



万科企业股份有限公司
二〇一四年半年度报告
(截至2014年6月30日止)

公告编号：〈万〉2014-080

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、孙建一董事、魏斌董事、陈鹰董事、王文金董事、张利平独立董事、华生独立董事、罗君美独立董事、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董事会，授权魏斌董事代为出席会议并行使表决权。

公司2014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

电子信箱：IR@vanke.com

3、法定代表人：王石

4、授权代表：王文金、谭华杰

替代授权代表：陆治中

4、董事会秘书，公司秘书：谭华杰

电子信箱：IR@vanke.com

股证事务授权代表：梁洁

电子信箱：IR@vanke.com

联系地址：中国深圳市盐田区大梅沙环梅路 33 号万科中心

电话：0755-25606666

传真：0755-25531696

助理公司秘书：陆治中

电子邮件：peterluk@vanke.com

联系地址：香港花园道 1 号中银大厦 55 楼

电话：00852-23098822

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^注

H 股股票代码：2202、299903^注

注：该简称和代码仅供本公司原 B 股股东自本公司 H 股在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

H 股：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	2014 年 6 月 30 日	2013 年 12 月 31 日	比年初数增减
总资产	501,774,293,462.21	479,205,323,490.54	4.71%
流动资产	461,746,985,010.65	442,046,585,199.61	4.46%
流动负债	336,160,914,777.09	328,921,832,209.92	2.20%
归属于上市公司股东的所有者权益	76,888,474,622.63	76,895,983,339.70	-0.01%
股本	11,015,027,119.00	11,014,968,919.00	0.0005%
归属于上市公司股东的每股净资产	6.98	6.98	0.00%
资产负债率	78.93%	78.00%	0.93 个百分点
项目	2014 年 1-6 月	2013 年 1-6 月	比上年同期增减
营业收入	40,961,902,094.71	41,390,345,567.72	-1.04%
营业利润	6,856,260,391.03	7,105,211,007.75	-3.50%
利润总额	7,122,474,745.79	7,133,412,305.51	-0.15%
归属于上市公司股东的净利润	4,809,238,120.15	4,556,304,906.89	5.55%
扣除非经常性损益后归属于上市公司股东的净利润	4,561,343,579.45	4,536,753,831.66	0.54%
基本每股收益	0.44	0.41	6.59%
稀释每股收益	0.44	0.41	6.59%
净资产收益率（全面摊薄）	6.25%	6.84%	-0.59 个百分点
净资产收益率（加权平均）	6.13%	6.91%	-0.78 个百分点
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率	5.82%	6.88%	-1.06 个百分点
经营活动产生的现金流量净额	3,432,682,161.49	(9,792,399,309.57)	135.05%
每股经营活动产生的现金流量净额	0.31	-0.89	135.05%

2、非经常性损益项目

单位：人民币元

项目	2014 年 1-6 月	2013 年 1-6 月
非流动资产处置损益	(1,279,794.18)	(5,015,970.53)
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	2,894,705.73	(29,389.35)
出售、处理部门或投资单位收益	(1,689,237.30)	(10,614.57)
除上述各项之外的其他收入/支出	267,494,148.94	33,217,268.29
所得税影响	(16,609,424.04)	(5,728,439.73)
少数股东损益影响	(2,915,858.45)	(2,881,778.88)
合计	247,894,540.70	19,551,075.23

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	4,809,238,120.15	4,809,238,120.15
归属于上市公司股东的所有者权益	76,888,474,622.63	76,888,474,622.63
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

2013 年全国（中国大陆地区，下同）商品住宅销售面积同比增长 17.5%，其中上半年同比增长 30.4%。2014 年上半年，全国商品住宅销售面积为 4.25 亿平方米，因 2013 年基数较高，同比下降 7.8%，但相比 2012 年同期仍增长 20.2%。

有较多年度历史数据可连续观察的 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），今年上半年调整幅度更大，商品住宅销售面积同比下降 20.9%。相比 2012 年上半年，则下降 3.0%。

报告期内，上述 14 城市商品住宅批准预售面积仍延续增长态势，但增速由去年同期的 16.5% 回落至 9.8%。其中 1 季度商品住宅批准预售面积与销售面积基本持平；2 季度新房入市环比 1 季度大幅增长，批准预售面积达到销售面积的 1.51 倍。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 2013 年底的 1.22 亿平方米上升至 1.35 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 2013 年底的 9.8 个月上升至 15.4 个月。

上半年全国住宅开发投资完成额增速由去年同期的 20.8% 下降至 13.7%，全国商品住宅新开工面积同比减少 19.8%，新开工面积为近 5 年来最低。住宅新开工、开发投资的下滑将减少未来一两年的新房供应，与市场去库存的要求相吻合。

1、2 季度，有公开数据可持续观察的 16 个主要城市（深圳、广州、东莞、佛山、上海、杭州、南京、苏州、宁波、北京、天津、沈阳、大连、武汉、成都、重庆），住宅（含商住）土地供应面积同比分别下降 1.5% 和 16.2%，成交面积分别下降 5.9% 和上升 26.9%，土地出让底价仍维持高位，导致土地流拍现象明显增加，2 季度上述 16 城市的流拍宗数占比由 1 季度的 11% 上升至 21%，溢价成交的宗数占比由 1 季度的 41% 迅速下降至 24%，这两项指标均已接近 2012 年同期水平。2 季度土地溢价率（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）也由 1 季度 1.21 下降至 1.12。根据经验，一般下半年土地供应将进一步增加，预计土地市场的调整还将延续。

随着住房供需关系的改变，以及房价上涨趋势的结束，行业调控政策也由抑制市场过热的单边调控转向因地制宜的双向调控。今年 3 月，政府工作报告中提出分类调控的思路，政策导向变得更加市场化和更有针对性。5 月，央行强调合理配置信贷资源，优先满足居民家庭首次购买自住普通商品住房的贷款需求，表明合理的自住购房需求依然获得肯定和保护。这些举措有助于稳定市场预期，推动行业回归稳定发展的轨道，实现“软着陆”。

上半年经营管理回顾

报告期内，在整体市场销售量同比下降的背景下，公司坚持主流产品定位，贯彻积极销售策略，取得良好销售业绩。销售金额首次半年突破千亿，市场地位得到进一步巩固。1-6 月，公司累计实现销售面积 821.2 万平方米，销售金额 1009.1 亿元，同比分别增长 14.6% 和 20.6%。上半年公司所销售的商品住宅中，144 平方米以下的户型占比达到 92%。

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 195.1 万平方米，销售金额 263.6 亿元；在以长三角为核心的上海区域实现销售面积 223.0 万平方米，销售金额 323.7 亿元；在以环渤

海为核心的北京区域实现销售面积 222.9 万平方米，销售金额 264.6 亿元；在由中西部中心城市组成的成都区域实现销售面积 180.2 万平方米，销售金额 157.2 亿元。上半年有销售的城市，广深区域包括深圳、广州、东莞、佛山、珠海、中山、惠州、清远、厦门、漳州、泉州、长沙、福州、莆田、三亚；上海区域包括上海、杭州、苏州、无锡、昆山、嘉兴、富阳、南京、镇江、南昌、宁波、合肥、扬州、温州、芜湖、徐州、南通；北京区域包括北京、天津、沈阳、抚顺、鞍山、营口、大连、长春、吉林、青岛、济南、烟台、太原、晋中、唐山、秦皇岛；成都区域包括成都、武汉、西安、郑州、重庆、昆明、贵阳、乌鲁木齐。

上半年，公司实现新开工面积 961.7 万平方米，占全年计划开工面积的比例为 43.0%。实现竣工面积 398.3 万平方米，占全年计划竣工面积的比例为 26.9%。竣工面积占全年计划的比例较去年同期的 33.5% 下降 6.6 个百分点。竣工集中于下半年是行业的季节性规律，上半年竣工占全年的具体比例主要由偶然性因素决定，并非公司有意的安排。预计 2014 年全年竣工量将基本符合年初计划。由于大部分结算资源集中在下半年，1-6 月，公司实现结算面积 363.2 万平方米，实现结算收入 399.4 亿元，同比分别下降 6.5% 和 1.7%。受此影响，上半年公司的营业收入为 409.6 亿元，较去年同期略微下降 1.0%；实现净利润 48.1 亿元，同比增长 5.6%。公司继续贯彻“均好中提效”的理念，提高经营质量。今年上半年，公司全面摊薄的净资产收益率为 6.25%。

截至报告期末，公司合并报表范围内有 1747.4 万平方米已售资源未竣工结算，合同金额合计约 2027.6 亿元，较上年末分别增长 21.6% 和 24.9%，为未来的业绩体现奠定了良好基础。

期内，公司坚持审慎的拿地策略，在严格控制投资风险的前提下，根据实际发展的需要适度补充项目资源。上半年公司新增加开发项目 19 个，按万科权益计算的占地面积约 92.4 万平方米，对应的规划建筑面积约 264.1 万平方米，平均楼面地价约 3665 元/平方米，继续保持在合理水平。公司积极尝试“小股操盘”的轻资产运营模式，上半年新增项目中，4 个项目的权益比例低于 50%，6 个项目的权益比例为 50% 或 51%。“小股操盘”模式的推广有助于减少对股权融资的依赖性，提高公司为股东创造回报的能力。

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 3986.3 万平方米，可满足未来两到三年的开发需求。公司还有一批参与旧城改造的项目，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 295.2 万平方米。

公司存货结构继续保持在合理水平。截至报告期末，公司各类存货中，已完工开发产品（现房）192.3 亿元，占比 5.6%，与年初基本持平。

公司继续保持稳健的财务状况。报告期末，剔除并不构成实际偿债压力的预收账款后，公司其它负债占总资产的比例为 42.8%，较 2013 年底下降 2.8 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 36.4%，仍保持在行业较低水平。

受益于积极销售和谨慎投资的策略，公司仍然保持着较为良好的资金状况。报告期末，公司持有的货币资金较 1 季度末有所增加，为 428.6 亿元，大于短期借款和一年内到期长期借款的总和 222.8 亿元。

报告期内，为进一步激发经营管理团队的主人翁意识、工作热情和创造力，强化经营管理团队与股东之间共同进退的关系，公司开始推行事业合伙人机制。在项目层面，公司建立了跟投机制，对于今后所有新项目，除旧改及部分特殊项目外，原则上要求项目所在一线公司管理层和该项目管理人员必须跟随公司一起投资，除公司董事、监事、高级管理人员以外的其他员工可自愿参与跟投。在公司层面，成立了事业合伙人持股计划。首批事业合伙人已将其在经济利润奖金集体奖金账户中的全部权益，委托给深圳盈安财务顾问企业（有限合伙）（“盈安合伙”）的普通合伙人进行投资管理。自 5 月 28 日以来，盈安合伙通过券商集合计划多次增持万科 A 股股票。截至 2014 年 6 月 30 日，盈安合伙购买的券商集合计划持有的公司 A 股股票占公司总股份数的 2.06%。

6 月 25 日，公司 H 股在香港联交所成功上市交易，股票代码“2202”，股票简称“万科企业”，

公司境内上市外资股转换上市地以介绍方式在香港联交所上市及挂牌交易的方案取得圆满成功。方案的顺利实施，有助于改善原有 B 股股东的交易环境，同时也将进一步提高公司在国际资本市场的知名度，为公司今后有效利用境外资源创造更有利的条件。

报告期内，公司继续推进国际化战略。上半年，公司通过与当地知名开发商合作的方式，参与美国曼哈顿列克星敦大道 610 号项目的开发；继荃湾西站项目后，公司通过收购的方式在香港获得湾仔项目。参与海外业务，有助于公司学习和借鉴国外优秀同行的经验，增进对海外成熟市场和商业模式的理解，进一步提升公司产品和服务的竞争力。

期内，根据中国指数研究院和中国房地产TOP10研究组发布的“2014中国物业服务百强企业”，万科物业荣获“2014中国物业服务百强企业”第一位，连续第五年获得该项殊荣。公司优秀的物业服务能力再度获得业界的高度肯定和认可。

公司积极履行企业社会责任。报告期内，万科公益基金会携手爱佑慈善基金在武汉市儿童福利院建立“爱佑·万科武汉儿童养护中心”，针对病患孤儿提供专业医疗养护。万科公益基金会还与珠穆朗玛峰国家级自然保护区管理局联合发起成立“珠峰雪豹保护中心”，将致力于建设珠峰雪豹保护的资源整合平台，吸引科研学者实地开展雪豹保护研究。

未来发展展望

长期来看，中国的城市化还远未结束，经济转型、不动产精细化才刚刚开始，由此产生的大量置业需求将继续为行业提供广阔的成长空间。而随着行业由黄金时代过渡到白银时代，市场短期波动的可能加大，未来企业之间的竞争将更加激烈，对经营管理能力的要求更加全面。

短期来看，部分库存量高、去化周期长的城市，未来仍将延续去库存的过程。公司将继续坚持积极销售的策略。对于新项目，公司将继续坚持新推盘当月销售率 60%的销售目标；同时，公司将进一步加强库存去化，确保库存结构合理。

对于行业前景，公司的态度是“谨慎乐观，积极应对”。未来，公司将以城市配套服务商为定位，在城市发展中寻找相关的业务发展机会，深入发掘市场需求，包括加大对养老、度假、物流地产等新业务的探索；同时，公司将积极学习和借鉴互联网思维，以性价比为核心，在产品性能、服务配套和社区氛围营造方面，持续提供令客户心动的产品和服务。

鉴于当前地价仍处于较高水平、而土地市场已出现调整迹象，公司将在审慎投资的原则下，继续坚持以自住需求住宅用地为主的投资方向，灵活把握市场机会，合理补充项目资源。鉴于不同地区市场分化较大，公司对于新项目将严格按照 PIE 模型，从人口、基础设施建设、就业等维度进行综合评估，谨慎选择投资区域，保持良好的投资质量。

市场调整阶段，资金安全和财务稳健的重要性进一步凸显。公司将继续坚持现金为王的策略，强化以现金流为核心的运营管控体系，提高资金周转效率，在确保经营安全的基础上，为公司把握市场机遇以及发展新业务提供稳定的支持。

随着行业竞争加剧，对优秀人才的竞争也日益激烈，为打造适应未来的组织发展机制，公司将在现有的基础上，通过试错委员会机制，继续加大对事业合伙人制度的探索，完善投资者和员工的利益分享机制，为公司吸引并保有更多的优秀人才、做大事业创造更好的平台。

管理层分析

整体表现

2014 年上半年，公司营业收入为人民币 409.6 亿元，较去年同期的 413.9 亿元下降 1.0%；归属于股东的净利润为人民币 48.1 亿元，较去年同期的 45.6 亿元增长 5.6%。报告期内，公司每股基本盈利为 0.44 元，较去年同期的 0.41 元增长 6.6%。公司 2014 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，公司收入主要来自房地产开发和销售，2014 年上半年房地产业务结算收入占全部营业收入的比例为 97.5%。

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	4,078,455.00	-1.05%	2,822,029.02	2.92%	21.71%	-1.87 个百分点
其中：房地产	3,994,401.13	-1.68%	2,754,359.35	2.24%	21.88%	-1.90 个百分点
物业管理	84,053.87	42.67%	67,669.67	40.97%	13.57%	3.55 个百分点
2. 其他业务	17,735.21	1.83%	7,812.40	12.27%	40.00%	-2.06 个百分点
合计	4,096,190.21	-1.04%	2,829,841.42	2.94%	21.78%	-1.88 个百分点

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 10,996 元/平方米，较 2013 年同期上升 5.1%。房地产业务毛利率为 21.88%，较 2013 年同期下降 1.90 个百分点。结算净利率为 14.09%，与去年同期持平。

报告期内，公司房地产业务毛利率下降、结算净利率持平的主要原因在于，公司实现投资收益 13.1 亿元，较去年同期大幅增长 237.8%。公司投资收益主要来源于联营合营公司实现的万科权益利润、以股权转让方式实现项目合作而实现的收益、以股权转让形式实现商业资产处置的收益。随着公司“轻资产、重运营”模式的进一步推广，预计未来投资收益处于较高水平将成为经营常态，此种“投资收益”属于经常性的，而非一次性所得。在轻资产运营模式下，公司虽出让了部分开发项目或商用物业股权，或在部分联营合营项目中公司仅占较低的股权比例，但一般情况下此类项目或物业的经营管理将仍由公司负责，公司因此可收取一定管理费、或要求获得高于股权比例的超额分配权。这样的安排，有利于提升公司的投资回报率。

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	1,157,792	31.87%	1,431,808.71	35.85%	284,377.69	50.54%
上海区域	834,060	22.96%	1,057,723.81	26.48%	154,858.95	27.52%
北京区域	783,734	21.58%	768,199.48	19.23%	54,044.23	9.61%
成都区域	856,891	23.59%	736,669.13	18.44%	69,349.86	12.33%
合计	3,632,477	100.00%	3,994,401.13	100.00%	562,630.73	100.00%

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；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、秦皇岛；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，公司继续以费效比为核心，加强费用控制。公司销售费用占销售金额的比例为 1.53%，较去年同期下降 0.18 个百分点；管理费用占销售金额的比例为 1.40%，较去年同期下降 0.03 个百分点。

新增项目情况

报告期内，公司新增项目 19 个，按万科权益计算的占地面积约 92 万平方米（对应规划建筑面积约 264 万平方米），项目权益地价总额约 96.8 亿元。项目详细情况如下：

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
深圳三馆项目	龙岗区	100%	66,600	250,600	250,600	前期
深圳金域九悦花园	龙华新区	100%	61,000	146,000	146,000	前期
广州知识城项目	中新知识城	20.4%	259,300	571,790	116,645	前期

广州黄埔客运站项目	黄浦区	70%	26,700	96,700	67,690	前期
南宁魅力之城	良庆区	100%	104,174	333,374	333,374	前期
上海奉贤申通地铁项目	奉贤区	20%	43,900	87,800	17,560	前期
上海青浦赵巷项目	青浦区	10%	96,000	98,000	9,800	前期
南京溧水万科城	溧水区	100%	218,800	501,600	501,600	前期
南昌时代广场项目	红谷滩新区	30%	83,800	293,400	88,020	前期
北京黄村 C2 项目	大兴区	50%	46,924	94,797	47,399	前期
北京顺义新城第 28 街区项目	顺义区	50%	22,913	41,243	20,622	前期
北京七里渠项目	昌平区	50%	68,944	202,777	101,389	前期
廊坊欢庆城	香河县	50%	38,200	76,400	38,200	前期
沈阳铁西蓝山	铁西区	100%	51,832	155,497	155,497	前期
大连现在城	甘井子区	100%	39,224	71,254	71,254	前期
西安高新华府	雁塔区	80%	114,745	476,559	381,247	前期
西安幸福里	未央区	100%	65,628	229,698	229,698	前期
郑州魅力之城二期	航空港区	51%	37,820	113,460	57,865	前期
郑州魅力之城三期	航空港区	51%	4,094	12,000	6,120	前期
合计			1,450,598	3,852,949	2,640,580	-

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 3986.3 万平方米，可满足未来两到三年的开发需求。

报告期末至本报告披露日，公司新增加 2 个项目，按万科权益计算的占地面积约 3.2 万平方米（对应规划建筑面积约 8.4 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
南昌洪都 05 号地	青云谱区	25%	27,879	94,789	23,545	前期
嘉兴城南路东地块	经济开发区	100%	25,100	60,200	60,200	前期
合计			52,979	154,989	83,745	-

注：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 428.6 亿元，其中人民币占比 92.59%，其余 7.41% 是美元和港币。

截至报告期末，公司有息负债合计人民币 813.9 亿元。其中人民币负债占比 86.10%，外币负债占比 13.90%。有息负债中固定利率负债占比 95.03%，浮动利率负债占比 4.97%。报告期内，公司实际利息支出合计人民币 33.6 亿元，其中资本化的利息合计人民币 25.5 亿元。

报告期末，公司有抵押的有息负债人民币 16.4 亿元，仅占总体有息负债的 2.01%。

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 222.8 亿元，远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 591.1 亿元，占总体有息负债的比例为 72.62%。

从负债类型上看，在有息负债中银行借款占比 45.03%，应付债券占比 12.16%，其他借款占比 42.81%。

2013 年下半年，公司设立了 20 亿美元中期票据计划。报告期内，公司基于该中期票据计划进行了第四次发行，发行美元 4 亿元 5 年期定息债券，债券票面利率 4.5%。

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

或然负债

按照行业惯例，公司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。阶段性担保

的担保期限自保证合同生效之日起，至客户所购产品的房地产证办出及抵押登记手续办妥并交付银行执管之日止。截至报告期末，公司为客户的按揭贷款提供担保总额约人民币 461.9 亿元。公司过去从未因上述担保蒙受任何重大损失。公司认为无须就该等担保在财务报表中作出拨备。

汇率波动风险

公司在中国境内经营绝大部分业务，因此大部分收入与开支均以人民币计值，人民币汇率的波动对公司经营的影响十分有限。2014 年上半年，由于人民币兑换港元、美元的汇率波动，公司共产生约人民币 0.21 亿元的汇兑收益。

为了锁定外币借款汇率变动产生的风险，报告期内公司针对 2 亿美元外币借款签署了无本金交割远期外汇契约（NDF）。NDF 价值变动对公司损益没有影响，报告期内，NDF 价值变动对公司资本公积的影响为人民币 -325 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	2014年6月30日	2013年12月31日	变动幅度	说明
资产总额	50,177,429.35	47,920,532.35	4.71%	经营规模扩大
其他应收款	4,306,154.09	3,481,531.72	23.69%	合作项目投资增加
短期借款	658,243.49	510,251.46	29.00%	融资结构差异
应付票据	1,660,876.00	1,478,389.99	12.34%	优化支付方式
预收款项	18,152,973.41	15,551,807.14	16.73%	预售总额增加
一年内到期的非流动负债	1,569,922.12	2,752,179.16	-42.96%	融资结构差异
长期借款	4,921,059.51	3,668,312.84	34.15%	融资结构变化
项目	2014年1-6月	2013年1-6月	变动幅度	说明
营业收入	4,096,190.21	4,139,034.56	-1.04%	上半年竣工结算较少
营业成本	2,829,841.41	2,748,887.90	2.94%	结算项目地价上升
营业税金及附加	374,022.74	410,927.32	-8.98%	毛利下降导致应税比例下降
投资收益	130,913.37	38,754.35	237.80%	权益法和股权转让收益增加
营业外收入	30,474.86	5,570.89	447.04%	确认徽商银行负商誉
归属股东权益净利润	480,923.81	455,630.49	5.55%	投资收益增加

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 2014 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				184	
变更用途的募集资金总额	0		已累计使用募集资金总额				983,564	
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%	14,532	是	否
广州金域蓝湾（原金沙洲项目）	否	80,000	0	80,000	100%	110,711	是	否
佛山万科城（原南庄项目）	否	90,000	0	90,000	100%	54,132	是	否
珠海香洲区珠海宾馆项目	否	65,000	0	65,000	100%	88,974	是	否

杭州西溪蝶园（原蒋村项目）	否	70,000	0	70,000	100%	182,051	是	否
杭州余杭区良渚项目	否	170,000	0	170,000	100%	124,894	是	否
宁波鄞州区金色水岸项目	否	163,660	0	163,660	100%	88,256	是	否
上海浦东五街坊项目	否	120,000	0	120,000	100%	63,170	是	否
上海金色雅筑（原中林项目）	否	70,000	0	70,000	100%	27,130	是	否
南京白下区安品街项目	否	65,000	184	54,904	84%	0	是	否
南京红郡（原黄家圩项目）	否	40,000	0	40,000	100%	5,460	否	否
合计	否	993,660	184	983,564	99%	759,310	-	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2014年6月30日，此次募集资金按照招股意向书使用了人民币983,564万元，占募集资金净额人民币993,660万元的98.98%，余额人民币10096万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4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	610 Lexington Venture LP	美元	-	696,399,626.98	投资
2	深圳市领万投资有限公司	人民币	1,200,000,000.00	120,000,000.00	房地产开发
3	杭州锦康置业有限公司	人民币	615,078,000.00	50,000,000.00	房地产开发
4	大连万科蓝山开发有限公司	人民币	80,000,000.00	80,000,000.00	房地产开发及销售
合计				946,399,626.98	

除此之外，公司还发起设立其他公司共36家，合计投资金额人民币0.97亿元人民币。

2) 报告期内，公司收购的主要公司情况如下：

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

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

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

D. 2014年3月3日，本公司持股51%的子公司以现金对价人民币1.00亿元收购了郑州美景置业有限公司100%的股权。

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1.29亿元。

3) 报告期内，为支持控股子公司的业务发展，公司对13家子公司合计增资人民币53.48亿元，其中深圳市九州房地产开发有限公司增资30.00亿元，深圳市万科九州房地产开发有限公司增资11.91亿元，北京五矿万科置业有限公司增资2.91亿元，漳州市万科滨江置业有限公司增资1.94亿元，重庆林畔花园置业有限公司增资0.28亿美元，北京首开万科和泰置业有限公司增资1.36亿元，北京幸福汇置业有限公司增资1.22亿元，石狮市万科滨海房地产有限公司增资1.12亿元，其他公司增资合计1.31亿元。

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 2014 年 6 月 30 日，公司共有在册员工 36101 人，平均年龄为 31 岁，平均司龄 3 年。其中房地产开发系统共有员工 6849 人，平均年龄 32.1 岁，平均司龄 3.9 年。学历构成如下：博士占 0.3%，硕士占 17.2%，本科占 70.1%，大专占 10.9%，大专以下占 1.5%；物业管理系统共有员工 27967 人，平均年龄 29.1 岁，平均司龄 2.2 年。员工学历构成如下：硕士占 0.34%，本科占 9.66%，大专占 20.1%，大专以下占 69.9%；商业服务系统共有员工 507 人，平均年龄 31.2 岁，平均司龄 1.6 年。员工学历构成如下：硕士占 9%，本科占 50%，大专占 23%，大专以下占 18%。酒店服务系统共有员工 627 人，平均年龄 32.3 岁，平均司龄 1 年。员工学历构成如下：硕士占 1.59%，本科占 13.72%，大专占 18.18%，大专以下占 66.51%。其他系统共有共有员工 151 人，平均年龄 33.6 岁，平均司龄 5 年。员工学历构成如下：硕士占 11.26%，本科占 45.7%，大专占 26.49%，大专以下占 16.56%。

公司整体薪酬体系继续贯彻“按照市场化原则，提供业内富有竞争力的薪酬，保有和吸纳优秀人才”的理念。公司高级管理人员的薪酬，更是在市场调查的基础上，根据公司整体经营业绩情况确定。报告期间内，公司计提职工薪酬福利合计人民币 18.6 亿元。

人才是万科的资本。一直以来，公司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 10843.5 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），公司再次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）。根据 2011 年第一次临时股东大会关于授权董事会办理期权激励计划相关事宜的决议，

董事会决议对 A 股股票期权行权价格进行相应的调整，调整后的行权价为 8.07 元。

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

报告期内，共有 58,200 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 8.34 元。此外，报告期内因期权激励计划第一期行权期结束，第一期未行权的期权注销，部分激励对象离职及担任监事等原因，共有 23,770,599 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 47,109,500 份。

根据股东大会对董事会的授权，2014 年 4 月 25 日董事会审议并通过了关于 A 股股票期权激励计划第三个行权期行权条件成就的议案。董事会薪酬与提名委员会通讯表决确认 543 位激励对象符合期权激励计划规定的股票期权第三个行权期可行权条件。在完成相关审批程序后，激励对象将可截至 2016 年 4 月 24 日的第三个行权期期间将其所持股票期权的 30% 进行行权。

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。

期权激励计划采用二叉树期权定价模型对授予的股票期权在授权日的公允价值进行评估，本报告期，根据直线法，公司摊销第一、二、三个行权期的期权成本 257.6 万元计入成本费用，同时公司资本公积增加 257.6 万元。具体会计处理详见财务报告附注。

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

详细情况请见公司 2014 年 4 月 29 日、2014 年 5 月 30 日和 2014 年 7 月 18 日在《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》、《证券日报》和巨潮网发布的公告。

4、公司上年分红派息方案实施情况及中期利润分配事项

2014 年 3 月 28 日召开的公司 2013 年度股东大会通过了公司 2013 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 4.1 元（含税）。B 股现金股息以本公司 2013 年度股东大会决议日后第一个工作日（2014 年 3 月 31 日）中国人民银行公布的人民币兑换港币的中间价（1 港币=0.7931 人民币）折合港币兑付。

派息时，A 股个人股东、证券投资基金股东、B 股个人股东暂时按 5% 的税率代扣所得税，实际每 10 股派现金人民币 3.895 元。股东在转让股票时，中国证券登记结算有限责任公司将按照财政部、国家税务总局、证监会《关于实施上市公司股息红利差别化个人所得税政策有关问题的通知》（财税[2012]85 号），根据股东持股期限计算实际应纳税额，代扣超过已扣缴税款部分，并由公司进行代缴。A 股和 B 股非居民企业股东（包含 A 股合格境外机构投资者股东）按 10% 的税率代扣所得税，实际每 10 股派现金人民币 3.69 元。

报告期内上述方案已经实施：A 股股权登记日为 2014 年 5 月 7 日，除息日为 2013 年 5 月 8 日；B 股最后交易日为 2014 年 5 月 7 日，除息日为 2014 年 5 月 8 日，股权登记日为 2014 年 5 月 12 日。实施方案详见 2014 年 4 月 28 日《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》、《证券日报》、巨潮网及香港 IRasia.com。

2014 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

6.1 证券投资情况

□适用 √ 不适用

6.2 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
600751	天津海运	143,600.00	-	0.00	1,146,010.00	(868,800.00)
3698.HK	徽商银行	2,499,147,576.48	8.00%	2,591,331,939.44	227,453,738.32	41,515,873.38
合计		2,499,291,176.48	-	2,591,331,939.44	228,599,748.32	40,647,073.38

6.3 持有非上市金融企业、拟上市公司股权情况

无

8、重大关联交易事项

2013年3月20日公司2012年度股东大会决议，授权董事会决定在每年累计合作金额不超过人民币127亿元（即不超过公司2012年度经审计净资产的20%）范围内，与华润集团有限公司及其关联公司（合称“华润”）继续展开合作，包括同珠海华润银行股份有限公司签订贷款合同，利用华润深国投信托有限公司信托资金和汉威资本管理有限公司旗下基金的资金，同华润深国投信托有限公司、汉威资本管理有限公司共同投资，授权期限2年。

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

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

9、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，本公司不存在委托理财事项。

(3) 报告期内，公司新增担保明细如下：

序号	担保人 (万科所占权益比例)	担保对象 (万科所占权益比例)	担保金额	担保说明	担保起止日期	备注
1	万科地产（香港）有限公司(100%)	丰毅有限公司（100%）	人民币 1511万元	为人民币100,000万元银行借款额度提供担保	2012年4月20日至 2015年4月20日	本报告期 新增提款 人民币 1511万元
2	万科地产（香港）有限公司(100%)	Bestgain Real Estate Lyra Limited (100%)	美元49,000 万元	为美元40,000万元本息提供担保	2014年6月4日至 2019年6月4日	
3	深圳市万科房地产有限公司(100%)	深圳市万科滨海房地产有限公司(50%)	人民币 5,000万元	为人民币5,000万元银行借款提供公司权益比例的担保	2014年6月12日至 2017年6月11日	
4	广州市万科房地产有限公司(100%)	广州黄埔文冲城中村房地产开发有限公司(100%)	人民币 36,000万元	为人民币36,000万元银行借款提供公司权益比例的担保	2014年6月13日至 2019年6月12日	

报告期内，公司及公司控股子公司新增担保 34.40 亿元，解除担保 8.66 亿元。由于报告期初担保余额因为汇率变化略有变动，截止报告期末，公司担保余额 170.26 亿元，占公司 2013 年末经审计归属于上市公司股东的净资产的比重为 22.14%。其中，公司及控股子公司为其他控股子公司提供担保余额 169.21 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 1.05 亿元。公司及公司控股子公司无对外担保。

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。

10、 独立董事对公司关联方资金占用和对外担保情况的专项说明和独立意见

公司不存在控股股东及其他关联方非经营性占用公司资金的情形。

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

11、 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。

12、 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
巴克莱活动	2014.1	香港	见面会	券商、基金等各类投资者	(一) 谈论的主要内容： 1) 公司日常经营情况； 2) 公司发展战略； 3) 公司对行业变化的看法。 (二) 提供的主要资料： 公司定期报告等公开资料。
瑞信活动	2014.1	香港	见面会	券商、基金等各类投资者	
BNP 活动	2014.1	香港	见面会	券商、基金等各类投资者	
野村证券活动	2014.1	香港	见面会	券商、基金等各类投资者	
瑞银证券活动	2014.1	上海	见面会	券商、基金等各类投资者	
德意志银行活动	2014.1	北京	见面会	券商、基金等各类投资者	
年度业绩推介会	2014.3	香港、深圳（上海、北京）	见面会	券商、基金、个人等各类投资者	
里昂证券活动	2014.3	香港	见面会	券商、基金等各类投资者	
瑞信证券活动	2014.3	香港	见面会	券商、基金等各类投资者	
渣打银行活动	2014.3	香港	见面会	券商、基金等各类投资者	
广发证券活动	2014.3	广州	见面会	券商、基金等各类投资者	
国泰君安活动	2014.3	上海	见面会	券商、基金等各类投资者	
花旗银行活动	2014.3	香港	见面会	券商、基金等各类投资者	
瑞信证券活动	2014.3	香港	见面会	券商、基金等各类投资者	
麦格理活动	2014.4	香港	见面会	券商、基金等各类投资者	
瑞银证券活动	2014.4	香港	见面会	券商、基金等各类投资者	
汇丰活动	2014.4	香港	见面会	券商、基金等各类投资者	
美林活动	2014.4	深圳	见面会	券商、基金等各类投资者	
麦格理活动	2014.5	香港	见面会	券商、基金等各类投资者	
里昂证券活动	2014.5	北京	见面会	券商、基金等各类投资者	
海通证券活动	2014.5	杭州	见面会	券商、基金等各类投资者	
星展唯高达活动	2014.5	香港	见面会	券商、基金等各类投资者	
东方证券活动	2014.5	上海	见面会	券商、基金等各类投资者	
摩根斯坦利活动	2014.5	香港	见面会	券商、基金等各类投资者	
巴克莱活动	2014.5	香港	见面会	券商、基金等各类投资者	
渣打活动	2014.5	新加坡	见面会	券商、基金等各类投资者	
德意志银行活动	2014.5	新加坡	见面会	券商、基金等各类投资者	
申银万国活动	2014.5	厦门	见面会	券商、基金等各类投资者	
国泰君安活动	2014.5	北京	见面会	券商、基金等各类投资者	

公司发展沟通会	2014.5	三亚	见面会	券商、基金等各类投资者
里昂证券活动	2014.6	香港	见面会	券商、基金等各类投资者
摩根大通活动	2014.6	北京	见面会	券商、基金等各类投资者
国泰君安活动	2014.6	上海	见面会	券商、基金等各类投资者
国信证券活动	2014.6	上海	见面会	券商、基金等各类投资者
美林活动	2014.6	香港	见面会	券商、基金等各类投资者
国金证券活动	2014.6	宁波	见面会	券商、基金等各类投资者
花旗活动	2014.6	香港	见面会	券商、基金等各类投资者
瑞信活动	2014.6	香港	见面会	券商、基金等各类投资者
注：上述见面会采用一对一、一对多和大会推介的方式进行，见面的投资者大多超过50家。				
接待券商	报告期内	深圳、东莞、广州、佛山、福州、厦门、长沙、三亚、上海、杭州、宁波、温州、南京、无锡、徐州、南昌、合肥、芜湖、北京、天津、唐山、秦皇岛、大连、鞍山、济南、武汉、成都、重庆、昆明、贵阳、郑州、太原、西安、乌鲁木齐等地	小组或一对一	国泰君安、申银万国、第一创业证券、中信建投证券、花旗银行、银河证券、瑞信、高盛高华、瑞银证券、东方证券、德意志银行、海通证券、广发证券、BNP、金英证券、长江证券、麦格理、中国国际金融有限公司、民生证券、渣打银行、里昂证券、平安证券、中银国际、摩根大通、野村证券、摩根斯坦利、美林、冈三证券、兴业证券、中信证券国际、汇丰银行、东兴证券、CIMB Securities Ltd、KGI Securities Asia Limited、Kim Eng Securities 等
接待基金、其他投资机构及个人投资者	报告期内	深圳、东莞、广州、佛山、福州、厦门、长沙、三亚、上海、杭州、宁波、温州、南京、无锡、徐州、南昌、合肥、芜湖、北京、天津、唐山、秦皇岛、大连、鞍山、济南、武汉、成都、重庆、昆明、贵阳、郑州、太原、西安、乌鲁木齐等地	小组或一对一	上投摩根基金管理有限公司、摩根斯坦利华鑫基金、博时基金、鹏华基金、景林资产、华夏基金、泰康资产、中国人寿、中海基金、汇丰晋信基金、华宝兴业基金、招商基金、华安基金、融通基金、大成基金、南方基金、易方达基金、太平洋保险、嘉实基金、汇添富基金、华泰柏瑞基金、富国基金、重阳投资、国投瑞银基金、新华资产、银华基金、建信基金、新韩金融投资、万家基金、首域资本、友邦保险、社保基金、上海久夷资产管理有限公司、行健资产管理有限公司、景顺、北极星资本资产管理有限公司、平安资产、中银基金、第一创业证券资产管理部、麦星投资、Och Ziff、William Blair、Bank of Singapore、BOC Asset Management、Lion Global Investors Limited、Muzinich & Co、Pinebridge Investments、BEA Union、UOB AM、Fidelity、UBS AG、GMO、Balyasny、Alliance Bernstein、T Rowe Pric、GIC Private Limited、ING、Kingdon Capital Mgmt Corp、APG Asset Management、Discovery Fund、Macquarie Capital、Capital World、Goldman Sachs Asset Management、Lynas Capital Ltd、Blackrock Inv、Vontobel、Equitas、Constellation、BNY Mellon ARX、Jupiter Asset Management、Kriya Capital、Perpetual Funds Management、Alphinity Investment Management、Argo Investments Sydney、Arnhem Investment Management、GE Asset Management、CDH Fund、CIMB-Principal Asset Management Berhad、Cohen & Steers Capital Management、Neuberger Berman、Perennial Investment Partners、Artisan Partners、Wellington Asset Management、JP Morgan Asset Management、Macquarie Investment Management、Rays Capital Partners Ltd、Santa Lucia Asset

				Management、Tokio Marine Asset Management、Kynikos Associates、Brevan Howard、Teng Yue Capital、Yiheng Capital、Telligent Capital、Norges Bank、Allianz Global、Yong Rong AM、Summit View、Tiger Pacific、Aviate Global、Nothern Cross、Schroder Investment Management、LTD、Conatus Capital Mgmt LP、DE Shaw Group、Janchor Partners Ltd、Nikko Asset Management、AEW Capital Management、Pinpoint、Nine Mast、New Silk Road、Sylebra Capital Management、Templeton、Pinebridge、Aravt Global、Aletti Gestielle Asset Management、Wake Forest University、Excel Investment、Australia Super、Capital Research、Sumitomo Mitsui AM、Temesak、Marshall Wace Asset Management、Arrowgrass Capital Partners LLP、Pictet、Artemis、Paulson Europe LLP、Covalis、Tybourne Capital、CPPIB、Amundi Asset Management、Daiwa Capital Markets HK等
--	--	--	--	---

13、 公司境内上市外资股(“B 股”)转换上市地以介绍方式在香港联合交易所有限公司(“香港联交所”)主板上市情况

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

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

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

14、 衍生品投资情况

报告期衍生品持仓的风险分析及控制措施说明(包括但不限于市场风险、流动性风险、信用风险、操作风险、法律风险等)	为了锁定利率变动产生的风险，公司针对外币浮息借款签署了利率互换合约(IRS)，公司按照浮动利率向合约对手方收取利息，以向原借款方支付原借款方浮动利息，同时按照固定利率向合约对手方支付利息。 为了锁定外币借款汇率变动产生的风险，报告期内公司针对外币借款签署了无本金交割远期外汇契约(NDF)。NDF签署时不需交付资金凭证或保证金，合约到期时按照交易双方议定的汇率与到期时即期汇率间的差额进行清算交收。 NDF和IRS在外币借款的期限和金额范围内，通过锁定远期利率或汇率，控制利率或汇率变动风险。
已投资衍生品报告期内市场价格或产品公允价值变动的情况，对衍生品公允价值的分析应披露具体使用的方法及相关假设与参数的设定	报告期内IRS价值变动对公司本报告期损益影响为人民币289.47万元，IRS价值根据2014年6月30日评估的公允价值确定。报告期内NDF价值变动对公司本报告期损益影响为人民币0万元。NDF公允价值参照同一到期日的NDF的市场报价确定；
报告期公司衍生品的会计政策及会计核算具体原则与上一报告期相比是否发生重大变化的说明	无
独立董事、保荐人或财务顾问对公司衍生品投资及风险控制情况的专项意见	公司独立董事认为通过IRS、NDF等金融工具避免了外币借款由于利率、汇率变动过大可能造成的损失，公司有关安排审慎合理。

报告期末衍生品投资的持仓情况

(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(%)
利率互换合约 (IRS)	182,815.55	142,461.93	289.47	1.35
无本金交割远期外汇契约 (NDF)	0.00	123,056.00	0	1.16
合计	182,815.55	265,517.93	289.47	2.51

15、 审计委员会审阅了公司 2014 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 2014 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
一、有限售条件股份					
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	23,828,261	0.22%	+4,330,300	28,158,561	0.26%
4、外资持股					
有限售条件股份合计	23,828,261	0.22%	+4,330,300	28,158,561	0.26%
二、无限售条件股份					
1、人民币普通股	9,676,185,190	87.85%	-4,272,100	9,671,913,090	87.80%
2、境内上市外资股	1,314,955,468	11.94%	-1,314,955,468	0	0%
3、境外上市外资股	0		1,314,955,468	1,314,955,468	11.94%
无限售条件股份合计	10,991,140,658	99.78%	-4,272,100	10,986,868,558	99.74%
三、股份总数	11,014,968,919	100.00%	58,200	11,015,027,119	100.00%

注：报告期内，由于公司部分高级管理人员任职情况变化，以及部分高级管理人员通过二级市场增持公司 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增加相应高级管理人员持有的限售股份，公司有限售条件流通股份和无限售条件流通股份相应变动。另外，由于公司 A 股股票期权激励计划激励对象持有的 58,200 份期权在报告期内行权，公司总股份数相应增加 58,200 股。

2、前十名股东、前十名无限售条件股东持股表（截至 2014 年 6 月 30 日）

单位：股

股东总数	662,722 户（其中 A 股 662,721 户，H 股 1 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	14.94%	1,645,494,720	26,399,954	0	0
HKSCC NOMINEES LIMITED ^{注1}	外资股东	11.94%	1,314,955,468	1,314,955,468	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 ^{注2}	其他	2.06%	227,362,906	227,362,906	0	0
刘元生	其他	1.21%	133,791,208	0	0	0
GIC PRIVATE LIMITED	其他	1.01%	111,002,620	88,341,614	0	0
全国社保基金一零三组合	其他	0.98%	108,466,689	34,467,210	0	0
南方东英资产管理有限公司—南方富时中国 A50ETF	其他	0.93%	102,144,126	21,156,455	0	0
中国民生银行股份有限公司—银华深证 100 指数分级证券投资基金	其他	0.88%	96,758,133	-6,206,170	0	0
中国建设银行—博时主题行业股票证券投资基金	其他	0.83%	91,646,940	21,647,185	0	0
招商银行股份有限公司—光大保德信优势配置股票型证券投资基金	其他	0.62%	68,679,949	68,679,949	0	0
战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名	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 注 1	1,314,955,468	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	227,362,906	人民币普通股 (A 股)
刘元生	133,791,208	人民币普通股 (A 股)
GIC PRIVATE LIMITED	111,002,620	人民币普通股 (A 股)
全国社保基金一零三组合	108,466,689	人民币普通股 (A 股)
南方东英资产管理有限公司—南方富时中国 A50ETF	102,144,126	人民币普通股 (A 股)
中国民生银行股份有限公司—银华深证 100 指数分级证券投资基金	96,758,133	人民币普通股 (A 股)
中国建设银行—博时主题行业股票证券投资基金	91,646,940	人民币普通股 (A 股)
招商银行股份有限公司—光大保德信优势配置股票型证券投资基金	68,679,949	人民币普通股 (A 股)
上述股东关联关系或一致行动的说明	“全国社保基金一零三组合”和“中国建设银行—博时主题行业股票证券投资基金”同属博时基金管理有限公司管理。除此之外，上述股东之间未知是否存在关联关系或属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人。	
参与融资融券业务股东情况说明	无	

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

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

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 2014 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《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 17.03%,占公司总股份的比例为 15.00%,全部为好仓。

2) Value Partners Limited 以控制的法团的权益身份直接对 206,975,806 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 206,975,806 股公司 H 股拥有权益。有关股份占公司 H 股股份的比例为 15.74%,占公司总股份的比例为 1.88%,为好仓。

3) JF International Management Inc. 以投资经理身份直接对 4,881,907 股公司 H 股拥有权益, JF Asset Management Limited 以投资经理身份直接对 86,136,820 股公司 H 股拥有权益, JPMorgan Asset Management (Japan) Limited 以投资经理身份直接对 437,434 股公司 H 股拥有权益, JPMorgan Asset Management (Taiwan) Limited 以投资经理身份直接对 8,641,777 股公司 H 股拥有权益, China International Fund Management Co Ltd 以投资经理身份直接对 9,463,300 股公司 H 股拥有权益, JPMorgan Asset Management (Singapore) Limited 以投资经理身份直接对 3,757,550 股公司 H 股拥有

权益, J.P. Morgan Whitefriars Inc.以实益拥有人身份直接持有公司 H 股 3,360,914 股, JPMorgan Chase Bank, N.A. 以保管人身份直接对 59,710,095 股(为可供借出的股份)公司 H 股拥有权益, 全部为好仓。

由于 JPMorgan Chase & Co.直接持有 JPMorgan Chase Bank, N.A.100%股权; JPMorgan Chase Bank, N.A.通过 100%持股的 J.P. Morgan International Inc.100%持股的 Bank One International Holdings Corporation100%持股的 J.P. Morgan International Finance Limited100%持股的 J.P. Morgan Overseas Capital Corporation100%持有的 J.P. Morgan Whitefriars Inc.100%股权; JPMorgan Chase & Co.通过 100%持股的 JPMorgan Asset Management Holdings Inc100%持有的 JPMorgan Asset Management (Asia) Inc.分别持有 JF International Management Inc.、JF Asset Management Limited、JPMorgan Asset Management (Japan) Limited、JPMorgan Asset Management (Singapore) Limited100%的股权; JPMorgan Chase & Co.通过 100%持股的 JPMorgan Asset Management Holdings Inc100%持股的 JPMorgan Asset Management International Limited100%持股的 JPMorgan Asset Management Holdings (UK) Limited100%持股的 JPMorgan Asset Management (UK) Limited 持有 China International Fund Management Co Ltd49%的股权, 因此 JPMorgan Chase & Co. 以控制的法团的权益身份间接对 176,389,797 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 13.41%, 占公司总股份的比例为 1.60%。

4) First State Investments (Hong Kong) Ltd 以投资经理身份直接对 128,027,739 股公司 H 股拥有权益; First State Investment Management (UK) Limited 直接对 10,657,260 股公司 H 股拥有权益, 其中 10,516,224 股公司 H 股是与 First State Investments (Hong Kong) Ltd 共同拥有权益; Colonial First State Investments Limited 直接对公司 128,070 股 H 股拥有权益, 全部是与 First State Investments (Hong Kong) Ltd 共同拥有。Colonial First State Asset Management (Australia) Limited 直接对 109,936 股公司 H 股拥有权益。以上全部为好仓。

由于 Commonwealth Bank of Australia 通过 100%持股的 Colonial Holding Company Limited100%持股的 Commonwealth Insurance Holdings Limited100%持股的 Capital 121 Pty Limited 持有 Colonial First State Investments Limited100%的股权, Commonwealth Insurance Holdings Limited 通过 100%持股的 Colonial First State Group Ltd 分别持有 First State Investment Managers (Asia) Ltd 和 First State Investments (UK Holdings) Ltd100%的股权, 而 First State Investment Managers (Asia) Ltd 持有 First State Investments (Hong Kong) Ltd100%的股权, First State Investments (UK Holdings) Ltd 通过 100%持股的 SI Holdings Limited 持有 First State Investment Management (UK) Limited100%的股权, 因此 Commonwealth Bank of Australia 以控制的法团的权益身份间接对 128,168,775 股(好仓)公司 H 股拥有权益, 有关股份占公司 H 股股份的比例为 9.74%, 占公司总股份的比例为 1.16%。

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

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	3,960,000
郁亮	董事、总裁	6,306,245	7,306,245	0.066%	二级市场购入	5,500,000	0	3,300,000
孙建一	董事	692,236	692,236	0.006%	-	-	-	-
解冻	监事会主席	1,987,660	1,987,660	0.018%	-	2,200,000	-	0
王文金	董事、执行副总裁	2,223,591	2,223,591	0.020%	-	2,200,000	0	1,320,000
张旭	执行副总裁	659,039	679,039	0.006%	二级市场购入	75,000	0	450,000

周清平	监事	20,000	20,000	0.000%	-	-	0	-
谭华杰	董事会秘书	640,000	640,000	0.006%	-	1,600,000	0	960,000
丁福源	原监事会主席	2,018,408	2,018,408	0.018%	-	-	-	-
丁长峰	原执行副总裁	2,337,660	2,337,660	0.021%	-	2,200,000	0	690,000
张纪文	原执行副总裁	1,548,950	1,548,950	0.014%	-	2,200,000	0	1,540,000
肖莉	原执行副总裁	1,946,849	1,946,849	0.018%	-	2,200,000	0	1,040,000
莫军	原执行副总裁	2,048,950	2,048,950	0.019%	-	2,200,000	0	1,040,000
周卫军	原执行副总裁	1,583,265	1,583,265	0.014%	-	2,000,000	0	858,000
毛大庆	原执行副总裁	800,000	800,000	0.007%	-	2,000,000	0	600,000
吴学先	董事配偶	0	60,000	0.001%	二级市场购入	-	-	-

注：吴学先女士为公司董事会副主席乔世波先生的配偶。

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

报告期内，公司第十六届董事会任期届满，2014 年 3 月 28 日公司 2013 年度股东大会选举王石先生、乔世波先生、郁亮先生、孙建一先生、魏斌先生、陈鹰先生、王文金先生为第十七届董事会董事，选举张利平先生、华生先生、罗君美女士、海闻先生为第十七届董事会独立董事。

报告期内，丁福源先生、吴丁先生先后辞去监事职务，2014 年 3 月 28 日公司 2013 年度股东大会补选解冻先生为第八届监事会监事，2014 年 6 月 12 日公司 2014 年第一次临时股东大会补选廖绮云女士为第八届监事会监事。

2014 年 3 月 28 日公司第十七届董事会第一次会议决议继续聘任郁亮先生为公司总裁，聘任陈玮先生为执行副总裁、首席人力资源官；王文金先生为执行副总裁、首席财务官；张旭先生为执行副总裁、首席运营官。续聘王文金先生为公司财务负责人，续聘谭华杰先生为董事会秘书。原执行副总裁丁长峰先生、解冻先生、张纪文先生、肖莉女士、莫军先生、周卫军先生、毛大庆先生不再担任公司执行副总裁。

七、财务报告

万科企业股份有限公司

自 2014 年 1 月 1 日
至 2014 年 6 月 30 日止期间财务报表

二 财务报表

合并资产负债表

编制单位：万科企业股份有限公司

2014年6月30日

单位：元

币种：人民币

资产	附注七	2014年6月30日	2013年12月31日	负债及所有者权益	附注七	2014年6月30日	2013年12月31日
流动资产：				流动负债：			
货币资金	1	42,861,721,091.89	44,365,409,795.23	短期借款	17	6,582,434,941.60	5,102,514,631.14
应收账款	2	2,210,244,418.33	3,078,969,781.37	以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	18	7,675,898.71	11,686,986.02
预付款项	3	31,945,813,886.80	28,653,665,102.61	应付票据	19	16,608,760,016.02	14,783,899,946.37
其他应收款	4	43,061,540,851.36	34,815,317,241.41	应付账款	20	59,668,028,767.10	63,958,459,138.78
存货	5	341,667,664,762.27	331,133,223,278.99	预收款项	21	181,529,734,053.20	155,518,071,436.35
流动资产合计		461,746,985,010.65	442,046,585,199.61	应付职工薪酬	22	331,260,358.19	2,451,674,436.71
非流动资产：				应交税费	23	2,575,285,865.45	4,578,205,233.59
可供出售金融资产	6	133,180,000.00	2,572,245,867.93	应付利息	24	311,791,246.17	291,243,561.80
长期股权投资	7	15,208,461,566.99	10,531,425,708.34	其他应付款	25	52,846,722,394.13	54,704,285,269.26
投资性房地产	8	11,802,253,788.84	11,710,476,284.30	一年内到期的非流动负债	26	15,699,221,236.52	27,521,791,569.90
固定资产	9	1,808,760,212.64	2,129,767,863.36	流动负债合计		336,160,914,777.09	328,921,832,209.92
在建工程	10	956,493,084.47	913,666,777.10	非流动负债：			
无形资产	11	637,793,525.20	430,074,183.12	长期借款	27	49,210,595,087.10	36,683,128,420.08
商誉	12	201,689,835.80	201,689,835.80	应付债券	28	9,900,821,941.49	7,398,391,932.47
长期待摊费用	13	74,290,407.68	63,510,505.21	预计负债	29	73,302,739.22	46,876,821.15
递延所得税资产	14	3,699,227,154.66	3,525,262,051.95	其他非流动负债	30	48,509,068.56	42,955,020.85
其他非流动资产	15	5,505,158,875.28	5,080,619,213.82	递延所得税负债	14	660,269,955.91	672,715,687.44
非流动资产合计		40,027,308,451.56	37,158,738,290.93	非流动负债合计		59,893,498,792.28	44,844,067,881.99
				负债合计		396,054,413,569.37	373,765,900,091.91
				所有者权益：			
				股本	31	11,015,027,119.00	11,014,968,919.00
				资本公积	32	8,312,641,831.95	8,532,222,933.57
				盈余公积	33	20,135,409,720.24	20,135,409,720.24
				未分配利润	34	36,999,989,727.44	36,706,888,864.08
				外币报表折算差额		425,406,224.00	506,492,902.81
				归属于母公司所有者权益合计		76,888,474,622.63	76,895,983,339.70
				少数股东权益		28,831,405,270.21	28,543,440,058.93
				所有者权益合计		105,719,879,892.84	105,439,423,398.63
资产总计		501,774,293,462.21	479,205,323,490.54	负债及所有者权益总计		501,774,293,462.21	479,205,323,490.54

此财务报表已于2014年8月15日获董事会批准

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

后附的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

母公司资产负债表

编制单位：万科企业股份有限公司

2014年6月30日

单位：元

币种：人民币

资产	附注十三	2014年6月30日	2013年12月31日	负债及 股东权益	附注十三	2014年6月30日	2013年12月31日
流动资产：				流动负债：			
货币资金	1	18,467,985,522.09	16,380,579,132.34	短期借款	5	6,582,434,941.60	5,066,001,117.16
预付款项	2	3,878,072.00	7,632,913.28	应付票据	6	13,927,332,877.43	13,209,198,137.24
其他应收款	3	132,441,747,962.48	130,145,069,499.59	应付职工薪酬	7	3,708,472.23	961,681,608.53
流动资产合计		150,913,611,556.57	146,533,281,545.21	应交税费	8	14,843,685.48	68,665,586.74
非流动资产：				应付利息	9	128,898,000.00	205,329,620.90
可供出售金融资产		128,560,000.00	106,060,000.00	其他应付款	10	39,358,765,573.44	44,181,381,697.78
长期股权投资	4	16,921,117,110.93	16,960,053,689.18	一年内到期的 非流动负债	11	14,287,072,333.33	24,304,279,216.07
投资性房地产		3,891,982.42	4,123,615.12	流动负债合计		74,303,055,883.51	87,996,536,984.42
固定资产		64,193,312.03	54,788,292.33	非流动负债：			
长期待摊费用		-	-	长期借款	12	41,223,371,666.67	30,080,766,117.27
非流动资产合计		17,117,762,405.38	17,125,025,596.63	非流动负债合计		41,223,371,666.67	30,080,766,117.27
				负债合计		115,526,427,550.18	118,077,303,101.69
				股东权益：			
				股本	13	11,015,027,119.00	11,014,968,919.00
				资本公积	14	9,461,720,662.28	9,458,733,048.83
				盈余公积	15	20,135,409,720.24	20,135,409,720.24
				未分配利润	16	11,892,788,910.25	4,971,892,352.08
				股东权益合计		52,504,946,411.77	45,581,004,040.15
资产总计		168,031,373,961.95	163,658,307,141.84	负债及股东权益 总计		168,031,373,961.95	163,658,307,141.84

此财务报表已于2014年8月15日获董事会批准

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

后附的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

合并利润表

编制单位：万科企业股份有限公司

2014年1-6月

单位：元

币种：人民币

项目	附注七	2014年1-6月	2013年1-6月
一、营业总收入	35	40,961,902,094.71	41,390,345,567.72
二、营业总成本		35,417,670,139.08	34,674,141,967.70
其中：营业成本	35	28,298,414,139.65	27,488,879,049.60
营业税金及附加	36	3,740,227,449.78	4,109,273,223.40
销售费用	37	1,542,285,908.15	1,431,103,459.29
管理费用	38	1,409,092,634.14	1,192,208,746.81
财务费用	39	396,758,461.31	374,778,641.56
资产减值损失	40	30,891,546.05	77,898,847.04
加：公允价值变动收益	41	2,894,705.74	1,463,937.43
加：投资收益	42	1,309,133,729.66	387,543,470.30
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	42	568,440,403.69	387,628,972.71
三、营业利润		6,856,260,391.03	7,105,211,007.75
加：营业外收入	43	304,748,592.97	55,708,930.55
减：营业外支出	44	38,534,238.21	27,507,632.79
其中：非流动资产处置损失		2,326,754.56	6,462,168.06
四、利润总额		7,122,474,745.79	7,133,412,305.51
减：所得税费用	45	1,629,994,819.27	1,797,521,006.92
五、净利润		5,492,479,926.52	5,335,891,298.59
归属于母公司所有者的净利润		4,809,238,120.15	4,556,304,906.89
少数股东损益		683,241,806.37	779,586,391.70
六、每股收益			
(一)基本每股收益	48	0.44	0.41
(二)稀释每股收益	48	0.44	0.41
七、其他综合收益	49	(67,425,075.94)	26,119,456.50
八、综合收益总额		5,425,054,850.58	5,362,010,755.09
归属于母公司所有者的综合收益总额		4,741,813,044.21	4,582,424,363.39
归属于少数股东的综合收益总额		683,241,806.37	779,586,391.70

此财务报表已于2014年8月15日获董事会批准

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

后附的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

母公司利润表

编制单位：万科企业股份有限公司

2014年1-6月

单位：元

币种：人民币

项目	附注十三	2014年1-6月	2013年1-6月
一、营业总收入	17	1,630,748.40	1,196,353.92
二、营业总成本		649,177,680.60	410,771,682.66
其中：营业成本	17	1,029,582.40	1,029,582.40
营业税金及附加	18	138,586.74	88,385.54
管理费用		225,689,723.44	222,576,491.94
财务费用	19	422,319,788.02	187,077,222.78
资产减值损失		-	-
加：投资收益	20	12,085,375,915.16	7,652,441,291.18
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	20	83,063,421.75	109,860,511.26
三、营业利润		11,437,828,982.96	7,242,865,962.44
加：营业外收入		-	3,972,945.50
减：营业外支出		795,168.00	90,030.00
其中：非流动资产处置损失		-	-
四、利润总额		11,437,033,814.96	7,246,748,877.94
减：所得税费用		-	-
五、净利润		11,437,033,814.96	7,246,748,877.94
六、其他综合收益		-	-
七、综合收益总额		11,437,033,814.96	7,246,748,877.94

此财务报表已于2014年8月15日获董事会批准

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

后附的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

合并现金流量表

编制单位：万科企业股份有限公司

2014年1-6月

单位：元

币种：人民币

项目	附注七	2014年1-6月	2013年1-6月
一、经营活动产生的现金流量			
销售商品、提供劳务收到的现金		65,222,814,535.32	67,220,443,181.00
收到其他与经营活动有关的现金	46(1)	5,262,789,746.31	4,900,606,455.39
经营活动现金流入小计		70,485,604,281.63	72,121,049,636.39
购买商品、接受劳务支付的现金		43,050,167,271.88	56,258,618,684.65
支付给职工以及为职工支付的现金		3,678,978,494.55	2,279,045,795.35
支付的各项税费		13,954,230,893.69	12,818,053,131.77
支付其他与经营活动有关的现金	46(2)	6,369,545,460.02	10,557,731,334.19
经营活动现金流出小计		67,052,922,120.14	81,913,448,945.96
经营活动产生的现金流量净额	47(1)	3,432,682,161.49	(9,792,399,309.57)
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资收到的现金		49,306,069.16	248,362,675.11
取得投资收益收到的现金		103,751,010.12	552,922,363.20
处置固定资产、无形资产、投资性房地产和其他长期资产收回的现金净额		118,034.74	1,012,786.51
处置子公司或其他营业单位收到的现金净额	47(3)	1,419,168,347.33	72,971,613.24
收到其他与投资活动有关的现金	46(3)	561,737,250.91	281,039,258.88
投资活动现金流入小计		2,134,080,712.26	1,156,308,696.94
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金		820,216,707.93	48,492,874.35
投资支付的现金		1,471,796,889.05	1,890,063,179.02
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	47(3)	497,572,153.19	945,576,514.08
支付的其他与投资活动有关的现金	46(4)	891,387,943.76	9,790,726.26
投资活动现金流出小计		3,680,973,693.93	2,893,923,293.71
投资活动产生的现金流量净额		(1,546,892,981.67)	(1,737,614,596.77)
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资收到的现金		887,091,754.40	1,027,459,080.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		887,091,754.40	1,027,459,080.00
取得借款收到的现金		27,672,443,553.50	19,457,690,352.81
发行债券所收到的现金		2,423,266,007.66	4,873,555,405.77
筹资活动现金流入小计		30,982,801,315.56	25,358,704,838.58
偿还债务支付的现金		25,572,782,916.63	23,421,882,968.36
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		8,606,663,018.91	5,248,549,495.39
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		946,155,853.65	220,454,068.02
筹资活动现金流出小计		34,179,445,935.54	28,670,432,463.75
筹资活动产生的现金流量净额		(3,196,644,619.98)	(3,311,727,625.17)
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		19,030,483.10	(30,969,051.21)
五、现金及现金等价物净减少额	47(2)	(1,291,824,957.06)	(14,872,710,582.72)
加：期初现金及现金等价物余额	47(4)	43,004,149,172.53	51,120,223,950.62
六、期末现金及现金等价物余额	47(4)	41,712,324,215.47	36,247,513,367.90

此财务报表已于2014年8月15日获董事会批准

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

后附的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

母公司现金流量表

编制单位：万科企业股份有限公司

2014年1-6月

单位：元

币种：人民币

项目	附注十三	2014年1-6月	2013年1-6月
一、经营活动产生的现金流量			
销售商品、提供劳务收到的现金		-	-
收到其他与经营活动有关的现金		44,088,803,312.76	30,136,851,109.18
经营活动现金流入小计		44,088,803,312.76	30,136,851,109.18
支付给职工以及为职工支付的现金		1,451,757,451.50	362,847,324.08
支付的各项税费		53,213,134.56	59,271,790.00
支付其他与经营活动有关的现金		41,002,043,004.58	39,702,365,376.18
经营活动现金流出小计		42,507,013,590.64	40,124,484,490.26
经营活动产生的现金流量净额	21	1,581,789,722.12	(9,987,633,381.08)
二、投资活动产生的现金流量			
取得投资收益收到的现金		4,695,937,278.67	4,760,469,693.28
收到其他与投资活动有关的现金		77,954,981.48	100,068,421.82
投资活动现金流入小计		4,773,892,260.15	4,860,538,115.10
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金		12,180,698.70	1,920,700.00
投资支付的现金		22,500,006.15	474,780,000.00
投资活动现金流出小计		34,680,704.85	476,700,700.00
投资活动产生的现金流量净额		4,739,211,555.30	4,383,837,415.10
三、筹资活动产生的现金流量			
取得借款收到的现金		25,488,222,474.16	16,039,788,616.46
筹资活动现金流入小计		25,488,222,474.16	16,039,788,616.46
偿还债务支付的现金		22,900,818,616.46	13,155,397,630.25
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		6,821,149,897.52	4,171,277,046.12
筹资活动现金流出小计		29,721,968,513.98	17,326,674,676.37
筹资活动产生的现金流量净额		(4,233,746,039.82)	(1,286,886,059.91)
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		151,152.15	-
五、现金及现金等价物净增加(减少)额		2,087,406,389.75	(6,890,682,025.89)
加：期初现金及现金等价物余额		16,380,579,132.34	21,834,368,091.75
六、期末现金及现金等价物余额		18,467,985,522.09	14,943,686,065.86

此财务报表已于2014年8月15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	附注七	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	盈余公积	未分配利润	外币报表折算差额		
一、上期期末余额		11,014,968,919.00	8,532,222,933.57	20,135,409,720.24	36,706,888,864.08	506,492,902.81	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)		58,200.00	(219,581,101.62)	-	293,100,863.36	(81,086,678.81)	287,965,211.28	280,456,494.21
(一) 本期净利润		-	-	-	4,809,238,120.15	-	683,241,806.37	5,492,479,926.52
(二) 其他综合收益	49	-	13,661,602.87	-	-	(81,086,678.81)	-	(67,425,075.94)
上述(一)和(二)小计		-	13,661,602.87	-	4,809,238,120.15	(81,086,678.81)	683,241,806.37	5,425,054,850.58
(三) 股东投入和减少资本		58,200.00	(233,242,704.49)	-	-	-	701,066,772.59	467,882,268.10
1、 股东投入资本	31, 32	58,200.00	-	-	-	-	797,177,036.42	797,235,236.42
2、 股份支付计入股东权益的金额	32	-	2,987,613.45	-	-	-	-	2,987,613.45
3、 股东减少资本		-	-	-	-	-	(96,110,263.83)	(96,110,263.83)
4、 其他		-	(236,230,317.94)	-	-	-	-	(236,230,317.94)
(四) 利润分配		-	-	-	(4,516,137,256.79)	-	(1,096,343,367.68)	(5,612,480,624.47)
1、 提取盈余公积	33, 34	-	-	-	-	-	-	-
2、 对股东的分配	34	-	-	-	(4,516,137,256.79)	-	(1,096,343,367.68)	(5,612,480,624.47)
三、本期期末余额		11,015,027,119.00	8,312,641,831.95	20,135,409,720.24	36,999,989,727.44	425,406,224.00	28,831,405,270.21	105,719,879,892.84

此财务报表已于2014年8月15日获董事会批准

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

后附的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

合并股东权益变动表
2013 年度

编制单位：万科企业股份有限公司

单位：元

币种：人民币

项目	附注七	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	盈余公积	未分配利润	外币报表折算差额		
一、上年年末余额		10,995,553,118.00	8,683,860,667.82	17,017,051,382.39	26,688,098,566.77	440,990,190.32	18,312,641,062.80	82,138,194,988.10
二、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)		19,415,801.00	(151,637,734.25)	3,118,358,337.85	10,018,790,297.31	65,502,712.49	10,230,798,996.13	23,301,228,410.53
(一) 本年净利润		-	-	-	15,118,549,405.78	-	3,179,000,465.46	18,297,549,871.24
(二) 其他综合收益	48	-	(16,910,706.89)	-	-	65,502,712.49	-	48,592,005.60
上述(一)和(二)小计		-	(16,910,706.89)	-	15,118,549,405.78	65,502,712.49	3,179,000,465.46	18,346,141,876.84
(三) 股东投入和减少资本		19,415,801.00	(134,727,027.36)	-	-	-	8,392,705,897.35	8,277,394,670.99
1、 股东投入资本	31, 32	19,415,801.00	186,612,289.12	-	-	-	9,360,047,463.47	9,566,075,553.59
2、 股份支付计入股东权益的金额	32	-	(3,366,058.75)	-	-	-	-	(3,366,058.75)
3、 股东减少资本		-	-	-	-	-	(967,341,566.12)	(967,341,566.12)
4、 其他		-	(317,973,257.73)	-	-	-	-	(317,973,257.73)
(四) 利润分配		-	-	3,118,358,337.85	(5,099,759,108.47)	-	(1,340,907,366.68)	(3,322,308,137.30)
1、 提取盈余公积	33	-	-	3,118,358,337.85	(3,118,358,337.85)	-	-	-
2、 对股东的分配		-	-	-	(1,981,400,770.62)	-	(1,340,907,366.68)	(3,322,308,137.30)
三、 本年年末余额		11,014,968,919.00	8,532,222,933.57	20,135,409,720.24	36,706,888,864.08	506,492,902.81	28,543,440,058.93	105,439,423,398.63

后附的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

母公司股东权益变动表
2014年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	附注十三	股本	资本公积	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
一、上期期末余额		11,014,968,919.00	9,458,733,048.83	20,135,409,720.24	4,971,892,352.08	45,581,004,040.15
二、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）		58,200.00	2,987,613.45	-	6,920,896,558.17	6,923,942,371.62
（一）本期净利润		-	-	-	11,437,033,814.96	11,437,033,814.96
（二）其他综合收益		-	-	-	-	-
上述（一）和（二）小计		-	-	-	11,437,033,814.96	11,437,033,814.96
（三）股东投入和减少资本		58,200.00	2,987,613.45	-	-	3,045,813.45
1、股东投入资本		58,200.00	-	-	-	58,200.00
2、股份支付计入股东权益的金额		-	2,987,613.45	-	-	2,987,613.45
3、其他		-	-	-	-	-
（四）利润分配		-	-	-	(4,516,137,256.79)	(4,516,137,256.79)
1、提取盈余公积		-	-	-	-	-
2、对股东的分配		-	-	-	(4,516,137,256.79)	(4,516,137,256.79)
三、本期期末余额		11,015,027,119.00	9,461,720,662.28	20,135,409,720.24	11,892,788,910.25	52,504,946,411.77

此财务报表已于2014年8月15日获董事会批准

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

后附的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

母公司股东权益变动表
2013 年度

编制单位：万科企业股份有限公司

单位：元

币种：人民币

项目	附注十三	股本	资本公积	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
一、上年年末余额		10,995,553,118.00	9,275,486,818.46	17,017,051,382.39	2,275,755,615.93	39,563,846,934.78
二、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)		19,415,801.00	183,246,230.37	3,118,358,337.85	2,696,136,736.15	6,017,157,105.37
(一) 本年净利润		-	-	-	7,795,895,844.62	7,795,895,844.62
(二) 其他综合收益		-	-	-	-	-
上述(一)和(二)小计		-	-	-	7,795,895,844.62	7,795,895,844.62
(三) 股东投入和减少资本		19,415,801.00	183,246,230.37	-	-	202,662,031.37
1、股本投入资本	13, 14	19,415,801.00	186,612,289.12	-	-	206,028,090.12
2、股份支付计入股东权益的金额	14	-	(3,366,058.75)	-	-	(3,366,058.75)
3、其他		-	-	-	-	-
(四) 利润分配		-	-	3,118,358,337.85	(5,099,759,108.47)	(1,981,400,770.62)
1、提取盈余公积	15, 16	-	-	3,118,358,337.85	(3,118,358,337.85)	-
2、对股东的分配	16	-	-	-	(1,981,400,770.62)	(1,981,400,770.62)
三、本年年末余额		11,014,968,919.00	9,458,733,048.83	20,135,409,720.24	4,971,892,352.08	45,581,004,040.15

后附的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

三 公司基本情况

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

1991年1月29日，本公司发行之A股在深圳证券交易所上市。

1993年5月28日，本公司发行之B股在深圳证券交易所上市。

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

2014年6月25日，本公司B股以介绍方式转换上市地在香港联交所（H股）上市。

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。

四 公司主要会计政策、会计估计和前期差错

1 财务报表的编制基础

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

2 遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合中华人民共和国财政部（以下简称“财政部”）颁布的《企业会计准则》的要求，真实、完整地反映了本公司2014年6月30日的合并财务状况和财务状况、2014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”）2010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。

四 公司主要会计政策、会计估计和前期差错(续)

3 会计期间

会计年度自公历1月1日起至12月31日止。

4 计量属性

本集团编制本财务报表时一般采用历史成本进行计量，但以下资产和负债项目除外：

- 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或金融负债）（参见附注（四）10）
- 可供出售金融资产（参见附注（四）10）

5 记账本位币

本集团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，本公司在编制财务报表时对这些子公司的外币财务报表进行了折算（参见附注（四）9）。

6 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

(a) 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，按照合并日在被合并方的账面价值计量。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。

四 公司主要会计政策、会计估计和前期差错(续)

6 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法(续)

(b) 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(四)18)；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。

7 合并财务报表的编制方法

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。

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、负债以其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。

四 公司主要会计政策、会计估计和前期差错(续)

7 合并财务报表的编制方法(续)

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其他综合收益的，与其相关的其他综合收益转为购买日所属当期投资收益。

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。

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司控制权时，本集团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。

子公司少数股东应占的权益、损益和综合收益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。

8 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。

四 公司主要会计政策、会计估计和前期差错(续)

9 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(四)16)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，作为其他综合收益计入资本公积；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单独列示。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。

10 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(四)13)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。

(a) 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。

四 公司主要会计政策、会计估计和前期差错(续)

10 金融工具(续)

(a) 金融资产及金融负债的分类确认和计量(续)

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

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

本集团持有为了近期内出售或回购的金融资产和金融负债及衍生工具属于此类。

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，其他利得或损失作为其他综合收益计入资本公积，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(四)26(e)）。

四 公司主要会计政策、会计估计和前期差错(续)

10 金融工具(续)

(a) 金融资产及金融负债的分类确认和计量(续)

— 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(四)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。

(b) 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，且该种法定权力现在是可执行的；
- 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。

(c) 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。

四 公司主要会计政策、会计估计和前期差错(续)

10 金融工具(续)

(c) 金融资产的减值(续)

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。

金融资产的减值方法如下:

一 应收款项

应收款项同时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。

四 公司主要会计政策、会计估计和前期差错(续)

10 金融工具(续)

(c) 金融资产的减值(续)

— 可供出售金融资产

可供出售金融资产运用个别方式评估减值损失。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。

(d) 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。

(e) 权益工具

权益工具是指能证明拥有本集团在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。

本公司发行权益工具收到的对价扣除交易费用后，确认为股本、资本公积。

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。

四 公司主要会计政策、会计估计和前期差错(续)

11 应收款项

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。于资产负债表日本集团及本公司对应收款项运用如附注(四)10所述的方法评估,并确认/转回损失。

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,本公司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。单项金额重大的应收款项按个别方式评估减值损失。
- (b) 单项金额不重大的应收款项,按债务单位的信用风险特征组合后该组合的风险较大的款项,如实行酬金制的物业服务中心发生的其他应收款的信用风险较大,按个别方式评估减值损失。
- (c) 单项金额不重大的应收款项,按信用风险特征组合后该组合的风险较小的,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,按个别方式评估减值损失。

12 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。

四 公司主要会计政策、会计估计和前期差错(续)

12 存货(续)

(1) 存货的分类和成本(续)

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(四)16)。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。

(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

于资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。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。可变现净值按日常活动中，以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确定。

13 长期股权投资

(1) 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。属于通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并形成的对子公司的长期股权投资，其初始投资成本为本公司购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和。

四 公司主要会计政策、会计估计和前期差错(续)

13 长期股权投资(续)

(1) 投资成本确定(续)

(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。

(2) 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投资收益,不划分是否属于投资前和投资后被投资单位实现的净利润,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。

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(四)7进行处理。

(b) 对合营企业和联营企业的投资

合营企业指由本集团与其他参与方共同控制(附注(四)13(3))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(四)13(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。

四 公司主要会计政策、会计估计和前期差错(续)

13 长期股权投资(续)

(2) 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(续)

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的份额，扣除本集团首次执行企业会计准则之前已经持有的对联营企业及合营企业的投资按原会计准则及制度确认的股权投资借方差额按原摊销期直线摊销的金额后，确认投资损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。

在计算应享有或应分担的被投资单位实现的净损益的份额时，本集团以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，按照本集团的会计政策或会计期间进行必要调整后确认。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持股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。

四 公司主要会计政策、会计估计和前期差错(续)

13 长期股权投资(续)

(2) 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(续)

- 对合营企业或联营企业除净损益以外所有者权益的其他变动，本集团调整长期股权投资的账面价值并计入股东权益。

(3) 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

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。本集团在判断对被投资单位是否存在重大影响时，通常考虑以下一种或多种情形：

- 是否在被投资单位的董事会或类似权力机构中派有代表；
- 是否参与被投资单位的政策制定过程；
- 是否与被投资单位之间发生重要交易；
- 是否向被投资单位派出管理人员；及
- 是否向被投资单位提供关键技术资料等。

(4) 减值测试方法及减值准备计提方法

对子公司、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(四)28。

四 公司主要会计政策、会计估计和前期差错(续)

14 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及减值准备（参见附注(四)28）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 ~ 4%）和累计减值准备后在使用寿命内（12.5 年 - 40 年）按年限平均法计提折旧或进行摊销。

15 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(四)16）和使该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出。

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

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

固定资产以成本减累计折旧及减值准备（参见附注(四)28）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(四)28）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。

四 公司主要会计政策、会计估计和前期差错(续)

15 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。

16 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）：

- 一 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。

四 公司主要会计政策、会计估计和前期差错(续)

16 借款费用(续)

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

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

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

资本化期间是指本集团从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间，借款费用暂停资本化的期间不包括在内。当资本支出和借款费用已经发生及为使资产达到可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。

17 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(四)28)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。

摊销年限

土地使用权

50 ~ 70 年

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。

四 公司主要会计政策、会计估计和前期差错(续)

18 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(四)28)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。

19 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。

20 职工薪酬

(a) 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。如果该负债预期在职工提供相关服务的年度报告期结束后十二个月内不能完全支付，且财务影响重大的，则该负债将以折现后的金额计量。

(b) 离职后福利—设定提存计划

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

(c) 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，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；
- 企业确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

四 公司主要会计政策、会计估计和前期差错(续)

21 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。

22 预计负债及或有负债

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。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。

对过去的交易或者事项形成的潜在义务，其存在须通过未来不确定事项的发生或不发生予以证实；或过去的交易或者事项形成的现时义务，履行该义务不是很可能导致经济利益流出本集团或该义务的金额不能可靠计量，则本集团会将该潜在义务或现时义务披露为或有负债。

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。

四 公司主要会计政策、会计估计和前期差错(续)

24 股份支付

(a) 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。

(b) 公允价值的确定方法

本集团依据《企业会计准则第 11 号——股份支付》确定股份支付相关的公允价值。对于换取职工服务的股份支付，企业应当以股份支付所授予的权益工具的公允价值计量。企业应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，同时计入资本公积中的其他资本公积。

(c) 确认可行权权益工具最佳估计的依据

在等待期内每个资产负债表日，本集团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。

(d) 实施股份支付计划的相关会计处理

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的公允价值计量。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。

四 公司主要会计政策、会计估计和前期差错(续)

25 所得税

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

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

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

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

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

商誉的初始确认导致的暂时性差异也不产生相关的递延所得税。

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

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

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

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

四 公司主要会计政策、会计估计和前期差错(续)

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。

(a) 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。

(b) 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。

(c) 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。

四 公司主要会计政策、会计估计和前期差错(续)

26 收入(续)

(d) 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。

(e) 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 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。

(a) 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。

四 公司主要会计政策、会计估计和前期差错(续)

27 经营租赁、融资租赁(续)

(b) 经营租赁租出资产

经营租赁租出的房地产按附注(四)14所述的折旧政策计提折旧,按附注(四)28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。

28 除存货,金融资产的其他资产减值

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
- 对子公司、合营企业或联营企业的长期股权投资等,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。

资产的公允价值减去处置费用后的净额,是根据公平交易中销售协议价格减去可直接归属于该资产处置费用的金额确定。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。

四 公司主要会计政策、会计估计和前期差错(续)

28 除存货, 金融资产的其他资产减值(续)

可收回金额的计量结果表明, 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。

29 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。

四 公司主要会计政策、会计估计和前期差错(续)

29 关联方(续)

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。

30 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。

四 公司主要会计政策、会计估计和前期差错(续)

30 分部报告(续)

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。

31 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。

32 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(七) 12、50、(八) 载有关于商誉减值、金融工具公允价值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：

(a) 存货跌价准备

如附注(四)12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。

四 公司主要会计政策、会计估计和前期差错(续)

32 主要会计估计及判断(续)

(b) 应收款项减值

如附注(四)11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。

(c) 递延所得税资产的确认

有关税务亏损和其他可抵扣暂时性差异的递延所得税资产是根据资产账面价值预期变现或结算的方式以于资产负债表日已颁布的税法确认及计算。在确定递延所得税资产的账面价值时,预期应纳税所得额的估计涉及多项有关本集团经营环境的假设,且董事须作出大量判断。有关假设及判断的改变或会影响待确认的递延所得税资产的账面价值及以后年度的利润。

(d) 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。

四 公司主要会计政策、会计估计和前期差错(续)

32 主要会计估计及判断(续)

(e) 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。

(f) 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。本集团按照附注(四)7及13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(四)7及13所述的会计政策进行相关的会计处理。

33 主要会计政策和会计估计变更

(a) 会计政策变更的内容及原因

本公司于2014年1月1日起执行下述财政部新颁布/修订的企业会计准则：

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

采用上述企业会计准则后的主要会计政策已在附注(四)6、13、20、22中列示。编制合并财务报表时，子公司采用的会计政策与本公司一致。

四 公司主要会计政策、会计估计和前期差错(续)

33 主要会计政策和会计估计变更(续)

(a) 会计政策变更的内容及原因(续)

本集团采用上述企业会计准则的主要影响如下:

(i) 职工薪酬

本集团根据准则 9 号(修订)有关短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利的分类、确认和计量等会计处理要求,对现有的职工薪酬进行了重新梳理,变更了相关会计政策,并采用追溯调整法对 2014 年 1 月 1 日存在的离职后福利计划、辞退福利和其他长期职工福利进行了追溯调整,相关影响详见本附注(四)22。

(ii) 财务报表列报

根据准则 30 号(修订)的要求,本集团修改了财务报表中的列报。

本集团对比较报表的列报进行了相应调整。

(iii) 合并范围

准则 33 号引入了单一的控制模式,以确定是否对被投资方进行合并。有关控制判断的结果,主要取决于本集团是否拥有对被投资方的权利、通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报,并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。由于采用准则 33 号(修订),本集团已对是否能够控制被投资方及是否将该被投资方纳入合并范围的会计政策进行了修改。

采用该准则不会改变本集团截至 2014 年 1 月 1 日止的合并范围。

(iv) 公允价值计量

准则 39 号重新定义了公允价值,制定了统一的公允价值计量框架,规范了公允价值的披露要求。采用准则 39 号未对本集团资产和负债的公允价值计量产生任何重大影响。本集团根据准则 39 号进行的披露,请参见附注(四)22。

对 2014 年 1 月 1 日之前的公允价值计量与准则 39 号要求不一致的,本集团不作追溯调整。对新的披露要求未提供比较信息。

四 公司主要会计政策、会计估计和前期差错(续)

33 主要会计政策和会计估计变更(续)

(a) 会计政策变更的内容及原因(续)

(v) 合营安排

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

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

(b) 会计政策变更对财务报表的影响

上述会计政策变更对本集团及本公司 2014 年 1-6 月财务报表及 2013 年财务报表无重大影响。

五 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。

六 企业合并及合并财务报表

1 子公司情况

本集团所有子公司均通过设立、投资或通过非同一控制下企业合并取得，无同一控制下企业合并取得的子公司。

本报告期内，本集团纳入合并范围公司共计 744 家。

(1) 通过设立或投资等方式取得的子公司

A 主要房地产公司

序号	名称	子公司类型	企业类型	注册地	法人代表	组织机构 代码	业务性质	币种	注册资本 (千元)	经营范围	年末实际 投资额 (千元)	实质上构 成对子公 司净投资 的其他项 目余额	集团持股 比例	集团表决 权比例	是否合 并报表	少数股东 权益 (千元)	少数股东权 益中用于冲 减少数股东 损益的金额
1	深圳市万科房地 产有限公司	全资子公司	有限责任公司	深圳	周彤	19227522-7	房地产开发	人民币	600,000	房地产开 发经营	600,000	-	100%	100%	是	-	-
2	广州市万科房地 产有限公司	全资子公司	有限责任公司	广州	唐激扬	74992163-7	房地产开发	人民币	1,000,000	房地产开 发经营	1,000,000	-	100%	100%	是	-	-
3	上海万科房地产 有限公司	全资子公司	有限责任公司	上海	孙嘉	63041977-0	房地产开发	人民币	800,000	房地产开 发经营	800,000	-	100%	100%	是	-	-
4	北京万科企业有 限公司	全资子公司	有限责任公司	北京	毛大庆	10175096-X	房地产开发	人民币	2,000,000	房地产开 发经营	2,000,000	-	100%	100%	是	-	-
5	佛山市万科房地 产有限公司	全资子公司	有限责任公司	佛山	张海	74705010-2	房地产开发	人民币	80,000	房地产开 发经营	80,000	-	100%	100%	是	-	-
6	东莞市万科房地 产有限公司	全资子公司	有限责任公司	东莞	王海武	75920935-2	房地产开发	人民币	300,000	房地产开 发经营	300,000	-	100%	100%	是	-	-
7	珠海市万科房地 产有限公司	全资子公司	有限责任公司	珠海	娄英平	78945399-7	房地产开发	人民币	10,000	房地产开 发经营	10,000	-	100%	100%	是	-	-

六 企业合并及合并财务报表 (续)

1 子公司情况 (续)

(1) 通过设立或投资等方式取得的子公司 (续)

A 主要房地产公司 (续)

序号	名称	子公司类型	企业类型	注册地	法人代表	组织机构代码	业务性质	币种	注册资本 (千元)	经营范围	年末实际 投资额 (千元)	实质上构 成对子公 司净投资 的其他项 目余额	集团持股 比例	集团表决 权比例	是否合 并报表	少数股东 权益 (千元)	少数股东权 益中用于冲 减少数股东 损益的金额
8	厦门市万科房地 产有限公司	全资子公司	有限责任公司	厦门	罗永国	79125295-9	房地产开发	人民币	50,000	房地产开发经营、 工程技术开发、技 术咨询	50,000	-	100%	100%	是	-	-
9	福州市万科房地 产有限公司	全资子公司	有限责任公司	福州	肖通川	66928203-8	房地产开发	人民币	20,000	房地产开发经营、 工程管理	20,000	-	100%	100%	是	-	-
10	海南万科房地 产开发有限公司	全资子公司	有限责任公司	海南	丁健	68729707-3	房地产开发	人民币	10,000	房地产开发经营、 服务	10,000	-	100%	100%	是	-	-
11	南京万科置业有 限公司	全资子公司	有限责任公司	南京	付凯	72835208-4	房地产开发	人民币	150,000	房地产开发经营	150,000	-	100%	100%	是	-	-
12	江苏苏南万科房 地产有限公司	全资子公司	有限责任公司	苏州	陆军	78994669-5	房地产开发	人民币	30,000	房地产开发投资	30,000	-	100%	100%	是	-	-
13	宁波万科房地 产开发有限公司	全资子公司	有限责任公司	宁波	李鬼	79301374-0	房地产开发	人民币	150,000	房地产开发经营	150,000	-	100%	100%	是	-	-
14	合肥万科置业有 限公司	全资子公司	有限责任公司	合肥	许焰林	67263852-5	房地产开发	人民币	200,000	房地产开发经营、 开发咨询	200,000	-	100%	100%	是	-	-

六 企业合并及合并财务报表(续)

1 子公司情况(续)

(1) 通过设立或投资等方式取得的子公司(续)

A 主要房地产公司(续)

序号	名称	子公司类型	企业类型	注册地	法人代表	组织机构代码	业务性质	币种	注册资本 (千元)	经营范围	年末实际 投资额 (千元)	实质上构 成对子公 司净投资 其他项 目余额	集团持股 比例	集团表决 权比例	是否合 并报表	少数股东 权益 (千元)	少数股东权 益中用于冲 减少数股东 损益的金额
15	唐山万科房地产开发 有限公司	全资子公司	有限责任公司	唐山	毛大庆	55044597-9	房地产开发	人民币	200,000	房地产开发 经营	200,000	-	100%	100%	是	-	-
16	天津万科房地产有限 公司	全资子公司	有限责任公司 (中外合资)	天津	丁长峰	60089938-X	房地产开发	人民币	390,000	房地产开发 经营	390,000	-	100%	100%	是	-	-
17	沈阳万科房地产开发 有限公司	全资子公司	有限责任公司	沈阳	黄凯	24343230-X	房地产开发	人民币	100,000	房地产开发 经营	100,000	-	100%	100%	是	-	-
18	大连万科房地产开发 有限公司	全资子公司	有限责任公司	大连	丁长峰	60487180-0	房地产开发	人民币	32,000	房地产开发 经营	32,000	-	100%	100%	是	-	-
19	大连万科城置业有限 公司	全资子公司	有限责任公司	大连	单小海	79202499-0	房地产开发	美元	42,000	房地产开发 经营	329,923	-	100%	100%	是	-	-
20	长春万科房地产开发 有限公司	全资子公司	有限责任公司	长春	张建新	72709423-9	房地产开发	人民币	50,000	房地产开发 经营	50,000	-	100%	100%	是	-	-
21	烟台万科房地产开发 有限公司	全资子公司	有限责任公司	烟台	丁长峰	69967973-0	房地产开发	人民币	30,000	房地产开发 经营与 建筑工程技 术咨询	30,000	-	100%	100%	是	-	-
22	太原万科房地产有限 公司	全资子公司	有限责任公司	太原	曹江巍	55148623-8	房地产开发	人民币	60,000	房地产开发 经营	60,000	-	100%	100%	是	-	-
23	青岛万科房地产有限 公司	全资子公司	有限责任公司	青岛	丁长峰	66788737-5	房地产开发	人民币	20,000	房地产开发 经营	20,000	-	100%	100%	是	-	-

六 企业合并及合并财务报表(续)

1 子公司情况(续)

(1) 通过设立或投资等方式取得的子公司(续)

A 主要房地产公司(续)

序号	名称	子公司类型	企业类型	注册地	法人代表	组织机构代码	业务性质	币种	注册资本 (千元)	经营范围	年末实际 投资额 (千元)	实质上构 成对子公 司净投资 的其他项 目余额	集团持股 比例	集团表决 权比例	是否合 并报表	少数股东 权益 (千元)	少数股东权 益中用于冲 减少数股东 损益的金额
24	成都万科房地产 有限公司	全资子公司	有限责任公司	成都	刘军	62170066-7	房地产开发	人民币	80,000	房地产开 发经营	80,000	-	100%	100%	是	-	-
25	武汉市万科房地 产有限公司	全资子公司	有限责任公司	武汉	李东	30008863-0	房地产开发	人民币	150,000	房地产开 发经营	150,000	-	100%	100%	是	-	-
26	万科(重庆)房地 产有限公司	全资子公司	有限责任公司	重庆	陈运生	67611761-2	房地产开发	人民币	100,000	房地产开 发经营	100,000	-	100%	100%	是	-	-
27	西安万科企业有 限公司	全资子公司	有限责任公司	西安	简晓瑞	66868321-9	房地产开发	人民币	20,000	房地产开 发经营	20,000	-	100%	100%	是	-	-
28	贵阳万科房地产 有限公司	全资子公司	有限责任公司	贵阳	朱瑞生	69752888-3	房地产开发	人民币	100,000	房地产开 发经营	100,000	-	100%	100%	是	-	-
29	昆明万科房地产 开发有限公司	全资子公司	有限责任公司	昆明	周为	55010492-0	房地产开发	人民币	20,000	房地产开 发经营	20,000	-	100%	100%	是	-	-
30	新疆万科房地产 有限公司	全资子公司	有限责任公司	乌鲁木齐	高波涛	55241811-4	房地产开发	人民币	100,000	房地产开 发经营 房地产开发、开发 管理服务、开发 咨询服务	100,000	-	100%	100%	是	-	-
31	浙江浙南万科房 地产有限公司	全资子公司	有限责任公司	珠海	张瑜	57173456-9	房地产开发 与经营	人民币	1,300,000	咨询服务	1,300,000	-	100%	100%	是	-	-
32	中山市万科房地 产有限公司	全资子公司	有限责任公司 (中外合资)	中山	胡昊	75208139-2	房地产开发	美元	12,000	房地产开 发经营	98,797	-	100%	100%	是	-	-

六 企业合并及合并财务报表(续)

1 子公司情况(续)

(1) 通过设立或投资等方式取得的子公司(续)

A 主要房地产公司(续)

序号	名称	子公司类型	企业类型	注册地	法人代表	组织机构 代码	业务性质	币种	注册资本 (千元)	经营范围	年末实际 投资额 (千元)	实质上构 成对子公 司净投资 的其他项 目余额	集团持股 比例	集团表决 权比例	是否合 并报表	少数股东 权益 (千元)	少数股东权 益中用于冲 减少数股东 损益的金额
33	长沙市万科房地 产开发有限公司	全资子公司	有限责任公司	长沙	张纪文	66857769-4	房地产开发	人民币	20,000	房地产开发经营、 开发管理服务、开 发咨询服务	20,000	-	100%	100%	是	-	-
34	芜湖万科房地 产有限公司	全资子公司	有限责任公司	芜湖	张琦	58150297-2	房地产开发	人民币	60,000	房地产开发经营	60,000	-	100%	100%	是	-	-
35	扬州万科房地 产有限公司	全资子公司	有限责任公司	扬州	刘志锋	57031773-9	房地产开发	人民币	10,000	房地产开发经营	10,000	-	100%	100%	是	-	-
36	郑州万科房地 产有限公司	全资子公司	有限责任公司	郑州	蔡平	06000381-X	房地产开发	人民币	100,000	房地产开发经营	100,000	-	100%	100%	是	-	-
37	徐州万科房地 产有限公司	全资子公司	有限责任公司	徐州	耿冰	05521297-5	房地产开发	人民币	100,000	房地产开发经营	100,000	-	100%	100%	是	-	-
38	济南万科房地 产开发有限公司	全资子公司	有限责任公司	济南	丁长峰	05486371-7	房地产开发	人民币	100,000	房地产开发经营	100,000	-	100%	100%	是	-	-
39	南宁市万科房地 产有限公司	全资子公司	有限责任公司	南宁	常乐	06885714-x	房地产开发	人民币	10,000	房地产开发经营	10,000	-	100%	100%	是	-	-
40	常州万科房地 产有限公司	全资子公司	有限责任公司	常州	陆军	07278014-9	房地产开发	人民币	500,000	房地产开发	500,000	-	100%	100%	是	-	-

六 企业合并及合并财务报表(续)

1 子公司情况(续)

(1) 通过设立或投资等方式取得的子公司(续)

A 主要房地产公司(续)

序号	名称	子公司类型	企业类型	注册地	法人代表	组织机构代码	业务性质	币种	注册资本 (千元)	经营范围	年末实际 投资额 (千元)	实质上构 成对子公 司净投资 的其他项 目余额	集团持股 比例	集团表决权 比例	是否合 并报表	少数股东 权益 (千元)	少数股东权 益中用于冲 减少数股东 损益的金额
41	沈阳万科恒祥置 地有限公司	控股子公司	有限责任公司 (中外合资)	沈阳市	黄凯	57348955-2	房地产开发 经营	人民币	2,500,000	房地产开 发经营	2,055,000	-	82%	60%注1	是	446,350	-
42	上海万九绿合置 业有限公司	控股子公司	有限责任公司	上海	孙嘉	06598596-3	房地产开发 经营	人民币	1,800,000	房地产开 发经营	918,000	-	51%	51%	是	877,093	-
43	上海祥大房地 产发展有限公 司	控股子公司	有限责任公司 (中外合资)	上海	孙嘉	63058535-7	房地产开发	人民币	1,783,000	房地产开 发经营	1,337,250	-	75%	75%	是	942,168	-
44	沈阳万科东陞置 业有限公司	控股子公司	有限责任公司 (中外合资)	沈阳	黄凯	56940876-4	房地产开发 经营	人民币	1,700,000	房地产开 发经营	1,181,500	-	70%	67%注1	是	518,757	-
45	北京五矿万科置 业有限公司	控股子公司	有限责任公司	北京	刘小冰	56746316-1	房地产开发 经营	人民币	1,544,750	房地产开 发经营	752,928	-	49%	60%注1	是	814,240	-
46	广州市万怡房地 产有限公司	控股子公司	有限责任公司	广州	张海	56599007-2	房地产开发	人民币	1,050,258	房地产开 发经营	577,642	-	55%	55%	是	511,474	-
47	沈阳万科浑南金 域房地产开发 有限公司	全资子公司	有限责任公司	沈阳	黄凯	67196733-5	房地产开发	人民币	1,022,520	房地产开 发经营	1,022,520	-	100%	100%	是	-	-
48	北京中粮万科假 日风景房地产 开发有限公司	控股子公司	有限责任公司	北京	周政	78860194-3	房地产开发	人民币	830,000	房地产开 发经营	415,000	-	50%	60%注1	是	955,593	-

六 企业合并及合并财务报表(续)

1 子公司情况(续)

(1) 通过设立或投资等方式取得的子公司(续)

A 主要房地产公司(续)

序号	名称	子公司类型	企业类型	注册地	法人代表	组织机构代码	业务性质	币种	注册资本 (千元)	经营范围	年末实际 投资额 (千元)	实质上构 成对子公 司净投资 的其他项 目余额	集团持股 比例	集团表决 权比例	是否合 并报表	少数股东 权益 (千元)	少数股东权 益中用于冲 减少数股东 损益的金额
49	深圳市尚模发展有限公司	控股子公司	有限责任公司	深圳	周彤	27929595-x	房地产开发	人民币	775,000	房地产开发	465,000	-	60%	60%注2	是	-	-
50	广州市万新房地产有限公司	全资子公司	有限责任公司	广州	唐激扬	77565716-3	房地产开发	港币	760,000	房地产开发经营	723,434	-	100%	100%	是	-	-
51	北京万信投资发展有限公司	全资子公司	有限责任公司	北京	郭伟	79755533-6	项目投资	人民币	740,000	项目投资	300,000	-	100%	100%	是	-	-
52	上海美兰华府置业有限公司	全资子公司	有限责任公司	上海	孙嘉	79708456-2	房地产开发	人民币	700,000	房地产开发经营	700,000	-	100%	100%	是	-	-
53	宁波江北万科置业有限公司	全资子公司	有限责任公司	宁波	李菟	69507583-3	房地产开发	人民币	675,000	房地产开发经营	675,000	-	100%	100%	是	-	-
54	杭州万泓置业有限公司	控股子公司	有限责任公司	杭州	陈军	59959401-9	房地产开发	人民币	650,820	房地产开发	331,918	-	51%	51%	是	300,770	-
55	宁波万港房地产开发有限公司	全资子公司	有限责任公司	宁波	李菟	55111083-9	房地产开发	人民币	603,750	房地产开发经营	603,750	-	100%	100%	是	-	-
56	沈阳万科金域蓝湾房地产开发有限公司	全资子公司	有限责任公司	沈阳	黄凯	67196735-1	房地产开发	人民币	578,150	房地产开发经营	578,150	-	100%	100%	是	-	-

六 企业合并及合并财务报表(续)

1 子公司情况(续)

(1) 通过设立或投资等方式取得的子公司(续)

A 主要房地产公司(续)

序号	名称	子公司类型	企业类型	注册地	法人代表	组织机构代码	业务性质	币种	注册资本 (千元)	经营范围	年末实际 投资额 (千元)	实质上构 成对子公 司净投资 的其他项 目余额	集团持股 比例	集团表决 权比例	是否合 并报表	少数股东 权益 (千元)	少数股东权 益中用于冲 减少数股东 损益的金额
57	成都万科成华置业有限公司	控股子公司	有限责任公司	成都	张晋元	79494457-1	房地产开发	人民币	554,479	房地产开发经营	471,307	-	85%	85%	是	100,585	-
58	扬州万维置业有限公司	控股子公司	有限责任公司	扬州	刘志锋	56684479-8	房地产开发	人民币	550,000	房地产开发经营	357,500	-	65%	66.7%注1	是	215,983	-
59	北京住总万科房地产开发有限公司	控股子公司	有限责任公司	北京	孔祥明	56582677-4	房地产开发	人民币	550,000	房地产开发与经营	275,000	-	50%	60%注1	是	309,062	-
60	合肥万科皓智地产有限公司	控股子公司	有限责任公司	合肥	许焰林	58049002-5	房地产开发	人民币	550,000	房地产开发	302,500	-	55%	67%注1	是	279,732	-
61	上海万狮置业有限公司	全资子公司	有限责任公司	上海	孙嘉	58683086-0	房地产开发	人民币	502,000	房地产开发	502,000	-	100%	100%	是	-	-
62	天津万商地产投资有限公司	控股子公司	有限责任公司	天津	卢冰	56268617-1	房地产开发	人民币	500,000	房地产开发经营	255,000	-	51%	60%注1	是	247,753	-
63	温州万科中梁置业有限公司	控股子公司	有限责任公司	温州	张瑜	06058385-0	房地产开发	人民币	500,000	房地产开发	300,000	-	60%	60%	是	183,246	-

注1: 本集团对上述公司的表决权比例是根据在该等子公司的董事会所占的表决权确定。本集团能够对该等子公司的财务和经营决策实施控制, 因此将该等公司纳入合并范围。

注2: 本集团与外部股东依约划分资产和损益, 分别经营, 独立核算各自享有的经营成果。本集团仅享有住宅部分的经营成果。

六 企业合并及合并财务报表(续)

1 子公司情况(续)

(1) 通过设立或投资等方式取得的子公司(续)

B 主要物业管理公司

序号	名称	子公司类型	企业类型	注册地	法人代表	组织机构代码	业务性质	币种	注册资本 (千元)	经营范围	实质上构成		集团持股 比例	集团表决 权比例	是否合 并报表	少数 股东权益 (千元)	少数股东权 益中用于冲 减少数股东 损益的金额
											年末实际投 资额 (千元)	对子公司净 投资的其他 项目余额					
1	万科物业发展有限 公司	全资子公司	有限责任公司	深圳	朱保全	72713457-9	物业服务	人民币	107,696	物业管理	107,696	-	100%	100%	是	-	-
2	深圳市万科物业服 务有限公司	全资子公司	有限责任公司	深圳	向云	19220453-3	物业服务	人民币	50,000	物业服务	50,000	-	100%	100%	是	-	-
3	广州市万科物业服 务有限公司	全资子公司	有限责任公司	广州	向云	76769550-6	物业服务	人民币	5,000	物业服务	5,000	-	100%	100%	是	-	-
4	东莞市万科物业服 务有限公司	全资子公司	有限责任公司	东莞	向云	77307550-6	物业服务	人民币	5,000	物业服务	5,000	-	100%	100%	是	-	-
5	佛山市万科物业服 务有限公司	全资子公司	有限责任公司	东莞	向云	78578501-1	物业服务	人民币	5,000	物业服务	5,000	-	100%	100%	是	-	-
6	南京万科物业管理 有限公司	全资子公司	有限责任公司	南京	喻斌	66068652-x	物业服务	人民币	5,000	物业服务	5,000	-	100%	100%	是	-	-
7	上海万科物业服务 有限公司	全资子公司	有限责任公司	上海	喻斌	13338488-8	物业服务	人民币	12,260	物业服务	12,260	-	100%	100%	是	-	-
8	北京万科物业服务 有限公司	全资子公司	有限责任公司	北京	毛大庆	10251724-6	物业服务	人民币	22,000	物业服务	22,000	-	100%	100%	是	-	-

六 企业合并及合并财务报表(续)

1 子公司情况(续)

(1) 通过设立或投资等方式取得的子公司(续)

B 主要物业管理公司(续)

序号	名称	子公司类型	企业类型	注册地	法人代表	组织机构代码	业务性质	币种	注册资本 (千元)	经营范围	实质上构成		集团持股 比例	集团表决 权比例	是否合 并报表	少数 股东权益 (千元)	少数股东权 益中用于冲 减少数股东 损益的金额
											年末实际投 资额 (千元)	对子公司净 投资的其他 项目余额					
9	天津万科物业服务 有限公司	全资子公司	有限责任公司	天津	谢炜	10310940-4	物业服务	人民币	10,000	物业服务	10,000	-	100%	100%	是	-	-
10	沈阳万科物业服务 有限公司	全资子公司	有限责任公司	沈阳	黄凯	24338057-0	物业服务	人民币	10,000	物业服务	10,000	-	100%	100%	是	-	-
11	成都万科物业服务 有限公司	全资子公司	有限责任公司	成都	冯霞	72344582-0	物业服务	人民币	5,000	物业服务	5,000	-	100%	100%	是	-	-
12	武汉万科物业服务 有限公司	全资子公司	有限责任公司	武汉	向云	30002142-8	物业服务	人民币	12,000	物业服务	12,000	-	100%	100%	是	-	-
13	长春万科物业服务 有限公司	全资子公司	有限责任公司	长春	向云	73593064-7	物业服务	人民币	5,000	物业服务	5,000	-	100%	100%	是	-	-
14	万睿智能科技有限 公司	全资子公司	有限责任公司	深圳	喻斌	06271916-8	智能科技	人民币	10,000	智能科技	10,000	-	100%	100%	是	-	-

六 企业合并及合并财务报表(续)

1 子公司情况(续)

(1) 通过设立或投资等方式取得的子公司(续)

C 非主要经营子公司

序号	名称	子公司类型	企业类型	注册地	法人代表	组织机构代码	业务性质	币种	注册资本 (千元)	经营范围	年末实际投 资额 (千元)	实质上构成 对子公司净 投资的其他 项目余额	集团 持股 比例	集团表决 权比例	是否合 并报表	少数 股东权益 (千元)	少数股东权 益中用于冲 减少数股东 损益的金额
1	万科地产(香港)有限公司	全资子公司	有限责任公司	香港	不适用	不适用	投资	港币	15,600	投资	14,612	-	100%	100%	是	-	-
2	永达中国投资有限公司	全资子公司	有限责任公司	香港	不适用	不适用	投资	港币	10	投资	9	-	100%	100%	是	-	-
3	万科置业(香港)有限公司	全资子公司	有限责任公司	香港	不适用	不适用	投资	美元	9,500	投资	69,526	-	100%	100%	是	-	-
4	万科置业地产(香港)有限公司	全资子公司	有限责任公司	香港	不适用	不适用	投资	美元	46,385	投资	285,954	-	100%	100%	是	-	-
5	东莞万科建筑技术研究有限公司	全资子公司	有限责任公司	东莞	王蕴	79623925-1	其他	人民币	20,000	其他	20,000	-	100%	100%	是	-	-
6	深圳市万科财务顾问有限公司	全资子公司	有限责任公司	深圳	阙东武	19222789-0	咨询服务	人民币	15,000	咨询服务	15,000	-	100%	100%	是	-	-
7	深圳市浪骑游艇会有限公司	全资子公司	有限责任公司	深圳	段风雷	70843406-6	游艇服务	人民币	57,100	游艇服务	57,100	-	100%	100%	是	-	-

六 企业合并及合并财务报表(续)

1 子公司情况(续)

(1) 通过设立或投资等方式取得的子公司(续)

D 非主要子公司

本集团尚有其他地产公司 524 家，注册资本总额 5,854,773.14 万元，非主要物业公司 21 家，注册资本总额 4,430.00 万元，非主要其他子公司主要是以持股为目的无主营业务的设于境外的公司、装饰装修设计公司、投资公司等，共 115 家，注册资本为 173,496.57 万元。

(2) 本集团无在同一控制下企业合并取得子公司。

(3) 非同一控制下企业合并取得的主要子公司：

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	币种	注册资本 (千元)	经营范围	年末实际投 资额 (千元)	实质上构 成对子公 司净投资 的其他项 目余额	集团持 股比例 (%)	集团表 决权比 例(%)	是否 合并 报表	少数 股东权益 (千元)	少数股东权 益中用于冲 减少数股东 损益的金额
深圳富春东方(集团)有限公司	全资子公司	深圳	房地产开发	美元	120,740	房地产开发经营	120,740	-	100%	100%	是	-	-
深圳市富春东方房地产开发 有限公司	全资子公司	深圳	房地产开发	人民币	148,000	房地产开发经营	148,000	-	100%	100%	是	-	-
海南富春东方房地产开发有 限公司	全资子公司	海南	房地产开发	人民币	20,000	房地产开发经营	20,000	-	100%	100%	是	-	-
上海天亿置业发展有限公司	控股子公司	上海	房地产开发	人民币	50,000	房地产开发经营	45,000	-	90%	90%	是	14,163	-
浙江万科南都房地产有限 公司	全资子公司	杭州	房地产开发	人民币	150,000	房地产开发经营	150,000	-	100%	100%	是	-	-

六 企业合并及合并财务报表(续)

1 子公司情况(续)

(3) 非同一控制下企业合并取得的主要子公司(续)

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	币种	注册资本 (千元)	经营范围	年末实际 投资额 (千元)	实质上构 成对子公 司净投资 的其他项 目余额	集团持 股比例 (%)	集团表 决权比 例(%)	是否 合并 报表	少数 股东权益(千 元)	少数股东 权益中用 于冲减少 数股东损 益的金额
杭州良渚文化村开发有限公司	全资子公司	杭州	房地产开发	人民币	30,000	房地产开发经营	30,000	-	100%	100%	是	-	-
杭州林庐房地产开发有限公司	全资子公司	杭州	房地产开发	人民币	170,000	房地产开发经营	170,000	-	100%	100%	是	-	-
苏州南都建屋有限公司	控股子公司	苏州	房地产开发	人民币	375,000	房地产开发经营	262,500	-	70%	70%	是	192,219	-
镇江万科房地产有限公司	全资子公司	镇江	房地产开发	人民币	50,000	房地产开发经营	50,000	-	100%	100%	是	-	-
镇江润都置业有限公司	全资子公司	镇江	房地产开发	人民币	20,000	房地产开发经营	20,000	-	100%	100%	是	-	-
镇江润中置业有限公司	全资子公司	镇江	房地产开发	人民币	10,000	房地产开发经营	10,000	-	100%	100%	是	-	-
镇江润桥置业有限公司	全资子公司	镇江	房地产开发	人民币	10,000	房地产开发经营	10,000	-	100%	100%	是	-	-
大连万科魅力之城开发有限 公司	全资子公司	大连	房地产开发	人民币	340,000	房地产开发经营	340,000	-	100%	100%	是	-	-
沈阳万科永达房地产开发 有限公司	控股子公司	沈阳	房地产开发	美元	24,100	房地产开发经营	96,645	-	49%	60%	是	211,364	-
万科置业(海外)有限公司	控股子公司	开曼群岛	房地产开发	港币	2,116	房地产开发经营	891,920	-	75%	75%	是	232,688	-

六 企业合并及合并财务报表(续)

- 2 本集团无特殊目的主体或通过受托经营或承租等方式形成控制权的经营实体。
- 3 合并范围发生变更的说明

本集团本报告期持有半数以上但未纳入合并范围的公司明细如下:

公司名称	持股比例	表决权比例
云南万科城投房地产有限公司	51%	50%
长沙市领域房地产开发有限公司	60%	50%
长沙市领域投资有限公司	60%	50%
平度万科置业有限公司	51%	50%
上海万双建筑技术有限公司	60%	50%
广州市万轩房地产有限公司	51%	50%
201 Folsom Acquisition JV, L.P.	72%	50%
杭州万科蓝桂投资管理有限公司	51%	50%
温州万鑫置业有限公司	51%	50%

本集团与合作方约定相关重大财务和经营决策均需合作各方一致同意, 故本集团将其作为合营企业进行核算。

本集团无持有半数及半数以下表决权比例但纳入合并范围的公司。

六 企业合并及合并财务报表(续)

4 本期新纳入合并范围的主体和本年不再纳入合并范围的主体

(1) 本期新纳入合并范围的子公司

名称	年末净资产 / (净负债)	自合并日至年末 的净利润 / (净亏损)	新增 方式
深圳市尊峪投资发展有限公司	9,999,400.00	(600.00)	新设
610 Lexington LP LLC	(58,868.72)	163.54	新设
Vanke 610 Lexington LP LLC	(19,392.92)	20.37	新设
610 Lexington Venture GP LLC	(791.09)	1.29	新设
610 Lexington Venture LP	1,102,761,384.07	(201,251.32)	新设
Alliance Grace Limited	0.79	-	新设
Heroic Season Limited	307,640.00	-	新设
Vanke Property Agency Limited	79.38	-	新设
Wkinv HK I Limited	6.15	-	新设
Wkinv HK II Limited	6.15	-	新设
大连万科蓝山开发有限公司	25,000,813.19	813.19	新设
上海库博投资管理有限公司	499,985,000.00	(15,000.00)	新设
上海坤畅投资管理有限公司	499,985,000.00	(15,000.00)	新设
沈阳万科朗丰置地有限公司	9,715,379.93	(284,620.07)	新设
沈阳万科紫台置地有限公司	-	-	新设
太原万科长风房地产开发有限公司	19,767,727.34	(232,272.66)	新设
珠海市万青房地产开发有限公司	390,437,873.73	365,199,081.98	新设
深圳市万科云城房地产开发有限公司	10,023,575.94	23,575.94	新设
深圳市万科云城商业有限公司	6,820,607.55	(3,179,392.45)	新设
北京万科新汇商业发展有限公司	(2,137.50)	(2,137.50)	新设
青岛万科长者公寓运营管理有限公司	9,978,783.69	(21,216.31)	新设
上海向嘉投资管理有限公司	5,000,000.00	-	新设
武汉万科商业管理有限公司	100,077.00	77.00	新设
Vanke Block One LP LLC	-	-	新设
Vanke Block One GP LLC	-	-	新设
杭州锦康置业有限公司	925,621,041.06	2,253,041.06	新设
合肥万科商业管理有限公司	(54,812.91)	(154,812.91)	新设
南京源辉置业有限公司	9,749,159.19	(250,840.81)	新设
上海万枫资产管理有限公司	100,000.00	-	新设

六 企业合并及合并财务报表(续)

4 本期新纳入合并范围的主体和本年不再纳入合并范围的主体(续)

(1) 本期新纳入合并范围的子公司(续)

名称	年末净资产 / (净负债)	自合并日至年末 的净利润 / (净亏损)	新增 方式
深圳市领万投资有限公司	1,200,019,030.33	19,030.33	新设
深圳市龙城广场房地产开发有限公司	9,996,923.82	(3,076.18)	新设
成都万科蜀西置业有限公司	-	-	新设
南宁市万科朗润房地产有限公司	9,999,422.50	(577.50)	新设
深圳市万科坂银房地产开发有限公司	1,000,000.00	-	新设
西安万科商业运营管理有限公司	-	-	新设
郑州安汇置业有限公司	-	-	新设
郑州祥科置业有限公司	-	-	新设
Glorious Falcon Limited	7,937.50	-	新设
Vanke Property Management Holdings Limited	615.28	-	新设
Wkland Investment III Limited	307,640.00	-	新设
北京万科东方房地产开发有限公司	9,931,846.87	(64,130.63)	收购
南昌地铁时代置业有限公司	50,175,574.29	175,574.29	收购
郑州美景置业有限责任公司	86,930,361.14	(2,174,587.83)	收购
广州市腾创贸易有限公司	16,150,072.56	1,891,691.18	收购
大连合众房地产开发有限公司	5,967,433.74	(4,032,566.26)	收购
Radiant Merit Limited	(27,330.55)	-	收购
Champ Shine Limited	23,810,090.55	(7,542.15)	收购
Honour Vantage Limited	(128,698.95)	-	收购
Kong Fortune Investment Ltd.	149,446,848.05	(9,767.70)	收购
深圳市安泰新城投资发展有限公司	1,000,000.00	-	收购
深圳市世基房地产开发有限公司	9,911,736.76	(88,263.24)	收购
深圳市万疆城投资发展有限公司	79,997,314.04	(96.98)	收购

本集团持有上述公司过半数表决权从而合并该等公司。

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。

六 企业合并及合并财务报表(续)

4 本期新纳入合并范围的主体和本年不再纳入合并范围的主体(续)

(2) 本期不再纳入合并范围的子公司

名称	不再纳入合并范围的原因	处置日净资产 / (净负债)	年初至处置日净利润 / (净亏损)
闽侯县万科汇开发有限公司	出售	5,304,217.42	(1,498,420.87)
西安万科中启置业有限公司	出售	10,013,895.75	4,191.97
上海新宝置业有限公司	出售	(218,051,532.81)	(30,466,283.85)
昆明万宝房地产开发有限公司	出售	10,179,491.33	-
成都四季流辉投资有限公司	出售	10,190,880.50	(580.40)
重庆溪畔置业有限公司	出售	18,319,305.06	(1,509,961.49)
上海万之江房地产开发有限公司	出售	100,039,548.38	39,548.38
南京同泽置业有限公司	注销	8,981,263.24	-
佛山市南海区万瑞投资有限公司	出售	1,523,490.93	(3,467,031.47)
武汉万科锦程房地产有限公司	出售	796,758,684.50	(698,422.27)
南京龙西置业有限公司	出售	9,548,685.64	(181,886.27)

5 本集团本期未发生同一控制下企业合并(2013年:无)。

6 本集团本期未发生非同一控制下的企业合并(2013年:无)。

六 企业合并及合并财务报表(续)

7 本期出售丧失控制权的股权而减少的子公司

名称	出售日
闽侯县万科汇开发有限公司	2014年3月1日
西安万科中启置业有限公司	2014年1月8日
上海新宝置业有限公司	2014年1月27日
昆明万宝房地产开发有限公司	2014年1月6日
成都四季流辉投资有限公司	2014年4月1日
重庆溪畔置业有限公司	2014年3月6日
上海万之江房地产开发有限公司	2014年2月1日
佛山市南海区万瑞投资有限公司	2014年5月28日
武汉万科锦程房地产有限公司	2014年4月16日
南京龙西置业有限公司	2014年5月15日

处置上述子公司的损益确认方法为股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入投资收益。

8 本集团本期未发生反向购买(2013年：无)。

9 本集团本期未发生吸收合并(2013年：无)。

10 境外经营实体主要报表项目的折算汇率

于2014年6月30日，合并财务报表中包含的香港子公司的财务报表均已折算为人民币列示，折算汇率为中国人民银行2014年6月30日公布的港币及美元对人民币的汇率，具体为1港币=人民币0.79375元(2013年：0.7862元)以及1美元=人民币6.1695元(2013年：6.0969元)。

七 合并财务报表项目附注

1 货币资金

项目	2014年6月30日			2013年12月31日				
	原币	折算汇率	折合人民币	原币	折算汇率	折合人民币		
现金	人民币	1,391,906.15	1.0000	1,391,906.15	人民币	1,114,820.34	1.0000	1,114,820.34
	港币	11,682.52	0.79375	9,273.00	港币	2,369.99	0.7862	1,863.29
小计			1,401,179.15					1,116,683.63
银行								
存款	人民币	39,643,430,417.28	1.0000	39,643,430,417.28	人民币	42,679,476,994.36	1.0000	42,679,476,994.36
	美元	487,810,939.82	6.1695	3,009,549,593.19	美元	202,548,150.65	6.0969	1,234,915,819.72
	港币	210,223,463.96	0.79375	166,864,874.52	港币	513,586,934.19	0.7862	403,782,047.66
	日元	-	-	-	日元	71.63	0.0578	4.14
	新加坡币	-	-	-	新加坡币	1,214,342.28	4.7845	5,810,020.64
小计			42,819,844,884.99					44,323,984,886.52
其他货币资金								
人民币	40,475,027.75	1.0000	40,475,027.75	人民币	40,308,225.08	1.0000	40,308,225.08	
小计			40,475,027.75					40,308,225.08
合计			42,861,721,091.89					44,365,409,795.23

其他货币资金为物业项目维护基金(见附注(七)30 其他非流动负债)。银行存款中含有受限使用三个月以上资金为人民币 1,149,396,876.42 元(2013 年: 人民币 1,361,260,622.70 元)和募集专项资金人民币 100,960,777.43 元(2013 年: 人民币 102,800,000.00 元)。存放境外货币资金: 境外账户银行存款美元 442,555,382.85 元(2013 年: 美元 139,594,826.05 元), 港币 156,312,316.56 元(2013 年: 港币 490,539,344.84 元), 新加坡币 0.00 元(2013 年: 新加坡币 1,214,342.28 元), 共计折合人民币 2,854,418,335.78 元(2013 年: 人民币 1,242,567,837.38 元)。

七 合并财务报表项目附注(续)

2 应收账款

(1) 应收账款按种类披露:

	2014年6月30日				2013年12月31日			
	金额	比例	坏账准备	比例	金额	比例	坏账准备	比例
	人民币	(%)	人民币	(%)	人民币	(%)	人民币	(%)
单项金额重大并 单项计提坏账 准备的应收账 款	716,221,290.78	31.76	16,167,891.91	2.26	1,303,425,174.14	41.83	10,856,848.98	0.83
单项金额虽不重 大但单项计提 坏账准备的应 收账款	1,539,057,660.47	68.24	28,866,641.01	1.88	1,812,293,468.59	58.17	25,892,012.38	1.43
合计	2,255,278,951.25	100.00	45,034,532.92		3,115,718,642.73	100.00	36,748,861.36	

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360,248,695.16元(2013年：人民币536,254,946.98元)。

单项金额重大的款项为单项金额在人民币1,000万元以上(含人民币1,000万元)的应收账款。

本集团无单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收账款(2013年：无)。

(2) 期末单项金额重大或虽不重大但单独进行减值测试的应收账款坏账准备计提:

应收账款内容	2014年6月30日		计提比例	理由
	账面余额	坏账金额		
单项金额重大并单项 计提坏账准备的应收 账款	716,221,290.78	16,167,891.91	2.26%	预提建造合同收 入及待收回房款
单项金额虽不重大但单 项计提坏账准备的应 收账款	1,539,057,660.47	28,866,641.01	1.88%	待收取房款和物业服务 费,根据每项可收回性单 独计提坏账准备
合计	2,255,278,951.25	45,034,532.92		

七 合并财务报表项目附注(续)

2 应收账款(续)

- (2) 期末单项金额重大或虽不重大但单独进行减值测试的应收账款坏账准备计提(续):

2013年12月31日				
应收账款内容	账面余额	坏账金额	计提比例	理由
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	1,303,425,174.14	10,856,848.98	0.83%	待收取房款
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	1,812,293,468.59	25,892,012.38	1.43%	待收取房款和物业服务费,根据每项可收回性单独计提坏账准备
合计	3,115,718,642.73	36,748,861.36		

- (3) 本集团无本报告期前已全额计提坏账准备,或计提坏账准备的比例较大,但在本年又全额收回或转回的应收账款(2013年:无)。
- (4) 本集团本期未有通过重组等其他方式收回的应收账款(2013年:无)。
- (5) 本集团本报告期实际核销的应收账款金额为人民币 60,779.48 元(2013年1-6月:人民币 114,830.02 元),核销原因为应收款项无法收回。
- (6) 本集团无对持有本公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东的应收款项(2013年:无)。

七 合并财务报表项目附注(续)

2 应收账款(续)

(7) 应收账款金额前五名单位情况

2014年6月30日				
单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额的 比例
法人一	非关联方	154,943,495.16	1~2年	6.87%
法人二	非关联方	109,761,040.00	1~2年	4.87%
			1-2年/2-3年	
法人三	非关联方	108,678,104.95	/3年以上	4.82%
法人四	非关联方	85,309,000.00	1~2年	3.78%
法人五	非关联方	68,600,000.00	1~2年	3.04%
合计		527,291,640.11		23.38%

本集团应收账款前五名主要是公司根据完工百分比法确认建造合同收入形成。

截至2013年12月31日,本集团应收账款前五名总额为人民币731,665,442.70元,占应收账款总额比例为23.49%。

(8) 按照应收账款的账龄分类列示如下:

账龄	2014年6月30日	2013年12月31日
1年以内(含1年)	1,704,972,701.33	2,664,494,441.36
1-2年(含2年)	411,008,400.69	275,015,230.82
2-3年(含3年)	99,804,205.95	144,928,206.46
3年以上	39,493,643.28	31,280,764.09
小计	2,255,278,951.25	3,115,718,642.73
减:坏账准备	45,034,532.92	36,748,861.36
合计	2,210,244,418.33	3,078,969,781.37

账龄自应收账款确认日起开始计算。

本集团本报告期无终止确认的应收款项情况(2013年:无)

七 合并财务报表项目附注(续)

3 预付款项

(1) 预付款项账龄分析如下:

账龄	2014年6月30日		2013年12月31日	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内(含1年)	27,524,226,059.14	86.16	25,696,954,655.22	89.68
1-2年(含2年)	3,878,146,310.35	12.14	1,598,819,878.60	5.58
2-3年(含3年)	278,666,132.24	0.87	1,145,543,649.88	4.00
3年以上	264,775,385.07	0.83	212,346,918.91	0.74
合计	31,945,813,886.80	100.00	28,653,665,102.61	100.00

账龄自预付款项确认日起开始计算。

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

(2) 预付款项前五名单位情况

单位名称	与本公司 关系	2014年6月30日				比例 (%)
		金额	时间	未结算原因		
武汉市子湖实业有限责任公司	非关联方	1,579,312,352.16	一年至三年 /三年以上	预付地价款	4.94%	
武汉盛之源置业有限公司	非关联方	889,773,281.79	一年以内	预付地价款	2.79%	
溧水县土地交易中心	非关联方	550,000,000.00	/一年至两年	预付地价款	1.72%	
太原市国土资源交易中心	非关联方	442,756,841.48	一年以内	预付地价款	1.39%	
成都市鑫金工发投资有限公司	非关联方	400,000,000.00	一至以内	预付地价款	1.25%	
合计		3,861,842,475.43			12.09%	

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 15.79 亿元, 项目正在积极有序的推进, 预计部分地块 2014 年底可以移交公司。

截至 2013 年 12 月 31 日, 本集团预付款项前五名总额为人民币 3,997,029,817.98 元, 占预付款项总额比例 13.96%。

本集团无对持有本公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东的预付款项 (2013 年: 无)。

七 合并财务报表项目附注(续)

4 其他应收款

(1) 其他应收款分类:

项目	2014年6月30日	2013年12月31日
土地保证金等政府部门保证金	5,430,754,808.40	6,640,705,431.78
合作方经营往来款	12,862,178,146.34	10,330,358,301.65
应收联营/合营企业款	23,541,794,690.33	16,668,372,457.77
其他	1,615,564,653.06	1,541,929,624.37
小计	43,450,292,298.13	35,181,365,815.57
其他应收款坏账准备	(388,751,446.77)	(366,048,574.16)
合计	43,061,540,851.36	34,815,317,241.41

(2) 其他应收款按种类披露:

	2014年6月30日				2013年12月31日			
	金额	比例 (%)	坏账准备	比例 (%)	金额	比例 (%)	坏账准备	比例 (%)
单项金额重大的								
其他应收款	38,799,239,936.73	89.30	43,788,160.68	0.11	31,181,774,880.16	88.63	38,048,682.82	0.12
单项金额不重大 但按信用风险 特征组合后该 组合的风险较 大的其他应 收款	203,592,714.80	0.47	187,564,919.67	92.13	261,322,703.11	0.74	196,945,115.26	75.36
其他不重大其他 应收款	4,447,459,646.60	10.23	157,398,366.42	3.54	3,738,268,232.30	10.63	131,054,776.08	3.51
合计	43,450,292,298.13	100.00	388,751,446.77		35,181,365,815.57	100.00	366,048,574.16	

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,主要为合作项目开发所需垫付的资金。

单项金额不重大但按信用风险特征组合后风险较大的款项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,本集团将其认定为按信用风险特征组合后风险较大的其他应收款。

七 合并财务报表项目附注(续)

4 其他应收款(续)

(3) 按照其他应收款的账龄分类列示如下:

账龄	2014年6月30日	2013年12月31日
1年以内(含1年)	32,240,589,547.38	27,520,420,240.54
1-2年(含2年)	5,697,876,037.64	3,707,556,866.01
2-3年(含3年)	3,213,891,757.45	2,647,673,344.45
3年以上	2,297,934,955.66	1,305,715,364.57
小计	43,450,292,298.13	35,181,365,815.57
减: 坏账准备	388,751,446.77	366,048,574.16
合计	43,061,540,851.36	34,815,317,241.41

(4) 期末单项金额重大或虽不重大但单独进行减值测试的其他应收款坏账准备计提:

其他应收款内容	账面余额	2014年6月30日		理由
		坏账金额	计提比例	
单项金额重大的其他应收款	38,799,239,936.73	43,788,160.68	0.11%	根据每项可收回性单独计提坏账准备
单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的其他应收款	203,592,714.80	187,564,919.67	92.13%	实行酬金制的物业服务中心往来款,可收回性较小。
单项金额不重大但单独进行减值测试的其他应收款	4,447,459,646.60	157,398,366.42	3.54%	金额不重大的其他应收款,根据每项可收回性单独计提坏账准备
合计	43,450,292,298.13	388,751,446.77		

七 合并财务报表项目附注(续)

4 其他应收款(续)

(4) 期末单项金额重大或虽不重大但单独进行减值测试的其他应收款坏账准备计提(续)：

其他应收款内容	2013年12月31日			理由
	账面余额	坏账金额	计提比例	
单项金额重大的其他应收款	31,181,774,880.16	38,048,682.82	0.12%	根据每项可收回性单独计提坏账准备
单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的其他应收款	261,322,703.11	196,945,115.26	75.36%	实行酬金制的物业服务中心往来款，可收回性较小。
单项金额不重大但单独进行减值测试的其他应收款	3,738,268,232.30	131,054,776.08	3.51%	金额不重大的其他应收款，根据每项可收回性单独计提坏账准备
合计	35,181,365,815.57	366,048,574.16		

七 合并财务报表项目附注(续)

4 其他应收款(续)

- (4) 期末单项金额重大或虽不重大但单独进行减值测试的其他应收款坏账准备计提(续):

单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的其他应收款的账龄分析:

账龄	2014年6月30日			2013年12月31日		
	金额	比例 (%)	坏账准备 人民币	金额	比例 (%)	坏账准备
1年以内(含1年)	23,886,732.64	11.73	7,858,937.51	71,908,584.53	27.52	34,478,266.22
1-2年(含2年)	30,056,687.13	14.76	30,056,687.13	38,459,144.73	14.72	25,635,108.05
2-3年(含3年)	50,646,148.65	24.88	50,646,148.65	89,780,422.10	34.36	75,657,189.24
3-4年(含4年)	43,078,723.40	21.16	43,078,723.40	10,500,257.56	4.02	10,500,257.56
4-5年(含5年)	9,910,540.69	4.87	9,910,540.69	9,320,823.81	3.57	9,320,823.81
5年以上	46,013,882.29	22.60	46,013,882.29	41,353,470.38	15.81	41,353,470.38
合计	203,592,714.80	100.00	187,564,919.67	261,322,703.11	100.00	196,945,115.26

- (5) 本集团没有本报告期前已全额计提坏账准备或计提坏账准备的比例较大,但在本期又全额收回或转回的其他应收款(2013年:无)。
- (6) 本集团本报告期因债务单位注销等原因,实际核销的其他应收款金额为人民币101,388.29元(2013年1-6月:人民币2,346,364.42元)。
- (7) 本集团本期末无对持有本公司5%(含5%)以上表决权股份的股东的其他应收款项(2013年:无)。
- (8) 金额较大的其他应收款主要为合营及联营企业往来款、与合作方往来款、一年内发生的代垫款及保证金。

七 合并财务报表项目附注(续)

4 其他应收款(续)

(9) 其他应收款前五名单位的情况:

2014年6月30日					
单位名称	与本公司 关系	金额	年限	占其他应收款 总额的 比例(%)	备注
上海万科盈江投资管理有限公司	合营企业	2,278,153,940.68	1年以内 1年以内	5.24	合营企业往来
武汉联投万科房地产有限公司	合营企业	2,203,839,612.77	/1-2年	5.07	合营企业往来
北京祥业万科房地产开发有限公司	合营企业	1,803,850,000.00	1年以内	4.15	合营企业往来
佛山市南海区万瑞投资有限公司	联营企业	1,648,336,069.17	1年以内	3.79	联营企业往来
北京万科东方置业有限公司	合营企业	1,251,336,753.28	1年以内	2.88	合营企业往来
合计		9,185,516,375.90		21.13	

截至2013年12月31日,本集团其他应收款前五名总额为人民币7,568,925,970.83元,占其他应收款总额比例21.51%。

七 合并财务报表项目附注(续)

4 其他应收款(续)

(10) 应收关联方款项:

单位名称	2014年6月30日		
	与本公司关系	2014年6月30日	2013年12月31日
佛山市南海区万瑞投资有限公司	联营企业	1,648,336,069.17	-
北京万湖房地产开发有限公司	联营企业	1,194,975,763.79	1,599,649,345.56
上海静园房地产开发有限公司	联营企业	882,420,768.56	906,420,768.56
广州花都雅展房地产开发有限公司	联营企业	414,261,695.87	408,982,100.00
北京京投银泰置业有限公司	联营企业	396,612,729.52	458,998,830.23
宁波中万置业有限公司	联营企业	292,192,469.97	241,647,815.98
Ultimate Vantage Limited	联营企业	272,614,945.63	574,382,301.83
重庆中航万科云岭置业有限公司	联营企业	263,056,500.89	274,196,866.36
沈阳中铁万科朗榆置地有限公司	联营企业	193,908,778.68	254,276,627.84
芜湖万科信达房地产有限公司	联营企业	436,829,300.37	211,713,753.00
佛山市顺德区中航万科房地产有限公司	联营企业	132,286,289.01	-
重庆云畔置业有限公司	联营企业	188,830,614.82	149,831,750.00
富阳东润置业有限公司	联营企业	180,258,740.77	-
重庆万滨置业有限公司	联营企业	140,543,388.63	131,633,456.32
徽商银行股份有限公司	联营企业	124,111,386.17	-
富阳东和置业有限公司	联营企业	121,826,000.00	-
廊坊旷世基业房地产开发有限公司	联营企业	72,674,070.59	70,512,438.10
上海重万置业有限公司	联营企业	30,430,493.87	30,087,429.20
广州银业君瑞房地产开发有限公司	联营企业	37,159,003.31	62,351,274.66
苏州科建房地产有限公司	联营企业	33,069,491.10	65,885,787.14
成都一航万科滨江房地产开发有限公司	联营企业	2,283,819.84	37,555,641.37
长沙东方城房地产开发有限公司	联营企业	12,495,994.40	12,495,994.40
上海万科长宁置业有限公司	联营企业	8,802,000.70	8,776,449.25
广州永万预制构件有限公司	联营企业	4,144,900.00	-
佛山市长盛建筑科技有限公司	联营企业	1,160,000.00	1,160,000.00
北京五园科盛房地产开发有限公司	联营企业	350,454.40	222,775.90
合肥一航万科地产有限公司	联营企业	-	62,858,192.94
Vankic Investment (Cayman Islands) Limited	联营企业	4,633.06	4,816.55
北京东方万科投资管理有限公司	联营企业	35.00	-
重庆中航万科峻景置业有限公司	联营企业	-	256,099,326.20
成都金碧满堂投资有限公司	联营企业	-	7,960,101.43
小计		7,085,640,338.12	5,827,703,842.82

七 合并财务报表项目附注(续)

4 其他应收款(续)

(10) 应收关联方款项(续):

单位名称	2014年6月30日		
	与本公司关系	2014年6月30日	2013年12月31日
上海万科盈江投资管理有限公司	合营企业	2,278,153,940.68	1,282,308,350.99
武汉联投万科房地产有限公司	合营企业	2,203,839,612.77	2,195,052,440.94
北京祥业万科房地产开发有限公司	合营企业	1,803,850,000.00	-
北京万科东方置业有限公司	合营企业	1,251,336,753.28	-
成都万科南城置业有限公司	合营企业	302,665,547.03	288,939,702.51
东莞市万科置地有限公司	合营企业	408,212,133.01	429,414,413.17
长春万科新里程房地产开发有限公司	合营企业	735,000,000.00	-
北京首开万科房地产开发有限公司	合营企业	757,924,219.05	744,688,338.61
温州万鑫置业有限公司	合营企业	739,429,380.88	-
苏州万江房地产有限公司	合营企业	693,303,624.08	108,079,292.97
杭州东尚置业有限公司	合营企业	617,563,346.81	463,454,696.41
南京龙西置业有限公司	合营企业	256,440,753.54	-
昆明万宝房地产开发有限公司	合营企业	310,868,632.86	-
珠海市海愉置业有限公司	合营企业	477,778,801.42	476,132,593.00
北京万科东地房地产开发有限公司	合营企业	375,489,966.53	367,892,229.25
北京万城永辉置业有限公司	合营企业	381,500,000.00	-
中航万科有限公司	合营企业	433,985,511.02	124,498,338.30
Sherwood Development Pte Ltd	合营企业	284,450,646.41	284,005,040.93
北京中粮万科房地产开发有限公司	合营企业	258,503,217.16	454,535,634.15
上海资贤投资发展有限公司	合营企业	238,507,292.40	-
平度万科置业有限公司	合营企业	116,153,742.03	107,904,505.98
杭州万业置业有限公司	合营企业	143,473,344.54	-
北京五和万科置业有限公司	合营企业	164,512,443.00	-
唐山万润房地产开发有限公司	合营企业	257,057,308.23	139,512,187.15
广州市万臻房地产有限公司	合营企业	145,183,147.49	-
北京城建万科天运置业有限公司	合营企业	139,769,052.59	-
海南香水湾富豪旅业开发有限公司	合营企业	10,911,626.47	-
广州市万轩房地产有限公司	合营企业	8,343,948.95	180,722,431.06
上海玖开投资管理有限公司	合营企业	127,210,000.00	-
富阳永通房地产开发有限公司	合营企业	119,271,107.57	110,458,474.99
上海顺畅置业有限公司	合营企业	100,990,000.00	-
武汉雅苑万科房地产有限公司	合营企业	81,270,690.11	69,856,657.26
杭州协鼎置业有限公司	合营企业	167,312,590.00	46,889,695.00
北京京投万科房地产开发有限公司	合营企业	59,949,930.66	45,379,825.93
山东小珠山建设发展有限公司	合营企业	867,551.78	12,448,242.94
杭州湘格投资管理有限公司	合营企业	3,413,582.09	-
上海万双建筑技术有限公司	合营企业	1,178,658.89	748,005.37
广州知识城置业发展有限公司	合营企业	482,248.88	-
上海万之城房地产开发有限公司	合营企业	-	12,701,062.32
北京万科东方房地产开发有限公司	合营企业	-	1,155,007,500.00
温州万鑫置业有限公司	合营企业	-	741,469,285.14

七 合并财务报表项目附注(续)

4 其他应收款(续)

(10) 应收关联方款项(续):

单位名称	2014年6月30日		2013年12月31日
	与本公司关系	2014年6月30日	
富阳东润置业有限公司	合营企业	-	593,041,053.57
北京祥筑房地产开发有限公司	合营企业	-	278,458,767.01
富阳东和置业有限公司	合营企业	-	121,826,000.00
天津市迪万投资有限公司	合营企业	-	5,243,840.00
北京东方万科投资管理有限公司	合营企业	-	10.00
小计		16,456,154,352.21	10,840,668,614.95
合计		23,541,794,690.33	16,668,372,457.77

本期对关联方的利息收入为人民币 384,856,612.03 元(2013 年: 人民币 537,346,194.77 元)。

(11) 本集团本期未发生终止确认的其他应收款项的情况(2013 年: 无)。

(12) 本集团本期未发生以其他应收款为标的进行证券化的交易(2013 年: 无)。

5 存货

存货分类

项目	2014年6月30日			2013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	19,227,701,223.60	-	19,227,701,223.60	17,717,311,059.20	-	17,717,311,059.20
在建开发产品	226,266,908,848.21	-	226,266,908,848.21	188,681,675,137.37	-	188,681,675,137.37
拟开发产品	95,803,877,503.26	-	95,803,877,503.26	124,374,532,345.19	-	124,374,532,345.19
其他	369,177,187.20	-	369,177,187.20	359,704,737.23	-	359,704,737.23
合计:	341,667,664,762.27	-	341,667,664,762.27	331,133,223,278.99	-	331,133,223,278.99

本报告期计入存货成本的资本化借款费用为人民币 2,488,494,829.50 元(2013 年 1-6 月: 人民币 2,304,493,186.13 元)。

于 2014 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价值为人民币 15 亿元(2013 年: 人民币 117 亿元)。

七 合并财务报表项目附注(续)

5 存货(续)

(4) 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
成都五龙山公园	2014年6月	671,845,347.04	622,441,540.80	398,955,634.70	895,331,253.14	-
深圳天琴湾	2012年12月	933,546,276.04	-	58,352,696.75	875,193,579.29	-
北京北河沿甲77号	2013年9月	813,182,042.15	10,244,198.33	58,071,077.89	765,355,162.59	-
天津东丽湖	2014年6月	262,749,056.54	300,483,842.96	29,028,675.42	534,204,224.08	-
北京大都会	2013年5月	662,215,984.34	-	168,009,781.26	494,206,203.08	-
烟台海云台	2014年6月	465,630,326.11	16,937,940.30	50,120,055.93	432,448,210.48	-
东莞双城水岸	2013年12月	133,552,349.82	302,557,312.96	18,437,640.81	417,672,021.97	-
唐山红郡	2013年10月	407,343,187.58	-	29,888,098.38	377,455,089.20	-
嘉兴金域缙香	2013年10月	452,809,133.94	-	94,819,581.98	357,989,551.96	-
南京金域蓝湾	2014年6月	363,284,409.81	58,332,677.51	65,037,616.47	356,579,470.85	-
沈阳明天广场	2014年6月	173,570,143.15	433,282,809.41	262,323,472.49	344,529,480.07	-
沈阳朗园	2014年6月	12,921,344.97	549,207,387.92	239,714,831.50	322,413,901.39	-
镇江魅力之城	2013年12月	145,889,463.24	374,137,900.02	245,891,654.62	274,135,708.64	-
东莞金域华府	2014年6月	74,496,383.46	380,672,229.19	184,761,616.14	270,406,996.51	-
上海五玠坊	2014年1月	68,726,426.95	1,354,835,502.26	1,154,406,026.44	269,155,902.77	-
吉林万科城	2014年6月	207,623,927.92	507,551,204.88	447,376,778.81	267,798,353.99	-
佛山天傲湾	2013年12月	322,267,627.89	22,822,440.81	79,602,963.01	265,487,105.69	-
重庆锦程	2013年12月	261,208,082.01	-	-924,238.83	262,132,320.84	-
武汉红郡	2013年12月	278,764,178.97	-	17,926,031.16	260,838,147.81	-
成都万科钻石广场	2014年5月	-	903,944,949.18	654,768,491.35	249,176,457.83	-
西安金域曲江	2014年3月	221,376,599.57	237,005,081.27	217,776,361.15	240,605,319.69	-
东莞金域国际	2014年6月	302,452,147.62	632,894,695.18	697,641,004.09	237,705,838.71	-
深圳公园里	2013年12月	114,661,914.32	114,258,414.91	3,616,001.59	225,304,327.64	-
武汉金色城市	2014年6月	192,333,758.45	230,505,928.22	207,255,723.77	215,583,962.90	-
无锡魅力之城	2014年6月	207,171,018.27	462,504,369.24	466,754,047.88	202,921,339.63	-
大连海港城	2014年5月	106,861,133.66	184,419,465.47	92,069,180.39	199,211,418.74	-
宁波金色城市	2013年12月	236,872,010.06	24,746,236.88	70,113,338.53	191,504,908.41	-
深圳八意府	2014年1月	-	1,082,411,435.86	891,627,259.08	190,784,176.78	-
武顺金域蓝湾	2014年3月	139,774,124.91	111,579,137.18	62,948,719.56	188,404,542.53	-
东莞紫台	2013年11月	188,754,827.87	52,619,518.21	56,825,223.91	184,549,122.17	-
杭州公望	2014年6月	55,948,144.78	256,900,297.51	135,834,296.28	177,014,146.01	-
沈阳万科城	2014年6月	6,677,646.19	670,871,681.24	522,045,210.22	155,504,117.21	-
长春柏翠园	2014年6月	249,501,420.18	221,880,434.32	320,864,030.13	150,517,824.37	-
芜湖万科城	2014年3月	190,747,233.24	289,659,655.76	351,330,957.28	129,075,931.72	-
北京红狮家园	2013年5月	169,506,369.53	13,667,097.55	57,514,674.99	125,658,792.09	-
秦皇岛假日风景	2013年12月	92,762,987.70	98,173,235.08	68,896,209.93	122,040,012.85	-
青岛生态城	2013年12月	201,683,114.80	-	81,069,177.77	120,613,937.03	-
昆明白沙润园	2014年6月	-	420,639,022.68	300,487,087.03	120,151,935.65	-
重庆悦府	2014年6月	29,584,359.96	547,233,040.90	460,258,050.49	116,559,350.37	-
青岛万科城	2013年12月	162,126,535.05	-	50,171,610.73	111,954,924.32	-
苏州新都会	2013年12月	237,226,272.97	-	125,589,198.32	111,637,074.65	-
青岛蓝山	2013年12月	121,808,847.49	29,704,012.51	41,788,019.86	109,724,840.14	-
北京公园5号	2011年6月	102,258,256.56	70,483,127.98	66,585,682.34	106,155,702.20	-

七 合并财务报表项目附注(续)

5 存货(续)

(4) 存货明细表:(续)

i 已完工开发产品(续)

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
上海海上传奇	2013年12月	1,738,350.76	103,256,100.00	145,519.38	104,848,931.38	-
烟台假日风景	2014年6月	96,726,127.08	161,655,251.63	154,193,400.04	104,187,978.67	-
西安万科城7#地	2014年1月	174,412,688.21	14,435,078.96	85,026,396.44	103,821,370.73	-
三亚高知园项目	2011年12月	91,121,131.60	12,646,034.14	985,836.39	102,781,329.35	-
北京如园C3	2013年12月	265,507,361.81	-	163,478,503.18	102,028,858.63	-
深圳第五园	2014年3月	103,424,573.55	631,392,156.62	633,843,804.01	100,972,926.16	-
清远万科城	2013年12月	101,648,855.19	43,405.36	1,802,376.92	99,889,883.63	-
苏州玲珑湾	2013年6月	133,784,014.72	-	35,482,700.41	98,301,314.31	-
镇江蓝山花园	2013年12月	119,773,806.35	-	23,589,551.98	96,184,254.37	-
沈阳鹿特丹	2014年5月	29,364,483.27	275,265,104.34	211,399,513.47	93,230,074.14	-
上海城花新园	2013年12月	115,296,301.02	77,587,478.53	100,038,501.73	92,845,277.82	-
沈阳春河里	2013年9月	89,303,568.26	-	138,742.50	89,164,825.76	-
三亚森林度假公园	2013年11月	111,497,879.44	-	22,852,311.66	88,645,567.78	-
鞍山万科城	2013年7月	138,691,986.00	-	50,392,498.61	88,299,487.39	-
惠州金域华庭	2014年6月	16,684,175.19	149,101,058.06	77,809,347.96	87,975,885.29	-
太原紫台	2014年5月	19,573,220.44	150,852,674.07	84,263,033.29	86,162,861.22	-
成都金域西岭	2013年4月	210,250,113.91	-	126,246,833.31	84,003,280.60	-
南京金色领域	2014年3月	6,016,299.38	689,652,415.76	611,928,825.25	83,739,889.89	-
唐山金域华府	2013年8月	106,184,052.58	-	24,144,515.69	82,039,536.89	-
北京金域华府	2013年5月	98,348,043.30	36,548,215.61	56,683,756.63	78,212,502.28	-
重庆万科城	2014年6月	-	1,429,100,048.59	1,350,954,692.13	78,145,356.46	-
青岛金色城品	2012年6月	87,996,376.34	-	11,406,465.72	76,589,910.62	-
成都海悦江城	2013年11月	75,893,772.35	5,800,990.06	7,903,700.07	73,791,062.34	-
天津新里程	2013年10月	104,581,920.28	-	32,242,531.33	72,339,388.95	-
大连溪之谷	2013年10月	96,264,858.16	185,248.21	24,926,576.67	71,523,529.70	-
深圳金色领域	2013年6月	47,917,705.62	27,038,215.73	11,321,640.93	63,634,280.42	-
东莞金域松湖	2014年5月	87,175,625.79	286,614,473.36	315,834,717.79	57,955,381.36	-
中山朗润园	2013年11月	130,134,098.07	2,624,478.11	78,349,231.41	54,409,344.77	-
重庆缙香郡	2013年10月	54,333,644.03	-	-	54,333,644.03	-
广州府前花园	2013年9月	53,535,764.41	-	41,882.91	53,493,881.50	-
深圳金域缙香	2014年6月	53,620,876.56	298,604,714.50	299,951,532.46	52,274,058.60	-
东莞松湖中心	2013年9月	85,675,479.29	31,923,490.07	68,381,933.02	49,217,036.34	-
天津海港城	2013年10月	46,133,241.23	-	1,006,411.88	45,126,829.35	-
长春蓝山	2014年6月	25,005,739.94	151,196,392.55	133,743,595.66	42,458,536.83	-
佛山缤纷四季	2014年6月	51,049,499.25	300,292,146.51	309,945,651.78	41,395,993.98	-
长沙万科城	2014年6月	42,834,162.36	266,435,303.85	268,008,646.41	41,260,819.80	-
莆田万科城	2013年12月	274,664,231.71	1.81	235,535,518.53	39,128,714.99	-
福州万科广场	2013年10月	53,471,994.53	-	14,913,326.76	38,558,667.77	-
珠海珠宾花园	2013年3月	41,585,409.44	-	4,681,743.80	36,903,665.64	-
广州东荟城	2014年6月	40,083,425.16	364,546,295.27	368,352,860.92	36,276,859.51	-
武汉万科城	2013年10月	52,534,429.05	-	18,757,210.22	33,777,218.83	-

七 合并财务报表项目附注(续)

5 存货(续)

(4) 存货明细表:(续)

i 已完工开发产品(续)

项目名称	最近一期的	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	跌价准备
	竣工时间					
晋中期润园	2013年8月	60,778,319.34	-	27,293,586.08	33,484,733.26	-
太原金城国际	2014年6月	86,093,316.73	1,364,138.53	54,309,050.56	33,148,404.70	-
东莞朗润园	2014年5月	9,489,174.37	320,063,042.35	296,821,040.75	32,731,175.97	-
无锡金城蓝湾	2012年12月	40,195,732.49	-	7,961,949.85	32,233,782.64	-
福州金城榕郡	2013年12月	55,184,210.01	-	23,261,870.99	31,922,339.02	-
合肥蓝山花园	2014年3月	-	268,283,421.06	236,701,697.74	31,581,723.32	-
深圳翡丽郡	2013年12月	33,658,431.15	258,638,919.88	261,319,930.75	30,977,420.28	-
佛山金城蓝湾	2014年6月	56,206,153.80	299,856,580.26	325,308,252.96	30,754,481.10	-
深圳金城缙香	2014年6月	30,409,728.00	-	-	30,409,728.00	-
其他		3,769,742,292.57	15,720,432,719.70	15,555,340,483.03	3,934,834,529.24	-
合计		17,717,311,059.20	33,925,043,417.96	32,414,653,253.56	19,227,701,223.60	-

七 合并财务报表项目附注(续)

5 存货(续)

(4) 存货明细表:(续)

ii 在建开发产品

项目名称	开工时间	预计下批		预计总投资	期初余额	期末余额	跌价准备
		竣工时间					
深圳留仙洞	2014年2月	2017年05月		17,836,000,000.00	-	5,457,731,081.57	-
上海万科城	2012年9月	2014年12月		6,666,143,827.34	4,258,523,638.33	4,932,720,976.44	-
上海翡翠滨江	2011年6月	2016年12月		6,053,594,949.72	1,413,733,965.57	4,386,272,948.71	-
北京金城华府	2010年11月	2014年12月		5,308,575,043.58	3,804,489,558.82	3,683,721,060.81	-
杭州良渚文化村	2012年9月	2014年9月		3,984,032,871.26	2,099,983,223.81	3,578,620,256.10	-
深圳公园里	2012年2月	2014年12月		4,922,460,000.00	1,072,852,281.88	3,284,415,383.19	-
重庆万科城	2011年11月	2015年6月		4,259,389,403.08	4,324,091,949.96	3,244,391,316.89	-
广州新光城市花园	2011年7月	2014年8月		3,654,666,884.73	3,143,076,628.09	3,081,124,368.54	-
深圳天誉	2014年3月	2017年10月		7,541,000,000.00	887,377,576.54	2,973,867,656.41	-
上海虹桥11号项目	2013年3月	2014年12月		3,772,462,955.00	2,324,070,111.82	2,847,172,330.00	-
深圳布吉水径项目	2012年8月	2015年12月		6,335,321,494.66	2,368,934,695.70	2,613,688,978.08	-
郑州万科美景万科城	2013年11月	2016年1月		3,240,040,929.31	630,021,858.80	2,430,574,606.97	-
上海海上传奇	2012年10月	2015年9月		3,169,168,909.50	2,166,503,240.90	2,391,377,669.36	-
佛山金城国际	2012年6月	2014年12月		3,740,887,878.25	1,564,399,017.70	2,341,107,521.65	-
三亚湖岸度假公园	2012年3月	2014年9月		3,131,731,400.00	1,287,061,473.76	2,339,398,998.62	-
合肥森林公园	2013年5月	2015年5月		3,212,217,996.40	1,245,641,238.47	2,166,328,582.58	-
莆田万科城	2012年6月	2014年12月		3,220,409,810.84	1,565,273,271.17	2,108,217,993.59	-
佛山万科广场	2011年7月	2014年8月		3,611,619,707.32	1,509,899,152.82	2,102,187,448.30	-
广州东荟城	2011年5月	2014年12月		3,146,480,046.12	2,201,198,561.89	2,078,152,946.75	-
南京金城蓝湾	2011年10月	2014年7月		3,068,800,779.53	1,433,980,190.76	2,055,825,597.14	-
温州金城中央	2013年5月	2015年5月		2,700,000,000.00	1,946,334,390.02	2,051,186,154.66	-
北京朗润园	2011年12月	2016年6月		2,518,869,808.80	1,531,111,022.47	2,034,290,628.77	-
福州万科广场	2012年1月	2014年12月		2,910,695,343.00	849,518,326.21	2,016,407,968.52	-
南京大里聚福城	2010年12月	2014年8月		2,296,944,697.10	1,648,265,398.79	2,009,417,181.49	-
北京金城东郡	2013年6月	2016年8月		2,887,682,800.00	1,649,459,654.49	1,881,025,689.98	-
广州峰境花园	2013年2月	2016年6月		2,230,400,814.15	1,757,701,316.57	1,852,667,854.57	-
沈阳春河里	2011年3月	2014年9月		2,114,215,061.81	1,666,136,082.87	1,837,900,335.02	-
温州龙湾花园	2012年12月	2015年12月		1,952,977,409.68	1,563,302,180.53	1,828,161,849.51	-
杭州北宸之光	2013年4月	2015年6月		3,126,794,739.86	1,670,946,345.68	1,826,119,363.05	-
烟台御龙山	2013年3月	2015年9月		1,944,000,000.00	1,216,760,555.33	1,756,068,862.85	-
杭州璞悦湾	2013年10月	2016年6月		2,548,491,030.90	1,605,932,227.30	1,726,088,557.65	-
厦门海沧万科城	2012年1月	2014年8月		2,836,973,500.00	1,528,676,167.96	1,683,696,604.03	-
杭州西庐	2013年10月	2015年12月		2,508,331,790.79	1,561,397,590.62	1,681,767,312.76	-
武汉金色城市	2010年12月	2014年12月		3,090,734,424.08	1,694,268,548.35	1,675,547,739.41	-
西安金色悦城	2013年3月	2015年6月		2,005,105,334.83	882,975,288.09	1,668,013,197.02	-
武汉汉阳国际	2013年10月	2014年9月		2,595,660,866.77	1,425,915,272.96	1,664,118,245.72	-
济南金城国际	2012年7月	2014年12月		2,571,875,600.00	1,547,607,264.88	1,658,639,395.98	-
上海南站商务区地块	2013年12月	2015年3月		2,528,201,555.86	1,397,096,370.71	1,654,644,902.64	-
宁波江东府	2013年6月	2016年2月		2,500,000,000.00	1,586,911,158.03	1,651,498,990.35	-
武汉金城蓝湾	2012年9月	2015年06月		2,076,349,959.18	1,259,620,833.30	1,623,602,414.26	-
无锡信成道	2011年4月	2014年9月		2,149,661,075.00	958,093,201.86	1,565,837,485.10	-

七 合并财务报表项目附注(续)

5 存货(续)

(4) 存货明细表:(续)

ii 在建开发产品(续)

项目名称	开工时间	预计下批		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				
长沙金域国际	2014年3月	2017年5月		3,564,082,316.50	-	1,556,723,857.61	-
重庆金色悦城	2013年4月	2015年6月		2,413,744,482.85	1,593,915,592.99	1,526,692,284.04	-
大连蓝山	2013年7月	2015年12月		2,477,723,300.00	917,134,898.98	1,435,126,672.16	-
成都海悦汇城	2008年4月	2014年8月		1,992,102,445.37	1,220,894,456.53	1,431,395,299.26	-
深圳万科红	2012年6月	2014年12月		2,312,000,000.00	1,305,930,130.86	1,420,076,402.02	-
上海松江商务区14#	2013年8月	2014年11月		1,902,595,296.58	924,935,244.39	1,413,284,882.01	-
南京九都荟	2013年5月	2015年2月		2,160,660,000.00	874,642,869.66	1,406,817,996.76	-
北京万科橙	2012年12月	2015年10月		2,328,092,613.57	1,285,921,786.43	1,398,369,043.85	-
上海城花新园	2011年7月	2014年12月		3,060,905,004.15	1,398,813,575.44	1,388,893,586.73	-
清远万科城	2011年7月	2014年9月		3,023,032,354.97	914,042,179.70	1,385,800,783.63	-
深圳翡丽郡	2011年1月	2014年10月		1,839,000,000.00	1,459,633,856.35	1,364,480,195.44	-
东莞虎门万科城	2014年4月	2015年11月		2,613,184,043.62	-	1,341,162,084.06	-
西安金域华府	2013年7月	2014年12月		1,393,343,929.73	1,100,563,733.94	1,318,407,226.60	-
北京金域缙香	2011年12月	2015年6月		1,781,245,558.80	1,132,888,365.36	1,297,818,377.74	-
中山柏悦湾	2013年12月	2015年6月		2,650,023,797.00	376,848,757.44	1,273,017,390.41	-
昆明魅力之城	2013年10月	2015年12月		2,160,218,100.00	2,152,300,154.80	1,272,863,159.75	-
成都金色乐府音乐广场	2013年7月	2016年3月		2,681,790,757.73	339,427,682.94	1,267,969,552.73	-
北京首开万科中心	2014年5月	2017年7月		4,360,480,700.00	-	1,249,431,456.89	-
南昌时代广场	2014年6月	2017年6月		2,917,217,700.00	-	1,216,533,881.38	-
福州金域花园	2012年1月	2015年12月		1,485,758,104.91	1,109,504,079.40	1,209,504,276.79	-
成都万科华茂广场	2013年7月	2015年12月		1,978,325,179.65	964,417,693.33	1,195,536,521.69	-
沈阳明天广场	2011年8月	2014年12月		1,680,587,657.40	1,288,137,517.20	1,192,693,784.77	-
东莞长安万科中心	2013年6月	2015年4月		1,247,716,105.40	1,205,052,365.30	1,173,843,981.78	-
宁波公园里	2013年12月	2015年12月		1,774,237,498.00	1,027,162,438.82	1,154,372,238.55	-
徐州万科城	2013年4月	2014年12月		2,705,460,000.00	837,581,700.56	1,151,001,284.91	-
宁波云鹭湾	2011年4月	2015年6月		1,921,131,254.75	1,534,828,577.52	1,148,769,457.18	-
长春万科城	2013年6月	2016年6月		2,492,327,441.29	1,185,101,559.97	1,140,678,769.38	-
西安万科城3#地	2013年9月	2014年12月		1,222,584,179.84	1,020,790,433.65	1,138,306,694.61	-
杭州紫台	2013年5月	2014年12月		1,540,344,710.00	1,028,500,480.70	1,135,656,004.24	-
合肥蓝山花园	2012年10月	2014年12月		1,613,885,591.40	1,056,013,066.13	1,104,575,066.20	-
无锡金域缙香	2010年11月	2014年9月		1,685,349,500.00	862,537,997.90	1,068,216,358.35	-
东莞双城水岸	2013年12月	2014年12月		1,299,000,000.00	1,203,847,980.46	1,018,410,501.32	-
吉林万科城	2011年11月	2014年12月		2,735,528,936.56	1,060,648,506.65	1,014,813,173.59	-
佛山金域蓝湾	2010年9月	2014年7月		1,515,680,073.34	1,196,449,252.05	1,005,054,153.53	-
珠海魅力之城	2011年9月	2014年9月		1,861,236,360.35	907,835,514.07	1,000,151,187.42	-
合肥万科城	2011年11月	2014年12月		1,554,152,387.55	711,781,397.46	996,069,476.90	-
太原紫台	2011年7月	2014年7月		1,500,730,976.57	928,429,409.72	989,073,311.01	-
苏州万科城	2013年3月	2014年11月		1,292,435,128.00	1,136,440,912.30	986,685,196.99	-
佛山万科城	2011年6月	2014年7月		2,143,070,000.00	952,599,060.67	976,189,491.71	-
厦门湖心岛	2012年3月	2014年12月		1,399,939,371.00	576,151,793.23	974,689,054.75	-
太原蓝山	2012年11月	2015年12月		1,270,910,500.00	607,559,201.42	957,836,300.00	-
昆山魅力花园	2013年7月	2016年5月		2,755,882,874.28	662,111,018.71	950,721,503.39	-
南充金润华府	2012年8月	2014年10月		2,310,492,725.41	446,703,716.52	944,888,296.83	-
北京金域公园	2012年12月	2014年12月		1,099,791,347.30	888,303,882.05	931,998,082.66	-
沈阳金域蓝湾	2012年6月	2014年11月		1,464,637,622.31	692,294,743.51	930,633,334.93	-

七 合并财务报表项目附注(续)

5 存货(续)

(4) 存货明细表:(续)

ii 在建开发产品(续)

项目名称	开工时间	预计下批		预计总投资	期初余额	期末余额	跌价准备
		竣工时间					
长沙白鹭郡	2014年6月	2014年12月		1,824,331,882.82	808,559,421.29	928,259,827.70	-
南昌海上传奇	2013年2月	2014年12月		2,100,000,000.00	779,890,548.59	927,714,002.77	-
天津海港城	2010年9月	2014年12月		1,430,290,239.39	578,765,577.04	920,426,988.10	-
大连海港城	2011年3月	2014年10月		2,478,773,200.00	1,238,940,136.26	918,338,114.13	-
昆明金色领域	2012年5月	2014年9月		1,654,400,300.00	410,512,618.45	917,505,604.45	-
北京如园 C3	2011年11月	2014年12月		2,818,553,700.00	765,500,884.45	915,061,396.56	-
晋中朗润园	2012年8月	2014年8月		1,276,519,200.00	689,016,767.38	914,192,651.00	-
青岛福州路万科中心	2013年5月	2014年12月		1,539,493,585.95	831,392,300.31	906,483,164.29	-
大连西山项目	2011年3月	2014年10月		1,202,039,400.00	845,275,128.63	904,800,192.04	-
南昌万科城	2012年9月	2014年12月		1,731,514,214.55	1,000,455,526.44	897,922,192.84	-
深圳天琴湾	2007年1月	2015年8月		1,850,000,000.00	777,104,502.46	893,870,938.78	-
大连朗润园	2010年8月	2015年5月		1,463,817,939.71	1,035,003,915.76	885,551,701.11	-
杭州草庄	2013年2月	2014年9月		992,454,744.67	818,742,936.63	872,461,623.73	-
南通金城蓝湾	2011年7月	2014年8月		926,574,989.58	697,205,798.56	852,820,986.81	-
长春柏翠园	2011年7月	2014年12月		1,699,378,409.28	972,273,229.61	844,783,772.15	-
大连万科城	2013年4月	2015年10月		1,600,318,800.00	506,887,107.05	841,977,775.49	-
沈阳公园大道	2013年6月	2014年12月		1,534,921,472.41	755,197,789.38	837,286,447.12	-
深圳观澜九龙山项目	2014年6月	2017年5月		1,888,000,000.00	-	834,609,136.29	-
沈阳鹿特丹	2014年4月	2014年11月		1,334,490,989.83	921,302,794.62	828,224,317.53	-
沈阳柏翠园	2012年7月	2014年12月		1,647,513,721.45	479,756,330.25	823,756,860.73	-
大连樱花园	2011年5月	2015年6月		1,039,692,182.00	799,599,360.27	808,623,526.28	-
宁波金城国际	2013年1月	2014年12月		846,833,713.00	676,077,156.61	793,422,686.60	-
青岛玫瑰里	2013年4月	2014年12月		1,415,211,169.59	432,537,390.32	776,222,293.52	-
佛山金色领域广场	2013年12月	2015年5月		1,817,938,974.94	311,176,856.82	770,579,937.82	-
郑州万科美景龙门龙堂	2013年10月	2015年8月		1,552,800,800.00	378,180,323.28	759,180,400.70	-
上海金色城市	2012年10月	2015年5月		878,658,111.03	264,789,914.95	753,007,795.41	-
贵阳大都会	2014年5月	2014年12月		1,354,815,800.00	297,378,231.61	730,954,074.77	-
青岛东郡	2012年7月	2014年11月		860,189,100.00	493,056,490.39	727,145,218.73	-
中山金色家园	2013年4月	2015年6月		3,094,221,812.78	556,409,060.14	725,926,913.54	-
扬州万科城	2012年3月	2014年11月		1,122,986,000.00	513,035,761.76	724,858,878.70	-
成都金城缙香	2013年12月	2015年12月		1,477,435,409.08	191,276,130.21	723,620,099.24	-
重庆万科西城	2013年8月	2015年3月		1,079,100,393.42	518,242,916.00	722,161,083.89	-
西安大明宫项目	2012年8月	2015年6月		738,712,611.00	601,440,193.02	721,860,553.66	-
厦门金城华府	2011年5月	2014年12月		2,484,633,546.41	1,246,682,870.26	720,766,165.57	-
成都金色城市	2013年4月	2015年11月		1,229,109,403.00	633,411,383.96	710,148,655.83	-
成都金色城品	2013年5月	2015年9月		1,163,592,685.60	656,093,435.34	707,927,274.48	-
厦门万科广场	2013年3月	2016年12月		1,205,908,806.87	598,588,496.53	707,159,047.36	-
无锡魅力之城	2012年10月	2014年10月		1,132,575,167.62	914,292,036.98	698,170,090.65	-
天津金城华府	2012年9月	2014年7月		1,476,147,339.19	427,238,484.91	695,648,867.24	-
北京幸福汇	2011年6月	2014年12月		1,209,532,211.30	580,627,523.74	695,231,174.04	-
东莞香树丽舍	2013年2月	2014年11月		794,485,799.79	550,987,319.46	687,672,268.06	-
青岛万科城	2011年6月	2014年12月		1,158,440,201.36	545,011,179.00	683,796,683.40	-
武汉万科城	2011年11月	2014年12月		717,933,208.24	668,488,679.16	674,409,288.36	-
芜湖万科城	2011年8月	2014年9月		1,481,252,411.23	494,673,585.33	674,184,300.27	-
深圳金城缙香	2012年1月	2015年1月		1,189,700,000.00	907,838,319.47	664,414,288.52	-
泉州万科城	2013年6月	2016年12月		1,222,700,000.00	1,154,759,347.32	662,344,199.52	-
天津四季花城	2013年7月	2015年6月		1,947,165,842.33	538,773,792.32	655,955,046.47	-
南京金色领域	2012年10月	2014年7月		917,190,000.00	1,227,874,571.75	651,911,738.49	-

七 合并财务报表项目附注(续)

5 存货(续)

(4) 存货明细表:(续)

ii 在建开发产品(续)

项目名称	开工时间	预计下批		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				
三亚森林度假公园	2012年9月	2014年12月		993,082,440.61	1,125,096,719.75	637,914,548.74	-
清远万科华府	2013年3月	2014年9月		1,295,533,275.22	597,867,361.91	629,639,445.67	-
苏州玲珑湾	2012年7月	2014年9月		1,172,835,916.82	508,285,612.47	620,620,192.91	-
东莞松湖传奇	2014年1月	2015年9月		1,202,420,625.86	-	613,745,427.22	-
宁波金域传奇	2014年1月	2015年5月		1,150,000,000.00	479,509,962.40	610,676,454.07	-
长春蓝山	2011年3月	2014年9月		1,138,801,832.90	700,181,128.18	600,845,299.66	-
天津梅江柏翠园	2014年5月	2015年11月		1,027,645,530.58	-	598,256,092.71	-
东莞朗润园	2011年10月	2014年8月		1,069,108,239.01	806,436,301.20	597,889,380.08	-
烟台假日润园	2012年10月	2014年12月		798,893,460.89	461,633,050.51	589,746,178.46	-
广州天河软件园高塘新建区							
AT030548地块	2013年10月	2015年10月		1,103,695,975.66	471,467,685.41	582,125,462.21	-
扬州金域华府	2013年11月	2015年3月		882,521,201.47	303,328,940.37	575,264,723.40	-
南通任港路地块	2013年4月	2015年12月		985,422,693.06	531,446,034.83	573,993,702.87	-
南京金色半山	2012年8月	2014年8月		956,320,000.00	728,803,855.01	568,803,516.77	-
广州金域华庭	2012年3月	2015年12月		920,650,283.31	534,490,943.30	565,998,069.75	-
佛山缤纷四季	2012年6月	2014年12月		921,927,447.27	728,400,597.57	544,746,696.20	-
青岛春阳花园	2013年6月	2016年12月		1,175,905,136.65	284,920,382.70	540,005,676.96	-
佛山缤纷西园	2013年4月	2015年12月		1,155,880,000.00	475,913,784.17	538,397,029.29	-
天津锦庐	2011年1月	2014年11月		701,345,069.71	505,810,291.83	533,590,854.11	-
无锡金域蓝湾	2013年3月	2015年6月		635,516,801.03	469,184,600.18	530,313,783.48	-
重庆悦府	2012年5月	2014年9月		579,337,198.33	1,004,094,503.48	516,961,944.20	-
长沙金域缙香	2013年5月	2014年12月		916,910,000.00	78,998,783.12	514,151,664.04	-
贵阳玲珑湾	2012年3月	2014年12月		901,640,000.00	318,446,825.25	509,780,163.71	-
昆明白沙润园	2012年11月	2014年12月		590,858,600.00	706,354,454.61	507,724,710.94	-
烟台云海台	2012年10月	2015年6月		900,000,000.00	422,899,915.62	507,148,613.47	-
乌鲁木齐金域华府	2013年4月	2015年12月		1,007,568,139.02	416,289,399.79	504,979,807.35	-
吉林松花湖项目	2013年4月	2014年11月		996,351,498.74	133,651,321.04	495,709,566.95	-
青岛山东路万科中心	2013年6月	2015年12月		967,972,819.05	468,251,646.70	493,198,482.89	-
北京万科蓝	2011年9月	2014年11月		569,498,136.00	463,236,652.41	482,275,238.52	-
东莞金色里程	2013年11月	2014年12月		732,310,055.18	439,652,672.05	481,804,131.26	-
福州金域榕郡	2013年3月	2015年6月		565,365,214.58	476,253,081.19	468,392,959.47	-
贵阳公园5号	2013年9月	2015年9月		1,089,030,000.00	430,888,826.50	464,516,310.44	-
东莞四季花城	2013年6月	2015年6月		666,987,691.91	383,066,948.50	464,418,118.28	-
西安金域东郡	2014年5月	2017年3月		1,205,612,700.00	-	460,743,763.58	-
东莞金色城市	2013年4月	2014年10月		649,853,759.28	357,303,188.75	450,057,733.08	-
惠州双月湾	2013年10月	2015年6月		3,301,131,000.00	910,543,531.06	448,148,313.90	-
东莞金域松湖	2012年5月	2014年8月		623,406,840.14	603,200,699.17	447,309,274.69	-
济南新里程	2014年3月	2016年12月		942,299,400.00	-	444,212,447.30	-
镇江魅力之城	2011年10月	2014年11月		1,174,678,516.28	-	442,919,347.19	-
乌鲁木齐兰乔圣菲	2012年4月	2015年6月		1,194,406,200.27	684,186,566.94	435,573,258.53	-
东莞松湖中心	2012年5月	2014年8月		644,106,577.13	385,807,793.06	434,898,074.61	-
珠海城市花园	2012年9月	2014年11月		638,112,884.06	574,777,848.08	423,855,742.89	-
抚顺金域国际	2013年5月	2015年9月		693,946,482.04	240,941,301.72	417,501,550.15	-
青岛蓝山	2012年2月	2014年12月		586,097,469.77	329,154,590.38	417,204,284.65	-
天津东丽湖	2013年1月	2014年11月		906,885,388.01	466,806,852.50	407,623,915.67	-

七 合并财务报表项目附注(续)

5 存货(续)

(4) 存货明细表:(续)

ii 在建开发产品(续)

项目名称	开工时间	预计下批		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				
成都五龙山公园	2010年10月	2014年12月		601,302,888.27	812,883,012.07	406,902,472.35	-
东莞厚街广场	2013年10月	2015年11月		991,299,418.39	342,753,514.71	405,005,875.61	-
东莞金城华府	2011年4月	2014年10月		446,238,901.41	609,994,933.96	402,186,966.42	-
贵阳悦城	2013年12月	2016年3月		1,246,641,988.00	286,878,565.90	379,897,068.23	-
鞍山金城国际	2012年4月	2015年5月		686,559,129.27	323,617,894.59	376,805,102.73	-
苏州VC小镇	2013年12月	2015年9月		454,552,050.16	319,088,674.98	366,505,443.18	-
沈阳润园	2012年12月	2016年12月		512,537,005.19	298,313,400.00	362,842,211.71	-
烟台万科城	2013年7月	2015年12月		1,550,380,000.00	403,854,324.23	360,472,211.86	-
西安万科城7#地	2014年5月	2015年12月		888,428,834.40	358,908,672.83	357,612,684.15	-
唐山金城华府	2012年3月	2014年8月		463,919,300.00	316,047,506.21	354,523,209.69	-
天津滨海时尚	2012年5月	2015年1月		527,854,464.36	330,893,412.17	353,089,489.42	-
东莞常平万科城	2012年5月	2015年4月		442,146,736.56	269,868,472.67	348,539,498.61	-
长沙万科城	2010年1月	2015年1月		593,590,215.48	504,306,807.46	346,131,241.34	-
南昌粹叠园	2013年9月	2015年9月		920,000,000.00	299,103,661.54	342,485,144.72	-
天津柏翠园	2012年3月	2014年10月		392,011,740.52	325,649,491.40	335,274,405.61	-
秦皇岛假日风景	2011年7月	2015年5月		422,257,800.00	390,519,812.03	332,397,713.51	-
徐州淮海西路项目	2013年11月	2015年10月		740,676,900.00	-	332,077,418.79	-
唐山新里程	2014年3月	2016年3月		765,316,146.89	117,893,185.02	328,207,383.48	-
成都魅力之城	2011年10月	2014年9月		846,346,923.87	257,598,301.28	327,241,273.70	-
嘉兴金色梦想	2012年10月	2015年3月		641,603,204.87	299,891,523.65	326,552,830.38	-
北京天竺悦城	2013年4月	2015年5月		504,082,945.79	197,234,673.02	321,402,022.39	-
乌鲁木齐金城国际	2013年5月	2015年9月		512,194,497.09	218,918,411.00	309,005,528.98	-
惠州金城华庭	2012年7月	2015年9月		1,024,203,273.69	282,802,743.63	300,966,818.33	-
佛山天傲湾	2014年2月	2015年2月		445,255,269.40	1,630,709.53	290,255,908.20	-
嘉兴海上传奇	2013年11月	2015年12月		522,587,233.65	214,999,518.81	280,536,327.32	-
秦皇岛北戴河小镇	2013年8月	2015年5月		369,622,800.00	180,413,791.26	277,498,755.82	-
东莞万科大厦	2011年12月	2014年9月		345,323,577.56	202,949,776.41	268,527,283.54	-
天津金城国际	2012年12月	2014年8月		335,250,000.00	224,513,276.10	261,611,275.37	-
长沙紫台	2013年4月	2014年7月		991,065,414.54	665,672,648.34	260,844,119.23	-
营口海港城	2012年10月	2016年5月		665,602,121.03	205,058,499.91	255,809,641.56	-
武汉金城华府	2012年3月	2014年7月		270,626,057.31	228,947,341.55	254,050,503.31	-
东莞金城华庭	2013年9月	2016年4月		348,620,137.25	205,934,453.44	234,268,576.60	-
南昌金色名郡	2013年1月	2015年6月		350,000,000.00	211,473,015.32	230,970,677.21	-
鞍山惠斯勒小镇	2013年5月	2015年10月		447,207,099.88	193,795,438.52	228,147,379.88	-
唐山红郡	2013年3月	2014年12月		433,491,971.00	168,988,607.13	224,137,883.58	-
重庆万科西九	2014年5月	2015年9月		486,195,751.48	240,397,655.79	219,231,153.98	-
佛山沁园	2012年6月	2014年10月		372,835,276.36	310,616,974.39	217,633,219.59	-
武汉长征村项目	2013年12月	2015年12月		1,468,984,242.00	519,827,550.74	212,417,823.30	-
青岛生态城	2012年5月	2015年5月		265,133,781.56	208,687,412.25	210,508,209.84	-
深圳八意府	2011年1月	2014年12月		320,000,000.00	977,477,669.41	209,577,276.48	-
福州永泰万科城	2012年4月	2014年7月		399,377,643.00	141,424,119.56	208,495,804.39	-
沈阳假日风景	2014年4月	2016年9月		547,965,856.70	-	203,695,539.91	-
其他				19,110,475,886.71	8,552,317,070.20	2,356,705,185.26	-
转出至已完工				-	3,023,801,417.66	-	-
合计				401,755,595,097.53	188,681,675,137.37	226,266,908,848.21	-

七 合并财务报表项目附注(续)

5 存货(续)

(4) 存货明细表:(续)

iii 拟开发产品

项目名称	预计开工时间	预计下批		预计总投资	期初余额	期末余额	跌价准备
		预计开工时间	竣工时间				
上海南站商务区地块	2014年7月	2017年6月		10,505,283,674.35	4,460,107,641.15	4,463,816,668.21	-
深圳龙岗三馆项目	2014年10月	2019年3月		3,859,700,000.00	-	2,650,584,637.00	-
三亚森林度假公园	2015年1月	2016年4月		9,425,879,018.87	42,199,367.00	2,536,326,195.27	-
佛山万科广场	2014年9月	2015年12月		5,316,350,000.00	941,334,784.62	2,334,535,416.76	-
杭州良渚文化村	2014年7月	2016年3月		9,442,380,785.08	2,719,008,171.73	2,113,640,608.41	-
成都金色乐府音乐广场	2015年6月	2018年9月		5,142,490,000.00	2,904,627,900.81	2,096,195,124.93	-
昆明魅力之城	2014年7月	2015年10月		12,040,511,100.00	731,776,005.72	2,017,902,339.88	-
东莞虎门万科城	2014年9月	2016年5月		4,507,823,200.00	3,243,752,836.21	1,981,708,619.48	-
苏州VC小镇	2014年7月	2016年10月		3,606,360,139.80	1,899,410,477.36	1,899,410,477.36	-
深圳安托山项目	2015年11月	2017年12月		4,799,660,000.00	1,839,290,308.62	1,839,839,228.10	-
徐州淮海西路项目	2014年11月	2016年10月		6,739,820,000.00	1,408,693,166.26	1,826,686,319.47	-
杭州金辰之光	2014年9月	2017年12月		3,005,143,235.38	-	1,513,652,135.27	-
杭州钱江新城	2014年9月	2016年12月		2,383,498,184.89	1,439,226,347.12	1,459,130,457.84	-
漳州万科城	2014年9月	2018年12月		7,356,043,961.79	1,504,652,266.30	1,400,220,852.02	-
北京公园里005、008、009号地块	2014年10月	2016年6月		2,175,349,219.93	1,254,012,094.50	1,331,376,775.54	-
重庆金色悦城	2014年8月	2016年12月		2,748,161,758.91	-	1,291,632,093.82	-
无锡信成道	2014年7月	2016年5月		2,212,510,800.00	1,581,101,279.61	1,262,206,076.68	-
沈阳春河里	2015年3月	2017年6月		3,105,328,528.70	1,243,637,914.91	1,246,824,492.34	-
上海滨江项目	2014年9月	2016年12月		2,259,591,171.32	1,200,756,660.89	1,225,961,237.61	-
东莞双城水岸	2014年10月	2016年12月		2,230,000,000.00	1,105,553,378.21	1,122,517,945.85	-
厦门万科广场	2015年5月	2017年12月		4,702,989,280.66	1,073,683,844.38	1,073,683,844.38	-
长沙梅溪湖	2014年7月	2015年11月		2,457,000,000.00	1,031,812,583.00	1,052,302,018.00	-
南京九都荟	2015年1月	2016年2月		2,303,230,000.00	1,295,353,101.37	1,023,596,300.52	-
宁波云鹭湾	2014年8月	2016年12月		1,417,714,944.05	1,054,835,827.55	1,020,383,820.81	-
太原蓝山	2014年9月	2016年12月		4,134,704,300.00	1,087,553,031.52	953,355,183.27	-
西安高新华府	2014年9月	2016年9月		2,499,327,800.00	-	950,273,898.82	-
长春万科城	2015年4月	2016年12月		4,390,790,092.90	941,132,274.00	941,132,274.00	-
青岛紫台	2014年8月	2016年12月		2,021,572,800.00	922,032,275.01	939,112,240.61	-
武汉长征村项目	2015年9月	2017年12月		2,093,908,124.00	374,516,471.07	888,614,032.83	-
镇江蓝山花园	2014年7月	2016年5月		2,550,260,878.72	885,862,514.75	885,862,514.75	-
天津东海岸	2015年1月	2018年12月		3,116,633,672.71	881,861,522.81	882,192,746.55	-
武汉嘉园	2014年10月	2016年6月		1,290,000,000.00	861,178,594.57	844,612,057.89	-
天津东丽湖	2014年8月	2015年11月		4,584,529,180.90	815,667,292.28	788,349,052.08	-
西安金域东郡	2015年2月	2017年12月		3,204,430,200.00	1,127,759,230.15	787,756,260.68	-
吉林万科城	2014年10月	2015年11月		7,687,865,805.80	894,248,163.96	767,654,363.07	-
上海金色城市	2014年9月	2016年5月		3,359,767,230.68	1,228,189,504.40	762,025,241.42	-
沈阳香湖盛景苑南区	2016年3月	2018年3月		2,282,663,497.87	735,503,846.46	739,143,518.74	-

七 合并财务报表项目附注(续)

5 存货(续)

(4) 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		预计总投资	期初余额	期末余额	跌价准备
		竣工时间					
烟台海云台	2015年7月	2017年12月		2,000,000,000.00	701,664,940.63	716,668,267.60	-
泉州万科城	2014年7月	2017年12月		2,425,060,000.00	-	715,407,648.64	-
大连樱花园	2014年7月	2016年12月		2,088,301,487.00	682,081,021.12	688,169,395.85	-
广州金色悦府	2014年9月	2017年12月		3,234,870,395.18	663,349,879.10	680,418,299.58	-
成都金色城市	2014年8月	2016年9月		1,173,782,040.86	473,918,113.31	679,448,842.15	-
大连海港城	2016年4月	2019年5月		3,804,165,200.00	449,888,575.66	672,601,722.57	-
大连万科城	2015年2月	2016年11月		2,881,887,900.00	843,646,558.61	652,447,888.35	-
武汉汉阳国际	2014年10月	2016年12月		672,113,406.63	675,877,371.87	650,494,130.66	-
厦门湖心岛	2014年8月	2017年3月		1,483,092,300.00	1,237,931,584.05	637,931,584.05	-
长春柏翠园	2015年4月	2016年12月		2,465,278,019.74	633,565,352.59	633,565,352.59	-
中山青溪路项目	2014年9月	2015年12月		2,105,422,205.41	621,212,192.74	625,516,504.68	-
广州新隆沙 AF020122 地块	2014年9月	2017年12月		1,056,068,881.93	621,522,522.00	623,120,603.80	-
武汉皖子湖项目	2014年12月	2015年12月		5,993,000,000.00	454,751,726.28	620,984,092.89	-
沈阳明天广场	2015年4月	2017年12月		2,633,233,187.99	662,626,257.19	620,317,953.32	-
深圳布吉水径项目	2015年6月	2018年12月		1,239,000,000.00	598,798,421.69	619,324,183.75	-
苏州万科城	2014年10月	2017年5月		1,361,264,500.00	876,454,586.86	616,151,300.00	-
济南新里程	2015年3月	2017年10月		1,444,295,100.00	-	600,977,253.69	-
西安金色悦城	2014年9月	2016年9月		1,588,526,090.16	1,206,557,393.70	600,949,432.43	-
深圳溪之谷	2014年12月	2016年12月		1,607,000,000.00	589,597,097.94	589,898,763.95	-
昆山魅力花园	2014年10月	2016年12月		2,227,563,634.41	687,689,257.31	584,598,422.52	-
沈阳化工厂 A 项目	2014年7月	2016年09月		1,441,906,833.05	-	584,404,386.74	-
泉州石狮金域中央	2015年1月	2018年6月		1,844,895,780.00	556,012,854.76	582,035,433.32	-
西安幸福里	2014年8月	2017年8月		1,610,000,000.00	-	580,219,928.65	-
昆山高尔夫	2015年5月	2017年12月		3,670,061,788.05	578,212,382.80	578,212,382.80	-
烟台御龙山	2015年3月	2017年9月		1,726,000,000.00	931,891,668.01	571,018,692.27	-
常州万科城	2014年7月	2016年8月		1,708,604,149.37	532,416,384.78	558,990,685.49	-
武汉联投万科生态城	2015年1月	2016年3月		2,840,997,800.00	540,399,047.39	556,930,363.29	-
南京安品街项目	2014年9月	2015年5月		826,965,770.60	-	555,669,878.92	-
杭州公望	2015年12月	2018年12月		1,452,111,267.32	466,666,080.29	554,055,647.07	-
杭州西庐	2015年3月	2017年4月		1,019,644,491.74	549,280,260.00	551,643,365.47	-
天津四季花城	2014年12月	2016年6月		2,199,629,792.28	563,372,858.86	543,167,002.55	-
沈阳假日风景	2015年4月	2017年10月		2,331,065,010.30	663,405,369.01	538,433,677.64	-
沈阳公园大道	2015年3月	2015年12月		2,015,324,126.73	495,076,996.72	537,712,174.21	-
佛山金融 C 区 A32 地块	2014年9月	2016年12月		1,556,559,988.50	532,928,812.80	533,086,262.87	-
佛山金融 C 区 B21 地块	2014年7月	2016年12月		1,137,965,499.30	511,254,600.00	526,820,012.58	-
天津金域华府	2015年10月	2017年10月		1,993,137,860.42	704,637,429.79	526,737,614.69	-
厦门海沧万科城	2014年10月	2015年12月		1,418,486,750.00	449,250,549.03	505,108,422.63	-

七 合并财务报表项目附注(续)

5 存货(续)

(4) 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
长沙紫台	2015年4月	2015年10月	1,840,550,055.58	40,129,116.31	491,488,003.25	-
乌鲁木齐中央公园	2014年8月	2017年12月	2,055,050,000.00	451,814,400.00	486,553,600.32	-
广州黄阁大道项目	2014年7月	2015年12月	1,497,446,161.28	452,174,061.43	477,365,454.32	-
惠州双月湾	2015年6月	2017年8月	3,886,080,000.00	-	474,366,745.55	-
天津梅江柏翠园	2014年12月	2016年11月	1,025,784,469.42	990,335,028.39	464,281,992.68	-
清远万科城	2015年1月	2017年7月	6,182,794,518.00	593,769,676.84	463,013,798.40	-
东莞万科中心	2014年7月	2015年8月	1,372,889,912.92	412,128,666.78	449,747,540.67	-
无锡金城蓝湾	2014年9月	2016年6月	1,592,760,000.00	426,848,289.76	433,994,541.85	-
无锡金城缙香	2014年7月	2016年9月	1,072,827,800.00	541,538,842.35	423,967,622.80	-
青岛玫瑰里	2014年9月	2015年12月	2,263,908,801.86	619,817,406.72	409,447,605.18	-
福州金城榕郡	2014年7月	2016年6月	533,712,653.23	356,533,396.82	421,756,798.61	-
镇江魅力之城	2014年11月	2016年12月	2,130,479,279.33	278,030,577.81	418,533,645.99	-
合肥蓝山花园	2014年8月	2016年6月	1,174,195,049.63	553,350,963.62	411,427,064.29	-
三亚湖畔度假公园	2015年3月	2016年12月	2,263,908,801.86	1,206,442,204.64	409,447,605.60	-
芜湖万科城	2015年2月	2016年12月	1,045,703,165.00	716,956,177.74	402,395,570.31	-
郑州万科美景魅力之城	2014年7月	2016年9月	3,948,112,800.00	-	398,990,642.79	-
西安万科城8#地	2014年8月	2017年12月	1,445,987,472.54	759,530,073.90	396,346,741.02	-
秦皇岛北戴河小镇	2014年8月	2016年6月	1,396,377,925.56	-	390,415,668.89	-
西安大明宫项目	2014年9月	2016年9月	1,203,348,352.00	384,807,240.94	387,765,830.20	-
长春蓝山	2014年9月	2015年6月	722,415,765.81	383,242,823.00	382,856,577.00	-
贵阳大都会	2015年3月	2016年6月	2,637,797,040.00	802,500,624.70	379,621,696.16	-
扬州第五园	2014年9月	2016年9月	731,500,000.00	359,600,000.00	363,005,850.00	-
广州黄埔客运站项目	2014年9月	2016年08月	944,039,424.97	-	356,337,722.79	-
济南金城国际	2015年1月	2016年12月	1,221,712,700.00	174,240,528.46	355,818,639.10	-
沈阳鹿特丹	2015年4月	2017年10月	873,150,023.17	413,314,483.23	330,488,962.95	-
西安万科城7#地	2014年7月	2015年12月	967,266,229.68	329,687,324.58	329,687,324.88	-
青岛桃花源	2015年1月	2017年9月	779,431,800.00	355,746,387.49	311,140,450.71	-
昆明金色领域	2015年1月	2017年6月	418,518,400.00	728,230,000.00	309,277,868.35	-
大连城花东项目	2014年10月	2016年9月	663,349,500.00	306,220,606.39	307,566,330.73	-
鞍山惠斯勒小镇	2014年10月	2016年11月	1,748,646,082.00	430,331,300.40	303,331,887.02	-
重庆万科西城	2014年7月	2016年5月	970,074,867.86	295,092,431.00	295,198,561.00	-
烟台万科城	2016年6月	2018年12月	1,732,430,000.00	-	272,654,898.55	-
佛山万科城	2015年1月	2016年12月	905,792,592.02	174,294,713.43	270,135,144.35	-
重庆万科西九	2014年9月	2017年10月	588,143,347.71	147,358,888.06	267,949,188.19	-
沈阳惠斯勒小镇	2015年3月	2017年6月	1,713,883,865.03	252,334,888.86	253,834,361.77	-
唐山新里程	2014年8月	2017年6月	1,066,711,178.07	385,195,003.26	252,070,412.16	-
烟台假日风景	2015年1月	2016年6月	800,000,000.00	206,715,156.22	250,661,791.87	-

七 合并财务报表项目附注(续)

5 存货(续)

(4) 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		预计总投资	期初余额	期末余额	跌价准备
		预计开工时间	竣工时间				
长沙金城蓝湾	2014年8月	2016年03月		1,290,556,620.07	243,171,235.20	245,944,235.27	-
成都金城缙香	2015年1月	2017年3月		1,084,526,749.52	637,520,733.48	243,942,084.29	-
西安金色悦城 DK1	2015年6月	2017年6月		731,119,784.00	-	242,937,932.98	-
嘉兴金色梦想	2015年2月	2017年2月		472,817,917.18	192,097,751.85	240,647,222.36	-
西安万科城 3#地	2014年7月	2015年12月		519,947,591.76	364,840,917.96	235,649,528.91	-
西安金城国际	2014年7月	2017年2月		933,531,000.00	226,940,694.62	231,208,161.05	-
郑州美铭科技产业园	2014年9月	2015年12月		1,877,238,300.00	200,579,322.36	225,859,628.16	-
天津金城国际	2014年9月	2015年8月		925,204,178.11	214,296,909.18	220,691,577.46	-
北京天竺保税项目	2014年7月	2016年1月		603,104,279.02	218,000,000.00	220,437,213.73	-
抚顺金城蓝湾	2015年4月	2015年12月		2,367,989,054.40	299,129,246.98	218,801,346.44	-
深圳浪骑项目	2016年5月	2018年10月		1,000,000,000.00	210,712,788.83	212,444,463.89	-
贵阳金城华府	2014年8月	2015年06月		431,226,100.00	243,746,769.19	209,124,753.23	-
大连大连门项目	2014年7月	2016年9月		429,506,000.00	190,889,554.03	194,950,859.16	-
深圳大甲岛	2014年10月	2016年12月		2,162,194,460.00	181,958,387.66	184,852,843.66	-
福州永泰万科城	2014年9月	2016年12月		2,218,172,400.00	200,448,307.94	184,684,581.78	-
深圳空调厂	2014年12月	2016年12月		7,000,000,000.00	177,585,220.67	178,905,774.60	-
南充金润华府	2015年10月	2017年6月		461,995,800.00	485,416,960.53	178,242,864.33	-
吉林松花湖项目	2015年8月	2018年5月		3,605,313,987.00	177,948,070.00	177,948,070.00	-
抚顺金城国际	2015年4月	2015年9月		946,133,517.96	192,443,425.74	168,496,097.27	-
苏州新都会	2014年10月	2016年12月		329,500,000.00	150,161,288.61	162,191,177.18	-
沈阳润园	2015年3月	2017年03月		516,990,952.20	198,612,990.01	148,257,647.21	-
佛山金色领域广场	2014年7月	2015年12月		1,050,508,449.61	504,798,012.17	145,510,321.21	-
贵阳玲珑湾	2014年12月	2016年12月		517,335,500.00	221,586,067.34	136,891,543.54	-
天津海港城	2014年10月	2016年2月		344,629,075.55	331,196,852.94	135,581,663.57	-
营口海港城	2015年3月	2017年05月		1,049,335,335.18	111,558,099.11	121,590,318.34	-
鞍山金城国际	2015年3月	2017年12月		541,132,248.06	121,761,340.16	107,974,459.36	-
其他	2014年10月	2017年3月		26,063,797,948.67	15,748,502,746.95	1,886,370,548.46	-
转出至在建				-	22,314,048,543.36	-	-
合计				347,220,866,487.70	124,374,532,345.19	95,803,877,503.26	-

6 可供出售金融资产

类别	2014年6月30日	2013年12月31日
可供出售权益工具	133,180,000.00	2,572,245,867.93
合计	133,180,000.00	2,572,245,867.93

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。

七 合并财务报表项目附注(续)

7 长期股权投资

(1) 长期股权投资分类如下:

项目	2014年6月30日	2013年12月31日
对合营企业的投资	8,659,596,273.02	6,897,969,044.19
对联营企业的投资	6,548,865,293.97	3,633,456,664.15
小计	15,208,461,566.99	10,531,425,708.34
减: 减值准备	-	-
合计	15,208,461,566.99	10,531,425,708.34

七 合并财务报表项目附注(续)

7 长期股权投资(续)

(2) 于2014年6月30日,本集团共有合营企业87家(2013年:62家),联营企业46家(2013年:38家)。其中重要合营企业、联营企业及其他股权投资本报告期变动情况分析如下(续):

被投资单位名称	核算方法	投资额	期初余额	增减变动	期末余额	在被投资单位持股比例	在被投资单位表决权比例	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明	减值准备	本期计提减值准备	本期现金红利
一、对合营企业投资											
东莞市万科置地有限公司	权益法	521,938,200.25	543,438,338.05	1,475,226.91	544,913,564.96	50.0%	50.0%	-	-	-	-
北京中粮万科房地产开发有限公司	权益法	400,000,000.00	653,904,600.67	35,067,540.26	688,972,140.93	50.0%	50.0%	-	-	-	-
								本集团按照在公司决策机构 董事会派驻的人数确定表决			
山东小珠山建设发展有限公司	权益法	365,498,606.00	376,791,352.20	42,994,691.93	419,786,044.13	34.0%	33.3%	权比例	-	-	-
201 Folsom Acquisition JV, L.P	权益法	502,391,625.92	455,581,866.10	40,432,232.68	496,014,098.78	71.5%	50.0%	同上	-	-	-
中航万科有限公司	权益法	1,600,000,000.00	1,167,878,679.65	(113,020,184.19)	1,054,858,495.46	40.0%	50.0%	同上	-	-	112,000,000.00
610 Lexington Development LLC	权益法	653,624,570.93	-	653,624,570.93	653,624,570.93	23.5%	33.0%	同上	-	-	-
上海新宝置业有限公司	权益法	659,005,000.00	-	873,331,828.53	873,331,828.53	50.0%	50.0%	-	-	-	-
其他	权益法	5,441,840,548.95	3,700,374,207.52	227,721,321.78	3,928,095,529.30	-	-	-	-	-	176,400,000.00
											-
小计		10,144,298,552.05	6,897,969,044.19	1,761,627,228.83	8,659,596,273.02	-	-	-	-	-	288,400,000.00

七 合并财务报表项目附注(续)

7 长期股权投资(续)

(2) 重要的合营企业、联营企业及其他股权投资本报告期变动情况分析如下(续):

被投资单位名称	核算方法	投资额	期初余额	增减变动	期末余额	在被投资单位持股比例	在被投资单位表决权比例	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明	减值准备	本期计提减值准备	本期现金红利
二、对联营企业投资											
佛山市顺德区中航万科房地产有限公司	权益法	90,000,000.00	303,133,344.16	35,457,064.36	338,590,408.52	49.0%	15.0%	本集团直接持股和通过中航万科间接持股，万科在公司董事会中派有代表，参与该等公司的政策制定过程	-	-	14,344,673.93
深圳市万科滨海房地产有限公司	权益法	499,874,934.27	444,086,565.70	31,047,194.32	475,133,760.02	50.0%	49.0%	同上	-	-	-
武汉高尔夫城市花园房地产开发有限公司	权益法	30,947,889.46	248,032,166.36	(13,133,546.54)	234,898,619.82	49.0%	15.0%	同上	-	-	-
Ultimate Vantage Limited	权益法	309,523,122.53	-	309,516,581.07	309,516,581.07	20.0%	20.0%	-	-	-	-
厦门万特福房地产开发有限公司	权益法	417,000,000.00	392,936,482.69	(1,894,094.85)	391,042,387.84	30.0%	30.0%	-	-	-	-
其他	权益法	4,287,991,366.33	2,245,268,105.24	2,554,415,431.46	4,799,683,536.70	-	-	-	-	-	166,097,676.83
小计	-	5,635,337,312.59	3,633,456,664.15	2,915,408,629.82	6,548,865,293.97	-	-	-	-	-	180,442,350.76
合计		15,779,635,864.64	10,531,425,708.34	4,677,035,858.65	15,208,461,566.99				-	-	468,842,350.76

七 合并财务报表项目附注(续)

7 长期股权投资(续)

(3) 重要合营企业和联营企业信息:

被投资单位名称	企业类型	注册地	法人代表	主营业务	注册资本	持股比例	表决权比例	期末资产总额	期末负债总额	期末净资产	本期营业收入	本期净利润/(亏损)	关联关系	组织机构代码
一、对合营企业投资														
东莞市万科置地有限公司	有限责任公司	东莞	周彤	房地产开发经营	10,000,000.00	50.0%	50.0%	2,211,309,757.52	1,652,733,710.04	558,576,047.48	95,669,834.00	2,950,453.81	合营	66154690-8
北京中粮万科房地产开发 有限公司	有限责任公司	北京	孙忠人	房地产开发经营	800,000,000.00	50.0%	50.0%	4,677,895,460.78	3,308,592,035.86	1,369,303,424.92	544,630,228.73	61,288,454.94	合营	69633276-6
山东小珠山建设发展有限 公司	有限责任公司	青岛	刘振鹏	旅游综合开发	126,000,000.00 美元	34.0%	33.3.0%	2,137,177,000.88	1,105,568,034.02	1,031,608,966.86	848,706,132.73	174,934,770.47	合营	66139797-3
201 Folsom Acquisition JV, L.P	有限责任公司	美国	-	房地产开发经营	104,240,318.00 美元	71.5%	50.0%	1,172,803,250.69	489,346,455.19	683,456,795.50	455,581,866.10	(2,027,408.25)	合营	-
上海新宝置业有限公司	有限责任公司	上海	孙嘉	房地产开发	1,308,010,000.00	50.0%	50.0%	1,978,973,376.34	890,503,193.39	1,088,470,182.95	-	(1,488,284.24)	合营	78516114-5
中航万科有限公司	有限责任公司	北京	范月民	房地产开发经营	3,820,030,000.00	40.0%	50.0%	6,198,009,174.60	3,558,969,829.35	2,639,039,345.25	-	412,350,258.43	合营	71093467-6
610 Lexington Development LLC	有限责任公司	美国	-	房地产开发	-	23.5%	33.0%	1,180,314,400.56	440,741,102.84	739,573,297.73	-	-	合营	-
二、对联营企业投资														
佛山市顺德区中航万科房 地产有限公司	有限责任公司	佛山	周卫军	房地产开发经营	600,000,000.00	49.0%	15.0%	2,778,951,578.61	1,994,300,368.34	784,651,210.27	642,986,159.70	95,968,604.12	联营	69645137-8
深圳市万科滨海房地产有 限公司	有限责任公司	深圳	王立	房地产开发经营	1,000,000,000.00	50.0%	49.0%	3,630,890,513.69	2,585,013,740.15	1,045,876,773.54	2,112,082,217.00	578,399,837.46	联营	56850121-1
武汉高尔夫城市花园房地 产开发有限公司	有限责任公司	武	周正	房地产开发经营	219,000,000.00	49.0%	15.0%	409,998,732.66	57,653,378.98	352,345,353.68	15,392,605.00	4,401,102.28	联营	72577656-X
Ultimate Vantage Limited	有限责任公司	香港	-	房地产开发经营	-	20.0%	20.0%	3,060,857,532.65	95,268,494.90	2,965,589,037.75	-	32,984.28	联营	-
厦门万特福房地产开发有 限公司	有限责任公司	厦门	刘夏生	房地产开发经营	1,390,000,000.00	30.0%	30.0%	7,647,803,094.41	6,340,136,774.09	1,307,666,320.32	-	(6,313,649.51)	联营	69990321-0

七 合并财务报表项目附注(续)

8 投资性房地产

按成本计量的投资性房地产

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、账面原值				
房屋、建筑物	11,794,630,868.63	1,337,798,553.96	1,152,035,149.84	11,980,394,272.75
二、累计折旧和累计摊销				
房屋、建筑物	84,154,584.33	93,985,899.58	-	178,140,483.91
三、投资性房地产账面净值				
房屋、建筑物	11,710,476,284.30	1,243,812,654.38	1,152,035,149.84	11,802,253,788.84
四、投资性房地产账面价值				
房屋、建筑物	11,710,476,284.30	1,243,812,654.38	1,152,035,149.84	11,802,253,788.84

截至 2014 年 6 月，上述投资性房地产包括在建投资性房地产人民币 7,259,921,943.30 元 (2013 年：7,393,965,682.57 元)。

本集团本期用于银行借款抵押的投资性房地产人民币 803,009,627.92 元 (2013 年：851,870,591.76 元)。

本报告期折旧和摊销额人民币 93,985,899.58 元 (2013 年 1-6 月：人民币 11,691,131.62 元)。

本集团本期无计提减值准备(2013 年：无)。

本集团没有按公允价值计量的投资性房地产 (2013 年：无)。

9 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	2,249,982,586.67	58,921,153.65	60,473,488.06	143,855,409.83	244,506,067.38	72,180,722.78	2,829,919,428.37
本期增加	32,479,880.24	24,520,732.31	4,469,415.65	5,555,156.09	13,401,809.95	10,934,197.50	91,361,191.74
本期减少	335,238,526.10	4,129,124.18	319,888.00	7,847,275.28	7,786,321.26	1,580,744.20	356,901,879.02
期末余额	1,947,223,940.81	79,312,761.78	64,623,015.71	141,563,290.64	250,121,556.07	81,534,176.08	2,564,378,741.09
累计折旧：							
期初余额	354,477,824.62	47,686,663.26	21,954,194.39	82,623,907.40	158,919,243.38	34,489,731.96	700,151,565.01
本期增加	41,942,806.89	4,537,822.39	3,634,298.70	8,182,695.26	11,738,541.22	6,306,411.62	76,342,576.08
本期减少	3,455,528.58	2,803,205.01	87,619.83	7,022,593.12	6,510,051.30	996,614.80	20,875,612.64
期末余额	392,965,102.93	49,421,280.64	25,500,873.26	83,784,009.54	164,147,733.30	39,799,528.78	755,618,528.45
净额：							
期末余额	1,554,258,837.88	29,891,481.14	39,122,142.45	57,779,281.10	85,973,822.77	41,734,647.30	1,808,760,212.64
期初余额	1,895,504,762.05	11,234,490.39	38,519,293.67	61,231,502.43	85,586,824.00	37,690,990.82	2,129,767,863.36

本报告期折旧额人民币 76,342,576.08 元(2013 年 1-6 月：人民币 58,327,468.07 元)。

七 合并财务报表项目附注(续)

9 固定资产(续)

本报告期由在建工程转入固定资产原价为人民币 4,611,378.61 元(2013 年 1-6 月: 人民币 2,158,950.66 元)。

本集团本报告期没有用于银行借款抵押的固定资产(2013 年: 无)。

本集团本报告期没有暂时闲置的固定资产(2013 年: 无)。

本集团本报告期没有通过融资租赁租入的固定资产(2013 年: 无)。

本集团本报告期末没有持有待售的固定资产(2013 年: 无)。

本集团本报告期末未办妥产权证的固定资产明细如下:

项目	未办妥产权证书原因	预计办结产权证书时间
深圳万科中心	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。	2015 年 12 月 31 日

七 合并财务报表项目附注(续)

10 在建工程

(1) 在建工程情况

项目	2014年6月30日			2013年12月31日		
	账面余额	跌价准备	账面净值	账面余额	跌价准备	账面净值
深圳万科中心	636,782,856.59	-	636,782,856.59	614,803,787.84	-	614,803,787.84
东莞万科建筑研究基地	19,681,629.24	-	19,681,629.24	13,140,136.60	-	13,140,136.60
其他	300,028,598.64	-	300,028,598.64	285,722,852.66	-	285,722,852.66
合计	956,493,084.47	-	956,493,084.47	913,666,777.10	-	913,666,777.10

(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	本期转入		工程投入占 预算比例	工程 进度	预计 完工日期	资金来源	利息资本化 累计金额	其中：本期利息	
				固定资产	期末余额						资本化金额	资本化率
深圳万科中心	88,000.00	614,803,787.84	21,979,068.75	-	636,782,856.59	72.74%	72.74%	2015年12月	自有资金 和借款	148,118,399.99	6,048,500.00	4.40%
东莞万科建筑研究基地	6,875.00	13,140,136.60	7,039,010.86	497,518.22	19,681,629.24	29.35%	29.35%	2015年12月	自有资金	-	-	-
其他	44,519.69	285,722,852.66	18,419,606.37	4,113,860.39	300,028,598.64	68.32%	68.32%	-	-	-	-	-
合计	139,394.69	913,666,777.10	47,437,685.98	4,611,378.61	956,493,084.47							

七 合并财务报表项目附注(续)

11 无形资产

	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
账面原值	463,633,289.59	272,792,081.99	65,459,760.76	670,965,610.82
累计摊销	33,559,106.47	4,773,049.20	5,160,070.05	33,172,085.62
账面价值	430,074,183.12	268,019,032.79	60,299,690.71	637,793,525.20

本期摊销额人民币 4,773,049.20 元(2013 年 1-6 月: 人民币 5,053,659.36 元)。

无形资产为自用物业的土地使用权等。

12 商誉

被投资单位名称	2014 年 6 月 30 日	2013 年 12 月 31 日
万科置业(海外)有限公司	201,689,835.80	201,689,835.80

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。

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

13 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	10,060,673.02	10,797,802.14	387,920.56	20,470,554.60
经营租赁的固定 资产改良支出	38,184,795.79	20,703,398.68	18,860,394.84	40,027,799.63
其他	15,265,036.40	8,098,554.55	9,571,537.50	13,792,053.45
合计	63,510,505.21	39,599,755.37	28,819,852.90	74,290,407.68

七 合并财务报表项目附注(续)

14 递延所得税资产及负债

(1) 已确认的递延所得税资产和递延所得税负债

项目	2014年6月30日	2013年12月31日
可弥补亏损	1,493,599,519.80	1,320,370,084.06
减值准备	54,074,393.90	46,579,832.80
预提成本	355,716,778.79	336,461,459.19
土地增值税清算准备	1,081,423,232.97	1,070,184,663.33
未实现内部交易利润	574,553,492.07	655,523,635.24
其他	139,859,737.13	96,142,377.33
递延所得税资产小计	3,699,227,154.66	3,525,262,051.95
计入资本公积的可供出售金融 资产公允价值变动	-	289,600.00
收购公司公允价值变动	591,829,339.12	604,253,364.13
代扣代缴所得税	68,440,616.79	68,172,723.31
递延所得税负债小计	660,269,955.91	672,715,687.44

(2) 未确认递延所得税资产明细

类别	2014年6月30日		2013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	719,269,324.07	179,817,331.02	630,761,452.83	157,690,363.21
可抵扣暂时性差异	85,786,908.85	21,446,727.20	91,519,330.71	22,244,085.30
合计	805,056,232.92	201,264,058.22	722,280,783.54	179,934,448.51

七 合并财务报表项目附注(续)

14 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	2014年6月30日	2013年12月31日
2014	78,900,084.87	78,847,871.43
2015	148,780,728.76	131,050,216.54
2016	48,023,238.24	48,023,238.24
2017	221,925,441.99	219,302,097.89
2018	153,538,028.73	153,538,028.73
2019	68,101,801.48	-
合计	719,269,324.07	630,761,452.83

(4) 于2014年6月30日,与境外公司持有本集团子公司的未分配利润有关的暂时性差异为人民币47.65亿元(2013年:人民币44亿元)。由于本公司能够控制这些子公司的股利政策,并已决定有关利润很可能不会在可预见的将来进行分配,故尚未就因分配这些留存收益而应付的所得税人民币3.17亿元(2013年:人民币2.9亿元)确认递延所得税负债。

(5) 引起暂时性差异的资产或负债项目对应的暂时性差异

项目	2014年6月30日	2013年12月31日
可弥补亏损	5,985,244,349.93	5,313,749,999.73
减值准备	219,740,427.47	188,451,443.44
预提成本	1,422,867,115.15	1,346,189,463.28
土地增值税清算准备	4,333,601,841.29	4,280,738,653.34
未实现内部交易利润	2,298,213,968.28	2,622,094,540.96
其他	559,910,096.03	391,477,295.57
可抵扣差异项目小计	14,819,577,798.15	14,142,701,396.32
计入资本公积的可供出售金融 资产公允价值变动	-	1,158,400.00
收购公司公允价值变动	2,545,428,314.02	2,462,295,590.59
代扣代缴所得税	1,085,876,015.26	1,084,714,443.86
应纳税差异项目小计	3,631,304,329.28	3,548,168,434.45

七 合并财务报表项目附注(续)

15 其他非流动资产

本期其他非流动资产主要为发放的委托贷款，股权收购预付款及回收期一年以上的应收合营企业款。

16 资产减值准备

本集团于2014年6月30日，资产减值情况汇总如下：

项目	期初余额	本期增加数	本期减少数		期末余额
			本期转回	本期转销	
坏账准备	402,797,435.52	50,245,627.89	19,094,915.95	162,167.77	433,785,979.69
其中：应收账款	36,748,861.36	13,372,030.60	5,025,579.56	60,779.48	45,034,532.92
其他应收款	366,048,574.16	36,873,597.29	14,069,336.39	101,388.29	388,751,446.77
合计	402,797,435.52	50,245,627.89	19,094,915.95	162,167.77	433,785,979.69

有关各资产本年确认减值损失的原因，参见有关各资产项目的附注。

七 合并财务报表项目附注(续)

17 短期借款

(1) 短期借款分类:

种类	2014年6月30日		2013年12月31日	
	原币	折人民币	原币	折人民币
1、银行借款				
信用借款				
- 人民币	639,051,641.53	639,051,641.53	1,476,067,783.83	1,476,067,783.83
抵押借款*				
- 人民币	-	-	36,513,513.98	36,513,513.98
小计		639,051,641.53		1,512,581,297.81
2、其他借款				
信用借款				
- 人民币	5,943,383,300.07	5,943,383,300.07	3,589,933,333.33	3,589,933,333.33
小计		5,943,383,300.07		3,589,933,333.33
合计		6,582,434,941.60		5,102,514,631.14

* 以上抵押借款主要由本集团的存货作为抵押。

上述余额中，无从持有本公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东取得的短期借款(2013 年：无)。

上述余额中，无从本公司关联方取得的短期借款(2013 年：无)。

(2) 本集团本期末无已到期未偿还的短期借款情况(2013 年：无)。

18 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

项目	2014年6月30日	2013年12月31日
	公允价值	公允价值
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	7,675,898.71	11,686,986.02

七 合并财务报表项目附注(续)

19 应付票据

项目	2014年6月30日	2013年12月31日
商业承兑汇票	16,608,760,016.02	14,783,899,946.37

上述金额均为一年内到期的应付票据。

20 应付账款

(1) 应付账款分类:

项目	2014年6月30日	2013年12月31日
应付地价	12,216,979,168.84	16,876,391,873.95
应付及预提工程款	46,292,963,300.46	46,129,631,721.89
质量保证金	726,063,935.04	547,156,347.48
应付及预提销售佣金	203,754,493.15	245,548,254.28
其他	228,267,869.61	159,730,941.18
合计	59,668,028,767.10	63,958,459,138.78

(2) 本报告期应付账款中，没有应付持有公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东单位或关联方的款项。

本集团账龄超过一年的应付账款主要为尚未支付的工程款、地价款、质量保证金等。

七 合并财务报表项目附注(续)

21 预收款项

(1) 预收款项分类

项目	预计首批 结算日期	项目预售 比例	2014年6月30日	2013年12月31日
厦门海沧万科城	2014年12月	89%	3,757,195,589.00	3,068,981,845.00
北京金域华府	2014年12月	93%	3,629,356,590.00	3,526,771,629.00
上海万科城	2014年12月	94%	3,383,279,633.00	2,690,432,350.00
莆田万科城	2014年10月	92%	2,842,553,712.00	2,255,073,184.00
西安金域华府	2014年12月	87%	2,582,827,331.09	2,242,157,890.09
北京朗润园	2014年9月	99%	2,538,325,148.00	2,085,672,153.00
郑州万科美景万科城	2015年12月	65%	2,413,736,741.00	618,515,470.00
上海虹桥11号项目	2014年12月	81%	2,408,399,390.13	969,180,626.00
上海海上传奇	2014年9月	82%	2,387,809,955.00	1,019,187,138.00
杭州良渚文化村	2014年9月	75%	2,360,378,588.22	2,942,717,581.41
深圳翡丽郡	2014年10月	89%	2,332,658,401.69	2,420,828,650.50
广州新光城市花园	2014年08月	54%	2,306,215,268.00	2,021,580,631.00
深圳万科红	2014年12月	95%	2,212,923,481.00	1,433,221,319.90
南京金域蓝湾	2014年7月	68%	2,167,470,653.90	1,778,548,410.00
合肥森林公园	2015年5月	87%	2,064,380,330.00	1,019,398,149.00
徐州万科城	2014年12月	91%	2,050,661,415.00	1,534,634,637.50
昆山魅力花园	2015年6月	91%	2,045,162,399.88	996,789,048.88
成都海悦汇城	2014年8月	87%	2,007,772,117.00	1,775,634,240.00
上海城花新园	2014年12月	64%	1,979,694,516.45	1,030,645,137.23
深圳公园里	2014年12月	94%	1,960,121,398.00	1,773,897,477.00
北京金域缙香	2014年10月	73%	1,935,421,549.00	1,653,797,644.00
杭州北宸之光	2015年6月	66%	1,932,557,811.16	1,472,803,340.00
武汉金色城市	2014年12月	74%	1,889,863,849.42	1,698,432,200.42
沈阳春河里	2014年9月	74%	1,885,107,993.00	1,511,845,172.35
佛山金域蓝湾	2014年7月	90%	1,802,528,674.00	1,791,620,748.00
广州东荟城	2014年12月	65%	1,788,810,155.39	1,663,731,080.00
福州金域花园	2015年6月	83%	1,779,729,757.00	1,278,843,736.00
西安金色悦城	2015年6月	78%	1,714,148,961.00	1,329,265,288.00
深圳布吉水径项目	2014年10月	74%	1,700,084,279.00	1,004,036,815.00
太原紫台	2014年7月	81%	1,697,931,606.00	1,336,562,308.00
武汉汉阳国际	2014年9月	83%	1,658,050,710.27	1,483,055,343.00
合肥蓝山花园	2014年12月	88%	1,574,200,632.00	1,310,578,327.80
北京如园C3	2014年12月	29%	1,571,248,378.73	1,342,149,396.01
厦门金域华府	2014年12月	100%	1,557,877,740.84	2,715,055,299.08
深圳金域缙香	2015年1月	100%	1,534,396,033.00	1,843,932,746.00
厦门万科广场	2016年12月	91%	1,516,731,430.00	784,459,674.00
深圳天誉	2015年7月	80%	1,508,022,839.76	1,163,074,991.00
佛山万科广场	2014年8月	59%	1,469,410,787.00	1,052,755,586.00
上海松江商务区14#	2014年12月	82%	1,463,344,061.60	831,360,584.00
济南金域国际	2014年12月	49%	1,463,075,552.00	993,391,558.00
清远万科城	2014年9月	96%	1,368,352,206.50	1,132,761,515.50
昆明魅力之城	2015年12月	62%	1,328,031,576.60	779,149,329.00
西安万科城3#地	2014年12月	56%	1,308,480,935.00	1,514,500,487.50
重庆金色悦城	2015年6月	82%	1,306,052,026.14	636,469,679.00
杭州草庄	2014年9月	96%	1,269,319,222.63	1,169,308,046.00
沈阳金域蓝湾	2014年12月	78%	1,212,976,869.60	893,979,775.92
苏州玲珑湾	2014年10月	83%	1,197,270,952.78	1,184,564,941.00
温州龙湾花园	2015年12月	53%	1,184,638,923.00	787,955,936.00
郑州万科美景龙门龙堂	2015年6月	84%	1,179,810,638.00	635,267,673.00

七 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	2014年6月30日	2013年12月31日
武汉金域蓝湾	2014年12月	71%	1,178,312,144.00	800,728,295.00
福州万科广场	2014年12月	77%	1,160,677,561.00	988,832,772.00
合肥万科城	2014年12月	86%	1,147,555,297.00	1,141,433,721.00
重庆万科城	2014年12月	60%	1,125,328,267.00	2,035,386,320.93
南昌万科城	2014年10月	94%	1,116,532,118.51	1,343,794,931.93
东莞金域华府	2014年9月	96%	1,105,142,881.00	1,050,461,645.00
温州金域中央	2014年12月	75%	1,094,307,175.00	949,907,675.00
佛山万科城	2014年7月	96%	1,089,133,877.56	877,596,370.56
昆明金色领域	2014年12月	61%	1,081,750,042.00	909,228,827.00
天津海港城	2014年12月	68%	1,078,398,874.00	920,516,476.00
东莞金域松湖	2014年9月	91%	1,076,679,827.00	1,194,089,538.00
宁波金域国际	2014年12月	90%	1,029,035,881.00	732,220,583.00
东莞朗润园	2014年9月	69%	1,020,550,116.00	1,018,125,097.00
西安万科城 7#地	2014年9月	61%	1,018,483,934.23	869,389,043.09
其他			71,979,447,249.12	66,487,783,353.75
合计			181,529,734,053.20	155,518,071,436.35

上述预收款项无建造合同业务预收款(2013年:无)。

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。

项目预售比例: (已取证销售面积-已取证结算面积) / (所有取证可售面积-已取证结算面积)

- (2) 本报告期预收款项中,无预收持有公司5%(含5%)以上表决权股份的股东单位或关联方情况(2013年:无)。

七 合并财务报表项目附注(续)

22 应付职工薪酬

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	2,428,451,367.47	1,546,881,510.99	3,671,492,328.63	303,840,549.83
二、职工福利费	782,360.94	37,739,451.84	37,411,922.67	1,109,890.11
三、社会保险费	15,021,505.18	191,519,959.36	191,409,356.52	15,132,108.02
其中：医疗保险费	5,618,565.31	41,716,734.91	46,914,147.72	421,152.50
基本养老保险费	8,406,731.86	133,883,696.26	129,604,622.73	12,685,805.39
失业保险费	561,607.38	8,444,008.22	7,454,926.00	1,550,689.60
工伤保险费	158,840.80	4,054,198.64	3,939,578.19	273,461.25
生育保险费	275,759.83	3,421,321.33	3,496,081.88	200,999.28
四、住房公积金	5,802,635.21	73,652,585.66	69,913,677.34	9,541,543.53
五、辞退福利	11,368.78	5,193,732.08	5,169,844.58	35,256.28
其中：				
解除劳动关系补偿	11,368.78	5,193,732.08	5,169,844.58	35,256.28
六、其他	1,605,199.13	5,727,223.45	5,731,412.16	1,601,010.42
其中：工会经费和职工教育经费	1,605,199.13	5,727,223.45	5,731,412.16	1,601,010.42
合计	2,451,674,436.71	1,860,714,463.38	3,981,128,541.90	331,260,358.19

应付职工薪酬中无属于拖欠性质的金额(2013年：无)。

除附注(八)所述的股份支付外，本期无向职工提供的非货币性福利(2013年：无)。

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

公司为进一步激发经营管理团队的主人翁意识、工作热情和创造力，强化经营管理团队与股东之间共同进退的关系，为股东创造更大的价值，而于今年推出的举措召开事业合伙人创始大会，事业合伙人均已签署《授权委托与承诺书》，将其在经济利润奖金集体奖金账户中的全部权益，委托给盈安合伙的一般合伙人进行投资管理，因此导致本期应付职工薪酬余额大幅减少。

七 合并财务报表项目附注(续)

23 应交税费

项目	2014年6月30日	2013年12月31日
企业所得税	1,226,247,973.45	2,947,326,015.49
土地增值税	1,052,912,585.15	1,127,699,124.69
营业税	143,704,064.36	302,164,671.53
个人所得税	38,030,439.95	19,559,289.76
城市维护建设税	22,520,138.99	38,036,144.23
教育费附加	19,487,379.10	29,914,384.96
房产税	27,573,790.65	25,499,276.14
增值税	3,225,940.59	35,805,846.48
其他	41,583,553.21	52,200,480.31
合计	2,575,285,865.45	4,578,205,233.59

本期预缴税费人民币 17,889,622,487.55 元(2013 年 1-6 月: 人民币 14,171,777,536.84 元) 计入预付款项。

24 应付利息

项目	2014年6月30日	2013年12月31日
分期付息到期还本的长期借款利息	257,296,620.00	245,225,690.43
企业债券利息	54,494,626.17	46,017,871.37
合计	311,791,246.17	291,243,561.80

七 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	2014年6月30日	2013年12月31日
应付合营联营企业款	11,853,538,839.30	12,865,496,533.55
应付股权款与合作公司往来 及其他	35,122,825,047.38	34,163,835,983.61
土地增值税清算准备金	4,333,601,841.29	4,280,738,653.34
押金及保证金	988,219,161.55	1,092,779,949.64
代收款	109,752,924.80	1,955,640,575.63
购房意向金	438,784,579.81	345,793,573.49
合计	52,846,722,394.13	54,704,285,269.26

- (2) 本报告期其他应付款中无应付持有公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东单位的款项 (2013 年: 无)。

七 合并财务报表项目附注(续)

25 其他应付款(续)

(3) 应付关联方款项:

单位名称	2014年6月30日 与本公司关系	2014年 6月30日	2013年 12月31日
厦门万特福房地产开发有限公司	联营企业	781,054,015.77	781,054,015.77
广州市万尚房地产有限公司	联营企业	559,039,139.18	421,272,878.77
深圳市万科滨海房地产有限公司	联营企业	188,484,265.81	43,323,904.95
苏州中航万科长风置业有限公司	联营企业	68,221,231.47	67,799,159.01
北京金隅万科房地产开发有限公司	联营企业	65,534,369.56	130,576,891.32
武汉高尔夫城市花园房地产开发有 限公司	联营企业	44,050,403.76	60,403,692.08
长春万科溪之谷房地产开发有限公司	联营企业	26,776,040.82	103,570,081.08
上海南都白马房地产开发有限公司	联营企业	17,794,982.94	17,701,924.74
合肥一航万科地产有限公司	联营企业	1,123,550.90	-
重庆中航万科峻景置业有限公司	联营企业	442,066.09	-
佛山市顺德区中航万科房地产有限公司	联营企业	-	893,653,364.32
小计		1,752,520,066.30	2,519,355,912.04
济南万筑房地产开发有限公司	合营企业	1,887,302,578.91	1,589,541,494.11
贵阳万科劲嘉置业有限公司	合营企业	1,179,599,863.09	2,752,281,379.43
重庆溪畔置业有限公司	合营企业	1,085,419,052.86	-
长春万科新里程房地产开发有限公司	合营企业	929,312,542.49	928,248,699.97
湖南湘诚壹佰置地有限公司	合营企业	843,347,962.63	953,473,213.04
武汉万科城花璟苑房地产有限公司	合营企业	729,240,244.92	603,598,474.22
苏州万康房地产有限公司	合营企业	714,070,638.40	782,095,764.19
长沙市领域投资有限公司	合营企业	612,213,120.60	593,405,427.66
北京五和万科房地产开发有限公司	合营企业	409,324,233.39	500,838,941.45
长沙市领域房地产开发有限公司	合营企业	362,150,905.45	375,993,985.15
上海乐都置业有限公司	合营企业	238,694,522.27	235,800,837.39
天津松科房地产有限公司	合营企业	224,471,909.32	210,765,335.80
上海加来房地产开发有限公司	合营企业	215,972,565.01	437,146,579.88
云南浙联地产有限公司	合营企业	140,768,501.67	142,855,242.76
上海万之江房地产开发有限公司	合营企业	135,317,291.24	-
北京祥筑房地产开发有限公司	合营企业	108,699,264.46	-
上海万之城房地产开发有限公司	合营企业	73,804,357.34	-
上海新宝置业有限公司	合营企业	72,130,325.72	-
武汉万科锦程房地产有限公司	合营企业	63,516,918.39	-
武汉万科青安居房地产有限公司	合营企业	28,010,723.43	28,151,723.43
天津市迪万投资有限公司	合营企业	22,756,160.00	-
成都科甲龙兴华盛房地产开发有限公司	合营企业	9,997,000.00	10,000,000.00

七 合并财务报表项目附注(续)

25 其他应付款(续)

(3) 应付关联方款项(续):

单位名称	2014年6月30日		
	与本公司关系	2014年6月30日	2013年12月31日
闽侯县万科汇开发有限公司	合营企业	9,407,417.55	-
上海张江万科房地产开发有限公司	合营企业	5,452,271.63	100,077,990.46
重庆两江万科投资有限公司	合营企业	38,402.23	20,039,532.57
杭州万业置业有限公司	合营企业	-	41,394,000.00
广州市万臻房地产有限公司	合营企业	-	40,000,000.00
海南香水湾富豪旅业有限公司	合营企业	-	432,000.00
小计		10,101,018,773.00	10,346,140,621.51
合计		11,853,538,839.30	12,865,496,533.55

上述款项中含母公司应付关联方款项人民币 7,033,389,228.25 元(2013 年: 人民币 9,407,484,214.97 元)。

本期对关联方的利息支出为人民币 77,185,468.29 元(2013 年 1-6 月: 人民币 27,259,924.17 元)。

(4) 账龄超过一年的大额其他应付款主要为尚未支付的股权转让款、保证金等。

虽然根据国税发[2006]187号文《国家税务总局关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》(“187号文”)有关规定,本集团部分项目仍未达至清算条件,但本集团仍然根据会计准则的相关要求并按照187号文的计算基础计提了土地增值税清算准备金计人民币4,333,601,841.29元(2013年:人民币4,280,738,653.34元),以合理反映公司的利润情况。本集团已对该部分土地增值税清算准备金对所得税的影响确认了递延所得税资产。

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

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

七 合并财务报表项目附注(续)

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:

项目	2014年6月30日	2013年12月31日
一年内到期的长期借款	15,699,221,236.52	27,521,791,569.90
合计	15,699,221,236.52	27,521,791,569.90

(2) 一年内到期的长期借款:

种类	2014年6月30日			
	原币	汇率	折人民币	借款条件
1、银行借款				
其中：人民币	6,588,950,000.00	1.0000	6,588,950,000.00	信用
	289,415,863.80	1.0000	289,415,863.80	抵押*1
	640,541,754.40	1.0000	640,541,754.40	质押*2
港币	8,500,000.00	0.79375	6,746,875.00	抵押*1
	14,040,000.00	0.79375	11,144,250.00	信用
美元	7,200,000.00	6.1528	44,300,160.00	信用
小计			7,581,098,903.20	
2、其他借款				
其中：人民币	8,118,122,333.32	1.0000	8,118,122,333.32	信用
小计	8,118,122,333.32		8,118,122,333.32	
合计			15,699,221,236.52	

种类	2013年12月31日			
	原币	汇率	折人民币	借款条件
1、银行借款				
其中：人民币	7,469,550,882.73	1.0000	7,469,550,882.73	信用
	385,951,363.18	1.0000	385,951,363.18	质押*2
	923,878,290.65	1.0000	923,878,290.65	抵押*1
港币	8,500,000.00	0.7862	6,682,700.00	抵押*1
小计			8,786,063,236.56	
2、其他借款				
其中：人民币	18,415,728,333.34	1.0000	18,415,728,333.34	信用*3
	320,000,000.00	1.0000	320,000,000.00	担保
小计			18,735,728,333.34	
合计			27,521,791,569.90	

七 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(续):

- *1 以上抵押借款主要由本集团的存货、投资性房地产及固定资产作为抵押。
- *2 以上质押借款主要由本公司持有的控股子公司的股权以及收益权作为质押。
- *3 以上信用借款中包括本集团向关联方借入的资金,具体参见附注(九)6 关联方资金借款。

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) 金额前五名的一年内到期的长期借款

贷款类型	借款起始日	借款终止日	币种	合同利率	2014年6月30日	2013年12月31日
					(折合人民币)	(折合人民币)
信托借款	2013年1月24日	2015年1月24日	人民币	6.98%	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
信托借款	2013年4月26日	2015年4月26日	人民币	7.00%	990,000,000.00	990,000,000.00
信托借款	2012年7月11日	2014年7月10日	人民币	10.00%	800,000,000.00	800,000,000.00
委托借款	2013年2月27日	2015年2月24日	人民币	6.73%	729,000,000.00	729,000,000.00
银行借款	2012年4月20日	2015年4月21日	人民币	4.80%	640,541,754.40	445,419,621.70
合计					4,159,541,754.40	3,964,419,621.70

(4) 一年内到期的长期借款无逾期借款(2013年:无)。

七 合并财务报表项目附注(续)

27 长期借款

(1) 长期借款分类

种类	原币	2014年6月30日		借款条件
		汇率	折人民币	
1.银行借款				
其中：人民币	24,146,790,000.00	1.0000	24,146,790,000.00	信用
	938,900,772.66	1.0000	938,900,772.66	抵押*1
港币	513,000,000.00	0.79375	407,193,750.00	抵押*1
	521,254,529.69	0.79375	413,745,782.94	信用
美元	352,710,774.39	6.1528	2,170,160,799.77	信用
	57,063,525.63	6.1528	351,102,315.06	质押*2
小计			28,427,893,420.43	
2.其他借款				
其中：人民币	20,782,701,666.67	1.0000	20,782,701,666.67	信用*3
小计			20,782,701,666.67	
合计			49,210,595,087.10	

种类	原币	2013年12月31日		借款条件
		汇率	折人民币	
1.银行借款				
其中：人民币	20,324,349,117.26	1.0000	20,324,349,117.27	信用
	557,059,953.10	1.0000	557,059,953.10	抵押*1
	445,419,621.70	1.0000	445,419,621.69	质押*2
港币	513,000,000.00	0.7862	403,320,600.00	抵押*1
	585,000,000.00	0.7862	459,927,000.00	信用
美元	58,646,921.22	6.0969	357,564,414.01	质押*2
	300,000,117.11	6.0969	1,829,070,714.01	信用
小计			24,376,711,420.08	
2.其他借款				
其中：人民币	12,306,417,000.00	1.0000	12,306,417,000.00	信用
小计			12,306,417,000.00	
合计			36,683,128,420.08	

*1 以上抵押借款主要由本集团的存货或投资性房地产作为抵押。

*2 以上质押借款主要由本公司持有的控股子公司的股权或收益权作为质押。

七 合并财务报表项目附注(续)

27 长期借款(续)

*3 以上信用借款中包括本集团向关联方借入的资金，具体参见附注(九)6 关联方资金借款。

(2) 金额前五名的长期借款

贷款类型	借款起始日	借款终止日	币种	合同利率	2014年6月30日 (折合人民币)	2013年12月31日 (折合人民币)
信托借款	2014年4月30日	2019年4月30日	人民币	7.50%	1,400,000,000.00	-
信托借款	2013年8月23日	2016年8月22日	人民币	7.07%	1,280,000,000.00	1,290,000,000.00
银行借款	2013年11月5日	2017年3月24日	美元	1.99%	1,262,309,153.05	1,250,108,864.00
信托借款	2014年4月30日	2019年4月30日	人民币	7.90%	1,145,000,000.00	-
信托借款	2013年3月27日	2016年3月27日	人民币	6.85%	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
合计					6,087,309,153.05	3,540,108,864.00

本集团无因逾期借款获得展期形成的长期借款(2013年：无)。

(3) 长期借款到期日分析列示如下：

借款期限	2014年6月30日	2013年12月31日
一年至二年	20,354,071,469.77	17,207,874,969.03
二年至三年	17,544,353,862.94	14,803,695,783.94
三年以上	11,312,169,754.39	4,671,557,667.11
小计	49,210,595,087.10	36,683,128,420.08

七 合并财务报表项目附注(续)

28 应付债券

债券名称	面值	发行日期	债券期限	折价额	扣除折价款及直接发行成本后的实得金额	期初应付利息	本期应计利息	本期已付利息	期末应付利息	期末余额	期末余额(折人民币)
1 美元债券	美元 800,000,000.00	2013/3/13	5年	美元 4,824,000.00	美元 780,934,780.71	美元 6,216,656.25	美元 10,416,656.25	美元 10,416,656.25	美元 6,216,656.25	美元 779,582,571.04	美元 4,796,615,643.10
2 新加坡币债券	新加坡币 140,000,000.00	2013/11/6	4年	-	新加坡币 139,357,251.80	新加坡币 687,750.00	新加坡币 2,292,500.00	新加坡币 2,292,500.00	新加坡币 687,750.00	新加坡币 139,460,969.18	新加坡币 693,734,645.07
3 人民币债券	人民币 1,000,000,000.00	2013/12/4	5年	-	人民币 994,771,181.78	人民币 3,250,000.00	人民币 22,500,000.00	人民币 22,500,000.00	人民币 3,250,000.00	人民币 995,283,035.39	人民币 995,283,035.39
4 人民币债券	人民币 1,000,000,000.00	2013/12/16	3年	-	人民币 994,414,463.60	人民币 1,575,000.00	人民币 21,131,303.29	人民币 21,131,303.29	人民币 1,575,000.00	人民币 995,363,838.11	人民币 995,363,838.11
5 美元债券	美元 400,000,000.00	2014/6/4	5年	美元 4,754,400.00	美元 393,201,454.37	美元 0.00	美元 1,300,000.00	美元 0.00	美元 1,300,000.00	美元 393,288,385.75	美元 2,419,824,779.82
合计											9,900,821,941.49

公司于2013年3月13日向机构投资者公开发行债券美元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。

七 合并财务报表项目附注(续)

28 应付债券(续)

于2013年7月16日香港联合交易所有限公司已批准公司之美元20亿元中期票据发行计划(「发行计划」)上市,并允许该等票据在2013年7月16日后的十二个月内仅以向专业投资者发债的方式开展交易。截至2014年6月30日,公司在此发行计划进行四次提取,包括:

- (i) 公司于2013年11月6日向专业投资者公开发行债券新加坡币1.4亿元。该债券期限为4年,票面年利率为3.275%,在债券存续期内固定不变,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) 公司于2013年12月4日向专业投资者公开发行债券人民币10亿元。该债券期限为5年,票面年利率为4.5%,在债券存续期内固定不变,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。
- (iii) 公司于2013年12月16日向专业投资者公开发行债券人民币10亿元。该债券期限为3年,票面年利率为4.05%,在债券存续期内固定不变,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。
- (iv) 公司于2014年6月4日向专业投资者私募发行债券美元4亿元。该债券期限为5年,票面年利率为4.5%,在债券存续期内固定不变,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。

七 合并财务报表项目附注(续)

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	3,641,611.76	-	-	3,641,611.76
酬金制项目*2	43,235,209.39	27,101,099.67	675,181.60	69,661,127.46
合计	46,876,821.15	27,101,099.67	675,181.60	73,302,739.22

*1 客户补偿准备为北京公司、天津公司为项目后期维护所预提的客户补偿准备。

*2 酬金制项目补偿款为物业管理公司实行酬金制管理所预提的补偿款。

30 其他非流动负债

项目	2014年6月30日	2013年12月31日
维护基金*	40,475,027.75	40,308,225.08
其他	8,034,040.81	2,646,795.77
合计	48,509,068.56	42,955,020.85

* 系物业项目代管基金

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	
一、有限售条件股份							
1、国家及国有法人持股	-	-	-	-	-	-	-
2、境内自然人持股	23,828,261.00	58,200.00	-	-	4,272,100.00	4,330,300.00	28,158,561.00
有限售条件股份合计	23,828,261.00	58,200.00	-	-	4,272,100.00	4,330,300.00	28,158,561.00
二、无限售条件股份							
1、境内上市人民币普通股	9,676,185,190.00	-	-	-	(4,272,100.00)	(4,272,100.00)	9,671,913,090.00
2、境内上市的外资股	1,314,955,468.00	-	-	-	(1,314,955,468.00)	(1,314,955,468.00)	-
3、境外上市的外资股	-	-	-	-	1,314,955,468.00	1,314,955,468.00	1,314,955,468.00
无限售条件股份合计	10,991,140,658.00	-	-	-	(4,272,100.00)	(4,272,100.00)	10,986,868,558.00
三、股份总数	11,014,968,919.00	58,200.00	-	-	-	58,200.00	11,015,027,119.00

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二个行权期，共有 58,200.00 份期权行权，详见附注(八)，公司股份总数相应增加。

七 合并财务报表项目附注(续)

31 股本(续)

注 2 报告期内,由于公司部分高级管理人员任职情况变化,以及部分高级管理人员通过二级市场增持公司 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增加相应高级管理人员持有的限售股份,公司有限售条件流通股份和无限售条件流通股份相应变动。

32 资本公积

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
股本溢价	8,979,606,838.37	411,474.00	-	8,980,018,312.37
股权激励公积(注 1)	190,408,560.93	2,576,139.45	-	192,984,700.38
其他资本公积(注 2)	(637,792,465.73)	14,000,229.68	(236,568,944.75)	(860,361,180.80)
合计	8,532,222,933.57	16,987,843.13	(236,568,944.75)	8,312,641,831.95

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(八)。

注 2 其他资本公积主要包括本集团购买子公司少数股权、可供出售金融资产公允价值变动以及执行首期限限制性股票激励计划形成的资本公积。

33 盈余公积

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
法定盈余公积	3,716,222,233.27	-	-	3,716,222,233.27
任意盈余公积	16,419,187,486.97	-	-	16,419,187,486.97
合计	20,135,409,720.24	-	-	20,135,409,720.24

七 合并财务报表项目附注(续)

34 未分配利润

项目	金额	提取或分配比例
期初未分配利润	36,706,888,864.08	
加：本期归属于母公司股东的净利润	4,809,238,120.15	
减：提取法定盈余公积	-	-
提取任意盈余公积	-	-
分配普通股股利	4,516,137,256.79	
期末未分配利润	36,999,989,727.44	

35 营业收入及成本

(1) 营业收入

项目	2014年1-6月	2013年1-6月
主营业务收入	40,784,550,002.12	41,216,186,600.92
其他业务收入	177,352,092.59	174,158,966.80
营业总收入	40,961,902,094.71	41,390,345,567.72
营业成本	28,298,414,139.65	27,488,879,049.60

(2) 主营业务(分行业)

行业名称	2014年1-6月		2013年1-6月	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产*	39,944,011,295.19	27,543,593,465.81	40,627,025,985.51	26,939,244,958.26
物业管理	840,538,706.93	676,696,673.14	589,160,615.41	480,045,309.07
合计	40,784,550,002.12	28,220,290,138.95	41,216,186,600.92	27,419,290,267.33

* 该收入中包括建造合同收入人民币 385,890,715.86 元 (2013 年 1-6 月：人民币 374,030,212.35 元)，及成本人民币 384,963,703.50 元 (2013 年 1-6 月：人民币 358,954,138.53 元)。

七 合并财务报表项目附注(续)

35 营业收入及成本(续)

(3) 主营业务(分地区)

地区名称	2014年1-6月		2013年1-6月	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
北京区域	7,910,829,952.52	5,893,470,832.89	6,800,793,840.79	4,755,561,640.17
广深区域	14,583,479,471.77	9,141,045,006.81	14,842,586,257.26	9,216,965,655.63
上海区域	10,793,996,437.36	7,711,736,992.74	8,273,603,014.89	5,819,541,799.70
成都区域	7,496,244,140.47	5,474,037,306.51	11,299,203,487.98	7,627,221,171.83
合计	40,784,550,002.12	28,220,290,138.95	41,216,186,600.92	27,419,290,267.33

(4) 公司前五名客户的营业收入情况

客户名称	营业收入	占公司全部营业收入的比例(%)
法人一	768,600,000.00	1.88%
自然人一	28,341,384.00	0.07%
自然人二	25,003,760.00	0.06%
自然人三	24,221,760.00	0.06%
自然人四	24,212,560.00	0.06%
合计	870,379,464.00	2.13%

36 营业税金及附加

项目	2014年1-6月	2013年1-6月
营业税	2,041,423,384.66	2,085,054,712.61
城市维护建设税	122,409,768.15	135,349,395.90
教育费附加	90,716,429.61	85,013,594.16
土地增值税	1,288,205,333.37	1,659,736,417.68
其他	197,472,533.99	144,119,103.05
合计	3,740,227,449.78	4,109,273,223.40

七 合并财务报表项目附注(续)

37 销售费用

项目	2014年1-6月	2013年1-6月
品牌宣传推广费用*	508,299,443.04	475,744,552.92
销售代理费用及佣金	378,545,476.24	358,691,639.81
其他	655,440,988.87	596,667,266.56
合计	1,542,285,908.15	1,431,103,459.29

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

38 管理费用

项目	2014年1-6月	2013年1-6月
人工与行政费用	1,074,798,142.11	899,153,661.06
财产费用	248,626,703.43	217,702,234.64
其他	85,667,788.60	75,352,851.11
合计	1,409,092,634.14	1,192,208,746.81

39 财务费用

项目	2014年1-6月	2013年1-6月
利息支出	3,356,119,169.76	2,992,051,517.46
减:资本化利息	2,553,002,702.86	2,313,447,623.63
净利息支出	803,116,466.90	678,603,893.83
减:利息收入	435,575,179.49	358,223,822.30
利息收支净额	367,541,287.41	320,380,071.53
汇兑损益	(21,171,078.57)	16,005,974.60
其他	50,388,252.47	38,392,595.43
合计	396,758,461.31	374,778,641.56

七 合并财务报表项目附注(续)

40 资产减值损失

项目	2014年1-6月	2013年1-6月
坏账损失	30,891,546.05	77,898,847.04
合计	30,891,546.05	77,898,847.04

41 公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	2014年1-6月	2013年1-6月
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	2,894,705.74	1,463,937.43
合计	2,894,705.74	1,463,937.43

42 投资收益

(1) 投资收益明细情况

项目	2014年1-6月	2013年1-6月
成本法核算的投资收益	1,968,686.76	1,418,438.94
权益法核算的长期股权投资收益	568,440,403.69	387,628,972.71
处置长期股权投资产生的投资收益	741,089,164.78	(10,614.57)
处置金融资产取得的投资收益	(2,364,525.57)	(1,493,326.78)
合计	1,309,133,729.66	387,543,470.30

2013年10月,本集团作为基石投资者,参与徽商银行股份有限公司H股在香港联合交易所的首次公开发行,总认购徽商银行股份有限公司8%的股权,作为可供出售金融资产核算。2014年4月,本集团开始参与该公司的经营决策,因此,自本报告期,本集团将该等投资自可供出售金融资产转入长期股权投资并采用权益法核算。

截至本报告日,因该公司未公告中期业绩,基于谨慎原则,本期公司对该投资比照其2013年度业绩公告估计半年的投资收益,该会计估计可能会和该公司未来正式公告的业绩存在一定的误差。

七 合并财务报表项目附注(续)

42 投资收益(续)

(2) 按成本法核算的投资收益

被投资单位	2014年1-6月	2013年1-6月	本期比上期增减变动的的原因
天津天女化工集团股份有限公司	11,000.00	13,200.00	被投资单位分红
上海中城联盟投资管理有限公司	1,957,686.76	1,405,238.94	被投资单位分红
合计	1,968,686.76	1,418,438.94	

(3) 按权益法核算的长期股权投资收益

被投资单位	2014年1-6月	2013年1-6月	本期比上期增减变动的的原因
深圳市万科滨海房地产有限公司	265,821,939.20	(7,061,950.52)	公司2014年1-6月结算收入较上年大幅度增长
天津市迪万投资有限公司	80,030,447.89	13,540,475.61	公司2014年1-6月结算收入较上年大幅度增长
长沙市领域投资有限公司	56,445,799.62	(7,416,455.34)	公司2014年1-6月结算收入较上年同期增长
佛山市顺德区中航万科房地产有限公司	49,801,738.29	20,538,302.40	公司2014年1-6月结算收入较上年同期增长
宁波中万置业有限公司	45,683,640.69	78,434,509.25	公司2014年1-6月结算收入较上年同期减少
合计	497,783,565.69	98,034,881.40	

注1: 仅列示利润总额比例最高的前5家投资单位明细。

注2: 本集团投资收益汇回不存在重大限制。

七 合并财务报表项目附注(续)

43 营业外收入

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计	1,046,960.38	1,446,197.53	1,046,960.38
其中：固定资产处置利得	1,046,960.38	1,446,197.53	1,046,960.38
罚款收入	19,169,482.96	15,436,050.26	19,169,482.96
没收订金及违约金收入	30,426,772.33	11,382,115.64	30,426,772.33
其他	254,105,377.30	27,444,567.12	254,105,377.30
合计	304,748,592.97	55,708,930.55	304,748,592.97

本集团就权益法转换徽商银行 8% 股权而确认负商誉人民币 2.02 亿元，该数额为转换日徽商银行的可辨认净资产的公允价值净额超过长期股权投资账面成本的差额。

44 营业外支出

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	2,326,754.56	6,462,168.06	2,326,754.56
其中：固定资产处置损失	2,326,754.56	6,462,168.06	2,326,754.56
对外捐赠	14,125,989.75	2,420,096.00	14,125,989.75
其他	22,081,493.90	18,625,368.73	22,081,493.90
合计	38,534,238.21	27,507,632.79	38,534,238.21

45 所得税费用

(1) 本期所得税费用组成

	2014 年 1-6 月	2013 年 1-6 月
当期所得税费用	1,894,791,385.81	2,256,854,015.51
递延所得税费用	(264,796,566.54)	(459,333,008.59)
合计	1,629,994,819.27	1,797,521,006.92

七 合并财务报表项目附注(续)

45 所得税费用(续)

(1) 本期所得税费用组成(续)

递延所得税费用分析如下:

	2014年1-6月	2013年1-6月
暂时性差异的产生和转回	(69,619,024.24)	25,017,950.12
土地增值税清算准备金	(11,238,569.64)	(110,885,687.28)
确认的未利用可抵扣亏损	(252,420,933.59)	(312,964,768.19)
存货溢价结转	(12,756,075.73)	(15,975,525.27)
未实现内部交易利润	80,970,143.18	(37,706,619.01)
代扣代缴所得税	267,893.48	(17,633,118.87)
合计	(264,796,566.54)	(470,147,768.50)

(2) 所得税费用与会计利润的关系如下:

	2014年1-6月	2013年1-6月
税前利润	7,122,474,745.79	7,133,412,305.51
按法定税率计算的所得税费用	1,747,232,792.84	1,726,531,785.89
非应税收入-投资收益	(253,056,000.99)	(97,261,852.91)
不可抵扣的费用	67,716,225.93	126,484,086.76
未确认的暂时性差异	68,101,801.49	41,766,987.18
本期所得税费用	1,629,994,819.27	1,797,521,006.92

46 现金流量表项目附注

(1) 收到的其他与经营活动有关的现金

项目	2014年1-6月	2013年1-6月
按政策允许收取的购房诚意金	681,994,383.32	1,198,868,239.17
收到联合营企业及集团外部单位往来款项	4,580,795,362.99	3,701,738,216.22
合计	5,262,789,746.31	4,900,606,455.39

七 合并财务报表项目附注(续)

46 现金流量表项目附注(续)

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

项目	2014年1-6月	2013年1-6月
经营租赁所支付的现金	20,043,141.64	198,277,548.20
支付的各种保证金、押金	1,862,231,739.10	8,530,269,234.92
支付代垫费用	444,313,932.90	83,531,740.46
支付联合营企业及集团外部单位往来款项	4,042,956,646.38	1,745,652,810.61
合计	6,369,545,460.02	10,557,731,334.19

(3) 收到的其他与投资活动有关的现金

项目	2014年1-6月	2013年1-6月
收到的银行利息	159,511,296.88	224,752,719.97
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(七)47(4)注1)	402,225,954.03	56,286,538.91
合计	561,737,250.91	281,039,258.88

(4) 支付的其他与投资活动有关的现金

项目	2014年	2013年1-6月
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(七)47(4)注2)	891,387,943.76	9,790,726.26
合计	891,387,943.76	9,790,726.26

(5) 本集团无收到和支付的其他与筹资活动有关的现金(2013年:无)。

七 合并财务报表项目附注(续)

47 现金流量表补充资料

(1) 将净利润调节为经营活动的现金流量

项目	2014年1-6月	2013年1-6月
净利润	5,492,479,926.52	5,335,891,298.59
加: 资产减值损失	30,891,546.05	77,898,847.04
固定资产及投资性房地产的折旧	170,328,475.66	70,018,599.69
无形资产及长期待摊费用摊销	33,592,902.10	21,109,197.19
处置固定资产的净损失	1,279,794.18	5,015,970.53
公允价值变动收益	(2,894,705.74)	(1,463,937.43)
财务费用	396,758,461.31	374,778,641.56
投资收益	(1,309,133,729.66)	(387,543,470.30)
递延所得税资产增加	(252,722,194.15)	(426,445,984.37)
递延所得税负债减少	(12,727,100.04)	(32,887,024.22)
存货的增加	(17,589,034,966.69)	(50,936,357,026.14)
本年股权激励摊销	2,576,139.45	32,577,747.04
经营性应收项目的增加	(11,448,934,593.40)	(9,418,254,044.59)
经营性应付项目的增加	27,920,222,205.90	45,493,261,875.84
经营活动产生的现金流量净额	3,432,682,161.49	(9,792,399,309.57)

(2) 现金及现金等价物净变动情况

	2014年1-6月	2013年1-6月
现金及现金等价物年末余额	41,712,324,215.47	36,247,513,367.90
减: 现金及现金等价物年初余额	43,004,149,172.53	51,120,223,950.62
现金及现金等价物净减少额	(1,291,824,957.06)	(14,872,710,582.72)

七 合并财务报表项目附注(续)

47 现金流量表补充资料(续)

(3) 本期取得或处置子公司及其他营业单位的相关信息

项目	2014年1-6月	2013年1-6月
一、取得子公司及其他营业单位的有关信息:		
1. 取得子公司及其他营业单位的价格	721,161,788.69	2,151,367,780.89
2. 取得子公司及其他营业单位支付的 现金和现金等价物	582,813,112.69	1,147,585,302.05
减: 子公司及其他营业单位持有的 现金和现金等价物	624,311,387.13	285,890,417.84
3. 以前年度收购子公司于本年度支付的现金	136,844,473.60	27,595,090.96
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)	402,225,954.03	56,286,538.91
5. 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	497,572,153.19	945,576,514.08
6. 取得子公司的净资产	447,555,934.38	2,849,104,595.60
流动资产	3,197,541,553.54	11,619,223,066.96
非流动资产	688,632,808.13	518,997,169.18
流动负债	2,906,610,195.80	7,287,068,250.02
非流动负债	532,008,231.49	2,002,047,390.52
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	2,396,719,826.89	131,701,632.65
2. 处置子公司及其他营业单位收到的 现金和现金等价物	1,649,942,904.78	82,601,632.65
减: 子公司及其他营业单位持有的 现金和现金等价物	1,122,162,501.21	19,420,745.51
3. 重分类至“支付其他与投资活动有关的现 金”列示的金额(注2)	891,387,943.76	9,790,726.10
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	72,971,613.24
5. 处置子公司的净资产	743,826,666.70	741,642,521.68
流动资产	14,570,179,120.45	7,090,250,676.96
非流动资产	89,583,681.19	359,237,171.05
流动负债	13,915,936,134.94	6,707,845,326.33
非流动负债	-	-

注1: 本报告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: 本报告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。

七 合并财务报表项目附注(续)

47 现金流量表补充资料(续)

(4) 现金和现金等价物的构成

项目	2014年6月30日	2013年6月30日
一、现金		
其中：库存现金	1,401,179.15	1,281,264.75
可随时用于支付的银行存款	41,670,448,008.57	36,214,920,570.95
可随时用于支付的其他货币资金	40,475,027.75	31,311,532.20
使用受限制的货币资金	1,149,396,876.42	1,356,112,626.87
二、期末货币资金及现金等价物余额	42,861,721,091.89	37,603,625,994.77
减：使用受限制的货币资金	1,149,396,876.42	1,356,112,626.87
三、期末可随时变现的现金及现金等价物	41,712,324,215.47	36,247,513,367.90

48 基本每股收益的计算过程

项目	2014年1-6月	2013年1-6月
归属于母公司普通股股东的合并净利润	4,809,238,120.15	4,556,304,906.89
本公司发行在外普通股的加权平均数	11,014,998,019.00	11,004,639,043.50
基本每股收益(元/股)	0.44	0.41

根据本公司股东大会于2011年4月8日审议批准，本公司于2011年4月25日起实行一项股票期权计划。该期权计划导致存在列报期间不具有稀释性但以后期间很可能具有稀释性的潜在普通股，详见附注(八)。

49 其他综合收益

项目	2014年1-6月	2013年1-6月
1. 可供出售金融资产产生的利得金额		
加：当期利得金额	13,372,002.87	597,700.00
减：可供出售金融资产产生的所得税影响	(289,600.00)	149,425.00
减：前期计入其他综合收益当期转入利润的金额	-	-
小计	13,661,602.87	448,275.00
2. 境外经营外币折算差额	(81,086,678.81)	25,671,181.50
合计	(67,425,075.94)	26,119,456.50

七 合并财务报表项目附注(续)

50 金融风险管理

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

(a) 利率风险

本集团面临的利率风险主要来源于借款，按浮动利率获得的借款使本集团面临现金流量利率风险。本集团借款的偿还条款于附注(七) 17、26及27内披露。

敏感性分析：

假定其他因素不变，截止2014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46,101,207.45元(2013年：人民币53,927,866.48元)。

对于本集团在资产负债表日持有的、利率风险影响其现金流量的浮动利率非衍生工具，上述敏感性分析中本集团的净利润及其他所有者权益项目的影 响是上述利率变动对按年度估算的利息费用或收入的影响。2013年的分析基于同样的假设和方法。

七 合并财务报表项目附注(续)

50 金融风险管理(续)

(a) 利率风险(续)

敏感性分析(续):

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。

本集团根据对联营及合营企业的资产状况,开发项目的盈利预测等指标,向联营及合营企业提供款项,并持续监控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23.38%(2013年:23.49%)。

本集团所承受的最大信用风险敞口为资产负债表中每项金融资产(包括衍生金融工具)的账面金额。除附注(十)2所载本集团作出的财务担保外,本集团没有提供任何其他可能令本集团承受信用风险的担保。于资产负债表日就上述财务担保承受的最大信用风险敞口已在附注(十)2披露。

七 合并财务报表项目附注(续)

50 金融风险管理(续)

(c) 流动风险

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。

	账面价值	总值	2014年6月30日		
			1年以内	1至2年	2至5年
货币资金	42,861,721,091.89	42,861,721,091.89	42,861,721,091.89	-	-
应收款项	45,271,785,269.69	45,705,571,249.60	44,084,283,879.72	1,621,287,369.88	-
其他非流动资产	5,505,158,875.28	5,505,158,875.28	-	5,090,018,875.28	415,140,000.00
小计	93,638,665,236.86	94,072,451,216.77	86,946,004,971.61	6,711,306,245.16	415,140,000.00
借款	71,492,251,265.22	80,885,964,142.82	26,371,769,174.19	22,979,327,646.86	31,534,867,321.77
应付债券	9,900,821,941.49	12,055,003,475.00	354,844,695.00	354,844,695.00	11,345,314,085.00
应付款项	129,454,771,535.44	129,454,771,535.47	129,454,771,535.47	-	-
以公允价值计量 且其变动计入 当期损益的金 融负债	7,675,898.71	7,675,898.71	7,675,898.71	-	-
应付利息	311,791,246.17	311,791,246.17	311,791,246.17	-	-
其他长期负债	48,509,068.56	48,509,068.56	-	-	48,509,068.56
小计	211,215,820,955.59	222,763,715,366.73	156,500,852,549.54	23,334,172,341.86	42,928,690,475.33
合计	(117,577,155,718.73)	(128,691,264,149.96)	(69,554,847,577.93)	(16,622,866,096.70)	(42,513,550,475.33)

	账面价值	总值	2013年12月31日		
			1年以内	1至2年	2至5年
货币资金	44,365,409,795.23	44,365,409,795.23	44,365,409,795.23	-	-
应收款项	37,894,287,022.78	38,332,593,364.79	36,711,305,994.91	1,621,287,369.88	-
其他非流动资产	5,080,619,213.82	5,080,619,213.82	-	4,665,479,213.82	415,140,000.00
小计	87,340,316,031.83	87,778,622,373.84	81,076,715,790.14	6,286,766,583.70	415,140,000.00
借款	69,307,434,621.12	77,401,936,653.81	36,114,292,743.22	20,645,219,607.07	20,642,424,303.52
应付债券	7,398,391,932.47	8,621,772,230.00	235,471,832.50	235,471,832.50	8,150,828,565.00
应付款项	135,898,318,791.12	137,098,856,464.47	135,668,156,864.31	921,047,570.83	509,652,029.33
以公允价值计量 且其变动计 入当期损益 的金融负债	11,686,986.02	11,686,986.02	11,686,986.02	-	-
应付利息	291,243,561.80	291,243,561.80	291,243,561.80	-	-
其他长期负债	42,955,020.85	42,955,020.85	-	-	42,955,020.85
小计	212,950,030,913.38	223,468,450,916.95	172,320,851,987.85	21,801,739,010.40	29,345,859,918.70
合计	(125,609,714,881.55)	(135,689,828,543.11)	(91,244,136,197.71)	(15,514,972,426.70)	(28,930,719,918.70)

七 合并财务报表项目附注(续)

50 金融风险管理(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其他未包括在内的风险敞口项目的描述未包括在内。

	2014年6月30日			2013年12月31日		
	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
一年内到期的非流动负债						
债	44,326,111.50	-	-	-	6,682,700.00	-
长期借款	2,872,365,429.89	-	-	2,186,635,128.02	863,247,600.00	-
应付债券	2,419,824,779.82	-	693,734,645.07	4,742,211,959.10	-	666,862,164.46
可供出售金融资产						
资产	-	-	-	-	(2,460,263,867.93)	-
其他应收款项	-	-	-	-	(574,382,301.83)	(284,005,040.93)
货币资金	(3,009,549,593.19)	(166,874,147.52)	-	(1,234,915,819.72)	(403,783,910.95)	(5,810,020.64)
合计	2,326,966,728.02	(166,874,147.52)	693,734,645.07	5,693,931,267.40	(2,568,499,780.71)	377,047,102.89

除上述外，报告期内本集团的香港子公司亦发行人民币债券，期末余额为人民币1,990,646,873.51元(2013年：1,989,185,645.38元)。

(ii) 敏感性分析

假定港币与美元继续维持联系汇率，管理层预计美元/港币对人民币的汇率上升/下降3%(2013年：3%)，对本集团的利润影响分别为增加/减少人民币99,903,649.83元(2013年：50,635,881.18元)，而对本集团的股东权益影响为减少/增加人民币163,450,109.34元(2013年：减少/增加人民币93,762,944.60元)。

同时，管理层预计新加坡币对人民币的汇率上升/下降3%(2013年：3%)，对本集团的利润无重大影响(2013年：无)，而对本集团的股东权益影响为减少/增加人民币15,689,571.54元(2013年：11,620,815.94元)。

七 合并财务报表项目附注(续)

50 金融风险管理(续)

(d) 汇率风险(续)

(ii) 敏感性分析

上述敏感性分析假定在资产负债表日已发生汇率变动，并且其他变量不变。2013年的分析基于同样的假设和方法。

(e) 公允价值

本集团按公允价值三个层次列示了以公允价值计量的金融资产工具于2014年6月30日的账面价值。公允价值整体归类于三个层次时，依据的是公允价值计量时使用的各重要输入值所属三个层次中的最低层次。三个层次的定义如下。

- 第1层次：公允价值以相同的资产或负债于活跃市场的报价为依据确定(未经调整)；
- 第2层次：公允价值以类似资产或负债在活跃市场上的报价，或相同或类似资产或负债在非活跃市场上的报价为依据，经必要调整后确定；
- 第3层次：由于无法获得相同或类似资产可比市场交易价格的，公允价值以其他反映市场参与者对资产或负债定价时所使用的参数为依据确定公允价值。

	第1层次	第2层次	第3层次	合计
负债				
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	7,675,898.71	-	-	7,675,898.71
合计	7,675,898.71	-	-	7,675,898.71

2013年6月30日，本集团金融工具的公允价值计量方法并未发生改变。

2013年6月30日，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。

七 合并财务报表项目附注(续)

51 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；

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；

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；

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；

(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。

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。

七 合并财务报表项目附注(续)

51 分部报告(续)

报告分部的利润或亏损、资产及负债的信息(续)

2014年1-6月								
项目	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(注)	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	130,664,399,574.34	153,409,060,175.52	147,873,234,444.30	93,716,824,935.24	4,387,028,277.58	211,182,154,394.80	(239,458,408,339.57)	501,774,293,462.21
分部负债	108,930,404,276.23	136,118,121,500.51	129,888,774,823.75	84,386,526,838.60	3,751,410,693.17	153,801,073,586.22	(220,821,898,149.11)	396,054,413,569.37
2013年1-6月								
项目	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	6,686,300,773.50	14,654,279,762.40	8,162,740,532.52	11,230,582,021.92	935,979,538.90	35,550,035.10	(315,087,096.62)	41,390,345,567.72
其中:								
外部销售收入	6,686,300,773.50	14,654,279,762.40	8,162,740,532.52	11,230,582,021.92	620,892,442.28	35,550,035.10	-	41,390,345,567.72
分部间销售收入	-	-	-	-	315,087,096.62	-	(315,087,096.62)	-
分部费用	5,919,521,324.52	11,643,729,821.65	7,371,549,747.03	9,058,147,651.07	934,268,825.45	605,269,922.05	(858,345,324.07)	34,674,141,967.70
分部利润(注)	766,779,448.98	3,010,549,940.75	791,190,785.49	2,172,434,370.85	1,710,713.45	(569,719,886.95)	543,258,227.45	6,716,203,600.02
分部资产	122,727,314,039.92	131,203,749,936.11	124,347,997,915.87	80,208,457,839.69	2,751,337,771.30	177,890,765,988.11	(206,887,663,270.15)	432,241,960,220.85
分部负债	103,143,399,477.23	115,494,385,669.10	111,662,729,429.45	71,245,250,773.08	2,377,495,263.03	129,793,148,889.24	(189,539,931,496.48)	344,176,478,004.65

注： 分部利润与财务报表营业利润总额的衔接如下：

项目	2014年1-6月	2013年1-6月
分部利润	5,544,231,955.63	6,716,203,600.02
加：投资收益	1,309,133,729.66	387,543,470.30
加：公允价值变动净收益	2,894,705.74	1,463,937.43
营业利润	6,856,260,391.03	7,105,211,007.75

七 合并财务报表项目附注(续)

52 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	北京万科东方房地产开发 有限公司	65%	2014年6月20日	本公司持股100%的子公司以现金对价人民币650万元收购了北京万科东方房地产开发有限公司65%的股权。
2	南昌地铁时代置业有限 公司	60%	2014年2月19日	本公司持股50%的子公司以现金对价人民币4,097万元收购了南昌地铁时代置业有限公司60%的股权。
3	郑州美景置业有限责任 公司	100%	2014年3月3日	本公司持股51%的子公司以现金对价人民币10,000万元收购了郑州美景置业有限责任公司100%的股权。
4	广州市腾创贸易有限公 司	70%	2014年3月31日	本公司持股100%的子公司以现金对价人民币18,665.33万元收购了广州市腾创贸易有限公司70%的股权。
5	大连合众房地产开发有 限公司	100%	2014年4月17日	本公司持股100%的子公司以现金对价人民币13,157.30万元收购了大连合众房地产开发有限公司100%的股权。
6	Radiant Merit Limited	100%	2014年4月28日	本公司持股100%的子公司以现金对价港币21,840.162252万元收购了Radiant Merit Limited 100%的股权, Radiant Merit Limited 持有 Honour Vantage Limited 100%股权, Honour Vantage Limited 持有 Champ Shine Limited 和 Kong Fortune Investment Ltd 100%股权。
7	深圳市安泰新城投资发 展有限公司	100%	2014年6月30日	本公司持股100%的子公司以现金对价人民币100万元收购了深圳市安泰新城投资发展有限公司100%的股权。
8	深圳市世基房地产开发 有限公司	90%	2014年6月24日	本公司持股100%的子公司以现金对价人民币900万元收购了深圳市世基房地产开发有限公司90%的股权。
9	深圳市万疆城投资发展 有限公司	90%	2014年3月7日	本公司持股100%的子公司以现金对价人民币7,200万元收购了深圳市万疆城投资发展有限公司90%的股权。

八 股份支付

1 股份支付总体情况

2014年1-6月	
公司本期行权的各项权益工具总额	58,200 份
公司本期失效的各项权益工具总额	23,770,599 份
公司期末发行在外的股票期权行权价格	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

2013年1-6月	
公司本期行权的各项权益工具总额	18,171,851 份
公司本期失效的各项权益工具总额	1,658,112 份
公司期末发行在外的股票期权行权价格	8.48 元
公司期末发行在外的股票期权的合同剩余期限	3 年

本年发生的股份支付费用如下：

项目	2014年1-6月	2013年1-6月
以权益结算的股份支付	2,576,139.45	32,577,747.04

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。2012 年 7 月 5 日公司实施 2011 年度分红派息方案，向全体股东每 10 股派发现金 1.3 元（含税）。根据 2011 年第一次临时股东大会授权，董事会决议对 A 股股票期权行权价格进行相应的调整，调整后的行权价为 8.66 元。2013 年 5 月 16 日公司实施 2012 年度分红派息方案，向全体股东每 10 股派发现金 1.8 元（含税）。公司再次对 A 股股票期权行权价格进行相应的调整，调整后的行权价为 8.48 元。2014 年 5 月 7 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）。公司再次对 A 股股票期权行权价格进行相应的调整，调整后的行权价为 8.07 元。

八 股份支付(续)

2 以权益结算的股份支付情况(续)

2013年4月19日董事会审议并通过了关于A股股票期权激励计划第二个行权期行权条件成就的议案。在完成相关审批程序后,2013年5月29日,期权激励计划第二个行权期开始。报告期内,激励对象共行权期权58,200份,此外因部分激励对象离职或到期失效等原因,有2,377万份股票期权作废,期末激励对象拥有的已授出但尚未行使的期权数量为4,710.9万份。

截至2014年6月30日,资本公积中确认以权益结算的股份支付的累积金额为人民币232,856,860.87元(2013年:人民币230,280,721.37元)。本期以权益结算的股份支付确认的费用总额为人民币2,576,139.45元(2013年1-6月:人民币32,577,747.04元)。

对可行权权益工具数量的最佳的确定方法如下:

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。

3 以股份支付换取服务

本集团2014年1-6月,以股份支付换取的职工服务总额为人民币2,576,139.45元(2013年:人民币32,577,747.04元),其中其中属于关键管理人员总额未包括在附注九(8)所述的支付关键管理人员薪酬内。

九 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(六)1“子公司情况”。
- (3) 本公司的重要合营和联营企业情况请参考附注(七)7“对合营企业和联营企业投资”。
- (4) 其他关联方情况

<u>其他关联方名称</u>	<u>关联关系</u>	<u>组织机构代码</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	192175971

九 关联方及关联交易 (续)

(5) 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
宁波万科房地产开发有限公司	宁波中万置业有限公司	联营企业	982,500.00	2012/6/26	2014/12/5	尚未到期
宁波万科房地产开发有限公司	宁波中万置业有限公司	联营企业	1,230,000.00	2012/7/25	2014/12/5	尚未到期
宁波万科房地产开发有限公司	宁波中万置业有限公司	联营企业	825,000.00	2012/8/24	2014/12/5	尚未到期
宁波万科房地产开发有限公司	宁波中万置业有限公司	联营企业	781,500.00	2012/9/27	2014/12/5	尚未到期
宁波万科房地产开发有限公司	宁波中万置业有限公司	联营企业	375,000.00	2013/1/25	2014/12/31	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	2013/12/6	2016/12/5	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	2014/6/12	2017/6/11	尚未到期
深圳市万科房地产有限公司	深圳市广盛荣投资有限公司	控股子公司	8,692,550.00	2010/9/27	到期日为改造项目中应向政府移交的公共设施的房地产权完成初始登记之日后三十日止	尚未到期
万科置业(海外)有限公司	WK Property Financial Limited	控股子公司	413,966,700.00	2013/3/28	2015/12/28	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	500,000,000.00	2013/5/17	2016/5/17	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	2014/6/13	2019/6/12	尚未到期
万科置业地产(香港)有限公司	丰毅有限公司	全资子公司	640,543,035.48	2012/4/20	2015/4/20	尚未到期
万科地产(香港)有限公司	Bestgain Real Estate (Hong Kong) Limited	全资子公司	5,439,075,200.00	2013/3/13	2018/3/13	尚未到期
万科地产(香港)有限公司	Wkdeveloper Sig I Private Limited	全资子公司	674,095,398.41	2013/4/16	项目公司清算或项目退出	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	2,310,213,000.00	2013/9/12	2017/3/12	尚未到期
万科地产(香港)有限公司	Bestgain Real Estate Lyra Limited	全资子公司	776,242,684.00	2013/11/6	2017/11/6	尚未到期
万科地产(香港)有限公司	Bestgain Real Estate Lyra Limited	全资子公司	1,202,500,000.00	2013/12/4	2018/12/4	尚未到期

九 关联方及关联交易 (续)

(5) 关联方担保情况 (续)

担保方	被担保方	与被担保方 关系	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否 已经履行 完毕
万科地产(香港)有限公司	Bestgain Real Estate Lyra Limited	全资子公司	1,101,250,000.00	2013/12/16	2016/12/16	尚未到期
深圳市万科房地产有限公司	万科前海公馆建设管理有限公司	全资子公司	480,000,000.00	2013/12/16	2016/12/16	尚未到期
万科地产(香港)有限公司	Bestgain Real Estate Lyra Limited	全资子公司	3,014,872,000.00	2014/6/4	2019/6/4	尚未到期

(6) 关联方资金借款

关联方	借款金额	起始日	到期日	2014年1-6月确认的 利息支出
拆入				
- 华润深国投信托有限公司	1,000,000,000.00	2012-02-24	2014-02-24	15,972,602.74
- 华润深国投信托有限公司	1,000,000,000.00	2012-03-15	2014-03-07	18,986,301.37
- 华润深国投信托有限公司	1,000,000,000.00	2012-03-21	2014-03-14	21,000,000.00
- 华润深国投信托有限公司	1,100,000,000.00	2012-11-21	2014-05-21	28,682,876.71
- 华润深国投信托有限公司	750,000,000.00	2014-04-17	2016-04-16	11,373,698.63

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。

(7) 关联方应收应付款项请参考附注(七)4(10)、25(3)及附注(九)(6)。

(8) 本集团与关键管理人员之间的交易：

	2014年1-6月	2013年1-6月
支付关键管理人员薪酬(注1)	4,215,911.73	5,212,000.00
已提取尚未分配给个人的经济利润奖金(注2)	-	-
销售商品房	1,701,230.00	-
销售商品房成本	1,121,634.90	-

注1 其中未包括计入损益的股份支付总额。截至2014年6月30日关键管理人员持有的A股股票期权合计999万股(2013年：2,268万股)。股份支付相关情况请参考附注(八)。

九 关联方及关联交易 (续)

(8) 本集团与关键管理人员之间的交易: (续)

注2 2010年集团在现有员工薪酬制度上实施“万科企业股份有限公司经济利润奖金方案”，年度经济利润奖金计算的基础为当年集团的经济利润。相关情况请参考附注(七)22。

(9) 本公司与下属子公司之间的交易:

本期本公司提供无抵押借款予本公司下属各子公司共计人民币 547 亿元 (2013 年 1-6 月: 人民币 547 亿元)，年利率为 0 ~ 8.8% (2013 年 1-6 月: 0~8%)。收取利息收入人民币 20 亿元 (2013 年 1-6 月: 人民币 21 亿元)。期末借款余额为人民币 1,000 亿元 (2013: 人民币 1,064 亿元)。

(10) 与关联方的交易:

由华润万家根据双方议定条款租赁物业确认租金收入人民币 417.75 万元 (2013 年: 人民币 174.97 万元)。

十 或有事项

1 未决诉讼仲裁形成的或有负债及其财务影响

截止 2014 年 6 月 30 日，本集团部分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 461.85 亿元及人民币 0.19 亿元 (2013 年: 阶段性担保额为人民币 408.60 亿元，全程担保额为人民币 0.89 亿元)。

十一 重大承诺

1 约定资本支出

于6月30日，本集团的资本承担如下：

	2014年6月30日	2013年12月31日
已签订的正在或准备履行的建安合同	605.05 亿元	765.75 亿元
已签订的正在或准备履行的土地合同	92.24 亿元	104.41 亿元
合计	697.29 亿元	870.16 亿元

截止2014年6月30日，本集团的约定资本支出须在合同他方履行合同规定的责任与义务同时，若干年内支付。

2 租赁承诺

根据不可撤销的有关房屋、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：

项目	2014年6月30日	2013年12月31日
不可撤销经营租赁的最低租赁付款额		
资产负债表日后第1年	33,939,298.27	62,147,897.90
资产负债表日后第2年	35,747,006.54	85,137,499.75
资产负债表日后第3年	19,055,649.53	63,749,975.26
以后年度	23,919,633.77	27,398,555.93
合计	112,661,588.11	238,433,928.84

十二 资产负债表日后事项

1 资产负债表日后利润分配情况说明

2014 年中期公司将不进行利润分配或公积金转增股本。 元

2 无其他资产负债表日后事项说明

十三 母公司财务报表主要项目附注

1 货币资金

项目	2014 年 6 月 30 日			2013 年 12 月 31 日				
	原币	折算 汇率	折合人民币	原币	折算 汇率	折合人民币		
银行存款	人民币	18,425,111,836.44	1.0000	18,425,111,836.44	人民币	16,362,187,356.28	1.0000	16,362,187,356.28
	美元	66,073.15	6.1695	407,638.32	美元	66,297.76	6.0969	404,210.81
	港币	53,500,532.07	0.7938	42,466,047.33	港币	22,879,121.41	0.7862	17,987,565.25
合计			18,467,985,522.09					16,380,579,132.34

2 预付款项

预付款项账龄分析如下：

账龄	2014 年 6 月 30 日		2013 年 12 月 31 日	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内 (含 1 年)	15,000.00	0.39	3,769,441.28	49.38
3 年以上	3,863,072.00	99.61	3,863,472.00	50.62
合计	3,878,072.00	100.00	7,632,913.28	100.00

账龄自预付款项确认日起开始计算。

十三 母公司财务报表主要项目附注 (续)

3 其他应收款

(1) 其他应收款按种类披露

种类	2014年6月30日				2013年12月31日			
	金额	比例 (%)	坏账准备 人民币	比例 (%)	金额	比例 (%)	坏账准备 人民币	比例 (%)
单项金额重大的 其他应收款	132,032,547,511.46	99.69	-	-	129,647,970,601.79	99.62	-	-
其他不重大其他 应收款	410,424,199.26	0.31	1,223,748.24	0.30	498,322,646.04	0.38	1,223,748.24	0.25
合计	132,442,971,710.72	100.00	1,223,748.24		130,146,293,247.83	100.00	1,223,748.24	

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, 主要为母公司应收内部单位款和内部单位贷款。

本公司无本报告期前已全额计提坏账准备, 或计提坏账准备的比例较大, 但在本期又全额收回或转回的其他应收款 (2013 年: 无)。

本公司无本报告期实际核销的其他应收款情况 (2013 年: 无)。

本公司无持有本公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东的其他应收款项 (2013 年: 无)。

(2) 其他应收款前五名单位的情况:

2014年6月30日					占其他应 收款总额 的比例
单位名称	与本公司关系	金额	年限		
上海万科房地产有限公司	子公司	8,619,918,776.50	1 年以内	6.51%	
北京万科企业有限公司	子公司	6,891,278,784.69	1 年以内	5.20%	
深圳市万科房地产有限公司	子公司	5,937,629,942.90	1 年以内	4.48%	
沈阳万科房地产开发有限公司	子公司	5,422,288,886.23	1 年以内	4.09%	
西安万科企业有限公司	子公司	5,283,712,779.11	1 年以内	3.99%	
合计		32,154,829,169.43		24.27%	

十三 母公司财务报表主要项目附注(续)

4 长期股权投资

(1) 长期股权投资分类如下:

项目	2014年6月30日	2013年12月31日
对子公司的投资	14,797,969,173.19	14,807,969,173.19
对联合营企业的投资	2,123,147,937.74	2,152,084,515.99
小计	16,921,117,110.93	16,960,053,689.18
减: 减值准备	-	-
合计	16,921,117,110.93	16,960,053,689.18

十三 母公司财务报表主要项目附注(续)

4 长期股权投资(续)

被投资单位名称	核算方法	初始投资额	期初余额	增减变动	期末余额	在被投资单 位持股比例	在被投资单位 表决权比例	在被投资单位持股比例与 表决权比例不一致的说明	减值准备
对子公司投资									
深圳市万科房地产有限公司	成本法	570,000,000.00	1,641,739,901.38	-	1,641,739,901.38	100%	100%	-	-
北京万科企业有限公司	成本法	1,400,000,000.00	1,504,311,937.16	-	1,504,311,937.16	100%	100%	-	-
上海万科投资管理有限公司	成本法	2,172,829,131.39	2,172,829,131.39	-	2,172,829,131.39	100%	100%	-	-
其他	成本法	5,507,423,622.14	9,489,088,203.26	(10,000,000.00)	9,479,088,203.26	-	-	-	-
小计		9,650,252,753.53	14,807,969,173.19	(10,000,000.00)	14,797,969,173.19	-	-	-	-
对合营及联营企业投资									
中航万科有限公司(注1)	权益法	1,600,000,000.00	2,035,003,481.84	(29,109,739.77)	2,005,893,742.07	40%	50%	本集团与合作方约定该等 公司重大财务和经营决策 均需合作各方一致同意	-
其他	权益法	118,200,000.00	117,081,034.15	173,161.52	117,254,195.67	-	-	-	-
小计		1,718,200,000.00	2,152,084,515.99	(28,936,578.25)	2,123,147,937.74	-	-	-	-
合计		11,368,452,753.53	16,960,053,689.18	(38,936,578.25)	16,921,117,110.93	-	-	-	-

十三 母公司财务报表主要项目附注(续)

4 长期股权投资(续)

注1 本公司对中航万科有限公司的长期股权投资中含有对武汉高尔夫城市花园房地产开发有限公司、成都一航万科滨江房地产开发有限公司、合肥一航万科地产有限公司、上海南都白马房地产开发有限公司、苏州中航万科长风置业有限公司、苏州科建房地产有限公司、佛山市顺德区中航万科房地产有限公司、广州银业君瑞房地产开发有限公司、上海万科长宁置业有限公司、宁波中万置业有限公司、上海重万置业有限公司、重庆万滨置业有限公司、重庆中航万科云岭置业有限公司、重庆中航万科峻景置业有限公司、成都金碧满堂投资有限公司及宁波航万置业有限公司等16家公司权益法的调整。

5 短期借款

短期借款分类:

	2014年6月30日		2013年12月31日	
	原币	折人民币	原币	折人民币
信用借款				
-人民币	6,582,434,941.60	6,582,434,941.60	5,066,001,117.16	5,066,001,117.16
合计		6,582,434,941.60		5,066,001,117.16

上述余额中，无对持有本公司5%（含5%）以上表决权股份的股东的短期借款(2013年：无)。

本公司无已到期未偿还的短期借款(2013年：无)。

6 应付票据

项目	2014年6月30日	2013年12月31日
商业承兑汇票	13,927,332,877.43	13,209,198,137.24

上述金额均为一年内到期的应付票据。

十三母公司财务报表主要项目附注(续)

7 应付职工薪酬

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	961,669,402.08	134,371,770.49	1,092,344,906.79	3,696,265.78
二、职工福利费	-	4,920.00	4,920.00	-
三、社会保险费	5,412.41	2,566,306.06	2,566,306.06	5,412.41
其中：医疗保险费	295.08	752,528.13	752,528.13	295.08
基本养老保险费	4,936.46	1,674,760.37	1,674,760.37	4,936.46
失业保险费	180.87	30,958.03	30,958.03	180.87
工伤保险费	-	48,551.77	48,551.77	-
生育保险费	-	59,507.76	59,507.76	-
四、住房公积金	6,794.04	3,225,495.65	3,225,495.65	6,794.04
五、辞退福利	-	-	-	-
其中：解除劳动关系补偿	-	-	-	-
六、其他	-	-	-	-
其中：工会经费和职工教育经费	-	-	-	-
合计	961,681,608.53	140,168,492.20	1,098,141,628.50	3,708,472.23

8 应交税费

项目	2014年6月30日	2013年12月31日
营业税	13,700,665.82	59,678,705.16
城市维护建设税	590,477.88	4,374,345.48
教育费附加	461,509.14	2,617,264.10
房产税	90,539.26	224,877.31
个人所得税	493.38	1,770,394.69
合计	14,843,685.48	68,665,586.74

十三母公司财务报表主要项目附注(续)

9 应付利息

项目	2014年6月30日	2013年12月31日
分期付息到期还本的长期借款利息	128,898,000.00	205,329,620.90
合计	128,898,000.00	205,329,620.90

10 其他应付款

(1) 其他应付款的分类情况:

项目	2014年6月30日	2013年12月31日
应付内部子公司款	31,893,692,343.44	34,452,603,721.05
应付合营联营企业款	7,033,389,228.25	9,407,484,214.97
其他	431,684,001.75	321,293,761.76
合计	39,358,765,573.44	44,181,381,697.78

本报告期其他应付款中无对持有公司5%(含5%)以上表决权股份的股东的其他应付款(2013年:无)。

11 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:

项目	2014年6月30日	2013年12月31日
一年内到期的长期借款	14,287,072,333.33	24,304,279,216.07
合计	14,287,072,333.33	24,304,279,216.07

十三 母公司财务报表主要项目附注(续)

11 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	原币	2014年6月30日		借款条件
		汇率	折人民币	
1、银行借款				
人民币	6,168,950,000.00	1.0000	6,168,950,000.00	信用
2、其他借款				
人民币	8,118,122,333.33	1.0000	8,118,122,333.33	信用
合计			14,287,072,333.33	

种类	原币	2013年12月31日		借款条件
		汇率	折人民币	
1、银行借款				
人民币	7,049,550,882.73	1.0000	7,049,550,882.73	信用
2、其他借款				
人民币	17,254,728,333.34	1.0000	17,254,728,333.34	信用
合计			24,304,279,216.07	

(3) 金额前五名的一年内到期的长期借款

贷款类型	借款起始日	借款终止日	币种	合同利率	2014年6月30日	2013年12月31日
信托借款	2013年1月24日	2015年1月24日	人民币	6.98%	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
信托借款	2013年4月26日	2015年4月26日	人民币	7.00%	990,000,000.00	990,000,000.00
信托借款	2012年7月11日	2014年7月10日	人民币	10.00%	800,000,000.00	800,000,000.00
委托借款	2013年2月27日	2015年2月24日	人民币	6.73%	729,000,000.00	729,000,000.00
委托借款	2013年2月27日	2015年2月24日	人民币	6.73%	600,000,000.00	600,000,000.00
合计					4,119,000,000.00	4,119,000,000.00

十三母公司财务报表主要项目附注(续)

12 长期借款

(1) 长期借款分类

种类	2014年6月30日			借款条件
	原币	汇率	折人民币	
1.银行借款				
人民币	21,620,670,000.00	1.0000	21,620,670,000.00	信用
2.其他借款				
人民币	19,602,701,666.67	1.0000	19,602,701,666.67	信用
合计			41,223,371,666.67	

种类	2013年12月31日			借款条件
	原币	汇率	折人民币	
1.银行借款				
人民币	18,774,349,117.27	1.0000	18,774,349,117.27	信用
2.其他借款				
人民币	11,306,417,000.00	1.0000	11,306,417,000.00	信用
合计			30,080,766,117.27	

(2) 金额前五名的长期借款

贷款类型	借款起始日	借款终止日	币种	合同利率	2014年6月30日 (折合人民币)	2013年12月31日 (折合人民币)
信托借款	2014年4月30日	2019年4月30日	人民币	7.50%	1,400,000,000.00	-
信托借款	2013年8月23日	2016年8月22日	人民币	7.07%	1,280,000,000.00	1,290,000,000.00
信托借款	2014年4月30日	2019年4月30日	人民币	7.90%	1,145,000,000.00	-
信托借款	2013年3月27日	2016年3月27日	人民币	6.85%	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
银行借款	2013年10月28日	2016年10月28日	人民币	6.46%	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
合计					5,825,000,000.00	3,290,000,000.00

长期借款无逾期、获得展期情况。

(3) 长期借款到期日分析列示如下:

借款期限	2014年6月30日	2013年12月31日
一年至二年	16,970,405,000.00	14,889,237,000.00
二年至三年	14,060,800,000.00	13,146,029,117.27
三年以上	10,192,166,666.67	2,045,500,000.00
合计	41,223,371,666.67	30,080,766,117.27

十三母公司财务报表主要项目附注(续)

13 股本

见附注(七)31。

14 资本公积

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
股本溢价	8,979,606,838.37	411,474.00	-	8,980,018,312.37
股权激励公积(注1)	190,408,560.93	2,576,139.45	-	192,984,700.38
其他资本公积(注2)	288,717,649.53	-	-	288,717,649.53
合计	9,458,733,048.83	2,987,613.45	-	9,461,720,662.28

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(八)。

注2 其他资本公积主要为执行首期限限制性股票激励计划形成的资本公积。

15 盈余公积

见附注(七)33。

16 未分配利润

项目	金额	提取或 分配比例
期初未分配利润	4,971,892,352.08	
加: 本期归属于母公司所有者的净利润	11,437,033,814.96	
减: 提取法定盈余公积	-	-
提取任意盈余公积	-	-
分配普通股股利	4,516,137,256.79	
期末未分配利润	11,892,788,910.25	

本期未对期初未分配利润进行过调整。

十三母公司财务报表主要项目附注(续)

17 营业收入和成本(续)

(1) 营业收入

项目	2014年1-6月	2013年1-6月
主营业务收入	-	-
其他业务收入	1,630,748.40	1,196,353.92
营业总收入	1,630,748.40	1,196,353.92
营业成本	1,029,582.40	1,029,582.40

18 营业税金及附加

项目	2014年1-6月	2013年1-6月
营业税	51,451.87	59,817.70
城市维护建设税	3,601.64	4,187.24
教育费附加	2,572.59	1,794.53
其他	80,960.64	22,586.07
合计	138,586.74	88,385.54

19 财务费用

项目	2014年1-6月	2013年1-6月
利息支出	2,498,064,444.71	2,398,951,656.51
减：资本化利息	-	-
净利息支出	2,498,064,444.71	2,398,951,656.51
减：利息收入	2,082,809,251.65	2,210,803,677.71
利息收支净额	415,255,193.06	188,147,978.80
汇兑损益	(357,101.33)	(3,791,401.60)
其他	7,421,696.29	2,720,645.58
合计	422,319,788.02	187,077,222.78

十三母公司财务报表主要项目附注(续)

20 投资收益

(1) 投资收益明细

项目	2014年1-6月	2013年1-6月
成本法核算收到的现金股利	12,002,312,493.41	7,542,580,779.92
权益法核算公司所有者权益净增加	83,063,421.75	109,860,511.26
合计	12,085,375,915.16	7,652,441,291.18

(2) 按成本法核算的前五名长期股权投资收益

被投资单位	2014年1-6月	2013年1-6月	本期比上期增减变动的原因
深圳市万科房地产有限公司	5,554,650,000.00	177,422,000.00	被投资单位分红
万科(重庆)房地产有限公司	888,424,400.30	489,466,818.42	被投资单位分红
广州市万科房地产有限公司	590,671,054.09	1,856,138,314.30	被投资单位分红
青岛万科房地产有限公司	538,553,261.00	241,237,853.40	被投资单位分红
上海万科投资管理有限公司	479,269,537.15	1,405,172,964.18	被投资单位分红
合计	8,051,568,252.54	4,169,437,950.30	

(3) 按权益法核算的长期股权投资收益

被投资单位	2014年1-6月	2013年1-6月	本期比上期增减变动的原因
中航万科有限公司	82,906,105.92	109,943,181.10	被投资公司盈利减少
重庆两江万科投资有限公司	162,287.41	70,306.35	被投资公司盈利增加
云南万科城投房地产有限公司	70,435.53	(160,067.87)	被投资公司盈利增加
北京东方万科资产管理有限公司	24,698.69	7,091.68	被投资公司盈利增加
成都金碧满堂投资有限公司	(15,845.69)	-	被投资公司亏损
广东中建新型建筑构件有限公司	(84,260.11)	-	被投资公司亏损
合计	83,063,421.75	109,860,511.26	

十三 母公司财务报表主要项目附注(续)

21 现金流量表项目注释

将净利润调节为经营活动的现金流量

项目	2014年1-6月	2013年1-6月
净利润	11,437,033,814.96	7,246,748,877.94
加：资产减值损失	-	-
固定资产折旧	3,919,990.84	2,831,143.12
财务费用	422,319,788.02	187,077,222.78
投资收益	(12,085,375,915.16)	(7,652,441,291.18)
本年股权激励摊销	2,576,139.45	32,577,747.04
经营性应收项目的减少/(增加)	6,919,404,243.96	(20,616,152,158.90)
经营性应付项目的(减少)/增加	(5,118,088,339.95)	10,811,725,078.12
经营活动产生的现金流量净额	1,581,789,722.12	(9,987,633,381.08)

十四 补充资料

1 当期非经常损益明细表

项目	金额
非流动资产处置损益/(损失)	(1,279,794.18)
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、以公允价值计量且其变动计入当期损益的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、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	2,894,705.73
除上述各项之外的其他营业外净收入	267,494,148.94
出售、处理部门或投资单位损失	(1,689,237.30)
所得税影响额	(16,609,424.04)
少数股东权益影响额(税后)	(2,915,858.45)
合计	247,894,540.70

各非经常性损益项目以税前金额列示。

十四 补充资料(续)

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

	归属于母公司所有者的净利润		归属于母公司所有者的净权益	
	2014年1-6月	2013年1-6月	2014年6月30日	2013年12月31日
按中国企业会计准则	4,809,238,120.15	4,556,304,906.89	76,888,474,622.63	76,895,983,339.70
按国际财务报告准则	4,809,238,120.15	4,556,304,906.89	76,888,474,622.63	76,895,983,339.70

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

- (3) 净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率(%)	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	6.13%	0.4370	0.4370
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	5.82%	0.4140	0.4140