1.管理层讨论与分析市场环境变化与管理层看法2014年中国住宅市场进入调整期。报告期内，全国商品住宅销售面积约为10.52亿平方米，销售金额约为6.24万亿元，较2013年分别下降9.1%和7.8%。为促进市场稳定发展，2014年3月，政府工作报告提出针对不同市场进行分类调控；6月份开始，全国40多个城市陆续对原有的限购政策进行调整；9月底，央行、银监会下发通知，对限贷政策进行调整，提出支持居民合理住房贷款需求以及房企合理融资需求等多项措施；11月，央行两年多来首次下调存贷款基准利率。在一系列因素的推动下，4季度市场信心有所恢复。2014年前3季度，全国商品住宅成交面积同比分别下降5.7%、9.3%和14.2%，降幅不断扩大，4季度降幅收窄至6.9%。相比全国市场，主要城市成交变动更加明显。北京、上海、深圳、广州、天津、沈阳、杭州、南京、成都、武汉、东莞、佛山、无锡、苏州等14个有较多年度历史大v数据可观察的城市，2014年前3季度新房成交面积同比分别下降24.2%、17.9%和19.5%，4季度同比上升8.3%。报告期内，上述城市的住宅批准预售面积同比增长4.3%。年初，由于新推盘不多，14城市1季度住宅成交面积与批准预售面积基本保持在1：1的比例；随着新盘入市加快，2、3季度成交批售比（住宅成交面积/同期批准预售面积）下降至0.65和0.66；4季度在成交回升的带动下，批售比回升至0.96，新房供应与成交重新回到较为均衡的状态。截至2014年底，上述城市的新房库存（已取得销售许可、尚未售出的面积）约1.52亿平方米，较13年底的1.22亿平方米有所上升。8、9月份，上述城市的库存去化周期（库存面积/最近三月移动平均成交面积）一度攀升至16.5个月，年底随着成交的好转，库存去化周期回落至11.3个月（2013年底：9.8个月）。报告期内，全国住宅开发投资增速由2013年的19.4%大幅降至9.2%；住宅新开工面积由2013年的14.6亿平方米降至12.5亿平方米，为2010年以来最低。住宅开发投资和新开工面积的放缓将减少未来一到两年的新房供应。主要城市土地市场量缩价涨。2014年下半年，上述主要城市的住宅（含商住）土地供应、成交面积同比大幅萎缩，降幅分别为40.0%和45.1%。但成交下滑的同时土地出让底价继续攀升。4季度上述城市的平均土地出让底价相比去年同期增长71.9%。由于企业普遍加大了在核心城市的布局，部分热点城市的土地竞拍依然激烈，成交地价不断创出新高。公司坚持理性投资的策略，回避估值过于乐观的地块，合理补充项目资源。公司业务回顾公司为专业化房地产公司，主营业务包括房地产开发和物业服务。2014年，公司营业收入为1,463.9亿元，较2013年的1,354.2亿元上升8.1%；归属于股东的净利润为157.5亿元，较2013年的151.2亿元增长4.2%；基本每股收益为1.43元，较2013年的1.37元增长4.15%。单位：人民币万元注：营业利润率数据已扣除主营业务税金及附加。（1）分业务类型房地产业务公司主要产品为商品住宅。报告期内，公司坚持主流产品定位，贯彻积极销售策略，销售业绩稳步增长。2014年公司实现销售面积1,806.4万平方米，销售金额2,151.3亿元，同比分别增长21.2%和25.9%，按2014年全国商品房销售金额76,292.4亿元计算，公司在全国的市场占有率为2.82%（2013年：2.09%）。2014年公司产品延续了以中小户型普通商品房为主的特征，所销售的住宅中，144平方米以下的户型占比超过90%。公司坚持聚焦城市圈带的发展战略。截至2014年底，公司进入中国大陆65个城市，分布在以珠三角为核心的广深区域、以长三角为核心的上海区域、以环渤海为核心的北京区域，以及由中西部中心城市组成的成都区域。国内分区域的销售情况此外，公司自2013年开始尝试海外投资。截至报告期末，公司已进入旧金山、香港、新加坡、纽约等4个海外城市，参与6个房地产开发项目。2014年，公司房地产项目结算面积1,259.0万平方米，同比增长2.3%；结算收入1,435.3亿元，同比增长8.1%。截至报告期末，公司合并报表范围内有1,670.0万平方米已售资源未竣工结算，合同金额合计约1,946.0亿元，较2013年末分别增长16.2%和19.9%。近年来，受市场调整、行业竞争以及地价占比日益提升的影响，房地产行业的利润率普遍有所下降。2014年，公司房地产业务的结算毛利率为20.76%，比上年减少1.55个百分点；结算净利率为11.41%，较2013年下降0.60个百分点。物业服务业务公司物业服务业务以万科物业发展有限公司（“万科物业”）为主体展开。截止2014年底，公司物业服务已覆盖中国大陆61个大中城市，服务项目457个，合同管理面积10,340万平方米。2014年物业服务业务实现合并报表范围内主营业务收入19.9亿元，同比2013年增长35.1%。物业服务营业利润率13.24%，同比2013年上升1.05个百分点。（2）分区域经营情况2014年，公司实现营业收入1463.9亿元，净利润157.5亿元。按地域来看广深区域占比较高，成都区域占比较低。国内分区域的主营业务收入和利润情况注：报告期内有项目结算的城市，广深区域包括：广州、深圳、佛山、东莞、清远、福州、莆田、厦门、长沙、惠州、珠海、中山、三亚；上海区域包括上海、杭州、嘉兴、南通、南京、无锡、镇江、苏州、扬州、徐州、合肥、芜湖、宁波、温州、南昌；北京区域包括北京、廊坊、唐山、秦皇岛、天津、沈阳、太原、大连、鞍山、抚顺、长春、济南、青岛、烟台；成都区域包括成都、重庆、武汉、西安、郑州、贵阳、昆明、乌鲁木齐。公司主要全资附属企业经营情况单位：人民币万元项目发展和开发情况公司坚持审慎的拿地策略，在严格控制风险的前提下，根据实际发展的需要择机补充优质项目资源。2014年，公司新增加开发项目41个，按万科权益计算的占地面积约206万平方米，对应的规划建筑面积约591万平方米，平均楼面地价约4,372元/平方米。关于公司新增项目的具体信息，详见公司“非募集资金投资情况”之“项目投资”。报告期内，公司实现新开工面积1,728万平方米，较年初计划有所下降。年内，为更好的应对市场调整，公司加大了市场研究力度，根据潜在客户的需求对部分项目的规划设计方案进行了调整和优化，增加了项目前期准备工作，导致部分项目的新开工进度慢于预期。尽管如此，对产品方案的动态优化有助于进一步提升公司的产品竞争力和市场表现，使公司保持安全合理的库存结构。报告期内，公司完成竣工面积1,385万平方米，较2013年竣工面积增加6.2%，低于年初制定的竣工面积计划。2014年主要项目开发情况单位：平方米截至2014年末，公司在中国大陆拥有417个主要开发项目，在建项目权益建筑面积合计约2,776万平方米，规划中项目权益建筑面积合计约3,801万平方米。此外，公司还参与了7个城市更新改造类项目，目前拆迁与相关手续办理尚在进行中，根据当前规划条件，相关项目按万科权益计算的占地面积约64万平方米，对应万科权益规划建筑面积约295万平方米。公司经营和财务状况分析净资产收益率公司2008年以来明确了质量效益型增长思路。近年来，公司在利润率下降的背景下，仍然保持了较高的净资产收益率。2012-2013年，公司全面摊薄的净资产收益率达到19.66%，为多年来历史高位。报告期内，公司继续以股东利益为导向，努力提升经营效益，公司全面摊薄的净资产收益率为17.86%，较2012-2013年的高点有所下降，但仍保持在较高水平。为推动战略转型，公司加大了与城市配套相关的新业务尝试，这些投入短期内可能难以体现为收益率的提升，但长期而言将为公司发展提供更大空间。投资收益报告期内，公司实现投资收益41.59亿元，较2013年大幅增长313.78%。公司投资收益主要来源于联营合营公司实现的万科权益利润、以股权转让方式实现项目合作而实现的收益。因公司不断深化合作经营，此类“投资收益”属于经常性收益，并非一次性所得。公司虽出让了部分开发项目或商用物业股权，或在部分联营合营项目中公司仅占较低的股权比例，但一般情况下此类项目或物业的经营管理仍由公司负责，公司因此可收取一定管理费、或要求获得高于股权比例的超额分配权。这样的安排，有利于提升公司的投资回报率。存货跌价准备报告期内，部分城市房价、地价调整幅度较大，公司基于审慎的财务策略，根据市场情况对温州龙湾花园、烟台海云台、唐山红郡、抚顺金域蓝湾、乌鲁木齐南山郡、乌鲁木齐金域缇香等6个可能存在风险的项目计提存货跌价准备7.64亿元。考虑递延所得税因素后，该等存货跌价准备影响本报告期税后净利润6.74亿元，影响归属于母公司所有者的净利润5.68亿元。未来公司将持续关注市场环境的变化，根据实际情况对存货跌价准备进行调整。随着房地产行业进入白银时代，局部市场发生波动的可能性增加，这也再次提醒公司，在进行项目投资决策时需要有更强的风险管控意识。报告期内，公司推出项目跟投制度，将项目经营成果与员工利益直接挂钩，这有助于推动一线公司进一步完善投资决策过程，控制项目风险。销售和管理费用期内，公司继续强调费用控制，2014年全年销售费用为45.2亿元，占销售金额的比例为2.10%，较2013年下降0.16个百分点；管理费用为39.0亿元，占销售金额的比例为1.81%，较2013年上升0.06个百分点。现金状况公司坚持积极销售、审慎投资，资金状况良好。年内，公司以现金流为核心加强运营管控，实现经营性现金流净额417.2亿元，资金实力进一步增强。截至报告期末，公司共有货币资金627.2亿元，较2013年底大幅增加41.36%。充沛的资金为公司未来进行项目发展和新业务创新提供了有力支持。期末公司持有的货币资金中，人民币占比96.32%，美元占比2.46%，港币占比1.22%，其余为新加坡币。有息负债情况截至2014年底，公司有息负债合计689.8亿元，占总资产的比例为13.57%，较2013年底减少2.44个百分点。公司有息负债中，银行借款占比为39.94%，应付债券占比为16.83%，其他借款占比为43.23%。公司有息负债中，固定利率负债占比16.83%，浮动利率负债占比83.17%。公司有抵押的有息负债11.7亿元，占总体有息负债的1.70%。截至报告期末，公司有息负债中短期借款和一年内到期的有息负债合计228.3亿元，占总体有息负债的比例为33.10%；一年以上有息负债461.5亿元，占总体有息负债的比例为66.90%。报告期内，公司发挥境外融资优势，充分利用境外低成本资金支持公司发展。截至报告期末，公司有息负债中，境内负债占比80.35%，境外负债占比19.65%。人民币负债占比83.24%，外币负债占比16.76%，外币负债占比较2013年底提高了5.68个百分点。报告期内，公司资本化的利息支出合计52.9亿元，没有资本化的利息支出15.5亿元。负债率报告期末，剔除并不构成实际偿债压力的预收账款后，公司其它负债占总资产的比例为41.46%，较2013年底下降4.08个百分点。由于货币资金大幅增长，公司净负债率（有息负债减去货币资金，除以净资产）为5.41%，较2013年底下降25.27个百分点，为2006年以来最低水平。融资和评级情况2013年下半年，公司设立了20亿美元中期票据计划。2014年6月，公司基于该中期票据计划进行了第四次发行，发行金额为4亿美元的5年期定息债券，债券票面利率4.5%。为拓宽融资渠道，优化债务结构，公司启动债务融资工具计划。2014年11月，公司临时股东大会审议并批准公司在不超过人民币150亿元的范围内发行债务融资工具。2014年12月26日，公司完成人民币18亿元中期票据的发行。此次中期票据的期限为3年，发行利率为4.7%。报告期内，标准普尔、穆迪和惠誉继续维持公司BBB+、Baa2和BBB+的长期企业信用评级，评级展望为稳定。公司稳健的经营风格、审慎的财务管理和良好的资本市场信用继续获得国际权威评级机构的认可。资本开支承担截至报告期末，公司的资本承担为842.4亿元，主要包括公司已签订的正在或准备履行的建安合同，以及已签订的正在或准备履行的土地合同。或有负债按照行业惯例，公司为按揭购房客户的按揭贷款提供阶段性担保。阶段性担保的担保期限自保证合同生效之日起，至客户所购产品的房地产证办出及抵押登记手续办妥并交付银行执管之日止。截至报告期末，公司为客户的按揭贷款提供担保总额约人民币558.5亿元。公司过去从未因上述担保蒙受任何重大损失。公司认为无须就该等担保在财务报表中作出拨备。汇率波动风险公司在中国境内经营绝大部分业务，大部分收入与开支均以人民币计值，人民币汇率的波动对公司经营的影响十分有限。2014年，由于人民币兑换港元、美元的汇率波动，公司共产生约人民币0.6亿元的汇兑收益。为了锁定外币借款汇率变动产生的风险，报告期内公司针对3.3亿美元外币借款签署了无本金交割远期外汇契约（NDF）。NDF价值变动对公司损益没有影响，报告期内，NDF价值变动对公司资本公积的影响为人民币4,782万元。NDF在外币借款的期限和金额范围内，通过锁定远期汇率，控制汇率变动风险。公司主要财务指标变动情况单位：人民币万元公司资产主要构成情况单位：人民币万元公司销售费用、管理费用、投资收益等财务数据变动情况单位：人民币万元公司现金流量数据变动情况单位：人民币万元公司管理回顾强化质量管理2014年，公司全年交付12万套住宅，在交付规模不断扩大的背景下，公司持续完善并推广“实测实量、交付评估、客户验房指引表”的管理方法，交付评估质量稳步提升。坚持积极销售公司坚持积极销售策略。对于新开盘项目，公司以新推盘当月销售率为核心管理指标，力争保持较好的销售节奏；对于在售项目，公司持续关注库存去化情况，以保持健康合理的存货结构。截至报告期末，公司各类存货中，已完工开发产品（现房）226.9亿元，占比7.14%。公司高度重视现金流管理，强调销售及时回款。报告期内，公司实现销售回款2090亿元，销售回款率超过90%。移动互联网开启了创新的大门。公司相信，主动拥抱变革才能赢得更多机会。报告期内，公司积极借鉴互联网思维，依托网络平台和工具，变革房地产销售模式，在部分城市发起全民经纪人等营销创新，主动整合渠道资源，取得较好成效。向城市配套服务商转型“和城市同步发展”是公司的一贯策略。近年来，随着人口、产业结构的变化以及社会生活方式的日益丰富，新的物业需求不断涌现。公司顺应城市发展的方向，从传统的住宅开发商向“城市配套服务商”转变，积极寻求和拓展新的商业机会。公司相信，做好住宅业务是进行业务创新的必要前提。未来十年，公司将以“好房子，好服务，好社区”为标准，全面提升传统住宅业务的产品和服务内容。在住宅业务以外，公司将加大在度假物业、服务式公寓、新型商用中心、社区商业等消费体验地产；创业产业园、物流地产等产业地产；以及物业服务、装修与智能家居、建筑产业化等地产延伸业务方面的探索力度。启动事业合伙人变革报告期内，公司大力推进事业合伙人制度变革，进一步激发经营管理团队的主人翁意识、工作热情和创造力，为经营转型提供管理机制的支持。公司推出项目跟投机制，对于2014年4月1日后所有新增项目，除旧改及部分特殊项目外，原则上要求项目所在一线公司管理层和该项目管理人员必须跟随公司一起投资，除公司董事、监事、高级管理人员以外的其他员工可自愿参与跟投。截止报告期末，公司开放跟投项目47个，申请跟投达到9089人次。项目跟投制度出台后，公司员工在加快项目周转、节约成本、促进销售等多方面越来越体现出合伙人的意识和作用，对提升项目、所在一线公司乃至公司整体经营业绩起到了积极的作用。2014年5月，公司启动事业合伙人持股计划，1320位员工成为公司首批事业合伙人。首批事业合伙人将其在经济利润奖金集体奖金账户中的全部权益，委托给深圳盈安财务顾问企业（有限合伙）（“盈安合伙”）的普通合伙人进行投资管理。自5月28日以来，盈安合伙通过券商集合计划多次增持万科A股股票。截至2015年1月27日，集合计划共持有本公司A股股份494,277,819股，占公司总股本的4.48%。合伙人持股计划的推出，进一步强化了管理团队与股东之间共同进退的关系，确保了事业合伙人与股东利益的一致性。2015年1月，事业合伙人持股计划迎来了第二批员工的加入。B转H顺利实施2014年6月25日，公司H股“万科企业”在香港联交所成功上市交易，股票代码“2202”，公司境内上市外资股转换上市地以介绍方式在香港联交所上市及挂牌交易的方案取得圆满成功。转板方案的顺利实施，在改善原有B股股东交易环境的同时，也使公司全面、直接对接国际资本市场，为公司有效利用境外资源创造了更有利的条件。探索海外业务期内，公司继续推进海外业务探索，积极拓展合作资源，学习借鉴发达国家和地区市场的成熟经验和管理运营模式，提升产品和服务竞争力。报告期内，公司新增加3个海外投资项目。在纽约，公司通过与当地知名开发商合作的方式，参与610LexingtonAvenue项目的开发；在香港，公司通过收购的方式获得湾仔项目；在旧金山，公司与铁狮门合作，参与BlockOne项目的开发。绿色建筑和产业化绿色建筑是指在建筑的全寿命周期内，最大限度地节约资源、保护环境和减少污染，为人们提供健康、适用和高效的使用空间，与自然和谐共生的建筑。随着社会环保意识的普及，节能之于建筑的重要性将日益凸显。公司是国内率先推广绿色建筑的企业之一。2014年公司完成绿色三星项目面积205.3万平方米，绿色一星、二星项目面积合计约674.8万平方米，相比2013年均有所增加。作为住宅产业化的先行者，公司以“提高质量，提升效率，减少对人工的依赖”为原则，积极推广应用产业化生产方式。2014年公司新开工的主流产品中，预制混凝土外墙、装配式内墙、内外墙免抹灰等三项工业化应用的比例分别达到27%、100%和87%，较计划数分别超额完成7个百分点、40个百分点和37个百分点。近年来，空气质量日益成为社会关注热点，为净化室内空气，提供健康家居环境，报告期内，公司联合中城联盟的60余家房企以及多家设备厂商和研发机构，采用了全产业链协同研发，提出了针对室内PM2.5污染的解决方案，未来，公司将进一步完善相关技术体系，联合业内同行，积极推广室内除霾系统。物业服务创新房子可能是客户一生中最大的一笔消费，也是最重要的资产之一。万科物业始终以提供一流水准的物业服务、做好建筑打理作为企业立命之本。针对万科物业的一项调查研究表明，相对于周边可比项目，万科物业所服务的项目在资产保值增值上具有明显优势。报告期内，万科物业服务费收缴率达到96.12%，公司的服务质量获得业主的高度认同。期内，万科物业大力推进技术创新，提升工作效率。以物业自主研发的远程设施设备管理系统为例，目前可通过530个网络模块实时监控204个已覆盖项目中共计726个设备房里的所有设备，随时提供应急响应和远程维护，大幅减少了人员周期性巡查、重复纸质记录的工作量，显着提高了服务响应性与管理效率。此外，万科物业积极引进移动互联网技术，整合社区资源。目前万科物业已成功实现“四有”（所有项目有经纬度、所有设备有身份证、所有岗位有二维码、所有员工有经验值），对全国范围内的电梯、出入口、垃圾桶等社区设施的细节逐条记录在案。以此为基础，结合员工端、业主端移动应用，形成了资源调度平台，确保了万科物业在业务实施、调度员工、分配任务、服务业主上的合理有序，并为将来进一步整合其他社区资源、提升效率提供了可能。物业行业需要模式创新来推动可持续发展。报告期内，万科物业推出了全新的物业服务解决方案“睿服务”体系，对传统的物业管理模式进行重塑。未来万科物业将积极推进该体系在全国范围内的落地工作，实现该体系的对外输出，以开放、融合的心态推动行业共同进步，让更多用户体会万科物业之美好。报告期内，万科物业蝉联中国物业管理协会评选的“2014中国物业百强企业”第一名，并被国务院发展研究中心企业研究所、清华大学房地产研究所和中国指数研究院三家单位联合评选为“2014年中国物业服务领先品牌企业”。社会责任在努力实现业绩增长的同时，公司始终恪守价值理念，积极履行社会责任，关注利益相关方发展，追求可持续成长，并致力于让更多的人分享到经营成果。报告期内，公司履行社会责任的情况，详见同日发布的《2014年企业社会责任报告》。未来发展展望房地产行业已进入白银时代。长期来看，未来的客户需求将更加多元化，市场竞争更加激烈，对企业产品竞争力和服务内容的要求更加全面。短期来看，行业迎来了相对宽松的发展环境，主要城市的住宅成交自去年年底以来有所恢复，利率的下行也有助于减少购房者的按揭负担，促进住房需求释放，对市场信心恢复起到巩固作用。2015年，公司将以“勇敢探路，坚定转型”为主题，在做好传统业务的基础上，围绕城市配套服务商，加快业务创新，推动组织架构变革。质量是公司的生命线。2015年，公司将严守“质量第一”的原则，坚持客户导向，继续提高产品性能和服务质量；在严格执行现有安全管理制度的基础上，继续强化安全意识，确保安全生产常态化；在住宅产业化方面，公司将根据既定规划，实现集团三年工业化发展目标，加快产业化技术的推广应用。公司将坚持“现金为王”的策略，积极应对市场变化，继续保持产品销售顺畅，加大库存去化力度，力争实现销售平稳增长和更高的回款率。为了配合业务创新与转型，公司将以合伙人机制为核心，推动组织架构变革，从传统金字塔科层结构转向扁平化架构，尝试包括“事件合伙人制”在内的各类可能，激发员工热情，打破部门壁垒，加强专业协作；公司将对项目跟投方案进行升级，进一步调动员工积极性，发挥区域的协同性，为股东创造更大价值。2015年1月，国家发改委放开了非保障性住房物业服务、住宅小区停车服务等商品和服务价格，物业服务领域的市场化竞争加速，优秀物业将获得更大的成长空间。为强化领先优势，未来万科物业将进一步深化组织结构变革，推动管理扁平化和事业合伙人制度，提升对行业内优秀人才的吸引力，全面整合现有技术平台，为业主提供更具竞争力的服务。2015年公司将进一步提高区域在运营管理中的决策权，推动四大区域运营的实体化，提高组织的快速应变能力，充分释放一线的自主创新能力。公司将继续关注流动性环境，合理安排融资节奏，拓展多元化融资渠道，创新融资方式；同时，加大对各类新业务融资方式的探索，为转型提供金融支持。鉴于市场去库存并未结束，部分城市的地价并未随房价调整，公司会坚持理性投资的策略，视发展需要合理补充项目资源，在人口、基础设施配套和就业等对住宅市场有支撑力的城市寻求发展机会；在进行项目评估时，公司会重点关注地价相对于周边房价的合理性，严格控制投资风险。2015年，公司现有项目预计新开工面积1,681万平方米，略低于2014年实际开工面积；预计项目竣工面积1,581万平方米，比2014年实际完成规模增加14.2%。2015年度项目开发计划情况如下：单位：平方米特别风险提示：上述开工计划和竣工计划可能因下列原因而出现相应调整：宏观经济以及房地产市场可能发生的变化或单个项目销售出现变化；新的法规对项目审批要求进一步严格，使开发项目的证照办理速度滞后而影响开发节奏；涉及拆迁的项目拆迁进度可能对开发计划产生影响；重大天气变化可能对项目的工期产生影响而影响竣工；其他不可预测的重大事项对项目工期产生的影响。2．公司投资情况（1）募集资金使用情况2007年公开发行A股情况经有关部门核准，公司于2007年8月22日发布招股意向书，向社会公开发行A股股票，发行数量317,158,261股（面值人民币1元/股），发行价格人民币31.53元/股，募集资金人民币9,999,999,969.33元。扣除发行费用人民币63,398,268.11元后，募集资金净额人民币9,936,601,701.22元于2007年8月30日到位，已由深圳南方民和会计师事务所深南验字（2007）第155号验证报告验证在案。上述募集资金投资于11个项目，截至2014年12月31日，各投资项目的投资、收益、进度情况如下：单位：人民币万元（2）非募集资金使用情况A.股权投资情况报告期内，公司新增投资额82.82亿元，主要由以下几项构成：1）期内，公司主要发起设立的注册资本在人民币3000万元以上并已实际投资的子公司12家，具体如下：除此之外，公司还发起设立其他公司共97家，合计投资金额人民币1.73亿元。2）期内公司主要收购的公司如下：a）2014年4月28日，本公司持股100%的子公司以现金对价港币2.18亿元收购了RadiantMeritLimited100%的股权，RadiantMeritLimited持有ChampShineLimited、HonourVantageLimited和KongFortuneInvestmentLtd.100%的股权。b）2014年3月31日，本公司持股100%的子公司以现金对价人民币1.87亿元收购了广州市腾创贸易有限公司70%的股权。c）2014年12月17日，本公司持股100%的子公司以现金对价人民币1.60亿元收购了上海上房现代物流有限公司100%的股权。d）2014年4月17日，本公司持股100%的子公司以现金对价人民币1.32亿元收购了大连合众房地产开发有限公司100%的股权。期内公司还收购了其他7家公司，合计支付收购对价人民币1.79亿元。3）期内，公司对12家子公司合计增资人民币51.65亿元，其中深圳市九州岛房地产开发有限公司增资人民币30.00亿元，深圳市万科九州岛房地产开发有限公司增资人民币11.91亿元，北京五矿万科置业有限公司增资2.91亿元，重庆林畔花园置业有限公司增资0.29亿美元，北京首开万科和泰置业有限公司增资人民币1.36亿元，北京幸福汇置业有限公司增资人民币1.22亿元，石狮市万科滨海房地产有限公司增资人民币1.12亿元，其他公司增资合计人民币1.31亿元。B.项目投资情况报告期内，本公司新增加开发项目41个，按万科权益计算的占地面积约206万平方米（对应权益规划建筑面积约591万平方米）。单位：平方米上述项目万科权益地价和综合改造成本总额合计约258亿元。报告期末至本报告披露日，本公司新增加开发项目8个，按万科权益计算的占地面积约65万平方米（对应权益规划建筑面积约158万平方米）详细情况如下：单位：平方米C．其他投资事项1）证券投资情况无2）持有其他上市公司股权情况单位：人民币元3）持有非上市金融企业、拟上市公司股权情况无4）理财产品投资情况单位：万元5）衍生品投资情况报告期末衍生品投资的持仓情况表单位：人民币万元公允价值计量项目相关情况及持有外币金融资产和金融负债情况公允价值计量项目相关情况单位：人民币万元注：金融资产期初金额包含公司期内新增的徽商银行股份有限公司初始投资额。持有外币金融资产和金融负债情况单位：人民币万元上述公司按照公允价值计量的项目投资，公司参照重大投资项目的控制过程，在经过相关专业部门认真评审后，履行了必要的审批。3、主要供应商、客户情况（1）公司向前5大供应商合计的采购额占全年采购总额的百分比2014年公司不断扩大采购范围，深化与合作伙伴的关系，进一步加大集中采购和战略合作的比例，发挥采购规模效益。报告期内，公司从前5名材料设备供应商的采购额合计30.73亿元，比2013年增加6.0%，占全年采购总额的3.0%，比13年增加0.14个百分点；其中公司向最大供应商日立电梯（中国）有限公司的采购额约为10.4亿元，占全年采购总额的1.0%。（2）公司前5大客户营业额合计占公司营业收入的百分比公司的产品为商品住宅，个人购房者为主力客户群，客户多而且分散。仅部分政府代建项目，或少数团购现象产生较高营业额。报告期内，前5名客户的营业额约为12.1亿元，占公司全年营业收入的比例为0.83%；其中公司最大客户的营业额约为7.7亿元，占公司全年营业收入的比例约0.53%。公司董事（及其按照香港联合证券交易所有限公司证券上市规则规定的紧密联系人）、监事、高级管理人员、核心技术人员、持股5%以上股东和其他关联方在以上主要客户、供应商中不拥有权益。公司与以上主要供应商和客户没有关联关系。4．董事会日常工作情况（1）2014年共召开5次董事会会议A.第16届董事会第13次会议于2014年3月5日召开，会议审议并通过了如下议案：关于计提和核销2013年度资产减值准备情况的议案、2013年度经审计财务报告、关于历次募集资金2013年度存放与使用情况的专项说明、2013年度内部控制自我评价报告、2013年度利润分配及分红派息预案、关于2014年度续聘会计师事务所的议案、2013年度报告和摘要、2013年度社会责任报告、关于董事会换届选举的议案、关于购买董事、监事、高级管理人员责任险的议案、关于召开2013年度股东大会的议案。有关决议公告已于2014年3月7日刊登于《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》、《证券日报》和香港IRasia.com。B.第17届董事会第1次会议于2014年3月28日召开，会议选举王石为第十七届董事会主席，选举乔世波为第十七届董事会副主席；选举罗君美独立董事、海闻独立董事和魏斌董事担任第十七董事会审计委员会委员，罗君美独立董事为召集人；选举张利平独立董事、陈鹰董事和王文金董事担任第十七届董事会投资与决策委员会委员，张利平独立董事为召集人；选举张利平独立董事、海闻独立董事、孙建一董事担任第十七届董事会薪酬与提名委员会委员，张利平独立董事为召集人；续聘郁亮为公司总裁，谭华杰为董事会秘书；聘任陈玮为执行副总裁、首席人力资源官，王文金为执行副总裁、首席财务官，张旭为执行副总裁、首席运营官，续聘王文金为公司财务负责人。会议审议并通过了关于建立项目跟投制度的议案、关于进一步完善公司奖励方案的议案。相关公告于2014年3月29日刊登于《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》、《证券日报》和香港IRasia.com。C.第17届董事会第2次会议于2014年4月25日召开，会议审议并通过了如下议案：2014年第一季度报告及财务报表、关于A股股票期权激励计划第三个行权期行权条件成就及注销部分期权的议案。相关决议公告于2014年4月29日刊登于《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》、《证券日报》和香港IRasia.com。D.第17届董事会第3次会议于2014年8月15日召开，会议审议并通过了2014年半年度报告摘要、中期业绩公告和财务报告，关于2014年半年度利润不分配、不进行公积金转增股本的议案。相关决议公告于2014年8月17日晚在香港联合交易所有限公司网站（www.hkexnews.hk）发布，并于2014年8月18日刊登于《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》和《证券日报》。E.第17届董事会第4次会议于2014年10月24日召开，会议审议并通过了2014年第三季度报告及财务报表。有关报告于2014年10月26日晚在香港联合交易所有限公司网站（www.hkexnews.hk）发布，并于2014年10月27日刊登于《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》和《证券日报》。（2）2014年董事会共进行了8次通讯表决A.2014年4月15日以通讯表决方式提交董事会审议关于向华润深国投信托有限公司申请7.5亿元贷款的议案。B.2014年5月12日以通讯表决方式提交董事会审议通过关于调整A股股票期权行权价格的议案。C.2014年5月23日以通讯表决方式提交董事会审议通过关于授权委托中国证券登记结算有限责任公司为公司H股股份名义持有人及指定中信证券经纪（香港）有限公司为公司B转H项目境外代理券商的议案。D.2014年5月27日以通讯表决方式提交董事会审议通过关于召开2014年第一次临时股东大会的议案。E.2014年6月21日以通讯表决方式提交董事会审议通过关于修改审计委员会及薪酬与提名委员会实施细则的议案。F.2014年8月4日以通讯表决方式提交董事会审议通过关于转让上海万狮置业有限公司90%股权的议案。G.2014年9月17日以通讯表决方式提交董事会审议通过关于提请股东大会授权董事会决定发行债务融资工具的议案和关于召开2014年第二次临时股东大会的议案。H.2014年11月6日以通讯表决方式提交董事会审议通过关于在境内银行间市场发行18亿元中期票据的议案。公司已根据有关事项的具体进展情况以及重要性原则，按规定于2014年5月28日、5月30日、6月25日、9月5日、9月23日、11月11日在《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》、《证券日报》披露，并于6月24日、9月4日、9月22日、11月10日晚上在香港联合交易所有限公司网站（www.hkexnews.hk）发布。（3）董事会对股东大会决议的执行情况A.2013年度分红派息方案执行情况根据2013年度（第26届）股东大会决议，董事会组织实施了公司2013年度分红派息方案。2013年度分红派息方案为：以公司股权登记日收市时总股本为基数，向全体股东每10股派现金人民币4.1元（含税）。派息时，A股个人股东、证券投资基金股东、B股个人股东暂时按5%的税率代扣所得税，实际每10股派现金人民币3.895元。股东在转让股票时，中国证券登记结算有限责任公司将按照财政部、国家税务总局、证监会《关于实施上市公司股息红利差别化个人所得税政策有关问题的通知》（财税[2012]85号），根据股东持股期限计算实际应纳税额，代扣超过已扣缴税款部分，并由公司进行代缴。A股和B股非居民企业股东（包含A股合格境外机构投资者股东）按10%的税率代扣所得税，实际每10股派现金人民币3.69元。A股股权登记日为2014年5月7日，除息日为2014年5月8日；B股最后交易日为2014年5月7日，除息日为2014年5月8日，股权登记日为2014年5月12日。B股现金股息以公司2013年度股东大会决议日后第一个工作日（2014年3月31日）中国人民银行公布的人民币兑换港币的中间价（1港币=0.7931人民币）折合港币兑付。公司2013年度分红派息股权登记日总股份数为11,014,968,919股，公司实际派付现金股息人民币4,516,137,256.79元。B.关于发行债务融资工具的情况公司2014年第二次临时股东大会授权公司在不超过人民币150亿元的范围内发行债务融资工具，授权有效期自股东大会通过之日起24个月。根据2014年第二次临时股东大会授权，经董事会同意，公司向中国银行间市场交易商协会申请注册人民币18亿元中期票据并发行，并于2014年12月15日获准注册。2014年12月26日，公司完成人民币18亿元中期票据的发行，票据的期限为3年，起息日为2014年12月26日，到期（兑付）日为2017年12月26日。中期票据面值为人民币100元，按面值发行，发行利率为4.7%，每年付息一次。本次中期票据的简称为“14万科MTN001”，代码为“101451061”，于2014年12月29日开始在中国银行间市场交易。（4）专业委员会履职情况董事会审计委员会、薪酬与提名委员会、投资与决策委员会三个专业委员会根据《上市公司治理准则》、《公司章程》、《董事会议事规则》以及各专业委员会实施细则赋予的职权和义务，认真履行职责。A.审计委员会履职情况报告期内，审计委员会召开审计委员会会议和沟通会5次，对审计工作安排、定期财务报告、利润分配方案、会计师事务所选聘、担保、衍生品投资等事项进行审议，并多次与审计师进行沟通。审计委员会积极推进2014年审计工作的开展。报告期末以来，审计委员会又召开工作会议和沟通会1次，督促审计师严格按照审计计划进行审计工作，审阅财务报表，出具审阅意见，并对会计师事务所的聘任、内部控制自我评价报告、分红派息等事项作出决议。审计委员会对毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）——KPMG，2014年审计工作总结如下：一、审计前的准备工作1.审计计划的确定2014年的审计工作从2014年8月初的内控审计开始到完成审计历时7个月的时间，具体的时间安排如下：1）2014年8月-9月进行内控审计工作。KPMG选取部分重要子公司、新设立公司按照公司内部控制指引执行内部控制审计；2）2014年11月-12月进行预审工作。KPMG根据重要性水平，及2014年新增项目情况选择重点城市进行预审；3）2015年1月13日KPMG开始进驻万科进行年审审计工作，3月24日出具2014年度审计报告初稿提交审计委员会审阅，3月30日出具审计报告。2.未审计财务报表的审阅审计进场前，审计委员会对公司编制的财务报表进行了认真的审阅，并形成书面意见。二、审计过程2015年1月13日开始，KPMG派出5个小组（分别为广深区域、上海区域、北京区域、成都区域及集团整体）对公司总部和各子公司全面开展审计。审计过程中，审计委员会根据审计进度书面督促并要求KPMG严格按照审计计划安排审计工作，确保在预定时间顺利完成审计工作。2015年3月30日，KPMG向审计委员会提交2014年度审计报告及内部控制审计报告初稿。2015年3月30日，董事会审阅了有关报告，至此，KPMG对公司2014年度财务审计工作结束。三、审计结果KPMG为本公司出具了无保留意见的2014年度《审计报告》及《内部控制审计报告》。审计委员会认为，KPMG所对公司2014年度财务报表审计工作完成良好。审计委员会决议，提请董事会审议继续聘请KPMG，负责按境内、外会计标准审计公司2015年度财务报表以及按照监管部门的规定出具内部控制审计报告。B.薪酬与提名委员会履职情况报告期内，薪酬与提名委员会召开委员会工作会议4次，进行通讯表决2次，审议了关于董事会换届选举、购买董事、监事、高级管理人员责任险、2013年经济利润奖金分配与集体奖金相关事项、经济利润奖金方案的修订、新一届董事会主席、副主席、专业委员会构成、续聘和聘任高级管理人员、建立项目跟投制度、股票期权激励计划第三个行权期行权条件成就及注销丧失部分行权权利期权的事项、第三个行权期激励对象名单、取消经济利润奖金方案激励对象离职人员年功积分等内容。2015年以来，薪酬与提名委员会又召开会议1次，讨论2014年经济利润奖金分配与集体奖金相关事项及高管薪酬事宜等内容。薪酬与提名委员会与管理层保持着顺畅的沟通，多次就有关方面听取管理层的工作汇报。C.投资与决策委员会履职情况报告期内，投资与决策委员会召开会议4次，讨论了董事会对项目发展和融资授权情况、公司海外子公司增资事项、收购事项、物流地产业务、海外业务发展情况等内容。2015年以来，投资与决策委员会又召开会议3次，讨论跟投制度细则修正、年度董事会授权事项、与华润合作事项等内容。投资与决策委员会与管理层保持着顺畅的日常沟通，对授权范围内各项事务保持充分了解。5．利润分配及分红派息预案公司利润分配及分红派息基于母公司的可分配利润。2014年度本公司按照中国企业会计准则之合并及母公司可分配利润情况如下：单位：人民币元注：母公司和公司合并利润出现明显差异，主要是因为实施《企业会计准则2006》后，对子公司的投资只能采用成本法核算，子公司法人主体根据《公司法》计提盈余公积金留存在其公司本身以及本年度子公司利润尚未分配至母公司所致。根据有关法规及公司章程规定，在听取不同股东意见的前提下，综合考虑股东利益及公司长远发展需求，董事会向股东大会提交2014年度利润分配方案如下：1.按照母公司净利润的10%计提法定公积金；2.按照母公司净利润的40%计提任意公积金；3.按照母公司净利润的50%和上年度未分配利润共同作为分红基金的来源。2014年度公司可分配利润分配情况如下：单位：人民币元\*以2014年末公司总股份数计算