



2013年度报告

公告编号：〈万〉2014-010

重要提示：

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

王石主席、郁亮董事、肖莉董事、魏斌董事、陈鹰董事、齐大庆独立董事、张利平独立董事、华生独立董事、罗君美独立董事亲自出席本次董事会会议。乔世波副主席因公务原因未能亲自出席本次会议，授权魏斌董事代为出席会议并行使表决权；孙建一董事因公务原因未能亲自出席本次会议，授权郁亮董事代为出席会议并行使表决权。

公司2013年度分红派息预案：以分红派息股权登记日股份数为基数，每10股派送人民币4.1元（含税）现金股息。

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

致股东.....	2
公司简介.....	2
会计数据和财务指标摘要.....	3
董事会报告.....	4
重要事项.....	36
股本变动及股东情况.....	43
董事、监事、高级管理人员及员工情况.....	45
公司治理.....	51
监事会报告.....	53
内部控制情况.....	54
财务报告.....	59

一、致股东

2013年是万科第三个十年发展阶段的收官之年，而2014年是第四个十年段的开始。过去十年，中国房地产行业的大发展造就了众多企业的辉煌。万科也由一个年销售不足百亿的小公司，成长为全世界最大的房地产开发企业。2013年8月全国工商联合会公布的中国民营企业500强榜单中，万科的营业收入名列第九，而纳税额则排到了第二位。

回顾过去的十年，我们仍然坚定地认为，坚持走正道是万科一切成就的根本。取巧行为可能带来一时的成功，但只有坚持走正道的企业能走得更远。

走正道，意味着坚持诚信守法的底线，也意味着恪守基本的商业逻辑。企业存在的理由，是能为社会创造价值。这包括，更好地满足客户需求，为股东创造回报，为员工提供职业发展的平台；也包括，爱护自然和环境，保护利益相关方的权益。

而展望未来却不容易。行业前景众说纷纭，其中不乏悲观的结论。而移动互联网时代的种种梦想，如烟花绽放，绚烂迷眼。面对难以准确预测的未来，因以往的成功而滋生的傲慢与麻木不仁固然危险，但反应过度的盲动和自暴自弃，同样可能导向歧途。

在过去的一年中，我们花费了相当的精力，去学习什么是移动互联网。对于新的事物，我们只有敞开心胸去拥抱，然后才能理解；只有真正理解，我们才知道什么是合适距离。

我们相信互联网将改变这个世界，而不能适应变化的组织将被淘汰。但我们也认为，比察知变化更重要的，是找到变化背后的不变。

我们相信善待客户、为客户创造价值是永恒的商业逻辑。互联网带来的变化，只是让我们和客户变得更贴近。这要求我们更深入地理解客户需求的细节，更迅速地跟随客户需求的变化，而互联网也为我们将做到这一点，提供了效率更高的工具。

我们相信，性价比在任何时候都是竞争力的核心。而随着产业链透明度的提高，信息不对称的减弱，在未来它会变得更加清晰和重要。

我们同意，极致是互联网时代的重要特征，且唯有专注才能做到极致。而专业化，正是万科成立以来，一直追求的方向。

我们依然可以看到，中国的城市化还远未结束。互联网时代的来临固然是世界历史的新篇章，但中国的城市化、现代化，同样是影响全球格局的重大事件。当两个伟大的进程并进之时，我们无须厚此薄彼。

三十而立，三十岁的万科还是一个年轻的企业，只是在不知不觉中，我们被贴上了传统行业、传统企业的标签。对此我们无意辩解。因我们始终相信，衣食住行，是人类基本的需求。在任何一个时代，这些需求不可能消失，而只应得到越来越好的满足。

当新时代的大幕揭开时，传统企业应该做的，不是远离自己熟悉的领域，而是理解新的规则，寻找新的伙伴，运用新的工具，将原有的业务做得更好。

这就是我们的答案。

二、公司简介

1. 公司法定中文名称：万科企业股份有限公司

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

2. 法定代表人：王石

3. 董事会秘书：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

4. 联系地址：中国深圳市盐田区大梅沙环梅路 33 号万科中心

5. 电话：0755-25606666

传真：0755-25531696

6. 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

7. 国际互联网网址：www.vanke.com

电子信箱：IR@vanke.com

8. 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

登载年报的国际互联网网址：www.cninfo.com.cn

9. 年报备置地点：公司董事会办公室

10. 股票上市地：深圳证券交易所

11. 股票简称及代码：万科 A 000002

万科 B 200002

12. 公司首次注册登记日期：1984年5月30日，地点：深圳

变更登记日期：2010年4月13日，地点：深圳

13. 企业法人营业执照注册号：440301102900139

14. 税务登记号码：地税登字440300192181490号

国税登字440300192181490号

15. 组织机构代码：19218149-0

16. 公司聘请的会计师事务所

名称：毕马威华振会计师事务所(特殊普通合伙)

地址：北京市东长安街1号东方广场东2座办公楼8层

签字会计师：李婉薇，温华新

三、会计数据和财务指标摘要

1. 本年度主要会计数据

单位：人民币元

	2013年	2012年	本年比上年增减	2011年
营业收入	135,418,791,080.35	103,116,245,136.42	31.33%	71,782,749,800.68
营业利润	24,261,338,387.14	21,013,040,794.06	15.46%	15,763,216,697.19
利润总额	24,291,011,249.30	21,070,185,138.11	15.29%	15,805,882,420.32
归属于上市公司股东的净利润	15,118,549,405.78	12,551,182,392.23	20.46%	9,624,875,268.23

归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	15,113,721,585.36	12,511,303,092.59	20.80%	9,566,931,546.48
经营活动产生的现金流量净额	1,923,868,889.89	3,725,958,472.52	-48.37%	3,389,424,571.92
	2013年末	2012年末	本年末比上年末增减	2011年末
资产总额	479,205,323,490.54	378,801,615,075.37	26.51%	296,208,440,030.05
负债总额	373,765,900,091.91	296,663,420,087.27	25.99%	228,375,901,483.02
归属于上市公司股东的股东权益	76,895,983,339.70	63,825,553,925.30	20.48%	52,967,795,010.41
股本	11,014,968,919.00	10,995,553,118.00	0.18%	10,995,210,218.00

注：报告期内，公司A股股票期权激励计划内共有19,415,801份期权行权，公司股份数因此增加19,415,801股。

2. 近3年主要会计数据及财务指标

单位：人民币元

	2013年	2012年	本年比上年增减	2011年
基本每股收益	1.37	1.14	20.17%	0.88
稀释每股收益	1.37	1.14	20.17%	0.88
扣除非经常性损益后的基本每股收益	1.37	1.14	20.17%	0.87
全面摊薄净资产收益率	19.66%	19.66%	-	18.17%
加权平均净资产收益率	21.54%	21.45%	增长0.09个百分点	19.83%
扣除非经常性损益后的全面摊薄净资产收益率	19.65%	19.60%	增长0.05个百分点	18.06%
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率	21.53%	21.38%	增长0.15个百分点	19.71%
每股经营活动产生的现金流量净额	0.175	0.339	-48.46%	0.308
	2013年末	2012年末	本年末比上年末增减	2011年末
归属于上市公司股东的每股净资产	6.98	5.80	20.34%	4.82
资产负债率	78.00%	78.32%	减少0.32个百分点	77.10%

非经常性损益项目

单位：人民币元

项目	2013年	2012年	2011年
非流动资产处置损益	(4,474,719.05)	(4,670,558.15)	2,900,631.43
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	(2,111,260.86)	(24,920,299.96)	(1,987,290.76)
出售、处理部门或投资单位收益	4,644,660.07	33,179,668.85	35,395,144.49
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	34,147,581.21	61,814,902.20	39,765,091.70
所得税影响	(14,677,613.30)	(17,850,642.97)	(10,007,991.17)
少数股东损益影响	(12,700,827.65)	(7,673,770.33)	(8,121,863.94)
合计	4,827,820.42	39,879,299.64	57,943,721.75

注：“除上述各项之外的其他营业外收入和支出”主要包括罚没收入及补偿等。

3. 境内外会计准则差异

单位：人民币元

	归属于上市公司股东的净利润		归属于上市公司股东的所有者权益	
	2013年	2012年	2013年12月31日	2012年12月31日
按境外会计准则	15,118,549,405.78	12,551,182,392.23	76,895,983,339.70	63,825,553,925.30
按境内会计准则	15,118,549,405.78	12,551,182,392.23	76,895,983,339.70	63,825,553,925.30
按境外会计准则调整的分项及合计：				
按境外会计准则	-	-	-	-
差异说明	无差异			

四、董事会报告

1. 管理层讨论与分析

市场环境变化与管理层看法

报告期内，全国商品住宅销售面积11.57亿平方米，销售金额6.77万亿元，同比分别增长17.5%和26.6%，增速较2012年有所提高。分季度看，第一、二、三、四季度全国商品住宅成交面积的同比增速

依次为 41.2%、23.8%、14.9% 和 7.2%，分季度增速回落的主要原因在于 2012 年基数的影响。

期内，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 个主要城市的新房成交面积同比增长 12.5%，批准预售面积同比增长 20.4%。从 5 月份开始，14 城市的三月移动平均成交批售比（成交批售比=成交面积/同期批准预售面积）一直保持在 1 以下的水平。市场新房供应整体上较为充足，除个别城市外，多数主要城市的供需关系仍在合理范围内。截至 2013 年底，上述城市的新房库存为 1.28 亿平方米，较 12 年年底的 1.16 亿平方米有所上升，库存去化周期为 10.4 个月。相对充足的存货水平，有助于市场的稳定运行。

期内，全国住宅开发投资状况相比 2012 年的低迷有所恢复，全年住宅开发投资完成额同比增长 19.4%，增速较 2012 年提高 8 个百分点，但仍处在历史较低位置（过去十年中，住宅开发投资的年平均增速为 23.9%）；住宅新开工面积结束了 2012 年的下滑态势，同比增长 11.6%，但从绝对规模来看，2013 年的住宅新开工面积只是接近 2011 年的水平，属于 2012 年新开工下降之后的恢复。

报告期内，内地三四线城市土地市场表现平淡，而部分热点城市土地竞拍则较为激烈。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、重庆等 16 个城市的土地供应和成交面积同比分别上升 9.1% 和 15.8%。由于企业普遍加大了在主要城市的布局，这些城市的土地成交持续活跃，全年土地溢价成交宗数占比约 40.6%，较 2012 年提高 14.5 个百分点。部分热点城市，土地市场成交氛围有回归理性的必要性。

2013 年经营业绩与分析

报告期内，公司坚持面向自住购房者的定位，积极促进销售，业绩稳步增长。

2013 年，公司实现销售面积 1489.9 万平方米，销售额 1709.4 亿元，同比分别增长 15.0% 和 21.0%，年度销售额再度刷新行业记录。

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 429.9 万平方米，销售额 523.9 亿元；在以长三角为核心的上海区域实现销售面积 339.7 万平方米，销售额 460.5 亿元；在以环渤海为核心的北京区域实现销售面积 405.4 万平方米，销售额 454.0 亿元；在由中西部中心城市组成的成都区域实现销售面积 314.9 万平方米，销售额 271.0 亿元。

公司产品仍以中小户型普通商品房为主，144 平方米以下户型占比达到 91.5%。年内公司保持着良好的销售节奏，新推盘当月认购率基本保持在 60% 左右。

2013 年，公司实现结算面积 1231.0 万平方米，同比增长 36.9%；实现结算收入 1327.9 亿元，同比增长 30.7%；实现营业收入 1354.2 亿元，净利润 151.2 亿元，同比分别增长 31.3% 和 20.5%。

公司房地产业务的结算均价为 10787 元/平方米，较 2012 年下降 4.5%；房地产业务结算毛利率为 22.31%，较 12 年下降 3.53 个百分点；结算净利率 12.01%，较 2012 年下降 1.07 个百分点。除行业整体趋势外，利润率下降的主要原因，一方面仍在于结算中装修房比例的上升，但装修房比例上升在降低利润率的同时会提升回报率，是效率提升的表现；另一方面在于 2011 年下半年市场调整期内售出的房屋进入结算期。总体来看，公司通过提升经营效率，克服了利润率下降的影响。公司的净资产收益率仍然保持在历史上的高点。2013 年公司全面摊薄的净资产收益率为 19.66%，与 2012 年持平。

截至报告期末，公司合并报表范围内尚有 1437.4 万平方米已售资源未竣工结算，合同金额合计约 1623.3 亿元，较 2013 年初分别增长 6.1% 和 13.0%。充足的已售未结资源为未来的业绩体现奠定了良好基础。

截至 2013 年底，公司各类存货中，已完工开发产品（现房）177.2 亿元，占比 5.35%；在建开发产品 1886.8 亿元（其中包含已售出未结算产品），占比 56.98%；拟开发产品（对应规划中项目）1243.7 亿元，占比 37.56%。存货结构保持在合理水平。

2013 年公司实现开工面积 2131 万平方米，竣工面积 1303 万平方米，较 2012 年分别增长 48.7% 和 33.1%，分别完成年初计划的 128.9% 和 101.0%。其中，下半年的开、竣工面积分别占全年的 56.9% 和 66.9%。

近年来，不同城市的市场分化明显加大，公司根据 PIE（即人口、基础设施建设、就业）评估模型，严格评估投资风险，理性选择投资区域。期内，公司坚持聚焦主流市场、深耕现有城市的策略，在开发前景较好的城市适度补充了一批优质项目资源。鉴于热点城市土地竞争较为激烈，公司在拿地时依然强调“宁可错过，绝不拿错”，坚持谨慎投资，规避了估值过于乐观的地块。

2013 年公司新增加项目 104 个，按万科权益计算的占地面积约 757 万平方米（对应权益规划建筑面积约 2148 万平方米），其中约 66% 的项目为合作、联合方式获取，新增项目平均楼面地价约为 3516 元/平方米。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约 4495 万平方米，继续保持在满足未来两到三年的开发经营水平上。公司年内新进入泉州、郑州、常州、漳州、南宁等城市，布局更加合理。

截至 2013 年底，公司剔除预收帐款后的其它负债占总资产的比例为 45.54%，公司净负债率为 30.7%，较 2013 年中期时的 41.5% 下降约 10.8 个百分点，继续保持在行业较低水平。公司的负债结构得到进一步优化。有息负债中，短期负债合计占比 42.5%，较 2012 年的 49.7% 下降 7.2 个百分点。

由于始终坚持积极销售、审慎投资，公司资金状况继续保持在良好状态。截至报告期末，公司持有货币资金 443.6 亿元，相比 2013 年中期时增加 67.6 亿元。

2013 年管理回顾

2013 年，面对复杂的外部环境和日益激烈的行业竞争，公司坚持“有质量的增长”，规模稳步增长，经营效率不断提升。

2013 年，公司装修房交付比例约九成，基本实现全装修。

面对业内创纪录的装修房交付量，公司严守质量第一的理念，继续加强质量文化宣导，完善对在建工地安全文明状况的量化评估，推动工程管理日益精细化；并通过在工地配置直饮水、改善卫生设施等方式，为工友创造安全的工作生活环境，增强工人质量意识。期内，公司主动开始推广面向客户的交付验房指引，邀请客户参与对房屋质量的监督，推动公司质量管理不断进步。根据独立第三方机构的客户满意度调查结果，2013 年，在装修交付规模扩大的背景下，万科客户对房屋质量的满意度较 2012 年进一步提升。

公司的工业化以“提高质量、提高效率、减少对人工的依赖”为原则。根据既定的发展战略，2013-2015 年，公司将从预制混凝土外墙、装配式内墙、内外墙免抹灰等方向，积极将工业化技术成果转化的实际应用。2013 年公司新开工的主流产品中，以上三项工业化应用的比例分别达到 8.3%、38.8% 和 29.1%。

期内，公司绿色三星住宅规模继续位居全国首位，全年新增 16 个绿色三星项目，共计 172.7 万平方米，其中住宅面积 141.4 万平方米，占全国新增绿色三星住宅面积的 34%。为加大绿色建筑的推广和应用，近年来公司从三星项目的技术和标准出发，结合各地气候和生活习俗，因地制宜，研发适用于主流家庭生活需求、技术难度更低、推广性更强的节能型住宅。年内公司的绿色一星和二星项目规模相比上年明显增加。

近年来，公司启动“幸福社区计划”，围绕客户的居住感受，持续开展服务创新。为满足互联网时代的业主生活需求，公司联合合作方推出“万科—韵达全国邮包合作”、“万科—天猫自提服务合作”，联通数据库系统等服务，方便业主接收包裹。万科物业以成为“物业管理标准的制定者、资产保值增值的捍卫者、社区和谐环境的营造者、信息技术应用的领先者”作为愿景。经过 2 年的调整，万科物业统一了股权架构，作为公司内相对独立的事业单元，进一步理顺了内部关系。并基于殷实的客户基础，与 30% 的老项目业主按根据市场情况调整过的服务费价格成功续聘合同，公司物业服务水平继续领跑行业。报告期内，万科物业荣获中国物业管理协会评选的“2013 年中国物业管理综合实力 TOP200 企业”第一名，并被中国指数研究院评选为“2013 中国物业服务领先品牌企业”，2013 中国物业服务百强企业第一名。同时，根据客户需求，万科物业稳步推进衍生服务，并取得显著成效，其中房屋交易居间服务年度实现经营利润 3,523 万元，家居家装代购服务年度实现经营利润 2,636 万元。

期内，公司以社区配套商业为主体，围绕区域中心型购物中心、社区集中商业和社区商业街三条产品线，结合市场需求，不断丰富和完善商业产品线和形态。2013 年底，北京金隅万科广场、深圳万科广场、苏州万科美好广场等开业后获得较好反响，公司在非住宅物业上的探索初见成效。

报告期内，公司 2013 年第一次临时股东大会通过了将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。该方案获得中国证监会和香港联交所受理。公司将继续积极推动方案的进展。

报告期内，公司首次进军海外市场，通过和当地知名开发商合作的方式，先后进入香港、美国、新加坡市场，包括：和新世界发展有限公司合作开发香港荃湾项目；和铁狮门公司合作，开发美国旧金山 Lumina 项目；和吉宝置业有限公司合作，开发新加坡林曦阁（The Glades）项目。目前，公司参与海外业务，目的主要在于增进对海外成熟市场的理解，学习和借鉴国外优秀同行的经验，进一步强化自身的专业能力和管理水平。

报告期内，国际权威评级机构标准普尔、穆迪和惠誉分别给予公司 BBB+，Baa2 和 BBB+的长期企业信用评级。此外，标准普尔还给予公司大中华区“cnA+”的评级。公司稳健的经营风格、审慎的财务管理以及良好的信用积累获得国际投资者认可，为拓展海外融资渠道创造了良好条件。2013 年 3 月，公司完成首次境外美元债券发行，此次美元债为 8 亿美元的 5 年期债券，年票息率仅 2.625%。7 月，公司境外子公司设立规模为 20 亿美元的中期票据计划，中期票据计划具有多币种、多期限、融资灵活快捷的特点，公司可以根据资金需求及市场情况，灵活决定实际的发行金额和时间。年内，在中期票据计划范围内，公司境外子公司先后发行新加坡币 1.4 亿元 4 年期债券、人民币 10 亿元 5 年期债券、人民币 10 亿元 3 年期债券，票面年利率分别为 3.275%、4.5% 和 4.05%。

人才是最宝贵的资本。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。2013 年，公司成立了管理学院，尝试突破行业限制，推进企业间的跨界学习。同时，公司将员工健康也作为评估管理成效的一个重要指标，以健康运动为主题，鼓励员工参与运动。年内，公司在各地组织发起了包括城市乐跑运动在内的系列活动，在增强团队凝聚力的同时，也向外界传递出万科积极向上、阳光、快乐的企业文化。根据全球著名人力资源管理咨询公司怡安翰威特发布的 2013 年最佳雇主研究结果，公司获得 2013 年最佳雇主，在雇主品牌、人才选拔、人才培养上的努力再次获得社会认可。

公司在公司治理上的努力获得社会认可。在 2013CCTV 中国上市公司峰会上，万科荣获“央视财经 50 指数·十佳治理公司”称号，并入选“2013 年度央视财经 50 治理领先指数样本公司”。万科入选《财富》（中文版）2013 年“最受赞赏的中国公司全明星榜”，并在行业明星榜“房地产开发”类中位列第 1 位。公司还入选“福布斯 2013 亚太地区最佳上市公司”。

公司的投资者关系也获得好评。公司董事会获得《董事会》评选的最佳董事会奖项。公司董事会秘书继续当选《新财富》“金牌董秘”，还获得《中国证券报》评选的金牛最佳董秘、以及《董事会》评选的最具创新能力董秘等奖项。

2014 年发展展望

2014 年，万科将以“均好中提效”为指导思想，坚持质量为先，提升经营效率，在夯实传统业务竞争力的基础上，继续培育、提升新业务能力，为下一个十年发展打下健康的基础。

质量是万科的底线，为客户提供质量过硬的产品，是公司赢得客户信赖，强化产品竞争力的基础和前提。公司将继续推动实测实量、交付评估、客户验房指引等措施的全面应用和改进，推进“千亿计划”（工程师境外研修计划）的实施，加强对引进的工程技术、管理体系的应用，完善对供应商的产品检测制度，确保在经营规模扩大的同时，万科的产品口碑持续提升。

2014 年，公司现有项目预计新开工面积 2238 万平方米，竣工面积 1480 万平方米。公司将坚持现金为王的策略，加强全周期的动态资源管理，贯彻积极销售策略，推动库存去化，保持合理的库存结构。

在产品上公司将继续坚持主流定位，为普通人盖好房子，盖有人用的房子，持续推进产品能力对标，围绕市场和客户需求变化，不断优化产品性价比，提升市场竞争力。

在新项目拓展方面公司仍然会坚持审慎的策略，科学研判，理性投资，“不拿地王”，择机获取可满足未来持续经营需要的土地资源。同时在新获取项目中，进一步深化合作开发，探索“小股操盘”的轻资产运营模式。

“小股操盘”是公司合作开发模式的进一步深化，即公司在合作项目中不控股，但项目仍然由公司团队操盘，使用公司品牌和产品体系，共享公司的信用资源和采购资源。

通过输出管理和品牌，这种轻资产模式有利于提升公司的净资产收益率。也意味着在同等的资产规模下可以支持更大的经营规模，获得更大的市场份额。进而意味着可以摆脱增长对股权融资的依赖，提高分红派息、回馈股东的能力。

公司 2013 年度分红派息预案已经大幅提高了分红派息力度。年度现金红利占合并报表净利润的比例同比上升了接近一倍，每股股息同比增长 127.8%。未来公司将在今年现金分红占合并报表净利润的基础上，稳步提升派发现金红利占合并报表净利润的比例。

为支持业务发展的需要，公司将继续拓展融资渠道，关注金融创新，加强海内外基金合作，降低资金成本，继续尝试包括住宅开发基金、人民币跨境贷款等融资方式。

根据工业化三年发展目标，2014 年公司计划实现主流产品预制混凝土外墙达到 20%，装配式内墙占比达

到 60%，内外墙免抹灰占比达到 50%。

公司将继续坚定不移的推进绿色战略，落实项目绿色一星的基本要求，鼓励一线开展以客户价值为导向的绿色产品创新，在各区域开展新绿色三星项目试点。

城市的发展既对企业的开发经营能力提出了更为全面的要求，也为企业的成长提供了更加广阔的空间。未来公司将在巩固传统业务的基础上，继续完善社区服务平台，密切关注新的细分市场机会，加大对养老、产业园等业务的思考和探索，积极探索和培养新业务能力，持续为企业的成长注入动力。

国际化是万科需要考虑的长期发展方向之一。对于现有海外项目，公司将进一步完善运营管控机制。在控制海外投资风险的前提下，公司会继续关注可能存在的合作机会，充分发掘和利用海外的资金资源和业务资源，推动专业能力的提升及业务模式的创新。

管理提效和业务发展离不开优秀人才。公司将继续加强人力资源系统建设，完善人才梯队，提高组织效能。未来公司将继续打造开放式的学习平台，整合各方学习资源，通过优秀企业间的学习交流，激发企业创造力，打造适应于快速变化时代下的领导力。

2. 公司经营情况

(1) 主营业务的范围及其经营状况

A. 按行业划分

公司为专业化房地产公司，主要产品为商品住宅，2013 年公司销售面积 1489.9 万平方米，销售额 1709.4 亿元，同比分别增长 15.0% 和 21.0%。

2013 年全国商品房销售总额为 81,428.3 亿元。按此口径计算，2013 年公司在全国的市场占有率为 2.09%。

报告期内，公司房地产项目结算面积 1231.0 万平方米，同比增长 36.9%，结算收入 1327.9 亿元，同比增长 30.7%，结算成本 915.3 亿元，同比增加 41.8%；房地产业务的营业利润率为 22.31%，比上年减少 3.53 个百分点。

单位：人民币万元

行业	营业收入		营业成本		营业利润率 ^注	
	金额	增减	金额	增减	数值	增减
1. 主营业务	13,425,889.46	31.06%	9,269,206.67	41.96%	22.20%	-3.46 个百分点
其中： 房地产	13,278,768.51	30.72%	9,152,850.89	41.75%	22.31%	-3.53 个百分点
物业管理	147,120.95	71.21%	116,355.78	60.53%	12.19%	7.48 个百分点
2. 其他业务	115,989.65	71.28%	10,558.41	-17.82%	85.82%	13.43 个百分点
合计	13,541,879.11	31.33%	9,279,765.08	41.85%	22.74%	-3.23 个百分点

注：营业利润率数据已扣除主营业务税金及附加。

B. 按投资区域划分

	主营业务收入（万元）	比例	净利润（万元）	比例	结算面积（平方米）	比例
广深区域	4,455,105.53	33.55%	663,648.75	41.60%	3,963,547	32.20%
上海区域	2,795,187.04	21.05%	303,329.77	19.02%	1,942,960	15.78%
北京区域	3,403,755.69	25.63%	270,993.04	16.99%	3,457,700	28.09%
成都区域	2,624,720.24	19.77%	357,146.56	22.39%	2,945,738	23.93%
合计	13,278,768.50	100.00%	1,595,118.12	100.00%	12,309,945	100.00%

(2) 公司主要全资附属企业经营情况及业绩

单位：人民币万元

公司名称	权益	2013 年营业收入	2013 年净利润	2013 年末总资产	2013 年主要开发项目
万科（重庆）房地产有限公司	100%	503,125	89,160	976,958	重庆锦程、悦府、缇香郡
福州市万科房地产有限公司	100%	291,733	40,971	268,582	福州金域榕郡

武汉万科新里程房地产有限公司	100%	260,820	30,123	296,006	武汉金色城市
青岛万科置业有限公司	100%	252,153	29,150	209,158	青岛万科生态城
深圳市万科道霖投资发展有限公司	100%	178,261	40,214	177,354	深圳千林山居
南京金域蓝湾置业有限公司	100%	166,942	23,392	339,234	南京金域蓝湾
北京万科企业有限公司	100%	155,756	44,347	1,851,515	北京蓝山、万科红、万科蓝
杭州良渚文化村开发有限公司	100%	155,241	23,071	331,957	杭州良渚文化村
太原万科房地产有限公司	100%	149,472	19,123	129,952	太原金域国际
成都万科锦江置业有限公司	100%	142,893	21,969	110,136	成都金润华府

(3) 经营计划实施情况

公司聚焦主流客户自住需求，积极推动销售，取得良好的表现。2013 年公司实现销售面积 1489.9 万平方米，销售金额 1709.4 亿元，同比分别增长 15.0% 和 21.0%。

年初公司计划全年新开工面积 1653 万平方米，竣工面积 1290 万平方米。2013 年公司实际完成开工面积 2131 万平方米，比年初计划多 28.9%，实际实现竣工面积 1303 万平方米，比年初计划多 1.0%。

2013 年主要项目开发情况

单位：平方米

项目名称	位置	权益	占地面积	规划建筑面积	13年开工面积	13年竣工面积	截至 13 年末竣工面积
广深区域							
深圳万科中心	盐田区	100%	61,730	80,201	-	34,608	34,608
深圳天琴湾	盐田区	100%	253,990	30,028	10,420	-	19,608
深圳壹海城	盐田区	50%	137,250	354,695	166,398	-	-
深圳安托山项目	南山区	100%	48,804	219,967	-	-	-
深圳留仙洞	南山区	100%	394,044	1,335,510	-	-	-
深圳金色领域	宝安区	100%	65,364	165,648	-	40,073	165,648
深圳溪之谷	宝安区	60%	158,639	47,270	-	-	-
深圳翡翠郡	宝安区	100%	77,045	264,075	41,182	43,237	43,237
深圳金域缇香	坪山新区	100%	104,801	323,624	-	49,269	131,455
深圳第五园	龙岗区	100%	421,916	595,982	-	48,939	514,737
深圳天誉	龙岗区	100%	62,577	355,364	260,270	67,312	67,312
深圳千林山居	龙岗区	100%	198,597	380,547	-	56,270	380,547
深圳万科红	龙岗区	100%	31,337	155,951	-	63,907	155,951
深圳万科红三期	龙岗区	50%	43,713	178,241	114,684	-	-
深圳布吉水径项目	龙岗区	60%	164,982	456,405	110,582	-	-
深圳公园里	龙岗区	65%	75,326	345,026	-	-	143,006
深圳八意府	龙岗区	100%	28,894	115,040	-	47,580	47,580
深圳浪骑项目	龙岗区	100%	41,487	22,380	-	-	-
深圳大甲岛	惠州市	100%	364,450	93,340	-	-	-
惠州双月湾	惠东县	67%	704,223	1,068,191	-	119,595	119,595
惠州金域华庭	惠城区	100%	151,298	327,550	13,872	79,047	218,837
东莞双城水岸	塘厦镇	100%	596,786	414,759	116,394	106,186	190,311
东莞朗润园	塘厦镇	51%	128,144	256,287	-	18,777	18,777
东莞金色城市	塘厦镇	100%	32,002	96,006	96,006	-	-
东莞四季花城	塘厦镇	100%	51,263	92,273	92,273	-	-
东莞金域松湖	松山湖园区	51%	135,049	381,000	-	125,176	210,781
东莞虹溪诺雅	松山湖园区	100%	349,951	267,450	-	49,589	267,450
东莞松湖中心	松山湖园区	34%	95,506	73,872	-	23,509	23,509
东莞松湖中心二区	松山湖园区	25%	30,084	30,084	11,219	18,865	18,865
东莞万科大厦	南城区	100%	4,771	42,937	-	-	-
东莞金域华府	南城区	51%	189,934	493,827	-	149,154	380,159

东莞翡翠山	南城区	50%	249,534	374,302	158,681	-	50,717
东莞香树丽舍	南城区	51%	43,851	109,626	109,626	-	-
东莞万科中心	莞城区	55%	53,887	215,547	215,547	-	-
东莞金域华庭	莞城区	55%	9,185	29,393	29,393	-	-
东莞紫台	虎门镇	100%	60,570	151,426	-	68,628	151,426
东莞金色里程	虎门镇	100%	17,374	69,495	69,495	-	-
东莞虎门万科城	虎门镇	80%	349,805	784,136	-	-	-
东莞长安万科中心	长安镇	100%	75,653	249,658	101,196	31,182	46,572
东莞金域国际	厚街镇	100%	88,788	257,486	-	86,337	86,337
东莞厚街广场	厚街镇	67%	32,002	113,856	113,856	-	-
东莞常平万科城	常平镇	100%	635,971	442,460	-	70,170	357,792
东莞万科麓湖	大岭山镇	100%	146,674	117,341	-	35,862	117,341
东莞松湖传奇	寮步镇	100%	68,431	150,548	150,548	-	-
广州金域蓝湾	白云区	50%	144,657	433,584	-	95,173	406,461
广州峰境花园	白云区	100%	24,052	93,803	93,803	-	-
广州金域华庭	海珠区	100%	9,117	85,682	-	-	41,444
广州江燕路项目	海珠区	68%	16,831	52,765	52,765	-	-
广州柏悦湾	荔湾区	100%	38,111	135,689	-	28,597	135,689
广州新隆沙 AF020122 地块	荔湾区	100%	7,141	30,706	-	-	-
广州府前花园	南沙区	95%	134,760	269,520	-	200,819	269,520
广州兰乔圣菲	花都区	49%	210,252	126,172	-	18,034	94,119
广州花山项目	花都区	50%	126,941	279,270	-	-	-
广州东荟城	萝岗区	55%	177,588	444,943	214,093	111,973	111,973
广州东荟城（扩展）	萝岗区	33%	109,748	271,463	-	-	-
广州金色梦想	萝岗区	51%	115,671	289,178	202,188	-	-
广州金色悦府	黄浦区	100%	24,506	63,591	-	63,591	63,591
广州天河软件园高塘新建区 AT030548 地块	天河区	100%	30,995	82,962	82,962	-	-
广州黄阁大道项目	南沙区	100%	156,555	250,488	-	-	-
广州新光城市花园	番禺区	100%	364,651	591,662	236,226	55,395	181,629
清远万科城	清城区	100%	1,219,450	2,438,901	60,085	153,326	354,190
清远万科华府	清城区	100%	79,336	316,002	80,901	50,675	72,413
佛山金域蓝湾	南海区	55%	221,035	568,957	66,283	73,007	342,107
佛山金色溪谷花园	南海区	49%	66,533	81,080	-	47,307	75,453
佛山金融 C 区 B21 地块	南海区	100%	30,984	130,000	-	-	-
佛山金融 C 区 B23-24 地块	南海区	100%	188,996	793,784	-	-	-
佛山金融 C 区 A32 地块	南海区	100%	25,178	146,000	-	-	-
佛山金色领域广场	南海区	50%	47,254	354,404	95,610	-	-
佛山缤纷四季	顺德区	100%	156,840	429,527	-	97,663	286,326
佛山水晶城	顺德区	49%	284,036	710,092	187,465	101,724	232,872
佛山沁园	顺德区	100%	80,571	241,712	-	25,525	171,024
佛山天傲湾	顺德区	50%	30,382	74,359	-	57,256	57,256
佛山 F06 项目	顺德区	50%	113,224	452,880	-	-	-
佛山缤纷西园	顺德区	100%	43,748	153,000	48,022	-	-
佛山万科广场	禅城区	88%	114,429	555,819	15,191	-	-
佛山万科城	禅城区	100%	337,544	776,350	264,543	9,890	296,376
佛山金域国际	禅城区	51%	89,009	373,820	175,184	11,710	11,710
珠海珠宾花园	香洲区	100%	109,917	146,497	-	-	109,873
珠海金域港湾	香洲区	50%	78,000	196,358	-	-	-
珠海魅力之城	斗门区	100%	137,061	274,122	-	-	-

珠海城市花园	金湾区	51%	63,233	189,684	-	51,863	51,863
中山金悦华庭	坦洲镇	100%	32,103	127,789	-	93,376	93,376
中山朗润园	中山东区	100%	76,387	175,133	-	49,046	100,092
中山金色家园	东凤镇	100%	255,623	789,453	174,265	86,642	141,613
中山柏悦湾	火炬区	65%	251,900	469,359	70,333	-	-
中山青溪路项目	石岐区	75%	143,852	429,779	-	-	-
厦门湖心岛	湖里区	100%	95,098	199,710	48,561	20,589	54,797
厦门金色悦城	翔安区	100%	54,441	109,000	-	-	106,092
厦门金域华府	集美区	100%	102,427	446,842	73,646	90,109	141,454
厦门万科广场	集美区	100%	137,934	710,000	22,670	-	-
厦门海沧万科城	海沧区	40%	189,752	517,690	166,310	-	-
泉州万科城	丰泽区	60%	136,741	478,591	156,465	-	-
泉州石狮金域中央	石狮市	70%	82,769	211,503	-	-	-
漳州万科城	芗城区	60%	235,606	805,195	-	-	-
福州金域榕郡	晋安区	100%	166,736	383,296	21,396	59,110	324,098
福州金域华府	仓山区	100%	16,168	37,614	-	-	34,399
福州万科广场	台江区	100%	93,360	443,107	29,503	259,346	259,346
福州金域花园	台江区	60%	25,397	130,795	-	-	-
福州永泰万科城	永泰县	51%	392,000	418,919	-	-	-
福州金域蓝湾	闽侯县	51%	213,602	687,507	99,046	-	-
莆田万科城	荔城区	80%	250,708	530,972	140,600	148,303	148,303
长沙金域华府	雨花区	60%	238,066	512,778	-	128,728	337,298
长沙高正项目	雨花区	60%	40,360	170,945	-	-	-
长沙城际新苑项目	雨花区	40%	351,380	960,664	-	57,570	57,570
长沙京投银泰 205 扩容地块	雨花区	40%	108,857	326,572	-	-	-
长沙金域蓝湾	芙蓉区	100%	120,208	358,888	-	-	102,956
长沙城市花园	岳麓区	100%	40,461	138,032	-	11,927	138,032
长沙金域缇香	岳麓区	78%	43,737	129,437	79,433	-	-
长沙金域滨江	岳麓区	58%	58,287	208,359	-	-	-
长沙白鹭郡	岳麓区	100%	100,351	298,502	214,353	-	-
长沙金域国际	岳麓区	51%	159,393	585,845	-	-	-
长沙梅溪湖	岳麓区	100%	129,323	311,937	-	-	-
长沙万科城	开福区	70%	206,251	481,034	-	156,606	292,452
长沙紫台	天心区	70%	116,486	270,963	34,786	-	-
南宁万科大厦	良庆区	100%	25,545	117,670	-	-	-
三亚森林度假公园	田独镇	65%	942,745	470,814	167,293	106,457	161,041
三亚高知园项目	田独镇	65%	387,807	349,026	-	-	69,185
三亚湖畔度假公园	河东区	80%	338,410	423,315	75,486	-	-
广深区域小计			18,604,289	39,250,665	5,431,109	3,954,609	9,890,151
上海区域							
上海五玠坊	浦东新区	100%	121,463	126,887	-	77,083	77,083
上海海上传奇	浦东新区	60%	140,981	310,159	-	83,780	83,780
上海金色城市	浦东新区	60%	264,646	549,046	-	-	296,741
上海翡翠滨江	浦东新区	75%	58,550	175,990	-	-	-
上海滨江项目	浦东新区	100%	31,617	79,042	-	-	-
上海张江东地块	浦东新区	45%	79,548	216,569	-	-	-
上海张江西地块	浦东新区	45%	24,756	74,269	-	-	-
上海七宝 53#	闵行区	100%	48,932	126,800	-	-	-
上海城花新园	闵行区	51%	295,069	401,070	48,467	55,484	214,336
上海虹桥商务区核心区一期 03 号地块南块	闵行区	50%	32,177	110,462	-	-	-

上海翡翠别墅	闵行区	49%	304,830	199,071	36,386	41,861	161,898
上海虹桥 11 号项目	闵行区	61%	112,864	177,885	131,714	-	-
上海万科城	闵行区	70%	210,615	501,833	453,083	-	-
上海南站商务区地块	徐汇区	51%	107,486	493,447	105,988	-	-
上海尚源	青浦区	49%	116,524	142,858	-	-	136,828
上海金色华亭	松江区	33%	67,932	108,137	-	57,983	108,137
上海松江商务区 14#	松江区	60%	57,734	143,220	103,915	-	-
上海金色领域	嘉定区	50%	90,013	180,026	82,561	72,617	72,617
南通金域蓝湾	港闸区	55%	99,910	218,650	-	67,932	118,956
南通任港路地块	崇川区	100%	53,277	141,700	95,197	-	-
南京安品街项目	白下区	100%	27,325	20,340	-	-	-
南京金域蓝湾	江宁区	100%	272,298	545,280	139,949	120,488	294,595
南京龙西项目	江宁区	100%	36,043	107,606	-	-	-
南京金色领域	栖霞区	100%	91,751	201,828	-	62,425	62,425
南京金色半山	浦口区	100%	62,291	98,694	44,084	-	-
南京九都荟	雨花台区	80%	126,058	314,741	57,779	-	-
镇江魅力之城	润州区	100%	795,100	942,820	126,707	72,676	474,659
镇江蓝山花园	润州区	60%	285,683	416,285	22,291	55,366	95,628
苏州玲珑湾	工业园区	70%	384,042	835,281	36,397	88,986	731,181
苏州金域缇香	工业园区	92%	47,177	117,936	-	54,343	117,936
苏州玲珑东区	工业园区	50%	104,486	179,075	179,075	-	-
苏州新都会	新区	55%	89,098	83,220	-	38,618	56,064
苏州金色里程	金阊区	49%	99,093	247,732	109,467	87,139	87,139
苏州万科城	吴中区	55%	144,535	361,338	157,691	-	-
苏州金域平江	姑苏区	46%	80,948	189,677	75,539	-	-
苏州 VC 小镇	相城区	51%	138,601	415,804	61,786	-	-
昆山高尔夫	巴城镇	100%	433,916	240,701	70,068	-	-
昆山魅力花园	花桥开发区	92%	309,177	773,042	361,902	-	-
无锡魅力之城	滨湖区	60%	962,116	1,346,963	68,910	67,563	1,042,113
无锡金域蓝湾	滨湖区	100%	154,468	386,170	29,232	-	162,875
无锡信成道	滨湖区	100%	154,119	385,299	-	36,709	36,709
无锡金域缇香	新区	100%	224,118	620,713	135,832	111,955	285,832
常州万科城	武进区	100%	93,994	234,983	-	-	-
扬州万科城	邗江区	65%	297,139	313,970	4,255	99,013	99,013
扬州金域华府	邗江区	65%	59,835	129,512	110,028	-	-
徐州万科城	九里区	100%	396,349	716,021	320,083	-	-
徐州淮海西路项目	泉山区	85%	226,776	810,587	-	-	-
杭州良渚文化村	余杭区	100%	3,108,146	2,361,628	284,868	85,178	974,175
杭州北宸之光	余杭区	50%	115,683	293,409	293,409	-	-
杭州良渚新城	余杭区	33%	56,286	140,715	-	-	-
杭州西庐	西湖区	51%	80,140	151,996	151,996	-	-
杭州蒋村 59 号地块	西湖区	100%	30,403	60,806	-	-	-
杭州草庄	江干区	100%	45,709	89,644	55,350	-	34,294
杭州公园大道	江干区	50%	68,564	150,841	150,841	-	-
杭州紫台	江干区	100%	46,069	110,566	110,566	-	-
杭州钱江新城	江干区	100%	21,915	76,703	-	-	-
杭州万科大家钱塘府	江干区	50%	51,945	135,057	135,057	-	-
杭州璞悦湾	滨江区	60%	66,521	166,204	166,204	-	-
杭州萧山项目	萧山区	50%	67,425	188,790	-	-	-
杭州公望	富阳市	100%	517,900	208,981	-	7,370	82,489
杭州君望 A+D	富阳市	20%	129,874	164,845	-	-	-

杭州君望 B+C	富阳市	20%	138,233	152,231	-	-	-
嘉兴金域缇香	秀州新区	100%	85,286	137,495	-	123,622	123,622
嘉兴金色梦想	秀州新区	100%	80,987	144,699	-	-	-
嘉兴海上传奇	经济开发区	100%	31,945	66,904	66,904	-	-
宁波云鹭湾	江北区	100%	314,208	394,764	58,635	-	75,367
宁波金色城市	鄞州区	100%	95,242	171,425	-	92,824	171,425
宁波金域国际	鄞州区	55%	41,080	73,940	73,940	-	-
宁波金域传奇	鄞州区	55%	43,752	100,630	-	-	-
宁波万科城	镇海区	49%	226,777	491,525	93,510	138,239	138,239
宁波万科城东	镇海区	49%	70,795	127,431	-	-	-
宁波江东府	江东区	100%	66,833	133,666	133,666	-	-
宁波公园里	高新区	82%	48,004	105,609	105,609	-	-
温州龙湾花园	龙湾区	60%	125,219	179,733	-	90,424	90,424
温州金域传奇	龙湾区	51%	45,864	128,396	128,396	-	-
温州金域中央	瓯海区	60%	53,765	144,939	144,939	-	-
合肥金色名郡	蜀山区	50%	107,326	401,670	-	133,563	401,670
合肥金域华府	蜀山区	50%	115,628	412,101	124,904	106,736	203,984
合肥万科城	滨湖区	55%	107,220	375,272	96,368	116,058	116,058
合肥蓝山花园	滨湖区	55%	165,584	463,635	118,121	-	-
合肥森林公园	庐阳区	100%	516,459	1,394,439	251,893	-	-
芜湖万科城	鸠江区	100%	274,404	493,926	21,804	112,238	112,238
芜湖海上传奇	弋江区	49%	121,895	367,711	-	-	-
南昌青山湖名邸	青山湖区	50%	97,061	133,693	-	54,648	133,076
南昌金色名郡	青山湖区	50%	16,888	50,381	-	-	-
南昌润园	青云谱区	50%	97,109	144,011	-	83,345	144,011
南昌金域蓝湾	西湖区	50%	21,818	75,338	-	75,338	75,338
南昌万科城	高新区	33%	299,708	417,362	196,366	69,435	69,435
南昌海上传奇	高新区	50%	163,213	355,802	105,718	-	-
南昌粹叠园	红谷滩区	50%	80,120	184,276	-	-	-
上海区域小计			16,474,463	27,635,928	6,237,450	2,641,039	7,762,390
北京区域							
北京如园 C1	海淀区	50%	85,099	187,218	67,182	-	-
北京如园 C3	海淀区	50%	33,745	79,306	-	43,457	43,457
北京公园 5 号	朝阳区	60%	37,917	97,044	-	-	97,044
北京蓝山	朝阳区	100%	55,885	155,330	-	43,276	155,330
北京大都会	朝阳区	100%	5,329	36,465	-	27,998	36,465
北京北河沿甲 77 号	东城区	100%	4,103	14,372	-	-	14,372
北京红狮家园	丰台区	100%	59,800	180,152	-	34,143	180,152
北京万科蓝	丰台区	100%	14,449	36,084	-	-	-
北京西华府	丰台区	50%	233,209	629,170	120,986	-	-
北京公园里 010、014、015、017、019 号地块	通州区	50%	88,767	210,738	-	-	-
北京公园里 007 号地块	通州区	35%	34,657	103,971	-	-	-
北京公园里 005、008、009 号地块	通州区	50%	61,717	123,434	-	-	-
北京金隅万科城	昌平区	49%	178,908	485,234	-	22,116	417,142
北京金域华府	昌平区	50%	198,007	559,214	79,719	-	192,966
北京长阳半岛	房山区	50%	437,179	853,165	256,093	156,484	423,109
北京云湾家园	房山区	50%	61,567	157,984	-	23,908	23,908
北京幸福汇	房山区	68%	71,912	137,777	73,156	763	35,553
北京新里程	房山区	20%	77,834	142,612	82,969	59,643	59,643
北京金域缇香	房山区	40%	65,967	156,993	64,095	-	-

北京金域公园	房山区	51%	27,528	55,056	-	-	-
北京长阳天地	房山区	38%	112,673	208,351	-	-	-
北京长阳半岛·中央城	房山区	35%	63,950	156,384	-	-	-
北京朗润园	大兴区	50%	67,651	173,215	128,613	-	-
北京金域东郡	大兴区	50%	57,826	144,564	144,564	-	-
北京万科橙	大兴区	50%	43,446	155,207	101,412	-	-
北京首开万科中心	大兴区	50%	41,092	126,996	-	-	-
北京天竺悦城	顺义区	56%	17,985	31,051	-	-	-
北京天竺保税区项目	顺义区	97%	25,112	44,716	-	-	-
北京高丽营项目	顺义区	35%	187,830	170,568	-	-	-
廊坊欢庆城	香河县	50%	130,045	221,077	-	-	-
唐山红郡	路南区	100%	153,527	104,445	-	27,772	97,485
唐山温莎堡	路南区	100%	47,007	47,635	24,095	-	-
唐山金域华府	路北区	60%	78,977	166,159	-	87,350	87,350
唐山金域蓝湾	路北区	40%	53,440	154,503	-	-	-
唐山新里程	凤凰新城	48%	88,848	264,659	-	-	-
秦皇岛假日风景	海港区	48%	75,526	188,816	-	105,753	105,753
秦皇岛北戴河小镇	北戴河区	50%	238,561	278,286	48,403	-	-
天津东丽湖	东丽区	100%	2,708,886	1,763,059	30,426	45,731	898,212
天津魅力之城	东丽区	100%	176,773	258,579	-	25,521	251,881
天津新里程	东丽区	51%	136,524	206,863	-	52,466	206,863
天津金色雅筑	东丽区	49%	90,792	173,937	-	20,853	173,937
天津金域华府	东丽区	51%	221,217	360,069	28,419	-	-
天津假日润园	西青区	100%	229,201	343,101	19,274	94,130	306,702
天津金奥国际	西青区	100%	58,577	160,080	-	71,234	160,080
天津四季花城	西青区	51%	409,701	502,892	69,971	-	-
天津滨海时尚	开发区	100%	6,538	43,473	-	-	-
天津柏翠园	开发区	60%	32,270	48,709	-	-	25,424
天津海港城	滨海新区	51%	149,483	372,910	116,221	54,836	152,251
天津锦庐	滨海新区	95%	90,604	127,095	64,779	-	47,355
天津东海岸	滨海新区	51%	255,311	377,516	-	-	-
天津金域国际	滨海新区	51%	108,389	189,160	39,637	-	-
天津仕林苑	津南区	40%	63,582	114,474	-	25,251	25,251
天津梅江柏翠园	河西区	80%	62,205	124,410	-	-	-
沈阳万科城	和平区	49%	361,320	868,373	-	73,225	783,358
沈阳鹿特丹	和平区	100%	120,333	360,999	55,894	67,084	67,084
沈阳金域蓝湾	浑南新区	100%	226,356	601,439	87,489	106,843	414,396
沈阳明天广场	浑南新区	70%	199,319	597,957	79,335	89,725	89,725
沈阳柏翠园	沈河区	55%	83,229	290,681	-	14,775	121,872
沈阳春河里	沈河区	82%	81,378	431,232	43,374	19,643	76,484
沈阳惠斯勒小镇	东陵区	70%	285,599	286,141	-	60,703	60,703
沈阳蓝山	大东区	60%	78,367	235,102	-	102,224	235,102
沈阳朗园	铁西区	70%	66,547	178,598	-	85,420	85,420
沈阳润园	铁西区	100%	57,030	150,315	-	-	-
沈阳香湖盛景苑北区	于洪区	49%	190,156	342,360	85,780	31,050	92,046
沈阳香湖盛景苑南区	于洪区	51%	135,464	304,520	-	-	8,816
沈阳公园大道	于洪区	100%	169,774	407,374	134,642	-	-
沈阳假日风景	皇姑区	100%	200,000	475,936	-	-	-
抚顺金域蓝湾	开发区	100%	300,150	1,034,003	-	68,840	113,279
抚顺金域国际	顺城区	100%	72,560	316,582	101,429	-	-
营口海港城	鲅鱼圈区	100%	138,990	399,449	73,888	-	-

鞍山惠斯勒小镇	铁东区	100%	422,171	713,400	63,539	74,591	263,494
鞍山万科城	高新区	100%	167,664	375,002	-	109,286	316,813
鞍山金域国际	铁西区	51%	225,715	677,000	67,520	-	-
大连溪之谷	甘井子区	100%	363,716	380,922	-	32,174	380,922
大连魅力之城	甘井子区	100%	218,498	443,186	-	65,628	443,186
大连朗润园	甘井子区	100%	118,506	229,822	49,319	-	-
大连西山项目	甘井子区	55%	90,404	91,308	-	-	-
大连蓝山	甘井子区	100%	125,100	214,470	134,095	-	-
大连大连门项目	甘井子区	100%	19,131	37,627	-	-	-
大连海港城	普湾新区	55%	581,172	968,300	27,886	101,621	101,621
大连樱花园	高新技术产业园区	71%	192,248	363,349	-	-	-
大连万科城	金州区	100%	284,806	620,607	145,390	-	-
大连城花东项目	沙河口区	100%	35,757	64,260	-	-	-
长春蓝山	二道区	100%	228,670	501,678	50,555	131,541	266,931
长春惠斯勒小镇	净月区	50%	399,715	484,714	68,672	31,803	111,629
长春万科城	净月区	51%	350,965	1,068,964	100,022	124,574	124,574
长春柏翠园	朝阳区	100%	267,981	503,349	7,174	53,553	165,142
长春雕塑公园项目	南关区	50%	121,109	343,058	45,291	-	-
吉林万科城	高新区	65%	728,139	2,001,721	112,811	148,898	427,316
吉林松花湖项目	丰满区	100%	531,598	681,890	-	-	-
青岛魅力之城	城阳区	80%	200,289	341,136	-	-	341,136
青岛城市花园	城阳区	80%	130,873	231,482	-	48,904	231,482
青岛玫瑰里	城阳区	51%	340,069	540,307	171,210	-	-
青岛春阳花园	城阳区	51%	86,493	183,142	68,262	-	-
青岛桃花源	城阳区	80%	129,032	230,194	-	-	-
青岛金色城品	市北区	100%	61,873	173,945	-	-	173,945
青岛万科城	市北区	55%	154,607	392,904	87,705	112,311	229,093
青岛福州路万科中心	市北区	100%	38,775	123,703	123,703	-	-
青岛山东路万科中心	市北区	70%	18,646	70,486	70,486	-	-
青岛蓝山	市北区	100%	68,153	208,462	17,778	67,805	145,712
青岛紫台	市北区	100%	68,562	204,603	-	-	-
青岛生态城	李沧区	100%	141,346	261,571	-	247,960	247,960
青岛小镇	黄岛区	34%	933,293	702,304	-	63,255	63,255
青岛东郡	即墨市	55%	196,446	430,183	17,010	-	-
青岛平度万科城	平度市	51%	59,308	197,931	25,771	-	-
青岛平度新城	平度市	51%	75,701	97,496	-	-	-
烟台海云台	芝罘区	100%	311,614	444,000	-	47,840	113,986
烟台假日风景	福山区	70%	190,281	362,813	-	74,438	153,787
烟台假日润园	福山区	70%	65,733	152,466	-	-	-
烟台御龙山	芝罘区	51%	341,943	615,200	106,278	-	-
烟台万科城	开发区	51%	241,167	627,813	87,713	-	-
济南金域国际	高新区	63%	127,759	408,346	116,976	-	-
济南万科城	历下区	50%	191,418	478,545	138,390	-	-
济南新里程	历城区	100%	113,132	316,728	-	-	-
太原紫台	迎泽区	51%	95,687	334,330	85,072	136,224	136,224
太原金域国际	万柏林区	100%	49,407	169,679	-	169,679	169,679
太原蓝山	万柏林区	51%	198,392	693,540	48,425	-	-
太原公交公司地块	万柏林区	100%	37,060	177,415	-	-	-
晋中朗润园	榆次区	51%	218,143	476,596	109,824	105,910	105,910
北京区域小计			21,241,967	39,897,286	4,368,722	3,690,212	11,079,767

成都区域							
成都魅力之城	成华区	60%	308,501	761,258	-	96,773	712,816
成都万科钻石广场	成华区	85%	15,404	92,422	-	-	-
成都万科华茂广场	成华区	51%	29,720	214,137	207,600	-	-
成都金色乐府音乐广场	成华区	60%	152,852	759,036	304,088	-	-
成都金域西岭	金牛区	60%	79,331	361,100	-	92,620	361,100
成都金色领域	青羊区	100%	49,628	244,459	-	118,673	190,524
成都金润华府	锦江区	100%	52,895	267,928	-	119,942	236,427
成都金色海蓉	武侯区	49%	54,970	234,125	-	-	141,161
成都五龙山公园	新都区	100%	345,168	356,503	35,820	130,793	251,541
成都金域缇香	新都区	100%	111,166	331,161	146,209	-	-
成都金域名邸	高新区	50%	48,345	145,034	59,774	-	-
成都公园 5 号	高新区	50%	87,822	263,464	30,483	-	-
成都金色城市	龙泉驿区	55%	72,102	288,410	202,758	-	-
成都金色城品	龙泉驿区	55%	47,245	141,642	141,642	-	-
成都海悦汇城	双流县	90%	104,307	524,843	-	143,609	206,007
南充金润华府	高坪区	60%	182,012	518,004	48,855	2,732	2,732
武汉金域华府	武昌区	100%	59,790	191,300	-	34,701	140,020
武汉汉阳国际	汉阳区	70%	166,817	568,974	99,813	104,983	104,983
武汉万科城	江汉区	100%	65,901	299,337	-	90,973	231,798
武汉鲩子湖项目	江汉区	100%	7,388	36,683	32,684	-	-
武汉汉口传奇	江汉区	50%	42,385	228,430	228,430	-	-
武汉红郡	东湖新技术开发区	100%	230,894	349,607	-	161,401	349,607
武汉联投万科生态城	东湖新技术开发区	50%	199,709	299,563	-	-	-
武汉城花璟苑	东湖新技术开发区	50%	89,665	409,600	156,049	-	-
武汉嘉园	东湖新技术开发区	50%	67,259	324,100	-	-	-
武汉锦程	东湖新技术开发区	100%	38,286	202,620	-	-	-
武汉金域蓝湾	经济技术开发区	100%	213,440	533,600	246,384	87,072	229,368
武汉金色城市	洪山区	100%	273,850	896,484	200,540	394,393	446,823
武汉长征村项目	洪山区	100%	282,235	871,721	108,964	-	-
重庆友诚生态名苑	渝北区	51%	229,581	344,372	-	23,022	328,210
重庆锦程	渝中区	100%	105,406	533,486	-	395,325	533,486
重庆缇香郡	北部新区	100%	41,448	145,067	-	-	145,067
重庆悦府	北部新区	100%	137,996	376,737	-	151,884	215,449
重庆万科城	北部新区	55%	278,167	647,378	286,838	-	-
重庆悦湾	江北区	45%	435,499	649,158	215,193	-	-
重庆溉澜溪	江北区	100%	129,535	652,785	-	-	-
重庆二塘项目	南岸区	49%	241,314	845,611	-	-	-
重庆金色悦城	沙坪坝区	80%	175,000	700,000	331,677	-	-
重庆万科西九	九龙坡区	50%	26,515	145,688	69,481	-	-
重庆万科西城	九龙坡区	100%	60,276	271,207	142,921	-	-
西安金域曲江	曲江新区	55%	152,667	390,176	4,768	164,140	332,249
西安万科城 7#地	长安区	85%	186,849	619,806	5,429	193,426	293,752
西安万科城 3#地	长安区	60%	113,231	352,802	61,329	-	-
西安万科城 8#地	长安区	100%	172,666	504,464	-	-	-
西安金域华府	未央区	51%	106,667	372,461	77,233	-	-
西安大明宫项目	未央区	70%	69,052	221,603	-	-	-

西安金色悦城	莲湖区	80%	193,571	664,643	92,146	-	-
西安金色悦城 DK1	莲湖区	100%	36,708	146,831	-	-	-
西安金域国际	高新区	100%	23,831	150,132	-	-	-
西安金域东郡	浐灞生态区	100%	175,387	686,388	-	-	-
郑州万科美景龙门龙堂	管城区	51%	79,457	351,529	134,224	-	-
郑州美铭科技产业园	高新区	51%	130,818	457,863	-	-	-
郑州万科美景万科城	高新区	51%	190,319	542,359	188,887	-	-
郑州万科美景魅力之城	航空港区	51%	182,560	468,407	-	-	-
贵阳金域华府	小河区	51%	351,800	581,217	-	-	255,392
贵阳大都会	小河区	51%	181,235	761,187	138,181	-	-
贵阳玲珑湾	云岩区	100%	81,246	200,705	43,245	-	7,802
贵阳悦城	云岩区	51%	85,341	262,728	85,262	-	-
贵阳万科城	云岩区	30%	348,117	910,910	347,884	-	-
贵阳公园 5 号	云岩区	70%	10,927	98,132	26,646	-	-
昆明白沙润园	盘龙区	100%	192,104	247,394	40,097	72,502	75,887
昆明云上城	五华区	23%	34,293	177,468	-	12,772	12,772
昆明金色领域	高新区	67%	105,484	423,175	63,430	39,416	150,270
昆明魅力之城	官渡区	55%	417,919	1,662,861	343,747	-	-
昆明公园里	官渡区	50%	290,724	580,438	-	-	-
乌鲁木齐金域华府	新市区	82%	77,425	245,780	106,771	115,004	115,004
乌鲁木齐南山郡	乌鲁木齐县	100%	32,298	14,900	5,018	-	-
乌鲁木齐金域国际	沙依巴克区	100%	24,150	60,376	60,376	-	-
乌鲁木齐金域缇香	沙依巴克区	100%	20,078	50,196	-	-	-
乌鲁木齐兰乔圣菲	沙依巴克区	60%	204,628	204,628	148,761	-	-
乌鲁木齐中央公园	水磨沟区	100%	80,698	201,745	-	-	-
成都区域小计			9,692,074	28,640,338	5,269,637	2,746,156	6,070,247
合计			66,012,793	135,424,217	21,306,918	13,032,016	34,802,555

3. 主要供应商、客户情况

(1) 公司向前5名供应商合计的采购额占全年采购总额的百分比

2013 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 29.1 亿元，比 2012 年增加 9.12%，占全年采购总额的 2.86%，比 12 年减少 0.75 个百分点。

(2) 公司前5名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。2013 年前 5 名客户的营业额约为 28.2 亿元，占公司全年营业收入的比例为 2.08%。

4. 公司财务状况分析

报告期内，公司经营业务稳定，财务状况稳健。

单位：人民币万元

项目	2013-12-31	2012-12-31	变动幅度	说明
资产总额	47,920,532.35	37,880,161.51	26.51%	经营规模扩大
货币资金	4,436,540.98	5,229,154.21	-15.16%	增加开工及 获取资源增加
存货	33,113,322.33	25,516,411.30	29.77%	公司规模扩大， 获取资源增加
其他应收款	3,481,531.72	2,005,792.18	73.57%	合作方往来增加
应付票据	1,478,389.99	497,713.14	197.04%	优化支付方式
预收款项	15,551,807.14	13,102,397.75	18.69%	预售总额增加
其他应付款	5,470,428.53	3,604,531.58	51.77%	合作公司往来增加
归属于上市公司股东的股东权益	7,689,598.33	6,382,555.39	20.48%	本年净利润增加
项目	2013 年 1-12 月	2012 年 1-12 月	变动幅度	说明

营业收入	13,541,879.11	10,311,624.51	31.33%	结算规模增长
营业成本	9,279,765.08	6,542,161.43	41.85%	结算规模增长
营业税金及附加	1,154,499.81	1,091,629.75	5.76%	营业收入增加
利润总额	2,429,101.12	2,107,018.51	15.29%	营业利润增长
所得税	599,346.14	540,759.67	10.83%	利润总额增加
归属于上市公司股东的净利润	1,511,854.94	1,255,118.24	20.46%	利润总额增加
其他指标	2013年1-12月	2012年1-12月	变动幅度	说明
资产负债率	78.00%	78.32%	-0.32%	
流动比率	1.34	1.40	-0.06	预收账款项目增加
速动比率	0.34	0.41	-0.07	预收账款项目增加
股东权益比率	22.00%	21.68%	0.32%	
应收帐款周转天数	7	6	1	
存货周转天数	1,153	1,293	-140	

(1) 公司资产主要构成情况分析

单位：人民币万元

项目	2013-12-31		2012-12-31		占总资产的比重增长百分点
	金额	占总资产的比重(%)	金额	占总资产的比重(%)	
资产总计	47,920,532.35	100.00	37,880,161.51	100.00	-
货币资金	4,436,540.98	9.26	5,229,154.21	13.80	-4.54
其他应收款	3,481,531.72	7.27	2,005,792.18	5.30	1.97
存货	33,113,322.33	69.10	25,516,411.30	67.36	1.74
其中：完工开发产品	1,771,731.11	3.70	1,599,382.89	4.22	-0.52
在建开发产品	18,868,167.51	39.37	16,221,878.79	42.82	-3.45
拟开发产品	12,437,453.23	25.95	7,673,382.61	20.26	5.69
应付账款	6,395,845.91	13.35	4,486,099.57	11.84	1.51
预收账款	15,551,807.14	32.45	13,102,397.75	34.59	-2.14
其他应付款	5,470,428.53	11.42	3,604,531.58	9.52	1.90
一年内到期的非流动负债	2,752,179.16	5.74	2,562,495.92	6.76	-1.02
长期借款	3,668,312.84	7.65	3,603,607.04	9.51	-1.86

(2) 报告期内营业费用、管理费用、投资收益、所得税等财务数据变动情况

单位：人民币万元

项目	2013年度	2012年度	增减率	重大变动原因
营业费用	386,471.36	305,637.77	26.45%	销售规模增长
管理费用	300,283.76	278,030.80	8.00%	经营规模增长，人工费用增加
投资收益	100,518.78	92,868.80	8.24%	联营、合营公司结算利润增加
所得税	599,346.14	540,759.67	10.83%	利润总额增长

(3) 报告期内公司现金流量财务数据变动情况

单位：人民币万元

项目	2013年度		2012年度		结构比增长百分点
	金额	结构比	金额	结构比	
经营活动现金流入	17,567,675.09	100.00%	12,158,942.59	100.00%	-
其中：销售商品、提供劳务收到的现金	15,343,706.74	87.34%	11,610,883.96	95.49%	-8.15%
经营活动现金流出	17,375,288.20	100.00%	11,786,346.74	100.00%	-
其中：购买商品、接受劳务支付的现金	12,865,695.28	74.05%	8,732,365.23	74.09%	-0.04%
经营活动产生的现金流量净额	192,386.89		372,595.85		

投资活动产生的现金流量净额	(795,441.72)		(245,345.17)		
筹资活动产生的现金流量净额	(205,764.56)		1,628,550.91		

5. 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 2013 年 12 月 31 日，各投资项目的投资、收益、进度情况如下：

单位：人民币万元

募集资金净额	993,660			本年度投入募集资金总额			230	
变更用途的募集资金总额	0			已累计使用募集资金总额			983,380	
变更用途的募集资金总额比例	0%							
承诺项目	是否变更项目	拟投入金额	本年投入金额	累计投入金额	投资进度	累计实现的效益	是否可达预计收益	可行性是否发生重大变化
广州新里程（原科学城 H3 项目）	否	60,000		60,000	100%	14,511	是	否
广州金域蓝湾（原金沙洲项目）	否	80,000		80,000	100%	102,780	是	否
佛山万科城（原南庄项目）	否	90,000		90,000	100%	52,563	是	否
珠海香洲区珠海宾馆项目	否	65,000		65,000	100%	88,423	是	否
杭州西溪蝶园（原蒋村项目）	否	70,000		70,000	100%	182,052	是	否
杭州余杭区良渚项目	否	170,000		170,000	100%	94,436	是	否
宁波鄞州区金色水岸项目	否	163,660		163,660	100%	88,048	是	否
上海浦东五玠坊	否	120,000		120,000	100%	22,923	是	否
上海金色雅筑（原中林项目）	否	70,000		70,000	100%	27,281	是	否
南京白下区安品街项目	否	65,000	230	54,720	84%	-	是	否
南京红郡（原黄家圩项目）	否	40,000		40,000	100%	5,230	否	否
合计	否	993,660	230	983,380	99%	678,247	-	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 8.68%，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 2013 年 12 月 31 日，此次募集资金按照招股意向书使用了人民币 983,380 万元，占募集资金净额人民币 993,660 万元的 98.97%，余额人民币 10,280 万元将随着项目的后续开发全部投入。							

(2) 非募集资金使用情况

A.股权投资情况

报告期内，公司新增投资额 124.01 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 28 家，具体如下：

序号	新设公司	币别	注册资本	万科实际投资额 (折合人民币元)	经营范围
1	上海万九绿色置业有限公司	人民币	1,800,000,000.00	918,000,000.00	房地产开发经营
2	温州万科中梁置业有限公司	人民币	500,000,000.00	300,000,000.00	房地产开发
3	常州万科房地产有限公司	人民币	500,000,000.00	500,000,000.00	房地产开发
4	杭州万洲置业有限公司	人民币	450,000,000.00	228,357,823.57	房地产开发、经营、管理
5	青岛万科房地产开发建设有限公司	人民币	430,000,000.00	219,300,000.00	房地产开发、经营；物业管理等
6	青岛万科银盛泰置业有限公司	人民币	380,000,000.00	304,000,000.00	房地产开发、经营，物业管理，室内装饰装修工程
7	北京首开万科置业有限公司	人民币	360,000,000.00	36,000,000.00	房地产开发

8	南宁市万科城房地产有限公司	人民币	200,000,000.00	200,000,000.00	房地产开发
9	南宁市万荣房地产有限公司	人民币	200,000,000.00	200,000,000.00	房地产开发
10	杭州万爵置业有限公司	人民币	200,000,000.00	200,000,000.00	房地产开发经营
11	苏州万金房地产有限公司	人民币	200,000,000.00	102,000,000.00	房地产开发
12	青岛新都心置业有限公司	美元	164,000,000.00	1,008,962,600.00	房地产开发
13	杭州万霆置业有限公司	人民币	150,000,000.00	90,000,000.00	房地产开发
14	嘉兴万联房地产开发有限公司	人民币	150,000,000.00	150,000,000.00	房地产开发
15	宁波万江置业有限公司	美元	137,000,000.00	491,073,284.00	房地产开发, 建设及经营
16	泉州市万科北峰房地产有限公司	人民币	120,000,000.00	72,000,000.00	房地产开发
17	南宁市万科投资有限公司	人民币	120,000,000.00	120,000,000.00	房地产投资
18	郑州万科美景房地产开发有限责任公司	人民币	100,000,000.00	51,000,000.00	房地产开发与经营、咨询
19	南宁市万科五象房地产有限公司	人民币	100,000,000.00	100,000,000.00	房地产开发
20	上海万之江房地产开发有限公司	人民币	100,000,000.00	90,000,000.00	房地产开发
21	宁波万启置业有限公司	美元	76,000,000.00	226,432,195.00	房地产开发
22	北京天竺万科置业有限公司	人民币	70,000,000.00	20,370,000.00	房地产开发; 物业管理; 销售自行开发的商品房
23	北京首开万科和泰置业有限公司	人民币	68,000,000.00	34,000,000.00	房地产开发
24	重庆林畔花园置业有限公司	美元	64,288,000.00	60,025,841.21	普通住宅的开发、建设、经营、销售及配套服务
25	青岛万科银盛泰投资有限公司	人民币	50,000,000.00	35,000,000.00	房地产开发、销售, 物业管理
26	宁波万明置业有限公司	人民币	50,000,000.00	40,860,000.00	房地产开发
27	博商资产管理有限公司	人民币	50,000,000.00	50,000,000.00	资产管理, 投资管理
28	长沙市万科西部置业有限公司	人民币	30,000,000.00	30,000,000.00	房地产开发
合计				5,877,381,743.78	

除此之外，公司还发起设立其他公司共 92 家，合计投资金额人民币 4.13 亿元。

2) 期内公司主要收购的公司如下：

- a)2013 年 3 月 18 日，公司以现金对价人民币 5.02 亿元收购了北京凯德新铭房地产开发有限公司 100% 的股权。
- b)2013 年 1 月 1 日，公司以现金对价人民币 4.65 亿元收购了深圳市尚模发展有限公司 60% 的股权。
- c)2013 年 1 月 18 日，公司以现金对价人民币 3.47 亿元收购了长沙万科环球村置业有限公司 80% 的股权，长沙万科环球村置业有限公司持有湖南湘诚壹佰置地有限公司、长沙京投银泰物业管理有限公司 100% 的股权。
- d)2013 年 4 月 1 日，公司以现金对价人民币 3.15 亿元收购了湖南百汇投资有限公司 51% 的股权。
- e)2013 年 9 月 18 日，公司以现金对价人民币 2.53 亿元收购了广州市荣达家用电器有限公司 83% 的股权。
- f)2013 年 1 月 25 日，公司以现金对价人民币 1.36 亿元收购了北京京投阳光房地产开发有限公司 51% 的股权。
- g)2013 年 8 月 22 日，公司以现金对价人民币 1.20 亿元收购了陕西利昌源房地产开发有限公司 100% 的股权。
- h)2013 年 1 月 28 日，公司以现金对价人民币 1.00 亿元收购了河南省美景之州地产开发有限公司 100% 的股权。

期内公司还收购了其他 20 家公司，合计支付收购对价人民币 4.35 亿元。

3) 期内，公司对 17 家子公司合计增资人民币 34.38 亿元，其中浙江浙南万科房地产有限公司增资 12.00 亿元，万科置业地产（香港）有限公司增资 0.89 亿美元，杭州万泓置业有限公司增资 2.81 亿元，浙江墅都投资管理有限公司增资 2.50 亿元，南京站东置业有限公司增资 2.30 亿元，南京万融置业有限公司增资 2.30 亿元，天津万商房地产投资有限公司增资 2.30 亿元，上海万茸置业有限公司增资 1.74 亿元，其他公司增资合计 3.01 亿元。

B.项目投资情况

报告期内，本公司新增加开发项目 104 个，按万科权益计算的占地面积约 757 万平方米（对应权益规划建筑面积约 2148 万平方米）。

单位：平方米

序号	城市	项目名称	位置	权益	占地面积	规划建筑面积	万科权益建筑面积	项目进度
1	深圳	留仙洞	南山区	100%	394,044	1,335,510	1,335,510	前期
2	深圳	八意府	龙岗区	100%	28,894	115,040	115,040	在建
3	东莞	万科中心	莞城区	55%	53,887	215,547	118,551	在建
4	东莞	松湖传奇	寮步镇	100%	68,431	150,548	150,548	在建
5	东莞	金域华庭	莞城区	55%	9,185	29,393	16,166	在建
6	东莞	虎门万科城	虎门镇	80%	349,805	784,136	627,308	前期
7	广州	新隆沙 AF020122 地块	荔湾区	100%	7,141	30,706	30,706	前期
8	广州	黄阁大道项目	南沙区	100%	156,555	250,488	250,488	前期
9	广州	花山项目	花都区	50%	126,941	279,270	139,635	前期
10	清远	万科城	清城区	100%	493,076	986,153	986,153	前期
11	佛山	金融 C 区 B23-24 地块	南海区	100%	188,996	793,784	793,784	前期
12	佛山	金融 C 区 B21 地块	南海区	100%	30,984	130,000	130,000	前期
13	佛山	金融 C 区 A32 地块	南海区	100%	25,178	146,000	146,000	前期
14	佛山	缤纷西园	顺德区	100%	43,748	153,000	153,000	已售
15	中山	青溪路项目	石岐区	75%	143,852	429,779	322,334	前期
16	泉州	万科城一期	丰泽区	60%	46,434	162,518	97,511	在建
17	泉州	万科城二期	丰泽区	60%	90,307	316,073	189,644	前期
18	漳州	万科城	芗城区	60%	235,606	805,195	483,117	前期
19	泉州	石狮金域中央	石狮市	70%	82,769	211,503	148,052	前期
20	福州	金域蓝湾	闽侯县	51%	213,602	687,507	350,629	已售
21	长沙	梅溪湖	岳麓区	100%	129,323	311,937	311,937	在建
22	长沙	京投银泰 205 扩容地块	雨花区	40%	108,857	326,572	130,629	前期
23	长沙	金域国际	岳麓区	51%	159,393	585,845	298,781	在建
24	长沙	城际新苑项目	雨花区	40%	351,380	960,664	384,266	在建
25	南宁	万科大厦	良庆区	100%	25,545	117,670	117,670	前期
26	上海	张江西地块	浦东新区	45%	24,756	74,269	33,421	前期
27	上海	张江东地块	浦东新区	45%	79,548	216,569	97,456	前期
28	上海	万科城	闵行区	70%	129,571	308,670	216,069	已售
29	上海	万科城二期	闵行区	70%	81,044	193,163	135,214	在建
30	南京	龙西项目	江宁区	100%	36,043	107,606	107,606	前期
31	南京	九都荟二期	雨花台区	80%	49,722	132,361	105,889	前期
32	苏州	VC 小镇	相城区	51%	138,601	415,804	212,060	已售
33	常州	万科城	武进区	100%	93,994	234,983	234,983	前期
34	昆山	魅力花园	花桥开发区	92%	130,177	325,442	299,407	前期
35	徐州	淮西项目 P 地块	泉山区	85%	20,744	76,779	65,262	前期
36	徐州	淮西项目 KLMNO 地块	泉山区	85%	62,920	252,081	214,268	前期
37	徐州	淮西项目 H2J 地块	泉山区	85%	13,807	30,131	25,611	前期
38	徐州	淮西项目 A 地块	泉山区	85%	38,666	150,727	128,118	前期
39	杭州	萧山项目	萧山区	50%	67,425	188,790	94,395	前期
40	杭州	万科大家钱塘府	江干区	50%	51,945	135,057	67,529	已售
41	杭州	钱江新城	江干区	100%	21,915	76,703	76,703	前期
42	杭州	良渚新城	余杭区	33%	56,286	140,715	46,436	前期
43	嘉兴	海上传奇	经济开发区	100%	31,945	66,904	66,904	已售
44	宁波	万科城东	镇海区	49%	70,795	127,431	62,441	前期
45	宁波	金域传奇	鄞州区	55%	43,752	100,630	55,346	在建
46	宁波	公园里	高新区	82%	48,004	105,609	86,304	在建
47	温州	金域中央	瓯海区	60%	53,765	144,939	86,963	已售

48	温州	金域传奇	龙湾区	51%	45,864	128,396	65,482	在建
49	芜湖	海上传奇	弋江区	49%	121,895	367,711	180,178	前期
50	南昌	海上传奇	高新区	50%	163,213	355,802	177,901	在建
51	南昌	粹叠园	红谷滩区	50%	80,120	184,276	92,138	在建
52	北京	长阳天地	房山区	38%	112,673	208,351	79,173	前期
53	北京	长阳半岛中央城	房山区	35%	63,950	156,384	54,734	前期
54	北京	天竺悦城	顺义区	56%	17,985	31,051	17,389	在建
55	北京	天竺保税区项目	顺义区	97%	25,112	44,716	43,375	前期
56	北京	高丽营项目	顺义区	35%	187,830	170,568	59,699	前期
57	北京	首开万科中心	大兴区	50%	41,092	126,996	63,498	前期
58	北京	金域公园	房山区	51%	27,528	55,056	28,079	在建
59	北京	公园里 010、014、015、017、019 号地块	通州区	50%	88,767	210,738	105,369	前期
60	北京	公园里 007 号地块	通州区	35%	34,657	103,971	36,390	前期
61	北京	公园里 005、008、009 号地块	通州区	50%	61,717	123,434	61,717	前期
62	北京	北河沿甲 77 号	东城区	100%	4,103	14,372	14,372	已售
63	天津	四季花城	西青区	51%	409,701	502,892	256,475	已售
64	天津	梅江柏翠园	河西区	80%	62,205	124,410	99,528	前期
65	沈阳	假日风景	皇姑区	100%	200,000	475,936	475,936	前期
66	抚顺	金域蓝湾	开发区	100%	73,621	294,484	294,484	在建
67	大连	万科城西项目	金州新区	100%	16,223	43,153	43,153	前期
68	大连	蓝山	甘井子区	100%	125,100	214,470	214,470	在建
69	大连	大连门项目	甘井子区	100%	19,131	37,627	37,627	前期
70	大连	城花东项目	沙河口区	100%	35,757	64,260	64,260	前期
71	青岛	紫台	市北区	100%	68,562	204,603	204,603	前期
72	青岛	桃花源	城阳区	80%	129,032	230,194	184,155	在建
73	青岛	东郡二期	即墨市	55%	84,102	180,379	99,209	前期
74	青岛	玫瑰里 C 地块	城阳区	51%	66,816	104,269	53,177	前期
75	烟台	御龙山	芝罘区	51%	341,943	615,200	313,752	在建
76	烟台	万科城	开发区	51%	241,167	627,813	320,185	在建
77	济南	新里程	历城区	100%	113,132	316,728	316,728	前期
78	济南	万科城	历下区	50%	191,418	478,545	239,273	在建
79	济南	草山岭 B 地块	高新区	63%	89,595	291,816	183,844	在建
80	太原	公交公司地块	万柏林区	100%	37,060	177,415	177,415	前期
81	唐山	新里程	凤凰新城	48%	88,848	264,659	127,036	在建
82	唐山	金域蓝湾 A-04 地块	路北区	40%	27,112	89,135	35,654	在建
83	成都	金域缇香	新都区	100%	111,166	331,161	331,161	在建
84	成都	金色乐府音乐广场	成华区	60%	152,852	759,036	455,422	在建
85	武汉	锦程	东湖新技术开发区	100%	38,286	202,620	202,620	前期
86	武汉	嘉园	东湖新技术开发区	50%	67,259	324,100	162,050	前期
87	武汉	城花璟苑	东湖新技术开发区	50%	89,665	409,600	204,800	在建
88	重庆	万科西城一期	九龙坡区	100%	31,769	142,921	142,921	在建
89	重庆	万科西城二期	九龙坡区	100%	28,507	128,286	128,286	前期
90	重庆	溉澜溪	江北区	100%	129,535	652,785	652,785	前期
91	重庆	二塘项目	南岸区	49%	241,314	845,611	414,349	前期
92	西安	金域国际	高新区	100%	23,831	150,132	150,132	前期
93	西安	金域东郡	浐灞生态区	100%	175,387	686,388	686,388	前期

94	西安	金色悦城 DK1	莲湖区	100%	36,708	146,831	146,831	前期
95	郑州	万科美景万科城	高新区	51%	190,319	542,359	276,603	已售
96	郑州	万科美景魅力之城	航空港区	51%	182,560	468,407	238,888	前期
97	郑州	万科美景龙堂	管城区	51%	79,457	351,529	179,280	已售
98	郑州	美铭科技产业园	高新区	51%	130,818	457,863	233,510	在建
99	贵阳	公园 5 号	云岩区	70%	10,927	98,132	68,692	在建
100	昆明	魅力之城	官渡区	55%	417,919	1,662,861	914,574	已售
101	昆明	公园里	官渡区	50%	290,724	580,438	290,219	前期
102	乌鲁木齐	中央公园	水磨沟区	100%	80,698	201,745	201,745	前期
103	乌鲁木齐	兰乔圣菲	沙依巴克区	60%	204,628	204,628	122,777	已售
104	乌鲁木齐	金域华府二期	新市区	82%	37,364	130,776	107,236	在建
合计					11,158,082	31,018,220	21,477,571	

上述项目万科权益地价和综合改造成本总额合计约733亿元。

报告期末至本报告披露日，本公司新增加开发项目3个，按万科权益计算的占地面积约11.9万平方米（对应权益规划建筑面积约38.9万平方米）详细情况如下：

单位：平方米

序号	城市	项目名称	位置	权益	占地面积	规划建筑面积	万科权益建筑面积	项目进度
1	西安	环园中路项目	雁塔区	100%	65,628	229,698	229,698	前期
2	北京	七里渠地块	昌平区	50%	68,944	202,777	101,389	前期
3	郑州	魅力之城二期	航空港区	51%	37,820	113,460	57,864	前期
合计					172,392	545,935	388,951	

C. 其他投资事项

1) 证券投资情况

无

2) 持有其他上市公司股权情况

单位：人民币元

证券代码	证券简称	初始投资金额	占该公司股权比例	期末账面值	报告期损益	报告期所有者权益变动
600751	天津海运	143,600.00	0.02%	1,302,000.00	-	868,800.00
3698.HK	徽商银行	2,499,147,576.48	8.00%	2,460,263,867.93	-	(38,883,708.55)
合计		2,499,291,176.48	-	2,461,565,867.93		(38,014,908.55)

3) 持有非上市金融企业、拟上市公司股权情况

无

4) 衍生品投资情况

报告期内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。IRS 在外币借款的期限和金额范围内，通过锁定远期利率，控制利率变动风险。
已投资衍生品报告期内市场价格或产品公允价值变动的情况，对衍生品公允价值的分析应披露具体使用的方法及相关假设与参数的设定	IRS 价值变动对公司本报告期损益影响为人民币-57.2 万元，IRS 价值根据 2013 年 12 月 31 日评估的公允价值确定。
报告期内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 等金融工具避免了外币借款由于利率浮动过大可能造成的损失，公司有关安排审慎合理。

报告期末衍生品投资的持仓情况表

单位：人民币万元

合约种类	期初合约金额	期末合约金额	报告期损益情况	期末合约金额占公司 2013 年末净资产比例 (%)
利率互换合约 (IRS)	255,379.87	182,815.55	(57.20)	1.73
合计	255,379.87	182,815.55	(57.20)	1.73

6. 新年度项目发展计划

截至 2013 年末，公司现有开发项目 398 个，在建项目万科权益建筑面积合计约 2,684 万平方米，规划中项目万科权益建筑面积合计约 4,495 万平方米。此外，公司还参与城市更新改造类项目 7 个，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 53 万平方米，对应万科权益规划建筑面积约 280 万平方米。

公司现有项目预计本年新开工面积 2,238 万平方米，比 2013 年实际完成数增加 5.0%。由于部分本年新获取的项目也将在年内开工，预计 2014 年实际开工规模高于上述计划。公司预计 2014 年项目竣工面积 1,480 万平方米，比 2013 年实际完成规模增加 13.6%。

2014 年度项目开发计划情况如下：

单位：平方米

项目名称	位置	权益	占地面积	规划建筑 面积	14 年计划 开工面积	14 年计划 竣工面积	13 年末储 备
广深区域							
深圳万科中心	盐田区	100%	61,730	80,201	-	-	-
深圳天琴湾	盐田区	100%	253,990	30,028	-	-	-
深圳壹海城	盐田区	50%	137,250	354,695	-	139,625	-
深圳安托山项目	南山区	100%	48,804	219,967	-	-	219,967
深圳留仙洞	南山区	100%	394,044	1,335,510	1,335,510	-	1,335,510
深圳金色领域	宝安区	100%	65,364	165,648	-	-	-
深圳溪之谷	宝安区	60%	158,639	47,270	-	-	47,270
深圳翡翠郡	宝安区	100%	77,045	264,075	-	179,791	-
深圳金域缇香	坪山新区	100%	104,801	323,624	-	192,169	-
深圳第五园	龙岗区	100%	421,916	595,982	-	81,245	-
深圳天誉	龙岗区	100%	62,577	355,364	-	17,059	-
深圳千林山居	龙岗区	100%	198,597	380,547	-	-	-
深圳万科红	龙岗区	100%	31,337	155,951	-	-	-
深圳万科红三期	龙岗区	50%	43,713	178,241	-	86,300	-
深圳布吉水径项目	龙岗区	60%	164,982	456,405	212,246	20,117	325,706
深圳公园里	龙岗区	65%	75,326	345,026	114,080	87,940	114,080
深圳八意府	龙岗区	100%	28,894	115,040	-	67,461	-
深圳浪骑项目	龙岗区	100%	41,487	22,380	-	-	22,380
深圳大甲岛	惠州市	100%	364,450	93,340	-	-	93,340
惠州双月湾	惠东县	67%	704,223	1,068,191	361,078	87,991	825,508
惠州金域华庭	惠城区	100%	151,298	327,550	-	33,507	-
东莞双城水岸	塘厦镇	100%	596,786	414,759	88,740	49,939	104,048
东莞朗润园	塘厦镇	51%	128,144	256,287	-	116,634	-
东莞金色城市	塘厦镇	100%	32,002	96,006	-	35,438	-
东莞四季花城	塘厦镇	100%	51,263	92,273	-	20,386	-
东莞金域松湖	松山湖园区	51%	135,049	381,000	-	170,219	-
东莞虹溪诺雅	松山湖园区	100%	349,951	267,450	-	-	-
东莞松湖中心	松山湖园区	34%	95,506	73,872	-	25,201	-
东莞松湖中心二区	松山湖园区	25%	30,084	30,084	-	-	-
东莞万科大厦	南城区	100%	4,771	42,937	-	42,937	-
东莞金域华府	南城区	51%	189,934	493,827	-	113,668	-
东莞翡翠山	南城区	50%	249,534	374,302	-	35,205	60,152
东莞香树丽舍	南城区	51%	43,851	109,626	-	42,613	-
东莞万科中心	莞城区	55%	53,887	215,547	-	-	-
东莞金域华庭	莞城区	55%	9,185	29,393	-	-	-

东莞紫台	虎门镇	100%	60,570	151,426	-	-	-
东莞金色里程	虎门镇	100%	17,374	69,495	-	-	-
东莞虎门万科城	虎门镇	80%	349,805	784,136	153,585	-	784,136
东莞长安万科中心	长安镇	100%	75,653	249,658	-	103,711	-
东莞金域国际	厚街镇	100%	88,788	257,486	-	171,149	-
东莞厚街广场	厚街镇	67%	32,002	113,856	-	-	-
东莞常平万科城	常平镇	100%	635,971	442,460	-	-	-
东莞万科麓湖	大岭山镇	100%	146,674	117,341	-	-	-
东莞松湖传奇	寮步镇	100%	68,431	150,548	-	-	-
广州金域蓝湾	白云区	50%	144,657	433,584	-	26,046	-
广州峰境花园	白云区	100%	24,052	93,803	-	-	-
广州金域华庭	海珠区	100%	9,117	85,682	-	-	-
广州江燕路项目	海珠区	68%	16,831	52,765	-	-	-
广州柏悦湾	荔湾区	100%	38,111	135,689	-	-	-
广州新隆沙 AF020122 地块	荔湾区	100%	7,141	30,706	30,706	-	30,706
广州府前花园	南沙区	95%	134,760	269,520	-	-	-
广州兰乔圣菲	花都区	49%	210,252	126,172	-	6,643	-
广州花山项目	花都区	50%	126,941	279,270	100,000	-	279,270
广州东荟城	萝岗区	55%	177,588	444,943	-	138,496	-
广州东荟城（扩展）	萝岗区	33%	109,748	271,463	-	83,620	-
广州金色梦想	萝岗区	51%	115,671	289,178	86,990	-	86,990
广州金色悦府	黄浦区	100%	24,506	63,591	-	-	-
广州天河软件园高塘新建区 AT030548 地块	天河区	100%	30,995	82,962	-	-	-
广州黄阁大道项目	南沙区	100%	156,555	250,488	100,000	-	250,488
广州新光城市花园	番禺区	100%	364,651	591,662	57,603	114,896	57,603
清远万科城	清城区	100%	1,219,450	2,438,901	390,077	209,747	1,748,050
清远万科华府	清城区	100%	79,336	316,002	-	45,861	-
佛山金域蓝湾	南海区	55%	221,035	568,957	-	154,205	-
佛山金色溪谷花园	南海区	49%	66,533	81,080	-	5,627	-
佛山金融 C 区 B21 地块	南海区	100%	30,984	130,000	-	-	130,000
佛山金融 C 区 B23-24 地块	南海区	100%	188,996	793,784	125,000	-	793,784
佛山金融 C 区 A32 地块	南海区	100%	25,178	146,000	146,000	-	146,000
佛山金色领域广场	南海区	50%	47,254	354,404	129,059	-	258,794
佛山缤纷四季	顺德区	100%	156,840	429,527	-	143,201	-
佛山水晶城	顺德区	49%	284,036	710,092	125,890	102,693	125,890
佛山沁园	顺德区	100%	80,571	241,712	-	46,362	-
佛山天傲湾	顺德区	50%	30,382	74,359	17,103	17,103	17,103
佛山 F06 项目	顺德区	50%	113,224	452,880	218,045	-	452,880
佛山缤纷西园	顺德区	100%	43,748	153,000	104,978	-	104,978
佛山万科广场	禅城区	88%	114,429	555,819	374,282	146,210	393,841
佛山万科城	禅城区	100%	337,544	776,350	-	75,582	131,738
佛山金域国际	禅城区	51%	89,009	373,820	100,442	126,151	116,519
珠海珠宾花园	香洲区	100%	109,917	146,497	-	-	-
珠海金域港湾	香洲区	50%	78,000	196,358	35,838	-	196,358
珠海魅力之城	斗门区	100%	137,061	274,122	98,483	38,691	102,335
珠海城市花园	金湾区	51%	63,233	189,684	-	81,066	-
中山金悦华庭	坦洲镇	100%	32,103	127,789	-	34,413	-
中山朗润园	中山东区	100%	76,387	175,133	-	-	-
中山金色家园	东凤镇	100%	255,623	789,453	51,027	61,314	473,575

中山柏悦湾	火炬区	65%	251,900	469,359	49,404	52,746	399,026
中山青溪路项目	石岐区	75%	143,852	429,779	115,553	-	429,779
厦门湖心岛	湖里区	100%	95,098	199,710	33,940	15,504	70,285
厦门金色悦城	翔安区	100%	54,441	109,000	-	-	-
厦门金域华府	集美区	100%	102,427	446,842	-	169,325	-
厦门万科广场	集美区	100%	137,934	710,000	258,758	-	487,330
厦门海沧万科城	海沧区	40%	189,752	517,690	105,672	100,099	176,586
泉州万科城	丰泽区	60%	136,741	478,591	235,660	-	322,126
泉州石狮金域中央	石狮市	70%	82,769	211,503	198,716	-	211,503
漳州万科城	芗城区	60%	235,606	805,195	270,321	-	805,195
福州金域榕郡	晋安区	100%	166,736	383,296	27,825	-	37,802
福州金域华府	仓山区	100%	16,168	37,614	-	-	-
福州万科广场	台江区	100%	93,360	443,107	81,019	73,857	94,878
福州金域花园	台江区	60%	25,397	130,795	-	-	-
福州永泰万科城	永泰县	51%	392,000	418,919	223,189	27,311	390,071
福州金域蓝湾	闽侯县	51%	213,602	687,507	588,461	-	588,461
莆田万科城	荔城区	80%	250,708	530,972	61,964	177,221	61,964
长沙金域华府	雨花区	60%	238,066	512,778	-	172,334	-
长沙高正项目	雨花区	60%	40,360	170,945	40,673	-	170,945
长沙城际新苑项目	雨花区	40%	351,380	960,664	128,930	55,891	840,554
长沙京投银泰 205 扩容地块	雨花区	40%	108,857	326,572	23,238	-	326,572
长沙金域蓝湾	芙蓉区	100%	120,208	358,888	76,204	-	255,932
长沙城市花园	岳麓区	100%	40,461	138,032	-	-	-
长沙金域缇香	岳麓区	78%	43,737	129,437	47,968	43,121	50,004
长沙金域滨江	岳麓区	58%	58,287	208,359	174,061	-	208,359
长沙白鹭郡	岳麓区	100%	100,351	298,502	84,149	33,098	84,149
长沙金域国际	岳麓区	51%	159,393	585,845	195,133	-	585,845
长沙梅溪湖	岳麓区	100%	129,323	311,937	135,246	-	311,937
长沙万科城	开福区	70%	206,251	481,034	39,447	149,082	39,447
长沙紫台	天心区	70%	116,486	270,963	71,507	38,547	236,177
南宁万科大厦	良庆区	100%	25,545	117,670	117,670	-	117,670
三亚森林度假公园	田独镇	65%	942,745	470,814	89,476	1,173	153,217
三亚高知园项目	田独镇	65%	387,807	349,026	-	-	279,841
三亚湖畔度假公园	河东区	80%	338,410	423,315	-	60,204	233,894
广深区域小计			18,604,289	39,250,665	8,030,946	4,747,745	17,798,548

上海区域

上海五玠坊	浦东新区	100%	121,463	126,887	-	49,804	-
上海海上传奇	浦东新区	60%	140,981	310,159	35,340	-	137,149
上海金色城市	浦东新区	60%	264,646	549,046	-	-	183,916
上海翡翠滨江	浦东新区	75%	58,550	175,990	84,465	-	123,679
上海滨江项目	浦东新区	100%	31,617	79,042	-	-	79,042
上海张江东地块	浦东新区	45%	79,548	216,569	52,512	-	216,569
上海张江西地块	浦东新区	45%	24,756	74,269	70,250	-	74,269
上海七宝 53#	闵行区	100%	48,932	126,800	126,800	-	126,800
上海城花新园	闵行区	51%	295,069	401,070	51,797	62,997	103,213
上海虹桥商务区核心区一期 03 号地块南块	闵行区	50%	32,177	110,462	-	-	-
上海翡翠别墅	闵行区	49%	304,830	199,071	-	20,254	-
上海虹桥 11 号项目	闵行区	61%	112,864	177,885	46,171	62,841	46,171
上海万科城	闵行区	70%	210,615	501,833	48,751	100,173	48,751
上海南站商务区地块	徐汇区	51%	107,486	493,447	65,122	-	387,459

上海尚源	青浦区	49%	116,524	142,858	-	-	-
上海金色华亭	松江区	33%	67,932	108,137	-	-	-
上海松江商务区 14#	松江区	60%	57,734	143,220	-	61,053	39,305
上海金色领域	嘉定区	50%	90,013	180,026	-	107,409	-
南通金域蓝湾	港闸区	55%	99,910	218,650	-	99,694	-
南通任港路地块	崇川区	100%	53,277	141,700	46,503	-	46,503
南京安品街项目	白下区	100%	27,325	20,340	3,000	-	20,340
南京金域蓝湾	江宁区	100%	272,298	545,280	10,388	110,765	41,661
南京龙西项目	江宁区	100%	36,043	107,606	107,606	-	107,606
南京金色领域	栖霞区	100%	91,751	201,828	-	138,128	-
南京金色半山	浦口区	100%	62,291	98,694	-	98,694	-
南京九都荟	雨花台区	80%	126,058	314,741	180,077	-	256,962
镇江魅力之城	润州区	100%	795,100	942,820	105,864	53,097	281,324
镇江蓝山花园	润州区	60%	285,683	416,285	67,594	26,440	301,089
苏州玲珑湾	工业园区	70%	384,042	835,281	-	98,457	-
苏州金域缇香	工业园区	92%	47,177	117,936	-	-	-
苏州玲珑东区	工业园区	50%	104,486	179,075	-	-	-
苏州新都会	新区	55%	89,098	83,220	27,156	-	27,156
苏州金色里程	金阊区	49%	99,093	247,732	-	68,075	-
苏州万科城	吴中区	55%	144,535	361,338	91,265	145,457	137,965
苏州金域平江	姑苏区	46%	80,948	189,677	68,266	46,439	114,138
苏州 VC 小镇	相城区	51%	138,601	415,804	108,454	-	354,018
昆山高尔夫	巴城镇	100%	433,916	240,701	-	-	162,018
昆山魅力花园	花桥开发区	92%	309,177	773,042	85,698	-	411,140
无锡魅力之城	滨湖区	60%	962,116	1,346,963	78,837	122,945	146,752
无锡金域蓝湾	滨湖区	100%	154,468	386,170	74,784	39,479	169,688
无锡信成道	滨湖区	100%	154,119	385,299	115,891	72,436	210,535
无锡金域缇香	新区	100%	224,118	620,713	92,341	46,121	162,336
常州万科城	武进区	100%	93,994	234,983	-	-	234,983
扬州万科城	邗江区	65%	297,139	313,970	81,950	102,330	97,518
扬州金域华府	邗江区	65%	59,835	129,512	-	40,527	19,484
徐州万科城	九里区	100%	396,349	716,021	220,872	148,368	395,938
徐州淮海西路项目	泉山区	85%	226,776	810,587	286,605	-	810,587
杭州良渚文化村	余杭区	100%	3,108,146	2,361,628	-	333,814	882,839
杭州北宸之光	余杭区	50%	115,683	293,409	-	-	-
杭州良渚新城	余杭区	33%	56,286	140,715	69,400	-	140,715
杭州西庐	西湖区	51%	80,140	151,996	-	-	-
杭州蒋村 59 号地块	西湖区	100%	30,403	60,806	-	-	60,806
杭州草庄	江干区	100%	45,709	89,644	-	55,350	-
杭州公园大道	江干区	50%	68,564	150,841	-	-	-
杭州紫台	江干区	100%	46,069	110,566	-	108,664	-
杭州钱江新城	江干区	100%	21,915	76,703	75,528	-	76,703
杭州万科大家钱塘府	江干区	50%	51,945	135,057	-	-	-
杭州璞悦湾	滨江区	60%	66,521	166,204	-	-	-
杭州萧山项目	萧山区	50%	67,425	188,790	94,395	-	188,790
杭州公望	富阳市	100%	517,900	208,981	-	14,516	111,976
杭州君望 A+D	富阳市	20%	129,874	164,845	32,969	-	164,845
杭州君望 B+C	富阳市	20%	138,233	152,231	-	-	152,231
嘉兴金域缇香	秀洲新区	100%	85,286	137,495	-	-	-
嘉兴金色梦想	秀洲新区	100%	80,987	144,699	-	69,761	74,938
嘉兴海上传奇	经济开发区	100%	31,945	66,904	-	-	-

宁波云鹭湾	江北区	100%	314,208	394,764	49,030	106,003	154,789
宁波金色城市	鄞州区	100%	95,242	171,425	-	-	-
宁波金域国际	鄞州区	55%	41,080	73,940	-	73,940	-
宁波金域传奇	鄞州区	55%	43,752	100,630	100,630	-	100,630
宁波万科城	镇海区	49%	226,777	491,525	-	79,922	136,892
宁波万科城东	镇海区	49%	70,795	127,431	127,431	-	127,431
宁波江东府	江东区	100%	66,833	133,666	-	-	-
宁波公园里	高新区	82%	48,004	105,609	-	-	-
温州龙湾花园	龙湾区	60%	125,219	179,733	-	-	-
温州金域传奇	龙湾区	51%	45,864	128,396	-	-	-
温州金域中央	瓯海区	60%	53,765	144,939	-	142,911	-
合肥金色名郡	蜀山区	50%	107,326	401,670	-	-	-
合肥金域华府	蜀山区	50%	115,628	412,101	84,087	62,066	84,087
合肥万科城	滨湖区	55%	107,220	375,272	86,605	108,110	86,605
合肥蓝山花园	滨湖区	55%	165,584	463,635	114,295	122,624	237,169
合肥森林公园	庐阳区	100%	516,459	1,394,439	275,133	-	1,142,546
芜湖万科城	鸠江区	100%	274,404	493,926	48,710	106,981	215,714
芜湖海上传奇	弋江区	49%	121,895	367,711	-	-	367,711
南昌青山湖名邸	青山湖区	50%	97,061	133,693	-	-	-
南昌金色名郡	青山湖区	50%	16,888	50,381	-	-	-
南昌润园	青云谱区	50%	97,109	144,011	-	-	-
南昌金域蓝湾	西湖区	50%	21,818	75,338	-	-	-
南昌万科城	高新区	33%	299,708	417,362	144,656	133,695	152,514
南昌海上传奇	高新区	50%	163,213	355,802	250,084	26,510	250,084
南昌粹叠园	红谷滩区	50%	80,120	184,276	184,276	-	184,276
上海区域小计			16,474,463	27,635,928	4,171,588	3,466,850	11,170,355

北京区域

北京如园 C1	海淀区	50%	85,099	187,218	120,036	27,520	120,036
北京如园 C3	海淀区	50%	33,745	79,306	-	31,820	-
北京公园 5 号	朝阳区	60%	37,917	97,044	-	-	-
北京蓝山	朝阳区	100%	55,885	155,330	-	-	-
北京大都会	朝阳区	100%	5,329	36,465	-	-	-
北京北河沿甲 77 号	东城区	100%	4,103	14,372	-	-	-
北京红狮家园	丰台区	100%	59,800	180,152	-	-	-
北京万科蓝	丰台区	100%	14,449	36,084	-	36,084	-
北京西华府	丰台区	50%	233,209	629,170	255,028	51,533	255,028
北京公园里 010、014、015、017、019 号地块	通州区	50%	88,767	210,738	87,662	-	210,738
北京公园里 007 号地块	通州区	35%	34,657	103,971	-	-	103,971
北京公园里 005、008、009 号地块	通州区	50%	61,717	123,434	44,350	-	123,434
北京金隅万科城	昌平区	49%	178,908	485,234	10,800	68,092	10,800
北京金域华府	昌平区	50%	198,007	559,214	175,874	87,229	182,688
北京长阳半岛	房山区	50%	437,179	853,165	-	47,952	-
北京云湾家园	房山区	50%	61,567	157,984	-	127,721	6,354
北京幸福汇	房山区	68%	71,912	137,777	2,295	27,536	2,295
北京新里程	房山区	20%	77,834	142,612	-	-	-
北京金域缇香	房山区	40%	65,967	156,993	-	83,158	6,143
北京金域公园	房山区	51%	27,528	55,056	-	55,056	-
北京长阳天地	房山区	38%	112,673	208,351	193,590	-	208,351
北京长阳半岛·中央城	房山区	35%	63,950	156,384	42,452	-	156,384
北京朗润园	大兴区	50%	67,651	173,215	-	44,660	-

北京金域东郡	大兴区	50%	57,826	144,564	-	-	-
北京万科橙	大兴区	50%	43,446	155,207	53,795	-	53,795
北京首开万科中心	大兴区	50%	41,092	126,996	126,996	-	126,996
北京天竺悦城	顺义区	56%	17,985	31,051	31,051	-	31,051
北京天竺保税区项目	顺义区	97%	25,112	44,716	44,716	-	44,716
北京高丽营项目	顺义区	35%	187,830	170,568	47,113	-	170,568
廊坊欢庆城	香河县	50%	130,045	221,077	100,000	-	221,077
唐山红郡	路南区	100%	153,527	104,445	-	6,960	-
唐山温莎堡	路南区	100%	47,007	47,635	-	24,095	23,540
唐山金域华府	路北区	60%	78,977	166,159	-	41,922	22,635
唐山金域蓝湾	路北区	40%	53,440	154,503	89,135	65,368	89,135
唐山新里程	凤凰新城	48%	88,848	264,659	253,987	-	264,659
秦皇岛假日风景	海港区	48%	75,526	188,816	-	83,063	-
秦皇岛北戴河小镇	北戴河区	50%	238,561	278,286	-	-	229,883
天津东丽湖	东丽区	100%	2,708,886	1,763,059	199,200	97,625	735,041
天津魅力之城	东丽区	100%	176,773	258,579	-	5,447	-
天津新里程	东丽区	51%	136,524	206,863	-	-	-
天津金色雅筑	东丽区	49%	90,792	173,937	-	-	-
天津金域华府	东丽区	51%	221,217	360,069	73,800	35,683	295,967
天津假日润园	西青区	100%	229,201	343,101	-	22,522	-
天津金奥国际	西青区	100%	58,577	160,080	-	-	-
天津四季花城	西青区	51%	409,701	502,892	112,575	-	432,921
天津滨海时尚	开发区	100%	6,538	43,473	-	-	-
天津柏翠园	开发区	60%	32,270	48,709	-	23,285	-
天津海港城	滨海新区	51%	149,483	372,910	-	104,438	39,962
天津锦庐	滨海新区	95%	90,604	127,095	-	59,473	-
天津东海岸	滨海新区	51%	255,311	377,516	-	23,157	354,359
天津金域国际	滨海新区	51%	108,389	189,160	39,634	48,523	100,885
天津仕林苑	津南区	40%	63,582	114,474	-	86,701	-
天津梅江柏翠园	河西区	80%	62,205	124,410	121,935	-	124,410
沈阳万科城	和平区	49%	361,320	868,373	-	85,015	-
沈阳鹿特丹	和平区	100%	120,333	360,999	54,827	59,975	163,365
沈阳金域蓝湾	浑南新区	100%	226,356	601,439	34,716	64,838	34,716
沈阳明天广场	浑南新区	70%	199,319	597,957	67,969	167,348	252,463
沈阳柏翠园	沈河区	55%	83,229	290,681	27,250	17,805	91,829
沈阳春河里	沈河区	82%	81,378	431,232	42,158	107,176	208,142
沈阳惠斯勒小镇	东陵区	70%	285,599	286,141	-	-	225,438
沈阳蓝山	大东区	60%	78,367	235,102	-	-	-
沈阳朗园	铁西区	70%	66,547	178,598	-	93,178	-
沈阳润园	铁西区	100%	57,030	150,315	40,917	36,086	95,049
沈阳香湖盛景苑北区	于洪区	49%	190,156	342,360	55,715	43,653	116,565
沈阳香湖盛景苑南区	于洪区	51%	135,464	304,520	-	-	295,704
沈阳公园大道	于洪区	100%	169,774	407,374	66,249	101,280	272,732
沈阳假日风景	皇姑区	100%	200,000	475,936	101,405	-	475,936
抚顺金域蓝湾	开发区	100%	300,150	1,034,003	29,660	37,381	883,582
抚顺金域国际	顺城区	100%	72,560	316,582	47,986	-	215,153
营口海港城	鲅鱼圈区	100%	138,990	399,449	63,616	-	258,097
鞍山惠斯勒小镇	铁东区	100%	422,171	713,400	13,000	-	386,367
鞍山万科城	高新区	100%	167,664	375,002	22,601	-	58,189
鞍山金域国际	铁西区	51%	225,715	677,000	-	-	542,724
大连溪之谷	甘井子区	100%	363,716	380,922	-	-	-

大连魅力之城	甘井子区	100%	218,498	443,186	-	-	-
大连朗润园	甘井子区	100%	118,506	229,822	-	92,761	11,515
大连西山项目	甘井子区	55%	90,404	91,308	-	41,364	-
大连蓝山	甘井子区	100%	125,100	214,470	24,875	-	80,375
大连大连门项目	甘井子区	100%	19,131	37,627	34,077	-	37,627
大连海港城	普湾新区	55%	581,172	968,300	5,273	46,299	727,172
大连樱花园	高新技术产业园区	71%	192,248	363,349	53,195	76,911	257,904
大连万科城	金州区	100%	284,806	620,607	138,358	-	475,217
大连城花东项目	沙河口区	100%	35,757	64,260	64,260	-	64,260
长春蓝山	二道区	100%	228,670	501,678	-	61,686	85,296
长春惠斯勒小镇	净月区	50%	399,715	484,714	91,912	45,619	225,345
长春万科城	净月区	51%	350,965	1,068,964	-	17,192	788,165
长春柏翠园	朝阳区	100%	267,981	503,349	-	42,707	223,785
长春雕塑公园项目	南关区	50%	121,109	343,058	64,232	-	297,767
吉林万科城	高新区	65%	728,139	2,001,721	-	109,066	1,216,130
吉林松花湖项目	丰满区	100%	531,598	681,890	121,379	83,379	681,890
青岛魅力之城	城阳区	80%	200,289	341,136	-	-	-
青岛城市花园	城阳区	80%	130,873	231,482	-	-	-
青岛玫瑰里	城阳区	51%	340,069	540,307	21,755	18,083	369,097
青岛春阳花园	城阳区	51%	86,493	183,142	114,880	-	114,880
青岛桃花源	城阳区	80%	129,032	230,194	230,194	-	230,194
青岛金色城品	市北区	100%	61,873	173,945	-	-	-
青岛万科城	市北区	55%	154,607	392,904	-	37,869	125,943
青岛福州路万科中心	市北区	100%	38,775	123,703	-	30,003	-
青岛山东路万科中心	市北区	70%	18,646	70,486	-	-	-
青岛蓝山	市北区	100%	68,153	208,462	-	40,824	-
青岛紫台	市北区	100%	68,562	204,603	124,598	-	204,603
青岛生态城	李沧区	100%	141,346	261,571	-	-	-
青岛小镇	黄岛区	34%	933,293	702,304	149,084	125,031	517,800
青岛东郡	即墨市	55%	196,446	430,183	78,603	115,627	250,196
青岛平度万科城	平度市	51%	59,308	197,931	96,286	75,076	96,286
青岛平度新城	平度市	51%	75,701	97,496	97,496	-	97,496
烟台海云台	芝罘区	100%	311,614	444,000	-	-	255,301
烟台假日风景	福山区	70%	190,281	362,813	-	56,888	145,452
烟台假日润园	福山区	70%	65,733	152,466	-	152,466	-
烟台御龙山	芝罘区	51%	341,943	615,200	39,127	13,120	508,922
烟台万科城	开发区	51%	241,167	627,813	77,806	-	540,100
济南金域国际	高新区	63%	127,759	408,346	72,625	116,530	188,736
济南万科城	历下区	50%	191,418	478,545	340,155	-	340,155
济南新里程	历城区	100%	113,132	316,728	219,146	-	316,728
太原紫台	迎泽区	51%	95,687	334,330	-	115,344	-
太原金域国际	万柏林区	100%	49,407	169,679	-	-	-
太原蓝山	万柏林区	51%	198,392	693,540	87,287	-	552,019
太原公交公司地块	万柏林区	100%	37,060	177,415	177,415	-	177,415
晋中朗润园	榆次区	51%	218,143	476,596	155,873	81,383	260,849
北京区域小计			21,241,967	39,897,286	5,573,984	3,825,586	19,788,493
成都区域							
成都魅力之城	成华区	60%	308,501	761,258	-	48,442	-
成都万科钻石广场	成华区	85%	15,404	92,422	-	92,422	-
成都万科华茂广场	成华区	51%	29,720	214,137	-	-	-

成都金色乐府音乐广场	成华区	60%	152,852	759,036	130,082	-	454,948
成都金域西岭	金牛区	60%	79,331	361,100	-	-	-
成都金色领域	青羊区	100%	49,628	244,459	-	53,935	-
成都金润华府	锦江区	100%	52,895	267,928	-	31,501	-
成都金色海蓉	武侯区	49%	54,970	234,125	-	92,964	-
成都五龙山公园	新都区	100%	345,168	356,503	-	104,962	-
成都金域缇香	新都区	100%	111,166	331,161	58,842	-	184,952
成都金域名邸	高新区	50%	48,345	145,034	-	-	85,260
成都公园 5 号	高新区	50%	87,822	263,464	-	-	232,981
成都金色城市	龙泉驿区	55%	72,102	288,410	85,652	-	85,652
成都金色城品	龙泉驿区	55%	47,245	141,642	-	-	-
成都海悦汇城	双流县	90%	104,307	524,843	-	128,752	-
南充金润华府	高坪区	60%	182,012	518,004	105,000	41,777	364,267
武汉金域华府	武昌区	100%	59,790	191,300	-	51,280	-
武汉汉阳国际	汉阳区	70%	166,817	568,974	158,590	162,519	195,761
武汉万科城	江汉区	100%	65,901	299,337	-	29,973	-
武汉鲩子湖项目	江汉区	100%	7,388	36,683	3,999	-	3,999
武汉汉口传奇	江汉区	50%	42,385	228,430	-	-	-
武汉红郡	东湖新技术开发区	100%	230,894	349,607	-	-	-
武汉联投万科生态城	东湖新技术开发区	50%	199,709	299,563	-	-	299,563
武汉城花璟苑	东湖新技术开发区	50%	89,665	409,600	119,822	-	253,551
武汉嘉园	东湖新技术开发区	50%	67,259	324,100	67,746	-	324,100
武汉锦程	东湖新技术开发区	100%	38,286	202,620	202,620	-	202,620
武汉金域蓝湾	经济技术开发区	100%	213,440	533,600	-	53,164	-
武汉金色城市	洪山区	100%	273,850	896,484	-	249,011	-
武汉长征村项目	洪山区	100%	282,235	871,721	130,108	-	762,757
重庆友诚生态名苑	渝北区	51%	229,581	344,372	-	16,162	-
重庆锦程	渝中区	100%	105,406	533,486	-	-	-
重庆缇香郡	北部新区	100%	41,448	145,067	-	-	-
重庆悦府	北部新区	100%	137,996	376,737	-	161,288	-
重庆万科城	北部新区	55%	278,167	647,378	36,241	318,923	67,905
重庆悦湾	江北区	45%	435,499	649,158	82,548	84,398	351,266
重庆溉澜溪	江北区	100%	129,535	652,785	133,569	-	652,785
重庆二塘项目	南岸区	49%	241,314	845,611	152,514	-	845,611
重庆金色悦城	沙坪坝区	80%	175,000	700,000	143,184	-	368,323
重庆万科西九	九龙坡区	50%	26,515	145,688	73,571	26,137	76,207
重庆万科西城	九龙坡区	100%	60,276	271,207	77,151	-	128,286
西安金域曲江	曲江新区	55%	152,667	390,176	-	21,532	-
西安万科城 7#地	长安区	85%	186,849	619,806	160,830	127,236	175,823
西安万科城 3#地	长安区	60%	113,231	352,802	93,968	89,674	150,157
西安万科城 8#地	长安区	100%	172,666	504,464	95,600	-	504,464
西安金域华府	未央区	51%	106,667	372,461	69,204	226,203	70,714
西安大明宫项目	未央区	70%	69,052	221,603	52,710	-	155,063
西安金色悦城	莲湖区	80%	193,571	664,643	15,576	-	448,567
西安金色悦城 DK1	莲湖区	100%	36,708	146,831	45,000	-	146,831
西安金域国际	高新区	100%	23,831	150,132	-	-	150,132
西安金域东郡	浐灞生态区	100%	175,387	686,388	165,544	-	686,388

郑州万科美景龙门龙堂	管城区	51%	79,457	351,529	184,703	-	217,305
郑州美铭科技产业园	高新区	51%	130,818	457,863	58,803	-	457,863
郑州万科美景万科城	高新区	51%	190,319	542,359	240,226	-	353,473
郑州万科美景魅力之城	航空港区	51%	182,560	468,407	118,721	-	468,407
贵阳金域华府	小河区	51%	351,800	581,217	58,608	64,777	261,048
贵阳大都会	小河区	51%	181,235	761,187	145,776	39,046	579,108
贵阳玲珑湾	云岩区	100%	81,246	200,705	28,544	59,525	85,226
贵阳悦城	云岩区	51%	85,341	262,728	63,585	-	105,841
贵阳万科城	云岩区	30%	348,117	910,910	192,190	-	563,026
贵阳公园5号	云岩区	70%	10,927	98,132	-	-	-
昆明白沙润园	盘龙区	100%	192,104	247,394	83,257	42,741	85,327
昆明云上城	五华区	23%	34,293	177,468	-	10,685	-
昆明金色领域	高新区	67%	105,484	423,175	133,035	79,194	133,035
昆明魅力之城	官渡区	55%	417,919	1,662,861	402,064	183,720	1,319,114
昆明公园里	官渡区	50%	290,724	580,438	253,971	-	580,438
乌鲁木齐金域华府	新市区	82%	77,425	245,780	24,005	-	24,005
乌鲁木齐南山郡	乌鲁木齐县	100%	32,298	14,900	9,883	5,018	9,883
乌鲁木齐金域国际	沙依巴克区	100%	24,150	60,376	-	-	-
乌鲁木齐金域缇香	沙依巴克区	100%	20,078	50,196	50,196	-	50,196
乌鲁木齐兰乔圣菲	沙依巴克区	60%	204,628	204,628	56,163	64,448	56,163
乌鲁木齐中央公园	水磨沟区	100%	80,698	201,745	40,000	-	201,745
成都区域小计			9,692,074	28,640,338	4,603,401	2,761,409	13,980,136
合计			66,012,793	135,424,217	22,379,919	14,801,590	62,737,532

特别风险提示：

上述开工计划和竣工计划可能因下列原因而出现相应调整：

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

7.公允价值计量项目相关情况及持有外币金融资产和金融负债情况

公允价值计量项目相关情况

单位：人民币万元

项目	期初金额	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	本期处置	期末金额
金融资产						
其中：1.以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-	-	-	-	-
其中：衍生金融资产	-	-	-	-	-	-
2.可供出售金融资产	250,391.12	-	(3,772.53)	-	-	246,618.59
金融资产小计	250,391.12	-	(3,772.53)	-	-	246,618.59
金融负债						
	2,576.10	57.20	-	-	(1,464.61)	1,168.70
投资性房地产	-	-	-	-	-	-
生产性生物资产	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-
合计	-	(57.20)	(3,772.53)	-	1,464.61	-

注：金融资产期初金额包含公司期内新增的徽商银行股份有限公司初始投资额。

持有外币金融资产和金融负债情况

单位：人民币万元

项目	期初金额	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	本期处置	期末金额
金融资产						
其中：1.以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-	-	-	-	-
其中：衍生金融资产	-	-	-	-	-	-
2.贷款和应收款	-	-	-	-	-	-
3.可供出售金融资产	249,914.76	-	-3,888.37	-	-	246,026.39
4.持有至到期投资	-	-	-	-	-	-
金融资产小计	-	-	-	-	-	-
金融负债						
	2,576.10	57.20	-	-	(1,464.61)	1,168.70

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。

8. 董事会日常工作情况

(1) 2013年共召开4次董事会会议

A. 第 16 届董事会第 9 次会议于 2013 年 2 月 26 日召开，会议审议并通过了如下议案：关于计提和核销 2012 年度资产减值准备情况的议案、2012 年度经审计财务报告、关于历次募集资金 2012 年度存放与使用情况的专项说明、2012 年度内部控制自我评价报告、2012 年度利润分配及分红派息预案、关于 2013 年度续聘会计师事务所的议案、2012 年度报告和摘要、2012 年度社会责任报告、关于继续与华润合作的议案、关于提名董事会候选人的议案、关于召开 2012 年度股东大会的议案。有关决议公告已于 2013 年 2 月 28 日刊登于《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》、《证券日报》和香港 IRasia.com。

B. 第 16 届董事会第 10 次会议于 2013 年 4 月 19 日召开，会议审议并通过了如下议案：2013 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二个行权期行权条件成就的议案，并补选魏斌董事为审计委员会委员，陈鹰董事为投资与决策委员会委员。相关报告 2013 年 4 月 23 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 16 届董事会第 11 次会议于 2013 年 8 月 5 日召开，会议审议并通过了 2013 年半年度报告、财务报表及半年度报告摘要，关于 2013 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 2013 年 8 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。

D. 第 16 届董事会第 12 次会议于 2013 年 10 月 28 日召开，会议审议并通过了 2013 年第三季度报告及财务报表。有关报告 2013 年 10 月 30 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。

(2) 2013 年董事会共进行了 8 次通讯表决

A.2013 年 1 月 11 日以通讯表决方式提交董事会审议通过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方案的议案、关于提请公司股东大会授权董事会及其授权人士全权办理本次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相关事宜的议案、关于确定董事会授权人士的议案、关于公司转为境外募集股份有限公司的议案、关于《万科企业股份有限公司章程（A+H）》的议案、关于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相关决议有效期的议案、关于召开二〇一三年第一次临时股东大会的议案。

B.2013 年 1 月 21 日以通讯表决方式提交董事会审议通过关于微调公司奖励方案的议案。

C.2013 年 5 月 7 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。

D.2013 年 6 月 27 日以通讯表决方式提交董事会审议通过关于万科置业（香港）有限公司为万科置业（海外）有限公司提供担保的议案。

E.2013年7月12日以通讯表决方式提交董事会审议通过关于中期票据计划的议案。

F.2013年10月28日以通讯表决方式提交董事会审议通过关于以基石投资者身份参与徽商银行H股首次公开发行的议案。

G.2013年12月17日以通讯表决方式提交董事会审议通过关于与华润合作共同竞标房地产项目的议案

H.2013年12月25日以通讯表决方式提交董事会审议通过关于聘任陈玮为执行副总裁的议案。

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2013年1月19日、5月14日、10月31日和2014年1月4日在《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》、《证券日报》和香港IRasia.com予以相应披露。

(3) 董事会对股东大会决议的执行情况

A. 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”)主板上市方案执行情况

公司2013年第一次临时股东大会通过了公司B股转换上市地以介绍方式在香港联交所主板上市及挂牌交易的方案等有关议案。根据股东大会决议，公司向中国证券监督管理委员会和香港联交所递交了申请，并于2月7日取得了中国证券监督管理委员会的行政许可申请受理通知书，2月15日取得了香港联交所的受理函。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)，公司B股转为境外上市外资股到香港交易所主板上市获得中国证券监督管理委员会核。

B.2012年度分红派息方案执行情况

根据2012年度(第25届)股东大会决议，董事会组织实施了公司2012年度分红派息方案。2012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1.8元(含税)。派息时，A股个人股东、证券投资基金管理人、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1.71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1.62元。A股股权登记日为2013年5月15日，除息日为2013年5月16日；B股最后交易日为2013年5月15日，除息日为2013年5月16日，股权登记日为2013年5月20日。B股现金股息以公司2012年度股东大会决议日后第一个工作日(2013年3月21日)中国人民银行公布的人民币兑换港币的中间价(1港币=0.8081人民币)折合港币兑付。

公司2012年度分红派息股权登记日为11,007,782,059股，公司实际派付现金股息人民币1,981,400,770.62元。

C.关于继续与华润合作事项的实施情况

公司2012年度(第25届)股东大会授权董事会决定在人民币127亿元(即不超过公司2012年度经审计净资产的20%)以内继续与华润集团有限公司及其关联公司(合称“华润”)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。授权从股东大会通过有关方案起2年内有效。

报告期内，在授权范围内还未有新的合作事项实施。

(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6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、内部控制基本规范实施工作、担保等事项进行审议，并多次与审计师进行沟通。

审计委员会积极推进2013年审计工作的开展。报告期内以来，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，2013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

2013年的审计工作从2013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) 2013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) 2013年11月-12月进行预审工作。KPMG根据重要性水平，及2013年新增项目情况选择重点城市进行预审；
- 3) 2014年1月13日KPMG开始进驻万科进行年审审计工作，3月3日出具2013年度审计报告初稿提交审计委员会审阅，3月5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

2014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。

2014年3月3日，KPMG向审计委员会提交2013年度审计报告及内部控制审计报告初稿。2014年3月5日，董事会审阅了有关报告，至此，KPMG对公司2013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2013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2013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2014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2次，进行通讯表决1次，审议了对公司奖金方案微调、聘任陈玮为执行副总裁等议案，并讨论高管薪酬和激励状况等内容。2014年以来，薪酬与提名委员会又召开会议1次，讨论了新一届董事会候选人名单、董事责任险、经济利润奖金方案调整等内容。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1次，讨论了董事会对项目发展和融资授权情况、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。

9. 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。2013年度本公司按照中国企业会计准则之合并及母公司可分配利润情况如下：

单位：人民币元

	公司合并	母公司
税后可分配利润	39,825,247,201.93	8,090,250,689.93
其中：2013年度净利润	15,118,549,405.78	7,795,895,844.62
结转年初可分配利润	26,688,098,566.77	2,275,755,615.93
分配2012年度股利	(1,981,400,770.62)	(1,981,400,770.62)

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2013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30%计提任意公积金；

3. 按照母公司净利润的 60% 和上年度未分配利润共同作为分红基金的来源。

2013 年度公司可分配利润分配情况如下：

单位：人民币元			
	母公司	占本年母公司净利润比例	占本年公司合并净利润比例
2013 年度净利润	7,795,895,844.62	100%	51.57%
计提法定公积金	779,589,584.46	10%	5.16%
计提任意盈余公积金	2,338,768,753.39	30%	15.47%
计提 2013 年度分红基金	4,677,537,506.77	60%	30.94%
年初可分配利润	294,354,845.31	0	0
分配 2013 年度现金股利*	4,516,137,256.79	57.93%	29.87%
留转以后年度分配利润	455,755,095.29	-	-

*以 2013 年末公司总股份数计算

公司 2013 年度分红派息方案：以分红派息股权登记日股份为基数，每 10 股派送人民币 4.1 元（含税）现金股息。

以 2013 年末公司总股份数 11,014,968,919 股计算，2013 年度现金股利计人民币 4,516,137,256.79 元。占公司 2013 年公司合并净利润的比例为 29.87%。未来公司将在 29.87% 的基础上，稳步提升派发现金红利占合并报表净利润的比例。

独立董事认为，公司 2013 年度利润分配及分红派息方案的制定符合公司章程及有关规定，充分考虑各类股东的利益，独立董事一致同意将有关方案提交股东大会审议。

公司过去三年的分红派息方案为：

年份	分红派息方案
2012 年度	以分红派息股权登记日股份为基数，每 10 股派送人民币 1.8 元（含税）现金股息
2011 年度	以分红派息股权登记日股份为基数，每 10 股派送人民币 1.3 元（含税）现金股息
2010 年度	以分红派息股权登记日股份为基数，每 10 股派送人民币 1.0 元（含税）现金股息

公司过去三年现金分红情况：

单位：人民币元						
年份	现金分红金额 (含税)	母公司 净利润	公司合并 净利润	占母公司净利 润的比例	占公司合并净利 润的比例	公司合并年度 可分配利润
2012 年度	1,981,400,770.62	5,613,873,212.56	12,551,182,392.23	35.29%	15.79%	30,056,422,494.32
2011 年度	1,429,377,328.34	4,372,887,322.93	9,624,875,268.23	32.69%	14.85%	21,995,638,556.48
2010 年度	1,099,521,021.80	3,083,108,153.24	7,283,127,039.15	35.66%	15.10%	15,321,861,067.94
最近三年累计现金分红金额占公司合并最近三年年均净利润的比例					45.93%	

10. 选定信息披露媒体

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

五、重要事项

1. 重大诉讼、仲裁事项

本年度公司无重大诉讼及仲裁事项。

2. 重大收购及出售资产事项

本年度公司无重大收购及出售资产事项。

3. 重大关联交易事项

2012 年 5 月 11 日公司 2011 年度股东大会决议，授权董事会决定在人民币 105.9 亿元以内，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1年。

报告期内，为满足上海虹桥11号项目发展的需要，公司之全资子公司上海万科投资管理有限公司将持有的上海虹桥11号项目39%的权益转让给深圳市华威欣城一号投资合伙企业（有限合伙），双方共同开发上海虹桥11号项目。而汉威资本管理有限公司和华润深国投信托有限公司分别持有51%和49%股权的深圳市华威永盛企业管理有限公司，是深圳市华威欣城一号投资合伙企业（有限合伙）的普通合伙人。

2013年3月20日公司2012年度股东大会决议，授权董事会决定与华润继续合作，授权期限调整为2年，授权额度调整为每年累计总额不超过人民币127亿元（即不超过公司2012年度经审计净资产的20%）。报告期内，在授权范围内还未有新的合作事项实施。

与华润合作事项有利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。

4. A股股票期权激励计划情况

(1) A股股票期权激励计划履行的相关程序及总体情况

经中国证券监督管理委员备案无异议，2011年4月8日公司2011年第一次临时股东大会通过了《万科企业股份有限公司A股股票期权激励计划（草案修订稿）》。公司A股股票期权激励计划开始实施。

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

2011年4月18日，第十六届董事会第二次会议确认本次A股股票期权激励计划股票期权的授予条件成就，确定期权的授权日为2011年4月25日。第七届监事会对公司授予股票期权的激励对象名单进行核查并发表了意见。2011年5月9日股票期权授予登记完成，公司共向810名激励对象授予10,843.5万份股票期权。本次A股股票期权激励计划股票期权简称为“万科JLC1”，期权代码为“037015”。

(2) A股股票期权激励计划行权价格调整情况及履行的程序

本次A股股票期权激励计划股票期权的初始行权价格为8.89元，在股票期权有效期内发生派息、资本公积转增股本等事宜时，行权价格要根据A股股票期权激励计划有关规定进行调整。

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

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

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

(3) 报告期A股股票期权激励计划股票期权行权情况

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

报告期内，共有19,415,801份期权行权，公司A股股份数量相应增加19,415,801股。此外因部分激励对象离职等原因，共有2,813,112份期权作废。截至报告期末，已授出但尚未行权的股票期权为70,938,299份。

(4) 实施A股股票期权激励计划对本报告期及以后各年度财务状况和经营成果的影响

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

A股股票期权激励计划作为以权益结算的股份支付安排，按照《企业会计准则第11号—股份支付》进行会计处理。在等待期内的每个资产负债表日，公司以对可行权股票期权数量的最佳估计为基础，按照股票

期权在授权日的公允价值，将当期取得的激励对象服务计入成本费用，同时计入资本公积中。在股票期权的行权期内，公司不对已确认的成本费用和资本公积进行调整。在每个资产负债表日，根据行权的情况，结转确认资本公积。

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

本报告期，根据直线法，公司摊销第一、二、三个行权期的期权成本3581万元计入成本费用，同时公司资本公积增加3581万元。具体会计处理详见财务报告附注。

详细情况请见公司2013年3月23日、4月9日、4月20日、5月10日和5月21日以及2012年7月12日在《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》和巨潮网等发布的公告。

5. 公司B股转换上市地以介绍方式在香港联交所主板上市情况

2013年1月19日公司公布了万科企业股份有限公司境内上市外资股转换上市地以介绍方式在香港联合交易所有限公司主板上市及挂牌交易的方案，2月4日公司2013年第一次临时股东大会通过了有关方案。针对有关事项，2月7日公司取得了中国证券监督管理委员会的行政许可申请受理通知书，2月15日取得了香港联交所的受理函。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），公司B股转为境外上市外资股到香港交易所主板上市获得中国证券监督管理委员会核准。

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。

6. 重大合同及其履行情况

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

(2) 报告期内，公司新增担保明细如下：

序号	担保人 (万科所占权益比例)	担保对象 (万科所占权益比例)	担保金额	担保说明	担保起止日期	备注
1	深圳市万科房地产有限公司(100%)	东莞市新万房地产开发有限公司(51%)	人民币 2,550 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	2013 年 1 月 11 日至 2015 年 1 月 11 日	已解除
2	广州市万科房地产有限公司(100%)	广州市万尚房地产有限公司(33%)	人民币 1,122 万元	为人民币 3,400 万元银行借款提供公司权益比例的担保	2013 年 1 月 16 日至 2015 年 12 月 5 日	
3	宁波万科房地产开发有限公司(100%)	宁波中万置业有限公司(49%，宁波万科房地产开发有限公司拥有 15% 权益)	人民币 37.50 万元	为 250 万元银行借款提供公司权益比例的担保	2013 年 1 月 25 日至 2014 年 12 月 5 日	
4	北京万科企业有限公司(100%)	北京住总万科房地产开发有限公司(50%)	人民币 50,000 万元	为人民币 100,000 万元借款提供公司权益比例的担保	2013 年 5 月 17 日至 2016 年 5 月 17 日	
5	北京万科企业有限公司(100%)	北京凯德新铭房地产开发有限公司(100%)	人民币 20,700 万元	为人民币 20,700 万元借款提供公司权益比例的担保	2011 年 9 月 30 日至 2013 年 9 月 30 日	继承担保对象原股东方保，已解除
6	万科地产(香港)有限公司(100%)	Bestgain Real Estate (Hong Kong) Limited(100%)	美元 89,450 万元	为美元 80,000 万元债券本息提供担保	2013 年 3 月 13 日至 2018 年 3 月 13 日	
7	万科置业(海外)有限公司(75%)	WK Property Financial Limited(75%)	港币 52,150 万元	为港币 60,000 万元银行借款额度提供担保	2013 年 3 月 28 日至 2015 年 12 月 28 日	报告期末实际借款港币 52,150 万元
8	万科置业(香港)有限公司(100%)	Wkdeveloper Sig I Private Limited(100%)	新加坡币 13,551 万元	为新加坡币 13,551 万元交易金额提供担保	2013 年 4 月 16 日至退出项目或项目清算日	
9	万科置业地产(香港)有限公司(100%)	太荣有限公司(100%)	人民币 914 万元	为人民币 20,678 万元银行借款额度提供担保	2012 年 1 月 4 日至 2014 年 1 月 4 日	报告期末新增借款人人民币 914 万元

10	万科地产（香港）有限公司(100%)	邦才有限公司	美元 30,000 万元+港币 58,500 万元	为 37,500 万美元银行借款提供担保	2013 年 9 月 12 日至 2017 年 3 月 12 日	
11	万科地产（香港）有限公司(100%)	Bestgain Real Estate Lyra Limited (100%)	新加坡币 15,834 万元	为 14,000 万新加坡元债券本息提供担保	2013 年 11 月 6 日至 2017 年 11 月 6 日	
12	万科地产（香港）有限公司(100%)	Bestgain Real Estate Lyra Limited (100%)	人民币 122,500 万元	为人民币 100,000 万元债券本息提供担保	2013 年 12 月 4 日至 2018 年 12 月 4 日	
13	深圳市万科房地产有限公司(100%)	深圳市万科滨海房地产有限公司 (50%)	人民币 5,000 万元	为人民币 10,000 万元银行借款提供公司权益比例的担保	2013 年 12 月 6 日至 2016 年 12 月 5 日	
14	万科地产（香港）有限公司(100%)	Bestgain Real Estate Lyra Limited (100%)	人民币 112,150 万元	为人民币 100,000 万元债券本息提供担保	2013 年 12 月 16 日至 2016 年 12 月 16 日	
15	深圳市万科房地产有限公司(100%)	万科前海公馆建设管理有限公司 (100%)	人民币 48,000 万元	为人民币 48,000 万元银行借款提供公司权益比例的担保	2013 年 12 月 16 日至 2016 年 12 月 16 日	

报告期内，公司及公司控股子公司新增担保（含反担保）人民币 131.88 亿元，解除担保人民币 100.02 亿元。截至报告期末，公司担保余额人民币 143.20 亿元，占 2013 年公司归属上市公司股东权益的比重为 18.62%。其中，公司及控股子公司为其他控股子公司提供担保余额人民币 141.74 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人民币 1.46 亿元。

报告期内，公司未为股东、实际控制人及其关联方提供担保。

(3) 报告期内，本公司不存在委托理财事项。

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

7. 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。

8. 公司或持股5%以上股东及其他承诺事项履行情况

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

9. 投资者互动情况

2013 年公司保持与投资者密切的沟通。全年接待投资者来访约 570 次，参加境内外机构组织的大型投资者见面会 69 场，组织投资者见面会 4 场，进行网上路演 3 次。此外，还继续通过电话、电子邮件、网上互动平台等方式与投资者交流，聆听他们的意见，传递公司的信息，维护投资者和公司之间的长期信任关系。

2013 年公司获得福布斯杂志评出的“2013 亚太地区最佳上市公司 50 强”，中国上市公司市值管理中心发布的 2013 年资本品牌价值百强，公司董秘获得《新财富》杂志评选的第九届金牌董秘，《中国证券报》评选的金牛最佳董秘，《董事会》评出的第九届“金圆桌奖”奖——最具创新能力董秘，《理财周报》评选的 2013 中国上市公司最佳董事会秘书。

2013 年公司投资者接待主要情况如下：

类别	时间	地点	方式	接待对象	谈论的内容及提供的资料
BNP 活动	2013.1	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。
野村证券活动	2013.1	香港	见面会	券商、基金等各类投资者	
瑞信活动	2013.1	香港	见面会	券商、基金等各类投资者	
巴克莱活动	2013.1	香港	见面会	券商、基金等各类投资者	
国泰君安活动	2013.1	深圳	见面会	券商、基金等各类投资者	
里昂证券活动	2013.1	香港	见面会	券商、基金等各类投资者	
年度业绩推介会	2013.2	香港、深圳（上海、北京）	见面会	券商、基金、个人等各类投资者	(二) 提供的主要资

里昂证券活动	2013.2	香港	见面会	券商、基金等各类投资者	料： 公司定期报告等公开 资料。
瑞信证券活动	2013.3	香港	见面会	券商、基金等各类投资者	
摩根大通活动	2013.3	香港	见面会	券商、基金等各类投资者	
里昂证券活动	2013.3	香港	见面会	券商、基金等各类投资者	
巴克莱活动	2013.3	香港	见面会	券商、基金等各类投资者	
瑞信证券活动	2013.3	香港	见面会	券商、基金等各类投资者	
申银万国活动	2013.3	深圳	见面会	券商、基金等各类投资者	
中金活动	2013.4	北京	见面会	券商、基金等各类投资者	
星展唯高达活动	2013.4	香港	见面会	券商、基金等各类投资者	
汇丰活动	2013.4	香港	见面会	券商、基金等各类投资者	
瑞银活动	2013.4	香港	见面会	券商、基金等各类投资者	
麦格理活动	2013.5	香港	见面会	券商、基金等各类投资者	
里昂证券活动	2013.5	北京	见面会	券商、基金等各类投资者	
摩根斯坦利活动	2013.5	香港	见面会	券商、基金等各类投资者	
中信建投活动	2013.5	郑州	见面会	券商、基金等各类投资者	
韩国证券活动	2013.5	北京	见面会	券商、基金等各类投资者	
东方证券活动	2013.5	上海	见面会	券商、基金等各类投资者	
申银万国活动	2013.5	厦门	见面会	券商、基金等各类投资者	
巴克莱活动	2013.5	香港	见面会	券商、基金等各类投资者	
国泰君安活动	2013.5	上海	见面会	券商、基金等各类投资者	
摩根大通活动	2013.6	北京	见面会	券商、基金等各类投资者	
国信活动活动	2013.6	北京	见面会	券商、基金等各类投资者	
里昂证券活动	2013.6	香港	见面会	券商、基金等各类投资者	
招商证券活动	2013.6	深圳	见面会	券商、基金等各类投资者	
中金活动	2013.6	深圳	见面会	券商、基金等各类投资者	
申银万国活动	2013.6	香港	见面会	券商、基金等各类投资者	
华泰证券活动	2013.6	南京	见面会	券商、基金等各类投资者	
海通证券活动	2013.6	大连	见面会	券商、基金等各类投资者	
花旗活动	2013.6	香港	见面会	券商、基金等各类投资者	
美林活动	2013.7	香港	见面会	券商、基金等各类投资者	
中期业绩推介会	2013.8	香港、深圳（上 海、北京）	见面会	券商、基金、个人等各类投资者	
中金活动	2013.8	香港	见面会	券商、基金等各类投资者	
瑞信活动	2013.8	香港	见面会	券商、基金等各类投资者	
花旗活动	2013.8	香港	见面会	券商、基金等各类投资者	
渣打活动	2013.8	香港	见面会	券商、基金等各类投资者	
国泰君安活动	2013.8	深圳	见面会	券商、基金等各类投资者	
国信证券活动	2013.9	深圳	见面会	券商、基金等各类投资者	
瑞银证券活动	2013.9	北京	见面会	券商、基金等各类投资者	
麦格理活动	2013.9	北京	见面会	券商、基金等各类投资者	
平安证券活动	2013.9	深圳	见面会	券商、基金等各类投资者	
中信建投活动	2013.9	深圳	见面会	券商、基金等各类投资者	
东兴证券活动	2013.9	上海	见面会	券商、基金等各类投资者	
大和证券活动	2013.9	香港	见面会	券商、基金等各类投资者	
里昂证券活动	2013.9	香港	见面会	券商、基金等各类投资者	
渣打活动	2013.9	新加坡	见面会	券商、基金等各类投资者	
杰富瑞活动	2013.10	香港	见面会	券商、基金等各类投资者	
瑞信活动	2013.10	香港	见面会	券商、基金等各类投资者	
申银万国活动	2013.11	香港	见面会	券商、基金等各类投资者	
高盛活动	2013.11	香港	见面会	券商、基金等各类投资者	
美林活动	2013.11	北京	见面会	券商、基金等各类投资者	
花旗活动	2013.11	澳门	见面会	券商、基金等各类投资者	
摩根斯坦利活动	2013.11	新加坡	见面会	券商、基金等各类投资者	
大和活动	2013.11	香港	见面会	券商、基金等各类投资者	
东方证券活动	2013.11	北京	见面会	券商、基金等各类投资者	
国泰君安活动	2013.11	深圳	见面会	券商、基金等各类投资者	
宏源证券活动	2013.12	深圳	见面会	券商、基金等各类投资者	

中金活动	2013.12	北京	见面会	券商、基金等各类投资者
美林活动	2013.12	香港	见面会	券商、基金等各类投资者
野村证券活动	2013.12	东京	见面会	券商、基金等各类投资者
国金证券活动	2013.12	上海	见面会	券商、基金等各类投资者
招商证券活动	2013.12	深圳	见面会	券商、基金等各类投资者
海通证券活动	2013.12	上海	见面会	券商、基金等各类投资者
安信证券活动	2013.12	深圳	见面会	券商、基金等各类投资者
银河证券活动	2013.12	北京	见面会	券商、基金等各类投资者

注：上述见面会采用一对一、一对多和大会推介的方式进行，见面的投资者大多超过50家。

接待券商	报告期 内	深圳、东莞、广 州、佛山、珠 海、三亚、福 州、厦门、长 沙、上海、嘉 定、无锡、苏 州、南京、杭 州、合肥、宁 波、温州、北 京、唐山、天 津、沈阳、长 春、大连、鞍 山、青岛、济 南、太原、武 汉、成都、重 庆、西安、贵 阳、昆明、郑 州等地	小组或 一对一	花旗银行、申银万国、国泰君安、中信证券、瑞穗证券、瑞银证券、摩根大通、德意志银行、摩根斯坦利、内藤证券、中信建投证券、东兴证券、野村证券、中金、巴克莱、高盛高华、国信证券、里昂证券、汇丰银行、上海证券、银河证券、瑞信证券、广发证券、高盛、渣打银行、麦格理、中银国际、光大证券、长江证券、中航证券、东方证券、招商证券、山西证券、华泰证券、海通证券、凯基证券、富邦证券、联昌证券、平安证券、民生证券、大和证券、华创证券、国泰综合证券、三星证券研究所、美林证券、BNP、Jefferies、DBS Vickers (HK) Ltd、Kim Eng、Chelsea Securities Limited、China Galaxy International Financial等
接待基金、其他投资机构及个人投资者	报告期 内	深圳、东莞、广 州、佛山、珠 海、三亚、福 州、厦门、长 沙、上海、嘉 定、无锡、苏 州、南京、杭 州、合肥、宁 波、温州、北 京、唐山、天 津、沈阳、长 春、大连、鞍 山、青岛、济 南、太原、武 汉、成都、重 庆、西安、贵 阳、昆明、郑 州等地	小组或 一对一	平安资产、东方证券资管、博时基金、南方基金、融通基金、上投摩根基金、广发基金、易方达基金、汇添富资产管理（香港）有限公司、万家基金、泰康资产、华夏基金、嘉实基金、大成基金、工银瑞信基金、中国人寿、景顺长城基金、银华基金、海富通基金、华安基金、汇添富基金、鹏华基金、华泰柏瑞基金、国投瑞银基金、瑞典商业银行、禾其投资、山西太钢投资有限公司、宝盈基金、泰达宏利基金、招商基金、富国基金、挪威银行、申万菱信基金、韩华资管、信荣证券、大信证券、KTB 资管、现代证券、Leading 证券、新韩资管、三星资管、Gil 投顾、歌斐资产管理有限公司、中国人保资产管理股份有限公司、新华资管、华宝兴业基金、国投瑞银基金、太平洋保险、光大保德信基金、万家基金、中国人保、摩根斯坦利华鑫基金、建信基金、群益投信、复华投信、淡马锡、台湾人寿、信达澳银基金、第一创业证券资产管理、淡马锡、摩根斯坦利华鑫基金、三菱日联信托银行、Argyle Street Management、Fidelity、Dodge & Cox、Matthews International Capital Management、BEA Union、Templeton、RCM Asia Pacific Limited、Myriad Asset Management、Capital Research、Franklin Templeton Investments (Asia) Limited、Goldman Sachs Asset Management International、Keywise Capital Management (HK) Limited、Lazard Asset Management LLC、Morgan Stanley Investment Management Inc、Pictet Asset Management SA、PLATINUM、Columbia Management、STICHTING、T Rowe Price、Lion Global Investors、Baring Asset Management、Mirae Asset Global、SAC Capital、Geosphere、Capital Land、Invesco、Aberdeen、Alliance Bersntein、ACQ、Wellington Asset mgt、Libra Capital Management (HK) Ltd、Zeal Asset、Standard Pacific、Primoero Investment Limited、UG Funds、Chinarock Capital Management、Neuberger Berman、EFMI、Prime Capital、Value Partners、Seatown、Henderson Global Investors、JP Morgan Asset、Asuka Corporate Advisory、BT Investment、CIMB-Principal Asset Management Berhad、Ashmore Group、Financiere de l' Echiquier、Emerging Markets、Amundi (HK)、Alphinity Investment、Brookside Capital、Comgest、Hillhouse Capital Mgmt Ltd、Invesco、Lloyd George Investment Management、Harvest Global Investments

				Limited、SFM HK Management、Kynikos Associates、Manulife Asset Management、Opportunity Asset Management、Newfoundland Capital Management、SPX Gestao de Recursos、Caisse De Depot Et Placement Du Quebec、JK Capital Management Ltd、Orion Asset Management、Crosby Advisors、Tradewinds Global Investors、Trilogy Global Advisors、AXA Investment Managers UK Ltd、Legal & General Investment Mgt Ltd、Credit Suisse Hedging-Griffo Servicos、Carnegie AM、Engineers Pension Fund、VKR A/S、BI Asset Management Fondsmaeglerselskab、Lundbeck Foundation、GE Asest Management、Hermes Investment Management、Schroders、Harris Associates、Och-Ziff、PSE INVESTMENT、JCP Investment Partners、Future Fund、Victoria 1522、American Century、Luminus Management、Colonial First State Asset、APAC Resources Capital、Tiger Management、LBN Investment、Berhad、Antipodean Advisors、Steadfast Capital、Viking Global、Lone Pine、Neptune Investment Managemen、CIFM、Norges Bank、Capital International、Blackrock Investment UK、Morgan Stanley Investment Management、PIMCO、Artha Capital、Tudor Investment、First State、Henderson Global Investors、Singapore、GSI Bermuda Ltd、Aeris Capital AG、Clearbridge Advisors LLC、Hermes Fund Mgrs Ltd、Old Mutual Asset Mgrs (South Africa)(Pty) Ltd、Pioneer Investment Mgmt Ltd、Tokio Marine Asset Mgmt Co Ltd、United Overseas Bank、APG、Invus Group Ltd、Amiya Capital LLP、Louis Dreyfus Inv Group BV、Jupiter Asset Management、Stone Harbour、HFT Inv Mgmt (HK) Ltd、Standard Life Investments、F&C Asset Management、Clough Capital Partners、Allianz、Heitman Real Estate Secs LLC、Ashmore LLC、Prescient、Wells Capital Management、Commonwealth Bank of Australia、Maple-Brown Abbott Limited、Merlon Capital Partners Pty Ltd、Tyndall Asset Management Limited、Investec Asset Management、Ubique Asset Management、Franklin Local Funds等	
--	--	--	--	---	--

10. 公司债券相关事项

2008年，公司发行有担保和无担保两个品种5年期固定利率公司债券，发行规模分别为人民币30亿元和29亿元，并于深圳证券交易所上市，证券代码分别为112005和112006，简称分别为“08万科G1”和“08万科G2”。

报告期内，公司债券到期，公司兑付债券本金和第五年度的利息。“08万科G1”和“08万科G2”2013年8月29日于深圳证券交易所摘牌。

11. 是否存在控股股东及其他关联方非经营性占用公司资金的情形

公司不存在控股股东及其他关联方非经营性占用公司资金的情形

12. 聘任、解聘会计师事务所情况

2012年度股东大会决议继续聘请毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）为公司2013年度会计师事务所。下表为公司聘请会计师事务所情况：

类型	2013 年度		连续服务年限	2012 年度	
	审计单位	审计费用		审计单位	审计费用
依据中国会计准则编制的集团合并财务报表	毕马威华振会计师事务所(特殊普通合伙)	RMB8,500,000.00	13 年	毕马威华振会计师事务所(特殊普通合伙)	RMB8,500,000.00
依据国际财务报告准则编制的集团合并财务报表			21 年		
签字会计师	李婉薇		5	李婉薇	
签字会计师	温华新		3	温华新	

上述审计费用均包含审计过程需支出的差旅费。

13. 报告期内，公司及公司董事、监事、高级管理人员无受监管部门处罚等情况

六、股本变动及股东情况

1. 股本变动情况

(1) 公司股份变动情况表（截至 2013 年 12 月 31 日）

股份类别	2012年12月31日		增减变动(+,-)	2013年12月31日	
	数量	比例	其他(注)	数量	比例
一、有限售条件股份					
1. 国家及国有法人持股					
2. 境内法人持股					
3. 境内自然人持股	18,402,673	0.17%	+5,425,588	23,828,261	0.22%
4. 外资持股					
有限售条件股份合计	18,402,673	0.17%	+5,425,588	23,828,261	0.22%
二、无限售条件股份					
1. 人民币普通股	9,662,194,977	87.87%	+13,990,213	9,676,185,190	87.85%
2. 境内上市外资股	1,314,955,468	11.96%	0	1,314,955,468	11.94%
无限售条件股份合计	10,977,150,445	99.83%	+13,990,213	10,991,140,658	99.78%
三、股份总数	10,995,553,118	100.00%	+19,415,801	11,014,968,919	100.00%

注：2012年公司部分高级管理人员任职情况变化，以及报告期内部分高级管理人员将其持有的A股股票期权行权，中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司按规定解除和增加相应高级管理人员持有的限售股份，公司有限售条件流通股份和无限售条件流通股份相应变动。

限售股份变动情况表

单位：股

股东名称	年初限售股数	本年解除限售股数	本年增加限售股数	年末限售股数	限售原因	解除限售日期
王石	5,112,901	0	600,000	5,712,901	董事	中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司按规则增加或解除董事、监事和高管人员持有的有限售条件股份
郁亮	3,079,684	0	1,650,000	4,729,684	董事、高级管理人员	
丁福源	1,513,806	0	0	1,513,806	监事	
孙建一	519,177	0	0	519,177	董事	
周清平	15,000	0	0	15,000	监事	
丁长峰	1,115,745	0	637,500	1,753,245	高级管理人员	
解冻	1,115,745	0	375,000	1,490,745	高级管理人员	
张纪文	1,161,712	0	0	1,161,712	高级管理人员	
莫军	1,161,712	0	375,000	1,536,712	高级管理人员	
肖莉	1,085,137	0	375,000	1,460,137	董事、高级管理人员	
王文金	1,007,693	0	660,000	1,667,693	高级管理人员	
周卫军	778,549	0	408,900	1,187,449	高级管理人员	
毛大庆	0	0	600,000	600,000	高级管理人员	
谭华杰	0	0	480,000	480,000	高级管理人员	
杜晶	735,812	735,812	-	0	原高级管理人员	
合计	18,402,673	735,812	6,161,400	23,828,261	—	—

(2) 股票发行与上市情况

A. 此前三年股票及衍生证券发行情况

公司过去三年没有股票及衍生证券发行。

2008 年发行的公司债券情况

2008年9月2日，经中国证券监督管理委员会证监许可【2008】1056号文核准，公司公布公司债券发行公告，向社会公开发行面值不超过人民币59亿元的公司债券。本期债券分为有担保和无担保两个品种，均为5年期固定利率债券，其中无担保品种附在存续期限的第3年末发行人上调票面利率选择权及投资者回售选择权。根据询价结果，有担保品种的票面利率确定为5.50%，无担保品种的票面利率确定为7.00%。2008年9月9日发行结束，有担保品种的最终发行规模为人民币30亿元，无担保品种的最终发行规模为人民币29亿元。2008年9月18日，公司债券开始在深圳证券交易所上市交易，有担保品种和无担保品种的证券代码分别为112005和112006，简称分别为“08万科G1”和“08万科G2”。

2011年8月，公司决定不上调“08万科G2”票面利率，“08万科G2”在存续期的最后两年票面利率维持7.00%不变。没有投资者选择回售“08万科G2”给公司。

2013年9月，公司债券到期，公司兑付了债券本金和第五年度的利息。“08万科G1”和“08万科G2”2013年8月29日于深圳证券交易所摘牌。

B.报告期内，因公司A股股票期权激励计划期权行权 19,415,801份，公司A股股票数量因此增加 19,415,801股，公司股份份总数相应增加 19,415,801股。

C.截至报告期末公司无内部职工股

2.股东情况介绍（截至 2013 年 12 月 31 日）

（1）股东情况表

单位：股

2013年末股东总数	741,806户（其中A股723,239户，B股18,567户）	2014年3月初股东总数	770,885户（其中A股752,643户，B股18,242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	年内股份变动情况	有限售条件股份	质押或冻结的股份
华润股份有限公司	国有法人	14.70%	1,619,094,766	0	0	0
刘元生	其他	1.21%	133,791,208	0	0	0
中国人寿保险股份有限公司一分红一个人分红-005L-FH002深	其他	0.97%	107,073,088	-32,310,395	0	0
HTHK/CMG FSGUFP-CMG FIRST STATE CHINA GROWTH FD	外资股东	0.95%	104,542,284	8,320,896	0	0
中国民生银行—银华深证 100 指数分级证券投资基金	其他	0.93%	102,964,303	11,974,911	0	0
南方东英资产管理有限公司—南方富时中国 A50ETF	其他	0.74%	80,987,671	17,009,343	0	0
博时价值增长证券投资基金	其他	0.73%	80,596,744	-11,141,308	0	0
新华人寿保险股份有限公司一分红一个人分红-018L-FH002深	其他	0.71%	77,728,549	77,728,549	0	0
中国工商银行—融通深证 100 指数证券投资基金	其他	0.68%	74,646,179	-28,452,884	0	0
中国银行—易方达深证 100 交易型开放式指数证券投资基金	其他	0.68%	74,486,614	-59,523,679	0	0
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	1,619,094,766	人民币普通股(A股)				
刘元生	133,791,208	人民币普通股(A股)				
中国人寿保险股份有限公司一分红一个人分红-005L-FH002深	107,073,088	人民币普通股(A股)				
HTHK/CMG FSGUFP-CMG FIRST STATE CHINA GROWTH FD	104,542,284	境内上市外资股(B股)				
中国民生银行—银华深证 100 指数分级证券投资基金	102,964,303	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	80,987,671	人民币普通股(A股)				
博时价值增长证券投资基金	80,596,744	人民币普通股(A股)				
新华人寿保险股份有限公司一分红一个人分红-018L-FH002深	77,728,549	人民币普通股(A股)				
中国工商银行—融通深证 100 指数证券投资基金	74,646,179	人民币普通股(A股)				
中国银行—易方达深证 100 交易型开放式指数证券投资基金	74,486,614	人民币普通股(A股)				
上述股东关联关系或一致行动的说明	上述股东之间未知是否存在其它关联关系或属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人。					

注：上述股东没有通过信用证券账户持有公司股票。

（2）前 10 名有限售条件股东持股数量及限售条件

单位：股

序号	有限售条件股东名称	持有的有限售条件股份数量	可上市交易时间	新增可上市交易股份数量	限售条件
1	王石	5,712,901			中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司根据有关规定锁定董
2	郁亮	4,729,684			
3	丁长峰	1,753,245			
4	王文金	1,667,693			

5	莫军	1,536,712	事、监事和高管人员持有的公司股份
6	丁福源	1,513,806	
7	解冻	1,490,745	
8	肖莉	1,460,137	
9	周卫军	1,187,449	
10	张纪文	1,161,712	

(3) 控股股东和实际控制人情况

公司不存在控股股东及实际控制人，报告期内该情况无变化。

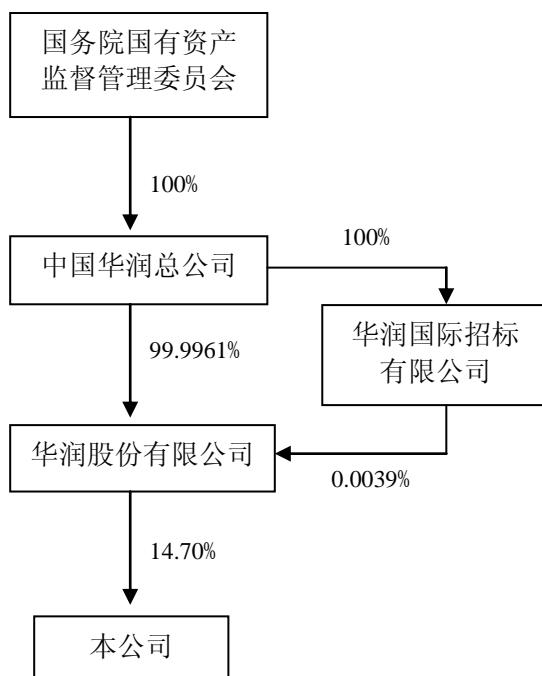
(4) 第一大股东情况

截至报告期末，华润股份有限公司持有公司 A 股股份 1,619,094,766 股，占公司股份总数的 14.70%，为公司第一大股东。

华润股份有限公司是由中国华润总公司于 2003 年 6 月发起设立的股份有限公司，法定代表人为宋林先生，主要资产为香港华润（集团）有限公司 100% 的股权及其他内地资产，主营业务包括对金融、保险、能源、交通、电力、通讯、仓储运输、食品饮料生产企业的投资；对商业零售企业（含连锁超市）、民用建筑工程施工的投资与管理；石油化工、轻纺织品、建筑材料产品的生产；电子及机电产品的加工、生产、销售；物业管理；民用建筑工程的外装修及室内装修；技术交流。公司注册地点为深圳市南山区滨海大道 3001 号深圳湾体育中心体育场三楼，注册资本约 164.67 亿元。中国华润总公司持有华润股份有限公司 16,466,413,526 股国家股，占其股本总额的 99.9961%；中国华润总公司的全资子公司华润国际招标有限公司持有华润股份有限公司 650,000 股国有法人股，占其股本总额的 0.0039%。

中国华润总公司注册资本约 116.94 亿元，主要资产为华润股份有限公司的股权，直属国务院国有资产监督管理委员会管理，法定代表人亦为宋林先生。

第一大股东与公司股权关系的方框图如下：



七、董事、监事、高级管理人员及员工情况

1.董事、监事、高级管理人员

(1)基本情况及主要经历

董事

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

2013年起王石主席在剑桥大学彭布鲁克学院做访问学者。

乔世波,男,1954年出生。1983年毕业于吉林大学中文系汉语言文学专业,大学学历。历任对外贸易经济合作部(现商务部)处长,华润(集团)有限公司人力资源部副总经理、总经理,华润石化(集团)有限公司总经理、董事长。2000年任华润(集团)有限公司董事、助理总经理,期间先后兼任过华润创业有限公司副董事总经理,华润机械五矿(集团)有限公司董事长等职务。2003年任华润(集团)有限公司董事副总经理,期间先后兼任吉林华润生化股份有限公司董事长,华润水泥控股有限公司董事局主席,中国华源集团有限公司首席执行官,三九企业集团总经理等职务。2008年任华润(集团)有限公司董事、总经理,期间曾兼任华润医药集团有限公司董事局副主席兼总裁,华润创业有限公司主席,华润三九医药股份有限公司董事长,山东东阿阿胶股份有限公司董事长等职务。现任华润(集团)有限公司董事总经理,中国华润总公司总经理。2010年起任万科董事,董事会副主席。

郁亮,男,1965年出生。1988年毕业于北京大学国际经济学系,获学士学位。后于1997年获北京大学经济学硕士学位。曾供职于深圳外贸集团。1990年加入万科;1996年任公司副总经理;1999年任公司常务副总经理兼财务负责人;2001年起任公司总经理。1994年起任公司董事至今。现任公司总裁。

孙建一,男,1953年出生。毕业于中南财经大学金融专业,大专学历,高级经济师。1985年任中国人民保险公司武汉分公司副总经理、党委委员。1990年~2003年历任中国平安保险公司总经理助理、副总经理、常务副总经理、执行董事等职。2003年任中国平安保险(集团)股份有限公司执行董事、常务副总经理、副首席执行官。2008年起任中国平安保险(集团)股份有限公司副董事长、副首席执行官。目前还任平安银行有限责任公司董事长,中国平安人寿保险股份有限公司、中国平安财产保险股份有限公司、平安养老保险有限公司董事。1995年任万科董事,1997年任常务董事,1998年任副董事长,2001年~2008年任独立董事,2005年任薪酬与提名委员会召集人、审计委员会委员。2008年起任万科董事,薪酬与提名委员会委员。

肖莉,女,1964年出生。1984年毕业于武汉大学英国语言文学系,2000年获中欧国际工商学院工商管理硕士学位。先后供职于中南工业大学、中国科技资料进出口公司、日本三菱商事会社深圳事务所。1994年加入万科,先后任总经理办公室副主任、主任,董事会办公室主任。1995~2009年任公司董事会秘书。2004年起任公司董事,2005年起任董事会投资与决策委员会委员,2007年起任公司执行副总裁。

魏斌,男,1969年出生。1992年获中南财经大学审计专业学士学位;2001年获暨南大学金融专业硕士学位。为中国高级会计师及高级审计师,中国注册会计师协会非执业会员。2001年加入华润(集团)有限公司。现任华润(集团)有限公司总会计师、首席财务官兼财务部总监,华润创业有限公司、华润电力控股有限公司、华润置地有限公司、华润水泥控股有限公司、华润燃气控股有限公司及华润微电子有限公司之非执行董事,以及华润三九医药股份有限公司、山东东阿阿胶股份有限公司、华润双鹤药业股份有限公司董事。2013年起担任公司董事,审计委员会委员。

陈鹰,男,1970年出生。1993年获清华大学建筑管理学学士学位;2007年获牛津大学工商管理学硕士学位。1993年加入华润(集团)有限公司。1993年至2002年任华润营造(控股)有限公司项目工程师、项目经理及采购部经理及执行董事;2002年至2011年任华润置地(北京)股份有限公司董事总经理;2003年至2006年任华润置地有限公司董事。2011年任华润(集团)有限公司战略管理部总经理。现任华润(集团)有限公司首席战略官,同时担任华润水泥控股有限公司、华润电力控股有限公司、华润创业有限公司、华润燃气控股有限公司、华润置地有限公司之非执行董事,以及华润医药集团有限公司、华润三九医药股份有限公司、华润双鹤药业股份有限公司之董事。2013年起担任公司董事,投资与决策委员会委员。

独立董事

齐大庆,男,1964年出生。毕业于美国密歇根州立大学管理学院,获会计学博士学位。拥有美国夏威夷大学的管理硕士学位及复旦大学的双学士学位(生物物理及国际新闻)。曾任职于香港中文大学、美国密歇根州立大学EliBroad管理研究院、美国东西方研究中心及新华社对外部特稿社。现任长江商学院教授、副院长,美国会计学会会员,多家NASDAQ、纽约证券交易所及香港证券交易所上市企业独立董事。2008年起任万科独立董事,薪酬与提名委员会召集人,审计委员会委员。

张利平,男,1958年出生。1980年毕业于北京外贸学院,1987年获美国圣约翰大学国际事务及国际法律硕士学位。曾任职于对外经济贸易合作部,并先后担任美国美林集团投资银行部董事、德国德累斯登银行集团董事总经理兼大中华区主管、香港太平协和集团有限公司董事总经理、香港意马国际控股有限公司行政总裁等职务。2004年加盟瑞士信贷第一波士顿。现为瑞士信贷集团全球投资银行部副主席兼大中华区联合首席执行官。2010年起任万科独立董事,投资与决策委员会召集人,薪酬与提名委员会委员。

华生,男,1953年出生。1982年毕业于南京工学院(现东南大学)政治经济学专业,获学士学位,1985年获中国社会科学院研究生院财政系硕士学位,持有武汉大学经济学博士学位,并先后在英国牛津大学和剑桥大学学习、研究和任教。现任东南大学经济管理学院名誉院长、教授、博士生导师,中国侨商联合会常务副会长,北京市侨联副主席。为1986年首批“国家级有突出贡献的专家”。是价格双轨制、国资体制、股权分置改革的主要提出者和推动者,曾获中国经济理论创新奖、孙冶方经济学奖。2011年起任万科独立董事。

罗君美,女,1954年出生。1976年毕业于加拿大Mcgill大学管理学系会计学专业,获商学士学位。曾任职加拿大蒙特利尔RichterUsher&Vineberg会计师事务所,现任罗思云罗君美会计师事务所有限公司的首席执业董事,罗思云会计师行东主。同时担任香港职业发展服务处有限公司主席及香港社会服务联会执行委员会委员,还任中国政治协商会议广东省政协委员。她是香港执业资深会计师、加拿大特许会计师、英国及韦尔斯特特许会计师、澳洲资深注册会计师,香港注册税务师,曾任香港华人会计师公会会长,香港会计师公会理事,是香港女会计师协会有限公司创始会长。2009年获授香港特别行政区太平绅士。2011年起任香港上市新华汇富金融控股有限公司和多伦多证券交易所上市新华国际有限公司独立董事。2012年起任万科独立董事。

监事

丁福源,男,1950年出生。曾供职于广东省团委旅游部、中国南海石油联合服务总公司、南海石油深圳开发服务总公司、海南华信集团公司。1990年加入万科。1991年2月任公司总经理办公室副主任;1991年10月任公司人事管理部经理;1995年起任公司党委书记至今。1993年出任公司首届监事会监事。1995年出任公司监事会主席至今。

吴丁,男,1965年出生。持有山西财经大学经济学学士学位、中欧国际工商学院工商管理硕士学位。1988年加入中国华润总公司,1993年加入华润(集团)有限公司,曾任华润集团企发部项目经理、华润(上海)有限公司董事长/总经理、华润置地有限公司副总经理。现任华润(集团)有限公司助理总经理、华润金融控股有限公司首席执行官,华润投资控股有限公司董事长、首席执行官,华润城市交通设施投资有限公司董事长,大同机械企业有限公司董事、汉威资本管理有限公司董事。2010年起任万科监事。

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

高级管理人员

郁亮,简历请见“董事”部分。

丁长峰,男,1970年出生。1991年毕业于北京大学国际政治系,获学士学位;后于1998年获北京大学世界经济系硕士学位。曾供职于江苏省盐城市委党校。1992年加入万科;1994年任总经理办公室研究室副主任;1995年任《万科周刊》主编;1996年任万科东北经营管理本部总经理助理;1997年任万科东北本部副总经理;1998年任上海万科房地产有限公司副总经理;1999年任公司企划部经理;2000年任上海万科房地产有限公司总经理;2001年起任公司副总经理。现任公司执行副总裁。

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

张纪文,男,1967年出生。1987年毕业于清华大学建筑系,获学士学位。曾先后供职于贵州省建筑设计院、深圳锦绣中华发展有限公司、深圳世界之窗有限公司、广州华恒设计公司、香港何显毅建筑师楼。2001年加入上海万科房地产有限公司任副总经理;2003年任公司设计总监;2004年任公司副总经理。现任公司执行副总裁。

莫军,男,1967年出生。1991年毕业于清华大学建筑系,获学士学位。1991年加入万科。1996年任深圳市万创建筑设计顾问有限公司经理;1999年任深圳市万科房地产有限公司总经理;2000年任北京万科总经理;2000年任公司副总经理;2001年任公司常务副总经理。2003年离开万科,任北京融科智地房地产开发有限公司常务副总经理。2004年重新加入万科,任副总经理。现任公司执行副总裁。

肖莉,简历请见“董事”部分。

王文金,男,1966年出生。1994年获中南财经政法大学硕士学位,中国注册会计师。曾先后供职于合肥市塑料十厂、中科院安徽光学精密机械研究所。1993年加入万科。1998年任公司财务管理部副经理。1999年任公司财务管理部总经理;2002年起任公司财务负责人;2004年起任公司财务总监。现任公司执行副总裁。

周卫军,男,1956年出生。1988年毕业于哈尔滨建筑工程学院建筑工程系工业与民用建筑工程专业,获学士学位;1999年获长江商学院工商管理硕士学位。1980年至1993年任职辽宁省鞍山钢铁学院基建办。1993年加入万科,1993年任沈阳万科总经理,2004年任北京万科总经理,2007年任公司副总裁、北京万科总经理,2009年不再兼任北京万科总经理。2011年3月起任公司执行副总裁。

毛大庆,男,1969年出生。注册建筑师。1991年毕业于东南大学,获建筑学学士学位;2002年毕业于同济大学,获管理学博士学位。1991年至1996年先后供职北京住总公司,香港大隆集团、泰国协成昌集团和新加坡日设计,1996年加入新加坡嘉德集团,历任高级项目经理、首席代表、北京地区副总经理、环渤海区域总经理等职务。2009年加入万科,任公司副总裁、北京万科总经理。2011年3月起任公司执行副总裁。

陈玮,男,1962年出生。1984年毕业于华东师范大学心理学系,获得学士学位;2000年获得美国宾州州立大学人力资源发展硕士学位;2009年毕业于哈佛大学商学院AMP项目。2000年加入全球管理顾问公司合益集团(Hay Group, Inc.),历任中国区董事总经理、大中华区总裁、东北亚区总裁、全球执委会委员,全球董事会执行董事。2014年加入万科,任公司执行副总裁。陈玮还担任上海机场(集团)有限公司外部董事。

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

(2) 公司董事、监事、高级管理人员年度薪酬和报告期内持股变化情况

公司整体薪酬体系继续贯彻“按照市场化原则,提供业内富有竞争力的薪酬,保有和吸纳优秀人才”的理念。公司高级管理人员的薪酬,更是在市场调查的基础上,根据公司整体经营业绩情况确定。2013年公司的业绩保持增长,在公司任职的高级管理人员的薪酬水平相应提升。未在公司任职的董事、监事的报酬由股东大会确定。

报告期末在公司任职的13位董事、监事、高级管理人员2013年实际从公司获得的报酬合计6,575万元。未在公司任职的各位董事、监事中,乔世波、孙建一2位董事分别从公司实际领取董事酬金15万元;魏斌、陈鹰2位董事分别从公司实际领取董事酬金11万元;齐大庆、张利平、罗君美3位独立董事分别实际领取独立董事酬金25万元;吴丁监事实际领取监事酬金15万元。其中乔世波、魏斌、陈鹰、吴丁在华润股份有限公司之关联单位领取薪酬,王石在华润股份有限公司之关联单位华润置地有限公司领取独立董事酬金。

各位董事、监事、高级管理人员获得的薪酬及相关情况如下:

姓名	职务	性别	年龄	任期起止日期	年初持股数	年末持股数	变动原因	授予股票期权份数	2013年股票期权的行权份数	2013年末授予股票期权可行权份数	从公司领取的税后报酬总额(万元)	缴纳个人所得税(万元)	是否在股东单位或其他关联单位领取薪酬
王石	董事会主席	男	63	2011.3~2014.3	6,817,201	7,617,201	(1)	6,600,000	800,000	3,820,000	904	686	是
郁亮	董事、总裁	男	49	2011.3~2014.3	4,106,245	6,306,245	(1)	5,500,000	2,200,000	1,650,000	861	570	否
丁福源	监事会主席	男	64	2013.3~2016.3	2,018,408	2,018,408	-	-	-	-	530	357	否
乔世波	董事会副主席	男	60	2011.3~2014.3	0	0	-	-	-	-	15	3	是
孙建一	董事	男	61	2011.3~2014.3	692,236	692,236	-	-	-	-	15	3	否
魏斌	董事	男	45	2013.3~2014.3	0	0	-	-	-	-	11	2	是
陈鹰	董事	男	44	2013.3~2014.3	0	0	-	-	-	-	11	2	是
齐大庆	独立董事	男	50	2011.3~2014.3	0	0	-	-	-	-	25	3	否
张利平	独立董事	男	56	2011.3~2014.3	0	0	-	-	-	-	25	3	否
华生	独立董事	男	61	2011.3~2014.3	0	0	-	-	-	-	0	0	否
罗君美	独立董事	女	60	2012.8~2014.3	0	0	-	-	-	-	25	3	否
吴丁	监事	男	49	2013.3~2016.3	0	0	-	-	-	-	15	3	是
周清平	监事	男	45	2013.3~2016.3	20,000	20,000	-	-	-	-	205	124	否
丁长峰	执行副总裁	男	44	2011.3~2014.3	1,487,660	2,337,660	(1)	2,200,000	850,000	690,000	485	345	否
解冻	执行副总裁	男	49	2011.3~2014.3	1,487,660	1,987,660	(1)	2,200,000	500,000	1,040,000	416	264	否
张纪文	执行副总裁	男	47	2011.3~2014.3	1,548,950	1,548,950	-	2,200,000	0	1,540,000	556	404	否
莫军	执行副总裁	男	47	2011.3~2014.3	1,548,950	2,048,950	(1)	2,200,000	500,000	1,040,000	468	332	否
肖莉	董事、执行副总裁	女	50	2011.3~2014.3	1,446,849	1,946,849	(1)	2,200,000	500,000	1,040,000	405	275	否
王文金	执行副总裁	男	48	2011.3~2014.3	1,343,591	2,223,591	(1)	2,200,000	880,000	660,000	514	266	否
周卫军	执行副总裁	男	58	2011.3~2014.3	1,038,065	1,583,265	(1)	2,000,000	545,200	858,000	424	296	否
毛大庆	执行副总裁	男	45	2011.3~2014.3	0	800,000	(1)	2,000,000	800,000	600,000	462	328	否
谭华杰	董事会秘书	男	41	2011.3~2014.3	0	640,000	(1)	1,600,000	640,000	480,000	345	235	否
合计		-	-	-	23,555,815	31,771,015	-	30,900,000	8,215,200	13,418,000	6717	4504	-

注 1：报告期内，股票期权激励对象将其持有的部分 A 股股票期权行权，其持有的 A 股数量相应增加。

注 2：截至 2013 年 12 月 31 日，公司 A 股股票期权的行权价 8.48 元，A 股股票收盘价 8.03 元。

注 3：报告期内郁亮、丁福源、解冻、肖莉因为公益捐赠，缴纳的个人所得税有抵减。

(3) 报告期内变更的董事、监事及高级管理人员的姓名及变更原因

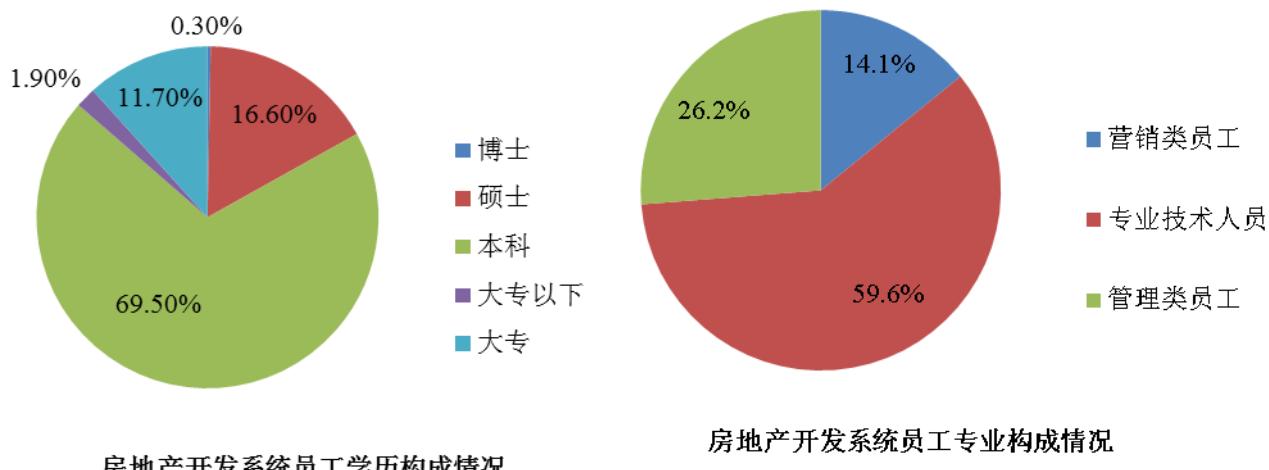
报告期内，王印先生、蒋伟先生向董事会递交申请，辞去董事职务。公司 2012 年度股东大会选举魏斌先生、陈鹰先生为第十六届董事会董事。

报告期后，第十六届董事会决议聘任陈玮先生为公司执行副总裁。

2.公司员工数量、专业构成

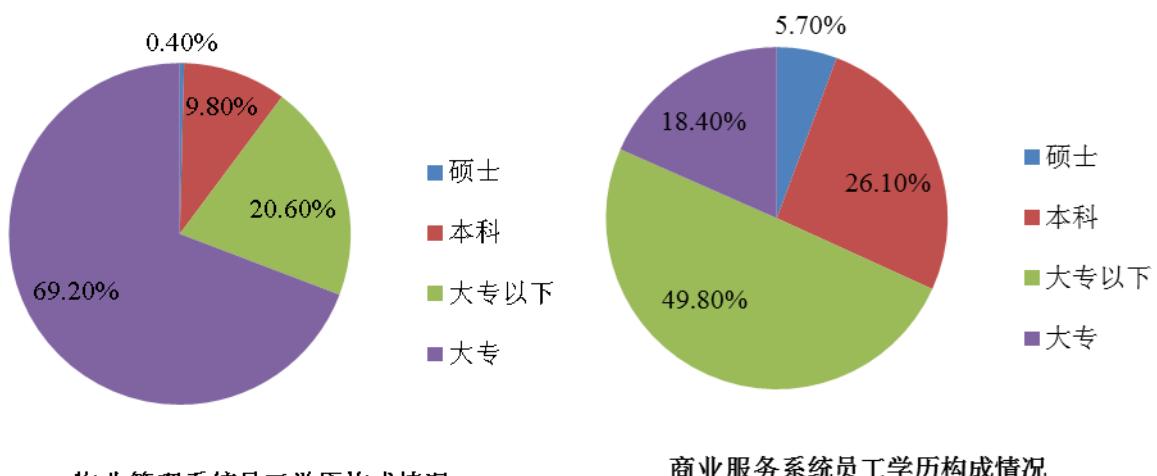
截至 2013 年 12 月 31 日，公司共有在册员工 35,330 人，较上年增长 13.9%，平均年龄为 31.3 岁。

其中房地产开发系统共有员工 6,959 人，较上年增长 14.5%，平均年龄 31.9 岁，平均司龄 3.6 年。学历构成如下：博士占 0.3%，硕士占 16.6%，本科占 69.5%，大专占 11.7%，大专以下占 1.9%，本科及其以上学历占地产总人数的 87.1%。专业构成如下：市场营销和销售人员 982 人，占 14.1%，较上年下降 2.7%。专业技术人员 4,151 人，占 59.3%，较上年增长 17.0%。其中工程人员 2,441 人，占 35.0%；设计人员 836 人，占 12.0%；成本管理人员 356 人，占 5.1%；项目发展人员 518 人，占 7.4%。管理类员工 1,826 人，包括财务、审计、IT、法律、人力资源、客户关系、信息分析等及公司高级管理人员，占 26.1%，较上年增加 19.8%。



物业管理系统共有员工 27,648 人，较上年增加 11.8%，平均年龄 29.0 岁，平均司龄 2.4 年。员工学历构成如下：硕士占 0.4%，本科占 9.8%，大专占 20.6%，大专以下占 69.2%。大专及其以上学历占物业总人数的 31.3%。

商业服务系统共有员工 723 人，平均年龄 30.9 岁，平均司龄 1.7 年。员工学历构成如下：硕士占 5.7%，本科占 26.1%，大专占 18.4%，大专以下占 49.8%。大专及其以上学历占总员工数的 50.2%。



八、公司治理

1. 对照上市公司治理规范性文件的情况说明

作为中国内地首批上市企业之一，公司遵循简单、透明、规范、责任的价值观，严格按照法律、法规以及上市公司规范性文件的要求，不断完善公司治理，规范公司运作。公司不存在因部分改制等原因而形成的同业竞争和关联交易等问题。公司的治理现状与中国证监会有关要求不存在差异。

遵照公司《内幕信息及知情人管理制度》和有关规定，公司严格内幕信息的防控，报告期内公司并无内幕信息知情人违规买卖公司证券的行为。

2007 年以来，公司积极开展公司治理专项活动。作为落实《企业内部控制基本规范》及相关配套指引重点试点公司，2013 年公司继续按“实质内控”导向，有计划地进行内部控制体系建设，继续根据每月的内控工作主题，推动专业领域的内控工作，并展开内控检查，推荐最佳内控实践。根据公司境内上市外资股转换上市地到香港联交所上市的需要，公司结合香港联交所等境外上市规范的要求，进一步完善公司治理和内部控制。

2013 年公司入选中央电视台、深圳证券交易所央视 50 治理领先指数，并获得《董事会》评选的第九届“金圆桌奖”奖——最佳董事会奖，《理财周报》评选的 2013 中国主板上市公司最佳董事会，《每日经济新闻》评选的 2013 年中国上市公司口碑榜最佳内部治理上市公司。

公司将继续遵循“专业化+规范化+透明度”的原则，不断提高公司治理水平。

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

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

公司不存在向华润股份有限公司报送未公开信息等有违公司治理准则的非规范行为。

3. 股东大会情况

1) 2013 年第一次临时股东大会

公司 2013 年第一次临时股东大会会议通知于 2013 年 1 月 19 日在《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》、《证券日报》和香港 IRasia.com 刊登，A 股股东的股权登记日为 2013 年 1 月 24 日，B 股股东确认的最后交易日为 2013 年 1 月 24 日，股权登记日为 2013 年 1 月 29 日。

本次股东大会现场会议于 2013 年 2 月 4 日下午 15:00 在深圳市盐田区大梅沙环梅路 33 号万科中心举行。通过深圳证券交易所交易系统进行网络投票的时间为 2013 年 2 月 4 日上午 9:30~11:30，下午 13:00~15:00；通过深圳证券交易所互联网投票系统投票的时间为 2013 年 2 月 3 日下午 15:00 至 2013 年 2 月 4 日下午 15:00。亲自参加和授权代理人参加本次股东大会现场会议和网络投票的股东共 710 人，代表股份 5,230,061,232 股，占公司有表决权总股份的 47.53%。其中，A 股股东共 364 人，代表股份 4,379,677,119 股，占公司 A 股有表决权总股份数的 45.21%；B 股股东共 346 人，代表股份 850,384,113 股，占公司 B 股有表决权总股份数的 64.67%。

本次股东大会审议并通过了关于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方案的议案、关于授权董事会及其授权人士全权办理本次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相关事宜的议案、关于公司转为境外募集股份有限公司的议案、关于《万科企业股份有限公司章程（A+H）》的议案、关于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相关决议有效期的议案。

本次股东大会决议公告 2013 年 2 月 5 日刊登于《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》、《证券日报》及香港 IRasia.com。

2) 2012 年度（第 25 届）股东大会

公司 2012 年度股东大会会议通知于 2013 年 2 月 28 日在《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》、《证券日报》和香港 IRasia.com 刊登，A 股股东的股权登记日为 2013 年 3 月 11 日，B 股股东确认的最后交易日为 2013 年 3 月 11 日，股权登记日为 2013 年 3 月 14 日。

本次股东大会现场会议于 2013 年 3 月 20 日下午 14:30 在深圳市盐田区大梅沙环梅路 33 号万科中心举行。通过深圳证券交易所交易系统进行网络投票的时间为 2013 年 3 月 20 日上午 9:30~11:30，下午 13:00~15:00；通过深圳证券交易所互联网投票系统投票的时间为 2013 年 3 月 19 日下午 15:00 至 2013 年 3 月 20 日下午 15:00。亲自参加和授权代理人参加本次股东大会现场会议和网络投票的股东共 710 人，代表股份 4,812,859,050 股，占公司有表决权总股份的 43.73%。其中，A 股股东共 419 人，代表股份 4,279,227,047 股，占公司 A 股有表决权总股份数的 44.16%；B 股股东共 291 人，代表股份 533,632,003 股，占公司 B 股有表决权总股份数的 40.58%。

本次股东大会审议并通过了（1）2012 年度董事会报告；（2）2012 年度监事会报告；（3）2012 年度报告及经审计的财务报告；（4）2012 年度利润分配及分红派息方案；（5）关于 2013 年度续聘会计师事务所的议案；（6）关于继续与华润继续合作的议案。会议还以累积投票的方式选举丁福源、吴丁为公司第八届监事会监事，选举魏斌、陈鹰为公司第十六届董事会董事。

本次股东大会决议公告 2013 年 3 月 21 日刊登于《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》、《证券日报》及香港 IRasia.com。

4.独立董事履行职责情况

2013 年，各位独立董事勤勉履职，出席董事会会议，听取公司汇报，参加专业委员会讨论，审阅董事会文件，并在公司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方案、关联交易、高管薪酬、补选董事、聘任高级管理人员、聘请会计师事务所、内部控制、对外担保情况、衍生品投资以及会计处理等方面发表独立意见，提出建设性的建议。

2013 年各位独立董事出席董事会会议、专业委员会会议以及参与董事会和专业委员会通讯表决的情况如下：

独立董事姓名	本年 董事会次数	亲自出席	委托出席	缺席	签署通讯表决议案 含专业委员会议案	应出席专业委 员会会议	出席专业委员 会会议	单位：次
								出席股东 大会情况
齐大庆	4	3	1	0	15	8	8	0
张利平	4	3	1	0	15	3	3	0
华生	4	4	0	0	14	0	0	0
罗君美	4	4	0	0	14	6	6	1

5.对高级管理人员的考评及激励、奖励机制的建立、实施情况

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

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

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

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

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

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

年度利润奖面向全员，根据年度利润，每年计提、发放一次。

经济利润奖金奖励对象包括公司高级管理人员、中层管理人员、由总裁提名的业务骨干和突出贡献人员。以公司当年实现的经独立第三方计算的 EP 作为业绩考核指标和提取或扣减基数，采取正负双向调节机制，按固定比例提取或扣减经济利润奖金；即如果当年公司 EP 为正数，则在指定的奖金账户中按规定比例增加相应额度的奖金；如果当年公司 EP 为负数，则按规定比例从奖金账户中扣减相应额度的奖金。在每年年度报告获董事会批准后，公司根据 EP 计算结果报告，将当年经济利润奖金划拨至奖金账户或从奖金账户中将相关资金拨回至公司账户，完成当年奖金账户的调整。年内以该时点奖金账户上资金余额为基数，按照 40% 的比例提取用于发放的奖金。

用于发放的奖金分为两部分：一部分作为集体奖金递延支取，该部分奖金的具体金额不明确到个人，奖金按照本方案的规定统一管理，并附加约束条款；集体奖金之外的奖金为个人奖金，当期领取。每年集

体奖金占全部用于发放的奖金的比例由总裁提出方案，经董事会主席批准，报薪酬与提名委员会通过。集体奖金可委托第三方机构进行管理，并获取投资收益。

如集体奖金的奖励对象在递延期內出现违反职务行为准则或导致公司蒙受重大损失的行为等情况，其支取资格将被部分甚至全部剥夺。担任董事、监事或高级管理人员的奖励对象的集体奖金，递延时间到奖励对象不再担任董事、监事或高级管理人员职务之日止，之后的下一年度起激励对象可申请分批支取其集体奖金；其他奖励对象的集体奖金，在其成为集体奖金奖励对象的前三年内不能实际支取，从第四年开始，奖励对象可以按规定逐年支取一定金额的集体奖金。

报告期内，公司根据经济利润奖金方案提取 2012 年度经济利润奖金 43,704.0 万元，实际支付给奖励对象的经济利润奖金 32,207.7 万元。

九、监事会报告

过去的一年，第七届监事会任期结束，股东大会和职工代表选举原有的三位监事继续服务。新一届监事会深感信任，更加努力遵照《公司法》、公司章程等有关规定履行职务，希望不负股东和员工的所托。

这一年监事会的主要工作如下：

1.监事会召开会议和进行决议的情况

2013年监事会共召开四次会议，有关会议及决议情况如下：

(1) 2013年3月9日召开第7届监事会第13次会议。会议审议并通过了关于计提和核销2012年度资产减值准备情况的议案、2012年度经审计财务报告、关于历次募集资金2012年度存放及使用情况的专项说明、2012年度内部控制自我评价报告、2012年度利润分配及分红派息预案、关于2013年度续聘会计师事务所的议案、2012年度监事会报告、2012年度报告和摘要、2012年度社会责任报告、关于继续与华润合作的议案、关于提名丁福源先生和吴丁先生为第八届监事会监事候选人的议案和关于召开2012年度股东大会的议案。

其后在公司2012年度股东大会上，丁福源先生和吴丁先生当选第八届监事会监事，而公司职工委员会继续推选周清平先生为第八届监事会职工代表监事。

(2) 2013年4月19日召开了第8届监事会第1次会议，会议选举丁福源为第八届监事会主席，并审议通过了2013年第一季度报告和财务报表、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。

(3) 2013年8月5日第8届监事会召开第2次会议，会议审议并通过了2013年半年度报告、财务报表及半年度报告摘要，关于2013年半年度不派发股息、不进行公积金转增股本的议案。

(4) 2013年10月28日召开的第8届监事会第3次会议审议并通过2013年第三季度报告和财务报表。

2.监事会巡查和巡视情况

2013年监事会将继续结合公司发展和内部控制的现状，针对不同类型的一线公司，邀请公司顾问开展检查和巡视工作。年内，监事会巡视了烟台、青岛、济南、武汉、温州及郑州等地产及物业公司，通过现场走访、约谈、座谈等形式，对一线地产和物业公司经营和财务情况、管理层履职情况、主要业务环节的风险控制以及员工权益保护等情况进行检查和督导，督促各公司完善内控制度建设。监事会还安排了各公司员工职业底线培训，进行职业道德风险教育。

3.监事会对公司有关事项的独立意见

(1) 公司依法运作情况：年内监事会成员继续通过列席董事会会议，审阅专项报告，以及现场巡视、访谈等方式对公司运行情况进行监督。对照各项规定，监事会认为，公司决策程序规范，内部控制有效，公司董事及高级管理人员勤勉履职，没有违反法律、法规和公司章程及损害公司和股东利益的行为。监事会审阅了公司2013年度内部控制自我评价报告和毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）内部控制审计报告，认为报告如实反映了公司治理和内部控制的现状，同意公布有关报告。

(2) 检查公司财务的情况：报告期内，监事会认真履行检查公司财务状况的职责，对公司经营和风险情况进行监控，并对各定期报告出具了审核意见。监事会认为公司财务报告如实反映了公司的财务状况和经营成果。

(3) 募集资金使用情况：监事会继续对公司2007年度公开增发A股股票募集剩余资金的存放和使用情况进行检查，并审阅了毕马威华振会计师事务（特殊普通合伙）所出具的历次募集资金2013年度存放与使用情况的专项说明的鉴证报告，认为募集资金的管理和使用规范。报告期内，公司境外子公司在海外分别发行了8亿美元5年期公司债券、1.4亿元新加坡币4年期公司债券、10亿元人民币5年期公司债券、10亿元人民币3年期公司债券。监事会关注了有关债券的发行和资金的使用情况，未发现违规现象。

(4) 股权激励情况：监事会对公司A股股票期权激励计划实施情况进行了监督，认为股票期权激励计划第二个行权期条件达成、股票期权行权价格调整等有关决策程序规范合理。监事会对期权激励计划第二

个行权期可行权的激励对象名单进行了核实，认为激励对象的资格合法、有效。

(5) 重大资产收购和出售情况：公司年内无重大资产收购及出售。监事会关注到报告期内公司作为基石投资者，参与了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，有关决策履行了必要的程序，未发现有违规行为。

(6) 关联交易情况：2013年2月，为满足上海虹桥11号项目发展的需要，在2011年度股东大会授权范围内，公司之全资子公司上海万科投资管理有限公司将持有的上海虹桥11号项目39%的权益转让给深圳市华威欣城一号投资合伙企业（有限合伙），双方共同开发上海虹桥11号项目。深圳市华威欣城一号投资合伙企业（有限合伙）是公司第一大股东华润股份有限公司的关联公司，有关交易构成关联交易。监事会对有关交易情况进行了审查，认为交易符合股东大会授权，交易条件公允，决策程序符合《公司法》、《证券法》、《深圳证券交易所股票上市规则》及《公司章程》等有关规定，未损害其他股东的利益。除此之外，2013年公司无其他关联交易发生。

(7) 公司2013年第一次临时股东大会通过了公司公布了境内上市外资股转换上市地以介绍方式在香港联交所主板上市及挂牌交易方案等有关议案，目前有关方案监管机构还在审核中。境内上市外资股转换上市地到在香港上市有助于公司完善治理，推动公司的国际化战略，监事会也关注有关事项的进展情况，希望公司能尽快推进完成有关工作。

面向未来，监事会丁福源主席即将告别监事会，借此机会也向他21年来的监事会服务表示感谢。希望第八届监事会在新的主席带领下，更加勤勉履职，为公司发展做出更多贡献。

十、内部控制情况

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

公司坚持以风险导向为原则，进一步加强覆盖总部、各子公司及各业务部门的三级自我评估体系，并全部纳入评价范围，持续组织总部各专业部门及各子公司对内控设计及执行情况进行系统的自我评价。

(一) 内部控制评价范围

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

(二) 内部控制评价工作依据及内部控制缺陷认定标准

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

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

1. 财务报告内部控制缺陷认定标准

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

定量标准	一般缺陷	重要缺陷	重大缺陷
经营收入潜在错报金额	潜在错报金额<合并会计报表经营收入的0.5%	合并会计报表经营收入的0.5%<潜在错报金额≤合并会计报表经营收入的1%	潜在错报金额>合并会计报表经营收入的1%

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

公司确定的财务报告内部控制缺陷评价的定性标准如下：

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

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

一般缺陷：未构成重大缺陷、重要缺陷标准的其他内部控制缺陷。

2.非财务报告内部控制缺陷认定标准

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

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

公司确定的非财务报告内部控制缺陷评价的定性标准如下：

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

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

一般缺陷：未构成重大缺陷、重要缺陷标准的其他内部控制缺陷。

(三)内部控制具体评价结果

A. 内部环境

① 治理结构

公司按照《公司法》、《证券法》等法律、行政法规、部门规章的要求，建立了规范的公司治理结构和议事规则，制定了符合公司发展的各项规则和制度，明确决策、执行、监督等方面的职责权限，形成了科学有效的职责分工和制衡机制。股东大会、董事会、监事会分别按其职责行使决策权、执行权和监督权。股东大会享有法律法规和公司章程规定的合法权利，依法行使公司经营方针、筹资、投资、利润分配等重大事项的决定权。董事会对股东大会负责，依法行使企业的经营决策权。董事会建立了审计、薪酬与提名、投资与决策三个专业委员会，提高董事会运作效率。董事会11名董事中，有4名独立董事。独立董事担任各个专业委员会的召集人，涉及专业的事项首先要经过专业委员会通过然后才提交董事会审议，以利于独立董事更好地发挥作用。监事会对股东大会负责，除了通常的对公司财务和高管履职情况进行检查监督外，还通过组织对子公司的巡视，加强对各子公司业务监督。管理层负责组织实施股东大会、董事会决议事项，主持企业日常经营管理工作。

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

② 机构设置及权责分配

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

董事会负责内部控制的建立健全和有效实施。董事会下设立审计委员会，审计委员会负责审查企业内部控制，监督内部控制的有效实施和内部控制自我评价情况，指导及协调内部审计及其他相关事宜。

等。监事会对董事会建立与实施内部控制进行监督。管理层负责组织领导企业内部控制的日常运行。

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

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

③ 内部审计

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

④ 人力资源政策

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

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

为进一步完善万科职业道德风险防范体系，公司设立了“万科阳光网”作为举报职务舞弊的专门网站，用于宣传万科的反舞弊政策，收集各类举报信息，预防和发现职务舞弊。公司还建立了全体员工的潜在利益冲突申报平台，发布了《职员职务行为准则》、《员工内部购房制度》等制度，并对员工购置万科物业的情况进行公示。

⑤ 企业文化

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

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

B. 风险评估

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

公司由相关部门负责对经济形势、产业政策、市场竞争、资源供给等外部风险因素以及财务状况、资金状况、资产管理、运营管理等内部风险因素进行收集研究，并采用定量及定性相结合的方法进行风险分析及评估，为管理层制订风险应对策略提供依据。

2013 年度，面对复杂的市场形势及各种新的挑战，公司着重于提升专业能力和管理效率，致力改善经营质量，促进公司发展由规模速度型向质量效益型转变。报告期内，公司坚持稳健的经营策略，发挥“战略纵深”优势，综合运用各种渠道，以合理的价格获取优质的土地资源，“量出为入”进行存货管理。与此同时，公司严格控制成本，积极开展成本对标，不断深入推动成本适配；加强费用预算管理和监督，并积极拓展融资渠道，应对可能出现的风险，保障各城市和区域的均衡发展，持续提升为股东创造价值的能力。

C. 控制活动

本公司的主要控制措施包括：

① 职责分离控制

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

② 授权审批控制

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

③ 会计系统控制

公司严格遵照国家统一的会计准则和会计制度，建立了规范的会计工作秩序，制定了《万科集团会计管理及核算规范》及各项具体业务核算制度，加强公司会计管理，提高会计工作的质量和水平。与此

同时，公司通过不断加强财务信息系统的建设和完善，财务核算工作全面实现信息化，有效保证了会计信息及资料的真实、完整。

④ 财产保护控制

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

⑤ 预算控制

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

⑥ 绩效考评控制

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

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

① 销售

2013 年度，公司持续深化销售管理各方面业务的管控措施。在项目销售管理方面，公司修订《万科集团销售现场收款管理办法》等制度，遵循流程明晰、授权审批和岗位职责分离的原则，通过销售管理平台对项目定价、认购、折扣、签约、回款等业务实施全程控制和记录；在营销风险管理方面，公司发布《营销风险自查指引表》等制度，进一步推进销售法律风险检查和防范工作，规范销售行为；在营销实际业务审批流程方面，所有业务操作均需履行公司设定的审批流程，其中重大和关键业务操作必须由子公司管理层审批后方可实施。

② 成本

公司成本管理部负责成本相关流程的管控。目前已制定包括公司《房地产开发企业成本核算指导》等在内的成本管理制度，不断推动成本适配，实施成本对标管理，严格管控成本。公司使用成本管理软件，对项目运作全过程成本信息进行计划管理和动态跟踪记录。各公司财务部和成本部通过定期的成本清查、成本核对工作，保障子公司动态成本数据准确性，总部与区域通过开展成本检查等工作对子公司成本信息反映的及时性和准确性进行监督。

③ 资金

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

④ 采购

公司采购管理部负责采购业务的管理控制。公司制定包括《万科集团工程款支付管理规定》、《工程采购管理办法》、《工程采购实施细则》、《供应商管理细则》、《战略合作实施细则》等在内的工程采购管理制度，以规范采购业务操作，加强集中采购、推行战略合作。通过招标投标等多种采购方式，兼顾采购的效益、效率和规范性，并运用采购管理平台提升采购的效率和透明度。通过招标投标方式，严格进行资质预审、经济标和技术标评审，在公平、公正、充分竞争的基础上择优选择供应商，以保证采购成本和质量的合理性；通过集中采购，整合内部需求和外部资源，最大限度发挥采购量的优势以实现规模效益；通过战略合作，在对总包/关键产品/服务供应商进行全面评估的基础上，与评价为最优的供应商建立长期、紧密、稳定的合作关系，以达到最优采购绩效；公司各子公司均使用采购平台，有效提高了采购效率和透明度。本年优化了供应商管理和分级体系，将第三方进行的工程质量综合评估与供应商评估分级挂钩，确定了万科集团合格供应商名录，继续加大对项目采购规划、采购计划的管理力度，同时在采购付款环节，公司加强了对支付环节的审查、核对以及对供应商的后续评估，以保证付款的准确性和合理性。

⑤ 重大投资

公司战略投资运营管理部负责管控投资业务，目前已制定了包括《万科集团新项目发展制度》、《万科集团投融资管理办法》等在内的投资管理制度，定期发布投资策略并使用新项目决策平台对新项目投资进行管理。公司始终坚持“精挑细选、坚持投资主流市场”的策略，重点考虑价格的合理

性和风险的可控性，严格评估项目收益的可行性，通过严格的分级授权审批程序对新项目投资实施全程监控，确保新项目获取安全、合法、审慎、有效。公司总部把握投融资战略和原则，统筹资源配置及风险管理，主导非普通项目、新进入城市、非传统住宅业务的投资决策，所决策新项目经总部相关专业部门联合评审后，报由公司管理层组成的公司投资决策委员会在董事会授权范围内进行决策；项目投资金额超过公司董事会对公司授权的，需在报董事会决议通过后方可实施。

⑥ 对子公司的管理

公司构建了总部、区域、一线的三级架构体系。在三级架构体系下，总部对区域本部和子公司的授权和职责划分坚持职责分离原则；总部各专业部门统一制定相关制度，对一线公司进行专业指导；并通过内部审计、专业检查、监事巡查等手段，检查、监督公司各层级职责的有效履行。

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

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

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

(4) 日常经营管理方面，公司相关部门制定了《地产公司奖励制度》、《计息负债率管理办法》、《资本投资与融资管理办法》等，分别从激励考核、资本与负债管理、新项目投资资金管理、内外部融资管理等方面规范子公司资本投资、融资及运营管理等经营行为，以保证公司经营导向的贯彻落实。

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

⑦ 关联交易

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

⑧ 对外担保

公司严格按照证监会《关于规范上市公司对外担保行为的通知》、《深圳证券交易所股票上市规则》等相关规定，制定了《万科企业股份有限公司担保管理制度》，明确股东大会和董事会关于对外担保的审批权限，规定担保业务评审、批准、执行等环节的控制要求，规范对外担保业务，严格控制对外担保风险。公司所有担保事项由总部统一控制并做后续管理，原则上公司除因住宅销售业务对部分业主提供按揭担保外，不对外（非关联公司）提供担保。由于并购产生的无法避免的担保业务，需履行必要的内部审批程序，并提请公司董事会审议通过，特定担保事项则提交股东大会审议通过后，方予以实施。必要时对外提供的担保要求被担保方提供反担保，以规避由担保可能给公司造成的损失。

⑨ 募集资金使用

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

⑩ 信息披露

公司根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《上市公司信息披露管理办法》、《深圳证券交易所上市规则》、《公司章程》等有关规定，制定了《万科企业股份有限公司信息披露管理办法》，通过分级审批控制保证各类信息以适当的方式及时准确完整地向外部信息使用者传递。公司董事会办公室负责及时跟踪监管部门的披露要求和公司须披露的信息。公司公开披露的信息文

稿由董事会办公室负责起草，由董事会秘书进行审核，在履行审批程序后加以披露。公司选择《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》、《证券日报》、巨潮网站等媒体作为信息披露的渠道，所披露的任何信息均首先在上述指定媒体披露。公司董事会办公室设专人负责回答投资者所提的问题，相关人员以已公开披露的信息作为回答投资者提问的依据。同时通过公司外部网络中的投资者关系栏目及时更新相关信息，与更广大的投资者进行广泛交流。

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

D. 信息与沟通

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

公司致力于信息安全管理体系建设，制定了一系列信息安全方针、策略和制度，以保护公司信息资产安全。通过持续运用信息化手段、优化信息流程、整合信息系统，不断提高管理决策及运营效力。流程与信息管理部作为信息化工作的执行及管理机构，负责公司财务系统、业务运营系统和办公管理系统的规划、开发与管理，组织公司各类信息系统的开发与维护，在全公司范围内提供信息系统共享服务。

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

E. 内部监督

公司已经建立起涵盖总部、区域、一线三个层面的监督检查体系，通过常规检查、专项检查以及聘请第三方检查等多种形式对各业务领域的控制执行情况进行评估和督查，有利于提高内控工作质量。公司设立专门负责受理违反职业道德行为的专业反舞弊网站万科阳光网（<http://5198.vanke.com>），并对外公示，提供多种举报渠道，鼓励实名举报，实行查实有奖政策。审计监察部履行内部反舞弊职能，开展专项调查，发挥监督作用。监事会建立了对各子公司的巡查机制，通过现场走访、员工约谈等方式，共同促进内控管理水平提高。

公司针对内部管理风险，提出了“实质内控”的内控管理模式，关注内控的建设，强调对风险的实质性消除或降低，避免内控缺陷的重复发生。同时，注重通过IT手段或流程方法根本性解决问题，最终提升内控管理水平。通过公司自我评价及整改，截至2012年12月31日，本公司内部控制体系基本健全，未发现对公司治理、经营管理及发展有重大影响之缺陷及异常事项。

(三)内部控制评价结论

根据公司财务报告内部控制重大缺陷的认定情况，于内部控制评价报告基准日（2013年12月31日），公司不存在财务报告内部控制重大缺陷。董事会认为，公司已按照企业内部控制规范体系和相关规定的的要求在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制。

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

自内部控制评价报告基准日至内部控制评价报告发出日之间未发生影响内部控制有效性评价结论的因素。

公司内部控制体系基本健全，未发现对公司治理、经营管理及发展有重大影响之缺陷及异常事项。公司已经建立起的内部控制体系在完整性、合规性、有效性等方面不存在重大缺陷。

十一、财务报告

万科企业股份有限公司

自 2013 年 1 月 1 日
至 2013 年 12 月 31 日止年度财务报表

审计报告

毕马威华振审字第 1400003 号

万科企业股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的万科企业股份有限公司（以下简称“贵公司”）财务报表，包括 2013 年 12 月 31 日的合并资产负债表和资产负债表，2013 年度的合并利润表和利润表、合并现金流量表和现金流量表、合并股东权益变动表和股东权益变动表以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

1. 编制和公允列报财务报表是贵公司管理层的责任，这种责任包括：(1) 按照中华人民共和国财政部颁布的企业会计准则的规定编制财务报表，并使其实现公允反映；(2) 设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

二、注册会计师的责任

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

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

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

审计报告(续)

毕马威华振审字第 1400003 号

三、 审计意见

我们认为，贵公司财务报表在所有重大方面按照中华人民共和国财政部颁布的企业会计准则的规定编制，公允反映了贵公司 2013 年 12 月 31 日的合并财务状况和财务状况以及 2013 年度的合并经营成果和经营成果及合并现金流量和现金流量。

毕马威华振会计师事务所(特殊普通合伙) 中国注册会计师

中国 北京 李婉薇

温华新

2014 年 3 月 5 日

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

2013年12月31日

单位：元

币种：人民币

资产	附注七	2013年12月31日	2012年12月31日	负债及所有者权益	附注七	2013年12月31日	2012年12月31日
流动资产：				流动负债：			
货币资金	1	44,365,409,795.23	52,291,542,055.49	短期借款	17	5,102,514,631.14	9,932,400,240.50
应收账款	2	3,078,969,781.37	1,886,548,523.49	交易性金融负债	18	11,686,986.02	25,761,017.27
预付款项	3	28,653,665,102.61	33,373,611,935.08	应付票据	19	14,783,899,946.37	4,977,131,435.22
其他应收款	4	34,815,317,241.41	20,057,921,836.24	应付账款	20	63,958,459,138.78	44,860,995,716.97
存货	5	331,133,223,278.99	255,164,112,985.07	预收款项	21	155,518,071,436.35	131,023,977,530.61
流动资产合计		442,046,585,199.61	362,773,737,335.37	应付职工薪酬	22	2,451,674,436.71	2,177,748,944.37
非流动资产：				应交税费	23	4,578,205,233.59	4,515,588,914.24
可供出售金融资产	6	2,466,185,867.93	4,763,600.00	应付利息	24	291,243,561.80	649,687,938.74
长期股权投资	7	10,637,485,708.34	7,040,306,464.29	其他应付款	25	54,704,285,269.26	36,045,315,768.94
投资性房地产	8	11,710,476,284.30	2,375,228,355.79	一年内到期的非流动负债	26	27,521,791,569.90	25,624,959,204.23
固定资产	9	2,129,767,863.36	1,612,257,202.22	流动负债合计		328,921,832,209.92	259,833,566,711.09
在建工程	10	913,666,777.10	1,051,118,825.93	非流动负债：			
无形资产	11	430,074,183.12	426,846,899.52	长期借款	27	36,683,128,420.08	36,036,070,366.26
商誉	12	201,689,835.80	201,689,835.80	应付债券	28	7,398,391,932.47	-
长期待摊费用	13	63,510,505.21	42,316,652.03	预计负债	29	46,876,821.15	44,292,267.15
递延所得税资产	14	3,525,262,051.95	3,054,857,904.42	其他非流动负债	30	42,955,020.85	15,677,985.06
其他非流动资产	15	5,080,619,213.82	218,492,000.00	递延所得税负债	14	672,715,687.44	733,812,757.71
非流动资产合计		37,158,738,290.93	16,027,877,740.00	非流动负债合计		44,844,067,881.99	36,829,853,376.18
				负债合计		373,765,900,091.91	296,663,420,087.27
				所有者权益：			
				股本	31	11,014,968,919.00	10,995,553,118.00
				资本公积	32	8,532,222,933.57	8,683,860,667.82
				盈余公积	33	20,135,409,720.24	17,017,051,382.39
				未分配利润	34	36,706,888,864.08	26,688,098,566.77
				外币报表折算差额		506,492,902.81	440,990,190.32
				归属于母公司所有者权益合计		76,895,983,339.70	63,825,553,925.30
				少数股东权益		28,543,440,058.93	18,312,641,062.80
				所有者权益合计		105,439,423,398.63	82,138,194,988.10
资产总计		479,205,323,490.54	378,801,615,075.37	负债及所有者权益总计		479,205,323,490.54	378,801,615,075.37

此财务报表已于2014年3月5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 2013年12月31日

单位：元

币种：人民币

资产	附注 十三	2013年12月31日	2012年12月31日	负债及 股东权益	附注 十三	2013年12月31日	2012年12月31日
流动资产：				流动负债：			
货币资金	1	16,380,579,132.34	21,834,368,091.75	短期借款	5	5,066,001,117.16	9,843,153,225.39
预付款项	2	7,632,913.28	721,634,031.75	应付票据	6	13,209,198,137.24	3,798,904,487.01
其他应收款	3	130,145,069,499.59	89,101,134,382.21	应付职工薪酬	7	961,681,608.53	989,387,807.82
流动资产合计		146,533,281,545.21	111,657,136,505.71	应交税费	8	68,665,586.74	96,621,264.23
非流动资产：				应付利息	9	205,329,620.90	516,221,097.30
长期股权投资	4	17,066,113,689.18	14,828,372,512.83	其他应付款	10	44,181,381,697.78	27,392,084,173.96
投资性房地产		4,123,615.12	4,586,880.52	一年内到期的 非流动负债	11	24,304,279,216.07	15,149,049,408.20
固定资产		54,788,292.33	49,989,091.43	流动负债合计		87,996,536,984.42	57,785,421,463.91
在建工程		-	2,713,200.00	非流动负债：			
长期待摊费用		-	1,993,500.01	长期借款	12	30,080,766,117.27	29,195,523,291.81
非流动资产合计		17,125,025,596.63	14,887,655,184.79	非流动负债合计		30,080,766,117.27	29,195,523,291.81
				负债合计		118,077,303,101.69	86,980,944,755.72
				股东权益：			
				股本	13	11,014,968,919.00	10,995,553,118.00
				资本公积	14	9,458,733,048.83	9,275,486,818.46
				盈余公积	15	20,135,409,720.24	17,017,051,382.39
				未分配利润	16	4,971,892,352.08	2,275,755,615.93
				股东权益合计		45,581,004,040.15	39,563,846,934.78
资产总计		163,658,307,141.84	126,544,791,690.50	负债及股东权益 总计		163,658,307,141.84	126,544,791,690.50

此财务报表已于2014年3月5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

2013年度

单位：元

币种：人民币

项目	附注七	2013年	2012年
一、营业总收入	35	135,418,791,080.35	103,116,245,136.42
二、营业总成本		112,162,068,455.31	83,023,173,062.97
其中：营业成本	35	92,797,650,762.81	65,421,614,348.00
营业税金及附加	36	11,544,998,138.82	10,916,297,537.10
销售费用	37	3,864,713,570.44	3,056,377,656.90
管理费用	38	3,002,837,563.15	2,780,308,041.10
财务费用	39	891,715,053.49	764,757,191.68
资产减值损失	40	60,153,366.60	83,818,288.19
加：公允价值变动损失	41	(572,042.22)	(8,719,233.08)
投资收益	42	1,005,187,804.32	928,687,953.69
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	42	999,397,870.95	889,787,588.26
三、营业利润		24,261,338,387.14	21,013,040,794.06
加：营业外收入	43	118,969,557.11	144,645,173.12
减：营业外支出	44	89,296,694.95	87,500,829.07
其中：非流动资产处置损失		6,820,073.10	6,068,873.87
四、利润总额		24,291,011,249.30	21,070,185,138.11
减：所得税费用	45	5,993,461,378.06	5,407,596,715.05
五、净利润		18,297,549,871.24	15,662,588,423.06
归属于母公司所有者的净利润		15,118,549,405.78	12,551,182,392.23
少数股东损益		3,179,000,465.46	3,111,406,030.83
六、每股收益			
(一)基本每股收益	48	1.37	1.14
(二)稀释每股收益	48	1.37	1.14
七、其他综合收益	49	48,592,005.60	(132,159,076.11)
八、综合收益总额		18,346,141,876.84	15,530,429,346.95
归属于母公司所有者的综合收益总额		15,167,141,411.38	12,419,023,316.12
归属于少数股东的综合收益总额		3,179,000,465.46	3,111,406,030.83

此财务报表已于 2014 年 3 月 5 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

2013 年度

单位：元

币种：人民币

项目	附注十三	2013 年	2012 年
一、 营业总收入	17	722,328,179.45	883,906,165.52
二、 营业总成本		740,937,559.29	684,705,847.57
其中：营业成本	17	1,071,314.40	2,298,215.64
营业税金及附加	18	58,847,710.97	58,489,091.63
管理费用		544,003,640.10	471,310,180.94
财务费用	19	137,014,893.82	151,751,735.59
资产减值损失	20	-	856,623.77
加： 投资收益	21	7,810,025,647.95	5,408,405,335.61
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	21	237,444,868.03	221,275,834.17
三、 营业利润		7,791,416,268.11	5,607,605,653.56
加： 营业外收入		4,651,206.51	6,524,688.20
减： 营业外支出		171,630.00	257,129.20
其中：非流动资产处置损失		-	-
四、 利润总额		7,795,895,844.62	5,613,873,212.56
减： 所得税费用		-	-
五、 净利润		7,795,895,844.62	5,613,873,212.56
六、 其他综合收益		-	-
七、 综合收益总额		7,795,895,844.62	5,613,873,212.56

此财务报表已于 2014 年 3 月 5 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

2013 年度

单位：元

币种：人民币

项目	附注七	2013 年 1-12 月	2012 年 1-12 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		153,437,067,361.89	116,108,839,572.92
收到其他与经营活动有关的现金	46(1)	22,239,683,500.15	5,480,586,284.38
经营活动现金流入小计		175,676,750,862.04	121,589,425,857.30
购买商品、接受劳务支付的现金		128,656,952,761.00	87,323,652,346.54
支付给职工以及为职工支付的现金		3,472,695,705.76	2,908,876,944.25
支付的各项税费		21,213,916,499.53	18,081,567,694.26
支付其他与经营活动有关的现金	46(2)	20,409,317,005.86	9,549,370,399.73
经营活动现金流出小计		173,752,881,972.15	117,863,467,384.78
经营活动产生的现金流量净额	47(1)	1,923,868,889.89	3,725,958,472.52
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资收到的现金		746,440,756.57	12,000,000.00
取得投资收益收到的现金		734,522,363.20	167,175,850.82
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		1,799,881.29	1,533,466.00
处置子公司或其他营业单位收到的现金净额	47(4)	190,095,809.63	-
收到其他与投资活动有关的现金	46(3)	604,926,747.49	998,799,552.09
投资活动现金流入小计		2,277,785,558.18	1,179,508,868.91
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金		2,439,391,876.31	150,667,636.63
投资支付的现金		6,554,187,216.47	500,450,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		1,238,623,660.25	2,860,842,969.57
支付的其他与投资活动有关的现金	46(4)	-	121,000,000.00
投资活动现金流出小计		10,232,202,753.03	3,632,960,606.20
投资活动产生的现金流量净额		(7,954,417,194.85)	(2,453,451,737.29)
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资收到的现金		3,183,535,770.44	2,991,123,519.76
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		3,183,535,770.44	2,991,123,519.76
取得借款收到的现金		44,467,771,166.47	47,477,333,220.87
发行债券所收到的现金		7,476,792,474.45	-
筹资活动现金流入小计		55,128,099,411.36	50,468,456,740.63
偿还债务支付的现金		48,430,256,803.17	26,864,417,454.25
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		8,755,488,186.18	7,318,530,197.43
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		655,341,896.14	1,568,923,506.72
筹资活动现金流出小计		57,185,744,989.35	34,182,947,651.68
筹资活动产生的现金流量净额		(2,057,645,577.99)	16,285,509,088.95
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		(27,880,895.40)	(51,903,396.61)
五、现金及现金等价物净(减少)/增加额	47(3)	(8,116,074,778.35)	17,506,112,427.57
加：年初现金及现金等价物余额	47(5)	51,120,223,950.88	33,614,111,523.31
六、年末现金及现金等价物余额	47(5)	43,004,149,172.53	51,120,223,950.88

此财务报表已于 2014 年 3 月 5 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

2013 年度

单位：元

币种：人民币

项目	附注十三	2013 年 1-12 月	2012 年 1-12 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		51,100,000.00	50,557,174.78
收到其他与经营活动有关的现金		55,049,504,426.54	48,299,371,458.88
经营活动现金流入小计		55,100,604,426.54	48,349,928,633.66
支付给职工以及为职工支付的现金		427,892,915.20	324,493,429.52
支付的各项税费		94,801,754.72	17,113,429.23
支付其他与经营活动有关的现金		61,355,810,303.52	58,396,884,995.91
经营活动现金流出小计		61,878,504,973.44	58,738,491,854.66
经营活动产生的现金流量净额	22	(6,777,900,546.90)	(10,388,563,221.00)
二、投资活动产生的现金流量			
取得投资收益收到的现金		4,803,502,191.66	3,174,311,746.20
收到其他与投资活动有关的现金		184,617,203.26	278,284,695.58
投资活动现金流入小计		4,988,119,394.92	3,452,596,441.78
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金		6,636,900.00	8,477,815.10
投资支付的现金		1,903,380,748.33	608,029,929.39
投资活动现金流出小计		1,910,017,648.33	616,507,744.49
投资活动产生的现金流量净额		3,078,101,746.59	2,836,088,697.29
三、筹资活动产生的现金流量			
取得借款收到的现金		36,025,247,783.83	42,392,725,517.06
筹资活动现金流入小计		36,025,247,783.83	42,392,725,517.06
偿还债务支付的现金		31,089,233,217.06	20,196,506,469.54
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		6,690,004,725.87	4,914,632,748.63
筹资活动现金流出小计		37,779,237,942.93	25,111,139,218.17
筹资活动产生的现金流量净额		(1,753,990,159.10)	17,281,586,298.89
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-	-
五、现金及现金等价物净(减少)/增加额		(5,453,788,959.41)	9,729,111,775.18
加：年初现金及现金等价物余额		21,834,368,091.75	12,105,256,316.57
六、年末现金及现金等价物余额		16,380,579,132.34	21,834,368,091.75

此财务报表已于 2014 年 3 月 5 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	49	-	(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, 34	-	-	3,118,358,337.85	(3,118,358,337.85)	-	-	-
2、对股东的分配	34	-	-	-	(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

此财务报表已于 2014 年 3 月 5 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
2012 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		10,995,210,218.00	8,843,464,118.19	13,648,727,454.84	18,934,617,430.43	545,775,788.95	14,864,743,536.62	67,832,538,547.03
二、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)		342,900.00	(159,603,450.37)	3,368,323,927.55	7,753,481,136.34	(104,785,598.63)	3,447,897,526.18	14,305,656,441.07
(一)本年净利润		-	-	-	12,551,182,392.23	-	3,111,406,030.83	15,662,588,423.06
(二)其他综合收益	49	-	(27,373,477.50)	-	-	(104,785,598.63)	-	(132,159,076.13)
上述(一)和(二)小计		-	(27,373,477.50)	-	12,551,182,392.23	(104,785,598.63)	3,111,406,030.83	15,530,429,346.93
(三)股东投入和减少资本		342,900.00	(132,229,972.87)	-	-	-	2,065,414,986.92	1,933,527,914.05
1、股东投入资本		342,900.00	3,318,570.61	-	-	-	3,352,150,376.10	3,355,811,846.71
2、股份支付计入股东权益的金额		-	87,538,907.84	-	-	-	-	87,538,907.84
3、股东减少资本		-	-	-	-	-	(1,286,735,389.18)	(1,286,735,389.18)
4、其他		-	(223,087,451.32)	-	-	-	-	(223,087,451.32)
(四)利润分配		-	-	3,368,323,927.55	(4,797,701,255.89)	-	(1,728,923,491.57)	(3,158,300,819.91)
1、提取盈余公积		-	-	3,368,323,927.55	(3,368,323,927.55)	-	-	-
2、对股东的分配		-	-	-	(1,429,377,328.34)	-	(1,728,923,491.57)	(3,158,300,819.91)
三、本年年末余额		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

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、股东投入资本	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

此财务报表已于 2014 年 3 月 5 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
2012 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		10,995,210,218.00	9,184,629,340.01	13,648,727,454.84	1,459,583,659.26	35,288,150,672.11
二、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)		342,900.00	90,857,478.45	3,368,323,927.55	816,171,956.67	4,275,696,262.67
(一)本年净利润		-	-	-	5,613,873,212.56	5,613,873,212.56
(二)其他综合收益		-	-	-	-	-
g 上述(一)和(二)小计		-	-	-	5,613,873,212.56	5,613,873,212.56
(三)股东投入和减少资本		342,900.00	90,857,478.45	-	-	91,200,378.45
1、股本投入资本		342,900.00	3,318,570.61	-	-	3,661,470.61
2、股份支付计入股东权益的金额		-	87,538,907.84	-	-	87,538,907.84
3、其他		-	-	-	-	-
(四)利润分配		-	-	3,368,323,927.55	(4,797,701,255.89)	(1,429,377,328.34)
1、提取盈余公积		-	-	3,368,323,927.55	(3,368,323,927.55)	-
2、对股东的分配		-	-	-	(1,429,377,328.34)	(1,429,377,328.34)
三、本年年末余额		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

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”。

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”）于2006年2月15日颁布的《企业会计准则——基本准则》和38项具体会计准则、其后颁布的企业会计准则应用指南、企业会计准则解释以及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”）的要求，真实、完整地反映了本公司2013年12月31日的合并财务状况和财务状况、2013年度的合并经营成果和经营成果以及合并现金流量和现金流量。

此外，本公司的财务报表同时符合中国证券监督管理委员会（以下简称“证监会”）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

2. 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。控制是指有权决定一个公司的财务和经营政策，并能据以从该公司的经营活动中获取利益。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，其余额仍冲减少数股东权益。

当子公司所采用的会计期间或会计政策与本集团不一致时，合并时已按照本集团的会计期间或会计政策对子公司财务报表进行必要的调整。合并时所有集团内部交易及余额，包括未实现内部交易损益及往来余额均已抵销。集团内部交易发生的未实现损失，有证据表明该损失是相关资产减值损失的，则全额确认该损失。

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。

3.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。

— 其他长期股权投资

其他长期股权投资(参见附注(四)13)发生减值时，本集团将此其他长期股权投资的账面价值，与按照类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额，确认为减值损失，计入当期损益。该减值损失不能转回。

— 在活跃市场中没有报价且公允价值不能可靠计量的权益工具投资

在活跃市场中没有报价且公允价值不能可靠计量的权益工具投资发生减值时，本集团将该权益工具投资或衍生金融资产的账面价值，与按照类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额，确认为减值损失，计入当期损益。该减值损失不能转回。

(d) 公允价值的确定

本集团对存在活跃市场的金融资产或金融负债，用活跃市场中的报价确定其公允价值。

对金融工具不存在活跃市场的，采用估值技术确定其公允价值。所采用的估值方法为参照实质上相同的其他金融工具的当前市场报价和现金流量折现法等。本集团定期评估估值方法，并测试其有效性。

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)

(e) 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。

(f) 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。

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。

四 公司主要会计政策、会计估计和前期差错(续)

11 应收款项(续)

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

合营企业指本集团与其他投资方根据合约安排对其实施共同控制(附注(四)13(3))的企业。

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。

(c) 其他长期股权投资

其他长期股权投资，指本集团对被投资企业没有控制、共同控制、重大影响，且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资。

本集团采用成本法对其他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集团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。

(3) 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

共同控制指按照合同约定对被投资单位经济活动所共有的控制，仅在与经济活动相关的重要财务和经营决策需要分享控制权的投资方一致同意时存在。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：

- 是否任何一个投资方均不能单独控制被投资单位的生产经营活动；
- 涉及被投资单位基本经营活动的决策是否需要各投资方一致同意；及
- 如果各投资方通过合同或协议的形式任命其中的一个投资方对被投资单位的日常活动进行管理，则其是否必须在各投资方已经一致同意的财务和经营政策范围内行使管理权。

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)

(3) 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据(续)

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、合营公司和联营公司投资的减值测试方法及减值准备计提方法参见附注(四)28。

对于其他长期股权投资，在资产负债表日，本集团对其他长期股权投资的账面价值进行检查，有客观证据表明该股权投资发生减值的，采用个别方式进行评估，该股权投资的账面价值高于按照类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值的，两者之间的差额，确认为减值损失，计入当期损益。该减值损失不能转回。

其他长期股权投资按照成本减去减值准备后在资产负债表内列示。

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。

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

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。

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：

类别	使用寿命(年)	年折旧率	残值率
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%

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)

- * 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）：

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

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

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

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)

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。

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。

四 公司主要会计政策、会计估计和前期差错(续)

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

职工薪酬是本集团为获得职工提供的服务而给予的各种形式报酬以及其他相关支出。除因辞退福利外，本集团在职工提供服务的会计期间，将应付的职工薪酬确认为负债，并相应增加资产成本或当期费用。

(a) 社会保险福利及住房公积金

按照中国有关法规，本集团职工参加了由政府机构设立管理的社会保障体系，按国家规定的基准和比例，为职工缴纳基本养老保险、基本医疗保险、失业保险、工伤保险和生育保险等社会保险费用及住房公积金。上述缴纳的社会保险费用及住房公积金按照权责发生制原则计入资产成本或当期损益。本集团在按照国家规定的标准定期缴付上述款项后，不再有其他的支付义务。

(b) 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，在同时满足下列条件时，确认因解除与职工的劳动关系给予补偿而产生的预计负债，同时计入当期损益：

- 本集团已经制定正式的解除劳动关系计划或提出自愿裁减建议，并即将实施；
- 本集团不能单方面撤回解除劳动关系计划或裁减建议。

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。

四 公司主要会计政策、会计估计和前期差错(续)

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会导致经济利益流出本集团，以及有关金额能够可靠地计量，则本集团会确认预计负债。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。

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。

四 公司主要会计政策、会计估计和前期差错(续)

24 股份支付(续)

(b) 权益工具公允价值的确定方法

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。

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、清偿负债同时进行时，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。

四 公司主要会计政策、会计估计和前期差错(续)

25 所得税(续)

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

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

商誉的初始确认导致的暂时性差异也不产生相关的递延所得税。

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

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

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

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

26 收入

收入是本集团在日常活动中形成的、会导致股东权益增加且与股东投入资本无关的经济利益的总流入。收入在其金额及相关成本能够可靠计量、相关的经济利益很可能流入本集团并且同时满足以下不同类型收入的其他确认条件时，予以确认。

四 公司主要会计政策、会计估计和前期差错(续)

26 收入(续)

(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)15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、金融资产及其它长期股权投资的其他资产减值

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、合营公司或联营公司的长期股权投资等，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，金融资产及其它长期股权投资的其他资产减值(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、合营公司与联营公司的划分

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、合营公司及联营公司。本集团于往后年度会持续对子公司、合营公司与联营公司的划分进行评估，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

本期无会计政策和会计估计变更。

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 703 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	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
											年末实际投资额(千元)	集团持股比例	集团表决权比例					
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	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
											年末实际投资额(千元)	集团持股比例	集团表决权比例					
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	服务房地产业务经营	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	李冕	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	实质上构成对子公司净投资			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)	其他项目余额	集团表决权比例					
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	房地产开发经营与建筑工程技术咨询	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	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	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股东损益的金额
											年末实际投资额(千元)	集团持股比例	集团表决权比例					
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	蔺晓瑞	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	蔡平	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	沙骥	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、开发管理服务、开发	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(中外合资)	全资子公司	(中外合资)	中山	蔡立彬	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	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
											年末实际投资额(千元)	年末实际投资的其他项目余额					
长沙市万科房地产																	
33	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 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			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
													集团表决权比例	集团表决权比例	是否并报表			
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	448,841	-	
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	878,715	-	
43	上海祥大房地产发展有限公司	控股子公司	(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	948,056	-	
44	沈阳万科东阪置业有限公司	控股子公司	(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	521,462	-	
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	465,500	-	49%	60%注1	是	497,990	-	
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	545,024	-	
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	935,478	-	

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	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
											年末实际投资额(千元)	集团持股比例	集团表决权比例					
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	李嵬	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	306,447	-	
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	李嵬	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	实质上构成对子公司的其他项目余额			年末实际投资额(千元)	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股东损益的金额
											年末实际投资的其他项目余额	集团持股比例	集团表决权比例						
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	刘军	79494457-1	房地产开发	人民币	554,479	房地产开发经营	471,307	-	85%	85%	是	83,172	-		
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	214,569	-		
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	311,809	-		
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	与经营	人民币	550,000	房地产开发	302,500	-	55%	67%注1	是	255,782	-		
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	与经营	人民币	502,000	房地产开发	502,000	-	100%	100%	是	-	-		
62	天津万商房地产投资有限公司	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	187,563	51%	60%注1	是	438,891	-		
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	187,182	-		

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 (千元)	集团持股比例					
万科物业发展有限公司																		
1	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	朱保全	72713457-9	物业服务	人民币	107,696	物业管理	107,696	-	100%	100%	是	-	-	
2	广州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	东莞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	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	77307550-6	物业服务	人民币	5,000	物业服务	5,000	-	100%	100%	是	-	-	
5	南京万科物业管理有限公司	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	上海万科物业服务有限公司	全资子公司	有限责任公司	南京	喻斌	13338488-8	物业服务	人民币	5,000	物业服务	5,000	-	100%	100%	是	-	-	
7	北京万科物业服务有限公司	全资子公司	有限责任公司	上海	陈东彪	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	-	-	

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 (千元)	集团净利 润					
天津万科物业服务有限公司																		
9	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	-	
沈阳万科物业服务有限公司																		
10	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	-	
成都万科物业服务有限公司																		
11	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	-	
武汉万科物业服务有限公司																		
12	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	-	
长春万科物业服务有限公司																		
13	有限公司	全资子公司	有限责任公司	深圳	向云	73593064-7	物业服务	人民币	5,000	物业服务	5,000	-	-	100%	100%	是	-	
万睿智能科技有限公司																		
14	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	实质上构成			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(千元)	集团持股比例					
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	房地产代理投资	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	投资房地产代理	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	投资房地产代理投资	69,526	-	100%	100%	是	-	-	
4	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	46,385	投资建筑技术研究	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	研究	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	王杰梅	70843406-6	游艇服务	人民币	57,100	游艇及泊位租赁	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 501 家，注册资本总额 4,901,304 万元，非主要物业公司 21 家，注册资本总额 4,316 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 97 家，注册资本为 172,596 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	实质上构成对子公司的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
							年末实际投资额 (千元)	年末实际投资额 (千元)					
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	14,600	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	158,000	房地产开发经营	158,000	-	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	14,322	-
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	实质上构成对子公司的其他项目余额			是否合并	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)	集团持股比例 (%)	集团表决权比例(%)			
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	189,830
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	339,133
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	231,889

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

本集团本年度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.	71.50%	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公司进行核算。

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 本年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) 本年新纳入合并范围的子公司

名称	自合并日至年末 年末净资产 / (净负债)	的净利润 / (净亏损)	新增 方式
南京龙西置业有限公司	9,730,571.91	(269,428.09)	新设
南宁市万科投资有限公司	119,977,089.44	(22,910.56)	新设
南宁市万科五象房地产有限公司	99,963,966.20	(36,033.80)	新设
清远市泰同园林工程有限公司	100,002.92	2.92	新设
厦门市万科商务会所有限公司	1,000,296.79	296.79	新设
陕西佳鑫伟业房地产开发业有限公司	9,996,250.00	(3,750.00)	新设
上海万之江房地产开发有限公司	100,039,548.38	39,548.38	新设
深圳市万科前海公馆建设管理有限公司	10,008,396.91	8,396.91	新设
深圳市万科云城置地有限公司	10,000,000.00	-	新设
石狮市万科滨海房地产有限公司	19,874,705.68	(125,294.32)	新设
漳州市万科滨江置业有限公司	9,886,748.82	(113,251.18)	新设
常州万科房地产有限公司	493,601,656.58	(6,398,345.29)	新设
大连万兴置业有限公司	23,918,078.42	(81,921.58)	新设
无锡橡树江养老服务有限公司	2,746.06	(97,253.94)	新设
宁波万启置业有限公司	409,067,111.19	(375,583.81)	新设
青岛万科物业服务有限公司	488,828.16	(11,171.84)	新设
重庆林畔花园置业有限公司	59,708,729.05	(317,112.16)	新设
吉林省万方房地产开发有限公司	20,186,164.46	186,164.46	新设
杭州万爵置业有限公司	199,926,818.06	(73,181.94)	新设
南京万科商业管理有限公司	-	-	新设
昆明万云房地产开发有限公司	10,028,509.92	28,315.48	新设
温州万筑房房地产开发有限公司	10,002,244.73	2,244.73	新设
杭州万洲置业有限公司	442,786,366.83	(7,213,633.17)	新设
武汉君澜酒店管理有限公司	999,873.21	(126.79)	新设
南宁市万科城房地产有限公司	186,976,458.37	(13,023,541.63)	新设
南宁市万荣房地产有限公司	199,996,066.62	(3,933.38)	新设
深圳市万睿智能科技有限公司	10,015,927.69	15,927.69	新设
佛山市顺德区万科缤纷四季置业有限公司	9,541,587.42	(458,412.58)	新设
上海万九综合置业有限公司	1,793,296,812.12	(6,703,187.88)	新设

六 企业合并及合并财务报表(续)

4 本年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) 本年新纳入合并范围的子公司(续)

名称	自合并日至年末 年末净资产 / (净负债)	的净利润 / (净亏损)	新增 方式
北京万瑞房地产开发有限公司	709,448.43	(9,290,551.57)	新设
东莞市万江房地产开发有限公司	8,780,081.45	(1,219,918.55)	新设
武汉万科祥盈管理服务有限公司	6,792,898.14	(3,207,101.86)	新设
昆明万宝房地产开发有限公司	10,179,491.33	177,906.93	新设
佛山市南海区万云房地产投资有限公司	1,994,286.67	(5,713.33)	新设
清远市万合房地产有限公司	9,825,011.91	(174,988.09)	新设
杭州东学投资管理有限公司	99,761.13	(238.87)	新设
镇江盛夏投资咨询有限公司	98,448.40	(1,551.60)	新设
镇江日昇投资咨询有限公司	103,182.46	3,182.46	新设
成都万科蓉北置业有限公司	7,955,239.97	(2,044,760.03)	新设
青岛万科银盛泰置业有限公司	377,875,935.51	(2,124,064.49)	新设
广州市第五食堂餐饮管理有限公司	101,177.98	1,177.98	新设
南昌万科西城房地产有限公司	9,975,198.15	(24,801.85)	新设
清远市万科酒店管理有限公司	(941,195.57)	(1,941,195.57)	新设
青岛万科酒店管理有限公司	744,111.83	644,111.83	新设
青岛万科房地产开发建设有限公司	421,566,345.50	(8,433,654.50)	新设
深圳市万欧房地产开发有限公司	9,997,701.92	(2,298.08)	新设
宁波屹林花木有限公司	812,952.99	(187,047.01)	新设
泉州市万科北峰房地产有限公司	107,494,012.02	(12,505,987.98)	新设
南宁市万科房地产有限公司	9,998,851.04	(1,148.96)	新设
佛山市万福投资有限公司	990,588.19	(9,411.81)	新设
成都四季流辉投资有限公司	10,191,460.90	(8,539.10)	新设
宁波万江置业有限公司	822,998,518.64	(5,577,293.67)	新设
厦门市金色万味餐饮有限公司	83,563.42	(16,436.58)	新设
北京首开万科置业有限公司	71,568,163.75	(431,836.25)	新设
北京橡树江养老投资管理有限公司	(1,118,867.23)	(1,218,867.23)	新设
东莞市万泽房地产有限公司	9,994,519.71	(5,480.29)	新设
广州市千盛苗木有限公司	965,541.09	(34,458.91)	新设
深圳市万科回龙埔房地产开发有限公司	9,998,546.61	(1,453.39)	新设
宁波万明置业有限公司	49,710,193.48	(289,806.52)	新设
成都橡树江投资管理有限公司	(394,523.09)	(494,523.09)	新设
广州市万衡房地产有限公司	10,005,287.49	5,287.49	新设
广州市万科文苑房地产有限公司	10,007,182.97	7,182.97	新设

六 企业合并及合并财务报表(续)

4 本年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) 本年新纳入合并范围的子公司(续)

名称	自合并日至年末 年末净资产 / (净负债)	新增 的净利润 / (净亏损)	方式
上海国际医学园区万科置业有限公司	10,008,827.58	8,827.58	新设
苏州万金房地产有限公司	198,937,276.90	(1,062,723.10)	新设
徐州淮海天地商业管理有限公司	4,676,063.99	(323,936.01)	新设
长沙市万科西部置业有限公司	29,992,226.72	(7,773.28)	新设
重庆溪畔置业有限公司	19,829,266.55	(170,733.45)	新设
北京首开万科和泰置业有限公司	66,989,922.15	(1,010,077.85)	新设
东莞市万宏房地产有限公司	9,977,577.75	(22,422.25)	新设
东莞市万顺房地产有限公司	9,993,594.98	(6,405.02)	新设
东莞市万胜房地产有限公司	9,994,535.93	(5,464.07)	新设
东莞市万益房地产有限公司	9,995,767.33	(4,232.67)	新设
杭州迈新投资管理有限公司	100,105.77	105.77	新设
杭州迈策投资管理有限公司	100,105.77	105.77	新设
青岛新都心置业有限公司	1,004,540,104.42	(4,422,495.58)	新设
沈阳万科北溪置业有限公司	9,503,540.05	(496,459.95)	新设
浙江万科赛艇运动俱乐部	500,466.70	466.70	新设
闽侯县万科汇开发有限公司	6,802,638.29	(3,197,361.71)	新设
青岛万科银盛泰投资有限公司	43,577,018.87	(6,422,981.13)	新设
武汉万科锦程房地产有限公司	5,457,106.77	(4,542,893.23)	新设
深圳市万科都汇商业有限公司	9,743,479.29	(256,520.71)	新设
西安万科中泽置业有限公司	9,995,419.06	(4,580.94)	新设
西安万科中启置业有限公司	10,009,703.78	9,703.78	新设
北京天竺万科置业有限公司	20,895,357.50	(104,642.50)	新设
东莞市万创工程检测有限公司	6,000,469.09	469.09	新设
佛山市南海区万璟置业有限公司	1,991,193.75	(8,806.25)	新设
佛山市南海区万瑞投资有限公司	4,990,522.40	(9,477.60)	新设
博商资产管理有限公司	50,001,307.43	1,307.43	新设
杭州明与睿投资管理有限公司	998,992.95	(1,007.05)	新设
杭州万霆置业有限公司	89,735,680.62	(264,319.38)	新设
济南万拓房地产开发有限公司	9,996,333.98	(3,666.02)	新设
嘉兴万联房地产开发有限公司	147,451,102.29	(2,548,897.71)	新设
佛山市顺德区万海投资有限公司	991,069.78	(8,930.22)	新设
芜湖北翔投资管理有限公司	99,984.16	(15.84)	新设
温州万科中梁置业有限公司	467,955,056.13	(32,044,943.87)	新设
郑州万科美景房地产开发有限责任公司	77,875,066.99	(22,124,933.01)	新设

六 企业合并及合并财务报表(续)

4 本年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) 本年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
Vanke Property (USA) LLC	6,145,786.62	49,083.22	新设
Vanke Real Estate (Singapore) Company Private Limited	5,810,020.64	(20,328.00)	新设
Kosciuszko Investments Limited	5,486,032.84	1,084.96	新设
Wkland Finance Holding Company Limited	3,785,343.12	3,785,343.12	新设
Alps Investments Limited	18.54	12.44	新设
Wkland H Limited	12.19	-	新设
Mainlandcn IV Company Limited	6.10	-	新设
Mainlandcn II Company Limited	6.10	-	新设
Mainlandcn III Company Limited	6.10	-	新设
Wkland Investment II Limited	6.09	-	新设
Wkinv HK Holdings Limited	6.09	-	新设
Target Link Limited	0.79	-	新设
Best Rising Limited	0.79	-	新设
Vanke Holdings USA LLC	-	-	新设
Top Access Limited	(2,357.81)	(2,358.60)	新设
Minya Konka Investments Limited	(3,773.76)	(3,773.76)	新设
Wkinv Sig Holdings Limited	(9,191.42)	(9,197.29)	新设
Wkinv Sig I Limited	(9,191.42)	(9,197.29)	新设
Excel Guardian Limited (BVI)	(1,220,021.89)	(1,220,027.99)	新设
Wkdeveloper Sig I Private limited	(1,852,000.49)	(1,880,125.50)	新设
Vanke Operations USA LLC	(3,176,732.00)	(3,176,732.00)	新设
Wkland Finance Holding II Company Limited	(7,509,772.78)	(7,509,778.87)	新设
Bestgain Real Estate Lyra Limited	6.09	-	新设
Bestgain Real Estate Limited	6.09	-	新设
Charm East Limited	0.79	-	收购
北京京投阳光房地产开发有限公司	240,033,567.69	(7,778,205.84)	收购
唐山二十二冶万筑房地产开发有限公司	45,666,416.81	(4,321,726.94)	收购
深圳市尚模发展有限公司	949,342,032.73	103,663,125.09	收购
烟台竹林苑置业有限公司	(9,539,012.63)	(15,212,541.16)	收购
郑州美铭科技产业园综合开发有限公司	26,192,490.58	506,464.17	收购
河南省美景之州地产开发有限公司	72,806,160.98	(27,193,839.02)	收购
北京明达源通投资管理有限公司	(135,019.50)	(225,509.50)	收购
成都传媒文化置业有限公司	71,159,689.25	(4,270,349.99)	收购
北京凯德新铭房地产开发有限公司	499,445,045.83	(2,427,669.97)	收购

六 企业合并及合并财务报表(续)

4 本年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) 本年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
云南浙万置业有限公司	(16,701,462.56)	(26,694,324.05)	收购
长沙万科环球村置业有限公司	(796,450.36)	258,084.52	收购
湖南百汇投资有限公司	352,025,985.74	(12,613,190.17)	收购
贵阳创元房地产开发有限公司	76,758,653.60	1,426,397.20	收购
武汉万悦城房地产开发有限公司	9,632,105.67	(367,894.33)	收购
河南美景鸿城置业有限公司	41,060,682.57	(29,089,317.43)	收购
郑州美地置业有限公司	(1,292,933.25)	3,440,895.95	收购
郑州航空港区万科美景置业有限公司	29,468,492.78	(531,507.22)	收购
山东乐水置业有限公司	19,282,197.99	1,902,415.97	收购
东莞市瑞祺卓盈实业投资有限公司	4,832,419.24	(167,897.41)	收购
深圳市西城房地产开发有限公司	9,815,250.79	(184,749.21)	收购
陕西驰骋房地产开发有限公司	72,332,068.97	(267,931.03)	收购
陕西中硕房地产开发有限公司	9,985,150.20	(14,849.80)	收购
陕西利昌源房地产开发有限公司	120,003,877.43	(12,314.71)	收购
西安唐安房房地产开发有限公司	22,131,323.90	(1,601,548.05)	收购
西安青业房地产开发有限公司	4,470,204.70	(529,795.30)	收购
广州市荣达家用电器有限公司	254,304,947.16	1,004,947.16	收购
中山市科誉房地产发展有限公司	10,577,567.95	577,567.95	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 本年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) 本年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)
杭州万科置业有限公司	注销	368,128,491.91	2,839,871.48
深圳市万科东海岸房地产开发有限公司	注销	60,370,548.79	391,831.70
合肥万科瑞麟地产有限公司	注销	7,992,407.81	(19.86)
合肥万科兆翔地产有限公司	注销	7,992,485.65	(19.70)
沈阳万科浑南房地产开发有限公司	注销	18,392,051.24	(553,263.13)
深圳市万科东海岸实业有限公司	注销	13,606,942.92	(6,888.37)
广州市番禺向信房地产有限公司	注销	849,345,687.81	7,465,012.49
杭州南都佑圣房地产开发有限公司	注销	3,275,274.42	2,122,984.12
西安万科南华置业有限公司	注销	10,054,774.19	-
西安万科南岭置业有限公司	注销	10,050,041.12	-
杭州郡泓投资管理有限公司	出售	99,666.99	(264.69)
济南万筑房地产开发有限公司	出售	98,446,761.88	(1,166,308.66)
广州市万轩房地产有限公司	出售	99,953,827.88	5,719.63
成都万科南城置业有限公司	出售	51,474,904.68	1,474,904.68
杭州东越投资管理有限公司	出售	100,000.00	(192.06)
上海万浦置业有限公司	出售	9,779,901.16	(3,346,523.25)
佛山市南海区万宏房地产有限公司	出售	1,989,190.13	(10,809.87)
贵阳万科劲嘉置业有限公司	出售	(4,650,537.87)	(5,352,339.50)
长春万科新里程房地产开发有限公司	出售	34,692,982.44	(5,294,624.43)
杭州万坤置业有限公司	出售	30,000,000.00	123,542,937.27

5 本集团本年未发生同一控制下企业合并(2012 年: 无)。

6 本集团本年未发生非同一控制下的企业合并。(2012 年: 本集团于年内通过其全资子公司 Wkland Investments Company Limited 以约港币 10.94 亿元收购万科置业(海外)有限公司(前称“南联地产控股有限公司”)75% 的股份, 收购价格相当于每股港币 5.6197 元。万科置业(海外)有限公司及其子公司在收购完成后成为集团的子公司。)

六 企业合并及合并财务报表(续)

7 本年出售丧失控制权的股权而减少的子公司

名称	出售日
杭州郡泓投资管理有限公司	2013年3月14日
济南万筑房地产开发有限公司	2013年3月14日
广州市万轩房地产有限公司	2013年3月7日
成都万科南城置业有限公司	2013年6月5日
杭州东越投资管理有限公司	2013年4月19日
上海万浦置业有限公司	2013年4月11日
佛山市南海区万宏房地产有限公司	2013年3月8日
贵阳万科劲嘉置业有限公司	2013年7月4日
长春万科新里程房地产开发有限公司	2013年8月28日
杭州万坤置业有限公司	2013年10月1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 本集团本年未发生反向购买(2012年：无)。

9 本集团本年未发生吸收合并(2012年：无)。

10 境外经营实体主要报表项目的折算汇率

于2013年12月31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2013年12月31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0.7862元(2012年：0.81085元)以及1美元=人民币6.0969元(2012年：6.2855元)。

七 合并财务报表项目附注

1 货币资金

项目	2013年12月31日			2012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 1,114,820.34	1.0000	1,114,820.34	人民币 1,552,448.35	1.0000	1,552,448.35
	美元 -	6.0969	-	美元 572.33	6.2855	3,597.38
	港币 2369.99	0.7862	1,863.29	港币 44,300.13	0.81085	35,920.76
小计			1,116,683.63			1,591,966.49
银行存款						
存款	人民币 42,679,476,994.36	1.0000	42,679,476,994.36	人民币 50,637,761,737.82	1.0000	50,637,761,737.82
	美元 202,548,150.65	6.0969	1,234,915,819.72	美元 207,740,466.05	6.2855	1,305,827,880.68
	港币 513,586,934.19	0.7862	403,782,047.66	港币 410,864,037.40	0.81085	333,169,647.94
	日元 71.63	0.0578	4.14	日元 -	0.0724	-
新加坡币	1,214,342.28	4.7845	5,810,020.64	-	5.0929	-
小计			44,323,984,886.52			52,276,759,266.44
其他货币资金						
资金	人民币 40,308,225.08	1.0000	40,308,225.08	人民币 13,190,822.56	1.0000	13,190,822.56
小计			40,308,225.08			13,190,822.56
合计			44,365,409,795.23			52,291,542,055.49

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 1,361,260,622.70 元 (2012 年: 人民币 1,171,318,104.61 元) 和募集专项资金人民币 102,800,000.00 元 (2012 年: 人民币 105,095,089.00 元)。存放境外货币资金: 香港公司境外账户银行存款美元 139,594,826.05 元 (2012 年: 美元 98,547,723.13 元), 港币 490,539,344.84 元 (2012 年: 港币 399,969,356.65 元), 新加坡币 1,214,342.28 元 (2012 年: 新加坡币 0 元), 共计折合人民币 1,242,567,837.38 元 (2012 年: 人民币 943,791,953.12 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:

	2013年12月31日				2012年12月31日			
	金额 人民币	比例 (%)	坏账准备 人民币	比例 (%)	金额 人民币	比例 (%)	坏账准备 人民币	比例 (%)
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	41.83	10,856,848.98	0.83	627,003,676.55	32.74	7,445,547.29	1.19
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	58.17	25,892,012.38	1.43	1,288,300,722.50	67.26	21,310,328.27	1.65
合计	3,115,718,642.73	100.00	36,748,861.36		1,915,304,399.05	100.00	28,755,875.56	

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账款人民币536,254,946.98元(2012年：人民币170,295,854.31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(2012年：无)。

(2) 年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:

	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		

七 合并财务报表项目附注(续)

2 应收账款(续)

- (2) 年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):

2012年12月31日				
应收账款内容	账面余额	坏账金额	比例	计提理由
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款				
应收账款	627,003,676.55	7,445,547.29	1.19%	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				待收取房款和物业服务费, 根据每项可收回性单独计提
应收账款	1,288,300,722.50	21,310,328.27	1.65%	坏账准备
合计	1,915,304,399.05	28,755,875.56		

- (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(2012年: 无)。
- (4) 本集团本年未有通过重组等其他方式收回的应收账款(2012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 1,815,416.65 元(2012年: 人民币 129,343.96 元), 核销原因为对方单位破产应收租金无法收回。
- (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(2012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

2013年12月31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	255,478,908.94	1 年以内	8.20%
法人二	非关联方	139,165,961.81	1 年以内 / 1-2 年 / 2-3 年	4.47%
法人三	非关联方	128,900,000.00	1 年以内	4.14%
法人四	非关联方	108,678,104.95	1-2 年 / 2-3 年 / 3 年以上	3.49%
法人五	非关联方	99,442,467.00	1 年以内 / 1-2 年	3.19%
合计		731,665,442.70		23.49 %

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。

本集团 2012 年应收账款前五名总额为人民币 533,784,883.55 元，占应收账款总额比例为 27.87%。

(8) 按照应收账款的账龄分类列示如下：

账龄	2013年	2012年
1 年以内(含 1 年)	2,664,494,441.36	1,682,745,521.12
1 - 2 年(含 2 年)	275,015,230.82	154,308,342.94
2 - 3 年(含 3 年)	144,928,206.46	55,874,335.33
3 年以上	31,280,764.09	22,376,199.66
小计	3,115,718,642.73	1,915,304,399.05
减：坏账准备	36,748,861.36	28,755,875.56
合计	3,078,969,781.37	1,886,548,523.49

账龄自应收账款确认日起开始计算。

本集团本年度无终止确认的应收款项情况(2012 年：无)。

本集团无以应收款项为标的进行证券化的交易(2012 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	2013年12月31日		2012年12月31日	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内(含1年)	25,696,954,655.22	89.68	29,074,385,403.28	87.12
1-2年(含2年)	1,598,819,878.60	5.58	3,863,103,952.18	11.58
2-3年(含3年)	1,145,543,649.88	4.00	111,084,969.19	0.33
3年以上	212,346,918.91	0.74	325,037,610.43	0.97
合计	28,653,665,102.61	100.00	33,373,611,935.08	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	2013年12月31日			比例 (%)
		金额	时间	未结算原因	
武汉市子湖实业有限公司	非关联方	1,716,057,658.54	三年/三年以上	预付地价款	5.99%
济南市国土资源局	非关联方	764,967,500.00	一年以内	预付地价款	2.67%
杭州市萧山区财政局	非关联方	755,175,000.00	一年以内	预付地价款	2.64%
武汉盛之源置业有限公司	非关联方	460,829,659.44	一年以内 / 一至两年	预付地价款	1.61%
深圳市宜汇投资有限公司	非关联方	300,000,000.00	一年以内	预付地价款	1.05%
合计		3,997,029,817.98			13.96%

本集团本年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鲩子湖前期项目款 14.29 亿元，项目正在积极有序的推进，预计部分地块 2014 年可以移交公司。

本集团 2012 年预付款项前五名总额为人民币 4,413,029,817.98 元，占预付款项总额比例 15.10%。

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 (2012 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	2013年12月31日	2012年12月31日
土地保证金等政府部门保证金	6,640,705,431.78	4,072,527,857.43
合作方经营往来款	10,330,358,301.65	5,839,746,982.39
应收联营/合营企业款	16,668,372,457.77	9,108,323,065.67
其他	1,541,929,624.37	1,347,843,541.42
小计	35,181,365,815.57	20,368,441,446.90
其他应收款坏账准备	(366,048,574.16)	(310,519,610.66)
合计	34,815,317,241.41	20,057,921,836.24

(2) 其他应收款按种类披露:

	2013年12月31日				2012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	31,181,774,880.16	88.63	38,048,682.82	0.12	17,245,162,014.45	84.67	22,628,695.41	0.13
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	0.74	196,945,115.26	75.36	189,414,118.58	0.93	162,466,849.04	85.77
其他不重大其他								
应收账款	3,738,268,232.30	10.63	131,054,776.08	3.51	2,933,865,313.87	14.40	125,424,066.21	4.28
合计	35,181,365,815.57	100.00	366,048,574.16		20,368,441,446.90	100.00	310,519,610.66	

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	2013年12月31日	2012年12月31日
1年以内(含1年)	27,520,420,240.54	14,201,663,469.46
1-2年(含2年)	3,707,556,866.01	3,544,605,362.74
2-3年(含3年)	2,647,673,344.45	2,263,164,776.50
3年以上	1,305,715,364.57	359,007,838.20
小计	35,181,365,815.57	20,368,441,446.90
减: 坏账准备	366,048,574.16	310,519,610.66
合计	34,815,317,241.41	20,057,921,836.24

(4) 年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	2013年12月31日			
	账面余额	坏账金额	计提比例	理由
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) 年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	2012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				根据每项可收回性单独计提
其他应收款	17,245,162,014.45	22,628,695.41	0.13%	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	189,414,118.58	162,466,849.04	85.77%	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	2,933,865,313.87	125,424,066.21	4.28%	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	20,368,441,446.90	310,519,610.66		

七 合并财务报表项目附注(续)

4 其他应收款(续)

- (4) 年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	2013年12月31日			2012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)	71,908,584.53	27.52	34,478,266.22	38,459,144.73	20.30	25,635,108.05
1-2年(含2年)	38,459,144.73	14.72	25,635,108.05	89,780,422.10	47.40	75,657,189.24
2-3年(含3年)	89,780,422.10	34.36	75,657,189.24	10,500,257.56	5.54	10,500,257.56
3-4年(含4年)	10,500,257.56	4.02	10,500,257.56	9,320,823.81	4.92	9,320,823.81
4-5年(含5年)	9,320,823.81	3.57	9,320,823.81	12,832,118.16	6.78	12,832,118.16
5年以上	41,353,470.38	15.81	41,353,470.38	28,521,352.22	15.06	28,521,352.22
合计	261,322,703.11	100.00	196,945,115.26	189,414,118.58	100.00	162,466,849.04

- (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(2012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2,313,492.81元(2012年:人民币32,867.76元)。
- (7) 本集团本年末无对持有本公司5%(含5%)以上表决权股份的股东的其他应收款项(2012年:无)。
- (8) 金额较大的其他应收款主要为合营及联营公司往来款、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:

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
武汉联投万科房地产有限公司	合营企业	2,195,052,440.94	1 年以内/1-2 年	6.24	合营企业往来	
北京万湖房地产开发有限公司	联营企业	1,599,649,345.56	1 年以内	4.55	联营企业往来	
中粮地产(集团)股份有限公司	外部企业	1,336,908,333.34	1-2 年	3.80	合作往来	
上海万科盈江投资管理有限公司	合营企业	1,282,308,350.99	1 年以内	3.64	合营企业往来	
北京万科东方房地产开发有限公司	合营企业	1,155,007,500.00	1 年以内	3.28	合营企业往来	
合计		7,568,925,970.83		21.51		

本集团 2012 年其他应收款前五名总额为人民币 6,124,450,707.42 元, 占其他应收款总额比例 30.07%。

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	与本公司关系	2013年12月31日	2012年12月31日
		2013年12月31日	
北京万湖房地产开发有限公司	联营企业	1,599,649,345.56	-
上海静园房地产开发有限公司	联营企业	906,420,768.56	267,490,768.56
Ultimate Vantage Limited	联营企业	574,382,301.83	-
北京京投银泰置业有限公司	联营企业	458,998,830.23	586,786,039.80
广州花都雅展房地产开发有限公司	联营企业	408,982,100.00	-
重庆中航万科云岭置业有限公司	联营企业	274,196,866.36	207,653,701.80
重庆中航万科峻景置业有限公司	联营企业	256,099,326.20	289,470,486.87
沈阳中铁万科朗榆置地有限公司	联营企业	254,276,627.84	249,526,402.15
宁波中万置业有限公司	联营企业	241,647,815.98	217,314,128.00
芜湖万科信达房地产有限公司	联营企业	211,713,753.00	-
重庆云畔置业有限公司	联营企业	149,831,750.00	-
重庆万滨置业有限公司	联营企业	131,633,456.32	112,017,691.19
廊坊旷世基业房地产开发有限公司	联营企业	70,512,438.10	69,191,688.53
苏州科建房地产有限公司	联营企业	65,885,787.14	48,107,404.26
合肥一航万科地产有限公司	联营企业	62,858,192.94	52,209,043.68
广州银业君瑞房地产开发有限公司	联营企业	62,351,274.66	68,372,744.88
成都一航万科滨江房地产开发有限公司	联营企业	37,555,641.37	52,128,258.28
上海重万置业有限公司	联营企业	30,087,429.44	91,825,508.70
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	8,776,449.25	67,500,000.00
成都金碧满堂投资有限公司	联营企业	7,960,101.43	-
佛山市长盛建筑科技有限公司	联营企业	1,160,000.00	-
北京五园科盛房地产开发有限公司	联营企业	222,775.90	2,070,060,288.00
Vankic Investment (Cayman Islands) Limited	联营企业	4,816.55	-
深圳市万科滨海房地产有限公司	联营企业	-	620,033,157.37
上海南都白马房地产开发有限公司	联营企业	-	188,002.53
广州市万尚房地产有限公司	联营企业	-	358,532,927.42
佛山市顺德区中航万科房地产有限公司	联营企业	-	130,144,892.65
长春万科溪之谷房地产开发有限公司	联营企业	-	71,771,434.01
小计		5,827,703,843.06	5,642,820,563.08

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	与本公司关系	2013年12月31日	
		2013年12月31日	2012年12月31日
武汉联投万科房地产有限公司	合营企业	2,195,052,440.94	1,027,900,209.99
上海万科盈江投资管理有限公司	合营企业	1,282,308,350.99	-
北京万科东方房地产开发有限公司	合营企业	1,155,007,500.00	-
贵阳万科劲嘉置业有限公司	合营企业	1,056,925,962.15	-
济南万筑房地产开发有限公司	合营企业	1,023,400,000.00	-
湖南湘诚壹佰置地有限公司	合营企业	820,758,455.90	-
北京首开万科房地产开发有限公司	合营企业	744,688,338.61	-
温州万鑫置业有限公司	合营企业	741,469,285.14	-
长春万科新里程房地产开发有限公司	合营企业	735,000,000.00	
富阳东润置业有限公司	合营企业	593,041,053.57	-
珠海市海愉置业有限公司	合营企业	476,132,593.00	474,152,850.00
杭州东尚置业有限公司	合营企业	463,454,696.41	753,405,364.55
北京中粮万科房地产开发有限公司	合营企业	454,535,634.15	-
东莞市万科置地有限公司	合营企业	429,414,413.17	399,392,594.02
北京万科东地房地产开发有限公司	合营企业	367,892,229.25	-
苏州万康房地产有限公司	合营企业	365,708,927.34	
成都万科南城置业有限公司	合营企业	288,939,702.51	-
北京祥筑房地产开发有限公司	合营企业	278,458,767.01	-
Sherwood Development Pte Ltd	合营企业	284,005,040.93	-
北京五和万科房地产开发有限公司	合营企业	245,726,810.83	
广州市万轩房地产有限公司	合营企业	180,722,430.82	-
唐山万润房地产开发有限公司	合营企业	139,512,187.15	79,484,180.07
中航万科有限公司	合营企业	124,498,338.30	-
富阳东和置业有限公司	合营企业	121,826,000.00	121,826,000.00
武汉万科城花璟苑房地产有限公司	合营企业	121,609,328.61	
富阳永通房地产开发有限公司	合营企业	110,458,474.99	87,115,159.70
苏州万江房地产有限公司	合营企业	108,079,292.97	-
平度万科置业有限公司	合营企业	107,904,505.98	37,734,985.36
武汉雅苑万科房地产有限公司	合营企业	69,856,657.26	56,049,657.26
杭州协鼎置业有限公司	合营企业	46,889,695.00	-
北京京投万科房地产开发有限公司	合营企业	45,379,825.93	41,832,805.08
上海万之城房地产开发有限公司	合营企业	12,701,062.32	207,276,088.48
山东小珠山建设发展有限公司	合营企业	12,448,242.94	978,437.59
天津市迪万投资有限公司	合营企业	5,243,840.00	131,243,840.00
上海万双建筑技术有限公司	合营企业	748,005.37	363,163.26
北京东方万科投资管理有限公司	合营企业	10.00	-
云南浙联地产有限公司	合营企业	-	46,747,167.23
小计		15,209,798,099.54	3,465,502,502.59
合计		21,037,501,942.60	9,108,323,065.67

上述应收关联方款项包括列作非流动资产的应收合营企业款共计人民币4,369,129,484.83元(2012年:无)(见附注七(15))。本年对关联方的利息收入为人民币537,346,194.77元(2012年:人民币384,375,809.04元)。

七 合并财务报表项目附注(续)

4 其他应收款(续)

- (11) 本集团本年未发生终止确认的其他应收款项的情况(2012年:无)。
- (12) 本集团本年度未发生以其他应收款为标的进行证券化的交易(2012年:无)。

5 存货

(1) 存货分类

项目	2013年12月31日			2012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	17,717,311,059.20	-	17,717,311,059.20	16,001,236,290.78	7,407,412.00	15,993,828,878.78
在建开发产品	188,681,675,137.37	-	188,681,675,137.37	162,218,787,944.61	-	162,218,787,944.61
拟开发产品	124,374,532,345.19	-	124,374,532,345.19	76,733,826,056.15	-	76,733,826,056.15
其他	359,704,737.23	-	359,704,737.23	217,670,105.53	-	217,670,105.53
合计:	331,133,223,278.99	-	331,133,223,278.99	255,171,520,397.07	7,407,412.00	255,164,112,985.07

本年计入存货成本的资本化借款费用为人民币 5,061,779,598.61 元(2012 年:人民币 4,028,197,200.18 元)。

于 2013 年 12 月 31 日, 上述存货中用于长期借款、一年内到期的非流动负债及短期借款抵押的存货价值为人民币 117 亿元(2012 年:人民币 111 亿元)。

(2) 存货跌价准备

项目	年初账面余额	本年计提额	本年减少		
			转回	转销	年末账面余额
其他项目	7,407,412.00	-	7,048,022.37	359,389.63	-
合计	7,407,412.00	-	7,048,022.37	359,389.63	-

(3) 存货跌价准备情况

项目	计提存货跌价准备的依据	本期转回存货	本期转回金额占该项存
		跌价准备原因	货期末余额的比例
其他项目	可变现价值低于账面价值	影响存货价值减少的因素已消失	1.96%

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	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	跌价准备
鞍山万科城	2013 年 07 月	11,885,522.41	616,423,016.04	489,616,552.45	138,691,986.00	-
北京北河沿甲 77 号	2013 年 09 月	-	813,182,042.15	-	813,182,042.15	-
北京大都会	2013 年 05 月	162,070,571.95	1,466,092,701.68	965,947,289.29	662,215,984.34	-
北京红狮家园	2013 年 10 月	27,181,889.23	704,158,211.37	561,833,731.07	169,506,369.53	-
北京金域华府	2012 年 12 月	179,660,458.96	7,254.47	81,319,670.13	98,348,043.30	-
北京如园 C3	2013 年 09 月	-	1,600,706,619.00	1,335,199,257.19	265,507,361.81	-
成都海悦汇城	2013 年 11 月	4,939,970.72	942,652,954.82	871,699,153.19	75,893,772.35	-
大连海港城	2013 年 09 月	-	608,558,321.75	501,697,188.09	106,861,133.66	-
大连溪之谷	2013 年 10 月	173,261,107.16	298,622,516.50	375,618,765.50	96,264,858.16	-
东莞紫台	2013 年 10 月	195,365,007.42	715,310,294.40	721,920,473.95	188,754,827.87	-
东莞金域国际	2013 年 10 月	-	748,621,997.73	446,169,850.11	302,452,147.62	-
东莞金域松湖	2013 年 11 月	5,624,229.30	765,753,313.37	684,201,916.88	87,175,625.79	-
东莞双城水岸	2013 年 12 月	358,596,358.72	185,893,016.93	410,937,025.83	133,552,349.82	-
东莞松湖中心	2013 年 09 月	-	423,230,907.88	337,555,428.59	85,675,479.29	-
东莞长安万科中心	2012 年 12 月	442,277,498.40	103,647,154.97	173,184,773.98	372,739,879.39	-
佛山万科缤纷四季花园	2013 年 06 月	51,606,877.51	694,770,500.00	695,327,878.26	51,049,499.25	-
佛山金域国际	2013 年 12 月	-	258,563,353.38	212,326,853.18	46,236,500.20	-
佛山金域蓝湾	2013 年 12 月	46,131,710.91	543,455,267.19	533,380,824.30	56,206,153.80	-
佛山天傲湾	2013 年 12 月	-	619,113,280.63	296,845,652.74	322,267,627.89	-
佛山万科城	2013 年 11 月	32,859,988.30	80,405,468.87	54,736,907.33	58,528,549.84	-
佛山沁园	2012 年 12 月	182,634,763.95	33,848,576.92	179,812,442.72	36,670,898.15	-
福州金域榕郡	2013 年 12 月	8,068,366.07	2,080,947,186.30	2,033,831,342.36	55,184,210.01	-
莆田万科城	2013 年 12 月	-	1,105,477,606.96	830,813,375.25	274,664,231.71	-
福州万科广场	2013 年 10 月	-	686,456,360.20	632,984,365.67	53,471,994.53	-
抚顺金域蓝湾	2013 年 10 月	134,702,693.36	367,629,455.36	362,558,023.81	139,774,124.91	-
广州东荟城	2013 年 12 月	-	924,332,787.18	884,249,362.02	40,083,425.16	-
广州万科府前花园	2013 年 09 月	67,158,146.04	1,014,951,522.31	1,028,573,903.94	53,535,764.41	-
广州新光城市花园	2013 年 12 月	32,631,153.06	571,596,274.79	539,332,716.33	64,894,711.52	-
广州柏悦湾	2013 年 06 月	129,158,115.78	202,933,767.80	300,587,916.34	31,503,967.24	-
烟台海云台	2013 年 10 月	447,781,506.91	302,350,666.23	284,501,847.03	465,630,326.11	-
杭州草庄	2012 年 12 月	284,473,028.53	3,788,842.80	66,819,850.88	221,442,020.45	-
杭州公望	2013 年 03 月	25,563,495.79	257,840,213.24	227,455,564.25	55,948,144.78	-
杭州良渚文化村	2013 年 12 月	724,175,338.57	831,812,042.78	1,289,987,633.85	265,999,747.50	-

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	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	跌价准备
吉林万科城	2013年12月	161,473,854.55	833,119,985.52	786,969,912.15	207,623,927.92	-
嘉兴金域缇香	2013年10月	-	1,047,953,540.68	595,144,406.74	452,809,133.94	-
烟台假日风景	2013年10月	49,824,637.36	399,781,648.14	352,880,158.42	96,726,127.08	-
昆明金色领域	2013年12月	-	352,448,190.95	221,821,475.63	130,626,715.32	-
太原金域国际	2013年12月	-	1,214,923,500.00	1,128,830,183.27	86,093,316.73	-
西安金域曲江	2013年12月	25,496,458.58	1,670,478,804.68	1,474,598,663.69	221,376,599.57	-
西安万科城7#地	2013年12月	59,773,137.06	1,179,103,377.84	1,064,463,826.69	174,412,688.21	-
成都金域西岭	2013年04月	115,872,024.52	662,648,174.19	568,270,084.80	210,250,113.91	-
晋中朗润园	2013年10月	-	618,989,100.00	558,210,780.66	60,778,319.34	-
南昌青山湖名邸	2013年06月	45,194,518.55	355,937,229.99	361,613,495.10	39,518,253.44	-
南京金域蓝湾	2013年12月	325,940,893.42	1,167,763,845.02	1,130,420,328.63	363,284,409.81	-
南通金域蓝湾	2013年06月	8,208,716.55	571,788,173.12	537,559,643.35	42,437,246.32	-
秦皇岛假日风景	2013年12月	-	642,263,012.00	549,500,024.30	92,762,987.70	-
青岛蓝山	2013年12月	36,393,591.21	707,460,368.54	622,045,112.26	121,808,847.49	-
青岛万科城	2013年12月	66,854,761.43	878,350,162.13	783,078,388.51	162,126,535.05	-
青岛万科生态城	2013年12月	-	2,124,009,746.30	1,922,326,631.50	201,683,114.80	-
青岛魅力之城	2012年12月	65,382,016.67	-	34,418,837.56	30,963,179.11	-
清远万科城	2013年12月	226,813.23	631,910,507.78	530,488,465.82	101,648,855.19	-
三亚森林度假公园	2013年11月	95,590,672.72	766,623,086.40	750,715,879.68	111,497,879.44	-
上海城花新园	2013年12月	684,298,128.28	147,338,203.68	716,340,030.94	115,296,301.02	-
上海五玠坊	2013年03月	-	1,591,128,933.51	1,522,402,506.56	68,726,426.95	-
长沙城市花园	2012年12月	56,139,691.02	38,962,981.86	55,966,012.30	39,136,660.58	-
长沙万科城	2012年12月	26,132,259.44	733,115,703.88	716,413,800.96	42,834,162.36	-
深圳第五园	2013年12月	112,772,244.55	1,043,409,823.64	1,052,757,494.64	103,424,573.55	-
深圳公园里	2013年12月	-	1,532,930,487.49	1,418,268,573.17	114,661,914.32	-
深圳金色领域	2013年06月	26,841,400.78	376,741,946.16	355,665,641.32	47,917,705.62	-
深圳金域缇香	2013年12月	-	427,667,784.28	374,046,907.72	53,620,876.56	-
深圳千林山居	2013年03月	70,687,310.04	1,064,432,512.93	1,011,511,242.21	123,608,580.76	-
深圳天琴湾	2012年12月	951,024,864.31	-	17,478,588.27	933,546,276.04	-
深圳翡翠郡	2013年12月	-	702,628,553.83	668,970,122.68	33,658,431.15	-
沈阳柏翠园	2013年06月	313,369,136.76	201,100,540.49	376,999,035.15	137,470,642.10	-
沈阳春河里	2013年09月	85,350,629.77	458,393,453.94	454,440,515.45	89,303,568.26	-
沈阳惠斯勒小镇	2013年12月	-	522,711,992.57	185,203,447.76	337,508,544.81	-
沈阳金域蓝湾	2013年02月	80,248,356.89	799,116,163.98	830,907,322.52	48,457,198.35	-

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	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	跌价准备
沈阳明天广场	2013 年 12 月	-	717,408,149.16	543,838,006.01	173,570,143.15	-
沈阳香湖盛景苑南区	2012 年 11 月	99,125,107.22	-	38,144,862.76	60,980,244.46	-
苏州玲珑湾	2013 年 06 月	118,731,758.60	484,457,626.33	469,405,370.21	133,784,014.72	-
苏州新都会	2013 年 12 月	198,949,233.26	251,997,145.67	213,720,105.96	237,226,272.97	-
唐山金域华府	2013 年 08 月	-	724,519,215.65	618,335,163.07	106,184,052.58	-
唐山红郡	2013 年 11 月	209,746,280.10	405,917,020.08	208,320,112.60	407,343,187.58	-
天津东丽湖	2012 年 09 月	326,834,404.68	265,006,724.05	329,092,072.19	262,749,056.54	-
天津海港城	2013 年 10 月	26,612,932.88	467,919,209.86	448,398,901.51	46,133,241.23	-
天津新里程	2013 年 10 月	128,113,158.55	291,642,525.68	315,173,763.95	104,581,920.28	-
芜湖万科城	2013 年 12 月	-	764,909,351.95	574,162,118.71	190,747,233.24	-
温州龙湾花园	2013 年 12 月	-	2,047,022,590.32	1,278,561,572.77	768,461,017.55	-
无锡金域缇香	2013 年 12 月	89,706,021.01	1,055,508,943.40	915,270,252.84	229,944,711.57	-
无锡魅力之城	2013 年 10 月	286,407,978.73	511,134,168.95	590,371,129.41	207,171,018.27	-
成都五龙山公园	2013 年 12 月	338,589,288.93	1,150,962,383.07	817,706,324.96	671,845,347.04	-
武汉汉阳国际	2013 年 12 月	-	620,742,531.87	473,020,523.51	147,722,008.36	-
武汉红郡	2013 年 12 月	460,458,845.77	737,651,934.44	919,346,601.24	278,764,178.97	-
武汉金色城市	2013 年 09 月	-	2,189,646,377.42	1,997,312,618.97	192,333,758.45	-
武汉万科城	2013 年 10 月	5,548,665.09	622,617,587.80	575,631,823.84	52,534,429.05	-
长春柏翠园	2013 年 12 月	439,136,249.42	120,926,590.99	310,561,420.23	249,501,420.18	-
镇江蓝山花园	2013 年 12 月	20,958,048.40	457,128,130.59	358,312,372.64	119,773,806.35	-
中山朗润园	2013 年 11 月	137,298,098.06	366,764,212.65	373,928,212.64	130,134,098.07	-
重庆锦程	2013 年 12 月	61,715,779.53	2,699,625,178.09	2,500,132,875.61	261,208,082.01	-
重庆缇香郡	2013 年 10 月	67,940,660.30	40,615,084.39	54,222,100.66	54,333,644.03	-
珠海珠宾花园	2013 年 03 月	32,369,494.09	420,226,696.53	411,010,781.18	41,585,409.44	-
其他		5,762,090,369.42	29,748,717,257.49	34,009,622,735.14	1,501,184,891.77	-
合计		16,001,236,290.78	93,201,431,667.95	91,485,356,899.53	17,717,311,059.20	-

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	预计下批次竣工时间	预计总投资	年初余额	年末余额	跌价准备
鞍山金域国际	2012 年 04 月	2015 年 05 月	696,559,367.94	162,088,741.30	323,617,894.59	-
鞍山惠斯勒小镇	2013 年 06 月	2015 年 10 月	458,609,845.05	174,022,699.63	193,795,438.52	-
青岛福州路万科中心	2013 年 05 月	2014 年 12 月	1,539,493,585.95	-	831,392,300.31	-
青岛万科城	2011 年 06 月	2014 年 12 月	1,053,860,364.81	820,919,432.01	545,011,179.00	-
青岛东郡	2012 年 07 月	2014 年 11 月	913,729,335.64	257,500,876.59	493,056,490.39	-
青岛山东路万科中心	2013 年 06 月	2015 年 12 月	910,483,215.59	-	468,251,646.70	-
青岛玫瑰里	2013 年 04 月	2014 年 12 月	1,253,938,200.37	-	432,537,390.32	-
青岛蓝山	2012 年 02 月	2014 年 12 月	586,097,469.77	572,256,469.37	329,154,590.38	-
青岛春阳花园	2013 年 06 月	2015 年 05 月	523,957,260.08	-	284,920,382.70	-
青岛万科生态城	2012 年 05 月	2015 年 05 月	265,133,781.56	1,733,774,893.87	208,687,412.25	-
长沙白鹭郡	2013 年 06 月	2014 年 04 月	1,824,331,882.82	-	808,559,421.29	-
长沙万科城	2011 年 02 月	2014 年 03 月	1,031,983,410.59	821,016,856.13	504,306,807.46	-
长沙紫台	2013 年 04 月	2014 年 05 月	758,640,946.04	-	665,672,648.34	-
长春万科城	2011 年 10 月	2014 年 06 月	2,602,598,261.91	910,299,956.46	1,185,101,559.97	-
长春柏翠园	2011 年 06 月	2014 年 06 月	1,253,911,533.44	753,692,804.86	972,273,229.61	-
长春蓝山	2010 年 09 月	2014 年 06 月	1,138,801,832.90	1,065,984,922.76	700,181,128.18	-
吉林万科城	2011 年 04 月	2014 年 06 月	2,735,528,936.56	1,037,793,139.18	1,060,648,506.65	-
镇江沁园	2011 年 08 月	2014 年 04 月	938,713,407.28	443,453,833.74	388,439,770.67	-
镇江蓝山花园	2011 年 07 月	2014 年 09 月	250,597,526.91	225,766,955.93	101,095,058.91	-
重庆万科城	2011 年 11 月	2014 年 06 月	5,742,346,620.58	2,001,221,346.59	4,324,091,949.96	-
重庆金色悦城	2013 年 04 月	2015 年 06 月	2,501,090,539.55	-	1,593,915,592.99	-
重庆悦府	2012 年 05 月	2014 年 06 月	1,126,570,239.23	1,459,917,267.75	1,004,094,503.48	-
重庆万科西城	2013 年 08 月	2015 年 12 月	993,126,944.31	-	518,242,916.00	-
重庆万科西九	2013 年 05 月	2014 年 07 月	486,189,796.80	-	240,397,655.79	-
重庆友诚生态名苑	2010 年 10 月	2014 年 06 月	231,006,647.58	181,207,058.64	113,325,756.39	-
郑州万科美景万科城	2013 年 11 月	2016 年 01 月	1,060,858,792.00	-	630,021,858.80	-
郑州万科美景龙门龙堂	2013 年 10 月	2016 年 03 月	822,641,698.00	-	378,180,323.28	-
贵阳公园 5 号	2013 年 09 月	2015 年 09 月	1,089,030,000.00	-	430,888,826.50	-
贵阳悦城	2013 年 12 月	2015 年 12 月	1,076,001,586.00	219,779,606.71	286,878,565.90	-
贵阳玲珑湾	2012 年 03 月	2014 年 12 月	856,000,000.00	360,437,745.06	318,446,825.25	-
贵阳大都会	2012 年 09 月	2014 年 12 月	1,323,350,141.88	632,310,444.78	297,378,231.61	-
贵阳金域华府	2011 年 09 月	2014 年 06 月	616,168,419.05	75,910,800.08	288,948,376.93	-
西安万科城 3#地	2012 年 09 月	2014 年 12 月	1,678,692,236.76	786,238,846.80	1,020,790,433.65	-
西安金域华府	2012 年 09 月	2014 年 12 月	1,362,058,414.17	451,752,338.24	1,100,563,733.94	-
西安金色悦城	2013 年 03 月	2015 年 06 月	1,237,921,422.00	208,571,269.38	882,975,288.09	-
西安大明宫项目	2012 年 08 月	2015 年 06 月	746,034,477.00	318,105,336.15	601,440,193.02	-
西安金域曲江	2012 年 03 月	2014 年 03 月	450,254,227.37	849,416,283.22	328,631,526.70	-
营口海港城	2012 年 10 月	2015 年 12 月	605,410,853.66	-	205,058,499.91	-
莆田万科城	2012 年 04 月	2014 年 12 月	3,533,819,821.98	1,301,727,188.09	1,565,273,271.17	-
苏州万科城	2012 年 12 月	2014 年 05 月	1,558,133,320.71	340,075,340.77	1,136,440,912.30	-
苏州玲珑湾	2012 年 07 月	2014 年 09 月	1,172,835,916.82	477,116,788.32	508,285,612.47	-

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	预计下批竣工时间	预计总投资	年初余额	年末余额	跌价准备
苏州 VC 小镇	2013 年 12 月	2015 年 09 月	454,552,050.16	-	319,088,674.98	-
无锡金域缇香	2012 年 02 月	2014 年 09 月	1,014,682,861.79	1,014,076,792.10	862,537,997.90	-
无锡金域蓝湾	2012 年 08 月	2014 年 12 月	787,241,964.21	504,776,717.68	469,184,600.18	-
芜湖万科城	2012 年 05 月	2014 年 12 月	976,196,009.44	1,049,478,622.15	494,673,585.33	-
福州金域花园	2012 年 04 月	2015 年 12 月	1,485,758,104.91	923,093,867.38	1,109,504,079.40	-
福州万科广场	2012 年 03 月	2014 年 12 月	1,365,781,570.55	1,231,374,370.57	849,518,326.21	-
福州金域蓝湾	2013 年 12 月	2016 年 12 月	693,772,537.19	-	200,842,497.23	-
福州金域榕郡	2013 年 12 月	2015 年 06 月	565,365,214.58	1,723,476,752.02	476,253,081.19	-
福州永泰万科城	2012 年 04 月	2014 年 06 月	196,179,143.00	87,917,791.98	141,424,119.56	-
珠海魅力之城	2011 年 09 月	2014 年 08 月	1,861,236,360.35	691,568,450.31	907,835,514.07	-
珠海城市花园	2012 年 09 月	2014 年 05 月	638,112,884.06	361,733,192.78	574,777,848.08	-
烟台万科城	2013 年 07 月	2015 年 12 月	2,513,430,000.00	-	403,854,324.23	-
烟台假日润园	2012 年 10 月	2014 年 12 月	798,893,460.89	246,922,240.30	461,633,050.51	-
烟台海云台	2012 年 10 月	2015 年 06 月	497,128,773.00	402,815,416.28	422,899,915.62	-
烟台假日风景	2012 年 03 月	2014 年 06 月	328,238,919.00	449,817,519.22	268,853,602.52	-
烟台御龙山	2013 年 12 月	2014 年 12 月	1,630,000,000.00	-	1,216,760,555.33	-
温州金域中央	2013 年 04 月	2014 年 12 月	2,700,000,000.00	-	1,946,334,390.02	-
温州龙湾花园	2013 年 01 月	2015 年 06 月	1,952,977,409.68	3,019,660,199.74	1,563,302,180.53	-
清远万科城	2011 年 04 月	2014 年 09 月	2,480,486,983.50	1,044,058,623.85	914,042,179.70	-
惠州双月湾	2011 年 06 月	2014 年 06 月	7,164,170,000.00	1,262,513,783.87	910,543,531.06	-
深圳布吉水径项目	2012 年 08 月	2014 年 10 月	4,351,000,000.00	1,246,081,514.64	2,368,934,695.70	-
深圳公园里	2012 年 02 月	2014 年 12 月	2,937,000,000.00	2,566,622,277.46	1,072,852,281.88	-
深圳万科红三期	2011 年 05 月	2014 年 12 月	2,312,000,000.00	1,606,399,166.55	1,305,930,130.86	-
深圳天誉	2012 年 09 月	2014 年 06 月	2,030,000,000.00	1,192,210,092.22	887,377,576.54	-
深圳翡翠郡	2011 年 01 月	2014 年 05 月	1,839,000,000.00	1,372,939,784.19	1,459,633,856.35	-
东莞双城水岸	2013 年 12 月	2014 年 08 月	1,299,000,000.00	654,777,963.10	1,203,847,980.46	-
深圳金域缇香	2012 年 01 月	2014 年 06 月	1,189,700,000.00	1,113,045,525.25	907,838,319.47	-
深圳天琴湾	2009 年 12 月	2015 年 06 月	1,181,960,000.00	632,971,555.66	777,104,502.46	-
惠州金域华庭	2011 年 12 月	2014 年 06 月	536,041,191.33	550,447,731.69	282,802,743.63	-
深圳第五园	2011 年 08 月	2014 年 09 月	840,062,509.60	1,123,091,439.58	717,520,911.92	-
深圳八意府	2012 年 01 月	2014 年 12 月	1,579,314,172.00	-	977,477,669.41	-
济南金域国际	2012 年 07 月	2014 年 12 月	2,964,839,531.13	550,659,202.16	1,547,607,264.88	-
泉州万科城	2013 年 07 月	2016 年 12 月	3,360,792,410.00	-	1,154,759,347.32	-
沈阳春河里	2011 年 03 月	2014 年 09 月	2,114,214,557.67	1,286,663,291.69	1,666,136,082.87	-
沈阳明天广场	2011 年 04 月	2014 年 06 月	2,105,242,160.96	1,280,309,942.02	1,288,137,517.20	-
沈阳公园大道	2013 年 06 月	2014 年 12 月	1,531,696,590.07	-	755,197,789.38	-
沈阳鹿特丹	2011 年 04 月	2014 年 05 月	1,261,864,290.14	812,706,382.54	921,302,794.62	-
沈阳金域蓝湾	2012 年 06 月	2014 年 11 月	1,222,613,112.66	816,659,999.19	692,294,743.51	-
沈阳柏翠园	2012 年 03 月	2014 年 12 月	685,366,186.07	443,014,595.71	479,756,330.25	-
沈阳万科城	2012 年 03 月	2014 年 04 月	551,733,289.26	605,202,393.38	426,593,001.00	-
沈阳朗园	2012 年 06 月	2014 年 06 月	549,214,000.00	776,781,329.94	488,800,460.00	-
抚顺金域国际	2013 年 05 月	2015 年 09 月	531,104,890.04	-	240,941,301.72	-
沈阳润园	2012 年 12 月	2014 年 06 月	387,420,000.00	133,041,989.28	298,313,400.00	-
抚顺金域蓝湾	2011 年 03 月	2014 年 05 月	146,805,853.10	380,825,081.29	143,874,871.80	-
武汉金色城市	2013 年 08 月	2014 年 06 月	5,168,586,043.93	2,424,408,842.99	1,694,268,548.35	-
武汉汉阳国际	2013 年 10 月	2014 年 07 月	2,894,280,952.10	1,093,771,990.78	1,425,915,272.96	-
武汉金域蓝湾	2013 年 02 月	2014 年 12 月	2,092,901,817.75	770,242,268.09	1,259,620,833.30	-
武汉长征村项目	2013 年 12 月	2015 年 12 月	1,468,984,242.00	-	519,827,550.74	-
武汉万科城	2011 年 05 月	2014 年 12 月	710,015,805.10	1,146,679,029.86	668,488,679.16	-

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	预计下批竣工时间	预计总投资	年初余额	年末余额	跌价准备
武汉金域华府	2012年03月	2014年07月	272,383,657.31	155,894,013.22	228,947,341.55	-
杭州良渚文化村	2012年07月	2014年03月	4,516,539,584.47	1,893,795,877.83	2,099,983,223.81	-
杭州北宸之光	2013年03月	2015年06月	3,046,560,044.71	-	1,670,946,345.68	-
杭州璞悦湾	2013年07月	2016年06月	2,595,396,558.46	-	1,605,932,227.30	-
杭州西庐	2013年05月	2015年12月	2,571,609,368.07	-	1,561,397,590.62	-
杭州紫台	2013年02月	2014年12月	1,550,438,917.85	-	1,028,500,480.70	-
杭州草庄	2012年11月	2014年09月	965,797,074.77	-	818,742,936.63	-
杭州公望	2010年08月	2014年06月	486,692,516.95	562,300,486.61	456,832,330.22	-
昆明魅力之城	2013年01月	2014年12月	8,003,660,883.02	-	2,152,300,154.80	-
昆明金色领域	2012年06月	2014年09月	1,658,180,000.00	1,162,541,556.22	410,512,618.45	-
昆明白沙润园	2012年12月	2014年03月	1,182,857,829.00	1,204,138,129.22	706,354,454.61	-
昆山魅力花园	2013年07月	2015年05月	2,115,330,013.51	-	662,111,018.71	-
昆山高尔夫	2011年04月	2015年06月	1,363,154,579.00	183,367,705.13	187,912,491.10	-
无锡信成道	2010年10月	2014年11月	1,665,056,526.24	1,263,970,131.01	958,093,201.86	-
无锡魅力之城	2011年11月	2014年10月	1,367,417,463.10	476,820,344.65	914,292,036.98	-
扬州万科城	2012年02月	2014年02月	1,764,054,887.41	727,287,039.72	513,035,761.76	-
扬州金域华府	2013年05月	2014年12月	616,695,438.67	-	303,328,940.37	-
成都万科华茂广场	2013年07月	2015年12月	1,978,325,179.65	-	964,417,693.33	-
成都海悦江城	2011年11月	2014年08月	1,977,750,050.02	1,521,017,028.71	1,220,894,456.53	-
成都金色城市	2013年04月	2015年11月	1,229,109,402.97	-	633,411,383.96	-
成都金色城品	2013年05月	2015年09月	1,156,978,958.48	-	656,093,435.34	-
成都五龙山公园	2011年08月	2014年06月	1,090,214,991.08	897,274,498.12	812,883,012.07	-
成都万科钻石广场	2012年02月	2014年03月	884,701,251.00	543,693,046.33	785,677,168.06	-
南充金润华府	2012年08月	2014年10月	876,731,945.00	312,713,509.86	446,703,716.52	-
成都魅力之城	2012年06月	2014年09月	437,165,671.19	198,133,007.78	257,598,301.28	-
成都金色领域	2010年12月	2014年03月	396,413,404.84	922,625,822.54	380,192,529.31	-
成都金润华府	2010年11月	2014年03月	339,536,809.95	956,871,820.87	268,450,379.13	-
成都金色乐府音乐广场	2013年07月	2016年03月	474,861,142.96	-	339,427,682.94	-
成都金域缇香	2013年12月	2015年12月	277,933,650.51	-	191,276,130.21	-
徐州万科城	2013年03月	2014年12月	4,020,380,000.00	-	837,581,700.56	-
广州新光城市花园	2011年07月	2014年05月	3,965,940,511.16	2,968,567,559.17	3,143,076,628.09	-
广州东荟城	2011年05月	2014年06月	3,490,531,627.35	2,575,964,109.11	2,201,198,561.89	-
广州峰境花园	2013年03月	2016年12月	2,223,114,823.13	1,505,194,801.44	1,757,701,316.57	-
清远万科华府	2010年12月	2014年09月	1,295,536,242.93	499,935,478.79	597,867,361.91	-
广州天河软件园高塘新建区AT030548地块	2013年01月	2015年10月	1,126,362,947.34	-	471,467,685.41	-
广州金域华庭	2012年03月	2015年06月	914,770,000.23	430,129,600.39	534,490,943.30	-
广州金域蓝湾	2010年12月	2014年05月	441,318,459.58	850,857,772.33	252,136,851.15	-
宁波江东府	2013年06月	2015年12月	2,500,000,000.00	-	1,586,911,158.03	-
宁波云鹭湾	2011年04月	2014年03月	1,921,131,254.75	873,789,697.51	1,534,828,577.52	-
宁波公园里	2013年12月	2015年12月	1,774,237,498.00	-	1,027,162,438.82	-
宁波金域国际	2013年01月	2014年12月	846,833,713.00	-	676,077,156.61	-
太原紫台	2011年07月	2014年07月	1,538,795,338.57	1,021,223,197.78	928,429,409.72	-
晋中朗润园	2013年06月	2014年10月	1,277,797,105.34	456,740,609.69	689,016,767.38	-
太原蓝山	2012年11月	2015年06月	947,791,940.04	277,812,809.14	607,559,201.42	-
天津四季花城	2013年07月	2015年06月	1,947,165,842.33	-	538,773,792.32	-
天津东丽湖	2013年04月	2014年06月	1,046,735,049.94	188,183,625.49	466,806,852.50	-
天津锦庐	2011年01月	2014年11月	701,242,663.70	486,173,193.86	505,810,291.83	-
天津海港城	2011年09月	2014年11月	650,252,928.99	767,578,867.51	578,765,577.04	-

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	预计下批次竣工时间	预计总投资	年初余额	年末余额	跌价准备
天津金域华府	2012年09月	2014年09月	621,838,781.94	276,092,050.44	427,238,484.91	-
天津假日润园	2011年04月	2014年01月	589,661,677.12	779,569,879.50	291,588,637.23	-
天津滨海时尚	2012年07月	2015年05月	518,286,140.36	243,649,427.61	330,893,412.17	-
天津柏翠园	2013年04月	2014年06月	370,516,088.11	295,685,272.43	325,649,491.40	-
天津金域国际	2012年12月	2014年08月	331,970,000.00	110,009,107.83	224,513,276.10	-
天津东海岸	2012年02月	2014年12月	195,950,925.82	272,275,582.41	153,698,924.55	-
大连海港城	2011年03月	2014年05月	2,617,686,885.59	1,179,287,230.06	1,238,940,136.26	-
大连朗润园	2011年10月	2014年04月	1,599,116,219.87	535,042,093.89	1,035,003,915.76	-
大连蓝山	2013年07月	2015年07月	1,536,289,893.17	-	917,134,898.98	-
大连西山项目	2011年03月	2014年10月	1,213,963,589.91	654,392,161.67	845,275,128.63	-
大连樱花园	2011年05月	2014年09月	1,057,768,524.53	588,013,297.67	799,599,360.27	-
大连万科城	2013年04月	2015年10月	956,137,809.19	-	506,887,107.05	-
嘉兴金色梦想	2012年10月	2014年11月	704,428,152.68	178,631,112.11	299,891,523.65	-
唐山金域华府	2012年03月	2014年08月	495,866,853.73	793,243,818.31	316,047,506.21	-
唐山红郡	2013年03月	2014年12月	482,007,941.00	354,434,301.02	168,988,607.13	-
合肥森林公园	2013年07月	2015年04月	1,599,099,694.90	-	1,245,641,238.47	-
合肥蓝山花园	2012年10月	2014年03月	1,598,601,890.46	256,878,921.07	1,056,013,066.13	-
合肥万科城	2011年12月	2014年06月	1,287,880,407.00	805,927,317.94	711,781,397.46	-
厦门湖心岛	2011年03月	2014年12月	3,266,525,201.44	1,975,577,388.52	576,151,793.23	-
厦门金域华府	2011年05月	2014年06月	2,484,633,546.41	1,483,001,235.76	1,246,682,870.26	-
厦门海沧万科城	2012年03月	2014年12月	1,828,031,171.56	1,715,260,798.32	1,528,676,167.96	-
厦门万科广场	2013年03月	2016年12月	1,205,908,806.87	-	598,588,496.53	-
南昌海上传奇	2013年02月	2014年12月	2,100,000,000.00	-	779,890,548.59	-
南昌万科城	2012年09月	2014年06月	2,037,229,465.96	909,898,128.91	1,000,455,526.44	-
南昌金色名郡	2013年01月	2015年06月	350,000,000.00	121,267,477.51	211,473,015.32	-
南京金域蓝湾	2013年07月	2014年07月	3,189,201,160.18	1,582,092,874.45	1,433,980,190.76	-
南京金色领域	2012年10月	2014年04月	1,858,635,345.92	1,468,412,266.66	1,227,874,571.75	-
南京九都荟	2013年05月	2015年10月	1,189,828,702.53	-	874,642,869.66	-
南京金色半山	2013年05月	2014年04月	941,867,675.42	308,855,800.20	728,803,855.01	-
南京万汇新城	2010年12月	2014年02月	4,056,909,062.53	1,835,203,816.80	1,648,265,398.79	-
北京金域华府	2010年11月	2014年12月	5,308,575,043.58	2,687,720,986.26	3,804,489,558.82	-
北京金域东郡	2013年06月	2015年04月	2,930,923,242.85	-	1,649,459,654.49	-
北京如园C3	2011年11月	2014年12月	2,818,553,676.86	1,982,162,793.44	765,500,884.45	-
北京朗润园	2011年12月	2014年05月	2,524,739,822.65	2,033,510,757.14	1,531,111,022.47	-
北京万科橙	2012年12月	2015年10月	2,328,092,613.57	1,094,045,488.89	1,285,921,786.43	-
北京金域缇香	2011年12月	2014年09月	1,818,157,842.59	886,728,302.21	1,132,888,365.36	-
北京云湾家园	2010年11月	2014年04月	1,750,409,232.25	1,637,372,762.12	1,653,268,188.38	-
北京幸福汇	2011年06月	2014年07月	1,398,185,910.17	610,535,145.01	580,627,523.74	-
北京金域公园	2012年12月	2014年12月	1,086,382,646.79	-	888,303,882.05	-
北京万科蓝	2011年09月	2014年10月	576,148,900.57	353,422,656.65	463,236,652.41	-
秦皇岛假日风景	2011年07月	2014年04月	555,339,723.51	688,131,066.85	390,519,812.03	-
秦皇岛北戴河小镇	2013年08月	2015年05月	373,674,032.81	-	180,413,791.26	-
佛山金域国际	2012年03月	2014年08月	3,784,636,876.07	1,481,334,975.15	1,564,399,017.70	-
佛山万科广场	2012年10月	2014年06月	2,941,619,707.32	491,453,373.55	1,509,899,152.82	-

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	预计下批次竣工时间	预计总投资	年初余额	年末余额	跌价准备
佛山万科城	2011年06月	2014年06月	2,513,225,704.89	486,699,953.09	952,599,060.67	-
佛山金域蓝湾	2012年03月	2014年04月	1,823,585,859.97	1,295,426,769.69	1,196,449,252.05	-
佛山万科缤纷四季花园	2011年09月	2014年05月	1,213,183,369.37	999,455,280.99	728,400,597.57	-
佛山金色领域广场	2013年12月	2015年05月	1,081,258,474.88	-	311,176,856.82	-
佛山缤纷西园	2013年04月	2015年12月	1,048,212,748.00	-	475,913,784.17	-
佛山沁园	2010年12月	2014年06月	500,318,043.66	219,709,893.47	310,616,974.39	-
乌鲁木齐兰乔圣菲	2012年04月	2014年10月	1,194,406,200.27	390,729,575.58	684,186,566.94	-
乌鲁木齐金域华府	2013年04月	2015年12月	978,018,700.00	754,114,758.74	416,289,399.79	-
乌鲁木齐金域国际	2013年05月	2015年09月	511,824,497.00	-	218,918,411.00	-
乌鲁木齐南山郡	2012年04月	2014年12月	219,261,699.00	61,688,710.42	110,359,971.58	-
中山金色家园	2013年04月	2014年12月	3,330,211,538.76	275,449,717.29	556,409,060.14	-
中山柏悦湾	2012年04月	2014年12月	517,652,098.27	168,248,975.70	376,848,757.44	-
中山金悦华庭	2010年12月	2014年09月	704,569,845.71	426,297,717.34	101,257,102.93	-
东莞长安万科中心	2012年03月	2014年05月	1,882,184,759.70	262,415,092.47	1,205,052,365.30	-
东莞朗润园	2012年10月	2014年06月	1,353,287,964.12	657,250,850.79	806,436,301.20	-
东莞厚街广场	2013年10月	2015年11月	968,235,041.97	-	342,753,514.71	-
东莞金域松湖	2012年05月	2014年05月	880,675,824.35	920,472,000.84	603,200,699.17	-
东莞金域华府	2011年04月	2014年06月	876,170,538.44	1,166,694,799.56	609,994,933.96	-
东莞香树丽舍	2013年02月	2014年12月	790,791,058.51	-	550,987,319.46	-
东莞金色里程	2013年11月	2015年12月	740,780,100.00	-	439,652,672.05	-
东莞四季花城	2013年06月	2014年12月	662,928,093.78	-	383,066,948.50	-
东莞金色城市	2013年04月	2014年06月	631,559,783.05	-	357,303,188.75	-
东莞松湖中心	2012年05月	2014年02月	595,772,672.60	543,431,030.94	385,807,793.06	-
东莞常平万科城	2012年05月	2015年04月	432,134,349.35	347,635,941.74	269,868,472.67	-
东莞金域华庭	2013年09月	2016年04月	375,672,700.00	-	205,934,453.44	-
东莞万科大厦	2011年12月	2014年05月	315,686,364.64	114,659,543.01	202,949,776.41	-
上海翡翠滨江	2010年12月	2015年12月	7,801,860,208.31	4,904,519,939.45	1,413,733,965.57	-
上海万科城	2012年09月	2014年12月	6,931,378,423.96	-	4,258,523,638.33	-
上海虹桥11号项目	2013年03月	2014年12月	3,976,708,583.34	-	2,324,070,111.82	-
上海城花新园	2012年07月	2014年12月	3,676,992,485.33	683,476,255.56	1,398,813,575.44	-
上海海上传奇	2012年10月	2015年09月	2,636,851,568.32	2,154,806,207.57	2,166,503,240.90	-
上海南站商务区地块	2013年12月	2016年04月	2,528,201,555.86	-	1,397,096,370.71	-
上海五玠坊	2011年01月	2014年09月	1,371,269,496.59	2,513,107,159.02	1,054,280,409.47	-
上海松江商务区14#	2013年08月	2014年12月	1,293,478,068.06	-	924,935,244.39	-
南通任港路地块	2013年04月	2015年12月	1,012,757,829.50	-	531,446,034.83	-
南通金域蓝湾	2011年07月	2014年06月	959,398,334.78	1,004,699,693.09	697,205,798.56	-
上海金色城市	2012年10月	2015年06月	878,658,111.03	297,193,925.08	264,789,914.95	-
嘉兴海上传奇	2013年11月	2015年12月	496,447,896.51	-	214,999,518.81	-
嘉兴金域缇香	2011年07月	2015年12月	294,366,527.68	877,651,262.91	253,869,261.64	-
三亚森林度假公园	2012年09月	2014年06月	1,607,751,114.09	1,105,762,444.91	1,125,096,719.75	-
三亚湖畔度假公园	2012年06月	2014年05月	1,453,381,845.85	539,499,246.20	1,287,061,473.76	-
其他			9,448,189,243.05	8,673,051,284.99	3,826,599,377.54	-
转出至已完工				14,585,727,933.88		
合计			355,435,536,086.79	162,218,787,944.61	188,681,675,137.37	

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	预计下批竣工时间	预计总投资	年初余额		年末余额	跌价准备
				月	●		
●鞍山惠斯勒小镇	●2014年07月	●2016年11月	●2,084,646,082.00	●527,257,317.40	●	430,331,300.40	-
青岛紫台	●2014年04月	●2016年06月	2,276,655,830.36	-	-	922,032,275.01	-
青岛玫瑰里	●2014年06月	●2015年12月	2,431,964,277.50	661,163,386.23	-	619,817,406.72	-
青岛桃花源	●2014年01月	●2015年05月	696,057,703.00	-	-	355,746,387.49	-
青岛春阳花园	●2014年08月	●2016年07月	651,947,876.57	-	-	162,054,282.58	-
青岛东郡	●2014年10月	●2015年12月	1,263,151,996.51	48,385,283.89	-	131,895,214.00	-
长沙金域国际	●2014年03月	●2016年06月	3,564,082,316.50	-	-	1,551,316,987.12	-
长沙金域蓝湾	●2014年08月	●2016年03月	1,290,556,620.07	238,421,851.11	-	243,171,235.20	-
长沙金域滨江	●2014年05月	●2016年06月	761,420,486.40	193,998,865.12	-	189,715,500.36	-
长沙金域缇香	●2014年02月	●2015年07月	393,224,610.07	387,774,589.67	-	366,664,668.80	-
长沙梅溪湖	●2014年06月	●2015年12月	2,483,200,000.00	-	-	1,031,812,583.00	-
长春万科城	●2015年04月	●2016年12月	4,390,790,092.90	1,257,984,356.24	-	941,132,274.00	-
长春柏翠园	●2015年08月	●2016年12月	2,465,278,019.74	470,762,348.44	-	633,565,352.59	-
长春蓝山	●2015年04月	●2017年06月	722,415,765.81	422,232,962.64	-	383,242,823.00	-
镇江蓝山花园	●2014年04月	●2015年10月	2,550,260,878.72	1,075,484,411.17	-	885,862,514.75	-
镇江魅力之城	●2014年01月	●2015年06月	587,500,000.00	97,465,963.28	-	278,030,577.81	-
镇江沁园	●2014年02月	●2016年04月	1,276,893,578.87	131,068,616.00	-	325,649,654.05	-
重庆溉澜溪	●2014年03月	●2015年12月	7,154,280,001.00	-	-	2,891,369,095.96	-
重庆金色悦城	●2014年04月	●2015年12月	2,856,770,402.88	1,680,675,632.52	-	750,754,053.52	-
重庆万科西城	●2014年07月	●2016年03月	970,074,867.86	-	-	295,092,431.00	-
郑州美铭科技产业园	●2014年03月	●2015年05月	2,806,400,000.00	-	-	200,579,322.36	-
郑州万科美景万科城	●2014年03月	●2015年12月	2,302,043,797.00	-	-	655,513,460.97	-
郑州万科美景龙门龙堂	●2014年04月	●2016年04月	1,594,787,702.00	-	-	282,438,133.02	-
贵阳大都会	●2014年03月	●2016年06月	3,409,364,298.12	-	-	802,500,624.70	-
贵阳金域华府	●2014年04月	●2015年06月	623,615,329.11	-	-	243,746,769.19	-
贵阳玲珑湾	●2014年04月	●2016年12月	463,730,000.00	-	-	221,586,067.34	-
西安金域东郡	●2014年04月	●2016年03月	4,406,265,000.00	-	-	1,127,759,230.15	-
西安金色悦城	●2014年02月	●2015年12月	2,359,910,987.00	758,444,903.14	-	979,872,568.40	-
西安金色悦城DK1	●2014年06月	●2015年12月	731,119,945.00	-	-	226,684,825.30	-

西安万科城 8#地	● 2014 年 04 月	2016 年 12 月	3,509,641,418.40	-	759,530,073.90	-
西安大明宫项目	● 2014 年 09 月	2015 年 06 月	1,194,866,948.70	467,293,263.73	384,807,240.94	-
西安金域国际	● 2014 年 02 月	2017 年 02 月	934,373,044.96	-	226,940,694.62	-
苏州 VC 小镇	● 2014 年 03 月	2016 年 10 月	3,606,360,139.80	-	1,899,410,477.36	-
苏州万科城	● 2014 年 03 月	2015 年 12 月	1,852,098,029.09	1,310,872,722.79	876,454,586.86	-
苏州新都会	● 2014 年 08 月	2016 年 06 月	329,500,000.00	138,575,004.09	150,161,288.61	-
芜湖万科城	● 2014 年 05 月	2015 年 03 月	1,495,772,689.84	634,141,724.11	716,956,177.74	-
秦皇岛北戴河小镇	● 2014 年 03 月	2015 年 08 月	1,451,660,323.07	358,577,402.01	396,303,326.58	-
福州金域蓝湾	● 2014 年 05 月	2016 年 12 月	3,419,242,958.33	-	550,828,052.67	-
福州永泰万科城	● 2014 年 03 月	2016 年 12 月	2,145,249,228.47	196,234,495.82	200,448,307.94	-
福州万科广场	● 2014 年 01 月	2016 年 09 月	1,431,938,974.89	1,100,215,665.41	944,962,706.80	-
福州金域榕郡	● 2014 年 01 月	2015 年 06 月	533,712,653.23	702,769,742.11	356,533,396.82	-
烟台御龙山	● 2015 年 03 月	2017 年 09 月	2,970,000,000.00	-	931,891,668.01	-
烟台海云台	● 2015 年 07 月	2017 年 12 月	2,000,000,000.00	703,390,156.03	701,664,940.63	-
烟台假日风景	● 2015 年 01 月	2016 年 06 月	800,000,000.00	84,927,796.95	206,715,156.22	-

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	预计下批 竣工时间		预计总投资	年初余额	年末余额	跌价准备
	预计开工时间	竣工时间				
漳州万科城	● 2014 年 03 月	● 2017 年 12 月	6,622,330,007.39	-	1,504,652,266.30	-
清远万科城	● 2014 年 04 月	● 2016 年 03 月	5,556,541,611.20	146,274,474.90	593,769,677.10	-
深圳安托山项目	● 2014 年 06 月	● 2017 年 05 月	4,799,660,000.00	1,837,345,361.72	1,839,290,308.62	-
东莞双城水岸	● 2014 年 10 月	● 2016 年 12 月	2,230,000,000.00	1,369,021,062.12	1,105,553,378.21	-
深圳溪之谷	● 2014 年 06 月	● 2015 年 12 月	1,607,000,000.00	589,168,113.26	589,597,097.94	-
深圳市吉水径项目	● 2015 年 06 月	● 2018 年 08 月	1,239,000,000.00	887,390,587.32	598,798,421.69	-
深圳浪骑项目	● 2014 年 03 月	● 2016 年 05 月	1,000,000,000.00	202,500,914.88	210,712,788.83	-
深圳公园里	● 2014 年 07 月	● 2017 年 09 月	1,687,000,000.00	-	1,219,991,494.21	-
深圳留仙洞	● 2014 年 01 月	● 2017 年 02 月	17,006,450,000.00	-	5,399,000,000.00	-
深圳空调厂	● 2014 年 06 月	● 2015 年 12 月	14,447,550,000.00	271,302,757.92	177,585,220.67	-
济南草山岭 B 地块	● 2014 年 10 月	● 2016 年 09 月	685,036,443.41	-	174,240,528.46	-
沈阳假日风景	● 2014 年 03 月	● 2016 年 09 月	3,234,249,458.62	-	663,405,369.01	-
沈阳春河里	● 2014 年 06 月	● 2017 年 06 月	3,105,328,528.70	1,426,745,279.31	1,243,637,914.91	-
抚顺金域蓝湾	● 2014 年 04 月	● 2015 年 12 月	2,539,580,166.55	176,022,092.15	299,129,246.98	-
沈阳明天广场	● 2014 年 04 月	● 2016 年 12 月	2,527,414,388.66	849,473,987.78	662,626,257.19	-
沈阳香湖盛景苑南区	● 2016 年 03 月	● 2018 年 03 月	2,282,663,497.87	689,129,126.42	735,503,846.46	-
沈阳公园大道	● 2014 年 06 月	● 2015 年 12 月	1,826,092,131.33	486,440,249.85	495,076,996.72	-
沈阳惠斯勒小镇	● 2015 年 03 月	● 2017 年 06 月	1,713,883,865.03	190,665,213.95	252,334,888.86	-
沈阳鹿特丹	● 2014 年 04 月	● 2016 年 10 月	1,216,662,939.23	616,803,679.63	413,314,483.23	-
沈阳柏翠园	● 2014 年 04 月	● 2016 年 12 月	1,154,342,534.85	299,591,560.48	348,238,176.76	-
抚顺金域国际	● 2014 年 03 月	● 2015 年 09 月	1,104,880,000.00	304,959,828.76	192,443,425.74	-
沈阳润园	● 2014 年 03 月	● 2016 年 03 月	655,008,172.85	158,773,249.16	198,612,990.01	-
沈阳金域蓝湾	● 2014 年 04 月	● 2016 年 12 月	242,024,509.65	317,882,053.88	102,961,141.12	-
武汉鲩子湖项目	● 2014 年 06 月	● 2015 年 12 月	5,993,000,000.00	-	454,751,726.28	-
武汉联投万科生态城	● 2015 年 01 月	● 2016 年 03 月	3,397,550,000.00	503,488,640.27	540,399,047.39	-
武汉嘉园	● 2014 年 04 月	● 2016 年 06 月	2,450,000,000.00	-	861,178,594.57	-
武汉长征村项目	● 2015 年 09 月	● 2017 年 12 月	2,093,908,124.00	-	374,516,471.07	-
武汉锦程	● 2014 年 05 月	● 2015 年 09 月	1,967,000,000.00	-	743,591,754.15	-
武汉汉阳国际	● 2014 年 06 月	● 2016 年 12 月	1,070,113,406.63	1,056,645,965.72	675,877,371.87	-
杭州良渚文化村	● 2015 年 01 月	● 2016 年 12 月	9,423,842,798.51	2,488,394,387.09	2,719,008,171.73	-

	月	● 2014 年 09 ●	月	2016 年 12			
杭州钱江新城	月	● 2015 年 01 ●	月	2017 年 04	2,383,498,184.89	-	1,439,226,347.12
杭州蒋村 59 号地块	月	● 2014 年 05 ●	月	2016 年 06	1,050,261,417.70	-	549,280,260.00
昆明公园里	月	● 2014 年 05 ●	月	2016 年 06	3,806,221,750.00	-	975,918,060.68
昆明魅力之城	月	● 2014 年 05 ●	月	2016 年 06	3,563,429,116.98	-	731,776,005.72
昆明金色领域	月	● 2014 年 05 ●	月	2015 年 10	1,086,330,000.00	176,884,590.39	728,230,000.00
昆山高尔夫	月	● 2015 年 05 ●	月	2016 年 12	3,670,061,788.05	578,212,382.80	578,212,382.80
昆山魅力花园	月	● 2014 年 05 ●	月	2016 年 05	2,868,116,495.18	492,677,308.00	687,689,257.31
无锡信成道	月	● 2015 年 06 ●	月	2016 年 09	2,114,764,705.18	1,368,368,308.64	1,581,101,279.61
无锡金域缇香	月	● 2015 年 02 ●	月	2016 年 09	1,813,836,842.60	730,179,579.26	541,538,842.35
无锡金域蓝湾	月	● 2014 年 11 ●	月	2016 年 12	1,675,194,991.17	144,580,943.55	426,848,289.76
无锡魅力之城	月	● 2014 年 05 ●	月	2016 年 09	1,382,220,576.65	348,093,051.52	176,060,124.84
扬州万科城	月	● 2014 年 03 ●	月	2015 年 10	724,905,760.44	771,655,749.72	522,382,446.71
扬州金域华府	月	● 2014 年 03 ●	月	2015 年 06	255,625,762.80	323,545,146.11	193,385,431.84
成都金色乐府音乐广场	月	● 2014 年 03 ●	月	2016 年 03	7,774,090,000.00	-	2,904,627,900.81
成都金域缇香	月	● 2014 年 03 ●	月	2015 年 12	2,266,545,348.28	-	637,520,733.48
成都金色城市	月	● 2014 年 04 ●	月	2016 年 06	1,173,782,040.86	882,099,970.00	473,918,113.31
深圳大甲岛	月	● 2014 年 03 ●	月	2016 年 12	2,162,194,460.00	173,604,755.73	181,958,387.66
徐州淮海西路项目	月	● 2014 年 03 ●	月	2016 年 12	4,123,382,688.00	599,814,674.78	1,408,693,166.26
广州黄阁大道项目	月	● 2014 年 05 ●	月	2015 年 12	1,595,060,087.07	-	452,174,061.43

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	竣工时间	预计下批			
			预计总投资	年初余额	年末余额	跌价准备
广州新隆沙 AF020122 地块	● 2014 年 04 月	● 2016 年 12 月	1,056,068,881.93	-	621,522,522.00	-
常州万科城	2014 年 01 月	2016 年 01 月	1,708,604,149.37	-	532,416,384.78	-
杭州公望	● 2015 年 03 月	● 2017 年 12 月	1,452,111,267.32	428,565,263.81	466,666,080.29	-
宁波云鹭湾	● 2014 年 09 月	● 2016 年 12 月	1,417,714,944.05	1,331,829,698.97	1,054,835,827.55	-
太原蓝山	● 2014 年 01 月	● 2016 年 12 月	4,187,608,921.52	1,150,180,060.15	1,087,553,031.52	-
天津东丽湖	● 2015 年 03 月	● 2016 年 08 月	3,478,890,875.56	885,070,259.26	815,667,292.28	-
天津东海岸	● 2015 年 01 月	● 2016 年 05 月	3,116,633,672.71	723,481,349.90	881,861,522.81	-
天津四季花城	● 2015 年 03 月	● 2016 年 06 月	2,199,629,792.28	-	563,372,858.86	-
天津梅江柏翠园	● 2014 年 02 月	● 2015 年 04 月	2,158,720,000.00	-	990,335,028.39	-
天津金城华府	● 2014 年 07 月	● 2015 年 12 月	2,831,219,109.86	742,829,912.28	704,637,429.79	-
天津金城国际	● 2014 年 06 月	● 2015 年 08 月	925,204,178.11	206,502,153.78	214,296,909.18	-
天津海港城	● 2014 年 04 月	● 2016 年 02 月	923,791,480.84	252,853,065.59	331,196,852.94	-
大连万科城	● 2014 年 03 月	● 2016 年 08 月	3,146,256,490.81	917,878,690.17	843,646,558.61	-
大连海港城	● 2014 年 07 月	● 2018 年 10 月	2,713,824,000.00	1,096,515,777.53	449,888,575.66	-
大连樱花园	● 2014 年 07 月	● 2017 年 06 月	2,115,085,226.75	681,768,769.98	682,081,021.12	-
大连蓝山	● 2014 年 09 月	● 2016 年 10 月	931,919,493.02	-	409,192,924.08	-
大连城花东项目	● 2014 年 04 月	● 2016 年 09 月	740,916,017.94	-	306,220,606.39	-
大连大连门项目	● 2014 年 04 月	● 2016 年 06 月	454,557,316.36	-	190,889,554.03	-
嘉兴金色梦想	● 2014 年 05 月	● 2016 年 06 月	451,226,706.30	165,723,007.74	192,097,751.85	-
吉林万科城	● 2015 年 08 月	● 2018 年 06 月	7,687,865,805.80	836,822,562.50	894,248,163.96	-
吉林松花湖项目	● 2014 年 05 月	● 2016 年 12 月	3,605,313,987.00	191,130,000.00	177,948,070.00	-
合肥森林公园	● 2014 年 03 月	● 2016 年 05 月	8,836,813,605.10	-	2,766,308,543.10	-
合肥蓝山花园	● 2014 年 01 月	● 2014 年 12 月	1,620,770,805.54	902,481,454.21	553,350,963.62	-
合肥万科城	● 2014 年 03 月	● 2016 年 06 月	733,189,945.20	496,482,122.77	394,554,446.50	-
厦门万科广场	● 2014 年 03 月	● 2016 年 12 月	4,702,989,280.66	1,518,248,000.00	1,073,683,844.38	-
厦门湖心岛	● 2014 年 03 月	● 2017 年 03 月	2,224,638,450.32	-	1,237,931,584.05	-
厦门海沧万科城	● 2014 年 04 月	● 2017 年 12 月	1,958,610,810.52	-	449,250,549.03	-
泉州石狮金域中央	● 2014 年 04 月	● 2016 年 06 月	1,509,800,465.00	-	556,012,854.76	-
南充金润华府	● 2014 年 06 月	● 2016 年 06 月	1,956,489,092.00	451,031,945.41	485,416,960.53	-
南京九都荟	2014 年 03 月	2016 年 06 月	3,152,838,514.46	-	1,295,353,101.37	-

唐山新里程	● 2014 年 03 月	● 2016 年 06 月	1,580,850,000.00	-	385,195,003.26	-
北京天竺保税区项目	● 2014 年 07 月	● 2016 年 01 月	603,104,279.02	-	218,000,000.00	-
北京公园里 005、008、009 号地	● 2014 年 09 月	● 2015 年 11 月	2,291,066,730.00	-	1,254,012,094.50	-
北京首开万科中心	● 2014 年 08 月	● 2015 年 12 月	3,220,765,260.38	-	1,169,165,157.10	-
佛山金融 C 区 B23-24 地块	● 2014 年 08 月	● 2015 年 12 月	8,194,709,750.00	-	3,224,609,555.60	-
佛山 F06 项目	● 2014 年 04 月	● 2015 年 12 月	3,405,532,549.44	1,642,252,828.38	1,675,349,366.88	-
佛山万科广场	● 2014 年 03 月	● 2015 年 12 月	2,379,239,117.82	1,266,859,161.18	941,334,784.62	-
佛山金色领域广场	● 2014 年 05 月	● 2016 年 12 月	1,754,041,525.92	660,935,532.00	504,798,012.17	-
佛山金融 C 区 A32 地块	● 2014 年 09 月	● 2016 年 06 月	1,640,471,100.00	-	532,928,812.80	-
佛山金融 C 区 B21 地块	● 2015 年 09 月	● 2017 年 06 月	1,295,784,250.00	-	511,254,600.00	-
佛山万科城	● 2015 年 01 月	● 2016 年 12 月	640,238,133.30	313,114,047.51	174,294,713.43	-
佛山金域国际	● 2014 年 03 月	● 2015 年 12 月	1,363,160,000.00	447,508,234.05	505,052,396.46	-
佛山天傲湾	● 2014 年 02 月	● 2014 年 12 月	473,501,596.71	-	365,476,358.00	-
乌鲁木齐中央公园	● 2014 年 04 月	● 2017 年 12 月	2,055,050,000.00	-	451,814,400.00	-
中山柏悦湾	● 2014 年 03 月	● 2015 年 06 月	2,302,189,643.83	707,131,444.31	769,876,513.15	-
中山青溪路项目	● 2014 年 02 月	● 2015 年 12 月	2,105,422,205.41	-	621,212,192.74	-
东莞虎门万科城	● 2014 年 04 月	● 2015 年 10 月	12,266,459,167.83	-	3,243,752,836.21	-

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(续)

项目名称	预计开工时间	预计下批次竣工时间		预计总投资	年初余额	年末余额	跌价准备
		月	年				
东莞金色悦府	● 2014 年 04 月	● 2015 年 10 月		862,100,707.43	394,537,090.20	409,821,027.42	-
上海南站商务区地块	● 2014 年 07 月	● 2017 年 06 月		10,505,283,674.35	-	4,460,107,641.15	-
上海金色城市	● 2014 年 03 月	● 2015 年 09 月		3,454,443,149.35	60,235,238.76	1,228,189,504.40	-
上海张江西地块	● 2014 年 05 月	● 2016 年 06 月		2,549,671,761.25	-	1,673,809,107.42	-
上海滨江项目	● 2014 年 04 月	● 2016 年 08 月		2,259,591,171.32	977,021,345.68	1,200,756,660.89	-
上海松江商务区 14#	● 2014 年 01 月	● 2015 年 09 月		609,117,228.51	-	289,350,000.59	-
上海翡翠滨江	● 2014 年 04 月	● 2015 年 03 月		4,909,676,123.44	-	2,611,904,200.00	-
上海万科城	● 2014 年 01 月	● 2015 年 12 月		770,934,663.72	-	399,652,410.00	-
三亚湖畔度假公园	● 2014 年 10 月	● 2016 年 12 月		1,357,634,162.46	1,174,202,617.39	1,206,442,204.64	-
其他	●	●		48,545,738,475.98	4,075,014,808.01	5,110,049,116.07	-
转出至在建	●	●			16,929,766,107.66	-	-
合计				435,005,539,187.90	76,733,826,056.15	124,374,532,345.19	-

6 可供出售金融资产

类别	2013年12月31日	2012年12月31日
可供出售权益工具	2,466,185,867.93	4,763,600.00
合计	2,466,185,867.93	4,763,600.00

可供出售权益工具公允价值按资产负债表日的公开交易市场的收盘价确定。其中包括港币金融资产等值人民币 2,460,263,867.93 元 (2012 年: 无) , 年内计入权益的累计公允价值损失为人民币 17,779,506.89 元 (2012 年: 无) 。

本年无将持有至到期投资重分类为可供出售金融资产的情况。

本集团无可供出售金融资产的长期债权投资 (2012 年: 无) 。

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	2013年12月31日	2012年12月31日
对合营企业的投资	6,897,969,044.19	4,043,247,292.97
对联营企业的投资	3,633,456,664.15	2,915,843,932.44
其他长期股权投资	106,060,000.00	81,215,238.88
小计	10,637,485,708.34	7,040,306,464.29
减: 减值准备	-	-
合计	10,637,485,708.34	7,040,306,464.29

七 合并财务报表项目附注(续)

7 长期股权投资(续)

(2) 于年末，本集团共有合营企业 62 家(2012: 28 家)，联营企业 38 家(2012: 26 家)。其中重要合营企业、联营企业及其他股权投资资本年变动情况分析如下(续):

被投资单位名称	核算方法	投资额	年初余额	增减变动	年末余额	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	本年计提减值准备	本年现金红利
一、对合营企业投资											
中航万科有限公司	权益法	1,600,000,000.00	985,287,599.94	182,591,079.71	1,167,878,679.65	40.0%	50.0%	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	-	-	213,084,440.00
上海加来房地产开发有限公司	权益法	116,032,000.00	423,006,314.02	(43,700,679.08)	379,305,634.94	49.0%	50.0%	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	-	-	116,362,992.49
长沙市领域房地产开发有限公司	权益法	55,951,757.42	184,739,955.86	89,000,743.46	273,740,699.32	60.0%	50.0%	同上	-	-	-
长沙市领域投资有限公司	权益法	59,763,799.69	42,535,735.29	67,869,844.16	110,405,579.45	60.0%	50.0%	同上	-	-	-
201 Folsom Acquisition JV, L.P.	权益法	460,509,796.33	-	447,304,440.85	447,304,440.85	71.5%	50.0%	同上	-	-	-
东莞市万科置地有限公司	权益法	521,938,200.25	541,117,994.16	2,320,343.89	543,438,338.05	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	503,503,615.62	150,400,985.04	653,904,600.66	50.0%	50.0%	-	-	-	-
其他	权益法	3,268,570,648.64	1,363,056,078.08	1,958,934,993.19	3,321,991,071.27	-	-	-	-	-	13,800,000.00
小计	-	6,482,766,202.33	4,043,247,292.97	2,854,721,751.22	6,897,969,044.19	-	-	-	-	-	343,247,432.49
二、对联营企业投资											
合肥一航万科地产有限公司	权益法	29,955,320.74	276,403,185.98	77,881,982.20	354,285,168.18	50.0%	29.6%	本集团直接持股和通过中航万科间接持股比例合计为 50%，万科对该公司存在重大影响	-	-	149,531,238.30
厦门万特福房地产开发有限公司	权益法	417,000,000.00	399,643,877.73	(6,707,395.04)	392,936,482.69	30.0%	30.0%	-	-	-	-

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资本年变动情况分析如下(续):

被投资单位名称	核算方法	投资额	年初余额	增减变动	年末余额	在被投资	在被投资	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明	本年计提减值准备	本年计提减值准备	现金红利
						单位持股比例	单位表决权比例				
深圳市万科滨海房地产有限公司	权益法	499,874,934.27	492,439,072.56	(48,352,506.86)	444,086,565.70	50.0%	49.0%	本集团按照在公司章程的约定确定表决权比例	-	-	-
北京万湖房地产开发有限公司	权益法	584,261,200.00	-	519,906,565.62	519,906,565.62	49.0%	40.0%	本集团按照在公司决策机构董事会派驻的人数确定表决权比例	-	-	-
其他	权益法	1,128,180,795.62	1,747,357,796.17	174,884,085.79	1,922,241,881.96	-	-	-	-	-	144,642,972.68
小计	-	2,659,272,250.63	2,915,843,932.44	717,612,731.71	3,633,456,664.15	-	-	-	-	-	294,174,210.98
三、成本法核算的其他股权投资											
上海中城联盟投资管理有限公司	成本法	9,000,000.00	9,000,000.00	44,560,000.00	53,560,000.00	2.016%	2.016%	-	-	-	1,405,238.94
中信万科中国房地产开发基金	成本法	72,215,238.88	72,215,238.88	(72,215,238.88)	-	6.67%	6.67%	-	-	-	-
上海伍翎投资中心(有限合伙)	成本法	52,500,000.00	-	52,500,000.00	52,500,000.00	7.89%	7.89%	-	-	-	-
小计		133,715,238.88	81,215,238.88	24,844,761.12	106,060,000.00			-	-	-	1,405,238.94
合计		9,275,753,691.84	7,040,306,464.29	3,597,179,244.05	10,637,485,708.34			-	-	-	638,826,882.41

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	年末资产总额	年末负债总额	年末净资产	本年营业收入	本年净利润/(亏损)	关联关系	组织机构代码
一、对合营公司投资														
上海加来房地产开发有限公司	有限责任公司	上海	周政	房地产开发经营	180,000,000.00	49.0%	50.0%	1,890,021,271.21	872,220,846.12	1,017,800,425.09	857,742,055.00	198,492,035.54	合营	73542719-5
东莞市万科置地有限公司	有限责任公司	东莞	王海武	房地产开发经营	10,000,000.00	50.0%	50.0%	2,183,259,311.10	1,110,633,717.43	1,072,625,593.67	165,792,225.00	(1,921,271.84)	合营	66154690-8
长沙市领域房地产开发有限公司	有限责任公司	长沙	蔡立彬	房地产开发经营	100,000,000.00	60.0%	50.0%	607,045,282.96	202,567,558.14	404,477,724.82	421,359,354.00	150,330,298.39	合营	79473990-6
长沙市领域投资有限公司	有限责任公司	长沙	蔡立彬	房地产开发经营	100,000,000.00	60.0%	50.0%	1,683,979,789.15	1,470,597,757.07	213,382,032.08	786,581,103.00	142,489,139.91	合营	66859493-7
北京中粮万科房地产开发有限公司	有限责任公司	北京	毛大庆	房地产开发经营	800,000,000.00	50.0%	50.0%	4,838,939,114.84	3,532,800,607.08	1,306,138,507.76	2,751,165,979.70	329,026,183.04	合营	69633276-6
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%	7,587,752,045.21	3,319,716,925.37	4,268,035,119.84	-	665,230,642.48	合营	71093467-6
201 Folsom Acquisition JV, L.P	有限责任公司	美国	无	房地产开发经营	美元 102,609,624	71.5%	50.0%	954,694,963.26	329,094,346.70	625,600,616.56	18,473.61	(9,942,172.15)	合营	无
二、对联营公司投资														
合肥一航万科地产有限公司	有限责任公司	合肥	肖临骏	房地产开发经营	101,500,000.00	50.0%	29.6%	1,810,425,433.50	1,150,133,178.68	660,292,254.82	2,230,906,373.90	517,936,441.02	联营	66794757-7
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%	7,290,535,734.57	5,980,747,458.95	1,309,788,275.62	55,422.50	(22,357,983.48)	联营	69990321-0
深圳市万科滨海房地产有限公司	有限责任公司	深圳	何飞	房地产开发经营	1,000,000,000.00	50.0%	49.0%	5,387,846,803.44	4,434,535,946.12	953,310,857.32	-	(31,567,287.79)	联营	56850121-1
北京万湖房地产开发有限公司	有限责任公司	北京	何剑波	房地产开发	1,192,369,979.65	49.0%	40.0%	5,359,491,377.69	4,187,785,742.77	1,171,705,634.92	-	(20,664,344.73)	联营	06281321-8

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	年初账面余额	本年增加	本年减少	年末账面余额
一、账面原值				
房屋、建筑物	2,429,328,708.46	9,365,302,160.17	-	11,794,630,868.63
二、累计折旧和累计摊销				
房屋、建筑物	54,100,352.67	30,054,231.66	-	84,154,584.33
三、投资性房地产账面净值				
房屋、建筑物	2,375,228,355.79	9,335,247,928.51	-	11,710,476,284.30
四、投资性房地产账面价值				
房屋、建筑物	2,375,228,355.79	9,335,247,928.51	-	11,710,476,284.30

年末时，上述投资性房地产包括在建投资性房地产人民币 7,393,965,682.57 元(2012 年：1,363,376,385.83 元)。

本集团本年用于银行借款抵押的投资性房地产人民币 851,870,591.76 元(2012 年：无)。

本年折旧和摊销额人民币 30,054,231.66 元(2012 年：人民币 24,807,635.34 元)。

本集团本年无计提减值准备(2012 年：无)。

本集团没有按公允价值计量的投资性房地产(2012 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：							
年初余额	1,717,316,944.54	51,492,246.47	55,685,816.70	129,316,209.38	209,867,926.60	53,362,944.45	2,217,042,088.14
本年增加	1,013,897,977.12	7,482,173.18	6,706,759.99	31,140,286.02	41,239,147.14	21,222,351.45	1,121,688,694.90
本年减少	481,232,334.99	53,266.00	1,919,088.63	16,601,085.57	6,601,006.36	2,404,573.12	508,811,354.67
年末余额	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
累计折旧：							
年初余额	301,868,852.08	41,382,713.61	17,675,874.35	78,733,886.06	137,695,013.39	27,428,546.43	604,784,885.92
本年增加	59,551,608.70	6,308,011.05	5,035,847.72	17,154,804.01	26,805,719.68	8,534,031.68	123,390,022.84
本年减少	6,942,636.16	4,061.40	757,527.68	13,264,782.67	5,581,489.69	1,472,846.15	28,023,343.75
年末余额	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
净额：							
年末余额	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
年初余额	1,415,448,092.46	10,109,532.86	38,009,942.35	50,582,323.32	72,172,913.21	25,934,398.02	1,612,257,202.22

本年折旧额人民币 123,390,022.84 元(2012 年：人民币 129,757,491.40 元)。

七 合并财务报表项目附注(续)

9 固定资产(续)

本年由在建工程转入固定资产原价为人民币 377,164,136.73 元(2012 年: 人民币 32,464,161.20 元)。

本集团本年没有用于银行借款抵押的固定资产(2012 年: 人民币 187,152,611.08 元)。

本集团本年没有暂时闲置的固定资产(2012 年: 无)。

本集团本年没有通过融资租赁租入的固定资产(2012 年: 无)。

本集团本年没有通过经营租赁租出的固定资产(2012 年: 无)。

本集团本年末没有持有待售的固定资产(2012 年: 无)。

本集团本年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	2013年12月31日			2012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	614,803,787.84	-	614,803,787.84	566,279,266.02	-	566,279,266.02
东莞万科建筑研究基地	13,140,136.60	-	13,140,136.60	104,012,480.15	-	104,012,480.15
苏州雅诗阁万科美好广场 服务公寓	-	-	-	198,396,924.12	-	198,396,924.12
武汉万威酒店	185,262,125.25	-	185,262,125.25	123,906,531.79	-	123,906,531.79
其他	100,460,727.41	-	100,460,727.41	58,523,623.85	-	58,523,623.85
合计	913,666,777.10	-	913,666,777.10	1,051,118,825.93	-	1,051,118,825.93

(2) 在建工程项目本年变动情况

工程名称	工程预算 (万元)	年初余额		本年转入 固定资产		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：本年利息 资本化金额		本年利息 资本化率
		本年增加	年末余额	年末余额	资金来源						利息资本化 金额	本年利息 资本化金额	
深圳万科中心	88,000.00	566,279,266.02	48,524,521.82	-	614,803,787.84	70%	70%	2014年12月	和借款	142,069,899.99	17,549,187.50	5.01%	
东莞万科建筑研究基地	14,950.00	104,012,480.15	45,078,526.16	135,950,869.71	13,140,136.60	99%	99%	2014年4月	自有资金				
苏州雅诗阁万科美好 广场服务公寓	24,006.83	198,396,924.12	41,671,375.14	240,068,299.26	-	100%	100%		已完工	自有资金			
武汉万威酒店	24,741.95	123,906,531.79	61,355,593.46	-	185,262,125.25	75%	75%	2014年3月	自有资金				
其他	25,813.34	58,523,623.85	43,082,071.32	1,144,967.76	100,460,727.41	39%	39%	2014年12月	自有资金				
合计	177,512.12	1,051,118,825.93	239,712,087.90	377,164,136.73	913,666,777.10								

七 合并财务报表项目附注(续)

11 无形资产

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
账面原值	456,543,380.17	62,047,274.23	54,957,364.81	463,633,289.59
累计摊销	29,696,480.65	9,625,862.82	5,763,237.00	33,559,106.47
账面价值	426,846,899.52	52,421,411.41	49,194,127.81	430,074,183.12

本年摊销额人民币 9,625,862.82 元(2012 年: 人民币 10,100,120.73 元)。

无形资产主要为自用物业的土地使用权。

12 商誉

被投资单位名称	2013	2012
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。

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

13 长期待摊费用

	年初余额	本年增加	本年摊销额	年末余额
租赁费	10,624,902.53	96,418.80	660,648.31	10,060,673.02
经营租赁的固定 资产改良支出	21,870,235.35	25,885,755.39	9,571,194.95	38,184,795.79
其他	9,821,514.15	11,377,061.82	5,933,539.57	15,265,036.40
合计	42,316,652.03	37,359,236.01	16,165,382.83	63,510,505.21

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	2013年12月31日	2012年12月31日
可弥补亏损	1,613,277,489.03	1,029,525,828.20
减值准备	46,579,832.80	37,553,236.67
预提成本	336,461,459.19	261,683,563.34
土地增值税清算准备	1,070,184,663.33	1,107,758,724.97
未实现内部交易利润	362,616,230.27	381,620,786.60
其他	96,142,377.33	236,715,764.64
递延所得税资产小计	3,525,262,051.95	3,054,857,904.42
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	604,253,364.13	664,790,451.05
代扣代缴所得税	68,172,723.31	69,022,306.66
递延所得税负债小计	672,715,687.44	733,812,757.71

(2) 未确认递延所得税资产明细

类别	2013年12月31日		2012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	630,761,452.83	157,690,363.21	966,123,687.22	240,455,231.92
可抵扣暂时性差异	91,519,330.71	22,244,085.30	89,863,243.19	21,830,063.42
合计	722,280,783.54	179,934,448.51	1,055,986,930.41	262,285,295.34

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	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
2013	-	100,655,150.71
2014	78,847,871.43	163,023,401.58
2015	131,050,216.54	221,316,935.28
2016	48,023,238.24	78,399,435.63
2017	219,302,097.89	402,728,764.02
2018	153,538,028.73	-
合计	630,761,452.83	966,123,687.22

(4) 于 2013 年 12 月 31 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 44 亿元(2012 年：人民币 19.5 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 2.9 亿元(2012 年：人民币 1 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	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
可弥补亏损	6,485,379,619.61	4,111,785,836.13
减值准备	188,451,443.44	150,212,196.19
预提成本	1,346,189,463.28	1,047,509,732.11
土地增值税清算准备	4,280,738,653.34	4,434,898,885.31
未实现内部交易利润	1,450,464,921.08	1,526,483,146.40
其他	391,477,295.57	946,863,058.57
可抵扣差异项目小计	14,142,701,396.32	12,217,752,854.71
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	2,462,295,590.59	2,659,161,804.19
代扣代缴所得税	1,084,714,443.86	1,101,700,737.29
应纳税差异项目小计	3,548,168,434.45	3,760,862,541.48

七 合并财务报表项目附注(续)

15 其他非流动资产

本年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（见附注七 4(10)）。

16 资产减值准备

本集团于 2013 年 12 月 31 日，资产减值情况汇总如下：

项目	年初余额	本年增加数	本年减少数			年末余额
			本年转回	本年转销		
一、坏账准备	339,275,486.22	92,646,807.79	24,995,949.03	4,128,909.46	402,797,435.52	
其中：应收账款	28,755,875.56	17,657,497.62	7,849,095.17	1,815,416.65	36,748,861.36	
其他应收款	310,519,610.66	74,989,310.17	17,146,853.86	2,313,492.81	366,048,574.16	
二、存货跌价准备	7,407,412.00	-	7,048,022.37	359,389.63	-	
合计	346,682,898.22	92,646,807.79	32,043,971.40	4,488,299.09	402,797,435.52	

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	2013年12月31日		2012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	1,476,067,783.83	1,476,067,783.83	1,257,735,517.06	1,257,735,517.06
抵押借款*				
- 人民币	36,513,513.98	36,513,513.98	9,097,015.11	9,097,015.11
小计		1,512,581,297.81		1,266,832,532.17
2、其他借款				
信用借款				
- 人民币	3,589,933,333.33	3,589,933,333.33	8,665,567,708.33	8,665,567,708.33
小计		3,589,933,333.33		8,665,567,708.33
合计		5,102,514,631.14		9,932,400,240.50

* 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(2012 年：无)。

上述余额中，无从本公司关联方取得的短期借款(2012 年：无)。

(2) 本集团本年末无已到期未偿还的短期借款情况(2012 年：无)。

18 交易性金融负债

项目	2013年12月31日	2012年12月31日
	公允价值	公允价值
交易性金融负债	11,686,986.02	25,761,017.27

本集团于 2013 年 12 月 31 日及 2012 年 12 月 31 日的交易性金融负债为利率互换契约。

七 合并财务报表项目附注(续)

19 应付票据

项目	2013年12月31日	2012年12月31日
商业承兑汇票	14,783,899,946.37	4,977,131,435.22

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	2013年12月31日	2012年12月31日
应付地价	16,876,391,873.95	11,648,847,608.01
应付及预提工程款	46,129,631,721.89	32,459,143,370.93
质量保证金	547,156,347.48	450,834,577.58
应付及预提销售佣金	245,548,254.28	184,685,620.98
其他	159,730,941.18	117,484,539.47
合计	63,958,459,138.78	44,860,995,716.97

(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	2013年12月31日	2012年12月31日
北京金域华府	2014年09月	95%	3,526,771,629.00	967,020,419.00
厦门海沧万科城	2014年12月	89%	3,068,981,845.00	1,110,529,746.00
杭州良渚文化村	2014年06月	56%	2,942,717,581.41	2,109,895,386.29
厦门金域华府	2014年06月	100%	2,715,055,299.08	3,098,287,236.93
上海万科城	2014年12月	83%	2,690,432,350.00	-
深圳翡翠郡	2014年10月	98%	2,420,828,650.50	1,749,387,449.20
莆田万科城	2014年06月	84%	2,255,073,184.00	1,354,420,005.00
西安金域华府	2014年12月	77%	2,242,157,890.09	1,030,308,226.00
北京朗润园	2014年09月	99%	2,085,672,153.00	687,919,784.00
重庆万科城	2014年06月	70%	2,035,386,320.93	796,624,439.31
广州新光城市花园	2014年05月	55%	2,021,580,631.00	776,854,419.00
上海五玠坊	2014年06月	91%	1,906,855,552.74	1,297,887,497.00
深圳第五园	2014年09月	93%	1,898,267,221.01	2,157,053,694.50
深圳金域缇香	2015年04月	96%	1,843,932,746.00	1,499,211,723.00
北京云湾家园	2014年04月	99%	1,818,565,337.00	1,822,125,596.00
佛山金域蓝湾	2014年04月	79%	1,791,620,748.00	1,196,741,703.00
南京金域蓝湾	2014年06月	77%	1,778,548,410.00	1,643,747,753.86
成都海悦汇城	2014年08月	80%	1,776,634,240.00	2,016,268,124.22
深圳公园里	2014年12月	91%	1,773,686,477.00	2,745,949,422.00
南京金色领域	2014年04月	99%	1,703,152,209.00	1,269,869,349.00
武汉金色城市	2014年06月	75%	1,698,432,200.42	3,110,547,324.08
广州东荟城	2014年06月	66%	1,661,031,314.00	1,487,707,233.00
北京金域缇香	2014年10月	85%	1,653,797,644.00	372,671,629.00
徐州万科城	2014年12月	72%	1,534,634,637.50	-
西安万科城3#地	2014年12月	97%	1,514,500,487.50	625,564,696.50
沈阳春河里	2014年09月	69%	1,511,845,172.35	1,069,642,974.00
佛山金域国际	2014年08月	61%	1,489,708,692.77	202,899,929.00
武汉汉阳国际	2014年07月	95%	1,483,055,343.00	886,436,193.00
杭州北宸之光	2015年06月	53%	1,472,803,340.00	-
深圳万科红三期	2014年12月	61%	1,432,961,319.90	1,031,078,389.90
大连朗润园	2014年04月	75%	1,352,959,022.00	261,504,887.00
南昌万科城	2014年06月	87%	1,343,794,931.93	435,584,086.00
北京如园C3	2014年12月	77%	1,342,149,396.01	1,108,897,604.01
太原紫台	2014年07月	61%	1,336,562,308.00	1,460,754,522.00
西安金色悦城	2015年06月	94%	1,329,265,288.00	319,010,624.00
合肥蓝山花园	2014年03月	76%	1,310,578,327.80	-
福州金域花园	2015年12月	85%	1,278,843,736.00	241,215,940.00
重庆悦府	2014年06月	86%	1,233,756,372.64	1,562,818,519.98
东莞金域松湖	2014年05月	79%	1,194,089,538.00	1,160,656,118.01
苏州玲珑湾	2014年09月	77%	1,184,564,941.00	1,288,351,414.00

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	2013年12月31日	2012年12月31日
杭州草庄	2014年09月	83%	1,169,308,046.00	35,507,781.00
深圳天誉	2015年12月	40%	1,163,074,991.00	980,021,223.00
无锡魅力之城	2014年04月	53%	1,152,785,507.00	974,572,976.83
合肥万科城	2014年06月	70%	1,141,433,721.00	714,330,819.00
清远万科城	2014年09月	86%	1,132,761,515.50	991,819,213.00
扬州万科城	2014年02月	76%	1,111,447,976.00	1,480,033,487.00
佛山万科缤纷四季花园	2014年06月	80%	1,083,350,275.00	1,182,985,610.00
佛山万科广场	2014年06月	51%	1,052,755,586.00	48,557,466.00
东莞金域华府	2014年06月	82%	1,050,461,645.00	1,150,690,082.00
长沙万科城	2014年06月	99%	1,030,925,406.55	1,619,125,898.27
上海城花新园	2014年12月	21%	1,030,645,137.23	953,369,210.74
合肥森林公园	2015年05月	54%	1,019,398,149.00	-
上海海上传奇	2015年09月	91%	1,019,187,138.00	446,065,326.00
东莞朗润园	2014年09月	74%	1,018,125,097.00	490,055,518.00
苏州万科城	2014年05月	60%	1,005,596,180.00	-
深圳布吉水径项目	2015年12月	43%	1,004,036,815.00	-
其他			65,677,523,763.49	74,001,398,862.98
合计			155,518,071,436.35	131,023,977,530.61

上述预收款项无建造合同业务预收款(2012年:人民币34,884,320.00元)。
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。

(2) 本报告期预收款项中,没有预收持有公司5%(含5%)以上表决权股份的股东单位或关联方情况(2012年:无)。

七 合并财务报表项目附注(续)

22 应付职工薪酬

项目	年初账面余额	本年增加	本年减少	年末账面余额
一、工资、奖金、津				
贴和补贴	2,157,372,779.92	4,234,334,592.71	3,963,256,005.16	2,428,451,367.47
二、职工福利费	549,743.91	80,416,713.90	80,184,096.87	782,360.94
三、社会保险费	11,594,002.80	366,579,643.74	363,152,141.36	15,021,505.18
其中：医疗保险费	3,819,147.38	86,400,277.57	84,600,859.64	5,618,565.31
基本养老保险费	7,058,015.99	250,187,271.74	248,838,555.87	8,406,731.86
失业保险费	471,694.13	16,570,002.86	16,480,089.61	561,607.38
工伤保险费	139,434.94	6,888,018.14	6,868,612.28	158,840.80
生育保险费	105,710.36	6,534,073.43	6,364,023.96	275,759.83
四、住房公积金	4,500,780.17	144,490,519.69	143,188,664.65	5,802,635.21
五、辞退福利	1,307,259.42	10,267,298.48	11,563,189.12	11,368.78
其中：				
解除劳动关系补偿	1,307,259.42	10,267,298.48	11,563,189.12	11,368.78
六、其他	2,424,378.15	7,869,667.40	8,688,846.42	1,605,199.13
其中：工会经费和职 工教育经费	2,424,378.15	7,869,667.40	8,688,846.42	1,605,199.13
合计	2,177,748,944.37	4,843,958,435.92	4,570,032,943.58	2,451,674,436.71

应付职工薪酬中无属于拖欠性质的金额(2012年：无)。

除附注(八)所述的股份支付外，本年无向职工提供的非货币性福利(2012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。其中担任董事、监事、高级管理人员的奖励对象，该项奖金须全部递延发放。

七 合并财务报表项目附注(续)

23 应交税费

项目	2013年12月31日	2012年12月31日
企业所得税	2,947,326,015.49	2,873,002,465.70
土地增值税	1,127,699,124.69	1,412,974,526.29
营业税	302,164,671.53	102,852,754.85
个人所得税	19,559,289.76	20,675,313.98
城市维护建设税	38,036,144.23	28,861,127.70
教育费附加	29,914,384.96	43,061,643.66
房产税	25,499,276.14	5,263,810.59
增值税	35,805,846.48	8,236,986.38
其他	52,200,480.31	20,660,285.09
合计	4,578,205,233.59	4,515,588,914.24

本年预缴税费人民币 11,869,913,813.65 元 (2012 年: 人民币 9,506,484,920.63 元) 计入预付款项。

24 应付利息

项目	2013年12月31日	2012年12月31日
分期付息到期还本的长期借款利息	245,225,690.43	531,110,160.96
企业债券利息	46,017,871.37	118,577,777.78
合计	291,243,561.80	649,687,938.74

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	2013年12月31日	2012年12月31日
应付合营联营企业款	12,865,496,533.55	2,827,560,139.08
应付股权款与合作公司往来		
及其他	34,163,835,983.61	26,268,682,558.12
土地增值税清算准备金	4,280,738,653.34	4,434,898,885.31
押金及保证金	1,092,779,949.64	912,207,191.41
代收款	1,955,640,575.63	965,797,438.79
购房意向金	345,793,573.49	636,169,556.23
合计	54,704,285,269.26	36,045,315,768.94

应付股权款与合作公司往来及其他包括少数股东及其他合作方向项目公司垫付款 / 借款共计人民币 31,991,787,665.81 元 (2012 年: 人民币 23,270,652,199.33 元)。

(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 (2012 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	与本公司关系	2013年12月31日	
		2013年12月31日	2012年12月31日
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	-
厦门万特福房地产开发有限公司	联营企业	781,054,015.77	420,454,015.77
广州市万尚房地产有限公司	联营企业	421,272,878.77	-
北京金隅万科房地产开发有限公司	联营企业	130,576,891.32	348,857,970.91
长春万科溪之谷房地产开发有限公司	联营企业	103,570,081.08	-
苏州中航万科长风置业有限公司	联营企业	67,799,159.01	66,989,102.51
武汉高尔夫城市花园房地产开发有限公司	联营企业	60,403,692.08	71,471,497.09
深圳市万科滨海房地产有限公司	联营企业	43,323,904.95	-
上海南都白马房地产开发有限公司	联营企业	17,701,924.74	-
小计		2,519,355,912.04	907,772,586.28
贵阳万科劲嘉置业有限公司	合营企业	2,752,281,379.43	-
济南万筑房房地产开发有限公司	合营企业	1,589,541,494.11	-
湖南湘诚壹佰置地有限公司	合营企业	953,473,213.04	-
长春万科新里程房地产开发有限公司	合营企业	928,248,699.97	-
苏州万康房地产有限公司	合营企业	782,095,764.19	-
武汉万科城花璟苑房地产有限公司	合营企业	603,598,474.22	-
长沙市领域投资开发有限公司	合营企业	593,405,427.66	480,465,623.15
北京五和万科房地产开发有限公司	合营企业	500,838,941.45	-
上海加来房地产开发有限公司	合营企业	437,146,579.88	421,849,291.64
长沙市领域房地产开发有限公司	合营企业	375,993,985.15	316,067,865.77
上海乐都置业有限公司	合营企业	235,800,837.39	123,250,647.76
天津松科房地产有限公司	合营企业	210,765,335.80	164,285,559.15
云南浙联地产有限公司	合营企业	142,855,242.76	-
上海张江万科房地产开发有限公司	合营企业	100,077,990.46	-
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	-
武汉万科青安居房地产有限公司	合营企业	28,151,723.43	28,152,723.43
重庆两江万科投资有限公司	合营企业	20,039,532.57	26,343,974.44

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	与本公司关系	2013年12月31日	
		2013年12月31日	2012年12月31日
成都科甲龙兴华盛房地产开发有限公司	合营企业	10,000,000.00	-
海南香水湾富豪旅业开发有限公司	合营企业	432,000.00	-
小计		10,346,140,621.51	1,919,787,552.80
合计		12,865,496,533.55	2,827,560,139.08

上述款项中含母公司应付关联方款项人民币 9,407,484,214.97 元(2012 年: 人民币 898,809,914.74 元)。

本年对关联方的利息支出为人民币 53,076,580.30 元(2012 年: 人民币 74,183,884.81 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 4,280,738,653.34 元(2012 年: 人民币 4,434,898,885.31 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	2013年12月31日	2012年12月31日
一年内到期的长期借款	27,521,791,569.90	19,743,341,504.23
一年内到期的应付债券	-	5,881,617,700.00
合计	27,521,791,569.90	25,624,959,204.23

(2) 一年内到期的长期借款:

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	

种类	2012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	8,990,245,921.72	1.0000	8,990,245,921.72	信用
	1,669,642,591.09	1.0000	1,669,642,591.09	抵押*1
美元	45,003,733.65	1.0000	45,003,733.65	抵押*1
	260,064,846.25	6.2855	1,634,637,591.10	质押*2
小计			12,339,529,837.56	
2、其他借款				
其中: 人民币	4,713,411,666.67	1.0000	4,713,411,666.67	信用
	2,690,400,000.00	1.0000	2,690,400,000.00	质押*2
小计			7,403,811,666.67	
合计			19,743,341,504.23	

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以及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

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	合同		
				利率	2013年12月31日	2012年12月31日
信托借款	2012年5月29日	2014年5月29日	人民币	9.40%	2,196,000,000.00	2,199,000,000.00
信托借款	2012年1月20日	2014年1月19日	人民币	9.80%	1,996,000,000.00	1,998,000,000.00
信托借款	2012年12月24日	2014年6月24日	人民币	6.16%	1,500,000,000.00	1,500,000,000.00
信托借款	2012年11月21日	2014年5月21日	人民币	6.75%	1,100,000,000.00	1,100,000,000.00
信托借款	2012年2月24日	2014年2月24日	人民币	10.60%	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
合计					7,792,000,000.00	7,797,000,000.00

(4) 一年内到期的长期借款无逾期借款(2012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	2013年12月31日		
		汇率	折人民币	借款条件
1.银行借款				
其中：人民币	20,324,349,117.27	1.0000	20,324,349,117.27	信用
	557,059,953.10	1.0000	557,059,953.10	抵押*1
	445,419,621.69	1.0000	445,419,621.69	质押*3
港币	513,000,000.00	0.7862	403,320,600.00	抵押*2
	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*3
	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	
2012年12月31日				
种类	原币	汇率	折人民币	借款条件
1.银行借款				
其中：人民币	10,190,209,958.47	1.0000	10,190,209,958.47	信用
	1,640,822,240.92	1.0000	1,640,822,240.92	抵押*1
	1,077,596,151.00	1.0000	1,077,596,151.00	质押*3
	190,000,000.00	1.0000	190,000,000.00	担保
美元	371,872,793.02	6.2855	2,337,406,440.53	质押*3
小计			15,436,034,790.92	
2.其他借款				
其中：人民币	20,280,035,575.34	1.0000	20,280,035,575.34	信用*4
	320,000,000.00	1.0000	320,000,000.00	担保
小计			20,600,035,575.34	
合计			36,036,070,366.26	

*1 以上抵押借款主要由本集团的存货作为抵押。

*2 以上抵押借款主要由本集团的投资性房地产作为抵押。

*3 以上质押借款主要由本公司持有的子公司的股权以及收益权作为质押。

七 合并财务报表项目附注(续)

27 长期借款(续)

*4 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

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	合同利率	2013年12月31日	2012年12月31日
信托借款	2013年8月23日	2016年8月22日	人民币	7.07%	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%	1,250,108,864.00	-
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	-
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	-
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	-
合计					5,540,108,864.00	-

本集团无因逾期借款获得展期形成的长期借款(2012年：无)。

(3) 长期借款到期日分析列示如下：

借款期限	2013年12月31日	2012年12月31日
一年至二年	17,207,874,969.03	27,286,992,584.71
二年至三年	14,803,695,783.94	7,499,077,781.55
三年以上	4,671,557,667.11	1,250,000,000.00
小计	36,683,128,420.08	36,036,070,366.26

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					期末余额 (折人民币)
					美元	美元	美元	本期应计利息	本期已付利息	
1 美元债券	800,000,000.00 新加坡币	2013/3/13	5年	4,824,000.00	780,934,780.71 新加坡币	美元 0.00	16,716,656.25 新加坡币	10,500,000.00 新加坡币	6,216,656.25 新加坡币	777,807,075.58 新加坡币 4,742,211,959.10
2 新加坡币债券	140,000,000.00	2013/11/6	4年	-	139,357,251.80	新加坡币 0.00	687,750.00	0.00	687,750.00	139,379,697.87 666,862,164.46
3 人民币债券	1,000,000,000.00	2013/12/4	5年	-	994,771,181.78	0.00	3,250,000.00	0.00	3,250,000.00	994,835,274.10 994,835,274.10
4 人民币债券	1,000,000,000.00	2013/12/16	3年	-	994,414,463.60	0.00	1,575,000.00	0.00	1,575,000.00	994,482,534.81 994,482,534.81
合计										7,398,391,932.47

本公司于 2008 年 9 月向社会公开发行的总价为人民币 59 亿元的 5 年期公司债券已于 2013 年 8 月到期，本公司已偿还全部本息。

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 2013 年 12 月 31 日，公司在此发行计划进行三次提取，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。

七 合并财务报表项目附注(续)

29 预计负债

项目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
客户补偿准备*1	3,734,309.34	-	92,697.58	3,641,611.76
酬金制项目*2	40,557,957.81	4,675,119.84	1,997,868.26	43,235,209.39
合计	44,292,267.15	4,675,119.84	2,090,565.84	46,876,821.15

*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	2013年12月31日	2012年12月31日
维护基金*	40,308,225.08	13,190,822.56
其他	2,646,795.77	2,487,162.50
合计	42,955,020.85	15,677,985.06

* 系物业项目代管基金

31 股本

	年初余额		本年变动增减			年末余额	
	发行新股(注1)	送股	公积		小计		
			股	金转			
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	18,402,673.00	6,161,400.00	-	-	(735,812.00)	5,425,588.00	
有限售条件股份合计	18,402,673.00	6,161,400.00	-	-	(735,812.00)	5,425,588.00	
二、无限售条件股份							
1、境内上市人民币普通股	9,662,194,977.00	13,254,401.00	-	-	735,812.00	13,990,213.00	
2、境内上市的外资股	1,314,955,468.00	-	-	-	-	1,314,955,468.00	
无限售条件股份合计	10,977,150,445.00	13,254,401.00	-	-	735,812.00	13,990,213.00	
三、股份总数	10,995,553,118.00	19,415,801.00	-	-	-	19,415,801.00	
						11,014,968,919.00	

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 19,415,801 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，中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司按规定增加和解除董事、监事和高级管理人员持有的部分限售股份，公司境内自然人持有的有限售条件流通股减少 735,812 股，公司无限售条件流通股份相应增加。

32 资本公积

项目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
股本溢价	8,792,994,549.25	186,612,289.12	-	8,979,606,838.37
股权激励公积(注 1)	193,774,619.68	35,814,145.08	(39,180,203.83)	190,408,560.93
其他资本公积(注 2)	(302,908,501.11)	40,550,673.30	(375,434,637.92)	(637,792,465.73)
合计	8,683,860,667.82	262,977,107.50	(414,614,841.75)	8,532,222,933.57

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制性股票激励计划形成的资本公积。

33 盈余公积

项目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
法定盈余公积	2,936,632,648.81	779,589,584.46	-	3,716,222,233.27
任意盈余公积	14,080,418,733.58	2,338,768,753.39	-	16,419,187,486.97
合计	17,017,051,382.39	3,118,358,337.85	-	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
年初未分配利润	26,688,098,566.77	
加：本年归属于母公司股东的净利润	15,118,549,405.78	
减：提取法定盈余公积	779,589,584.46	5.16%
提取任意盈余公积	2,338,768,753.39	15.47%
分配普通股股利	1,981,400,770.62	
年末未分配利润	36,706,888,864.08	

子公司本年提取的归属于母公司的盈余公积为人民币 1,486,169,311.35 元 (2012 年：人民币 731,900,728.99 元)。

截至 2013 年 12 月 31 日，本集团的未分配利润中包含了本公司的子公司盈余公积中归属于母公司的部分人民币 6,459,330,706.53 元 (2012 年 12 月 31 日：人民币 4,973,161,395.18 元)。

35 营业收入及成本

(1) 营业收入

项目	2013 年	2012 年
主营业务收入	134,258,894,520.12	102,439,039,795.54
其他业务收入	1,159,896,560.23	677,205,340.88
营业总收入	135,418,791,080.35	103,116,245,136.42
营业成本	92,797,650,762.81	65,421,614,348.00

其他业务收入包括本公司收取合营联营企业的运营管理费人民币 490,701,521.96 元 (2012 年：人民币 295,786,878.32 元)。

七 合并财务报表项目附注(续)

35 营业收入及成本(续)

(2) 主营业务(分行业)

行业名称	2013年		2012年	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产*	132,787,685,050.71	91,528,508,900.72	101,579,716,943.91	64,568,337,527.64
物业管理	1,471,209,469.41	1,163,557,810.52	859,322,851.63	724,800,462.50
合计	134,258,894,520.12	92,692,066,711.24	102,439,039,795.54	65,293,137,990.14

* 该收入中包括建造合同收入人民币 1,521,044,449.66 元 (2012 年: 人民币 1,507,070,288.77 元), 及成本人民币 1,391,144,214.98 元 (2012 年: 人民币 1,373,188,741.97 元)。

(3) 主营业务(分地区)

地区名称	2013年		2012年	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
北京区域	34,393,843,643.38	25,571,358,309.42	33,663,206,013.17	22,048,941,708.64
广深区域	45,023,934,320.47	28,781,540,067.47	29,125,025,182.56	17,282,142,274.62
上海区域	28,368,405,570.69	20,120,821,492.75	22,027,682,949.23	14,312,831,200.02
成都区域	26,472,710,985.58	18,218,346,841.60	17,623,125,650.58	11,649,222,806.86
合计	134,258,894,520.12	92,692,066,711.24	102,439,039,795.54	65,293,137,990.14

(4) 公司前五名客户的营业收入情况

客户名称	占公司全部营业收入的比例(%)	
	营业收入	比例(%)
法人一	1,189,264,464.49	0.88%
法人二	768,600,000.00	0.57%
法人三	469,750,740.00	0.35%
法人四	275,478,908.94	0.20%
法人五	120,000,000.00	0.09%
合计	2,823,094,113.43	2.09%

七 合并财务报表项目附注(续)

36 营业税金及附加

项目	2013 年	2012 年
营业税	6,829,471,718.38	5,359,553,105.54
城市维护建设税	444,858,263.47	354,986,429.14
教育费附加	299,381,194.76	223,454,285.06
土地增值税	3,579,971,869.70	4,659,966,213.06
其他	391,315,092.51	318,337,504.30
合计	11,544,998,138.82	10,916,297,537.10

37 销售费用

项目	2013 年	2012 年
品牌宣传推广费用*	1,561,486,682.92	1,156,355,401.09
销售代理费用及佣金	959,900,719.56	714,242,334.80
其他	1,343,326,167.96	1,185,779,921.01
合计	3,864,713,570.44	3,056,377,656.90

* 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	2013 年	2012 年
人工与行政费用	2,503,609,911.32	2,316,480,753.42
财产费用	447,409,142.39	437,011,981.55
其他	51,818,509.44	26,815,306.13
合计	3,002,837,563.15	2,780,308,041.10

七 合并财务报表项目附注(续)

39 财务费用

项目	2013 年	2012 年
利息支出	6,574,830,657.04	5,782,312,212.80
减：资本化利息	5,079,328,786.11	4,042,897,939.86
净利息支出	1,495,501,870.93	1,739,414,272.94
减：利息收入	739,813,237.93	981,158,154.70
利息收支净额	755,688,633.00	758,256,118.24
汇兑损益	49,715,706.45	(58,951,101.08)
其他	86,310,714.04	65,452,174.52
合计	891,715,053.49	764,757,191.68

40 资产减值损失

项目	2013 年	2012 年
坏账损失	67,201,388.97	83,818,288.19
存货跌价转回	(7,048,022.37)	-
合计	60,153,366.60	83,818,288.19

41 公允价值变动损失

产生公允价值变动损失的来源	2013 年	2012 年
交易性金融负债	(572,042.22)	(8,719,233.08)
合计	(572,042.22)	(8,719,233.08)

七 合并财务报表项目附注(续)

42 投资收益

(1) 投资收益明细情况

项目	2013年	2012年
成本法核算的长期股权投资收益	1,405,238.94	27,187,519.01
权益法核算的长期股权投资收益	999,397,870.95	889,787,588.26
处置长期股权投资产生的投资收益	4,644,660.07	33,179,668.85
处置金融资产取得的投资收益	(1,539,218.64)	(16,201,066.88)
其他	1,279,253.00	(5,265,755.55)
合计	1,005,187,804.32	928,687,953.69

(2) 按成本法核算的长期股权投资收益

被投资单位	2013年	2012年	本年比上年增减
			变动的原因
中信万科中国房地产开发基金	-	25,775,772.81	已清算
上海中城联盟投资管理有限公司	1,405,238.94	1,411,746.20	被投资单位分红
合计	1,405,238.94	27,187,519.01	

(3) 按权益法核算的长期股权投资收益

被投资单位	2013年	2012年	本年比上年增减
			变动的原因
合肥一航万科地产有限公司	258,968,220.51	147,303,022.86	公司 2013 年结算收入较上年大幅度增长
北京中粮万科房地产开发有限公司	164,513,091.52	107,917,745.50	公司 2013 年结算收入较上年大幅度增长
上海加来房地产开发有限公司	97,261,097.42	93,314,356.08	公司 2013 年结算收入较上年同期增长
长沙市领域投资有限公司	90,198,179.03	(14,354,388.88)	公司 2013 年结算收入较上年同期增长
长沙市领域房地产开发有限公司	85,493,483.95	92,058,724.58	公司 2013 年结算收入较上年同期减少
合计	696,434,072.43	426,239,460.14	

七 合并财务报表项目附注(续)

42 投资收益(续)

(3) 按权益法核算的长期股权投资收益(续)

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。

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	2,345,354.05	1,398,315.72	2,345,354.05
其中：固定资产处置利得	2,345,354.05	1,398,315.72	2,345,354.05
罚款收入	36,137,927.85	29,819,402.64	36,137,927.85
没收订金及违约金收入	24,560,500.27	38,334,796.67	24,560,500.27
其他	55,925,774.94	75,092,658.09	55,925,774.94
合计	118,969,557.11	144,645,173.12	118,969,557.11

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	6,820,073.10	6,068,873.87	6,820,073.10
其中：固定资产处置损失	6,820,073.10	6,068,873.87	6,820,073.10
对外捐赠	10,086,370.00	48,907,386.87	10,086,370.00
其他	72,390,251.85	32,524,568.33	72,390,251.85
合计	89,296,694.95	87,500,829.07	89,296,694.95

七 合并财务报表项目附注(续)

45 所得税费用

(1) 本年所得税费用组成

	2013 年	2012 年
当期所得税费用	6,526,370,997.65	6,172,181,580.84
其中：当年产生的所得税费用	6,474,856,573.51	6,215,775,978.14
汇算清缴差异调整	51,514,424.14	(43,594,397.30)
递延所得税费用	(532,909,619.59)	(764,584,865.79)
合计	5,993,461,378.06	5,407,596,715.05

递延所得税费用分析如下：

	2013 年	2012 年
暂时性差异的产生和转回	56,768,895.33	(121,707,174.44)
土地增值税清算准备金 确认的以前年度未利用	37,574,061.64	(31,724,562.40)
可抵扣亏损	(584,870,462.62)	(214,479,896.20)
存货溢价结转	(60,537,086.92)	(19,658,776.98)
未实现内部交易利润	19,004,556.33	(360,704,364.21)
代扣代缴所得税	(849,583.35)	(16,310,091.56)
合计	(532,909,619.59)	(764,584,865.79)

(2) 所得税费用与会计利润的关系如下：

	2013 年	2012 年
税前利润	24,291,011,249.30	21,070,185,138.11
按法定税率计算的所得税费用	6,048,744,954.67	5,266,356,841.61
非应税收入 - 投资收益	(250,200,778.69)	(227,052,836.13)
不可抵扣的费用	257,656,075.87	280,612,346.28
未确认的暂时性差异	45,190,865.42	100,682,191.01
当年转回未确认亏损	(107,929,739.21)	(13,001,827.72)
本年所得税费用	5,993,461,378.06	5,407,596,715.05

七 合并财务报表项目附注(续)

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	2013 年	2012 年
按政策允许收取的购房诚意金	5,263,215,611.78	2,019,017,651.12
收到联合营公司及集团外部		
单位往来款项	16,976,467,888.37	3,461,568,633.26
合计	22,239,683,500.15	5,480,586,284.38

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

项目	2013 年	2012 年
经营租赁所支付的现金	88,199,670.19	85,384,511.42
支付的各种保证金、押金	5,024,677,298.10	2,961,141,242.13
支付代垫费用	947,934,256.21	240,061,878.42
支付联合营公司及集团外部		
单位往来款项	14,348,505,781.36	6,262,782,767.76
合计	20,409,317,005.86	9,549,370,399.73

(3) 收到的其他与投资活动有关的现金

项目	2013 年	2012 年
收到的银行利息	425,245,138.30	554,009,405.18
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		
47(4)注 1)	179,681,609.19	323,790,146.91
其他投资性收入	-	121,000,000.00
合计	604,926,747.49	998,799,552.09

七 合并财务报表项目附注(续)

46 现金流量表项目附注(续)

(4) 支付的其他与投资活动有关的现金

项目	2013 年	2012 年
其他投资性支出	-	121,000,000.00
合计	-	121,000,000.00

(5) 本集团无收到和支付的其他与筹资活动有关的现金(2012 年: 无)。

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	2013 年	2012 年
净利润	18,297,549,871.24	15,662,588,423.06
加: 资产减值损失	60,153,366.60	83,818,288.19
固定资产及投资性房地产的折旧	153,444,254.50	154,565,126.74
无形资产及长期待摊费用摊销	25,791,245.65	28,055,898.43
处置固定资产的净损失	4,474,719.05	4,670,558.15
公允价值变动损失	572,042.22	8,719,233.08
财务费用	891,715,053.49	764,757,191.68
投资收益	(1,005,187,804.32)	(928,687,953.69)
递延所得税资产增加	(472,102,149.32)	(713,981,571.36)
递延所得税负债减少	(60,807,470.27)	(102,599,672.27)
存货的增加	(75,798,277,962.97)	(38,870,391,689.38)
本年股权激励摊销	35,814,145.08	88,230,864.45
经营性应收项目的增加	(14,459,729,664.00)	(14,806,593,470.79)
经营性应付项目的增加	74,250,459,242.94	42,352,807,246.23
经营活动产生的现金流量净额	1,923,868,889.89	3,725,958,472.52

(2) 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动

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

七 合并财务报表项目附注(续)

47 现金流量表补充资料(续)

(3) 现金及现金等价物净变动情况

	2013年	2012年
现金及现金等价物年末余额	43,004,149,172.53	51,120,223,950.88
减：现金及现金等价物年初余额	51,120,223,950.88	33,614,111,523.31
现金及现金等价物净(减少)/增加额	(8,116,074,778.35)	17,506,112,427.57

(4) 本期取得或处置子公司及其他营业单位的相关信息

项目	2013年	2012年
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	2,674,023,738.98	3,206,168,225.22
2. 取得子公司及其他营业单位支付的现金和现金等价物	1,852,180,391.82	3,013,155,475.22
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物	888,505,894.17	496,602,652.56
3. 以前年度收购子公司于本年度支付的现金	95,267,553.41	-
4. 重分类至“收到其他与投资活动有关的现金”列示的金额(注1)	179,681,609.19	323,790,146.91
5. 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	1,238,623,660.25	2,840,342,969.57
6. 取得子公司的净资产	3,356,592,759.66	3,792,980,988.10
流动资产	14,825,850,771.94	9,784,108,856.53
非流动资产	724,281,680.79	2,301,133,181.24
流动负债	10,191,492,302.55	6,825,809,327.40
非流动负债	2,002,047,390.52	1,466,451,722.28
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	230,701,632.65	5,500,000.00
2. 处置子公司及其他营业单位收到的现金和现金等价物	230,701,632.65	-
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物	40,605,823.02	42,407.29
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)	-	42,407.29
4. 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	190,095,809.63	-
5. 处置子公司的净资产	1,801,032,480.65	864,019,927.97
流动资产	18,203,497,728.62	4,047,948,890.65
非流动资产	374,114,915.83	83,377.16
流动负债	16,776,580,163.80	3,184,012,339.84
非流动负债	-	-

七 合并财务报表项目附注(续)

47 现金流量表补充资料(续)

(4) 本期取得或处置子公司及其他营业单位的相关信息(续)

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

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

(5) 现金和现金等价物的构成

项目	2013年12月31日	2012年12月31日
一、现金		
其中：库存现金	1,116,683.63	1,591,966.49
可随时用于支付的银行存款	43,003,032,488.90	51,118,631,984.39
使用受限制的货币资金	1,361,260,622.70	1,171,318,104.61
二、年末货币资金及现金等价物余额	44,365,409,795.23	52,291,542,055.49
减：使用受限制的货币资金	1,361,260,622.70	1,171,318,104.61
三、年末可随时变现的现金及现金等价物	43,004,149,172.53	51,120,223,950.88

48 基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

项目	2013年12月31日	2012年12月31日
归属于母公司普通股股东的合并净利润	15,118,549,405.78	12,551,182,392.23
本公司发行在外普通股的加权平均数	11,012,915,706.42	10,995,306,676.00
基本每股收益(元/股)	1.37	1.14

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)。

七 合并财务报表项目附注(续)

49 其他综合收益

项目	2013年	2012年
1. 可供出售金融资产产生的损失金额		
加：当期利得金额	(16,621,106.89)	-
减：可供出售金融资产产生的所得税影响	289,600.00	-
减：前期计入其他综合收益当期转入利润 的金额	-	27,373,477.50
小计	(16,910,706.89)	(27,373,477.50)
2. 境外经营外币折算差额	65,502,712.49	(104,785,598.61)
合计	48,592,005.60	(132,159,076.11)

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，并采用下列风险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2013年12月31日，利率每上升50个基点将会导致集团税后利润以及股东权益减少人民币59,117,148.92元(2012年：人民币80,761,788.55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。2012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公司的资产状况，开发项目的盈利预测等指标，向联营及合营公司提供款项，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23.49% (2012年：27.87%)。

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。

	2013年12月31日			
	账面价值	总值	1年内	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
小计	87,340,316,031.83	87,778,622,373.84	81,076,715,790.14	6,286,766,583.70
借款	69,307,434,621.12	77,401,936,653.81	36,114,292,743.22	20,645,219,607.07
应付债券	7,398,391,932.47	8,621,772,230.00	235,471,832.50	235,471,832.50
应付款项	135,898,318,791.12	137,098,856,464.47	135,668,156,864.31	921,047,570.83
交易性金融负债	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
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)
	2012年12月31日			
	账面价值	总值	1年内	1至2年
				2至5年
货币资金	52,291,542,055.49	52,291,542,055.49	52,291,542,055.49	-
应收款项	21,944,470,359.73	22,288,306,239.26	21,142,188,756.71	1,146,117,482.55
其他非流动资产	218,492,000.00	218,492,000.00	-	218,492,000.00
小计	74,454,504,415.22	74,798,340,294.75	73,433,730,812.20	1,364,609,482.55
借款	65,711,812,110.99	75,554,883,152.51	34,959,537,952.48	30,443,031,789.86
应付债券	5,881,617,700.00	6,145,333,333.33	6,145,333,333.33	-
应付款项	88,061,191,865.50	88,174,864,494.32	86,786,153,979.89	994,104,952.32
交易性金融负债	25,761,017.27	25,761,017.27	25,761,017.27	-
应付利息	649,687,938.74	649,687,938.74	649,687,938.74	-
其他长期负债	15,677,985.06	15,677,985.06	-	15,677,985.06
小计	160,345,748,617.56	170,566,207,921.23	128,566,474,221.71	31,437,136,742.18
合计	(85,891,244,202.34)	(95,767,867,626.48)	(55,132,743,409.51)	(30,072,527,259.63)
				(10,562,596,957.34)

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 12 月 31 日的各外币资产负债项目外汇风险敞口如下。出于列报考虑，风险敞口金额以人民币列示，以资产负债表日即期汇率折算。外币报表折算差额及其他未包括在内的风险敞口项目的描述未包括在内。

	2013 年 12 月 31 日			2012 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
一年内到期的非流动负债	-	6,682,700.00	-	1,634,637,591.11	-
长期借款	2,186,635,128.02	863,247,600.00	-	2,337,406,440.51	-
应付债券	4,742,211,959.10	-	666,862,164.46	-	-
可供出售金融资产	-	(2,460,263,867.93)	-	-	-
其他应收款项	-	(574,382,301.83)	(284,005,040.93)	-	-
货币资金	(1,234,915,819.72)	(403,783,910.95)	(5,810,020.64)	(1,305,831,478.06)	(333,205,568.70)
合计	5,693,931,267.40	(2,568,499,780.71)	377,047,102.89	2,666,212,553.56	(333,205,568.70)

除上述外，年内本集团的香港子公司亦发行人民币债券，年末余额为人民币 1,989,185,645.38 元 (2012 年：无)。

(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% (2012: 10%)，对本集团的利润影响分别为增加 / 减少人民币 50,635,881.18 元 (2012: 无)，而对本集团的股东权益影响为减少 / 增加人民币 93,762,944.60 元 (2012 年：减少 / 增加人民币 521,972,651.50 元)。

同时，管理层预计新加坡币对人民币的汇率上升 / 下降 3% (2012: 无)，对本集团的利润无重大影响 (2012: 无)，而对本集团的股东权益影响为减少 / 增加人民币 11,620,815.94 元 (2012: 无)。

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。2012 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)

(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 2013 年 12 月 31 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
资产				
可供出售金融资产	2,466,185,867.93	-	-	2,466,185,867.93
合计	2,466,185,867.93	-	-	2,466,185,867.93
负债				
交易性金融负债	11,686,986.02	-	-	11,686,986.02
合计	11,686,986.02	-	-	11,686,986.02

2013 年，本集团金融工具的公允价值计量方法并未发生改变。

2013 年，上述金融工具公允价值计量所属层次在三个层次之间并无重大的变动。

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和递延所得税负债。

分部经营成果是指各个分部产生的收入（包括对外交易收入及分部间的交易收入），扣除各个分部发生的费用、归属于各分部的资产发生的折旧和摊销及减值损失、直接归属于某一分部的银行存款及银行借款所产生的利息净支出后的净额。未分配项目主要为总部的收入和支出。分部之间收入的转移定价按照与其他对外交易相似的条款计算。

七 合并财务报表项目附注(续)

51 分部报告(续)

(1) 报告分部的利润或亏损、资产及负债的信息(续)

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

项目	2012年							
	地产行业				物业管理			
	北京区域	广深区域	上海区域	成都区域	公司	未分配项目	抵销	合计
分部收入	33,445,567,177.28	29,360,710,072.97	21,920,298,704.90	17,561,367,025.12	1,777,824,001.25	1,070,547,288.81	(2,020,069,133.91)	103,116,245,136.42
其中：								
外部销售收入	33,445,567,177.28	29,018,432,614.24	21,915,412,223.22	17,521,367,025.12	974,601,262.61	240,864,833.95	-	103,116,245,136.42
分部间销售收入	-	342,277,458.73	4,886,481.68	40,000,000.00	803,222,738.64	829,682,454.86	(2,020,069,133.91)	-
分部费用	26,589,383,555.27	22,931,448,130.55	17,374,643,950.58	14,068,236,165.31	1,626,879,874.39	1,470,512,152.22	(1,037,930,765.35)	83,023,173,062.97
分部利润(注)	6,856,183,622.01	6,429,261,942.42	4,545,654,754.32	3,493,130,859.81	150,944,126.86	(399,964,863.41)	(982,138,368.56)	20,093,072,073.45
分部资产	108,538,598,093.20	122,334,247,534.85	103,775,407,107.40	69,798,669,084.93	2,905,454,312.72	164,026,673,724.54	(192,577,434,782.27)	378,801,615,075.37
分部负债	88,536,930,456.68	105,754,297,122.19	89,823,583,194.21	62,910,060,088.95	2,497,513,817.98	123,302,369,994.35	(176,161,334,587.09)	296,663,420,087.27

注：分部利润与财务报表营业利润总额的衔接如下：

项目	2013年	2012年
分部利润	23,256,722,625.04	20,093,072,073.45
加：投资收益	1,005,187,804.32	928,687,953.69
加：公允价值变动净收益	(572,042.22)	(8,719,233.08)
营业利润	24,261,338,387.14	21,013,040,794.06

(2) 本集团的客户较为分散，不存在单个与本集团交易额超过10%的客户。

七 合并财务报表项目附注(续)

52 收购公司情况

本集团本年收购公司明细如下：

序号	公司名称	收购 股权 比例	购买日	说明
1	深圳市尚模发展有限公司	60%	2013年1月1日	本公司以现金对价人民币46,500万元收购了深圳市尚模发展有限公司60%的股权。
2	烟台竹林苑置业有限公司	51%	2013年1月1日	本公司以现金对价人民币510万元收购了烟台竹林苑置业有限公司51%的股权。
3	长沙万科环球村置业有限公司	80%	2013年1月18日	本公司以现金对价人民币34,693万元收购了长沙万科环球村置业有限公司80%的股权。
4	北京京投阳光房地产开发有限公司	51%	2013年1月25日	本公司以现金对价人民币13,618.4万元收购了北京京投阳光房地产开发有限公司51%的股权。
5	郑州美铭科技产业园综合开发有限公司	100%	2013年1月25日	本公司以现金对价人民币3,000万元收购了郑州美铭科技产业园综合开发有限公司100%的股权。
6	唐山二十二冶万筑房地产开发有限公司	80%	2013年1月28日	本公司以现金对价人民币4,000万元收购了唐山二十二冶万筑房地产开发有限公司80%的股权。
7	河南省美景之州地产开发有限公司	100%	2013年1月28日	本公司以现金对价人民币10,000万元收购了河南省美景之州地产开发有限公司100%的股权。
8	成都传媒文化置业有限公司	60%	2013年2月28日	本公司以现金对价人民币7,234.5万元收购了成都传媒文化置业有限公司60%的股权。
9	北京明达源通投资管理有限公司	90%	2013年3月5日	本公司以现金对价人民币9万元收购了北京明达源通投资管理有限公司90%的股权。
10	北京凯德新铭房地产开发有限公司	100%	2013年3月18日	本公司以现金对价人民币50,200万元收购了北京凯德新铭房地产开发有限公司100%的股权。
11	云南浙万置业有限公司	55%	2013年3月31日	本公司以现金对价人民币450万元收购了云南浙万置业有限公司55%的股权。
12	湖南百汇投资有限公司	51%	2013年4月1日	本公司以现金对价人民币31,547.3万元收购了湖南百汇投资有限公司51%的股权。
13	贵阳创元房地产开发有限公司	70%	2013年4月15日	本公司以现金对价人民币5,286.9万元收购了贵阳创元房地产开发有限公司70%的股权。
14	河南美景鸿城置业有限公司	51%	2013年4月24日	本公司以现金对价人民币3,577.7万元收购了河南美景鸿城置业有限公司51%的股权。
15	武汉万悦城房地产开发有限公司	100%	2013年5月3日	本公司以现金对价人民币1,000万元收购了武汉万悦城房地产开发有限公司100%的股权。

七 合并财务报表项目附注(续)

52 收购公司情况(续)

序号	公司名称	收购股权		说明
		比例	购买日	
16	郑州美地置业有限公司	51%	2013年5月3日	本公司以现金对价人民币510万元收购了郑州美地置业有限公司51%的股权。
17	郑州航空港区万科美景置业有限公司	100%	2013年6月5日	本公司以现金对价人民币3,000万元收购了郑州航空港万科美景置业有限公司100%的股权。
18	山东乐水置业有限公司	100%	2013年6月27日	本公司以现金对价人民币2,000万元收购了山东乐水置业有限公司100%的股权。
19	Charm East Limited	100%	2013年7月8日	本公司以现金对价港币1元收购了Charm East Limited 100%的股权。
20	西安青业房地产开发有限公司	100%	2013年7月25日	本公司以现金对价人民币439万元收购了西安青业房地产开发有限公司100%的股权。
21	陕西中硕房地产开发有限公司	100%	2013年8月2日	本公司以现金对价人民币1,000万元收购了陕西中硕房地产开发有限公司100%的股权。
22	陕西驰骋房地产开发有限公司	100%	2013年8月5日	本公司以现金对价人民币7,256万元收购了陕西驰骋房地产开发有限公司100%的股权。
23	东莞市瑞祺卓盈实业投资有限公司	55%	2013年8月9日	本公司以现金对价人民币275万元收购了东莞市瑞祺卓盈实业投资有限公司55%的股权。
24	深圳市西城房地产开发有限公司	90%	2013年8月16日	本公司以现金对价人民币900万元收购了深圳西城90%的股权。
25	陕西利昌源房地产开发有限公司	100%	2013年8月22日	本公司以现金对价人民币1.2亿元收购了陕西利昌源房地产开发有限公司100%的股权。
26	西安唐安房地产开发有限公司	100%	2013年9月6日	本公司以现金对价人民币2,316万元收购了西安唐安房地产开发有限公司100%的股权。
27	广州市荣达家用电器有限公司	83%	2013年9月18日	本公司以现金对价人民币2.53亿元收购了广州市荣达家用电器有限公司83%的股权。
28	中山市科誉房地产发展有限公司	75%	2013年11月20日	本公司以现金对价人民币750万元收购了中山市科誉房地产发展有限公司75%的股权。

八 股份支付

1 股份支付总体情况

2013 年	
公司本年行权的各项权益工具总额	19,415,801 份
公司本年失效的各项权益工具总额	2,813,112 份
公司年末发行在外的股票期权行权价格	8.48 元
公司年末发行在外的股票期权的合同剩余期限	2 年

2012 年	
公司本年行权的各项权益工具总额	342,900 份
公司本年失效的各项权益工具总额	7,857,888 份
公司年末发行在外的股票期权行权价格	8.66 元
公司年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	2013 年	2012 年
以权益结算的股份支付	35,814,145.08	88,230,864.44

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。

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1,941.6万份，此外因部分激励对象离职等原因，有281.3万份股票期权作废，期末激励对象拥有的已授出但尚未行使的期权数量为7,093.8万份。

截至2013年12月31日，资本公积中确认以权益结算的股份支付的累积金额为人民币230,280,721.37元(2012年：人民币194,466,576.29元)。本年以权益结算的股份支付确认的费用总额为人民币35,814,145.08元(2012年：人民币88,230,864.44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2013年度，以股份支付换取的职工服务总额为人民币35,814,145.08元(2012年：人民币88,230,864.44元)，其中属于关键管理人员总额为人民币1,481万元(2012年：人民币3,319万元)，未包括在附注九(9)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
广州市万科房地产有限公司	广州市万尚房地产有限公司	联营企业	5,280,000.00	2012.12.03	2015.12.03	尚未到期
广州市万科房地产有限公司	广州市万尚房地产有限公司	联营企业	11,220,000.00	2013.1.16	2015.12.02	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	982,500.00	2012.06.26	2014.12.05	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	2012.07.25	2014.12.05	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	2012.08.24	2014.12.05	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	2012.09.27	2014.12.05	尚未到期
南京万晖置业有限公司	南京万晖置业有限公司*1	全资子公司	320,000,000.00	2011.07.12	2014.02.21	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	2010.09.27	到期日为改造项目中应向政府移交的公共设施完成初始登记之日起后三十日止	尚未到期
万科企业股份有限公司	深圳市万科房地产有限公司	全资子公司	130,000,000.00	2012.05.10	2014.05.09	尚未到期
长春万润房地产开发有限公司	长春万科溪之谷房地产开发有限公司	联营企业	75,000,000.00	2011.06.03	2014.06.03	尚未到期
万科置业地产(香港)有限公司	太荣有限公司	全资子公司	205,963,798.93	2012.01.04	2014.01.04	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	625,433,973.58	2012.04.20	2015.04.20	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	5,453,677,050.00	2013.03.13	2018.03.13	尚未到期
万科置业(香港)有限公司	Wkdeveloper Sig I Private Limited	全资子公司	648,361,497.61	2013.04.16	项目公司清算或项目退出	尚未到期
万科置业(海外)有限公司	WK Property Financial Limited	控股子公司	410,003,300.00	2013.03.28	2015.12.28	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	2,288,997,000.00	2013.09.12	2017.03.12	尚未到期

九 关联方及关联交易 (续)

(5) 关联方担保情况 (续)

<u>担保方</u>	<u>被担保方</u>	<u>与被担保方关系</u>	<u>担保金额</u>	<u>担保起始日</u>	<u>担保到期日</u>	<u>担保是否已经履行完毕</u>
万科地产(香港)有限公司	Bestgain Real Estate Lyra Limited	全资子公司	757,577,730.00	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	1,225,000,000.00	2013.12.4	2018.12.4	尚未到期
万科地产(香港)有限公司	Bestgain Real Estate Lyra Limited	全资子公司	1,121,500,000.00	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
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	2013.01.25	2014.12.31	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	控制子公司	500,000,000.00	2013.05.17	2016.05.17	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	2013.12.06	2016.12.05	尚未到期

*1 为中国民生银行股份有限公司南京分行人民币 32,000 万元信托借款的担保提供反担保，实际被担保方为南京万晖置业有限公司。

(6) 关联方资金借款

<u>关联方</u>	<u>借款金额</u>	<u>起始日</u>	<u>到期日</u>	<u>利息支出</u>	<u>2013 年确认的</u>
<u>拆入</u>					
- 华润深国投信托有限公司	1,000,000,000.00	2012-02-24	2014-02-24	106,000,000.00	
- 华润深国投信托有限公司	1,000,000,000.00	2012-03-15	2014-03-07	105,000,000.00	
- 华润深国投信托有限公司	1,000,000,000.00	2012-03-21	2014-03-14	105,000,000.00	
- 华润深国投信托有限公司	1,100,000,000.00	2012-11-21	2014-05-21	74,250,000.00	

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

九 关联方及关联交易(续)

(7) 关联方资产转让

2013年2月，为满足上海虹桥11号项目发展的需要，在2011年度股东大会授权范围内，公司之全资子公司上海万科投资管理有限公司将持有的上海虹桥11号项目39%的权益转让给深圳市华威欣城一号投资合伙企业(有限合伙)，双方共同开发上海虹桥11号项目。深圳市华威欣城一号投资合伙企业(有限合伙)是公司第一大股东华润股份有限公司的关联公司，有关交易构成关联交易。监事会对有关交易情况进行了审查，认为交易符合股东大会授权，交易条件公允，决策程序符合《公司法》、《证券法》、《深圳证券交易所股票上市规则》及《公司章程》等有关规定，未损害其他股东的利益。除此之外，2013年公司无其他同类型关联交易发生。

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

(9) 本集团与关键管理人员之间的交易：

	2013年	2012年
支付关键管理人员薪酬(注1)	112,717,082.57	106,402,718.00
已提取尚未分配给个人的经济利润奖金(注2)	100,465,000.00	86,760,000.00
销售商品房	-	14,859,478.00
销售商品房成本	-	7,026,682.62

注1 其中未包括计入损益的股份支付总额。截至2013年12月31日关键管理人员持有的A股股票期权合计2,268万股(2012年：3,090万股)。股份支付相关情况请参考附注(八)。

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。

九 关联方及关联交易 (续)

(10) 本公司与下属子公司之间的交易：

本年度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 1,123 亿元 (2012：人民币 739 亿元)，年利率为 0 ~ 12.5% (2012：0 ~ 11.82%)。收取利息收入人民币 44 亿元 (2012：人民币 34 亿元)。年末借款余额为人民币 1,064 亿元 (2012：人民币 822 亿元)。

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 2013 年 12 月 31 日，本集团个别附属公司是某些法律诉讼中的被告，也是在日常业务中出现的其他诉讼中的原告。尽管现时无法确定这些或有事项、法律诉讼或其他诉讼的结果，管理层相信任何因此引致的负债不会对本集团的财务状况或经营业绩构成重大的负面影响。

2 为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

财务承诺

本集团之地产子公司按房地产经营惯例为商品房承购人提供抵押贷款担保。担保类型为阶段性担保和全程担保。阶段性担保的担保期限自保证合同生效之日起，至商品房承购人所购住房的《房地产证》办出及抵押登记手续办妥后并交银行执管之日止；全程担保的担保期限从担保书生效之日起至借款合同届满之日后两年止。截止年末，本集团承担阶段性担保额及全程担保额分别为人民币 408.60 亿元及人民币 0.89 亿元(2012：阶段性担保额为人民币 292.69 亿元，全程担保额为人民币 0.91 亿元)。

十一 重大承诺

1 约定资本支出

于 12 月 31 日，本集团的资本承担如下：

	2013 年	2012 年
已签订的正在或准备履行的建安合同	765.75 亿元	457.34 亿元
已签订的正在或准备履行的土地合同	104.41 亿元	209.92 亿元
合计	870.16 亿元	667.26 亿元

截止 2013 年 12 月 31 日，本集团的约定资本支出须在合同他方履行合同规定的责任与义务同时，若干年内支付。

2 租赁承诺

根据不可撤销的有关房屋、固定资产等经营租赁协议，本集团于 12 月 31 日以后应支付的最低租赁付款额如下：

项目	2013 年 12 月 31 日	2012 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	62,147,897.90	45,839,292.61
资产负债表日后第 2 年	85,137,499.75	39,488,680.06
资产负债表日后第 3 年	63,749,975.26	33,241,106.96
以后年度	27,398,555.93	41,086,780.63
合计	238,433,928.84	159,655,860.26

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

拟分配的股利 4,516,137,256.79 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	2013年12月31日			2012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 -	1.0000	-	人民币 37,473.08	1.0000	37,473.08
	美元 -	6.0969	-	美元 572.33	6.2855	3,597.38
	港币 -	0.7862	-	港币 8,855.00	0.81085	7,180.52
小计			-			48,250.98
银行存款	人民币 16,362,187,356.28	1.0000	16,362,187,356.28	人民币 21,825,204,669.48	1.0000	21,825,204,669.48
	美元 66,297.76	6.0969	404,210.81	美元 66,386.38	6.2855	417,271.59
	港币 22,879,121.41	0.7862	17,987,565.25	港币 10,726,229.74	0.81085	8,697,899.70
小计			16,380,579,132.34			21,834,319,840.77
合计			16,380,579,132.34			21,834,368,091.75

2 预付款项

预付款项账龄分析如下：

账龄	2013年12月31日		2012年12月31日	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1年以内(含1年)	3,769,441.28	49.38	717,770,559.75	99.46
3年以上	3,863,472.00	50.62	3,863,472.00	0.54
合计	7,632,913.28	100.00	721,634,031.75	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	2013年12月31日				2012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	(%)	
单项金额重大的								
其他应收款	129,647,970,601.79	99.62	-	-	89,076,418,270.55	99.97	-	-
其他不重大其他								
应收账款	498,322,646.04	0.38	1,223,748.24	0.25	25,939,859.90	0.03	1,223,748.24	4.72
合计	130,146,293,247.83	100.00	1,223,748.24		89,102,358,130.45	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(2012 年：无)。

本公司无本报告期实际核销的其他应收款情况(2012 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(2012 年：无)。

(2) 其他应收款前五名单位的情况：

2013年12月31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
沈阳万科房地产开发有限公司	子公司	6,381,543,733.79	1 年以内	4.90%
上海万科房地产有限公司	子公司	6,185,336,971.53	1 年以内	4.75%
北京万科企业有限公司	子公司	5,755,277,017.68	1 年以内	4.42%
万科(重庆)房地产有限公司	子公司	5,436,481,781.01	1 年以内	4.18%
上海万科投资管理有限公司	子公司	5,166,756,391.66	1 年以内	3.97%
合计		28,925,395,895.67		22.22%

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	2013年12月31日	2012年12月31日
对子公司的投资	14,807,969,173.19	13,098,848,424.86
对联合营企业的投资	2,152,084,515.99	1,720,524,087.97
其他股权投资	106,060,000.00	9,000,000.00
小计	17,066,113,689.18	14,828,372,512.83
减: 减值准备	-	-
合计	17,066,113,689.18	14,828,372,512.83

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	年初余额	增减变动	年末余额	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	5,517,423,622.14	7,779,967,454.93	1,709,120,748.33	9,489,088,203.26	-	-	-	-
小计		9,660,252,753.53	13,098,848,424.86	1,709,120,748.33	14,807,969,173.19				
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	1,610,563,456.32	424,440,025.52	2,035,003,481.84	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	109,960,631.65	7,120,402.50	117,081,034.15				
小计		1,718,200,000.00	1,720,524,087.97	431,560,428.02	2,152,084,515.99				
其他股权投资									
上海中城联盟投资管理有限公司	成本法	8,600,000.00	9,000,000.00	44,560,000.00	53,560,000.00	2.24%	2.24%	-	-
上海伍翎投资中心(有限合伙)	成本法	52,500,000.00	-	52,500,000.00	52,500,000.00	7.895%	7.895%		
小计		61,100,000.00	9,000,000.00	97,060,000.00	106,060,000.00				
合计		11,439,552,753.53	14,828,372,512.83	2,237,741,176.35	17,066,113,689.18				

十三 母公司财务报表主要项目附注(续)

4 长期股权投资(续)

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、及重庆中航万科峻景置业有限公司等 14 家公司权益法的调整。

5 短期借款

短期借款分类：

	2013 年 12 月 31 日		2012 年 12 月 31 日	
	原币	折人民币	原币	折人民币
信用借款				
-人民币	5,066,001,117.16	5,066,001,117.16	9,843,153,225.39	9,843,153,225.39
合计		5,066,001,117.16		9,843,153,225.39

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(2012 年：无)。

本公司无已到期未偿还的短期借款(2012 年：无)。

6 应付票据

项目	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
商业承兑汇票	13,209,198,137.24	3,798,904,487.01

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	年初账面余额	本年增加	本年减少	年末账面余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	988,724,177.44	794,733,097.08	821,787,872.44	961,669,402.08
二、职工福利费	-	11,310.00	11,310.00	-
三、社会保险费	223,290.03	5,235,635.88	5,453,513.50	5,412.41
其中：医疗保险费	44,491.46	2,061,674.76	2,105,871.14	295.08
基本养老保险费	176,215.43	2,880,200.64	3,051,479.61	4,936.46
失业保险费	2,583.14	68,625.79	71,028.06	180.87
工伤保险费	-	101,068.65	101,068.65	-
生育保险费	-	124,066.04	124,066.04	-
四、住房公积金	440,340.35	6,112,907.40	6,546,453.71	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	989,387,807.82	806,092,950.36	833,799,149.65	961,681,608.53

本公司于 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，该计划以公司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。其中担任董事、监事、高级管理人员的奖励对象，该项奖金须全部递延发放。

8 应交税费

项目	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
营业税	59,678,705.16	86,035,615.49
城市维护建设税	4,374,345.48	6,234,291.50
教育费附加	2,617,264.10	4,253,593.60
房产税	224,877.31	90,539.26
个人所得税	1,770,394.69	7,224.38
合计	68,665,586.74	96,621,264.23

十三 母公司财务报表主要项目附注(续)

9 应付利息

项目	2013年12月31日	2012年12月31日
分期付息到期还本的长期		
借款利息	205,329,620.90	397,643,319.52
应付债券利息	-	118,577,777.78
合计	205,329,620.90	516,221,097.30

10 其他应付款

(1) 其他应付款的分类情况:

项目	2013年12月31日	2012年12月31日
应付内部子公司款	34,452,603,721.05	26,330,212,626.73
应付合营联营企业款	9,407,484,214.97	898,809,914.74
应付公司债券费用	-	20,000.00
其他	321,293,761.76	163,041,632.49
合计	44,181,381,697.78	27,392,084,173.96

- (1) 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(2012 年: 无)。
- (2) 其他应付款主要为尚未支付的股权转让款、保证金等。

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	2013年12月31日	2012年12月31日
一年内到期的长期借款	24,304,279,216.07	9,267,431,708.20
一年内到期的应付债券	-	5,881,617,700.00
合计	24,304,279,216.07	15,149,049,408.20

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	汇率	2013年12月31日	
			折人民币	借款条件
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	

种类	原币	汇率	2012年12月31日	
			折人民币	借款条件
1、银行借款 人民币	8,346,990,041.53	1.0000	8,346,990,041.53	信用
2、其他借款 人民币	920,441,666.67	1.0000	920,441,666.67	信用
合计			9,267,431,708.20	

(3) 金额前五名的一年内到期的长期借款

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	合同利率	2013年12月31日	2012年12月31日
信托借款	2012-5-29	2014-5-29	人民币	9.40%	2,196,000,000.00	2,199,000,000.00
信托借款	2012-1-20	2014-1-19	人民币	9.80%	1,996,000,000.00	1,998,000,000.00
信托借款	2012-12-24	2014-6-24	人民币	6.16%	1,500,000,000.00	1,500,000,000.00
信托借款	2012-11-21	2014-5-21	人民币	6.75%	1,100,000,000.00	1,100,000,000.00
信托借款	2012-2-24	2014-2-24	人民币	10.60%	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
合计					7,792,000,000.00	7,797,000,000.00

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	原币	汇率	2013年12月31日	
			折人民币	借款条件
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	

种类	原币	汇率	2012年12月31日	
			折人民币	借款条件
1.银行借款				
人民币	10,190,209,958.47	1.0000	10,190,209,958.47	信用
2.其他借款				
人民币	19,005,313,333.34	1.0000	19,005,313,333.34	信用
合计			29,195,523,291.81	

(2) 金额前五名的长期借款

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	合同		2013年12月31日	2012年12月31日
				利率	2013年12月31日		
信托借款	2013年8月23日	2016年8月22日	人民币	7.07%	1,290,000,000.00		-
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		-
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		-
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		-
银行借款	2013年12月6日	2016年12月6日	人民币	7.30%	1,000,000,000.00		-
合计					5,290,000,000.00		-

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	2013年12月31日	2012年12月31日
一年至二年	14,889,237,000.00	23,242,593,291.81
二年至三年	13,146,029,117.27	4,702,930,000.00
三年以上	2,045,500,000.00	1,250,000,000.00
合计	30,080,766,117.27	29,195,523,291.81

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	年初数	本年增加	本年减少	年末数
股本溢价	8,792,994,549.25	186,612,289.12	-	8,979,606,838.37
股权激励公积(注1)	193,774,619.68	35,814,145.08	(39,180,203.83)	190,408,560.93
其他资本公积(注2)	288,717,649.53	-	-	288,717,649.53
合计	9,275,486,818.46	222,426,434.20	(39,180,203.83)	9,458,733,048.83

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
年初未分配利润	2,275,755,615.93	
加：本年归属于母公司所有者的净利润	7,795,895,844.62	
减：提取法定盈余公积	779,589,584.46	10%
提取任意盈余公积	2,338,768,753.39	30%
分配普通股股利	1,981,400,770.62	
年末未分配利润	4,971,892,352.08	

本年未对年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	2013年	2012年
主营业务收入	718,447,425.02	880,782,454.86
其他业务收入	3,880,754.43	3,123,710.66
营业总收入	722,328,179.45	883,906,165.52
营业成本	1,071,314.40	2,298,215.64

(2) 主营业务(分行业)

行业名称	2013年		2012年	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
运营服务费	718,447,425.02	-	880,782,454.86	-

(3) 公司前五名客户的营业收入情况

客户名称	营业收入总额	占公司全部营业收入的比例
福州市万科房地产有限公司	49,289,628.15	6.82%
深圳市万科九州房地产开发有限公司	38,024,281.22	5.26%
广州市万合房地产有限公司	37,288,886.30	5.16%
合肥一航万科地产有限公司	33,600,000.00	4.65%
杭州良渚文化村开发有限公司	32,879,835.56	4.55%
合计	191,082,631.23	26.44%

本公司营业收入主要是向子公司或合营联营企业收取的项目管理费及运营服务费。

十三 母公司财务报表主要项目附注(续)

18 营业税金及附加

项目	2013 年	2012 年
营业税	52,426,134.94	52,341,843.19
城市维护建设税	3,669,829.46	3,599,397.27
教育费附加	2,621,306.75	2,547,658.04
其他	130,439.82	193.13
合计	58,847,710.97	58,489,091.63

19 财务费用

项目	2013 年	2012 年
利息支出	5,085,465,459.13	3,889,660,366.30
减： 资本化利息	-	-
净利息支出	5,085,465,459.13	3,889,660,366.30
减： 利息收入	4,947,633,290.67	3,749,112,389.15
利息收支净额	137,832,168.46	140,547,977.15
汇兑损益	(3,257,550.85)	1,545,570.70
其他	2,440,276.21	9,658,187.74
合计	137,014,893.82	151,751,735.59

20 资产减值损失

项目	2013 年	2012 年
坏账损失	-	856,623.77
合计	-	856,623.77

十三 母公司财务报表主要项目附注(续)

21 投资收益

(1) 投资收益明细

项目	2013 年	2012 年
成本法核算收到的现金股利	7,572,580,779.92	5,187,129,501.44
权益法核算公司所有者权益净增加	237,444,868.03	221,275,834.17
合计	7,810,025,647.95	5,408,405,335.61

(2) 按成本法核算的前五名长期股权投资收益

被投资单位	2013 年	2012 年	本年比上年增减变动的原因
广州市万科房地产有限公司	1,856,138,314.30	670,408,073.94	被投资单位分红
上海万科投资管理有限公司	1,405,172,964.18	1,221,786,929.07	被投资单位分红
万科(重庆)房地产有限公司	489,466,818.42	138,063,783.44	被投资单位分红
北京万科企业有限公司	412,626,006.13	307,064,923.16	被投资单位分红
长春万科房地产开发有限公司	366,992,269.43	96,537,935.88	被投资单位分红
合计	4,530,396,372.46	2,433,861,645.49	

(3) 按权益法核算的长期股权投资收益

被投资单位	2013 年	2012 年	本年比上年增减变动的原因
中航万科有限公司	237,524,465.52	221,452,514.88	被投资公司盈利增加
广东中建新型建筑构件有限公司	(54,247.80)	-	被投资公司亏损
云南万科城投房地产有限公司	139,815.82	111,985.10	被投资公司盈利增加
北京东方万科资产管理有限公司	(26,502.56)	(27,176.62)	被投资公司亏损减少
重庆两江万科投资有限公司	(138,662.95)	(261,489.19)	被投资公司亏损减少
合计	237,444,868.03	221,275,834.17	

十三 母公司财务报表主要项目附注(续)

22 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	2013年	2012年
净利润	7,795,895,844.62	5,613,873,212.56
加： 资产减值损失	-	856,623.77
固定资产折旧	7,554,756.07	8,112,176.12
财务费用	137,014,893.82	151,751,735.59
投资收益	(7,810,025,648.00)	(5,408,405,335.61)
本年股权激励摊销	35,814,145.08	88,230,864.45
经营性应收项目的增加	(32,642,608,667.81)	(19,042,507,797.03)
经营性应付项目的增加	25,698,454,129.32	8,199,525,299.15
经营活动产生的现金流量净额	(6,777,900,546.90)	(10,388,563,221.00)

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	(4,474,719.05)
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	(2,111,260.86)
除上述各项之外的其他营业外净收入	34,147,581.21
出售、处理部门或投资单位收益	4,644,660.07
所得税影响额	(14,677,613.30)
少数股东权益影响额(税后)	(12,700,827.65)
合计	4,827,820.42

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	
	2013年	2012年	2013年12月31日	2012年12月31日
按中国企业会计准则	15,118,549,405.78	12,551,182,392.23	76,895,983,339.70	63,825,553,925.30
按国际财务报告准则	15,118,549,405.78	12,551,182,392.23	76,895,983,339.70	63,825,553,925.30

- (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	21.54%	1.37	1.37
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	21.53%	1.37	1.37