



万科企业股份有限公司  
二〇一五年度报告  
(截至2015年12月31日止)

公告编号：〈万〉2016-030

**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、魏斌董事、王文金董事、张利平独立董事、罗君美独立董事、海闻独立董事亲自出席本次董事会会议。乔世波董事、陈鹰董事因公务原因未能亲自出席本次董事会会议，授权魏斌董事代为出席并行使表决权；孙建一董事因公务原因未能亲自出席本次董事会会议，授权郁亮董事代为出席并行使表决权；华生独立董事因公务原因未能亲自出席本次董事会会议，授权罗君美独立董事代为出席并行使表决权。

公司2015年度分红派息预案：以分红派息股权登记日股份数为基数，每10股派送人民币7.2元（含税）现金股息。

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

致股东.....	2
公司简介.....	3
会计数据和财务指标摘要.....	5
董事会报告.....	6
重要事项.....	48
股本变动及股东情况.....	54
董事、监事、高级管理人员及员工情况.....	59
公司治理报告暨企业管治报告.....	66
监事会报告.....	71
内部控制情况.....	72
财务报告.....	77

## 一、致股东

在 2013 年，我们对房地产行业进入白银时代已深信不疑。2014 年的市场调整，让更多人接受了这个观点。但 2015 年市场的回暖意味着什么呢？我们需要修正自己的判断吗？

不。我们依然坚持自己的看法。确实，在 2015 年我们看到了主要城市的交易金额普遍回升，看到了个别城市的房价快速上涨，甚至看到了个别城市地价攀升到令人惊讶的水平。但我们也应该看到，更多城市依然处在去库存的过程中。

套户比（厨卫浴齐全的成套住宅套数/常住家庭户数）是衡量住宅存量充裕程度的国际通用指标，一般认为其均衡线为 1.1。2014 年末，万科有业务的中国内地 49 个相对发达城市中，套户比低于 1 的有 12 个<sup>1</sup>，套户比超过 1 但不超过 1.1 的有 8 个<sup>2</sup>，超过 1.1 的则已经有 29 个<sup>3</sup>。

套户比超过 1.1，意味着这个城市必须放缓新房开发的速度，来等待更多新增人口和家庭的进入。因此，2014 年和 2015 年商品住房新开工面积的持续下降，有其合理性，这是去库存必须经历的过程。

如果说在住宅市场，我们看到的情况主要是分化的话，那么商业、办公地产的情况可能要更加严峻一些。服务业极为发达的美国，累计的商办面积存量是人均 4 平米。但仅仅在 2011-2015 年的五年中，中国内地相对发达的 40 个城市<sup>4</sup>，新增出让商办用地人均建筑面积低于 4 平米的已经只剩下 9 个：北京、深圳（低于 1 平米），上海、东莞、重庆（低于 2 平米），广州、天津、温州、佛山（低于 4 平米）。加上互联网、电商对传统零售业的冲击，传统商办地产的过剩已经具有普遍性。

但我们也不必过于悲观，白银依然是贵金属。在传统房地产开发的黄金时代结束后，大量新兴的房地产需求并未得到满足。

中国的城市化过程还远没有结束。今后 10 年，中国预计还将新增 1.7 亿城镇人口，将带来庞大的居住及配套需求。下一阶段的新市民，大部分是 90 后、00 后，与被称为“农民工”的父辈不同，他们和他们的家庭将在城市真正定居。与父辈相比，他们的童年生活条件更好，受教育程度更高，移动互联网时代已经完全融入他们的生活和认知，他们带来的增量居住、生活和工作需求都不同于以往。

技术蓝领收入超过普通白领是发达国家的普遍情况，相信中国并不会例外。未来庞大的新市民家庭，或许一线城市高昂的房价让他们短期内望而却步，但随着轨道交通网络的日益发达，发达城市带内星罗密布的市镇，却可以成为他们新的家园；或许短期内他们难以支付首期款实现购房的梦想，但利率的持续下行，却可能帮助他们先以租赁的方式，获得比父辈更有尊严的居住条件。

正在悄然来临的老龄化时代，一方面给经济增长带来了更大的挑战，但同时也催生着新的需求。2015 年底，我国 65 岁及以上人口达 1.44 亿，占总人口比例为 10.5%，预计到 2025 年老龄人口将增加到 2 亿人。根据美国养老市场的发展经验，健康照护产业占整体 GDP 的 10%，其中老龄照护占健康照护产业的 10%，养老住宅与老龄照护产业产值相当。如果中国 GDP 保持每年 7% 的增速，预估到 2023 年，中国的老龄照护与养老地产将各产生 1 万亿的市场机会。

2014 年中国电商渗透率（11%）已经超过美国（10%）。电商的快速发展，固然给传统商业地产带来巨大压力，但也给物流地产带来了巨大的成长空间。目前中国的人均现代仓储面积，仅为美国的 10%。

---

<sup>1</sup>北京、上海、天津、徐州、温州、深圳、泉州、东莞、乌鲁木齐、合肥、宁波、太原

<sup>2</sup>济南、武汉、南昌、厦门、海口、南京、佛山、广州

<sup>3</sup>昆明、珠海、南充、常州、杭州、南宁、青岛、扬州、贵阳、唐山、无锡、苏州、郑州、长春、西安、成都、重庆、福州、烟台、中山、秦皇岛、大连、长沙、惠州、吉林、镇江、沈阳、鞍山、三亚

<sup>4</sup>昆明、西安、常州、贵阳、唐山、济南、嘉兴、银川、长沙、郑州、大连、成都、沈阳、太原、长春、乌鲁木齐、南京、合肥、南宁、烟台、哈尔滨、南昌、青岛、杭州、武汉、苏州、无锡、福州、厦门、宁波、佛山、海口、温州、天津、广州、重庆、上海、东莞、北京、深圳

在不动产服务领域，传统较为单一的物业管理和交易经纪，正向综合生活服务升级。根据中国物业管理协会的报告，2014年，全国31个省市、自治区物业管理面积约165亿平方米，较2012年增加了13.5%。而客户需求，也正在从保洁维修、安保等专业服务扩展至食堂、健身、托儿、洗衣等社区配套，以及家政、房屋托管、租售，乃至在移动互联网时代下新兴的汽车分时共享、技能共享、社区金融等本地生活增值服务。

在房地产金融领域，中国也还处于充满想象力的起步阶段。美国REITs市场在1980年代后出现爆发式增长，截至2015年底总市值达9390亿美元，是1985年的122倍。1972-2015年，美国权益型REITs的复合年均收益率为12%，而同期纳斯达克和道琼斯工业平均指数年化收益分别为8.86%和6.99%。中国未来的可证券化资产规模将明显超过美国，这是一片巨大的、尚未开垦的处女地。

供给侧改革是中国经济未来发展的大方向。落实在房地产领域，应当是大力发展有效供给，推动转型创新，满足新需求，以“房地产+服务”取代“房地产+钢筋水泥”。国际经验表明，经济进入成熟阶段后，房地产业的经济枢纽地位，不仅不会削弱，反而会因各类衍生服务进一步强化。

据OECD统计，全球主要发达国家2009年-2014年房地产业直接产生GDP占比平均为10.9%（我国目前约5.8%），与上下游合计产生GDP占比接近20%（我国目前约13.8%）。如政策引导得当，“房地产+服务”多个细分行业具备投资、收入超过万亿元的潜力，合计相当于新打造一个房地产业。

而这些新兴的细分产业，其集中度都可能明显超过原来的房地产开发。对于房地产行业的龙头企业来说，如果能抓住转型的机会，新天地将比原来更加广阔。正是基于这样的判断，万科在新的十年战略中，明确提出，要实现从住宅开发商向城市配套服务商的转型。

2015年万科的经营成果和能力提升都令人欣慰。好房子+好服务带来的品牌溢价，比2600亿销售数字更有价值。事业跟投制度推行一年以来，公司不仅在成本、费用管理能力上进入行业前列，项目发展也取得了满意的成果。在土地市场已经出现明显局部过热的不利情况下，万科2015年不仅买到了基本足够的土地，更重要的是，这里面没有一个高风险的项目，没有一个“面粉贵过面包”的地王项目。

但万科管理团队不应为此而自满。转型比传统业务的成功更为关键。万科管理团队需要证明自己是业内最优秀的团队，这是我们的职业尊严。这意味着，我们不仅要在传统业务的任何一个方面证明自己的能力，我们也必须成为在白银时代率先找到未来道路的团队。

相对于我们已经熟悉的领域，开辟未来道路将更加艰难，面对更多的不确定性。这需要我们更加全情投入，也更加需要智慧。而这一切，都离不开全体股东的支持。

再次感谢股东的选择和信任。未来可以是光明的，可以是美好的。而未来，也正掌握在我们的手中。

## 二、公司简介

1、中文名称：万科企业股份有限公司（缩写为“万科”）

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

2、注册地址：中国深圳市盐田区大梅沙环梅路33号万科中心

邮政编码：518083

办公地址：中国深圳市盐田区大梅沙环梅路33号万科中心

邮政编码：518083

香港主要营业地点：香港花园道1号中银大厦55楼

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

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

3、法定代表人：王石

4、**授权代表：**王文金、谭华杰

**替代授权代表：**陆治中

5、**董事会秘书、公司秘书：**谭华杰

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

**股证事务授权代表：**梁洁

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

联系地址：中国深圳市盐田区大梅沙环梅路 33 号万科中心

电话：0755-25606666

传真：0755-25531696

**助理公司秘书：**陆治中

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

联系地址：香港花园道 1 号中银大厦 55 楼

电话：00852-23098822

传真：00852-23288097

6、**A 股股票上市地：**深圳证券交易所

**A 股股票简称：**万科 A

**A 股股票代码：**000002

**H 股股票上市地：**香港联合交易所有限公司

**H 股股票简称：**万科企业、万科 H 代<sup>注</sup>

**H 股股票代码：**2202、299903<sup>注</sup>

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

**H 股股份过户登记处：**香港中央证券登记有限公司

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

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

登载年度报告的国际互联网网址

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

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

年度报告备置地点：公司董事会办公室

8、**公司首次注册登记日期：**1984年5月30日，地点：深圳

**变更登记日期：**2014年10月22日，地点：深圳

9、**企业法人营业执照注册号：**440301102900139

10、**税务登记号码：**地税登字440300192181490号

国税登字440300192181490号

11、**组织机构代码：**19218149-0

## 12.公司聘请的会计师事务所

境内：毕马威华振会计师事务所(特殊普通合伙)

地址：北京市东长安街1号东方广场东2座办公楼8层

签字会计师：王晓梅，罗永辉

境外：毕马威会计师事务所

地址：香港中环遮打道10号太子大厦8楼

## 13.公司聘请的律师事务所

境内：广东信达律师事务所

地址：深圳市福田区益田路 6001 号太平金融大厦12楼

境外：普衡律师事务所

地址：香港花园道1号中银大厦21~22楼

## 三、会计数据和财务指标摘要

### 1. 本年度主要会计数据和财务指标

单位：人民币元

	2015年	2014年	本年比上年增减	2013年
营业收入	195,549,130,020.90	146,388,004,498.44	33.58%	135,418,791,080.35
营业利润	33,122,777,302.51	24,979,358,867.78	32.60%	24,261,338,387.14
利润总额	33,802,617,619.10	25,252,363,233.49	33.86%	24,291,011,249.30
归属于上市公司股东的净利润	18,119,406,249.27	15,745,454,144.70	15.08%	15,118,549,405.78
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	17,615,950,216.12	15,576,596,101.66	13.09%	15,113,721,585.36
经营活动产生的现金流量净额	16,046,020,691.50	41,724,819,113.36	-61.54%	1,923,868,889.89
基本每股收益	1.64	1.43	14.84%	1.37
稀释每股收益	1.64	1.43	14.84%	1.37
全面摊薄净资产收益率	18.09%	17.86%	增加 0.23 个百分点	19.66%
加权平均净资产收益率	19.14%	19.17%	减少 0.03 个百分点	21.54%
	2015年末	2014年末	本年末比上年末增减	2013年末
资产总额	611,295,567,689.29	508,408,755,415.65	20.24%	479,205,323,490.54
负债总额	474,985,950,368.27	392,515,138,495.68	21.01%	373,765,900,091.91
归属于上市公司股东的股东权益	100,183,517,822.33	88,164,569,909.35	13.63%	76,895,983,339.70
股本	11,051,612,300.00	11,037,507,242.00	0.13%	11,014,968,919.00
归属于上市公司股东的每股净资产	9.08	7.99	13.64%	6.98
资产负债率	77.70%	77.20%	增加 0.50 个百分点	78.00%

注：报告期内，共有 14,105,058 份公司 A 股股票期权激励计划股票期权行权，公司股份数因此增加 14,105,058 股。此外，公司在 2015 年回购 12,480,299 股 A 股，该等股份在 2015 年末尚未注销。在计算归属于上市公司股东的每股净资产、基本每股收益、稀释每股收益时，所用股份数已扣除回购的股份。

### 非经常性损益项目

单位：人民币元

项目	2015年	2014年	2013年
非流动资产处置损益	1,521.70	(2,168,344.08)	(4,474,719.05)

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	3,585,261.69	(73,553,232.10)	(2,111,260.86)
出售、处理部门或投资单位收益	(376,974,837.33)	11,532,549.63	4,644,660.07
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	985,008,218.90	275,172,709.79	34,147,581.21
所得税影响	(86,056,125.60)	(37,786,252.19)	(14,677,613.30)
少数股东损益影响	(22,108,006.21)	(4,339,388.01)	(12,700,827.65)
<b>合计</b>	<b>503,456,033.15</b>	168,858,043.04	4,827,820.42

注：“除上述各项之外的其他营业外收入和支出”主要为部分项目投资成本低于其公允价值形成的收益。

## 2. 境内外会计准则差异

单位：人民币元

	归属于上市公司股东的净利润		归属于上市公司股东的所有者权益	
	2015年	2014年	2015年12月31日	2014年12月31日
按境外会计准则	18,119,406,249.27	15,745,454,144.70	100,183,517,822.33	88,164,569,909.35
按境内会计准则	18,119,406,249.27	15,745,454,144.70	100,183,517,822.33	88,164,569,909.35
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，全国商品住宅销售量逐渐恢复增长，全年商品住宅销售面积为 11.24 亿平方米，销售金额为人民币 7.28 万亿元，较上年分别上升 6.9%和 16.6%。

各地市场表现不一。公司持续观察的 14 个城市（北京、上海、深圳、广州、天津、沈阳、杭州、南京、成都、武汉、东莞、佛山、无锡、苏州），商品住宅销售面积从 2014 年 4 季度开始率先回升，2015 年销售面积较 2014 年增长 35.1%，较 2013 年增长 18.2%。而剔除这 14 个主要城市后，全国其它地区的销售面积从 2014 年 1 季度开始持续同比下滑，直至 2015 年 2 季度才恢复增长，且全年同比增幅仅为 3.3%，全年销售面积并未恢复到 2013 年的水平。

报告期内，前述 14 个主要城市的住宅成交面积明显回升，而住宅批准预售面积较 2014 年减少 5.3%。2015 年，14 城市分季度的成交批售比（住宅成交面积/同期批准预售面积）分别为 1.10、1.19、0.99 和 1.24，新房成交总体上超过供应。2015 年底，14 城市的新房库存（已取得销售许可、尚未售出的面积）由年初的 1.55 亿平方米下降至 1.39 亿平方米，库存去化周期（库存面积/最近三月移动平均成交面积）由 11.5 个月下降至 8.4 个月。

除部分主要城市外，全国其他地区仍然面临较大的去库存压力，房地产行业开发、投资活动依然低迷。2015 年，全国住宅新开工面积仅为 10.7 亿平方米，继 2014 年萎缩 14.4%后，再度下滑 14.6%。这是历史上全国住宅新开工面积首次低于同期商品住宅销售面积。全国住宅开发投资完成额增速连续两年下滑，2015 年仅为 0.4%，同样创出历史新低。住宅新开工持续萎缩，开发投资持续放缓，反映出当前大部分地区的住房市场仍然面临较大挑战，另一方面，也有助于减少未来一至两年的新房供应，为行业库存逐步消化赢得空间。

鉴于各地市场分化较大，2015 年以来，政府在“分类指导、因地施策”的原则下，陆续推出支持居民合理自住和改善型需求的系列举措，包括将个人住房转让营业税征税时限由 5 年下调为 2 年，降低非限购城市的居民家庭首次购买普通住房、以及购买二套房的商业贷款最低首付比例，调整房地产交易环节的契税和营业税优惠政策等，以降低居民购房门槛，减少购房成本，促进购房需求的释放。年内，为应对国内外宏观经济形势变化，央行 5 次下调存贷款基准利率，5 次下调存款准备金率，国内金融机构存贷款基准利率降至历史低位，相对宽松的信贷环境，也为居民购房提供了有利条件。

报告期内，由于住宅市场分化，企业普遍收缩投资布局，聚焦核心城市，土地市场冷热不均。热点城市的优质地块始终面临激烈竞争。2015年上半年，前述14个主要城市的住宅（含商住）土地供应面积同比下降36.9%，成交面积同比下降50.9%，而地价高企不下；下半年土地供应面积、成交面积有所回升，同比分别增长1.6%和23.5%，而土地成交单价更是创出新高。14城市的土地溢价率（成交土地的平均实际成交楼面价/成交土地的平均起拍楼面价）由2014年年底的1.15，上升至2015年中期时的1.23，年底又进一步升至1.35。

### 公司业务回顾

公司为专业化房地产公司，主营业务包括房地产开发和物业服务。

2015年，公司实现营业收入人民币1,955.5亿元，较2014年的人民币1,463.9亿元上升33.6%；实现归属于股东的净利润人民币181.2亿元，较2014年的人民币157.5亿元增长15.1%。公司毛利率20.16%，较2014年下降0.79个百分点；未扣除少数股东损益的净利润率13.27%，较2014年上升0.09个百分点。公司基本每股收益为人民币1.64元，较2014年的人民币1.43元增长14.8%。

单位：人民币万元

行业	营业收入		营业成本		营业利润率 <sup>注</sup>	
	金额	增减	金额	增减	数值	增减
<b>1.主营业务</b>	19,318,321.96	32.76%	13,781,375.16	34.48%	19.42%	-1.24个百分点
其中：房地产	19,021,283.58	32.52%	13,553,036.12	34.36%	19.46%	-1.30个百分点
物业服务	297,038.38	49.41%	228,339.04	41.98%	17.38%	4.14个百分点
<b>2.其他业务</b>	236,591.04	171.97%	33,687.71	347.76%	80.02%	10.76个百分点
<b>合计</b>	<b>19,554,913.00</b>	<b>33.58%</b>	<b>13,815,062.87</b>	<b>34.71%</b>	<b>20.16%</b>	<b>-0.79个百分点</b>

注：营业利润率数据已扣除主营业务税金及附加。

### (1) 分业务类型

#### 房地产业务

公司房地产开发业务的主要产品为商品住宅，以及其它与城市配套相关的消费地产、产业地产。

报告期内，公司持续强化产品竞争力，销售业绩稳步增长。2015年公司实现销售面积2,067.1万平方米，销售金额2,614.7亿元，同比分别增长14.3%和20.7%，按2015年全国商品房销售金额人民币87,280.8亿元计算，公司在全国的市场占有率上升至3.00%（2014年：2.82%）。

2015年公司所销售的住宅中，144平方米以下中小户型普通商品房套数占比为93%。

公司在中国大陆坚持聚焦城市圈带的发展战略。截至2015年底，公司进入中国大陆66个城市，分布在以珠三角为核心的广深区域、以长三角为核心的上海区域、以环渤海为核心的北京区域，以及由中西部中心城市组成的成都区域。

#### 国内分区域的销售情况

	销售面积 (平方米)	比例	销售金额 (人民币亿元)	比例
广深区域	5,557,628	26.93%	805.06	31.13%
上海区域	5,413,524	26.22%	856.96	33.14%
北京区域	5,256,551	25.46%	578.70	22.38%
成都区域	4,415,790	21.39%	345.22	13.35%
<b>合计</b>	<b>20,643,493</b>	<b>100.00%</b>	<b>2,585.94</b>	<b>100.00%</b>

此外，公司以“国际化”为发展方向，自2013年开始投资海外项目。截至2015年底，公司已进入旧金山、香港、新加坡、纽约、伦敦等5个海外城市。2015年公司的销售业绩中，海外项目贡献销售面积2.8万平方米，贡献销售收入人民币28.8亿元。

2015年公司房地产项目结算面积1,704.6万平方米，同比增长35.4%；结算收入人民币1,902.1亿元，同比增长32.5%；房地产业务的结算毛利率为19.46%（2014年：20.76%）。

截至报告期末，公司合并报表范围内有1,840.9万平方米已售资源未竣工结算，合同金额合计约2,150.5亿元，较2014年末分别增长10.2%和10.5%。

#### 物业服务业务

公司物业服务业务以万科物业发展有限公司（“万科物业”）为主体展开。截止2015年底，公司物业服

务已覆盖中国大陆 64 个大中城市，提供服务的合同项目 980 个，服务合同约定的建筑面积 21,487 万平方米，较 2014 年同期增长 107.8%。其中包干制项目 14,347 万平方米，酬金制项目 4,607 万平方米，睿服务管理面积 2,533 万平方米。

2015 年物业服务业务实现合并报表范围内主营业务收入 29.7 亿元，同比 2014 年增长 49.4%。物业服务营业利润率 17.38%，较 2014 年上升 4.14 个百分点。2015 年万科物业在经营规模快速扩张及人工成本刚性增长情况下，通过深化组织变革及加强 IT 信息建设，提升了公司运营效率，确保经营业绩可持续增长。

## (2) 分区域经营情况

2015 年，公司实现营业收入 1,955.5 亿元，归属于上市公司股东的净利润人民币 181.2 亿元。分地域看，上海区域占比较高，成都区域占比较低。

### 国内分区域的主营业务收入和利润情况

	结算面积 (平方米)	比例	主营业务收入 (人民币万元)	比例	权益净利润 (人民币万元)	比例
上海区域	4,140,667	24.29%	5,870,306.44	30.86%	667,573.10	39.99%
广深区域	3,967,990	23.28%	5,115,903.48	26.90%	546,158.57	32.71%
北京区域	4,222,338	24.77%	4,387,658.79	23.07%	334,062.89	20.01%
成都区域	4,715,359	27.66%	3,647,414.87	19.17%	121,679.90	7.29%
合计	<b>17,046,354</b>	<b>100.00%</b>	<b>19,021,283.58</b>	<b>100.00%</b>	<b>1,669,474.46</b>	<b>100.00%</b>

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

### 公司主要全资附属企业经营情况

单位：人民币万元

公司名称	权益	2015 年营业收入	2015 年净利润	2015 年末总资产	2015 年主要开发项目
广州市万合房地产有限公司	100%	314,994.13	48,631.34	347,904.78	欧泊
深圳市万科九州房地产开发有限公司	100%	298,696.52	33,034.37	149,927.67	天誉
合肥万科瑞翔地产有限公司	100%	233,991.56	40,645.73	766,468.92	森林公园
南京金域蓝湾置业有限公司	100%	224,980.71	42,519.09	268,178.75	金域蓝湾
武汉万科万威房地产开发有限公司	100%	199,894.32	27,195.60	165,162.72	金域蓝湾
长沙市万科房地产开发有限公司	100%	166,785.03	15,880.21	228,541.74	白鹭郡
深圳市万科城市风景房地产开发有限公司	100%	154,408.96	17,576.90	96,355.49	金域缙香
武汉万科城花璟苑房地产有限公司	100%	152,300.81	22,228.76	265,085.54	城花璟苑
东莞市新万房地产开发有限公司	100%	140,821.81	10,688.78	59,327.57	双城水岸
深圳市广盛荣投资有限公司	100%	119,431.25	28,591.81	141,737.74	翡丽郡

### 项目发展和开发情况

报告期内，公司坚持和城市同步发展的策略，深耕现有城市，积极发掘产业升级、轨道交通延伸等城市再发展以及城市更新改造所带来的发展机会，同时，公司围绕客户的生命周期、不断丰富和拓展产品服务，积极尝试投资新的物业领域。

鉴于公开市场土地价格不断攀升，公司对存量土地市场保持密切关注，结合不同合作方的诉求，灵活创新合作模式，合作对象和方式更加多元化。年内，公司严格把控投资质量，新获取项目大多实现底价或低溢价成交。

期内，公司在传统业务领域新增加开发项目 105 个，按公司权益计算的占地面积约 630 万平方米，对应的规划建筑面积约 1,580 万平方米，平均楼面地价约人民币 4,941 元/平方米。关于公司新增项目的具体信息，详见公司“非募集资金投资情况”之“项目投资”。

报告期内，公司境内项目实现新开工面积 2,127 万平方米，较 2014 年增长 23.1%，高于年初计划的 1,681 万平方米；完成竣工面积 1,729 万平方米，较 2014 年增长 24.9%，高于年初计划的 1,581 万平方米。

### 2015 年境内主要项目开发情况

单位：平方米



项目名称	位置	权益	占地面积	规划建筑面积	15年开工面积	15年竣工面积	截至15年末竣工面积
<b>广深区域</b>							
深圳车公庙项目	福田区	90.0%	5,775	57,750	-	-	-
深圳兰江山第项目	福田区	50.0%	16,370	77,515	77,515	-	-
深圳深南道68号	罗湖区	65.0%	12,841	129,990	129,990	-	-
深圳天琴湾	盐田区	100.0%	253,990	30,028	-	-	19,608
深圳壹海城	盐田区	50.0%	137,250	354,695	-	12,617	122,641
深圳安托山项目	南山区	100.0%	48,804	219,967	-	-	-
深圳留仙洞	南山区	78.4%	394,044	1,335,510	281,493	-	-
深圳地铁红树湾项目	南山区	24.0%	68,285	419,000	-	-	-
深圳溪之谷	宝安区	60.0%	158,639	47,270	-	-	-
深圳翡丽郡	宝安区	100.0%	77,045	264,075	-	78,074	228,042
深圳金域缙香	坪山新区	100.0%	104,801	323,624	-	119,415	323,624
深圳天誉	龙岗区	100.0%	118,132	690,219	334,855	149,743	235,216
深圳万科红三期	龙岗区	50.0%	43,713	178,241	-	102,214	178,241
深圳布吉水径项目	龙岗区	60.0%	164,982	456,405	120,942	106,239	123,258
深圳公园里	龙岗区	65.0%	104,876	478,318	126,035	8,397	252,585
深圳浪骑项目	龙岗区	100.0%	41,487	22,380	-	-	-
深圳八意府	龙岗区	100.0%	28,894	115,040	-	26,742	115,040
深圳三馆项目	龙岗区	34.0%	66,600	250,600	20,690	-	-
深圳嘉悦山花园	龙岗区	58.0%	37,982	113,950	-	-	-
深圳金域九悦花园	龙华新区	88.0%	61,000	146,000	146,000	-	-
深圳北站项目	龙华新区	49.0%	20,339	142,400	-	-	-
深圳雅园学校项目	龙华新区	100.0%	19,963	18,500	-	-	-
惠州金域华庭	惠城区	100.0%	151,298	327,550	-	70,137	327,550
深圳大甲岛	惠州市	100.0%	364,450	93,340	-	-	-
惠州双月湾	惠东县	100.0%	704,223	1,068,191	195,544	-	213,023
东莞双城水岸	塘厦镇	100.0%	596,786	414,759	-	100,572	310,711
东莞朗润园	塘厦镇	51.0%	128,144	256,287	-	77,771	256,287
东莞四季花城	塘厦镇	100.0%	51,263	92,273	-	71,030	92,273
东莞金色城市	塘厦镇	100.0%	32,002	96,006	-	66,294	96,006
东莞金域松湖	松山湖园区	51.0%	135,049	381,000	-	48,842	381,000
东莞松湖中心一期	松山湖园区	34.0%	95,506	73,872	-	32,406	73,872
东莞松湖中心	松山湖园区	25.0%	30,084	30,084	-	-	30,084
东莞万科大厦	南城区	100.0%	4,771	42,937	-	-	-
东莞翡丽山	南城区	50.0%	249,534	374,302	-	50,027	151,522
东莞香树丽舍	南城区	51.0%	43,851	109,626	-	70,472	108,294
东莞万科中心	莞城区	55.0%	53,887	215,547	-	15,075	15,075
东莞金域华庭	莞城区	55.0%	9,185	29,393	-	29,393	29,393
东莞金色里程	虎门镇	100.0%	17,374	69,495	-	69,495	69,495
东莞虎门万科城	虎门镇	57.4%	349,805	784,136	430,012	79,812	79,812
东莞虎门花园	虎门镇	94.0%	52,922	116,429	116,429	-	-
东莞云广场	虎门镇	77.9%	124,395	373,182	-	-	-
东莞城市之光广场	虎门镇	97.5%	29,391	136,422	-	-	-
东莞长安万科中心	长安镇	100.0%	75,653	249,658	-	-	150,530
东莞金色悦府	长安镇	69.6%	46,666	116,666	-	-	-
东莞金域国际	厚街镇	10.0%	88,788	257,486	-	-	257,486
东莞厚街广场	厚街镇	67.0%	32,002	113,856	-	31,640	31,640

东莞松湖传奇	寮步镇	100.0%	68,431	150,548	-	40,166	40,166
东莞湖畔花园	寮步镇	95.1%	21,593	47,055	-	-	-
东莞常平万科城	常平镇	100.0%	635,971	442,460	-	84,668	442,460
东莞珠江东岸	麻涌镇	70.1%	303,695	542,650	289,374	-	-
东莞松朗花园	大朗镇	97.0%	75,663	238,779	-	-	-
东莞金域缙香	大岭山镇	100.0%	29,692	74,229	-	-	-
广州峰境花园	白云区	100.0%	24,052	93,803	-	-	-
广州金域华庭	海珠区	100.0%	9,117	85,682	-	44,238	85,682
广州万科派广场	海珠区	68.0%	16,831	52,765	-	52,765	52,765
广州新隆沙 AF020122 地块	荔湾区	100.0%	7,141	30,706	-	-	-
广州南方公元花园	南沙区	89.5%	156,555	250,488	20,997	31,120	31,120
广州兰乔圣菲	花都区	49.0%	210,252	126,172	-	15,556	122,384
广州热橙花园	花都区	50.0%	126,941	263,624	59,467	34,284	34,284
广州东荟城	萝岗区	55.0%	177,588	444,943	-	111,965	311,245
广州东荟城(扩展)	萝岗区	33.0%	109,748	271,463	-	164,489	236,386
广州金色梦想	黄埔区	100.0%	115,671	289,178	-	44,396	44,396
广州岭头项目	萝岗区	99.7%	192,923	373,634	-	-	-
广州亨元岗项目	黄埔区	100.0%	127,226	368,959	-	-	-
广州金色城市	黄浦区	90.0%	103,306	310,230	-	-	-
广州黄埔仓	黄埔区	58.0%	26,700	96,700	-	-	-
广州幸福誉花园	黄埔区	14.3%	259,300	543,939	89,518	-	-
广州欧泊	番禺区	100.0%	364,651	591,662	-	161,690	463,428
清远万科城	清城区	100.0%	1,219,450	2,438,901	-	102,958	656,280
清远万科华府	清城区	100.0%	79,336	316,002	-	42,597	212,671
广州万科云广场	天河区	100.0%	30,995	82,962	-	48,220	48,220
广州云启家园	天河区	25.0%	13,200	49,236	-	-	-
广州万科云二期	天河区	98.9%	89,229	357,433	201,544	-	-
佛山金域蓝湾	南海区	55.0%	221,035	564,226	-	53,808	564,225
佛山城东花园	南海区	92.2%	30,984	130,000	-	-	-
佛山金域中央	南海区	50.0%	188,996	793,784	322,188	-	-
佛山万科大厦	南海区	100.0%	25,178	146,000	-	-	-
佛山金色领域广场	南海区	50.0%	47,254	354,404	97,549	48,659	48,659
佛山万科湖岸	南海区	95.0%	5,112	12,781	-	-	-
佛山金色城市	南海区	99.7%	70,248	210,744	-	-	-
佛山金域国际	南海区	51.0%	89,009	373,820	-	22,765	124,485
佛山水晶城	顺德区	49.0%	284,036	710,092	84,691	154,365	489,368
佛山沁园	顺德区	100.0%	80,571	241,712	-	3,049	241,712
佛山天傲湾	顺德区	50.0%	30,382	74,335	-	15,962	74,335
佛山金域滨江广场	顺德区	50.0%	113,224	452,880	51,769	-	-
佛山缤纷西园	顺德区	100.0%	43,748	153,000	-	71,859	71,859
佛山万科广场	禅城区	88.0%	114,429	555,819	40,776	3,275	164,396
佛山万科城	禅城区	100.0%	337,544	776,350	41,097	118,349	489,455
珠海珠宾花园	香洲区	100.0%	109,917	161,391	14,894	-	109,873
珠海金域港湾	香洲区	50.0%	78,000	196,358	42,320	-	-
珠海金域缙香	香洲区	43.0%	11,333	70,480	-	69,760	69,760
珠海万科城	香洲区	46.7%	193,150	625,358	498,287	-	-
珠海魅力之城	斗门区	100.0%	137,061	274,122	-	83,483	135,621
珠海城市花园	金湾区	51.0%	63,233	186,447	-	54,047	186,447

中山金色家园	东凤镇	100.0%	255,623	826,472	129,061	91,873	344,254
中山柏悦湾	火炬区	65.0%	251,900	445,960	161,419	76,577	76,577
中山金域蓝湾	石岐区	73.9%	143,852	415,850	44,586	-	-
厦门湖心岛	湖里区	100.0%	95,098	199,710	-	9,008	77,235
厦门云玺项目	湖里区	100.0%	19,134	151,188	151,188	-	-
厦门兆丰金项目	湖里区	100.0%	5,609	18,827	18,827	-	-
厦门金域华府	集美区	100.0%	102,427	446,842	-	54,719	367,069
厦门万科广场	集美区	100.0%	137,934	710,000	145,495	-	-
厦门东森项目	集美区	90.0%	47,454	148,110	44,947	-	-
厦门宏谦项目	集美区	51.0%	50,159	136,041	136,041	-	-
厦门海沧万科城	海沧区	40.0%	189,752	517,690	-	127,373	227,327
泉州万科城	丰泽区	60.0%	136,741	478,591	37,588	-	-
泉州石狮金域中央	石狮市	70.0%	82,769	211,503	101,331	-	-
漳州万科城	芗城区	38.1%	235,606	805,195	272,451	-	-
福州金域榕郡	晋安区	100.0%	166,736	375,711	-	24,872	348,970
福州金域华府	仓山区	100.0%	16,168	37,599	-	-	34,399
福州金域滨江	仓山区	99.0%	80,014	412,488	57,111	-	-
福州烟台山项目	仓山区	100.0%	83,099	92,114	-	-	-
福州福湾项目	仓山区	85.0%	53,923	69,400	-	-	57,400
福州万科广场	台江区	100.0%	93,360	440,690	-	-	309,510
福州金域花园	台江区	60.0%	25,397	128,691	-	128,691	128,691
福州金融港中心	台江区	99.0%	41,761	104,700	104,700	-	-
福州永泰万科城	永泰县	51.0%	392,000	418,919	-	-	28,848
福州金域蓝湾	闽侯县	50.0%	213,602	687,507	101,465	-	-
莆田万科城	荔城区	80.0%	250,708	537,368	-	76,689	402,655
莆田万科城 G 地块	荔城区	69.8%	78,420	256,600	256,600	-	-
长沙金域华府	雨花区	60.0%	238,066	509,624	-	-	509,624
长沙魅力之城	雨花区	80.0%	460,237	1,335,730	82,605	-	121,057
长沙金域蓝湾	芙蓉区	98.6%	120,208	362,976	72,319	-	102,956
长沙金域缙香	岳麓区	100.0%	43,737	128,996	49,563	56,295	79,433
长沙金域滨江	岳麓区	58.0%	58,287	207,995	9,633	-	-
长沙白鹭郡	岳麓区	100.0%	100,351	297,167	-	174,498	207,771
长沙金域国际	岳麓区	51.0%	159,393	587,739	-	-	-
长沙梅溪郡	岳麓区	99.4%	129,323	310,517	-	47,647	47,647
长沙万科城	开福区	70.0%	206,251	489,617	-	48,030	489,617
长沙紫台	天心区	70.0%	116,486	270,177	-	47,627	51,785
南宁万科大厦	良庆区	100.0%	25,545	117,685	-	-	-
南宁魅力之城	良庆区	43.0%	104,174	332,381	225,340	-	-
南宁金域蓝湾	良庆区	94.5%	71,599	214,796	-	-	-
南宁万科城	青秀区	97.8%	355,063	1,408,482	203,629	-	-
三亚森林度假公园	田独镇	65.0%	942,745	470,814	-	13,258	203,053
三亚高知园	田独镇	65.0%	387,807	349,026	-	-	69,185
三亚湖畔度假公园	河东区	80.0%	338,410	474,516	-	26,895	124,196
<b>广深区域小计</b>			<b>19,429,470</b>	<b>44,634,284</b>	<b>6,239,875</b>	<b>4,098,952</b>	<b>14,233,249</b>
<b>上海区域</b>							
上海海上传奇	浦东新区	60.0%	140,981	310,159	58,282	92,801	231,292
上海金色城市	浦东新区	60.0%	264,646	549,046	140,773	10,830	307,571
上海翡翠滨江	浦东新区	70.0%	11,834	49,920	-	-	-

上海滨江项目	浦东新区	50.0%	78,334	233,885	52,719	-	-
上海张江东地块	浦东新区	87.2%	79,548	216,569	29,284	-	-
上海张江西地块	浦东新区	45.0%	24,756	74,269	-	-	-
上海御河企业公馆	浦东新区	22.6%	137,270	162,141	-	-	-
上海张江国创中心	浦东新区	50.0%	63,143	99,035	99,035	-	-
上海金域澜湾	浦东新区	26.0%	104,361	125,233	-	-	-
上海七宝万科广场	闵行区	50.0%	48,932	126,800	-	-	-
上海城花新园	闵行区	51.0%	269,476	451,437	137,765	66,576	313,672
上海虹桥万科中心	闵行区	10.0%	32,177	110,462	-	-	-
上海翡翠别墅	闵行区	49.0%	304,830	199,071	-	8,897	199,071
上海虹桥时一区	闵行区	61.0%	112,864	177,885	-	90,020	155,954
上海万科城	闵行区	70.0%	210,615	501,833	-	179,924	279,874
上海徐汇万科中心	徐汇区	51.0%	107,486	493,447	58,599	105,988	105,988
上海尚源	青浦区	49.0%	116,524	142,858	-	6,029	142,858
上海赵巷有山	青浦区	8.5%	95,991	97,911	32,941	-	-
上海梦想派	松江区	60.0%	57,734	144,134	-	81,090	144,134
上海云间传奇	松江区	47.3%	57,433	98,660	98,660	-	-
上海南桥传奇	奉贤区	17.0%	43,900	87,752	-	-	-
上海金域南桥	奉贤区	84.1%	58,531	134,622	134,622	-	-
上海金色领域	嘉定区	50.0%	90,013	180,026	-	82,561	180,026
上海安亭新镇项目	嘉定区	80.0%	633,891	633,891	-	-	170,639
上海铁狮门项目	杨浦区	64.0%	106,000	180,250	-	-	180,250
南通金域蓝湾	港闸区	55.0%	99,910	218,650	-	-	218,650
南通公园里	港闸区	88.5%	65,009	156,170	70,334	-	-
南通濠河传奇	崇川区	100.0%	53,277	141,700	-	64,779	64,779
南通金域华府	崇川区	100.0%	149,409	243,940	-	-	-
南京安品園舍	白下区	100.0%	27,325	22,770	12,350	-	-
南京金域蓝湾	江宁区	100.0%	272,298	545,280	-	133,877	514,706
南京新都荟	江宁区	34.0%	36,043	107,275	49,051	-	-
南京翡翠公园	江宁区	49.7%	94,624	262,200	176,768	-	-
南京金色领域	栖霞区	100.0%	91,751	201,828	-	616	201,828
南京金色半山	浦口区	100.0%	62,291	102,127	-	-	99,536
南京璞悦山	浦口区	60.0%	122,645	168,426	81,057	-	-
南京九都荟	雨花台区	80.0%	126,058	317,203	100,450	24,216	24,216
南京尚都荟	雨花台区	49.0%	55,308	144,316	67,440	-	-
南京九都荟南项目	雨花台区	100.0%	42,401	108,934	-	-	-
镇江魅力之城	润州区	100.0%	795,100	942,820	62,770	93,521	621,256
镇江蓝山花园	润州区	60.0%	285,683	416,285	31,550	-	119,181
南京万科城	溧水区	69.7%	218,753	525,400	34,156	-	-
苏州玲珑湾	工业园区	70.0%	384,042	835,281	-	37,405	835,281
苏州金域缙香	工业园区	10.0%	47,177	118,027	-	-	118,027
苏州玲珑东区	工业园区	100.0%	104,486	179,075	-	93,687	93,687
苏州新都会	新区	55.0%	89,098	83,220	27,156	-	56,064
苏州金色里程	金阊区	49.0%	99,093	247,732	-	30,721	170,433
苏州万科城	吴中区	55.0%	144,535	361,338	-	79,640	204,232
苏州湖西玲珑	吴中区	57.0%	122,976	270,546	-	-	-
苏州金域平江	姑苏区	95.0%	80,948	189,677	54,533	55,372	55,372
苏州 VC 小镇	相城区	51.0%	138,601	415,804	110,330	46,649	46,649

常熟公望项目	文化片区	36.3%	82,469	197,926	133,736	-	-
昆山高尔夫	巴城镇	100.0%	433,916	327,891	-	-	-
昆山魅力花园	花桥开发区	92.0%	309,217	773,042	155,026	216,917	216,917
无锡魅力之城	滨湖区	60.0%	962,116	1,346,963	25,881	89,910	1,200,237
无锡金域蓝湾	滨湖区	100.0%	154,468	386,170	-	26,026	216,482
无锡信成道	滨湖区	100.0%	154,119	385,299	-	38,967	128,098
无锡周新老街4号项目	滨湖区	77.5%	51,822	145,091	-	-	-
无锡金域缙香	新区	100.0%	224,118	620,713	64,322	71,171	445,119
无锡润园	南长区	88.3%	18,298	24,378	24,378	-	-
常州万科城	武进区	100.0%	93,994	234,983	23,309	-	-
扬州万科城	邗江区	65.0%	297,139	313,970	-	56,509	257,843
扬州金域华府	邗江区	65.0%	59,835	130,609	-	130,609	130,609
扬州金色梦想	邗江区	70.0%	87,325	218,313	98,761	-	-
徐州万科城	鼓楼区	100.0%	692,037	1,351,698	303,023	128,026	276,648
徐州淮海天地	泉山区	85.0%	226,776	818,574	147,186	29,629	29,629
杭州良渚文化村	余杭区	100.0%	3,108,146	2,361,628	354,939	159,870	1,382,980
杭州北辰之光	余杭区	50.0%	115,683	293,409	-	132,573	132,573
杭州良渚文化村未来城	余杭区	28.7%	56,286	140,715	-	-	-
杭州良渚文化村未来城二期	余杭区	99.0%	99,814	249,535	249,535	-	-
杭州星空	余杭区	95.0%	21,760	43,520	-	-	-
杭州杭宸	余杭区	98.0%	38,333	84,333	-	-	-
杭州未来科技城地块项目	余杭区	33.3%	68,771	103,157	-	-	-
杭州西庐一期	西湖区	51.0%	80,140	151,996	-	151,996	151,996
杭州西庐二期	西湖区	41.3%	30,403	60,806	60,806	-	-
杭州玉泉	西湖区	48.1%	58,667	99,734	99,734	-	-
杭州玉泉二期	西湖区	50.0%	17,407	27,851	-	-	-
杭州公园大道	江干区	100.0%	68,564	150,841	-	-	-
杭州大都会79号	江干区	50.0%	21,915	76,703	76,703	-	-
杭州万科大家钱塘府	江干区	50.0%	51,945	135,057	-	-	-
杭州彭埠地块项目	江干区	99.0%	59,413	95,061	-	-	-
杭州璞悦湾	滨江区	99.6%	66,521	166,204	-	-	-
杭州金辰之光	萧山区	50.0%	67,425	188,790	-	-	-
杭州世纪之光	萧山区	32.0%	123,505	244,094	244,094	-	-
杭州宝龙南地块项目	萧山区	33.0%	57,571	143,925	-	-	-
杭州公望	富阳市	100.0%	517,900	208,981	17,735	-	97,005
杭州君望A+D	富阳市	20.0%	129,874	164,845	71,332	-	-
杭州君望B+C	富阳市	20.0%	138,233	152,231	-	-	-
嘉兴金域缙香	秀州新区	100.0%	85,286	137,495	-	-	123,622
嘉兴金色梦想	秀州新区	100.0%	80,987	144,699	-	-	69,761
嘉兴吴越	秀洲区	95.0%	26,457	39,685	39,685	-	-
嘉兴海上传奇	经济开发区	100.0%	31,945	66,904	-	-	-
嘉兴海上家园	经济开发区	68.0%	25,100	60,200	-	-	-
杭州文晖J地块项目	下城区	99.0%	24,477	61,193	-	-	-
宁波云鹭湾	江北区	100.0%	314,208	387,966	52,897	52,266	233,462
宁波金色城市	鄞州区	100.0%	95,242	171,425	-	-	171,425
宁波金域传奇	鄞州区	55.0%	43,752	100,630	-	-	-
宁波江湾府	鄞州区	62.1%	38,907	97,266	97,266	-	-
宁波江湾府二期	鄞州区	100.0%	21,787	47,931	-	-	-

宁波中河项目	鄞州区	92.0%	30,804	73,930	73,930	-	-
宁波万科城	镇海区	49.0%	297,572	618,956	89,000	90,490	309,597
宁波江东府	江东区	100.0%	66,833	133,666	-	-	-
宁波公园里	高新区	100.0%	48,004	105,609	-	-	-
宁波公园里二期	高新区	39.4%	30,995	68,181	68,181	-	-
温州龙湾花园	龙湾区	60.0%	125,219	179,733	-	89,309	179,733
温州金域传奇	龙湾区	100.0%	45,864	128,396	-	-	-
温州金域中央	瓯海区	60.0%	53,765	144,939	-	144,939	144,939
温州城市之光	鹿城区	31.0%	13,311	32,125	-	-	-
温州学院路七号	鹿城区	69.0%	36,240	79,792	-	-	-
温州洪殿地块	鹿城区	100.0%	24,017	96,068	-	-	-
合肥金域华府	蜀山区	50.0%	115,628	412,101	60,411	59,953	325,603
合肥万科城	滨湖区	55.0%	107,220	375,272	-	70,012	295,895
合肥蓝山花园	滨湖区	55.0%	165,584	463,635	99,154	105,802	244,302
合肥森林公园	庐阳区	100.0%	516,459	1,394,439	257,977	217,705	217,705
合肥城市之光	庐阳区	49.0%	151,514	424,239	262,063	-	-
芜湖万科城	鸠江区	100.0%	274,404	493,926	21,018	-	278,212
芜湖海上传奇	弋江区	48.5%	121,895	405,464	120,347	-	-
南昌青山湖名邸	青山湖区	50.0%	97,061	133,693	-	617	133,693
南昌金色名郡	青山湖区	50.0%	16,888	50,381	-	50,381	50,381
南昌公园里	青山湖区	46.7%	110,163	176,260	176,260	-	-
南昌万科城	高新区	32.5%	299,708	417,362	-	50,309	255,570
南昌海上传奇	高新区	50.0%	163,213	355,802	44,228	104,671	131,181
南昌粹叠园	红谷滩区	50.0%	80,120	184,273	2,535	156,226	156,226
南昌时代广场	红谷滩区	30.0%	83,800	293,400	119,960	-	-
南昌洪都 05 号地	青云谱区	24.8%	27,879	94,785	-	-	-
南昌金域国际	经开区	67.6%	129,142	322,839	100,755	-	-
<b>上海区域小计</b>			<b>19,927,486</b>	<b>34,501,016</b>	<b>5,556,792</b>	<b>3,810,082</b>	<b>13,842,669</b>
<b>北京区域</b>							
北京如园 C1	海淀区	50.0%	85,099	187,218	29,611	30,952	30,952
北京稻香湖项目	海淀区	100.0%	20,680	62,041	-	-	-
北京大都会	朝阳区	100.0%	5,329	36,465	-	-	36,465
北京北河沿甲 77 号	东城区	100.0%	4,103	14,372	-	-	14,372
北京西华府	丰台区	15.0%	233,209	629,170	121,091	47,854	47,854
北京四合庄项目	丰台区	50.0%	27,500	120,000	-	-	-
北京公园里 010、014、015、017、019 号地块	通州区	50.0%	88,767	210,738	-	-	-
北京公园里 007 号地块	通州区	35.0%	34,657	122,483	92,807	-	-
北京公园里 005、008、009 号地块	通州区	50.0%	61,717	124,579	-	-	-
北京台湖 020 项目	通州区	33.0%	144,005	258,968	-	-	-
北京金隅万科城	昌平区	49.0%	178,908	485,234	10,800	-	474,434
北京金域华府	昌平区	50.0%	198,007	559,214	-	49,705	242,671
北京北七家项目	昌平区	50.0%	255,088	430,900	-	-	-
北京长阳半岛	房山区	50.0%	437,179	859,085	5,920	316,415	769,420
北京云湾家园	房山区	50.0%	61,567	157,984	6,354	-	151,630
北京幸福汇	房山区	68.0%	71,912	141,665	-	22,397	104,785
北京金域缙香	房山区	40.0%	65,967	156,993	-	74,018	156,993
北京新里程	房山区	20.0%	77,834	142,612	-	82,774	142,612

北京金域公园	房山区	51.0%	27,528	55,056	-	30,591	55,056
北京长阳天地	房山区	69.0%	112,673	208,351	101,373	-	-
北京长阳半岛·中央城	房山区	34.0%	63,950	156,384	-	-	-
北京朗润园	大兴区	62.2%	67,651	173,215	-	51,869	106,317
北京金域东郡	大兴区	62.2%	57,826	144,564	-	22,543	22,543
北京万科橙	大兴区	50.0%	43,446	155,207	-	48,680	48,680
北京首开万科中心	大兴区	50.0%	41,092	122,923	51,889	-	-
北京天竺悦城	顺义区	47.1%	17,985	30,034	-	30,034	30,034
北京天竺万科中心	顺义区	97.0%	25,112	46,191	46,191	-	-
北京高丽营项目	顺义区	43.5%	187,830	170,568	30,969	-	-
北京香河 2012	香河县	50.0%	168,245	261,868	75,175	-	-
北京七里渠地块	昌平区	50.0%	68,944	240,089	-	-	-
北京 28 街区项目	顺义区	50.0%	22,913	41,200	-	-	-
北京万科天地	大兴区	16.0%	47,000	94,797	-	-	-
北京城建万科城	延庆区	20.0%	166,117	232,564	130,723	69,872	69,872
北京门头沟项目	门头沟区	50.0%	65,821	252,082	-	-	-
唐山红郡	路南区	100.0%	200,534	192,143	-	-	168,343
唐山金域华府	路北区	60.0%	84,194	153,424	-	14,252	143,524
唐山金域蓝湾	路北区	40.0%	53,440	154,828	-	-	65,368
唐山金域华府 A-02-02	路北区	46.1%	39,462	130,681	130,681	-	-
唐山新里程	凤凰新城	48.0%	88,848	264,639	55,940	56,168	56,168
秦皇岛假日风景	海港区	60.0%	75,526	188,816	-	-	173,682
秦皇岛北戴河小镇	北戴河区	50.0%	238,561	278,286	21,427	53,641	53,641
天津东丽湖	东丽区	100.0%	2,708,886	1,763,059	167,158	94,163	1,092,057
天津金域华府	东丽区	51.0%	221,217	359,884	49,842	56,616	87,094
天津民和巷项目	东丽区	86.6%	180,880	282,481	185,245	-	-
天津小王庄地块	东丽区	25.0%	72,358	144,717	-	-	-
天津假日润园	西青区	100.0%	229,201	343,101	-	13,884	343,101
天津四季花城	西青区	51.0%	409,701	502,892	109,761	184,364	184,364
天津东第项目	西青区	41.9%	139,798	293,560	-	-	-
天津滨海时尚	开发区	100.0%	6,538	43,473	-	43,473	43,473
天津海港城	滨海新区	51.0%	149,483	373,053	-	-	262,095
天津锦庐	滨海新区	95.0%	90,604	127,095	-	20,267	127,095
天津东海岸	滨海新区	60.0%	14,127	23,157	-	-	23,157
天津金域国际	滨海新区	51.0%	108,389	189,160	-	-	48,156
天津仕林苑	津南区	40.0%	63,582	114,474	-	3,784	114,474
天津梅江柏翠园	河西区	80.0%	62,205	124,410	62,441	-	-
天津天拖北项目	南开区	51.0%	40,068	139,099	-	-	-
沈阳鹿特丹	和平区	100.0%	120,333	360,999	92,119	56,288	198,036
沈阳金域蓝湾	浑南新区	100.0%	226,356	601,439	-	87,492	566,726
沈阳明天广场	浑南新区	69.5%	199,319	597,957	160,163	31,612	269,455
沈阳柏翠园	沈河区	55.0%	83,229	290,681	29,010	20,351	179,714
沈阳春河里	沈河区	82.0%	81,378	431,232	65,886	39,421	223,091
沈阳惠斯勒小镇	东陵区	100.0%	285,599	286,141	-	-	60,717
沈阳润园	铁西区	100.0%	57,030	150,315	24,833	-	54,996
鞍山金域国际	铁西区	51.0%	225,715	677,000	-	66,756	66,756
沈阳铁西蓝山	铁西区	99.1%	51,832	155,497	66,215	-	-
沈阳香湖盛景苑北区	于洪区	100.0%	190,156	342,360	100,128	55,709	183,667

沈阳公园大道	于洪区	100.0%	169,774	407,374	45,985	91,417	192,697
沈阳假日风景	皇姑区	100.0%	200,000	475,936	78,745	-	-
沈阳紫台	皇姑区	52.7%	67,720	199,883	127,699	-	-
沈阳城市之光	大东区	97.6%	87,643	350,517	-	-	-
抚顺金域蓝湾	开发区	100.0%	300,150	675,968	-	-	150,421
抚顺金域国际	顺城区	100.0%	72,560	316,582	38,999	108,753	108,753
营口海港城	鲅鱼圈区	100.0%	138,990	399,449	-	72,221	72,221
鞍山惠斯勒小镇	铁东区	100.0%	422,171	713,400	33,939	63,539	327,033
鞍山万科城	高新区	100.0%	167,664	374,676	34,361	-	316,813
大连朗润园	甘井子区	100.0%	118,506	229,822	11,515	123,889	215,690
大连西山项目	甘井子区	55.0%	90,404	91,308	-	-	67,150
大连蓝山	甘井子区	100.0%	125,100	214,470	-	133,926	133,926
大连公园里	甘井子区	90.0%	19,131	37,627	-	-	-
大连现在城	甘井子区	100.0%	39,224	71,254	-	31,664	31,664
大连金域华府	甘井子区	87.0%	44,085	80,337	80,337	-	-
大连波浪洗衣机厂项目	甘井子区	94.9%	10,993	22,000	22,000	-	-
大连城市之光	甘井子区	98.0%	153,500	283,975	-	-	-
大连海港城	普湾新区	55.0%	581,172	968,300	-	24,882	169,198
大连樱花园	高新技术产业园区	100.0%	146,677	342,625	16,914	-	88,208
大连万科城	金州区	100.0%	284,806	620,607	76,861	259,690	259,690
大连城花东项目	沙河口区	100.0%	35,757	64,260	-	-	-
大连中南路磁头厂项目	中山区	95.0%	15,300	32,400	-	-	-
长春蓝山	二道区	100.0%	228,670	501,678	-	67,810	400,670
长春惠斯勒小镇	净月区	50.0%	399,715	484,714	34,098	57,680	213,708
长春万科城	净月区	51.0%	350,965	1,068,964	107,715	80,735	222,501
长春柏翠园	朝阳区	100.0%	267,981	503,349	-	58,825	254,983
长春金域长春	南关区	100.0%	121,109	343,058	-	45,242	45,242
吉林万科城	高新区	65.0%	728,139	2,001,721	-	152,636	703,151
吉林松花湖项目	丰满区	100.0%	531,598	681,890	20,955	-	-
青岛玫瑰里	城阳区	51.0%	340,069	535,153	63,741	100,189	183,050
青岛春阳花园	城阳区	51.0%	86,493	187,168	70,910	69,807	69,807
青岛桃花源二期	城阳区	57.4%	134,669	244,046	-	-	-
青岛山东路项目B地块	市北区	70.0%	5,008	25,741	-	-	-
青岛万科城	市北区	55.0%	154,607	375,523	-	-	311,226
青岛福州路万科中心	市北区	100.0%	38,775	123,703	-	71,082	71,082
青岛山东路万科中心	市北区	70.0%	23,654	96,226	-	27,608	27,608
青岛蓝山	市北区	100.0%	68,153	208,462	-	21,692	208,462
青岛紫台	市北区	100.0%	68,562	183,943	69,448	-	-
青岛海晶化工	市北区	100.0%	223,812	738,793	-	-	-
青岛生态城	李沧区	100.0%	141,346	261,571	-	4,691	261,571
青岛小镇	开发区	34.0%	933,293	947,989	127,658	45,962	234,193
青岛东郡	即墨市	55.0%	196,446	462,142	99,595	17,010	137,356
青岛平度万科城	平度市	51.0%	59,308	181,845	-	6,709	81,275
青岛平度新城	平度市	51.0%	75,701	80,790	19,674	18,110	18,110
青岛生态新城	李沧区	100.0%	110,919	350,385	134,745	-	-
青岛桃花源	城阳区	51.5%	129,032	229,399	70,198	68,196	68,196
烟台海云台	芝罘区	100.0%	311,614	444,000	94,753	74,713	188,699
烟台假日风景	福山区	70.0%	190,281	362,813	86,105	-	217,361



烟台假日润园	福山区	70.0%	65,733	152,466	-	-	152,466
烟台御龙山	芝罘区	51.0%	341,943	615,200	78,610	90,895	104,015
烟台万科城	开发区	51.0%	241,167	627,813	62,938	100,473	100,473
济南金域国际	高新区	63.0%	127,759	407,654	121,987	75,028	192,158
济南万科城	历下区	100.0%	191,418	480,827	170,298	137,708	137,708
济南金域华府	历下区	30.3%	103,870	315,565	102,566	-	-
济南幸福里	历下区	100.0%	87,855	219,600	180,554	-	-
济南新里程	历城区	100.0%	113,130	326,951	209,201	-	-
济南公园里	槐荫区	41.7%	48,763	152,371	3,146	-	-
济南金色悦城	天桥区	49.0%	74,722	250,184	250,184	-	-
太原紫台	迎泽区	51.0%	95,687	334,330	-	88,165	334,330
太原蓝山	万柏林区	51.0%	198,392	688,392	128,713	95,491	95,491
太原公交公司地块	万柏林区	100.0%	37,060	177,415	-	-	-
太原金域华府	万柏林区	87.5%	55,036	192,230	192,230	-	-
太原四建万科蓝山	万柏林区	55.0%	14,386	49,953	-	-	-
太原紫郡	万柏林区	30.0%	72,496	201,486	-	-	-
晋中朗润园	榆次区	51.0%	218,143	480,326	-	113,116	323,659
太原新都心	小店区	50.6%	26,433	79,298	-	-	-
太原万科城	小店区	50.6%	323,777	936,845	354,053	-	-
<b>北京区域小计</b>			<b>21,683,226</b>	<b>42,451,609</b>	<b>5,445,182</b>	<b>4,375,499</b>	<b>14,785,655</b>
<b>成都区域</b>							
成都万科华茂广场	成华区	51.0%	29,720	208,037	-	-	-
成都金色乐府音乐广场	成华区	60.0%	152,852	759,036	-	-	-
成都金色海蓉	武侯区	49.0%	54,970	234,125	-	-	234,125
成都五龙山公园	新都区	100.0%	345,168	356,503	-	-	356,503
成都金域缙香	新都区	100.0%	111,166	329,000	-	51,256	51,256
成都翡翠郡	新都区	100.0%	65,858	118,564	60,342	-	-
成都金域名邸	高新区	50.0%	48,345	145,034	-	-	-
成都公园5号	高新区	50.0%	87,822	263,464	46,167	-	-
成都金色城市	龙泉驿区	55.0%	72,102	288,410	140,022	148,388	148,388
成都金色城品	龙泉驿区	55.0%	47,245	141,642	-	141,642	141,642
成都海悦汇城	双流县	90.0%	104,307	524,843	-	195,945	524,843
成都第五城	双流县	100.0%	410,323	1,230,968	-	-	-
成都万科城	郫县	53.3%	167,375	560,963	137,680	-	-
成都国宾润园	金牛区	100.0%	34,187	97,432	-	-	-
南充金润华府	高坪区	100.0%	182,012	518,004	127,332	81,876	152,192
武汉汉阳国际	汉阳区	70.0%	166,817	568,974	67,905	98,536	372,019
武汉万科城	江汉区	100.0%	65,901	299,337	-	35,420	299,337
武汉金域湖庭	江汉区	100.0%	17,413	105,657	72,973	-	-
武汉汉口传奇	江汉区	50.0%	178,881	924,773	171,375	92,781	92,781
武汉联投万科生态城	东湖新技术 开发区	50.0%	199,709	299,563	208,051	-	-
武汉城花璟苑	东湖新技术 开发区	100.0%	89,665	409,600	-	155,137	155,137
武汉嘉园	东湖新技术 开发区	50.0%	67,259	324,100	-	59,078	59,078
武汉锦程	东湖新技术 开发区	25.5%	38,286	202,620	-	-	-
武汉金域蓝湾	武汉经济技 术开发区	100.0%	213,440	533,600	-	245,647	533,600

武汉金色城市	洪山区	100.0%	273,850	896,484	-	55,196	753,179
武汉长征村项目	洪山区	100.0%	77,387	239,083	-	102,068	102,068
重庆锦程	渝中区	100.0%	105,406	533,486	-	-	533,486
重庆悦府	北部新区	100.0%	137,996	376,737	-	-	376,737
重庆万科城	北部新区	55.0%	278,167	647,378	-	143,647	458,693
重庆悦湾	江北区	45.0%	435,499	649,158	-	119,592	208,253
重庆溉澜溪	江北区	50.0%	129,535	652,785	-	-	-
重庆金域学府	南岸区	47.5%	241,314	845,611	-	-	-
重庆金色悦城	沙坪坝区	80.0%	175,000	700,000	-	269,042	269,042
重庆万科西九	九龙坡区	50.0%	27,593	151,620	82,139	68,943	68,943
重庆万科西城	九龙坡区	100.0%	60,276	271,207	-	139,381	139,381
重庆锦尚	九龙坡区	93.4%	69,160	167,677	-	-	-
西安金域曲江	曲江新区	55.0%	152,667	390,176	-	41,710	390,176
西安城市之光	曲江新区	85.0%	100,340	311,377	174,395	-	-
西安东方传奇	曲江新区	42.5%	109,695	383,985	133,372	-	-
西安万科城 7#地	长安区	85.0%	186,849	619,806	-	21,724	447,700
西安万科城 3#地	长安区	60.0%	113,231	352,802	52,249	150,983	238,259
西安万科城 8#地	长安区	100.0%	89,377	201,569	135,941	-	-
西安金域华府	未央区	51.0%	106,667	372,461	-	55,005	298,642
西安大明宫项目	未央区	70.0%	69,052	221,603	65,591	26,397	92,935
西安金色悦城	莲湖区	80.0%	193,571	664,643	156,524	215,453	215,453
西安金色悦城 DK1	莲湖区	100.0%	36,708	146,831	-	-	-
西安金域国际	高新区	95.3%	23,831	150,132	100,161	-	-
西安金域东郡	浐灞生态区	100.0%	175,387	686,388	198,186	-	-
西安幸福里	未央区	100.0%	65,628	229,698	191,399	-	-
西安高新华府	雁塔区	69.8%	114,745	476,559	279,032	-	-
郑州万科美景龙门龙堂	管城区	51.0%	79,457	361,699	-	134,224	134,224
郑州万科美景万科城	高新区	51.0%	324,897	1,965,342	669,849	883,155	883,155
郑州万科美景万科城（4、5）	高新区	51.0%	183,524	477,164	-	-	-
郑州万科美景魅力之城	航空港区	51.0%	224,474	593,315	118,228	-	-
郑州航空港区 1#地块	航空港区	51.0%	43,871	87,742	-	-	-
郑州万科天伦紫台	惠济区	48.1%	72,740	170,131	-	-	-
郑州兰乔圣菲	中牟区	50.0%	93,643	126,448	-	-	-
贵阳金域华府	小河区	100.0%	351,800	581,217	143,500	38,894	351,480
贵阳大都会	小河区	100.0%	159,972	649,917	90,557	149,668	190,571
贵阳大都会商业综合体	小河区	97.0%	21,264	111,270	-	-	-
贵阳玲珑湾	云岩区	100.0%	80,594	200,705	60,157	22,788	87,269
贵阳悦城	云岩区	51.0%	85,341	262,728	32,296	52,355	52,355
贵阳万科城	云岩区	70.0%	347,872	914,893	143,256	207,107	207,107
贵阳公园 5 号	云岩区	58.5%	10,927	98,132	-	58,519	58,519
贵阳云岩大都会	云岩区	25.0%	49,054	318,234	-	-	-
昆明白沙润园	盘龙区	100.0%	192,104	189,793	-	30,553	189,793
昆明金色领域	高新区	67.0%	105,484	314,642	-	63,430	181,651
昆明魅力之城	官渡区	100.0%	417,919	1,662,861	98,268	342,798	342,798
昆明公园里	官渡区	97.9%	213,037	564,081	3,309	-	-

乌鲁木齐金域华府	新市区	82.0%	83,366	245,779	-	108,500	223,503
乌鲁木齐南山郡	乌鲁木齐县	100.0%	32,298	14,900	-	-	-
乌鲁木齐金域国际	沙依巴克区	100.0%	24,150	60,376	-	60,376	60,376
乌鲁木齐金域缙香	沙依巴克区	100.0%	20,078	50,196	-	50,196	50,196
乌鲁木齐兰乔圣菲	沙依巴克区	60.0%	204,628	204,628	-	85,047	148,465
乌鲁木齐中央公园	水磨沟区	100.0%	80,698	201,745	63,457	-	-
乌鲁木齐四季花城	高新区	44.5%	188,748	566,243	-	-	-
<b>成都区域小计</b>			<b>10,191,694</b>	<b>31,777,686</b>	<b>4,023,713</b>	<b>5,002,457</b>	<b>10,875,310</b>
<b>集团合计</b>			<b>71,231,876</b>	<b>153,364,595</b>	<b>21,265,562</b>	<b>17,286,990</b>	<b>53,736,883</b>

截至 2015 年底，公司在大陆拥有 472 个主要开发项目，在建项目权益建筑面积合计约 3,147 万平方米，规划中项目权益建筑面积合计约 3,976 万平方米。此外，公司还参与了 8 个城市更新改造类项目，目前拆迁与相关手续办理尚在进行中，根据当前规划条件，相关项目按万科权益计算的占地面积约 67 万平方米，对应万科权益规划建筑面积约 301 万平方米。

## 公司经营和财务状况分析

### 净资产收益率

公司坚持精细化运营，增强组织效能，提升经营效率。2015 年全面摊薄的净资产收益率为 18.09%，较 2014 年上升 0.23 个百分点。

### 净利润

2015 年公司实现净利润人民币 259.5 亿元，同比增长 34.5%；实现权益净利润人民币 181.2 亿元，同比增长 15.1%。权益净利润增速慢于净利润，原因是近年来公司加大了合作力度，报告期内一批合作比例较高的项目进入结算，导致净利润中，少数股东损益由 2014 年的人民币 35.4 亿元上升至人民币 78.3 亿元。受此影响，2015 年末扣除少数股东损益的净利润率为 13.27%，较 2014 年（13.18%）略有上升，但归属于上市公司股东的净利润率较 2014 年 10.76% 有所下降，为 9.27%。因地价占房屋售价的比例上升，2015 年公司房地产业务的结算毛利率为 19.46%，与 2014 年相比减少 1.30 个百分点。

### 投资收益

公司投资收益主要来源于联营合营公司实现的万科权益利润、以股权转让方式实现项目合作而实现的收益。因公司不断深化合作经营，此类“投资收益”属于经常性收益，并非一次性所得。报告期内，公司实现投资收益人民币 35.6 亿元，其中，来自联营合营公司实现的万科权益利润为人民币 23.9 亿元。

### 存货跌价准备

2014 年末，公司根据当时的市场情况，对可能存在风险的 6 个项目计提存货跌价准备 7.6 亿元。报告期末，公司根据最新市场及销售情况，对所有项目进行了减值状况的测试，并针对 2014 年末计提跌价准备的项目进行了跟踪评估。公司根据测试结果，按照项目的进度和企业会计准则的要求，公司转销存货跌价准备人民币 4.5 亿元。同时，由于报告期内，部分城市房价、地价持续调整，公司基于审慎的财务策略，对仍存在风险的唐山红郡、烟台海云台、乌鲁木齐南山郡增加计提了存货跌价准备人民币 3.7 亿元，并新增增加芜湖万科城南区、营口海港城新计提存货跌价准备人民币 0.7 亿元。

报告期内，项目存货跌价准备变化情况如下：

单位：人民币万元

序号	城市	项目	年初跌价准备余额	年末跌价准备余额
1	唐山	唐山红郡	8,306.87	5,898.68
2	抚顺	抚顺金域蓝湾	8,717.08	-
3	烟台	烟台海云台	10,509.04	30,573.37
4	乌鲁木齐	乌鲁木齐金域缙香	2,897.91	929.27
5	乌鲁木齐	乌鲁木齐南山郡	5,520.74	13,587.64
6	温州	温州龙湾花园	40,422.93	17,612.70
7	芜湖	芜湖万科城南区	-	3,559.38
8	沈阳	营口海港城	-	3,249.57
合计			<b>76,374.56</b>	<b>75,410.62</b>

本年计提的存货减值准备，考虑递延所得税因素后，影响本报告期税后净利润 3.3 亿元，影响归属于母公

司所有者的净利润 3.3 亿元。

随着行业进入白银时代，各地市场分化加大，房价、地价波动更加频繁。公司未来应更加注重提升项目质量、控制投资风险。

### 销售和管理费用

期内，公司继续挖掘经营效益，强化费用控制。2015 年全年公司销售费用为人民币 41.4 亿元，占销售金额的比例为 1.58%，较 2014 年下降 0.52 个百分点；管理费用为人民币 47.5 亿元，占销售金额的比例为 1.81%，与 2014 年持平。

### 资金状况

公司高度重视现金流管理，强调销售及时回款。报告期内，公司销售回款率超过 90%。通过积极销售，合理投资，年内公司实现经营性现金流净额人民币 160.5 亿元。

公司在确保资金安全的前提下，加强资金流动性管理，通过投融资结合，提升资金利用效率。截至报告期末，公司持有货币资金人民币 531.8 亿元。

期末公司持有的货币资金中，人民币占比 95.25%，港币占比 2.24%，英镑占比 1.64%，美元占比 0.87%，其余为新加坡币。

### 有息负债情况

截至 2015 年底，公司有息负债合计人民币 794.9 亿元，其中，银行借款占比为 44.82%，应付债券占比为 25.18%，其他借款占比为 30.00%。

有息负债中，固定利率负债占比 25.18%，浮动利率负债占比 74.82%。公司有抵押的有息负债人民币 16.1 亿元，占总体有息负债的 2.03%。

截至报告期末，公司有息负债中短期借款和一年内到期的有息负债合计人民币 266.5 亿元，占总体有息负债的比例为 33.52%；一年以上有息负债人民币 528.4 亿元，占总体有息负债的比例为 66.48%。

截至报告期末，公司有息负债中，境内负债占比 75.01%，境外负债占比 24.99%。人民币负债占比 77.56%，外币负债占比 22.44%，外币负债占比较 2014 年底增加了 5.68 个百分点。

报告期内，公司资本化的利息支出合计人民币 30.7 亿元，没有资本化的利息支出人民币 17.8 亿元。

### 负债率

截至报告期末，剔除并不构成实际偿债压力的预收账款后，公司其它负债占总资产的比例为 42.92%（2014 年底：41.46%）。公司净负债率（有息负债减去货币资金，除以净资产）为 19.30%（2014 年底：5.41%），继续保持在行业较低水平。

### 融资和评级情况

为进一步增强资金实力，优化债务结构，降低融资成本，2015 年公司在股东大会授权范围内，完成 50 亿元人民币公司债券发行。本期债券为 5 年期无担保品种，发行价格为每张人民币 100 元，信用等级为 AAA，票面利率为 3.5%。公司良好的信誉在资本市场再一次得到体现。

2015 年 11 月，公司完成 2015 年度第一期和第二期各人民币 15 亿元的 5 年期的中期票据的发行，合计发行 30 亿元，发行利率均为 3.78%。

报告期内，标准普尔、惠誉维持公司 BBB+ 的长期企业信用评级，评级展望为稳定。2015 年 7 月，穆迪将公司的信用评级由 Baa2 上调至 Baa1，评级展望为稳定。公司稳健的经营风格、审慎的财务管理和良好的资本市场信用继续获得国际权威评级机构的认可。

### 资本开支承担

截至报告期末，公司的资本承担为人民币 791.75 亿元，主要包括公司已签订的正在或准备履行的建安合同，以及已签订的正在或准备履行的土地合同。

### 或有负债

公司按行业惯例为按揭购房客户的按揭贷款提供阶段性担保，担保期限自保证合同生效之日起，至客户所购产品的房地产证办出及抵押登记手续办妥并交付银行执管之日止。截至报告期末，公司为客户的按揭贷款提供担保总额约人民币 687.66 亿元。公司过去从未因上述担保蒙受任何重大损失。公司认为无须就该等担保在财务报表中作出拨备。

## 汇率波动风险

公司在中国大陆经营大部分业务，大部分收入与开支均以人民币计值，人民币汇率的波动对公司经营的影响有限。2015年，由于人民币兑换港元、美元的汇率波动，公司共产生约人民币0.38亿元的汇兑收益。近年来，公司坚持国际化战略，逐步加大海外业务探索，以“全球资源为我所用”的心态，积极整合海外资源。公司坚持对资产/负债匹配性、负债期限、境外流动性风险管理等进行动态管理，适时采用套期保值覆盖汇率敞口风险。2014年公司针对3.3亿美元外币借款签署了无本金交割远期外汇契约（NDF）。由于NDF安排，报告期内有关借款对应的外币汇率波动没有对公司损益产生影响，NDF价值在报告期内增加人民币8,579.08万元。NDF在外币借款的期限和金额范围内，通过锁定远期汇率，控制汇率变动风险。

## 公司主要财务指标变动情况

单位：人民币万元

项目	2015-12-31	2014-12-31	变动幅度	说明
资产总额	61,129,556.77	50,840,875.54	20.24%	经营规模扩大
货币资金	5,318,038.10	6,271,525.34	-15.20%	获取资源增加
存货	36,812,193.05	31,772,637.85	15.86%	开发项目增加
其他应收款	7,548,564.30	4,892,446.37	54.29%	合作方往来增加
应付票据	1,674,473.29	2,129,189.39	-21.36%	支付方式调整
预收款项	21,262,570.56	18,174,933.70	16.99%	预售总额增加
其他应付款	6,235,022.43	4,544,172.97	37.21%	合作方往来增加
归属于上市公司股东的股东权益	10,018,351.78	8,816,456.99	13.63%	结算利润积累
项目	2015年1-12月	2014年1-12月	变动幅度	说明
营业收入	19,554,913.00	14,638,800.45	33.58%	结算收入增加
营业成本	13,815,062.87	10,255,706.37	34.71%	结算成本增加
营业税金及附加	1,798,042.68	1,316,674.59	36.56%	结算收入增加
利润总额	3,380,261.76	2,525,236.32	33.86%	营业利润增加
归属于上市公司股东的净利润	1,811,940.62	1,574,545.41	15.08%	利润总额增加
其他指标	2015年1-12月	2014年1-12月	变动幅度	说明
资产负债率	77.70%	77.20%	0.50个百分点	
流动比率	1.30	1.34	-0.04	
速动比率	0.43	0.43	-	
股东权益比率	22.30%	22.80%	-0.50个百分点	
应收帐款周转天数	4	6	-2	销售回款加快
存货周转天数	894	1,139	-245	竣工速度加快

## 公司资产负债主要构成情况

单位：人民币万元

项目	2015-12-31		2014-12-31		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	61,129,556.77	100.00	50,840,875.54	100.00	
货币资金	5,318,038.10	8.70	6,271,525.34	12.34	-3.64
其他应收款	7,548,564.30	12.35	4,892,446.37	9.62	2.73
存货	36,812,193.05	60.22	31,772,637.85	62.49	-2.27
其中：已完工开发产品	3,482,578.66	5.70	2,269,478.79	4.46	1.24
在建开发产品	22,840,991.83	37.36	19,629,107.75	38.61	-1.25
拟开发产品	10,352,930.96	16.94	9,520,371.03	18.73	-1.79
建造合同及其它	135,691.60	0.22	353,680.28	0.69	-0.47
应付账款	9,144,645.84	14.96	6,704,719.98	13.19	1.77

预收账款	21,262,570.56	34.78	18,174,933.70	35.75	-0.97
其他应付款	6,235,022.43	10.20	4,544,172.97	8.94	1.26
一年内到期的非流动负债	2,474,640.41	4.05	2,044,928.83	4.02	0.03
长期借款	3,382,858.42	5.53	3,453,671.21	6.79	-1.26

### 公司销售费用、管理费用、投资收益等财务数据变动情况

单位：人民币万元

项目	2015 年度	2014 年度	增减率	变动原因
销售费用	413,827.36	452,188.95	-8.48%	加强销售费用管理
管理费用	474,524.98	390,261.77	21.59%	经营规模增长，人工费用增加
投资收益	356,190.81	415,926.20	-14.36%	项目股权转让收益减少

### 公司现金流量数据变动情况

单位：人民币万元

项目	2015 年度		2014 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	21,106,503.48	100.00%	18,532,761.71	100.00%	-
其中：销售商品、提供劳务收到的现金	19,190,827.18	90.92%	16,830,906.76	90.82%	0.10
经营活动现金流出	19,501,901.41	100.00%	14,360,279.80	100.00%	-
其中：购买商品、接受劳务支付的现金	12,997,942.48	66.65%	9,523,183.23	66.32%	0.33
经营活动产生的现金流量净额	1,604,602.07		4,172,481.91		
投资活动产生的现金流量净额	(2,094,748.12)		(348,737.09)		
筹资活动产生的现金流量净额	(510,391.08)		(1,961,725.15)		

### 公司管理回顾

#### 强化质量管理

公司严守“质量第一”的原则，继续强化以“实测实量、交付评估、客户验房指引表”为核心的质量管控。报告期内，公司实测实量满意度由 92.6 提升至 98.0，交付评估满意度由 73.9 提高至 79.5，质量满意度由 58.0 提高至 67.0。

#### 提升产品竞争力

报告期内，公司坚持“好房子、好服务、好社区”的三好价值体系，推动产品服务持续升级，获得良好的市场反馈。同时，公司从客户视角出发，强调“为客户省钱”，在深入分析客户需求的基础上，从规划、设计、配套、交付等多方面提升产品适配性，为客户提供性价比更高的产品和服务。

#### 向城市配套服务商转型

白银时代，行业正在发生深刻变化，新的业务机会也在不断产生。报告期内，公司坚持“勇敢探路、坚定转型”的思路，围绕“城市配套服务商”，不断丰富产品服务体系。公司对各区域、一线公司充分授权，鼓励各地结合城市发展方向，因地制宜地开展新业务探索；同时，通过集团资源支持和内部总结分享，促进优秀项目成功经验的快速推广。报告期内，“八爪鱼”，“V-LINK”等战略构想相继提出，对长租公寓、社区营地教育、养老机构、产业地产等新业务的探索也有序开展。

目前，公司在长租公寓业务领域已经初步形成了以万科驿为主、“万科派、被窝公寓为辅的产品体系。公司长租公寓已开业数量超过 1000 间，此外还有超过 20,000 间正在筹备开业。

针对客户普遍关心的子女教育等问题，公司正在积极尝试布局，从社区营地、户外营地、城市营地和体制教育四个维度，为业主提供一站式优质素质教育平台，并通过城市、户外营地等，培养子女的户外运动爱好，以及人际交往和团队合作能力。

对新业务的探索，有助于提升公司核心业务的产品竞争力和客户粘性，并为公司未来的业务成长提供更加广阔的空间。

#### 物流地产实现突破

2015 年，公司成立了万科物流地产发展有限公司，物流地产实现了业务从 0 到 1 的突破，开展了项目获取、开发建设、资产管理全流程业务。

公司物流地产明确了“聚焦大客户，聚焦重点城市，主打高标库产品”的发展战略。物流地产借力万科深耕城市多年形成的不动产投资经验，与各地投资团队联动，通过战略合作、并购等多种方式，实现了快速发展，初步形成了以核心城市群为基础的网络化布局。同时，公司利用集团集中采购资源，初步完成标准化产品定型，与各城市经验丰富的工程开发团队合作，已形成多种项目管理模式，有能力提供工期较短、成本合理的富有竞争力的产品。在最大化自身优势的同时，物流地产引入行业内优秀人才，积极拓展客户资源，已经与电商、高端制造、现代批发零售业、第三方物流、快递快运等行业中的领先企业建立广泛联系，初步建立以客户为导向的内部业务流程及组织机制，凭借自身优势，探索在资管、配套、产业链上下游等环节为客户提供价值增值服务，增强客户粘性。

### 持续拓展海外业务

公司坚持以国际化为长期发展方向，通过投资海外市场学习海外成熟市场多元化的商业模式，将国外成熟的产品和服务带回国内，同时打通国内外客户资源，树立万科在海外市场的口碑。在开展具体业务时，公司倾向于选择具有长期投资价值的核心城市核心地段，与国际优质开发企业、金融机构及中介服务机构建立战略合作关系。

报告期内，公司在纽约新增 3 个项目，分别为纽约西 42 街 130 号项目、布鲁克林四大道 275 号项目、布鲁克林 Nevins10 项目；在香港新增屯门项目；此外，公司通过合作方式首次进入英国市场，参与伦敦 The Stage 项目和 Soya 资产包项目。

### 物业服务创新

房子可能是客户一生中最重要的资产之一。万科物业始终坚信物业管理本质在于对建筑物本身的打理，并始终向业主提供一流水准的物业服务。物业费是业主对物业服务质量的根本认可，报告期内，万科物业住宅项目物业服务费当期收缴率达到 96.14%，公司的服务质量获得业主的高度认同。

期内，万科物业升级物业服务模式，“睿服务”体系由 1.0 版本迭代至 2.0 版本，从“记录人与物数据”到“连接人与物活动”。万科物业持续推进信息化建设，探索物业管理新技术和新方法，减少中间监控环节和管理成本，提升住宅项目运营效率，保证了住宅物业毛利率稳步增长。同时，万科物业充分发掘资产服务经营模式，2015 年资产服务利润同比增长 87%，对利润的贡献达到 22%，较上年提升 6 个百分点。

2015 年，万科物业开始主动拓展住宅和商写物业市场。在住宅物业市场方面，根据市场需求，提供多种合作模式，有公司股权合作模式，在核心区域与 11 家物业公司开展股权合作；有项目全委合作模式，2015 年以全委合作模式签订了 40 个住宅项目；亦有以技术升级、专业服务、现场托管为核心要素的物业服务全面解决方案的“睿服务”体系合作模式，截止 2015 年底，万科物业共在 42 个城市，向非万科地产开发的 377 个住宅项目提供了基于“睿服务”体系的物业服务。在商业写字楼市场方面，万科物业在北京、深圳、上海、杭州等地，共新获取 21 个商业写字楼项目的服务合同，向各知名企业客户提供物业服务与设施服务。万科物业将深耕中国核心城市，服务中国城市发展。

期内，万科物业举办了二十五周年庆典暨新标发布会，启用了 Vanke Service 品牌新标。在中国物业管理协会评选的“2015 中国物业百强企业”中，万科物业蝉联第一；在首届中国物业管理创新发展论坛中，万科物业荣获中国物业管理综合实力百强企业第一名；在《2015 年中国房地产开发 500 强测评研究报告》及 2015 中国房地产开发企业 500 强榜单中，万科物业以 11% 的品牌首选率名列服务商物业管理品牌榜榜首。

### 坚持金融创新

公司转型方向之一，是由单一即售型不动产开发，转向多种资产管理与价值提升，“金融化”在促成这一转型中将起到关键性作用。报告期内，公司积极进行金融创新，为提升资管能力积累经验。以前海万科企业公馆为投资标的的鹏华前海万科 REITs 成为国内首只公募 REITs，相关金融产品的推出，有助于公司盘活存量资源，提高资金利用效率。

### 绿色建筑，产业化和科技创新

绿色低碳是全球发展趋势，也是公司始终坚持的经营理念。2015 年，公司完成绿色建筑面积 1406.5 万平方米，相比 2014 年增加 60%。

公司以“提高质量，提升效率，减少对人工的依赖”为原则，通过规模化、集约化的产业化生产方式，为客

户提供高品质的产品。2015年，公司开工面积中工业化应用比例达到81%。新开工的主流产品中，预制构件、装配式内墙、内外墙免抹灰等三项工业化应用的比例分别达到39%、100%和100%。

为了适应未来物业服务快速发展的需求，公司以减少人工及降低对人的依赖为出发点，结合公司在城市配套服务各个领域的需求及目前的技术成熟度，开展机器人技术的研究。目前，公司的研究主要集中于建造业务、物业运营、酒店业务、养老服务、家居服务等领域。公司对于每类机器人的需求进行了明确的定义，针对这些需求与不同的高校、研发机构、企业进行合作，进行样机的研发及测试。目前安防巡逻机器人、室外清扫机器人、门岗无人化系统、餐厅自动结算系统等项目已完成样机，正在进行稳定性测试工作。

### 事业合伙人和组织架构优化

事业合伙人机制有助于激发经营管理团队创造力和工作热情，为经营转型提供管理支持。报告期内，公司继续深化合伙人团队机制建设，鼓励构建任务导向型的事件合伙人型组织，减少层级，打破部门及专业壁垒，强化业务协作。

为加快推动业务创新与转型，公司对组织体系进行了调整，将总部原有的战略投资部门转型为事业发展部，并加快筹备各项新业务的事业部，推动转型迈出实质性的步伐。为了充分发挥一线的自主创新能力，提高组织快速应变能力，公司设立了区域首席执行官联席会，赋予区域更大的运营管理决策权，并通过群策群力/7UP等干预式管理工具，以及蜂巢行动系列培训，提高一线组织效能。

2014年上半年，公司推出项目跟投制度，将项目经营成果与员工利益直接挂钩。报告期内，公司跟投项目规模持续扩大，全年累计开放76个项目。公司继续强化跟投规范性，推动方案升级，完善投后监控，并以此为切入点，启动问责机制，推动运营效率的提升。经过一年多的实践，跟投制度在缩短项目开盘周期、提高开盘认购率，提升项目盈利能力等方面体现出良好成效。

期内，万科物业深化组织变革，全面推行合伙人机制。确立以13家中心城市为核心的扩张方案，完成49个管理中心的组织架构设立和相关运营机制的贯彻。实现了住宅项目运营专业化管理，为业务快速扩张建立了有效的组织保障与制度保障。同时，公司董事会通过了万科物业市场化发展的议案，同意增发10%股权启动万科物业事业合伙人机制，激发员工活力、共享共担未来，以此吸引更多优秀人才加入到推动万科物业的市场化扩张中。截止本报告披露日，增发股权的分配和有关工商变更手续已经完成。

### 股份回购

2015年7月6日，在A股股票市场大幅震荡的背景下，为稳定市场信心，保护投资者利益，公司发布了《关于在人民币100亿元额度内回购公司A股股份的董事会决议公告》；2015年8月31日召开的2015年第一次临时股东大会暨第一次A股类别股东大会、第一次H股类别股东大会审议通过了回购价格不超过13.20元/股、回购资金总额不超过人民币100亿元的回购方案。2015年9月17日公司公告了《关于在人民币100亿元额度内回购公司A股股份的报告书》，9月18日公司实施首次回购，之后择机在股价低点展开回购。

截至回购期限结束日，公司回购A股股份数量为12,480,299股，占公司总股本的比例为0.113%，成交的最高价为13.16元/股，最低价为12.57元/股，支付总金额为人民币1.6亿元（含交易费用），符合公司回购部分A股股份方案的要求。

### 重大资产重组

2015年下半年以来，主要城市土地竞争加剧，地价屡次刷新纪录，拿地难度加大，合作成为更加迫切和现实的选择。同时，为了加快业务转型，公司一方面加大自身对新业务的探索，另一方面也在探讨通过并购进一步完善公司产品线布局，提升资产管理能力，特别是在新业务方面的管理和运营能力。

因筹划重大资产重组事项，公司A股股票于2015年12月18日下午1点申请停牌。本公司计划收购多项资产及（或）境内外多个公司，如全部成功实施，将有助于提升本公司在地产核心业务、新业务和海外业务方面的市场地位，并完善公司产品线布局。

停牌期间，公司积极推动重大资产重组事项的进展，并及时履行信息披露义务。

### 社会责任

公司始终恪守价值理念，积极履行社会责任，关注利益相关方发展，追求可持续成长，并致力于让更多的人分享到经营成果。报告期内，公司履行社会责任的情况，详见同日发布的《2015年企业社会责任报告》。

### 未来发展展望



短期来看，市场仍然延续分化格局，全国大部分地区仍面临较大的库存去化压力，而主要城市由于 2015 年成交大幅回升，在去库存方面已经走在前列，部分热点城市甚至面临库存过少、房价上涨的压力。公司将坚持积极销售，灵活应对市场变化。长期来看，行业进入白银时代的趋势难以改变，公司将坚持城市配套服务商的定位，以客户为中心，不断推动产品、服务升级，拓展事业版图。

2016 年，公司将以价值创造、能力提升为核心，继续深化合伙人机制，推动业务转型。

质量是不可逾越的底线。2016 年公司将在现有质量管理体系的基础上，开展“天网行动”，实现覆盖 42 家城市公司 78 类产品类别的质量抽检机制。公司将坚持工业化道路，推广快速快装工艺工法，扩大穿插施工管理应用范围，提高施工效率。

公司将坚持城市配套服务商发展战略，在夯实核心业务的基础上，加快业务创新。对于核心业务，公司将全面落实“三好”产品解决方案，本着“为客户的每一分钱精打细算”的原则，打造最具竞争力的产品和服务。对于新业务，公司将进一步明确物业、物流、海外等板块的年度经营管理要求和考核评价体系；同时，继续培育和试点其他新业务。

随着公司的转型深入，未来的客户群体将更加广泛。公司需要以互联网的思维打破业务边界，实现各项业务和客户的互通互联，通过整合客户资源，在各业务线之间形成价值链和生态圈。为此，公司启动了“沃土”计划，未来将以信息化战略为基础，构建统一的信息平台，为多业务协同综合提效打好基础，重构业务流程，形成清晰、规范、便捷、统一的管理模板。

2016 年，公司将继续坚持以现金流为基础的持续回报增长目标，加快销售回款，强化库存管理。同时，公司将继续提升现金流管理，整合金融资源，通过融资创新提高投资效率，尝试包括资产证券化在内的金融工具，通过金融转型为业务转型提供助力。

公司将严控投资风险，坚持在城市功能和配套成熟、具有人口支持力的地区发展项目，对重点城市提前布局，为后续开展更多新业务打下基础。公司将坚持合作创新，充分发挥自身的专业能力和品牌信誉优势，积极寻找战略合作机会。同时，公司将有序推进投资团队建设和专业能力提升，完善专业培训和人才保有，搭建以资产管理能力为基础的考核激励机制。

公司将坚持国际化战略，进一步加大和各类机构投资者的合作，推进海外业务多元化，通过海外投资获得更加均衡的全球资产配置。

在物流地产领域，公司致力于成为行业领先、客户高度认可的物流地产服务商，公司将继续根据客户需求指导投资布局，拓展多元化渠道资源，加速并购和战略合作，探索差异化增值服务，力争在产品、工程、租赁效率等方面成为行业标杆。

在物业领域，公司将坚持通过专业的管理来做好建筑物本身的打理，为业主房产的保值增值护航。通过建设开放的平台，推行高标准、透明、机会均等的商业合作机制。万科物业将主动通过并购、睿服务、全委等模式拓展住宅及商写市场，实现对外市场规模的快速增长；同时，进一步深化组织变革，聚焦组织效率提升，迭代事业合伙人制度，打造物业服务的生态系统。

公司将配合新业务的发展需求，建立战略实施的推进机制，促进治理结构和决策体系的优化。包括进一步完善跟投制度，涵盖更多业务板块，强化核心管理团队职责。

2016 年，公司现有项目预计新开工面积 2,200 万平方米，略高于 2015 年实际开工面积；预计项目竣工面积 2,065 万平方米，比 2015 年实际完成规模增加 19.4%。

2016 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	16年计划开工面积	16年计划竣工面积	15年末储备
<b>广深区域</b>							
深圳车公庙项目	福田区	90.0%	5,775	57,750	57,750	-	57,750
深圳兰江山第项目	福田区	50.0%	16,370	77,515	-	-	-
深圳深南道 68 号	罗湖区	65.0%	12,841	129,990	-	-	-
深圳天琴湾	盐田区	100.0%	253,990	30,028	-	-	-
深圳壹海城	盐田区	50.0%	137,250	354,695	-	70,497	-
深圳安托山项目	南山区	100.0%	48,804	219,967	126,447	-	219,967
深圳留仙洞	南山区	78.4%	394,044	1,335,510	-	37,067	959,017
深圳地铁红树湾项目	南山区	24.0%	68,285	419,000	-	-	419,000
深圳溪之谷	宝安区	60.0%	158,639	47,270	-	-	47,270
深圳翡丽郡	宝安区	100.0%	77,045	264,075	-	36,033	-
深圳金域缙香	坪山新区	100.0%	104,801	323,624	-	-	-
深圳天誉	龙岗区	100.0%	118,132	690,219	-	-	-
深圳万科红三期	龙岗区	50.0%	43,713	178,241	-	-	-
深圳布吉水径项目	龙岗区	60.0%	164,982	456,405	104,793	94,696	104,793
深圳公园里	龙岗区	65.0%	104,876	478,318	-	105,308	-
深圳浪骑项目	龙岗区	100.0%	41,487	22,380	-	-	22,380
深圳八意府	龙岗区	100.0%	28,894	115,040	-	-	-
深圳三馆项目	龙岗区	34.0%	66,600	250,600	61,353	-	229,910
深圳嘉悦山花园	龙岗区	58.0%	37,982	113,950	-	113,950	-
深圳金域九悦花园	龙华新区	88.0%	61,000	146,000	-	-	-
深圳北站项目	龙华新区	49.0%	20,339	142,400	142,400	-	142,400
深圳雅园学校项目	龙华新区	100.0%	19,963	18,500	18,500	-	18,500
惠州金域华庭	惠城区	100.0%	151,298	327,550	-	-	-
深圳大甲岛	惠州市	100.0%	364,450	93,340	-	-	93,340
惠州双月湾	惠东县	100.0%	704,223	1,068,191	-	126,847	547,100
东莞双城水岸	塘厦镇	100.0%	596,786	414,759	23,400	-	104,048
东莞朗润园	塘厦镇	51.0%	128,144	256,287	-	-	-
东莞四季花城	塘厦镇	100.0%	51,263	92,273	-	-	-
东莞金色城市	塘厦镇	100.0%	32,002	96,006	-	-	-
东莞金域松湖	松山湖园区	51.0%	135,049	381,000	-	-	-
东莞松湖中心一期	松山湖园区	34.0%	95,506	73,872	-	-	-
东莞松湖中心	松山湖园区	25.0%	30,084	30,084	-	-	-
东莞万科大厦	南城区	100.0%	4,771	42,937	-	42,937	-
东莞翡丽山	南城区	50.0%	249,534	374,302	60,152	162,628	60,152
东莞香树丽舍	南城区	51.0%	43,851	109,626	-	1,332	-
东莞万科中心	莞城区	55.0%	53,887	215,547	-	200,472	-
东莞金域华庭	莞城区	55.0%	9,185	29,393	-	-	-
东莞金色里程	虎门镇	100.0%	17,374	69,495	-	-	-
东莞虎门万科城	虎门镇	57.4%	349,805	784,136	-	317,019	-
东莞虎门花园	虎门镇	94.0%	52,922	116,429	-	-	-
东莞云广场	虎门镇	77.9%	124,395	373,182	373,182	-	373,182
东莞城市之光广场	虎门镇	97.5%	29,391	136,422	136,422	-	136,422
东莞长安万科中心	长安镇	100.0%	75,653	249,658	-	99,128	-
东莞金色悦府	长安镇	69.6%	46,666	116,666	-	116,666	-
东莞金域国际	厚街镇	10.0%	88,788	257,486	-	-	-
东莞厚街广场	厚街镇	67.0%	32,002	113,856	-	82,216	-

东莞松湖传奇	寮步镇	100.0%	68,431	150,548	-	110,382	-
东莞湖畔花园	寮步镇	95.1%	21,593	47,055	47,055	-	47,055
东莞常平万科城	常平镇	100.0%	635,971	442,460	-	-	-
东莞珠江东岸	麻涌镇	70.1%	303,695	542,650	253,276	-	253,276
东莞松朗花园	大朗镇	97.0%	75,663	238,779	238,779	-	238,779
东莞金域缙香	大岭山镇	100.0%	29,692	74,229	74,229	-	74,229
广州峰境花园	白云区	100.0%	24,052	93,803	-	83,961	-
广州金域华庭	海珠区	100.0%	9,117	85,682	-	-	-
广州万科派广场	海珠区	68.0%	16,831	52,765	-	-	-
广州新隆沙 AF020122 地块	荔湾区	100.0%	7,141	30,706	30,706	-	30,706
广州南方公元花园	南沙区	89.5%	156,555	250,488	-	149,465	-
广州兰乔圣菲	花都区	49.0%	210,252	126,172	-	3,788	-
广州热橙花园	花都区	50.0%	126,941	263,624	-	60,000	74,903
广州东荟城	萝岗区	55.0%	177,588	444,943	-	133,698	-
广州东荟城(扩展)	萝岗区	33.0%	109,748	271,463	-	35,077	-
广州金色梦想	黄埔区	100.0%	115,671	289,178	-	143,443	-
广州岭头项目	萝岗区	99.7%	192,923	373,634	138,986	-	373,634
广州亨元岗项目	黄埔区	100.0%	127,226	368,959	150,000	-	368,959
广州金色城市	黄浦区	90.0%	103,306	310,230	107,595	-	310,230
广州黄埔仓	黄埔区	58.0%	26,700	96,700	-	32,640	-
广州幸福誉花园	黄埔区	14.3%	259,300	543,939	155,000	71,325	383,297
广州欧泊	番禺区	100.0%	364,651	591,662	-	128,234	-
清远万科城	清城区	100.0%	1,219,450	2,438,901	204,000	228,609	1,376,039
清远万科华府	清城区	100.0%	79,336	316,002	-	66,555	-
广州万科云广场	天河区	100.0%	30,995	82,962	-	34,742	-
广州云启家园	天河区	25.0%	13,200	49,236	-	-	-
广州万科云二期	天河区	98.9%	89,229	357,433	155,889	-	155,889
佛山金域蓝湾	南海区	55.0%	221,035	564,226	-	-	-
佛山城东花园	南海区	92.2%	30,984	130,000	-	34,593	-
佛山金域中央	南海区	50.0%	188,996	793,784	110,466	166,862	314,636
佛山万科大厦	南海区	100.0%	25,178	146,000	-	-	146,000
佛山金色领域广场	南海区	50.0%	47,254	354,404	59,664	43,043	59,664
佛山万科湖岸	南海区	95.0%	5,112	12,781	12,781	-	12,781
佛山金色城市	南海区	99.7%	70,248	210,744	207,679	-	210,744
佛山金域国际	南海区	51.0%	89,009	373,820	-	52,443	-
佛山水晶城	顺德区	49.0%	284,036	710,092	-	109,290	-
佛山沁园	顺德区	100.0%	80,571	241,712	-	-	-
佛山天傲湾	顺德区	50.0%	30,382	74,335	-	-	-
佛山金域滨江广场	顺德区	50.0%	113,224	452,880	169,920	74,551	277,545
佛山缤纷西园	顺德区	100.0%	43,748	153,000	-	73,911	-
佛山万科广场	禅城区	88.0%	114,429	555,819	246,038	37,714	246,038
佛山万科城	禅城区	100.0%	337,544	776,350	43,394	70,021	46,961
珠海珠宾花园	香洲区	100.0%	109,917	161,391	-	51,518	-
珠海金域港湾	香洲区	50.0%	78,000	196,358	154,038	6,413	154,038
珠海金域缙香	香洲区	43.0%	11,333	70,480	-	719	-
珠海万科城	香洲区	46.7%	193,150	625,358	127,071	-	127,071
珠海魅力之城	斗门区	100.0%	137,061	274,122	-	138,501	-
珠海城市花园	金湾区	51.0%	63,233	186,447	-	-	-

中山金色家园	东风镇	100.0%	255,623	826,472	194,695	100,685	381,533
中山柏悦湾	火炬区	65.0%	251,900	445,960	86,606	96,744	214,208
中山金域蓝湾	石岐区	73.9%	143,852	415,850	157,280	95,874	277,609
厦门湖心岛	湖里区	100.0%	95,098	199,710	48,203	24,565	70,285
厦门云玺项目	湖里区	100.0%	19,134	151,188	-	-	-
厦门兆丰金项目	湖里区	100.0%	5,609	18,827	-	-	-
厦门金域华府	集美区	100.0%	102,427	446,842	-	2,109	-
厦门万科广场	集美区	100.0%	137,934	710,000	-	221,039	341,835
厦门东森项目	集美区	90.0%	47,454	148,110	103,163	-	103,163
厦门宏谦项目	集美区	51.0%	50,159	136,041	-	-	-
厦门海沧万科城	海沧区	40.0%	189,752	517,690	-	152,600	-
泉州万科城	丰泽区	60.0%	136,741	478,591	149,681	158,057	149,681
泉州石狮金域中央	石狮市	70.0%	82,769	211,503	102,823	-	110,172
漳州万科城	芗城区	38.1%	235,606	805,195	191,804	-	397,572
福州金域榕郡	晋安区	100.0%	166,736	375,711	-	26,741	-
福州金域华府	仓山区	100.0%	16,168	37,599	-	-	-
福州金域滨江	仓山区	99.0%	80,014	412,488	354,115	-	355,377
福州烟台山项目	仓山区	100.0%	83,099	92,114	10,000	-	92,114
福州福湾项目	仓山区	85.0%	53,923	69,400	-	-	12,000
福州万科广场	台江区	100.0%	93,360	440,690	-	118,162	-
福州金域花园	台江区	60.0%	25,397	128,691	-	-	-
福州金融港中心	台江区	99.0%	41,761	104,700	-	-	-
福州永泰万科城	永泰县	51.0%	392,000	418,919	215,704	36,756	341,516
福州金域蓝湾	闽侯县	50.0%	213,602	687,507	131,056	98,116	482,399
莆田万科城	荔城区	80.0%	250,708	537,368	-	134,712	-
莆田万科城 G 地块	荔城区	69.8%	78,420	256,600	-	159,334	-
长沙金域华府	雨花区	60.0%	238,066	509,624	-	-	-
长沙魅力之城	雨花区	80.0%	460,237	1,335,730	660,030	144,348	990,471
长沙金域蓝湾	芙蓉区	98.6%	120,208	362,976	101,234	-	187,701
长沙金域缙香	岳麓区	100.0%	43,737	128,996	-	-	-
长沙金域滨江	岳麓区	58.0%	58,287	207,995	65,680	83,840	113,130
长沙白鹭郡	岳麓区	100.0%	100,351	297,167	-	87,141	-
长沙金域国际	岳麓区	51.0%	159,393	587,739	123,753	67,524	415,384
长沙梅溪郡	岳麓区	99.4%	129,323	310,517	6,367	105,334	157,535
长沙万科城	开福区	70.0%	206,251	489,617	-	-	-
长沙紫台	天心区	70.0%	116,486	270,177	37,551	15,316	172,448
南宁万科大厦	良庆区	100.0%	25,545	117,685	-	42,060	-
南宁魅力之城	良庆区	43.0%	104,174	332,381	-	108,667	-
南宁金域蓝湾	良庆区	94.5%	71,599	214,796	214,796	-	214,796
南宁万科城	青秀区	97.8%	355,063	1,408,482	487,646	-	1,204,853
三亚森林度假公园	田独镇	65.0%	942,745	470,814	37,770	33,778	88,200
三亚高知园	田独镇	65.0%	387,807	349,026	-	-	279,841
三亚湖畔度假公园	河东区	80.0%	338,410	474,516	28,701	28,701	239,567
<b>广深区域小计</b>			<b>19,429,470</b>	<b>44,634,284</b>	<b>7,299,623</b>	<b>5,890,497</b>	<b>16,211,095</b>
<b>上海区域</b>							
上海海上传奇	浦东新区	60.0%	140,981	310,159	44,957	-	78,867
上海金色城市	浦东新区	60.0%	264,646	549,046	-	-	7,803
上海翡翠滨江	浦东新区	70.0%	11,834	49,920	-	49,920	-

上海滨江项目	浦东新区	50.0%	78,334	233,885	-	88,057	-
上海张江东地块	浦东新区	87.2%	79,548	216,569	51,924	164,645	51,924
上海张江西地块	浦东新区	45.0%	24,756	74,269	-	74,269	-
上海御河企业公馆	浦东新区	22.6%	137,270	162,141	83,547	-	162,141
上海张江国创中心	浦东新区	50.0%	63,143	99,035	-	99,035	-
上海金域澜湾	浦东新区	26.0%	104,361	125,233	84,222	-	125,233
上海七宝万科广场	闵行区	50.0%	48,932	126,800	-	126,800	-
上海城花新园	闵行区	51.0%	269,476	451,437	-	-	-
上海虹桥万科中心	闵行区	10.0%	32,177	110,462	-	-	-
上海翡翠别墅	闵行区	49.0%	304,830	199,071	-	-	-
上海虹桥时一区	闵行区	61.0%	112,864	177,885	-	21,931	-
上海万科城	闵行区	70.0%	210,615	501,833	-	88,000	-
上海徐汇万科中心	徐汇区	51.0%	107,486	493,447	328,860	-	328,860
上海尚源	青浦区	49.0%	116,524	142,858	-	-	-
上海赵巷有山	青浦区	8.5%	95,991	97,911	-	-	-
上海梦想派	松江区	60.0%	57,734	144,134	-	-	-
上海云间传奇	松江区	47.3%	57,433	98,660	-	50,523	-
上海南桥传奇	奉贤区	17.0%	43,900	87,752	-	25,080	-
上海金域南桥	奉贤区	84.1%	58,531	134,622	-	-	-
上海金色领域	嘉定区	50.0%	90,013	180,026	-	-	-
上海安亭新镇项目	嘉定区	80.0%	633,891	633,891	400,341	62,911	400,341
上海铁狮门项目	杨浦区	64.0%	106,000	180,250	-	-	-
南通金域蓝湾	港闸区	55.0%	99,910	218,650	-	-	-
南通公园里	港闸区	88.5%	65,009	156,170	81,920	-	85,836
南通濠河传奇	崇川区	100.0%	53,277	141,700	-	76,921	-
南通金域华府	崇川区	100.0%	149,409	243,940	243,940	-	243,940
南京安品园舍	白下区	100.0%	27,325	22,770	10,420	5,793	10,420
南京金域蓝湾	江宁区	100.0%	272,298	545,280	-	-	-
南京新都荟	江宁区	34.0%	36,043	107,275	33,685	73,589	33,685
南京翡翠公园	江宁区	49.7%	94,624	262,200	83,724	-	85,432
南京金色领域	栖霞区	100.0%	91,751	201,828	-	-	-
南京金色半山	浦口区	100.0%	62,291	102,127	-	-	-
南京璞悦山	浦口区	60.0%	122,645	168,426	65,458	61,921	87,369
南京九都荟	雨花台区	80.0%	126,058	317,203	24,999	143,744	24,999
南京尚都荟	雨花台区	49.0%	55,308	144,316	50,903	55,994	76,876
南京九都荟南项目	雨花台区	100.0%	42,401	108,934	53,305	-	108,934
镇江魅力之城	润州区	100.0%	795,100	942,820	92,990	109,378	179,530
镇江蓝山花园	润州区	60.0%	285,683	416,285	44,357	39,122	256,378
南京万科城	溧水区	69.7%	218,753	525,400	31,064	110,534	380,041
苏州玲珑湾	工业园区	70.0%	384,042	835,281	-	-	-
苏州金域缙香	工业园区	10.0%	47,177	118,027	-	-	-
苏州玲珑东区	工业园区	100.0%	104,486	179,075	-	85,388	-
苏州新都会	新区	55.0%	89,098	83,220	-	27,156	-
苏州金色里程	金阊区	49.0%	99,093	247,732	-	41,576	-
苏州万科城	吴中区	55.0%	144,535	361,338	93,813	31,844	93,813
苏州湖西玲珑	吴中区	57.0%	122,976	270,546	270,546	-	270,546
苏州金域平江	姑苏区	95.0%	80,948	189,677	-	64,212	-
苏州VC小镇	相城区	51.0%	138,601	415,804	98,570	60,484	138,434

常熟公望项目	文化片区	36.3%	82,469	197,926	64,190	-	64,190
昆山高尔夫	巴城镇	100.0%	433,916	327,891	-	-	249,208
昆山魅力花园	花桥开发区	92.0%	309,217	773,042	182,253	136,880	212,268
无锡魅力之城	滨湖区	60.0%	962,116	1,346,963	17,790	18,208	69,585
无锡金域蓝湾	滨湖区	100.0%	154,468	386,170	141,020	-	169,688
无锡信成道	滨湖区	100.0%	154,119	385,299	28,631	48,351	121,926
无锡周新老街4号项目	滨湖区	77.5%	51,822	145,091	142,549	-	145,091
无锡金域缙香	新区	100.0%	224,118	620,713	30,391	77,580	98,014
无锡润园	南长区	88.3%	18,298	24,378	-	-	-
常州万科城	武进区	100.0%	93,994	234,983	40,682	92,640	124,296
扬州万科城	邗江区	65.0%	297,139	313,970	-	56,127	-
扬州金域华府	邗江区	65.0%	59,835	130,609	-	-	-
扬州金色梦想	邗江区	70.0%	87,325	218,313	116,220	37,401	119,552
徐州万科城	鼓楼区	100.0%	692,037	1,351,698	113,535	252,668	549,707
徐州淮海天地	泉山区	85.0%	226,776	818,574	53,592	137,612	371,199
杭州良渚文化村	余杭区	100.0%	3,108,146	2,361,628	148,174	111,770	527,900
杭州北宸之光	余杭区	50.0%	115,683	293,409	-	160,836	-
杭州良渚文化村未来城	余杭区	28.7%	56,286	140,715	-	140,715	-
杭州良渚文化村未来城二期	余杭区	99.0%	99,814	249,535	-	-	-
杭州星空	余杭区	95.0%	21,760	43,520	43,520	-	43,520
杭州杭宸	余杭区	98.0%	38,333	84,333	84,333	-	84,333
杭州未来科技城地块项目	余杭区	33.3%	68,771	103,157	103,157	-	103,157
杭州西庐一期	西湖区	51.0%	80,140	151,996	-	-	-
杭州西庐二期	西湖区	41.3%	30,403	60,806	-	-	-
杭州玉泉	西湖区	48.1%	58,667	99,734	-	-	-
杭州玉泉二期	西湖区	50.0%	17,407	27,851	27,851	-	27,851
杭州公园大道	江干区	100.0%	68,564	150,841	-	150,841	-
杭州大都会79号	江干区	50.0%	21,915	76,703	-	-	-
杭州万科大家钱塘府	江干区	50.0%	51,945	135,057	-	135,057	-
杭州彭埠地块项目	江干区	99.0%	59,413	95,061	95,061	-	95,061
杭州璞悦湾	滨江区	99.6%	66,521	166,204	-	166,204	-
杭州金辰之光	萧山区	50.0%	67,425	188,790	-	-	-
杭州世纪之光	萧山区	32.0%	123,505	244,094	-	-	-
杭州宝龙南地块项目	萧山区	33.0%	57,571	143,925	143,925	-	143,925
杭州公望	富阳市	100.0%	517,900	208,981	8,755	-	94,241
杭州君望A+D	富阳市	20.0%	129,874	164,845	-	-	93,513
杭州君望B+C	富阳市	20.0%	138,233	152,231	-	-	72,373
嘉兴金域缙香	秀州新区	100.0%	85,286	137,495	-	13,873	-
嘉兴金色梦想	秀州新区	100.0%	80,987	144,699	74,938	-	74,938
嘉兴吴越	秀洲区	95.0%	26,457	39,685	-	-	-
嘉兴海上传奇	经济开发区	100.0%	31,945	66,904	-	66,904	-
嘉兴海上家园	经济开发区	68.0%	25,100	60,200	-	60,200	-
杭州文晖J地块项目	下城区	99.0%	24,477	61,193	61,193	-	61,193
宁波云鹭湾	江北区	100.0%	314,208	387,966	45,803	-	45,803
宁波金色城市	鄞州区	100.0%	95,242	171,425	-	-	-
宁波金域传奇	鄞州区	55.0%	43,752	100,630	-	95,108	-
宁波江湾府	鄞州区	62.1%	38,907	97,266	-	-	-
宁波江湾府二期	鄞州区	100.0%	21,787	47,931	47,931	-	47,931

宁波中河项目	鄞州区	92.0%	30,804	73,930	-	-	-
宁波万科城	镇海区	49.0%	297,572	618,956	-	-	47,892
宁波江东府	江东区	100.0%	66,833	133,666	-	131,104	-
宁波公园里	高新区	100.0%	48,004	105,609	-	102,716	-
宁波公园里二期	高新区	39.4%	30,995	68,181	-	-	-
温州龙湾花园	龙湾区	60.0%	125,219	179,733	-	-	-
温州金域传奇	龙湾区	100.0%	45,864	128,396	-	128,396	-
温州金域中央	瓯海区	60.0%	53,765	144,939	-	-	-
温州城市之光	鹿城区	31.0%	13,311	32,125	32,125	-	32,125
温州学院路七号	鹿城区	69.0%	36,240	79,792	79,792	-	79,792
温州洪殿地块	鹿城区	100.0%	24,017	96,068	96,068	-	96,068
合肥金域华府	蜀山区	50.0%	115,628	412,101	-	69,992	-
合肥万科城	滨湖区	55.0%	107,220	375,272	-	79,377	-
合肥蓝山花园	滨湖区	55.0%	165,584	463,635	3,713	138,565	3,713
合肥森林公园	庐阳区	100.0%	516,459	1,394,439	252,360	296,930	601,529
合肥城市之光	庐阳区	49.0%	151,514	424,239	66,883	40,205	162,176
芜湖万科城	鸠江区	100.0%	274,404	493,926	84,862	42,800	172,914
芜湖海上传奇	弋江区	48.5%	121,895	405,464	34,368	103,419	172,878
南昌青山湖名邸	青山湖区	50.0%	97,061	133,693	-	-	-
南昌金色名郡	青山湖区	50.0%	16,888	50,381	-	-	-
南昌公园里	青山湖区	46.7%	110,163	176,260	-	21,798	-
南昌万科城	高新区	32.5%	299,708	417,362	51,536	102,164	51,536
南昌海上传奇	高新区	50.0%	163,213	355,802	23,559	126,293	23,559
南昌粹叠园	红谷滩区	50.0%	80,120	184,273	-	28,047	-
南昌时代广场	红谷滩区	30.0%	83,800	293,400	84,269	117,433	84,269
南昌洪都 05 号地	青云谱区	24.8%	27,879	94,785	94,785	-	94,785
南昌金域国际	经开区	67.6%	129,142	322,839	-	62,077	222,084
<b>上海区域小计</b>			<b>19,927,486</b>	<b>34,501,016</b>	<b>4,993,359</b>	<b>5,389,118</b>	<b>8,887,185</b>
<b>北京区域</b>							
北京如园 C1	海淀区	50.0%	85,099	187,218	-	63,463	90,425
北京稻香湖项目	海淀区	100.0%	20,680	62,041	62,041	-	62,041
北京大都会	朝阳区	100.0%	5,329	36,465	-	-	-
北京北河沿甲 77 号	东城区	100.0%	4,103	14,372	-	-	-
北京西华府	丰台区	15.0%	233,209	629,170	-	60,656	133,937
北京四合庄项目	丰台区	50.0%	27,500	120,000	120,000	-	120,000
北京公园里 010、014、015、017、019 号地块	通州区	50.0%	88,767	210,738	18,175	104,126	18,175
北京公园里 007 号地块	通州区	35.0%	34,657	122,483	-	-	-
北京公园里 005、008、009 号地块	通州区	50.0%	61,717	124,579	45,400	-	97,455
北京台湖 020 项目	通州区	33.0%	144,005	258,968	258,968	-	258,968
北京金隅万科城	昌平区	49.0%	178,908	485,234	-	-	-
北京金域华府	昌平区	50.0%	198,007	559,214	35,214	-	121,289
北京北七家项目	昌平区	50.0%	255,088	430,900	46,184	-	430,900
北京长阳半岛	房山区	50.0%	437,179	859,085	-	76,142	-
北京云湾家园	房山区	50.0%	61,567	157,984	-	-	-
北京幸福汇	房山区	68.0%	71,912	141,665	3,888	32,992	3,888
北京金域缙香	房山区	40.0%	65,967	156,993	-	-	-
北京新里程	房山区	20.0%	77,834	142,612	-	-	-

北京金域公园	房山区	51.0%	27,528	55,056	-	-	-
北京长阳天地	房山区	69.0%	112,673	208,351	3,043	101,880	4,942
北京长阳半岛·中央城	房山区	34.0%	63,950	156,384	87,875	-	106,396
北京朗润园	大兴区	62.2%	67,651	173,215	-	-	-
北京金域东郡	大兴区	62.2%	57,826	144,564	-	110,994	-
北京万科橙	大兴区	50.0%	43,446	155,207	-	-	-
北京首开万科中心	大兴区	50.0%	41,092	122,923	-	-	-
北京天竺悦城	顺义区	47.1%	17,985	30,034	-	-	-
北京天竺万科中心	顺义区	97.0%	25,112	46,191	-	46,191	-
北京高丽营项目	顺义区	43.5%	187,830	170,568	26,225	11,569	139,599
北京香河 2012	香河县	50.0%	168,245	261,868	45,306	114,404	74,295
北京七里渠地块	昌平区	50.0%	68,944	240,089	135,263	-	240,089
北京 28 街区项目	顺义区	50.0%	22,913	41,200	-	-	41,200
北京万科天地	大兴区	16.0%	47,000	94,797	94,797	35,780	94,797
北京城建万科城	延庆区	20.0%	166,117	232,564	91,742	48,070	101,841
北京门头沟项目	门头沟区	50.0%	65,821	252,082	69,545	-	252,082
唐山红郡	路南区	100.0%	200,534	192,143	-	-	23,800
唐山金域华府	路北区	60.0%	84,194	153,424	9,900	-	9,900
唐山金域蓝湾	路北区	40.0%	53,440	154,828	-	89,460	-
唐山金域华府 A-02-02	路北区	46.1%	39,462	130,681	-	-	-
唐山新里程	凤凰新城	48.0%	88,848	264,639	-	102,749	-
秦皇岛假日风景	海港区	60.0%	75,526	188,816	-	-	-
秦皇岛北戴河小镇	北戴河区	50.0%	238,561	278,286	-	10,552	208,456
天津东丽湖	东丽区	100.0%	2,708,886	1,763,059	133,761	77,768	483,286
天津金域华府	东丽区	51.0%	221,217	359,884	67,736	56,946	173,420
天津民和巷项目	东丽区	86.6%	180,880	282,481	97,236	98,234	97,236
天津小王庄地块	东丽区	25.0%	72,358	144,717	-	-	144,717
天津假日润园	西青区	100.0%	229,201	343,101	-	-	-
天津四季花城	西青区	51.0%	409,701	502,892	149,452	71,599	149,452
天津东第项目	西青区	41.9%	139,798	293,560	26,211	-	293,560
天津滨海时尚	开发区	100.0%	6,538	43,473	-	-	-
天津海港城	滨海新区	51.0%	149,483	373,053	40,105	70,853	40,105
天津锦庐	滨海新区	95.0%	90,604	127,095	-	-	-
天津东海岸	滨海新区	60.0%	14,127	23,157	-	-	-
天津金域国际	滨海新区	51.0%	108,389	189,160	-	-	100,885
天津仕林苑	津南区	40.0%	63,582	114,474	-	-	-
天津梅江柏翠园	河西区	80.0%	62,205	124,410	-	61,969	-
天津天拖北项目	南开区	51.0%	40,068	139,099	65,500	-	139,099
沈阳鹿特丹	和平区	100.0%	120,333	360,999	30,815	87,278	30,815
沈阳金域蓝湾	浑南新区	100.0%	226,356	601,439	-	34,713	-
沈阳明天广场	浑南新区	69.5%	199,319	597,957	42,922	28,180	92,300
沈阳柏翠园	沈河区	55.0%	83,229	290,681	-	46,253	-
沈阳春河里	沈河区	82.0%	81,378	431,232	142,255	-	142,255
沈阳惠斯勒小镇	东陵区	100.0%	285,599	286,141	15,909	-	225,424
沈阳润园	铁西区	100.0%	57,030	150,315	58,334	27,356	58,334
鞍山金域国际	铁西区	51.0%	225,715	677,000	34,030	67,520	542,724
沈阳铁西蓝山	铁西区	99.1%	51,832	155,497	43,332	82,219	43,332
沈阳香湖盛景苑北区	于洪区	100.0%	190,156	342,360	-	80,987	-



沈阳公园大道	于洪区	100.0%	169,774	407,374	98,472	28,586	161,180
沈阳假日风景	皇姑区	100.0%	200,000	475,936	42,051	95,337	310,851
沈阳紫台	皇姑区	52.7%	67,720	199,883	32,359	68,004	72,184
沈阳城市之光	大东区	97.6%	87,643	350,517	143,750	-	350,517
抚顺金域蓝湾	开发区	100.0%	300,150	675,968	-	35,342	490,205
抚顺金域国际	顺城区	100.0%	72,560	316,582	56,513	32,688	144,854
营口海港城	鲅鱼圈区	100.0%	138,990	399,449	-	26,102	245,684
鞍山惠斯勒小镇	铁东区	100.0%	422,171	713,400	58,568	-	352,428
鞍山万科城	高新区	100.0%	167,664	374,676	-	23,474	-
大连朗润园	甘井子区	100.0%	118,506	229,822	-	14,132	-
大连西山项目	甘井子区	55.0%	90,404	91,308	-	15,187	-
大连蓝山	甘井子区	100.0%	125,100	214,470	-	80,544	-
大连公园里	甘井子区	90.0%	19,131	37,627	-	37,627	-
大连现在城	甘井子区	100.0%	39,224	71,254	-	39,590	-
大连金域华府	甘井子区	87.0%	44,085	80,337	-	80,337	-
大连波浪洗衣机厂项目	甘井子区	94.9%	10,993	22,000	-	-	-
大连城市之光	甘井子区	98.0%	153,500	283,975	141,988	-	283,975
大连海港城	普湾新区	55.0%	581,172	968,300	-	14,500	727,172
大连樱花园	高新技术产业园区	100.0%	146,677	342,625	75,337	34,151	220,266
大连万科城	金州区	100.0%	284,806	620,607	94,941	4,463	284,055
大连城花东项目	沙河口区	100.0%	35,757	64,260	-	-	64,260
大连中南路磁头厂项目	中山区	95.0%	15,300	32,400	32,400	-	32,400
长春蓝山	二道区	100.0%	228,670	501,678	32,971	15,712	85,296
长春惠斯勒小镇	净月区	50.0%	399,715	484,714	108,440	81,688	139,731
长春万科城	净月区	51.0%	350,965	1,068,964	214,337	59,117	680,450
长春柏翠园	朝阳区	100.0%	267,981	503,349	65,612	13,488	223,785
长春金域长春	南关区	100.0%	121,109	343,058	46,517	102,960	192,910
吉林万科城	高新区	65.0%	728,139	2,001,721	68,366	82,440	1,216,130
吉林松花湖项目	丰满区	100.0%	531,598	681,890	59,192	-	574,718
青岛玫瑰里	城阳区	51.0%	340,069	535,153	65,698	67,944	260,952
青岛春阳花园	城阳区	51.0%	86,493	187,168	-	117,360	-
青岛桃花源二期	城阳区	57.4%	134,669	244,046	226,130	-	244,046
青岛山东路项目B地块	市北区	70.0%	5,008	25,741	25,741	-	25,741
青岛万科城	市北区	55.0%	154,607	375,523	-	24,571	-
青岛福州路万科中心	市北区	100.0%	38,775	123,703	-	32,027	-
青岛山东路万科中心	市北区	70.0%	23,654	96,226	25,740	42,878	25,740
青岛蓝山	市北区	100.0%	68,153	208,462	-	-	-
青岛紫台	市北区	100.0%	68,562	183,943	-	73,023	-
青岛海晶化工	市北区	100.0%	223,812	738,793	224,399	-	738,793
青岛生态城	李沧区	100.0%	141,346	261,571	-	-	-
青岛小镇	开发区	34.0%	933,293	947,989	87,149	79,266	589,900
青岛东郡	即墨市	55.0%	196,446	462,142	51,355	-	182,560
青岛平度万科城	平度市	51.0%	59,308	181,845	37,071	30,513	37,071
青岛平度新城	平度市	51.0%	75,701	80,790	-	-	19,687
青岛生态新城	李沧区	100.0%	110,919	350,385	155,597	-	215,640
青岛桃花源	城阳区	51.5%	129,032	229,399	61,032	100,171	61,032
烟台海云台	芝罘区	100.0%	311,614	444,000	5,265	-	160,548
烟台假日风景	福山区	70.0%	190,281	362,813	59,347	86,105	59,347

烟台假日润园	福山区	70.0%	65,733	152,466	-	-	-
烟台御龙山	芝罘区	51.0%	341,943	615,200	151,043	112,212	398,973
烟台万科城	开发区	51.0%	241,167	627,813	-	173,781	353,559
济南金域国际	高新区	63.0%	127,759	407,654	-	126,553	-
济南万科城	历下区	100.0%	191,418	480,827	-	172,527	-
济南金域华府	历下区	30.3%	103,870	315,565	212,998	-	212,998
济南幸福里	历下区	100.0%	87,855	219,600	39,046	36,812	39,046
济南新里程	历城区	100.0%	113,130	326,951	-	118,742	-
济南公园里	槐荫区	41.7%	48,763	152,371	-	-	-
济南金色悦城	天桥区	49.0%	74,722	250,184	-	-	-
太原紫台	迎泽区	51.0%	95,687	334,330	-	-	-
太原蓝山	万柏林区	51.0%	198,392	688,392	150,884	238,181	150,884
太原公交公司地块	万柏林区	100.0%	37,060	177,415	177,415	-	177,415
太原金域华府	万柏林区	87.5%	55,036	192,230	-	-	-
太原四建万科蓝山	万柏林区	55.0%	14,386	49,953	49,953	-	49,953
太原紫郡	万柏林区	30.0%	72,496	201,486	201,486	-	201,486
晋中朗润园	榆次区	51.0%	218,143	480,326	-	42,405	114,262
太原新都心	小店区	50.6%	26,433	79,298	-	-	79,298
太原万科城	小店区	50.6%	323,777	936,845	439,151	-	582,792
<b>北京区域小计</b>			<b>21,683,226</b>	<b>42,451,609</b>	<b>5,919,478</b>	<b>4,561,443</b>	<b>17,226,193</b>
<b>成都区域</b>							
成都万科华茂广场	成华区	51.0%	29,720	208,037	-	208,037	-
成都金色乐府音乐广场	成华区	60.0%	152,852	759,036	-	268,896	490,140
成都金色海蓉	武侯区	49.0%	54,970	234,125	-	-	-
成都五龙山公园	新都区	100.0%	345,168	356,503	-	-	-
成都金域缙香	新都区	100.0%	111,166	329,000	14,636	38,796	101,409
成都翡翠郡	新都区	100.0%	65,858	118,564	-	-	58,222
成都金域名邸	高新区	50.0%	48,345	145,034	-	59,801	-
成都公园5号	高新区	50.0%	87,822	263,464	-	39,641	186,814
成都金色城市	龙泉驿区	55.0%	72,102	288,410	-	-	-
成都金色城品	龙泉驿区	55.0%	47,245	141,642	-	-	-
成都海悦汇城	双流县	90.0%	104,307	524,843	-	-	-
成都第五城	双流县	100.0%	410,323	1,230,968	121,000	-	1,230,968
成都万科城	郫县	53.3%	167,375	560,963	135,115	-	423,283
成都国宾润园	金牛区	100.0%	34,187	97,432	97,432	-	97,432
南充金润华府	高坪区	100.0%	182,012	518,004	-	-	168,057
武汉汉阳国际	汉阳区	70.0%	166,817	568,974	-	129,387	-
武汉万科城	江汉区	100.0%	65,901	299,337	-	-	-
武汉金域湖庭	江汉区	100.0%	17,413	105,657	-	36,646	-
武汉汉口传奇	江汉区	50.0%	178,881	924,773	267,884	133,445	524,967
武汉联投万科生态城	东湖新技术开发区	50.0%	199,709	299,563	91,512	31,425	91,512
武汉城花璟苑	东湖新技术开发区	100.0%	89,665	409,600	-	111,722	136,779
武汉嘉园	东湖新技术开发区	50.0%	67,259	324,100	-	94,679	56,068
武汉锦程	东湖新技术开发区	25.5%	38,286	202,620	-	54,667	51,240
武汉金域蓝湾	武汉经济技术开发区	100.0%	213,440	533,600	-	-	-
武汉金色城市	洪山区	100.0%	273,850	896,484	-	81,762	-
武汉长征村项目	洪山区	100.0%	77,387	239,083	-	132,927	-
重庆锦程	渝中区	100.0%	105,406	533,486	-	-	-

重庆悦府	北部新区	100.0%	137,996	376,737	-	-	-
重庆万科城	北部新区	55.0%	278,167	647,378	29,142	107,694	67,905
重庆悦湾	江北区	45.0%	435,499	649,158	-	52,335	332,671
重庆溉澜溪	江北区	50.0%	129,535	652,785	-	39,607	514,723
重庆金域学府	南岸区	47.5%	241,314	845,611	263,868	105,540	740,071
重庆金色悦城	沙坪坝区	80.0%	175,000	700,000	85,280	54,945	259,938
重庆万科西九	九龙坡区	50.0%	27,593	151,620	-	-	-
重庆万科西城	九龙坡区	100.0%	60,276	271,207	-	-	67,927
重庆锦尚	九龙坡区	93.4%	69,160	167,677	-	57,863	109,814
西安金域曲江	曲江新区	55.0%	152,667	390,176	-	-	-
西安城市之光	曲江新区	85.0%	100,340	311,377	100,410	-	118,217
西安东方传奇	曲江新区	42.5%	109,695	383,985	91,268	74,963	250,613
西安万科城 7#地	长安区	85.0%	186,849	619,806	-	24,562	81,902
西安万科城 3#地	长安区	60.0%	113,231	352,802	33,123	52,249	36,579
西安万科城 8#地	长安区	100.0%	89,377	201,569	65,628	127,629	65,628
西安金域华府	未央区	51.0%	106,667	372,461	56,207	-	70,714
西安大明宫项目	未央区	70.0%	69,052	221,603	-	-	63,192
西安金色悦城	莲湖区	80.0%	193,571	664,643	-	226,987	145,660
西安金色悦城 DK1	莲湖区	100.0%	36,708	146,831	-	-	146,831
西安金域国际	高新区	95.3%	23,831	150,132	-	-	49,971
西安金域东郡	浐灞生态区	100.0%	175,387	686,388	9,045	160,056	300,558
西安幸福里	未央区	100.0%	65,628	229,698	38,299	111,201	38,299
西安高新华府	雁塔区	69.8%	114,745	476,559	197,527	181,132	197,527
郑州万科美景龙门龙堂	管城区	51.0%	79,457	361,699	-	75,749	145,266
郑州万科美景万科城	高新区	51.0%	324,897	1,965,342	217,370	322,385	759,802
郑州万科美景万科城 (4、5)	高新区	51.0%	183,524	477,164	477,164	-	477,164
郑州万科美景魅力之城	航空港区	51.0%	224,474	593,315	272,047	114,630	315,896
郑州航空港区 1#地块	航空港区	51.0%	43,871	87,742	51,231	-	87,742
郑州万科天伦紫台	惠济区	48.1%	72,740	170,131	170,131	-	170,131
郑州兰乔圣菲	中牟区	50.0%	93,643	126,448	126,448	-	126,448
贵阳金域华府	小河区	100.0%	351,800	581,217	49,604	61,332	86,325
贵阳大都会	小河区	100.0%	159,972	649,917	149,950	178,710	248,969
贵阳大都会商业综合体	小河区	97.0%	21,264	111,270	-	111,270	-
贵阳玲珑湾	云岩区	100.0%	80,594	200,705	-	69,478	-
贵阳悦城	云岩区	51.0%	85,341	262,728	19,984	83,753	49,247
贵阳万科城	云岩区	70.0%	347,872	914,893	110,958	263,127	423,753
贵阳公园 5 号	云岩区	58.5%	10,927	98,132	-	39,613	-
贵阳云岩大都会	云岩区	25.0%	49,054	318,234	143,992	75,403	318,234
昆明白沙润园	盘龙区	100.0%	192,104	189,793	-	-	-
昆明金色领域	高新区	67.0%	105,484	314,642	-	74,799	58,192
昆明魅力之城	官渡区	100.0%	417,919	1,662,861	112,311	266,765	897,392
昆明公园里	官渡区	97.9%	213,037	564,081	71,980	83,990	384,229
乌鲁木齐金域华府	新市区	82.0%	83,366	245,779	-	15,112	7,164
乌鲁木齐南山郡	乌鲁木齐县	100.0%	32,298	14,900	-	14,900	-
乌鲁木齐金域国际	沙依巴克区	100.0%	24,150	60,376	-	-	-

乌鲁木齐金域缙香	沙依巴克区	100.0%	20,078	50,196	-	-	-
乌鲁木齐兰乔圣菲	沙依巴克区	60.0%	204,628	204,628	23,325	-	56,163
乌鲁木齐中央公园	水磨沟区	100.0%	80,698	201,745	27,111	54,176	93,872
乌鲁木齐四季花城	高新区	44.5%	188,748	566,243	70,928	103,637	462,606
<b>成都区域小计</b>			<b>10,191,694</b>	<b>31,777,686</b>	<b>3,791,910</b>	<b>4,807,423</b>	<b>12,444,226</b>
<b>集团合计</b>			<b>71,231,876</b>	<b>153,364,595</b>	<b>22,004,370</b>	<b>20,648,481</b>	<b>54,768,699</b>

### 特别风险提示：

上述开工计划和竣工计划可能因下列原因而出现相应调整：

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

## 2. 公司投资情况

### (1) 募集资金使用情况

#### 2007年公开发行A股情况

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

上述募集资金投资于11个项目，截至2015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			6,549	
变更用途的募集资金总额		0		已累计使用募集资金总额			991,102	
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%	13,980	是	否
广州金域蓝湾（原金沙洲项目）	否	80,000		80,000	100%	118,281	是	否
佛山万科城（原南庄项目）	否	90,000		90,000	100%	65,584	是	否
珠海香洲区珠海宾馆项目	否	65,000		65,000	100%	88,592	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%	160,964	是	否
宁波鄞州区金色水岸项目	否	163,660		163,660	100%	86,795	是	否
上海浦东五玳坊	否	120,000		120,000	100%	64,069	是	否
上海金色雅筑（原中林项目）	否	70,000		70,000	100%	27,123	是	否
南京白下区安品街项目	否	65,000	6,549	62,442	96%	-	是	否
南京红郡（原黄家圩项目）	否	40,000		40,000	100%	5,205	否	否
合计		-	<b>993,660</b>	<b>6,549</b>	<b>991,102</b>	<b>99.74%</b>	<b>812,645</b>	-
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2015年已正式动工建设，预计2016年上半年开始预售，项目整体开发计划相应调整。 (2)南京红郡项目已于2010年基本售罄且交付，累计实现销售净利率8.62%，项目取得了较好的品牌效益，但盈利水平低于招股意向书预计水平。募集资金其他投向项目的收益率均超过或预计将超过收益预测水平，本次募集资金投向项目的整体效益将高于招股意向书的收益预计水平。						
变更原因及变更程序说明（分具体项目）		无变更						
尚未使用的募集资金用途及去向		截至2015年12月31日，此次募集资金按照招股意向书使用了人民币991,102万元，占募集资金净额人民币993,660万元的99.74%，余额人民币2,558万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，公司新增投资额人民币185.63亿元，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29家，具体如下：

序号	新设公司	币别	注册资本（元）	万科实际投资额（折合人民币元）	经营范围
1	珠海市万有引力房地产有限公司	人民币	50,000,000.00	25,500,000.00	房地产开发
2	扬州万筑置业有限公司	人民币	340,000,000.00	255,000,000.00	房地产开发
3	广州市万畅房地产有限公司	人民币	150,000,000.00	150,000,000.00	房地产开发
4	杭州万鼎置业有限公司	人民币	50,000,000.00	50,000,000.00	房地产开发
5	嘉兴万宏房地产开发有限公司	人民币	220,312,800.00	220,312,800.00	房地产开发
6	上海万上星安投资管理有限公司	人民币	500,000,000.00	500,000,000.00	房地产开发
7	天津万科民和巷有限公司	人民币	50,000,000.00	50,000,000.00	房地产开发
8	南京万翔仓储管理有限公司	美元	305,680,000.00	-	房地产开发
9	苏州中新万科房地产有限公司	人民币	2,000,000,000.00	1,160,000,000.00	房地产开发
10	天津万泰浙祥置业有限公司	人民币	100,000,000.00	51,000,000.00	房地产开发
11	南昌万科经开房地产有限公司	人民币	850,000,000.00	340,000,000.00	房地产开发
12	杭州万旭置业有限公司	人民币	285,000,000.00	1,822,917,000.00	房地产开发
13	杭州万哲置业有限公司	人民币	100,000,000.00	100,000,000.00	房地产开发
14	济南万科商业管理有限公司	人民币	50,000,000.00	50,000,000.00	房地产开发
15	天津民和巷共创共担有限公司	人民币	50,000,000.00	49,500,000.00	房地产开发
16	宁波均胜万投置业有限公司	人民币	50,000,000.00	25,500,000.00	房地产开发
17	宁波万裕置业有限公司	人民币	30,000,000.00	29,700,000.00	房地产开发
18	天津万和置业有限公司	人民币	30,000,000.00	30,000,000.00	房地产开发
19	武汉安科联创房地产有限公司	人民币	1,000,000,000.00	51,000,000.00	房地产开发
20	南通万和房地产有限公司	人民币	550,000,000.00	550,000,000.00	房地产开发
21	扬州万融置业有限公司	人民币	270,000,000.00	270,000,000.00	房地产开发
22	成都润万置业有限公司	人民币	50,000,000.00	50,000,000.00	房地产开发
23	成都万润锦置业有限公司	人民币	100,000,000.00	100,000,000.00	房地产开发
24	深圳市誉鹰物业服务有限公司	人民币	100,000,000.00	10,000,000.00	物业管理
25	130W42 Offshore Member LLC	美元	27,321,885.00	177,489,052.57	房地产开发
26	130W42 Onshore Member LLC	美元	26,206,350.00	170,173,554.36	房地产开发
27	Vanke 11 Hoyt LP LLC	美元	11,569,633.00	73,505,909.28	房地产开发
28	Nevins Street Vanke Member LLC	美元	30,150,000.00	195,782,040.00	房地产开发
29	Gain Pioneer Limited	港币	2,500,000,000.00	2,094,450,000.00	房地产开发
合计				<b>8,651,830,356.21</b>	

除此之外，公司还发起设立其他公司共 162 家，合计投资金额人民币 7.31 亿元。

2) 期内公司主要收购的公司如下：

- a) 2015 年 10 月 15 日，本公司持股 100%的子公司以现金对价人民币 13.04 亿元收购了上海国际汽车城置业有限公司 80%的股权。
- b) 2015 年 9 月 16 日，本公司持股 100%的子公司以现金对价人民币 10.69 亿元收购了捷荣创富科技（深圳）有限公司 90%的股权。
- c) 2015 年 10 月 26 日，本公司持股 100%的子公司以现金对价人民币 7.70 亿元收购了厦门鼎泰和股权投资合伙企业（有限合伙）99.813%的股权。厦门鼎泰和股权投资合伙企业（有限合伙）持有厦门鼎泰和金融中心开发有限公司 70%的股权，持有厦门和泰鼎投资管理有限公司 100%的股权。
- d) 2015 年 9 月 30 日，本公司持股 100%的子公司以现金对价人民币 6.63 亿元收购了上海张江万科房地产开发有限公司 46.85%的股权。上海张江万科房地产开发有限公司持有上海万科盈江投资管理有限公司 90%的股权。
- e) 2015 年 7 月 1 日，本公司持股 100%的子公司以现金对价人民币 2.26 亿元收购了南通中洲置业有限公司

司 100% 的股权。

f) 2015 年 5 月 28 日，本公司持股 100% 的子公司以现金对价人民币 2.1 亿元收购了 America Champion Property Limited 70% 的股权，America Champion Property Limited 持有美洲联冠置业（深圳）有限公司 100% 的股权。

期内公司还收购了其他 44 家公司，合计支付收购对价人民币 18.58 亿元。

3) 期内，公司对 18 家子公司合计增资人民币 32.86 亿元，其中万科地产（香港）有限公司增资人民币 5.47 亿元，深圳市万科财务顾问有限公司增资人民币 4.85 亿元，杭州万科酒店管理有限公司增资人民币 1.74 亿元，沈阳万科紫台置地有限公司增资人民币 3.40 亿元，广德南海智赢投资合伙企业（有限合伙）增资人民币 10.02 亿元，青岛桃花源置业有限公司增资人民币 1.50 亿元，徐州万汇置业有限公司增资人民币 3.65 亿元，其他公司增资合计人民币 2.24 亿元。

## B. 项目投资情况

报告期内，本公司新增加开发项目 105 个，按万科权益计算的占地面积约 630 万平方米（对应权益规划建设建筑面积约 1,580 万平方米）。

单位：平方米

序号	城市	项目名称	位置	权益比例	占地面积	规划建设面积	万科权益建筑面积	进展
1	深圳	深南道 68 号	罗湖区	65.0%	12,841	129,990	84,493	在建
2	深圳	车公庙项目	福田区	90.0%	5,775	57,750	51,975	前期
3	深圳	兰江山第项目	福田区	50.0%	16,370	77,515	38,758	在建
4	深圳	雅园学校项目	龙华新区	100.0%	19,963	18,500	18,500	前期
5	深圳	北站项目	龙华新区	49.0%	20,339	142,400	69,776	前期
6	东莞	虎门花园	虎门镇	94.0%	52,922	116,429	109,478	在建
7	东莞	云广场	虎门镇	77.9%	124,395	373,182	290,597	前期
8	东莞	城市之光广场	虎门镇	97.5%	29,391	136,422	133,039	前期
9	东莞	湖畔花园	寮步镇	95.1%	21,593	47,055	44,768	前期
10	东莞	松朗花园	大朗镇	97.0%	75,663	238,779	231,544	前期
11	东莞	珠江东岸	麻涌镇	70.1%	303,695	542,650	380,289	在建
12	东莞	金域缙香	大岭山镇	100.0%	29,692	74,229	74,229	前期
13	广州	岭头项目	萝岗区	99.7%	192,923	373,634	372,438	前期
14	广州	金色城市	黄浦区	90.0%	103,306	310,230	279,207	前期
15	广州	亨元岗项目	黄埔区	100.0%	127,226	368,959	368,959	前期
16	广州	文冲项目	黄埔区	100.0%	76,523	317,197	317,197	前期
17	佛山	万科湖岸	南海区	95.0%	5,112	12,781	12,141	前期
18	佛山	金色城市	南海区	99.7%	70,248	210,744	210,070	前期
19	珠海	万科城	香洲区	46.7%	193,150	625,358	291,730	在建
20	厦门	云玺项目	湖里区	100.0%	19,134	151,188	151,188	在建
21	厦门	兆丰金项目	湖里区	100.0%	5,609	18,827	18,827	在建
22	厦门	东森项目	集美区	90.0%	47,454	148,110	133,299	在建
23	厦门	宏谦项目	集美区	51.0%	50,159	136,041	69,381	在建
24	福州	烟台山项目	仓山区	100.0%	83,099	92,114	92,114	前期
25	福州	福湾项目	仓山区	85.0%	53,923	69,400	58,990	前期
26	福州	金融港中心	台江区	99.0%	41,761	104,700	103,622	在建
27	莆田	万科城 G 地块	荔城区	69.8%	78,420	256,600	179,184	在建
28	南宁	金域蓝湾	良庆区	94.5%	71,599	214,796	202,982	前期
29	南宁	万科城南区	青秀区	97.8%	174,894	687,806	672,674	在建
30	南宁	万科城地块	青秀区	97.8%	180,169	720,676	704,821	前期
31	上海	张江国创中心	浦东新区	50.0%	63,143	99,035	49,518	在建
32	上海	金域澜湾	浦东新区	26.0%	104,361	125,233	32,561	前期
33	上海	安亭新镇项目	嘉定区	80.0%	633,891	633,891	507,113	在建
34	上海	铁狮门项目	杨浦区	64.0%	106,000	180,250	115,360	前期
35	南通	公园里	港闸区	88.5%	65,009	156,170	138,148	在建
36	南通	金域华府	崇川区	100.0%	149,409	243,940	243,940	前期
37	南京	璞悦山	浦口区	60.0%	122,645	168,426	101,089	在建
38	南京	翡翠公园	江宁区	49.7%	94,624	262,200	130,366	在建
39	南京	九都荟南项目	雨花台区	100.0%	42,401	108,934	108,934	前期

40	常熟	公望项目	文化片区	36.3%	82,469	197,926	71,867	在建
41	苏州	湖西玲珑	吴中区	57.0%	122,976	270,546	154,211	前期
42	无锡	润园	南长区	88.3%	18,298	24,378	21,514	在建
43	无锡	周新老街4号项目	滨湖区	77.5%	51,822	145,091	112,431	前期
44	扬州	金色梦想	邗江区	70.0%	87,325	218,313	152,819	在建
45	杭州	良渚文化村未来城二期	余杭区	99.0%	99,814	249,535	247,040	在建
46	杭州	世纪之光	萧山区	32.0%	123,505	244,094	78,110	在建
47	杭州	文晖J地块项目	下城区	99.0%	24,477	61,193	60,581	前期
48	杭州	彭埠地块项目	江干区	99.0%	59,413	95,061	94,110	前期
49	杭州	星空	余杭区	95.0%	21,760	43,520	41,344	前期
50	杭州	杭宸	余杭区	98.0%	38,333	84,333	82,646	前期
51	杭州	宝龙南地块项目	萧山区	33.0%	57,571	143,925	47,495	前期
52	杭州	玉泉二期	西湖区	50.0%	17,407	27,851	13,926	前期
53	杭州	未来科技城地块项目	余杭区	33.3%	68,771	103,157	34,351	前期
54	嘉兴	吴越	秀洲区	95.0%	26,457	39,685	37,701	在建
55	宁波	江湾府	鄞州区	62.1%	38,907	97,266	60,402	在建
56	宁波	公园里二期	高新区	39.4%	30,995	68,181	26,836	在建
57	宁波	江湾府二期	鄞州区	100.0%	21,787	47,931	47,931	前期
58	宁波	中河项目	鄞州区	92.0%	30,804	73,930	68,015	在建
59	温州	城市之光	鹿城区	31.0%	13,311	32,125	9,959	前期
60	温州	学院路七号	鹿城区	69.0%	36,240	79,792	55,025	前期
61	温州	洪殿地块	鹿城区	100.0%	24,017	96,068	96,068	前期
62	南昌	金域国际	经开区	67.6%	129,142	322,839	218,336	在建
63	南昌	公园里	青山湖区	46.7%	110,163	176,260	82,278	在建
64	北京	城建万科城	延庆区	20.0%	166,117	232,564	46,513	在建
65	北京	台湖020项目	通州区	33.0%	144,005	258,968	85,459	前期
66	北京	四合庄项目	丰台区	50.0%	27,500	120,000	60,000	前期
67	北京	稻香湖项目	海淀区	100.0%	20,680	62,041	62,041	前期
68	北京	门头沟项目	门头沟区	50.0%	65,821	252,082	126,041	前期
69	北京	北七家项目	昌平区	50.0%	255,088	430,900	215,450	前期
70	唐山	金域华府 A-02-02	路北区	46.1%	39,462	130,681	60,179	在建
71	唐山	金域华府 A	路北区	60.0%	5,217	9,900	5,940	前期
72	天津	民和巷项目	东丽区	86.6%	180,880	282,481	244,487	在建
73	天津	东第项目	西青区	41.9%	139,798	293,560	123,002	前期
74	天津	天拖北项目	南开区	51.0%	40,068	139,099	70,940	前期
75	天津	小王庄地块	东丽区	25.0%	72,358	144,717	36,179	前期
76	沈阳	紫台	皇姑区	52.7%	67,720	199,883	105,329	在建
77	沈阳	城市之光	大东区	97.6%	87,643	350,517	342,105	前期
78	大连	中南路磁头厂项目	中山区	95.0%	15,300	32,400	30,780	前期
79	大连	金域华府	甘井子区	87.0%	44,085	80,337	69,893	在建
80	大连	波浪洗衣机厂项目	甘井子区	94.9%	10,993	22,000	20,871	在建
81	大连	城市之光	甘井子区	98.0%	153,500	283,975	278,296	前期
82	青岛	桃花源三期	城阳区	56.8%	52,389	95,942	54,457	前期
83	青岛	山东路项目 B 地块	市北区	70.0%	5,008	25,741	18,019	前期
84	青岛	海晶化工	市北区	100.0%	223,812	738,793	738,793	前期
85	济南	金域华府	历下区	30.3%	103,870	315,565	95,616	在建
86	济南	金色悦城	天桥区	49.0%	74,722	250,184	122,590	在建
87	济南	幸福里	历下区	100.0%	87,855	219,600	219,600	在建
88	太原	新都心	小店区	50.6%	26,433	79,298	40,093	前期
89	太原	万科城 E2 地块	小店区	50.6%	47,645	116,500	58,902	前期
90	太原	万科城 N1 地块	小店区	50.6%	88,628	274,745	138,911	在建
91	太原	万科城 N2 地块	小店区	50.6%	187,504	545,600	275,855	在建
92	太原	金域华府	万柏林区	87.5%	55,036	192,230	168,124	在建
93	太原	四建万科蓝山	万柏林区	55.0%	14,386	49,953	27,474	前期
94	太原	紫郡	万柏林区	30.0%	72,496	201,486	60,446	前期
95	成都	翡翠郡	新都区	100.0%	65,858	118,564	118,564	在建
96	成都	万科城	郫县	53.3%	167,375	560,963	298,769	在建

97	成都	国宾润园	金牛区	100.0%	34,187	97,432	97,432	前期
98	成都	第五城	双流县	100.0%	410,323	1,230,968	1,230,968	前期
99	西安	城市之光	曲江新区	85.0%	100,340	311,377	264,671	在建
100	西安	东方传奇	曲江新区	42.5%	109,695	383,985	163,194	在建
101	郑州	航空港区 1#地块	航空港区	51.0%	43,871	87,742	44,748	前期
102	郑州	万科天伦紫台	惠济区	48.1%	72,740	170,131	81,765	前期
103	郑州	兰乔圣菲	中牟区	50.0%	93,643	126,448	63,224	前期
104	郑州	万科美景万科城（4、5）	高新区	51.0%	183,524	477,164	243,354	前期
105	贵阳	云岩大都会	云岩区	25.0%	49,054	318,234	79,559	前期
合计					<b>8,911,224</b>	<b>22,009,891</b>	<b>15,796,928</b>	

上述项目万科权益地价和综合改造成本总额合计约人民币 777 亿元。

报告期末至本报告披露日，本公司新增加开发项目 26 个，按万科权益计算的占地面积约 135 万平方米（对应权益规划建筑面积约 281 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	权益比例	占地面积	规划建筑面积	万科权益建筑面积	进展
1	广州	中新知识城地块	黄埔区	16.3%	112,600	161,800	26,406	前期
2	厦门	航空港北片区项目	湖里区	90.0%	136,440	245,592	221,033	前期
3	厦门	五缘湾项目	湖里区	100.0%	44,824	70,020	70,020	前期
4	上海	徐泾地铁上盖项目	青浦区	50.0%	260,121	453,874	226,937	前期
5	上海	绿洲雅宾利项目	静安区	60.0%	103,672	337,147	202,288	在建
6	苏州	阳山项目	高新区	49.0%	167,206	234,059	114,689	前期
7	扬州	万科城西项目	邗江区	100.0%	78,409	109,773	109,773	前期
8	扬州	蒋王小学地块	邗江区	100.0%	46,927	79,850	79,850	前期
9	徐州	商业中专项目	鼓楼区	100.0%	28,149	95,707	95,707	前期
10	杭州	中环西路项目	经开区	100.0%	47,260	113,425	113,425	前期
11	杭州	杭行路二期项目	余杭区	100.0%	33,648	67,296	67,296	前期
12	杭州	黄龙国际中心项目	西湖区	51.0%	72,448	287,960	146,860	在建
13	杭州	未来城北项目	余杭区	100.0%	82,834	182,235	182,235	前期
14	宁波	桂语东方	鄞州区	100.0%	69,774	139,548	139,548	前期
15	宁波	依云郡项目	鄞州区	51.0%	49,977	79,880	40,739	前期
16	宁波	东钱湖项目	鄞州区	10.0%	141,377	211,457	21,146	前期
17	合肥	会展中心东项目	滨湖新区	100.0%	85,254	218,014	218,014	前期
18	南昌	金域滨江	青山湖区	20.0%	20,069	50,172	10,034	前期
19	南昌	金域传奇	经开区	40.0%	87,065	174,506	69,802	前期
20	北京	北小营项目	朝阳区	100.0%	9,800	51,894	51,894	前期
21	沈阳	红梅味精厂项目	铁西区	100.0%	54,257	168,199	168,199	前期
22	沈阳	中山公园项目	和平区	50.0%	9,444	75,965	37,983	前期
23	长春	金河街项目	净月区	52.0%	181,283	199,411	103,694	前期
24	长春	华庭项目	净月区	51.0%	187,439	243,671	124,272	前期
25	郑州	郑港出[2015]87号地块	航空港区	51.0%	20,331	40662	20,738	前期
26	昆明	云子项目	高新区	100.0%	37,450	147,375	147,375	前期
合计					<b>2,168,058</b>	<b>4,239,492</b>	<b>2,809,957</b>	

在传统业务之外，公司积极探索有竞争力的新业务。报告期内，公司获得 8 个物流地产项目。相关项目按万科权益计算的规划建筑面积约 26 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	贵阳	龙里物流项目	龙里县	50.0%	133,334	101,254	50,627	在建, 部分完工已出租
2	武汉	阳逻物流项目	新洲区	50.0%	149,167	76,085	38,043	在建
3	上海	上房物流项目	松江区	50.0%	66,670	41,722	20,861	已完工出租
4	沈阳	宇麦物流项目	于洪区	42.5%	51,711	41,369	17,582	前期
5	长沙	望城项目	经开区	40.0%	97,087	54,574	21,830	在建, 部分完工已出租
6	成都	空港项目	双流县	50.0%	71,667	70,233	35,117	在建
7	杭州	大江东香精厂	大江东产业集聚区	50.0%	100,000	100,000	50,000	开工
8	北京	西京项目	大兴区	100.0%	26,666	21,587	21,587	已完工出租
合计					<b>696,302</b>	<b>506,824</b>	<b>255,647</b>	

报告期末至本报告披露日, 本公司新增加 3 个物流地产项目, 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	宁波	北仑港项目	北仑区	50.00%	191,187	105,037	52,519	已完工出租
2	海宁	汽车城项目 A 地块	长安镇	50.00%	98,000	59,000	29,500	前期
3	海宁	汽车城项目 B 地块	长安镇	50.00%	53,867	35,261	17,631	已完工出租
合计					<b>343,054</b>	<b>199,298</b>	<b>99,650</b>	

报告期内, 公司继续拓展海外业务, 在纽约参与纽约西 42 街 130 号项目、布鲁克林四大道 275 号项目、布鲁克林 Nevins10 项目等 3 个项目; 在香港新增屯门项目; 此外, 公司通过合作方式首次进入英国市场, 参与伦敦 The Stage 项目和 Soya 资产包项目。海外业务有助于公司学习借鉴发达国家和地区市场的成熟经验和管理运营模式, 进一步提升产品和服务竞争力。

### 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
3698.HK	徽商银行	2,499,147,576.48	8.00%	3,386,625,626.24	493,570,413.41	-
0095.HK	绿景地产	552,977,740.17	6.39%	608,270,855.98	0.00	55,293,115.81
2799.HK	中国华融	375,009,320.75	0.60%	372,542,446.23	(64,318.11)	(2,402,253.52)
合计		<b>3,427,134,637.40</b>	-	<b>4,367,438,928.45</b>	<b>493,506,095.30</b>	<b>52,890,862.29</b>

#### 3) 持有非上市金融企业、拟上市公司股权情况

无

#### 4) 理财产品投资情况

单位: 万元

产品名称	发行人	金额	年化收益
多添富 5 号 X155 天	广发证券资管中心	5,000	6.300%
多添富 5 号 X154 天	广发证券资管中心	3,000	6.300%
多添富 5 号 X142 天	广发证券资管中心	6,000	6.000%
多添富 5 号 X155 天	广发证券资管中心	8,000	6.100%
永铭 3 号	光大永明资产管理	8,000	6.500%
月月增利	华宝信托	5,000	6.000%
稳健收益 4 号	中信信诚	1,000	6.500%
多添富 5 号 X182 天	广发证券资管中心	10,000	5.900%
信衍财富 3 号	中信证券	2,000	6.300%

锦绣万华1号	招商财富	21,560	4.4%
多添富4号 X182天	广发证券资管中心	19,540	5.700%
多添富5号 X182天	广发证券资管中心	13,000	5.700%
永铭3号	光大永明资产管理	4,000	6.100%
信泽财富117号	中信证券	2,460	5.000%
燕赵7号	兴业信托	1,000	8.200%
元盛十号	华宝兴业基金	5,000	6.26%
兴富2号	兴业信托	10,000	7.100%
多添富5号 X155天	广发证券资管中心	5,000	6.300%
多添富5号 X154天	广发证券资管中心	3,000	6.300%
朝招金理财计划	招商银行	630,000	3.18%
稳健系列人民币35天期限产品	北京银行	1,000	3.30%

### 5) 衍生品投资情况

报告期衍生品持仓的风险分析及控制措施说明（包括但不限于市场风险、流动性风险、信用风险、操作风险、法律风险等）	为了锁定外币借款汇率变动产生的风险，报告期内公司针对外币借款签署了无本金交割远期外汇契约（NDF）。NDF签署时不需交付资金凭证或保证金，合约到期时按照交易双方议定的汇率与到期时即期汇率间的差额进行清算交收。 NDF在外币借款的期限和金额范围内，通过锁定远期或汇率，控制汇率变动风险。
已投资衍生品报告期内市场价格或产品公允价值变动的情况，对衍生品公允价值的分析应披露具体使用的方法及相关假设与参数的设定	2015年NDF价值变动对公司本报告期损益没有影响。NDF公允价值参照同一到期日的NDF的市场报价确定。
报告期公司衍生品的会计政策及会计核算具体原则与上一报告期相比是否发生重大变化的说明	无
独立董事、保荐人或财务顾问对公司衍生品投资及风险控制情况的专项意见	公司独立董事认为通过NDF等金融工具避免了外币借款由于汇率变动过大可能造成的损失，公司有关安排审慎合理。

#### 报告期末衍生品投资的持仓情况表

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2015年末净资产比例（%）
NDF	198,867.50	198,867.50	0.00	1.46%
合计	198,867.50	198,867.50	0.00	1.46%

### 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	本期增加	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	本期处置	期末金额
<b>金融资产</b>						
其中：1. 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-	-	-	-	-
其中：衍生金融资产	3,640.45	-	8,579.08	-	-	12,219.53
2. 可供出售金融资产	-	94,035.30	5,289.09	-	-	99,324.39
<b>金融资产小计</b>	3,640.45	94,035.30	13,868.17		-	111,543.92
<b>金融负债</b>	-	-			-	-

注：可供出售金融资产期末金额包含公司期内新增的绿景（中国）地产控股有限公司以及中国华融资产管理股份有限公司的初始投资额。

#### 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	本期增加	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	本期处置	期末金额
<b>金融资产</b>						
其中：1.以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-	-	-	-	-
其中：衍生金融资产	3,640.45	-	8,579.08	-	-	12,219.53
2.贷款和应收款	-	-	-	-	-	-
3.可供出售金融资产	-	94,035.30	5,289.09	-	-	99,324.39
金融资产小计	3,640.45	<b>94,035.30</b>	<b>13,868.17</b>	-	-	111,543.92
<b>金融负债</b>						
	-	-			-	-

上述公司按照公允价值计量的项目投资，公司参照重大投资项目的控制过程，在经过相关专业部门认真评审后，履行了必要的审批。

### 3、主要供应商、客户情况

#### (1) 公司向前5大供应商合计的采购额占全年采购总额的百分比

报告期内，公司从前5名材料设备供应商的采购额合计人民币26.97亿元，占全年采购总额的2.98%；其中公司向最大供应商日立电梯(中国)有限公司的采购额约为人民币9.50亿元，占全年采购总额的1.05%。

#### (2) 公司前5大客户营业额合计占公司营业收入的百分比

公司目前主要产品为商品住宅，个人购房者为主力客户群，客户多而且分散。仅部分政府代建项目，或少数团购现象产生较高营业额。报告期内，前5名客户的营业额约为人民币19.42亿元，占公司全年营业收入的比例为0.99%；其中公司最大客户的营业额约为人民币7.56亿元，占公司全年营业收入的比例约0.39%。

公司董事（及其按照香港联合交易所有限公司证券上市规则规定的紧密联系人）、监事、高级管理人员、核心技术人员、持股5%以上股东和其他关联方在以上主要客户、供应商中不拥有权益。公司与以上主要供应商和客户没有关联关系。

### 4. 董事会日常工作情况

#### (1) 2015年共召开4次董事会会议

A. 第17届董事会第5次会议于2015年3月30日召开，会议审议并通过了如下议案：关于计提和核销2014年度资产减值准备情况的议案、2014年度经审计财务报告、关于历次募集资金2014年度存放与使用情况的专项说明、2014年度内部控制自我评价报告、2014年度利润分配及分红派息预案、关于2015年度续聘会计师事务所的议案、2014年度报告、摘要和2014年度业绩公告、2014年度社会责任报告、关于提请股东大会授权继续与华润合作的议案、关于提请股东大会授权发行债券的议案、关于召开2014年度股东大会的议案、关于修订项目跟投制度细则的议案。相关决议公告于2015年3月30日晚在香港联合交易所有限公司网站（www.hkexnews.hk）发布，并于2015年3月31日刊登于《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》和《证券日报》。

B. 第17届董事会第6次会议于2015年4月24日召开，会议审议并通过了2015年第一季度报告及财务报表和关于注销A股股票期权激励计划已丧失行权权利之期权的议案。相关决议公告于2015年4月26日晚在香港联合交易所有限公司网站（www.hkexnews.hk）发布，并于2015年4月27日刊登于《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》和《证券日报》。

C. 第17届董事会第7次会议于2015年8月14日召开，会议审议并通过了2015年半年度报告、摘要、财务报告和半年度业绩公告，关于2015年半年度利润不分配、不进行公积金转增股本的议案、关于设立信息披露委员会的议案、关于万科置业（香港）有限公司增资的议案。相关决议公告于2015年8月16日晚在香港联合交易所有限公司网站（www.hkexnews.hk）发布，并于2015年8月17日刊登于《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》和《证券日报》。

D. 第 17 届董事会第 8 次会议于 2015 年 10 月 27 日召开，会议审议并通过了 2015 年第三季度报告及财务报表。有关报告于 2015 年 10 月 27 日晚在香港联合交易所有限公司网站（www.hkexnews.hk）发布，并于 2015 年 10 月 28 日刊登于《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》和《证券日报》。

### **(2) 2015 年董事会共进行了 11 次通讯表决**

A. 2015 年 3 月 18 日以通讯表决方式提交董事会审议通过关于在境内银行间市场发行 90 亿元中期票据的议案。

B. 2015 年 6 月 18 日以通讯表决方式提交董事会审议通过关于厄尔布鲁斯投资有限公司为上海万科城项目借款提供担保的议案。

C. 2015 年 6 月 23 日以通讯表决方式提交董事会审议通过关于物业服务市场化发展及建立事业合伙人机制的议案。

D. 2015 年 6 月 25 日以通讯表决方式提交董事会审议通过关于与万达商业签署合作框架合同的议案。

E. 2015 年 7 月 1 日以通讯表决方式提交董事会审议通过关于公司符合公开发行公司债券条件的议案、关于在境内公开发行 90 亿元公司债券的议案。

F. 2015 年 7 月 4 日以通讯表决方式提交董事会审议通过关于在人民币 100 亿元额度内推出公司 A 股股份回购方案的议案、关于提请公司股东大会授权董事会办理本次回购相关事宜的议案。

G. 2015 年 7 月 11 日以通讯表决方式提交董事会审议通过关于召开 2015 年第一次临时股东大会暨第一次 A 股、H 股类别股东会议的议案。

H. 2015 年 7 月 28 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。

I. 2015 年 9 月 14 日以通讯表决方式提交董事会审议通过关于采用集中竞价方式回购 A 股股份及有关授权的议案。

J. 2015 年 10 月 14 日以通讯表决方式提交董事会审议通过关于参与中国华融资产管理股份有限公司 IPO 的议案。

K. 2015 年 10 月 29 日以通讯表决方式提交董事会审议通过关于为利亨有限公司借款提供担保的议案。

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 2015 年 3 月 25 日、6 月 2 日、6 月 25 日、6 月 27 日、7 月 6 日、7 月 7 日、7 月 17 日、8 月 5 日、8 月 14 日、9 月 23 日、11 月 4 日在《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》、《证券日报》披露，并于 3 月 24 日、6 月 1 日、6 月 24 日、6 月 27 日、7 月 6 日、7 月 16 日、8 月 4 日、8 月 13 日、9 月 22 日和 11 月 3 日晚在香港联合交易所有限公司网站（www.hkexnews.hk）发布。

### **(3) 董事会对股东大会决议的执行情况**

#### **A. 2014 年度分红派息方案执行情况**

根据 2014 年度（第 27 届）股东大会决议，董事会组织实施了公司 2014 年度分红派息方案。2014 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 5.0 元（含税）。派息时，A 股个人股东、证券投资基金股东暂时按 5% 的税率代扣所得税，实际每 10 股派现金人民币 4.75 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 H 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 4.5 元。H 股个人股东属与中国有股息所得税税收协议的国家或地区居民，按相应税率代扣所得税；个人股东属与中国无股息所得税税收协议的国家或地区居民，按 20% 的税率代扣股息所得税。A 股股权登记日为 2015 年 7 月 20 日，除息日为 2015 年 7 月 21 日；H 股除净日为 2015 年 6 月 22 日，派息的股东记录日期为 2015 年 6 月 29 日。H 股现金股息以公司 2014 年度股东大会决议日后第一个工作日（2015 年 5 月 25 日）中国人民银行公布的人民币兑换港币的中间价（1 港币=0.7980 人民币）折合港币兑付。

公司 2014 年度分红派息股权登记日总股份数为 11,048,801,800 股，公司实际派付现金股息人民币 5,524,400,900.00 元。

#### **B. 关于发行债券的情况**

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

根据 2014 年第二次临时股东大会授权，报告期内，经董事会同意，公司向中国银行间市场交易商协会申请注册了人民币 90 亿元中期票据。2015 年 5 月，公司收到交易商协会接受中期票据注册的通知。其中注

册金额为人民币 45 亿元的中期票据由中国工商银行股份有限公司和兴业银行股份有限公司联席主承销。另外注册金额为人民币 45 亿元的中期票据由北京银行股份有限公司和中国农业银行股份有限公司联席主承销。有关注册额度均自交易商协会《接受注册通知书》发出之日起 2 年内有效。

2015 年 11 月 6 日公司在中国银行间债券市场分别完成了两个人民币 45 亿元额度项下的中期票据首期发行，发行金额均为人民币 15 亿元，票据期限都为 5 年，发行利率都为 3.78%。票据的简称分别为“15 万科 MTN001”和“15 万科 MTN002”，票据代码分别为“101551083”和“101560933”。

2015 年 5 月 22 日，公司 2014 年度股东大会进一步授权董事会在不超过人民币 150 亿元的范围内发行债券。报告期内，董事会决议公开发行人不超过人民币 90 亿元的公司债券，并获得中国证监会核准。2015 年 9 月 25 日公司公布 2015 年公司债券（第一期）募集说明书和发行公告，拟发行公司债券人民币 50 亿元，债券期限 5 年。公司的信用等级为 AAA，债券的信用等级为 AAA。2015 年 9 月 28 日发行结束，实际发行规模为人民币 50 亿元，最终票面利率为 3.50%。2015 年 11 月 9 日有关债券在深圳证券交易所上市，债券简称“15 万科 01”，代码“112285”。

### C.在人民币 100 亿元以内回购 A 股股份的情况

2015 年 8 月 31 日公司 2015 年第一次临时股东大会暨第一次 A 股类别股东大会、第一次 H 股类别股东大会审议通过了《关于在人民币 100 亿元额度内回购公司 A 股股份的议案》，同意公司在 2015 年 12 月 31 日以内，在总额度不超过人民币 100 亿元，回购价格不超过人民币 13.20 元/股（如公司在回购股份期内实施了派息、送股、资本公积金转增股本、股票拆细、缩股、配股及其他等除权除息事项，回购股份价格上限将相应调整）的情况下，回购公司 A 股股票。

根据股东大会决议，公司董事会通过了关于采用集中竞价方式回购 A 股股份及有关授权的议案，并于 2015 年 9 月 15 日在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司开立回购专用证券账户。自 9 月 18 日至 12 月 31 日，公司累计回购 A 股股份 12,480,299 股，支付总金额为人民币 1.6 亿（含交易费用）。成交的最高价为 13.16 元/股，最低价为 12.57 元/股。

2016 年 1 月，有关回购的股份已按规定注销。

### （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 4 次，对审计工作安排、定期财务报告、利润分配方案、会计师事务所选聘、担保、衍生品投资、公司战略合作、回购 A 股股份等事项进行审议，并多次与审计师进行沟通。

审计委员会积极推进 2015 年审计工作的开展。报告期末以来，审计委员会又召开工作会议 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）、毕马威会计师事务所（统称“KPMG”）2015 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

2015 年的审计工作从 2015 年 7 月初的内控审计开始到完成审计历时 8 个月的时间，具体的时间安排如下：

- 1) 2015 年 7 月-10 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) 2015 年 11 月-12 月进行预审工作。KPMG 根据重要性水平，及 2015 年新增项目情况选择重点城市进行预审；
- 3) 2016 年 1 月 13 日 KPMG 开始进驻万科进行年审审计工作，3 月 11 日出具 2015 年度审计报告初稿提交审计委员会审阅，3 月 11 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

2016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。

2016年3月11日，KPMG向审计委员会提交2015年度审计报告及内部控制审计报告初稿。2016年3月11日，董事会审阅了有关报告，至此，KPMG对公司2015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2015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2015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2016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1次、沟通会2次，进行通讯表决1次，审议了关于2014年经济利润奖金分配与集体奖金相关事项、离职人员年功积分处理、物业改制等内容。2016年以来，薪酬与提名委员会又召开会议2次，讨论2015年经济利润奖金分配与集体奖金相关事项、高管薪酬、高级管理人员变动事宜等内容。薪酬与提名委员会与管理层保持着顺畅的沟通，多次就有关方面听取管理层的工作汇报。

### C. 投资与决策委员会履职情况

报告期内，投资与决策委员会召开会议1次，沟通会3次，进行通讯表决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、与万达合作事项、物业业务改制、发行债券等内容。2015年以来，投资与决策委员会又召开会议1次，讨论年度董事会授权事项、其他投资合作事项等内容。投资与决策委员会与管理层保持着顺畅的日常沟通，对授权范围内各项事务保持充分了解。

## 5. 利润分配及分红派息预案

公司利润分配及分红派息基于母公司的可分配利润。2015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	54,587,845,031.57	10,824,674,943.43
其中：2015年度净利润	18,119,406,249.27	9,949,954,678.46
结转年初可分配利润	41,992,839,682.30	6,399,121,164.97
分配2014年度股利	(5,524,400,900.00)	(5,524,400,900.00)

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2015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10%计提任意公积金；
3. 按照母公司净利润的80%和上年度未分配利润共同作为分红基金的来源；

2015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
2015年度净利润	9,949,954,678.46	100%	54.91%
计提法定公积金	994,995,467.84	10%	5.49%
计提任意盈余公积金	994,995,467.84	10%	5.49%
计提2015年度分红基金	7,959,963,742.78	80%	43.93%
年初可分配利润	880,367,543.97		
分配2015年度现金股利*	7,948,175,040.72	79.88%	43.87%
留转以后年度分配利润	892,156,246.03		

\*以2016年2月末公司总股份数计算

**公司 2015 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 7.2 元（含税）现金股息。

以 2016 年 2 月末公司总股份数 11,039,132,001 股计算，2015 年度现金股利计人民币 7,948,175,040.72 元，占公司 2015 年合并归属母公司股东净利润的比例为 43.87%。

独立董事认为，公司 2015 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
2014 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 5.0 元（含税）现金股息
2013 年度	以分红派息股权登记日股份为基数，每 10 股派送人民币 4.1 元（含税）现金股息
2012 年度	以分红派息股权登记日股份为基数，每 10 股派送人民币 1.8 元（含税）现金股息

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
2014 年度	5,524,400,900.00	11,886,732,139.37	15,745,454,144.70	46.48%	35.09%	47,936,205,751.99
2013 年度	4,516,137,256.79	7,795,895,844.62	15,118,549,405.78	57.93%	29.87%	39,825,247,201.93
2012 年度	1,981,400,770.62	5,613,873,212.56	12,551,182,392.23	35.29%	15.79%	30,056,422,494.32
<b>最近三年累计现金分红金额占公司合并最近三年年均净利润的比例</b>					<b>83.07%</b>	

## 6. 选定信息披露媒体

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

## 五、重要事项

### 1. 重大诉讼、仲裁事项

本年度公司无重大诉讼及仲裁事项。

### 2. 重大收购及出售资产事项

本年度公司无重大收购及出售资产事项。

### 3. 重大关联交易事项

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

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

报告期内，在股东大会授权范围内还没有合作事项发生。

除此之外，公司不存在其他重大关联交易事项。

### 4. 购买、出售或赎回本公司之上市证券

2015 年 8 月 31 日，公司 2015 年第一次临时股东大会暨第一次 A 股类别股东大会、第一次 H 股类别股东大会审议通过了《关于在人民币 100 亿元额度内回购公司 A 股股份的议案》。根据股东大会决议，公司自 2015 年 9 月 18 日至 12 月 31 日累计回购 A 股股份 12,480,299 股，支付总金额人民币 1.6 亿元（含交易费用）。回购成交价最高为 13.16 元/股，最低为 12.57 元/股。回购的有关股份已于 2016 年 1 月注销。

另外，报告期内公司之香港联合交易所有限公司上市子公司万科置业（海外）有限公司按照每 2 股配发 1

股，认购发行价港币 8.04 元/股进行供股，发行 129,842,644 股供股股份，供股所得款项净额港币 10.322 亿元。

除上述情形外，报告期内本公司或本公司附属公司无其他购入、出售或赎回本公司或本公司附属公司的上市证券的情况。

## 5. A 股股票期权激励计划情况

### (1) A 股股票期权激励计划履行的相关程序及总体情况

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

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

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

### (2) A 股股票期权激励计划行权价格调整情况及履行的程序

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

2011年5月27日公司实施2010年度分红派息方案，向全体股东每10股派发现金人民币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股派发现金人民币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，调整后的行权价格为8.66元。

2013年5月16日公司实施2012年度分红派息方案，向全体股东每10股派发现金人民币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，调整后的行权价格为8.48元。

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

2015年7月21日公司实施2014年度分红派息方案，向全体股东每10股派发现金人民币5.0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，调整后的行权价格为7.57元。

### (3) 报告期A股股票期权激励计划股票期权行权情况

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

报告期内，共有14,105,058份期权行权，其中11,294,558份期权的行权价格为人民币8.07元，2,810,500份期权的行权价格为人民币7.57元，紧接行权日前一交易日公司A股股票加权平均收盘价格为人民币13.84元。公司A股股份数量相应增加14,105,058股。此外因到期未行权及部分激励对象离职等原因，共有5,828,000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4,696,319份。

### (4) 实施A股股票期权激励计划对公司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。

本报告期前，期权的成本已按照直线法摊销完毕。期权对本报告期的财务状况没有影响。

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

## 6. 重大合同及其履行情况

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

(2) 报告期内，公司新增担保明细如下：

序号	担保人 (万科所占权益比例)	担保对象 (万科所占权益比例)	担保金额	担保说明	担保起止日期	备注
1	广州市万科房地产有限公司(100%)	广州天禧房地产开发有限公司(25%)	人民币 1,250 万元	为人民币 5,000 万元银行借款提供公司权益比例的担保	2015 年 2 月 9 日至 2017 年 2 月 8 日	
2	广州市万科房地产有限公司(100%)	广州天禧房地产开发有限公司(25%)	人民币 750 万元	为人民币 3,000 万元银行借款提供公司权益比例的担保	2015 年 6 月 1 日至 2017 年 2 月 8 日	
3	芜湖万科万东房地产有限公司(100%)	芜湖万科信达房地产有限公司(49%)	人民币 2,450 万元	为人民币 5,000 万元银行借款提供公司权益比例的担保	2015 年 6 月 2 日至 2018 年 6 月 2 日	
4	厄尔布鲁斯投资有限公司(100%)	上海郡科投资管理有限公司(70%)	人民币 30,000 万元	为人民币 30,000 万元银行借款提供担保	2015 年 6 月 25 日至 2016 年 6 月 24 日	
5	广州市万科房地产有限公司(100%)	广州天禧房地产开发有限公司(25%)	人民币 750 万元	为人民币 3,000 万元银行借款提供公司权益比例的担保	2015 年 10 月 14 日 至 2017 年 2 月 8 日	
6	深圳市万科房地产有限公司(100%)	深圳市万科滨海房地产有限公司(50%)	人民币 5000 万元	为人民币 10,000 万元银行借款提供公司权益比例的担保	2014 年 10 月 8 日至 2017 年 4 月 29 日	
7	万科企业股份有限公司	利亨有限公司(100%)	港币 288,751 万 元	为港币 500,000 万元银团借款提供实际借款金额的担保	2015 年 10 月 30 日 至 2020 年 10 月 30 日	实际借款 港币 288,751 万 元

截止报告期末，公司担保余额人民币224.38亿元，占公司2015年末经审计归属于上市公司股东的净资产的比重为22.40%。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220.55亿元，公司及控股子公司对联营公司及合营公司提供担保余额为3.83亿元。公司及公司控股子公司无对外担保。

报告期内，公司未为股东、实际控制人及其关联方提供担保。

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

## 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. 公司债券相关情况

2015年5月22日，公司2014年度股东大会授权董事会在不超过人民币150亿元的范围内发行债券。2015年7月1日，公司以通讯表决方式提交董事会审议通过在境内公开发行不超过人民币90亿元的公司债券的议案。2015年8月10日公司获得中国证监会“证监许可[2015]1915号”文核准，向合格投资者公开发行面值总额不超过90亿元的公司债券。2015年9月25日公司公布2015年公司债券（第一期）募集说明书和发行公告，拟发行公司债券人民币50亿元，债券期限5年。2015年9月28日发行结束，实际

发行规模为人民币 50 亿元，最终票面利率为 3.50%。2015 年 11 月 9 日有关债券在深圳证券交易所上市，债券简称“15 万科 01”，代码“112285”。

本期债券票面金额人民币 100 元。债券的付息日为 2016 年至 2020 年每年的 9 月 25 日。如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；每次付息款项不另计利息。债券的到期日为 2020 年 9 月 25 日。

债券的受托管理人为中信证券股份有限公司。债券的评级机构为中诚信证券评估有限公司。根据评级结果，本公司主体信用等级为 AAA，本期债券的信用等级为 AAA，评级展望为稳定。

截止报告期末，本期债券的募集资金已经全部使用完毕，募集资金使用与募集说明书的约定一致。

## 9. 公司或持股 5% 以上股东及其他的承诺事项履行情况

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

## 10. 投资者互动与投资者保护情况

公司一向重视投资者关系，2015 年公司设立信息披露委员会，加强信息披露管理，提高公司透明度。在这一年公司继续获得深圳证券交易所信息披露优秀评级。除了及时充分的信息披露，公司还坚持通过各种方式保持与投资者的沟通与互动。2015 年公司接待投资者来访和电话会议超过 600 次，参加境内外机构组织的大型投资者见面会 76 场，组织深、沪、京、港业绩见面会 2 次，进行网络路演 2 次，集中走访机构投资者 4 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。

2015 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
星展唯高达活动	2015.1	新加坡	见面会	券商、基金等各类投资者	(一) 谈论的主要内容： 1) 公司日常经营情况； 2) 公司发展战略； 3) 公司对行业变化的看法。 (二) 提供的主要资料： 公司定期报告等公开资料。
巴克莱活动	2015.1	香港	见面会	券商、基金等各类投资者	
BNP 活动	2015.1	香港	见面会	券商、基金等各类投资者	
中金活动	2015.1	香港	见面会	券商、基金等各类投资者	
瑞银活动	2015.1	上海	见面会	券商、基金等各类投资者	
德意志银行活动	2015.1	北京	见面会	券商、基金等各类投资者	
国信证券活动	2015.1	深圳	见面会	券商、基金等各类投资者	
国金证券活动	2015.1	深圳	见面会	券商、基金等各类投资者	
方正证券活动	2015.1	上海	见面会	券商、基金等各类投资者	
花旗活动	2015.1	香港	见面会	券商、基金等各类投资者	
国信证券香港活动	2015.1	香港	见面会	券商、基金等各类投资者	
东英证券活动	2015.2	香港	见面会	券商、基金等各类投资者	
瑞信证券活动	2015.3	北京	见面会	券商、基金等各类投资者	
年度业绩推介会	2015.3	香港、深圳（上海、北京）	见面会	券商、基金、个人等各类投资者	
里昂证券活动	2015.3	香港	见面会	券商、基金等各类投资者	
瑞信证券活动	2015.4	香港	见面会	券商、基金等各类投资者	
星展唯高达活动	2015.4	新加坡	见面会	券商、基金等各类投资者	
花旗活动	2015.4	新加坡	见面会	券商、基金等各类投资者	
中金活动	2015.4	香港	见面会	券商、基金等各类投资者	
建银国际活动	2015.4	香港	见面会	券商、基金等各类投资者	
摩根大通活动	2015.4	香港	见面会	券商、基金等各类投资者	
国信活动	2015.4	上海	见面会	券商、基金等各类投资者	
野村证券活动	2015.4	香港	见面会	券商、基金等各类投资者	
摩根大通活动	2015.4	香港	见面会	券商、基金等各类投资者	
瑞银活动	2015.4	香港	见面会	券商、基金等各类投资者	
瑞信活动	2015.4	香港	见面会	券商、基金等各类投资者	
瑞银活动	2015.4	香港	见面会	券商、基金等各类投资者	
海通证券活动	2015.5	宁波	见面会	券商、基金等各类投资者	
麦格理活动	2015.5	深圳	见面会	券商、基金等各类投资者	
花旗活动	2015.5	香港	见面会	券商、基金等各类投资者	

里昂活动	2015.5	成都	见面会	券商、基金等各类投资者
汇丰活动	2015.5	上海	见面会	券商、基金等各类投资者
德意志银行活动	2015.5	新加坡	见面会	券商、基金等各类投资者
里昂活动	2015.5	香港	见面会	券商、基金等各类投资者
摩根大通活动	2015.6	北京	见面会	券商、基金等各类投资者
瑞信活动	2015.6	北京	见面会	券商、基金等各类投资者
野村证券活动	2015.6	新加坡	见面会	券商、基金等各类投资者
兴业证券活动	2015.6	上海	见面会	券商、基金等各类投资者
中金活动	2015.6	深圳	见面会	券商、基金等各类投资者
银河证券活动	2015.6	湘潭	见面会	券商、基金等各类投资者
花旗活动	2015.6	香港	见面会	券商、基金等各类投资者
联昌证券活动	2015.6	香港	见面会	券商、基金等各类投资者
瑞信活动	2015.7	新加坡	见面会	券商、基金等各类投资者
星展唯高达活动	2015.7	新加坡	见面会	券商、基金等各类投资者
美林证券活动	2015.7	香港	见面会	券商、基金等各类投资者
中期业绩推介会	2015.8	香港、深圳（上海、北京）	见面会	券商、基金、个人等各类投资者
里昂证券活动	2015.8	香港	见面会	券商、基金等各类投资者
摩根大通活动	2015.8	香港	见面会	券商、基金等各类投资者
花旗银行活动	2015.8	香港	见面会	券商、基金等各类投资者
建银国际活动	2015.8	香港	见面会	券商、基金等各类投资者
国信证券活动	2015.8	北京	见面会	券商、基金等各类投资者
广发证券活动	2015.8	杭州	见面会	券商、基金等各类投资者
海通证券活动	2015.9	无锡	见面会	券商、基金等各类投资者
高盛活动	2015.9	深圳	见面会	券商、基金等各类投资者
里昂证券活动	2015.9	香港	见面会	券商、基金等各类投资者
海通国际活动	2015.9	深圳	见面会	券商、基金等各类投资者
野村证券活动	2015.9	新加坡	见面会	券商、基金等各类投资者
瑞银证券活动	2015.9	深圳	见面会	券商、基金等各类投资者
星展唯高达活动	2015.9	新加坡	见面会	券商、基金等各类投资者
杰富瑞活动	2015.10	香港	见面会	券商、基金等各类投资者
美林活动	2015.11	北京	见面会	券商、基金等各类投资者
瑞信活动	2015.11	上海	见面会	券商、基金等各类投资者
中金活动	2015.11	北京	见面会	券商、基金等各类投资者
花旗活动	2015.11	澳门	见面会	券商、基金等各类投资者
摩根大通活动	2015.11	香港	见面会	券商、基金等各类投资者
高盛活动	2015.11	上海	见面会	券商、基金等各类投资者
大和证券活动	2015.11	香港	见面会	券商、基金等各类投资者
摩根斯坦利活动	2015.11	新加坡	见面会	券商、基金等各类投资者
国泰君安活动	2015.11	北京	见面会	券商、基金等各类投资者
瑞信活动	2015.12	香港	见面会	券商、基金等各类投资者
华创证券活动	2015.12	深圳	见面会	券商、基金等各类投资者
摩根斯坦利活动	2015.12	深圳	见面会	券商、基金等各类投资者
平安证券活动	2015.12	深圳	见面会	券商、基金等各类投资者
海通证券活动	2015.12	上海	见面会	券商、基金等各类投资者
安信证券活动	2015.12	上海	见面会	券商、基金等各类投资者
瑞信活动	2015.12	香港	见面会	券商、基金等各类投资者
国泰君安活动	2015.12	深圳、上海	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、厦门、福州、长沙、三亚、南宁、上海、杭州、南京、苏州、无锡、扬州、宁波、温州、南	小组或一对一	国信证券、银河证券、渣打银行、法国巴黎银行、花旗银行、富邦金控、美林证券、招商证券、国泰君安、野村证券、中金、瑞银证券、兴业证券、申银万国、海通证券、中银国际、元大证券、德意志银行、中信证券国际、广发证券、摩根大通、长江证券、瑞士信贷、中信建投、光大证券、汇丰银行、三菱日联证券、广州证券、里昂证券、摩根斯坦利、高盛高华、麦格理、东兴证券、平安证券、瑞穗证券、建银国际、韩国现代证券、巴克莱、星展唯高达、高盛、台湾国泰证券、东方证券、冈

		昌、合肥、北京、唐山、天津、秦皇岛、沈阳、长春、太原、济南、青岛、烟台、武汉、成都、重庆、昆明、贵阳、西安、郑州、乌鲁木齐等地		三证券、台湾永丰金证券、大和证券、招银国际、瑞穗证券、Maybank Kim Eng Securities、NH Investment & Securities Co.,Ltd、CRISIL Global等
接待基金、其他投资机构及个人投资者	报告期内	深圳、东莞、广州、佛山、珠海、厦门、福州、长沙、三亚、南宁、上海、杭州、南京、苏州、无锡、扬州、宁波、温州、南昌、合肥、北京、唐山、天津、秦皇岛、沈阳、长春、太原、济南、青岛、烟台、武汉、成都、重庆、昆明、贵阳、西安、郑州、乌鲁木齐等地	小组或一对一	索罗斯基金、博时基金、交银施罗德基金、汇丰晋信基金、华夏基金、华安基金、太保集团、平安资产管理有限责任公司、兴业全球基金、大成基金、南方基金、前海人寿、融通基金、易方达基金、广发基金、日本国际投信投资顾问株式会社、嘉实基金、海富通基金、华泰柏瑞基金、申万巴黎基金、光大保德信基金、国投瑞银基金、淡水泉、泰康资产、中兵投资、银华基金、双鹰资本、中国人寿、五牛基金、长城基金、鹏华基金、中信资管、阳光保险、工银瑞信基金、国泰基金、东方资管、中欧基金、台湾国泰投信、元大宝来投信、群益投信、复华投信、保德信投信、野村投信、富兰克林华美投信、统一投信、三商美邦人寿、新光人寿、南山人寿、中央再保险、迈睿思资产运用、日本信金中央金库、深业投资、三商美邦人寿保险股份有限公司、腾跃资本、损保日本兴亚资管、华夏人寿、GIC、BT Investment Capital、Sumitomo Mitsui Asset Management (Hong Kong) Limited、OP Investment Management Limited、Invesco、New Silk Road、Gabelli & Company、LaSalle Investment Management、Temasek Holdings、CBRE Holding、TIAA-CREF、Blackrock、Verde Asset Management、BNY ARX、Opportunity、Matthews International CAP MG、Nikko Asset、Marshall Wace、Point72 Asset Management、Sumitomo Mitsui Trust Bank、Apollo Global Management、F&H、SCHRODER INVESTMENT MANAGEMENT LTD、Baillie Gifford、Primerio、Elo Mutual PensionWells Fargo Asset Management、East Capital、Tiaa、Kingdon Capital、JM Finn & Co、Ecclesiastical、APS Asset、Public Mutual、Blackrock、Fidelity Worldwide Investment、Allianz Global Investors Hong Kong Ltd、UBS Global Asset Management Hong Kong、Hillhouse Capital Management Ltd、OCH - Ziff Capital Management Hong Kong Ltd、Pictet Asset Management Asia、Goldman Sachs Asset Management Hong Kong、T Rowe Price Asset Mgmt Asia、Amp Capital Investors Hong Kong、Chinarock Capital Management Ltd、Csop Asset Mgmt Ltd、Standard Pacific Capital LLC、RHB Asset Management Sdn Bhd、CIC International (HK) Co., Ltd、Citadel、GLG Partners、GMO、Everpoint、Wellington、GE Asset Management、Pioneer Investments、FIL Investment Management (Hong Kong) Limited、First State Inv.、Macquarie Funds Group、Jupiter Asset Management、Brookfield、Perennial Value Management、Northcape Capital、Jennison Associates、City National Rochdale Investment Management、Cohen& Steers、Oaktree Capital Management、Cbre Clarion Securities、Northwood Securities、AEW Global Advisors、AIA、GCIS、Amundi Hong Kong Limited、Eastspring Investments Singapore、Standard Life、Columbia Mgt Inv Advisers、Daiwa Asset Management、Janus Capital Management LLC、Invesco、Viking Global、Barclays Wealth Management、NORGES BANK、STATE STREET GLOBAL ADVISOR、ROBECO GROUP、LAZARD ASSET MANAGEMENT、Kynikos Associates、

				Brummer Capital、Sanford C. Bernstein、Forsyth Barr Asia Limited、Regal Funds Management、Babson Capital、Westwood International Advisors、Pine River Capital Management (HK) Ltd、CAPITAL GROUP、CAPITAL INTERNATIONAL、UG INVESTMENT ADVISORS、HAMON ASSET MANAGEMENT、RS INVESTMENT MANAGEMENT、JANCHOR PARTNERS、JUDICO CAPITAL、SERENITY CAPITAL、DALTON INVESTMENT GROUP、GAM、PINYIN CAPITAL MANAGEMENT、BINYUAN CAPITAL、TIGER PACIFIC CAPITAL、Trafalgar Copley、DeepWater Capital、Rosspart Invs LLC、N Roditi & Co、Yiheng Capital、Pyramis Advisors、Blue Mountain Capital、Argo Investments、Tengyue Partner、Templeton Emerging Markets、Seatown Holdings、Eclectica AM、J.W. Childs Asia Equities (HK) Ltd.、Artemis、EFG AM等	
--	--	--	--	--	--

除了加强与投资者互动外，2015年公司还加大了现金分红力度，以更好的回馈股东。2015年内公司向全体股东每10股派现金人民币5.0元（含税），相比上一年，公司每股派付的现金股息增长22%，实际派发的现金股利达到人民币55.24亿元，占2014年公司合并净利润的比例为35.09%，较上年提高5.22个百分点。普通投资者的权益得到更多保障。

2015年中A股股票市场大幅震荡，为保护投资者利益，公司在综合考虑业务增长、财务状况、未来发展战略以及合理估值水平等因素的基础上，提出了百亿A股回购方案。2015年内公司累计回购A股股份12,480,299股，支付总金额人民币1.6亿元。回购方案的推出和实施，有利于增强投资者对公司的信心，保护广大投资者的利益。

#### 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

2014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）和毕马威会计师事务所为公司2015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	2015年度		连续服务年限	2014年度	
	审计单位	审计费用		审计单位	审计费用
依据中国企业会计准则编制的集团合并财务报表	毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）、毕马威会计师事务所	RMB10,500,000.00	15年	毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）、毕马威会计师事务所	RMB10,500,000.00
依据国际财务报告准则编制的集团合并财务报表			23年		
签字会计师	王晓梅		2	王晓梅	
签字会计师	罗永辉		2	罗永辉	

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2015年12月31日）

单位：股

股份类别	2014年12月31日		增减变动(+, -) 其他(注)	2015年12月31日	
	数量	比例		数量	比例
<b>一、有限售条件股份</b>					
1. 国家及国有法人持股					
2. 境内法人持股					
3. 境内自然人持股	15,874,479	0.144%	199,295	16,073,774	0.145%
4. 外资持股					
<b>有限售条件股份合计</b>	<b>15,874,479</b>	<b>0.144%</b>	<b>199,295</b>	<b>16,073,774</b>	<b>0.145%</b>
<b>二、无限售条件股份</b>					
1. 人民币普通股	9,706,677,295	87.942%	13,905,763	9,720,583,058	87.956%

2. 境外上市外资股	1,314,955,468	11.914%	0	1,314,955,468	11.899%
无限售条件股份合计	11,021,632,763	99.856%	13,905,763	11,035,538,526	99.855%
三、股份总数	11,037,507,242	100.00%	14,105,058	11,051,612,300	100.00%

注：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	5,712,901	0	0	5,712,901	董事	中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司按规定增加或解除董事、监事和高管人员持有的有限售条件股份	
郁亮	5,479,684	0	0	5,479,684	董事、高级管理人员		
孙建一	519,177	129,794	0	389,383	董事		
王文金	1,667,693	0	293,025	1,960,718	董事、高级管理人员		
解冻	1,490,745	372,686	0	1,118,059	监事		
周清平	15,000	0	0	15,000	监事		
张旭	509,279	0	168,750	678,029	高级管理人员		
谭华杰	480,000	0	240,000	720,000	高级管理人员		
合计	15,874,479	502,480	701,775	16,073,774	—		—

## (2) 证券发行与上市情况

### A. 此前三年股票及衍生证券发行情况

2015年5月22日，公司2014年度股东大会授权董事会在不超过人民币150亿元的范围内发行债券。2015年7月1日，公司以通讯表决方式提交董事会审议通过在境内公开发行不超过人民币90亿元的公司债券的议案。2015年8月10日公司获得中国证监会“证监许可[2015]1915号”文核准，向合格投资者公开发行面值总额不超过人民币90亿元的公司债券。2015年9月25日公司公布2015年公司债券（第一期）募集说明书和发行公告，拟发行公司债券人民币50亿元，债券期限5年。公司的信用等级为AAA，债券的信用等级为AAA。2015年9月28日发行结束，实际发行规模为人民币50亿元，最终票面利率为3.50%。2015年11月9日有关债券在深圳证券交易所上市，债券简称“15万科01”，代码“112285”。

B. 报告期内，因公司A股股票期权激励计划期权行权14,105,058份，公司A股股票数量因此增加14,105,058股，公司股份总数相应增加14,105,058股。公司的股东权益和净资产相应增加人民币112,422,568.1元。公司的总股份数增加0.13%，公司的每股收益和每股净资产受到相应影响。

C. 截至报告期末公司无内部职工股

## 2. 股东情况介绍（截至2015年12月31日）

### (1) 股东情况表

单位：股

2015年末股东总数	272,370户（其中A股272,350户，H股20户）	2016年2月29日 股东总数	272,167户（其中A股272,145户，H股22户）			
前10名股东持股情况						
股东名称	股东性质	持股比例	持股总数	报告期内增减变动情况	持有有限售条件股份数量	质押或冻结的股份数量
华润股份有限公司	国有法人	15.23%	1,682,759,247	37,264,527	0	0
HKSCC NOMINEES LIMITED <sup>注1</sup>	外资股东	11.90%	1,314,933,176	-6,701	0	0
深圳市钜盛华股份有限公司	其他	8.38%	926,070,472	926,070,472	0	888,713,162
国信证券—工商银行—国信金鹏分级1号集合资产管理计划	其他	4.14%	456,993,190	92,957,117	0	0
前海人寿保险股份有限公司—海利年年	其他	3.16%	349,776,441	349,776,441	0	0
中国证券金融股份有限公司	其他	2.99%	330,361,206	330,361,206	0	0
招商财富—招商银行—德赢1号专项资产管理计划	其他	2.98%	329,352,920	329,352,920	0	0
安邦财产保险股份有限公司—传统产品	其他	2.34%	258,167,403	258,167,403	0	0
安邦人寿保险股份有限公司—保守型投资组合	其他	2.20%	243,677,851	243,677,851	0	0
西部利得基金—建设银行—西部利得金裕1号资	其他	2.04%	225,494,379	225,494,379	0	0

产管理计划					
战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东的情况	无				
<b>前 10 名无限售条件股东持股情况</b>					
<b>股东名称</b>	<b>持有无限售条件股份数量</b>		<b>股份种类</b>		
华润股份有限公司	1,682,759,247		人民币普通股 (A 股)		
HKSCC NOMINEES LIMITED <sup>注 1</sup>	1,314,933,176		境外上市外资股 (H 股)		
深圳市钜盛华股份有限公司	926,070,472		人民币普通股 (A 股)		
国信证券—工商银行—国信金鹏分级 1 号集合资产管理计划	456,993,190		人民币普通股 (A 股)		
前海人寿保险股份有限公司—海利年年	349,776,441		人民币普通股 (A 股)		
中国证券金融股份有限公司	330,361,206		人民币普通股 (A 股)		
招商财富—招商银行—德赢 1 号专项资产管理计划	329,352,920		人民币普通股 (A 股)		
安邦财产保险股份有限公司—传统产品	258,167,403		人民币普通股 (A 股)		
安邦人寿保险股份有限公司—保守型投资组合	243,677,851		人民币普通股 (A 股)		
西部利得基金—建设银行—西部利得金裕 1 号资产管理计划	225,494,379		人民币普通股 (A 股)		
上述股东关联关系或一致行动的说明	深圳市钜盛华股份有限公司持有管理“前海人寿保险股份有限公司—海利年年”的前海人寿保险股份有限公司 51% 的股权，而 2015 年 11 月 25 日深圳市钜盛华股份有限公司与西部利得基金管理有限公司签署西部利得金裕 1 号资产管理计划合约；管理“安邦财产保险股份有限公司—传统产品”的安邦财产保险股份有限公司和管理“安邦人寿保险股份有限公司—保守型投资组合”的安邦人寿保险股份有限公司，同为安邦保险集团股份有限公司的子公司。安邦保险集团股份有限公司持有安邦财产保险股份有限公司 97.56% 的股份，持有安邦人寿保险股份有限公司 99.98% 的股份。除此之外，上述股东之间未知是否存在关联关系或属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人。				
参与融资融券业务股东情况说明	深圳市钜盛华股份有限公司通过中国银河证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有公司 A 股股票 37,357,310 股。				
参与约定购回交易的股东	无				

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

## (2) 前 10 名有限售条件股东持股数量及限售条件

单位：股

序号	有限售条件股东名称	持有的有限售条件股份数量	可上市交易时间	新增可上市交易股份数量	限售条件
1	王石	5,712,901	——	——	中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司根据有关规定锁定董事、监事和高管人员持有的公司股份
2	郁亮	5,479,684			
3	王文金	1,960,718			
4	解冻	1,118,059			
5	谭华杰	720,000			
6	张旭	678,029			
7	孙建一	389,383			
8	周清平	15,000			

## (3) 控股股东和实际控制人情况

公司不存在控股股东及实际控制人，报告期内该情况无变化。

## (4) 持股 10% 以上股东情况

### (1) 深圳市钜盛华股份有限公司及其一致行动人

截止 2015 年 12 月 31 日，深圳市钜盛华股份有限公司通过普通证券账户持有公司 A 股股票 888,713,162 股，通过中国银河证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有公司 A 股股票 37,357,310 股，合计持有公司 A 股股票 926,070,472 股。

同时，截止 2015 年 12 月 31 日“前海人寿保险股份有限公司—海利年年”持有公司 A 股股票 349,776,441 股，“前海人寿保险股份有限公司—聚富产品”持有公司 A 股股票 218,081,383 股，“前海人寿保险股份有限公司—自有资金”持有公司 A 股股票 168,007,821 股，“前海人寿保险股份有限公司—万能型保险产

品”持有公司 A 股股票 11,800 股。而深圳市钜盛华股份有限公司持有管理“前海人寿保险股份有限公司—海利年年”、“前海人寿保险股份有限公司—聚富产品”、“前海人寿保险股份有限公司—自有资金”、“前海人寿保险股份有限公司—万能型保险产品”的前海人寿保险股份有限公司 51% 的股权。

深圳市钜盛华股份有限公司于 2015 年 11 月 25 日与西部利得基金管理有限公司签订了西部利得宝禄 1 号资产管理计划和西部利得金裕 1 号资产管理计划合约；于 2015 年 11 月 24 日与南方资本管理有限公司签订了安盛 1 号、2 号、3 号资产管理计划合约，于 2015 年 11 月 26 号签订广钜 1 号资产管理计划合约，于 2015 年 12 月 14 号签订广钜 2 号资产管理计划合约；于 2015 年 11 月 24 日与泰信基金管理有限公司签订了泰信价值 1 号特定客户资产管理计划合约。根据合同约定，有关资产管理计划可用于投资公司 A 股股票，签约方同意，在资产管理计划存续期内，如公司召开股东大会，资产管理计划管理人应按照委托人对表决事项的意见行使表决权；如委托人需要资产管理计划使提案权、提名权、股东大会召集权等其他股东权利事项，资产管理计划管理人应按委托人出具的指令所列内容行使相关权利。

截止 2015 年 12 月 31 日，“西部利得基金—建设银行—西部利得金裕 1 号资产管理计划”、“西部利得基金—建设银行—西部利得宝禄 1 号资产管理计划”、“南方资本—平安银行—安盛 1 号资产管理计划”、“南方资本—平安银行—安盛 2 号资产管理计划”、“南方资本—平安银行—安盛 3 号资产管理计划”、“南方资本—广发银行—广钜 1 号资产管理计划”、“南方资本—广发银行—广钜 2 号资产管理计划”、“泰信基金—民生银行—泰信价值 1 号特定客户资产管理计划”分别持有公司 A 股股票 225,494,379 股、156,350,691 股、97,649,123 股、89,724,515 股、84,540,563 股、163,481,676 股、63,465,898 股和 138,740,962 股。

截止 2015 年 12 月 31 日，深圳市钜盛华股份有限公司及其一致行动人合计持有公司 A 股股份 2,681,395,724 股，占公司股份总数的 24.26%，为公司的第一大股东。

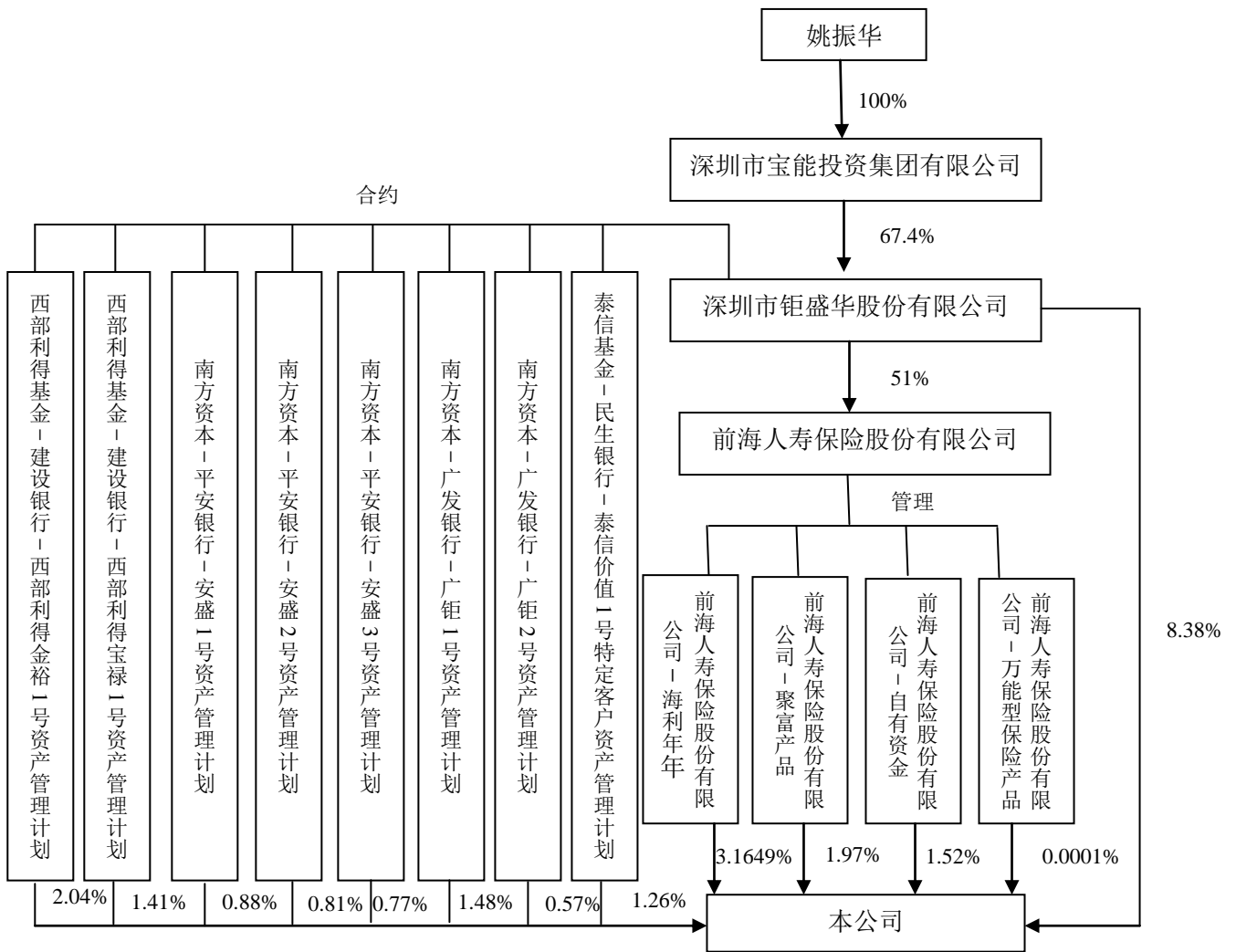
深圳市钜盛华股份有限公司成立于 2002 年 1 月 28 日，注册资本约人民币 163.04 亿元，经营范围包括投资兴办实业（具体项目另行申报）；计算机软件开发，合法取得土地使用权的房地产开发、经营；企业营销策划、信息咨询（不含人才中介、证券、保险、基金、金融业务及其它限制项目）；建材、机械设备、办公设备、通信设备、五金交电、电子产品、家具、室内装修材料的购销；国内贸易，货物及技术进出口；自有物业租赁；供应链管理（法律、行政法规禁止的项目除外，法律、行政法规限制的项目须取得许可后方可经营），法人代表叶伟青女士，公司注册地址深圳市罗湖区宝安北路 2088 号深业物流大厦八楼 802 室。

深圳市钜盛华股份有限公司股东为深圳市宝能投资集团有限公司持股 67.4%，深圳宝源物流有限公司持股 0.68%，深圳市宝能创赢投资企业（有限合伙）持股 1.92%，深圳市浙商宝能产业投资合伙企业（有限合伙）持股 30%。

作为深圳市钜盛华股份有限公司的控股股东，深圳市宝能投资集团有限公司成立于 2000 年 3 月 23 日，注册资本人民币 3000 万元，为个人独资有限责任公司，姚振华先生持股 100%，法人代表为姚振华先生。公司的经营范围包括投资兴办实业（具体项目另行申报）；投资文化旅游产业（具体项目另行申报）；建筑、装饰材料的购销及其它国内贸易（法律、行政法规、国务院决定规定在登记前须经批准的项目除外）、经营进出口业务（法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外，限制的项目须取得许可后方可经营）；建筑设备的购销与租赁；信息咨询、企业管理咨询（不含人才中介、证券、保险、基金、金融业务及其它限制项目）；供应链管理。

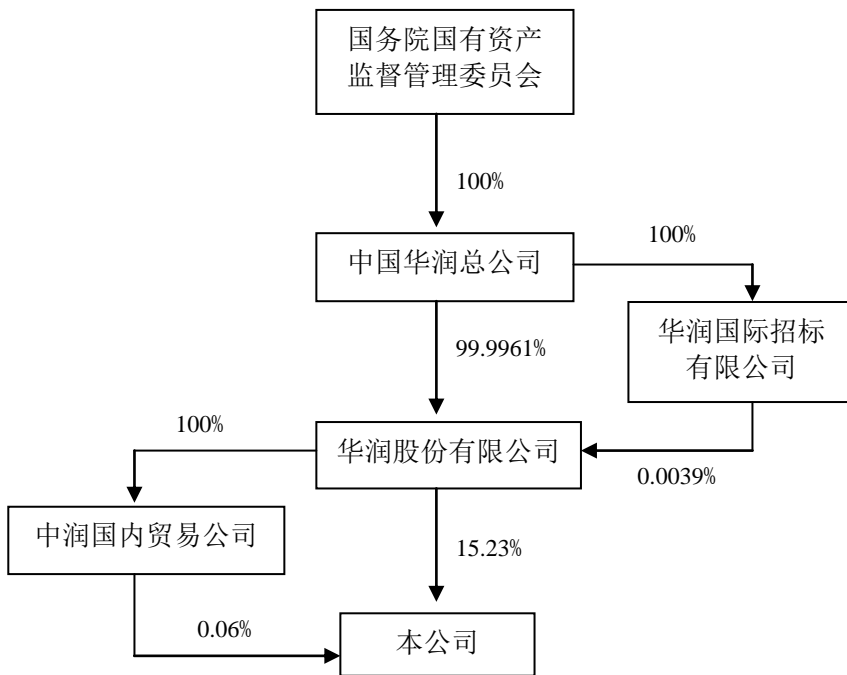
深圳市钜盛华股份有限公司及其一致行动人与公司股权关系的方框图如下





## (2) 华润股份有限公司及其全资子公司

截至 2015 年 12 月 31 日，华润股份有限公司直接持有公司 A 股股份 1,682,759,247 股，占公司股份总数的 15.23%。同时华润股份有限公司的全资子公司中润国内贸易公司持有公司 A 股股份 6,840,570 股。华润股份有限公司及其附属公司合计持有公司 A 股股份 1,689,599,817 股，占公司股份总数的比例为 15.29%。华润股份有限公司是由中国华润总公司于 2003 年 6 月发起设立的股份有限公司，法定代表人为傅育宁先生，主要资产为香港华润（集团）有限公司 100% 的股权及其他内地资产，主营业务包括对金融、保险、能源、交通、电力、通讯、仓储运输、食品饮料生产企业的投资；对商业零售企业（含连锁超市）、民用建筑工程施工的投资与管理；石油化工、轻纺织品、建筑材料产品的生产；电子及机电产品的加工、生产、销售；物业管理；民用建筑工程的外装修及室内装修；技术交流。公司注册地点为深圳市南山区滨海大道 3001 号深圳湾体育中心体育场三楼，注册资本约 164.67 亿元。中国华润总公司持有华润股份有限公司 16,466,413,526 股国家股，占其股本总额的 99.9961%；中国华润总公司的全资子公司华润国际招标有限公司持有华润股份有限公司 650,000 股国有法人股，占其股本总额的 0.0039%。中国华润总公司注册资本约 152.37 亿元，主要资产为华润股份有限公司的股权，直属国务院国有资产监督管理委员会管理，法定代表人亦为傅育宁先生。华润股份有限公司与公司股权关系的方框图如下：



#### (5) 香港《证券与期货条例》规定的主要股东持股情况

截止 2015 年 12 月 31 日，按照中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司登记的公司 A 股股东持股情况以及香港《证券与期货条例》第 571 章第 336 条存置的登记册之权益及淡仓，根据香港《证券上市规则》应披露的公司董事、监事及高级管理人员以外的其他人士权益或淡仓情况如下：

1) 深圳市钜盛华股份有限公司以实益拥有人身份直接持有公司 A 股股票 926,070,472 股。此外深圳市钜盛华股份有限公司还以控制的法团的权益身份间接对 735,877,445 股公司 A 股拥有权益，同时，深圳市钜盛华股份有限公司以资产管理计划受托人的身份对 1,019,447,807 股公司 A 股拥有权益。深圳市钜盛华股份有限公司合计对 2,681,395,724 股公司 A 股拥有权益，全部为好仓，占公司 A 股份的比例为 25.54%，占公司总股份的比例为 24.26%。

2) 华润股份有限公司以实益拥有人身份直接持有公司 A 股 1,682,759,247 股，华润股份有限公司的全资子公司中润国内贸易公司以实益拥有人身份直接持有公司 A 股股份 6,840,570 股。华润股份有限公司及其附属公司合计持有公司 A 股股份 1,689,599,817 股，占公司 A 股股份的比例为 17.35%，占公司总股份的比例为 15.29%，全部为好仓。

3) 安邦保险集团股份有限公司以控制的法团的权益身份间接对 682,583,814 股公司 A 股拥有权益，有关股份占公司 A 股股份的比例为 7.0%，占公司总股份的比例为 6.18%，为好仓。

4) JPMorgan Chase & Co. 以实益持有人的身份间接对 28,693,672 股公司 H 股（好仓）拥有权益，对 5,280,900 股公司 H 股（淡仓）拥有权益；以投资经理的身份间接对 97,899,157 股公司 H 股（好仓）拥有权益；以保管人身份间接对 65,176,105 股公司 H 股（可供借出的股份，好仓）拥有权益。JPMorgan Chase & Co. 合计对 191,768,934 股公司 H 股（好仓）拥有权益，有关股份占公司 H 股股份的比例为 14.58%，占公司总股份的比例为 1.74%；合计对 5,280,900 股公司 H 股（淡仓）拥有权益，有关股份占公司 H 股股份的比例为 0.40%，占公司总股份的比例为 0.05%；合计对 65,176,105 股（可供借出的股份）公司 H 股拥有权益，有关股份占公司 H 股股份的比例为 4.96%，占公司总股份的比例为 0.59%。

5) UBS Group AG 以对股份持有保证权益人的身份间接对 4,383,085 股公司 H 股（好仓）拥有权益；以控制的法团的权益身份间接对 91,367,503 股公司 H 股（好仓）拥有权益，对 26,224,100 股公司 H 股（淡仓）拥有权益。UBS Group AG 合计对 95,750,588 股公司 H 股（好仓）拥有权益，有关股份占公司 H 股股份的比例为 7.28%，占公司总股份的比例为 0.87%；合计对 26,224,100 股公司 H 股（淡仓）拥有权益，有关股份占公司 H 股股份的比例为 1.99%，占公司总股份的比例为 0.24%。

6) Commonwealth Bank of Australia 以控制的法团的权益身份间接对 91,188,400 股公司 H 股拥有权益，有

关股份占公司 H 股股份的比例为 6.93%，占公司总股份的比例为 0.83%，为好仓。

7) BlackRock, Inc. 以控制的法团的权益身份间接对 82,051,255 股公司 H 股（好仓）拥有权益，有关股份占公司 H 股股份的比例为 6.24%，占公司总股份的比例为 0.74%；以控制的法团的权益身份间接对 1,867,500 股（淡仓）公司 H 股拥有权益，有关股份占公司 H 股股份的比例为 0.14%，占公司总股份的比例为 0.02%。

8) HSBC Holdings plc 以控制的法团的权益身份间接对 75,521,547 股公司 H 股（好仓）拥有权益，有关股份占公司 H 股股份的比例为 5.74%，占公司总股份的比例为 0.68%；对 71,693,270 股公司 H 股（淡仓）拥有权益，有关股份占公司 H 股股份的比例为 5.45%，占公司总股份的比例为 0.65%。

9) Citigroup Inc. 以控制的法团的权益身份间接对 30,893,184 股公司 H 股（好仓）拥有权益，对 24,234,478 股公司 H 股（淡仓）拥有权益；以保管人身份间接对 39,025,276 股公司 H 股（可供借出的股份，好仓）拥有权益。Citigroup Inc. 合计对 69,918,460 股公司 H 股（好仓）拥有权益，有关股份占公司 H 股股份的比例为 5.32%，占公司总股份的比例为 0.63%；合计对 24,234,478 股公司 H 股（淡仓）拥有权益，有关股份占公司 H 股股份的比例为 1.84%，占公司总股份的比例为 0.22%；合计对 39,025,276 股（可供借出的股份）公司 H 股拥有权益，有关股份占公司 H 股股份的比例为 2.97%，占公司总股份的比例为 0.35%。

10) Value Partners Limited 以控制的法团的权益身份直接对 66,144,558 股公司 H 股拥有权益。Value Partners Group Limited 通过 100% 持股的 Value Partners Hong Kong Limited 持有 Value Partners Limited 100% 的股权，因此 Value Partners Group Limited 以控制的法团的权益身份间接对 66,144,558 股公司 H 股拥有权益。有关股份占公司 H 股股份的比例为 5.03%，占公司总股份的比例为 0.60%，为好仓。

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

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

截止 2015 年 12 月 31 日，公司在香港联合交易所有限公司主板上市的境外上市外资股（H 股）共 1,314,955,468 股，全部为公众持股，占公司总股份的 11.90%，市值为港币 301.12 亿元。公司 H 股在香港联合交易所有限公司主板上市时已取得严格遵守《香港联合交易所有限公司证券上市规则》第 8.08（1）

（b）条下的 H 股占公司总股份比例的豁免，2015 年末公司公众持股量符合《香港联合交易所有限公司证券上市规则》第 8.08 的规定。

## **七、董事、监事、高级管理人员及员工情况**

### **1. 董事、监事、高级管理人员**

#### **(1) 基本情况及主要经历**

##### **董事**

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

2013 年起在剑桥大学彭布鲁克学院做访问学者。

**乔世波**，男，1954 年出生。1983 年毕业于吉林大学中文系汉语言文学专业，大学学历。历任对外贸易经济合作部（现商务部）处长，华润（集团）有限公司人力资源部副总经理、总经理，华润石化（集团）有限公司总经理、董事长。2000 年任华润（集团）有限公司董事、助理总经理，期间先后兼任过华润创业有限公司副董事总经理，华润机械五矿（集团）有限公司董事长等职务。2003 年任华润（集团）有限公司董事副总经理，期间先后兼任吉林华润生化股份有限公司董事长，华润水泥控股有限公司董事局主席，中国华源集团有限公司首席执行官，三九企业集团总经理等职务。2008 年~2016 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，山东阿阿胶股份有限公司董事长等职务。

2010年起任公司董事，董事会副主席。

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

**孙建一**，男，1953年出生。毕业于中南财经大学金融专业，大专学历，高级经济师。1985年任中国人民保险公司武汉分公司副总经理、党委委员。1990年~2003年历任中国平安保险公司总经理助理、副总经理、常务副总经理、执行董事等职。2003年任中国平安保险（集团）股份有限公司执行董事、常务副总经理、副首席执行官。2008年起任中国平安保险（集团）股份有限公司副董事长、副首席执行官。2008年至2012年任平安银行有限责任公司董事长。2002年起任平安银行股份有限公司董事长，目前还任中国保险保障基金有限责任公司非执行董事及海昌控股有限公司独立董事。

1995年任公司董事，1997年任常务董事，1998年任副董事长，2001年~2008年任独立董事，2005年任薪酬与提名委员会召集人、审计委员会委员。2008年起任董事、薪酬与提名委员会委员。

**魏斌**，男，1969年出生。1992年获中南财经大学审计专业学士学位；2001年获暨南大学金融专业硕士学位。为中国高级会计师及高级审计师，中国注册会计师协会非执业会员。2001年加入华润(集团)有限公司。现任中国华润总公司董事、华润(集团)有限公司总会计师、首席财务官，华润啤酒（控股）有限公司（原华润创业有限公司）、华润电力控股有限公司、华润置地有限公司、华润水泥控股有限公司、华润燃气控股有限公司之非执行董事，以及山东东阿阿胶股份有限公司董事。

2013年起担任公司董事，审计委员会委员。

**陈鹰**，男，1970年出生。1993年获清华大学建筑管理学学士学位；2007年获牛津大学工商管理学硕士学位。1993年加入华润(集团)有限公司。1993年至2002年任华润营造(控股)有限公司项目工程师、项目经理及采购部经理及执行董事；2002年至2011年任华润置地(北京)股份有限公司董事总经理；2003年至2006年任华润置地有限公司董事。2011~2013年年任华润(集团)有限公司战略管理部总经理。2012年起任华润股份有限公司监事。现任华润(集团)有限公司首席战略官、战略管理部总监，同时担任华润水泥控股有限公司、华润电力控股有限公司、华润啤酒（控股）有限公司（原华润创业有限公司）、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之董事。

2013年起担任公司董事，投资与决策委员会委员。

**王文金**，男，1966年出生。1994年获中南财经政法大学硕士学位，中国注册会计师。曾先后供职于合肥市塑料十厂、中科院安徽光学精密机械研究所。1993年加入万科。1998年任公司财务管理部副经理。1999年任公司财务管理部总经理；2002年起任公司财务负责人；2004年起任公司财务总监。2007年任公司执行副总裁。2014年起任公司董事、投资与决策委员会委员，同时任公司执行副总裁、首席财务官。

### 独立董事

**张利平**，男，1958年出生。1980年毕业于北京外贸学院，1987年获美国圣约翰大学国际事务及国际法律硕士学位。曾任职于对外经济贸易合作部，并先后担任美国美林集团投资银行部董事、德国德累斯登银行集团董事总经理兼大中华区主管、香港太平协和集团有限公司董事总经理、香港意马国际控股有限公司行政总裁、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等职务。2015年加盟黑石集团任高级董事总经理暨大中华区主席。

2010年起任公司独立董事，投资与决策委员会召集人，薪酬与提名委员会委员。2014年起任薪酬与提名委员会召集人。

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

2011年起任公司独立董事。

**罗君美**，女，1954年出生。1976年毕业于加拿大 McGill 大学管理学系会计学专业，获商学士学位。曾任职加拿大蒙特利尔会计师事务所，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，罗思云会计师事务所行东主，还任中国人民政治协商会议广东省政协委员。她是香港执业资深会计师、加拿大特许会计师、英国及韦尔斯特许会计师、澳洲资深注册会计师，香港注册税务师，曾任香港华人会计师公会会长，香港会计师公会理事，是香港女会计师协会有限公司创始会长。2009年荣获香港特别行政区太平绅士。2011年起任香港上市新华汇富金融控股有限公司和多伦多证券交易所上市新华国际有限公司独立董事。

2012年起任公司独立董事，审计委员会召集人。

**海闻**，男，1952年出生。1982年毕业于北京大学经济学系，获经济学学士学位；1983年毕业于美国长滩加州州立大学经济系，获经济学硕士学位；1991年毕业于美国戴维斯加州大学经济系，获经济学博士学位。曾任职美国加州州立大学经济系、加州大学（戴维斯）大学经济系、福特路易斯学院商学院经济系。1995年~2008年任北京大学中国经济研究中心教授、副主任；2002年~2005年任北京大学校长助理；2005年~2008年任北京大学副校长、深圳研究生院常务副院长、深圳商学院院长。2008年~2013年任北京大学副校长、深圳研究生院院长、汇丰商学院院长。现任北京大学校务委员会副主任、汇丰商学院院长。

2014年起任公司独立董事，审计委员会委员，薪酬与提名委员会委员。

### 监事

**解冻**，男，1965年出生。1987年毕业于南京工学院无线电系，获学士学位；1997年获上海交通大学管理学院工商管理硕士学位；2007年获上海交通大学管理学博士学位。曾供职于中国深圳彩电总公司深圳 RGB 电子有限公司。1992年加入万科。1996年任公司人事部经理；2000年任公司人力资源部总经理；2001年任公司人力资源总监；2004年任公司副总经理。2007年10月至2014年2月任公司执行副总裁。2014年起任公司监事、监事会主席，2011年起还担任深圳市海普瑞药业股份有限公司独立董事。

**廖绮云**，女，生于1959年，泰国人。1978年获得香港大学法学学士，1981年香港大学法律学深造证书。曾任职于 D. W. Ling & Co.、Fairbairn & Kwok、Livasiri & Co.等律师事务所。2002年~2005年任华润创业有限公司首席法律顾问，2006年~2008年任华润（集团）有限公司法律事务部总经理，2008年至今任华润（集团）有限公司法律事务部首席法律顾问。

2014年起任公司监事。

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

### 高级管理人员

**郁亮**，简历请见“董事”部分。

**王文金**，简历请见“董事”部分。

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

**张旭**，男，1963年出生。1984年毕业于合肥工业大学工业与民用建筑专业，获学士学位；2001年获美国特诺伊州立大学 MBA 学位。1995年加入中国海外集团。2002年加入万科，先后任武汉市万科房地产有限公司工程总监、副总经理、常务副总经理、总经理。2012年任公司副总裁，2014年起任公司执行副总裁、首席运营官。2012年起还任香港联合交易所有限公司上市公司万科置业（海外）有限公司执行董事。

**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，2015年起兼任公司高级副总裁。

### （2）公司董事、监事、高级管理人员年度薪酬和报告期内持股变化情况

公司整体薪酬体系继续贯彻“按照市场化原则，提供业内富有竞争力的薪酬，保有和吸纳优秀人才”的

理念。公司高级管理人员的薪酬，更是在市场调查的基础上，根据公司整体经营业绩情况确定。未在公司任职的董事、监事的报酬由股东大会确定。

报告期末在公司任职的8位董事、监事、高级管理人员2015年从公司获得的税前报酬合计人民币5205万元。未在公司任职的各位董事、监事中，乔世波、孙建一、魏斌、陈鹰4位董事分别从公司领取税前董事酬金人民币18万元；张利平、罗君美、海闻3位独立董事分别领取税前独立董事酬金人民币30万元（海闻独立董事已将担任公司独立董事以来领取的全部税后酬金退回公司，为表示感谢，公司将该笔款项捐给了北京大学教育基金会）；廖绮云监事领取税前监事酬金人民币18万元。其中乔世波、魏斌、陈鹰、廖绮云在华润股份有限公司之关联单位领取薪酬，王石在华润股份有限公司之关联单位华润置地有限公司领取独立董事酬金。华生独立董事自愿不领取独立董事酬金。

姓名	职务	性别	年龄	任期起止日期	2015年税前报酬总额(人民币万元)	2014年税前报酬总额(人民币万元)	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	65	2014.3~2017.3	998.8	1045.6	是
乔世波	董事会副主席	男	62	2014.3~2017.3	18.0	18.0	是
郁亮	董事、总裁	男	51	2014.3~2017.3	998.8	966.0	否
孙建一	董事	男	63	2014.3~2017.3	18.0	18.0	否
魏斌	董事	男	47	2014.3~2017.3	18.0	18.0	是
陈鹰	董事	男	46	2014.3~2017.3	18.0	18.0	是
王文金	董事、执行副总裁	男	50	2014.3~2017.3	569.2	538.0	否
张利平	独立董事	男	58	2014.3~2016.8	30.0	30.0	否
华生	独立董事	男	63	2014.3~2017.3	0	0	否
罗君美	独立董事	女	62	2014.3~2017.3	30.0	30.0	否
海闻	独立董事	男	64	2014.3~2017.3	30.0	22.5	否
解冻	监事会主席	男	51	2014.3~2016.3	556.8	526.0	否
廖绮云	监事	女	67	2014.6~2016.3	18.0	9.9	是
周清平	监事	男	47	2013.3~2016.3	174.8	163.3	否
陈玮	执行副总裁	男	54	2014.3~2017.3	660.6	553.8	否
张旭	执行副总裁	男	53	2014.3~2017.3	707.5	634.5	否
谭华杰	董事会秘书	男	43	2014.3~2017.3	538.8	488.0	否
<b>合计</b>					<b>5385.3</b>	<b>5079.6</b>	

#### 2015年公司薪酬最高的五位人士的薪酬情况

排序	从公司领取的税前报酬总额(人民币万元)	是否在股东单位或其他关联单位领取薪酬
1	1226.7	否
2	998.8	否
3	998.8	是
4	955.4	否
5	724.8	否
<b>合计</b>	<b>4904.5</b>	-

#### 公司董事、监事、高级管理人员及相应联系人持有公司权益情况：

姓名	职务	年初持股数	年末持股数	期末持股占总股份数的比例	变动原因	授予股票期权份数	2015年股票期权的行权份数	2015年末授予股票期权可行权份数
王石	董事会主席	7,617,201	7,617,201	0.069%	-	6,600,000	0	1,980,000
郁亮	董事、总裁	7,306,245	7,306,245	0.066%	-	5,500,000	0	1,650,000
孙建一	董事	519,177	519,177	0.005%	-	-	-	-
王文金	董事、执行副总裁	1,923,591	2,314,291	0.021%	二级市场卖出和买入，股票期权行权	2,200,000	660,000	0
解冻	监事会主席	1,490,745	1,490,745	0.013%	-	2,200,000	-	0
周清平	监事	20,000	20,000	0.0002%	-	-	-	-
张旭	执行副总裁	679,039	904,039	0.008%	股票期权行权	750,000	225,000	0

谭华杰	董事会秘书	480,000	960,000	0.009%	股票期权行权	1,600,000	480,000	0
-----	-------	---------	---------	--------	--------	-----------	---------	---

注 1：截至 2015 年 12 月 31 日，公司 A 股股票期权的行权价 7.57 元，A 股股票收盘价 24.43 元；

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

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

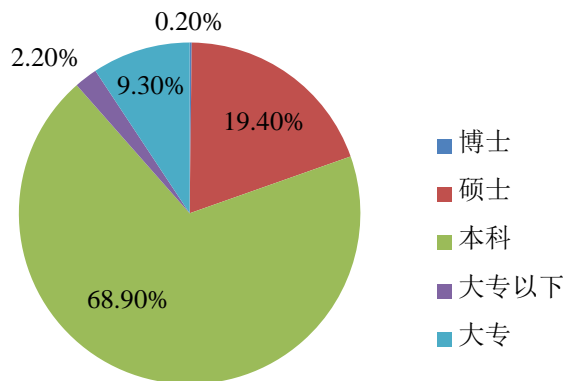
### (3) 报告期内变更的董事、监事及高级管理人员的姓名及变更原因

报告期内，海闻独立董事申请辞去公司独立董事职务。在股东大会选出新的独立董事前，海闻独立董事将继续履职。

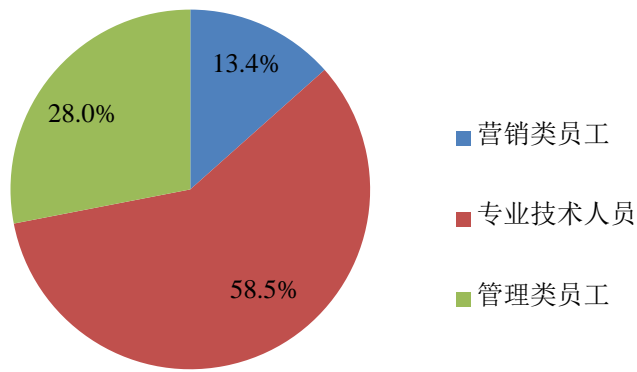
## 2. 公司员工数量、专业构成

截至 2015 年 12 月 31 日，公司共有在册员工 42,295 人，较上年增长 4.1%，平均年龄为 30.3 岁。其中男性员工 31,071 名，女性员工 11,229 名。

房地产开发系统共有员工 6,388 人，较上年下降 10.6%，平均年龄 32.7 岁，平均司龄 4.5 年。学历构成如下：博士占 0.2%，硕士占 19.4%，本科占 68.9%，大专占 9.3%，大专以下占 2.2%，本科及其以上学历占地产总人数的 88.6%。专业构成如下：市场营销和销售人员 857 人，占 13.4%，较上年下降 14.2%。专业技术人员 3,736 人，占 58.5%，较上年下降 11.1%。其中工程人员 1,952 人，占 52.2%；设计人员 722 人，占 19.3%；成本管理人员 346 人，占 9.3%；采购人员 231 人，占 6.2%；项目发展人员 458 人，占 13.0%。管理类员工 1,790 人，包括财务、审计、IT、法律、人力资源、客户关系、信息分析及公司高级管理人员，占 28.0%，人数较上年减少 7.9%。

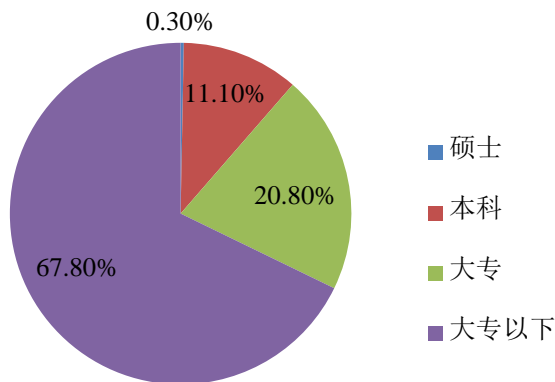


房地产开发系统员工学历构成情况



房地产开发系统员工专业构成情况

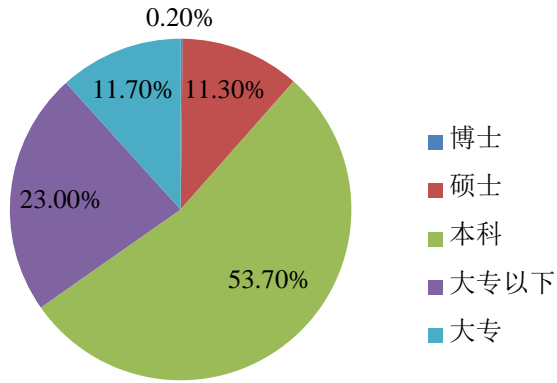
物业管理系统共有员工 34,309 人，较上年增加 10.9%，平均年龄 29.8 岁，平均司龄 2.2 年。员工学历构成如下：硕士占 0.3%，本科占 11.1%，大专占 20.8%，大专以下占 67.8%，本科及以上学历占 11.4%。大专及以上学历占物业总人数的 32.2%。



物业管理系统员工学历构成情况

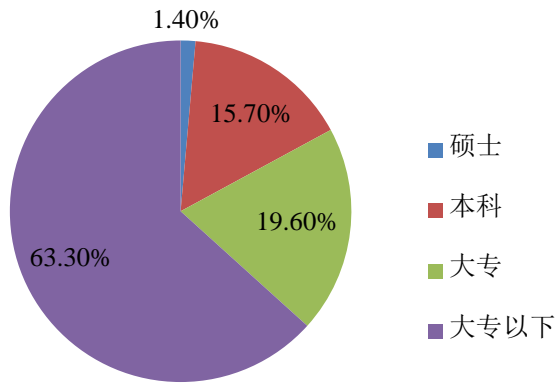
商业服务系统共有员工 829，人数较上年增长 16.9%，平均年龄 30.8 岁，平均司龄 1.9 年。学历构成如下：博士占 0.2%，硕士占 11.3%，本科占 53.7%，大专占 23.0%，大专以下占 11.7%。大专及以上学历占总员工数的 88.3%。





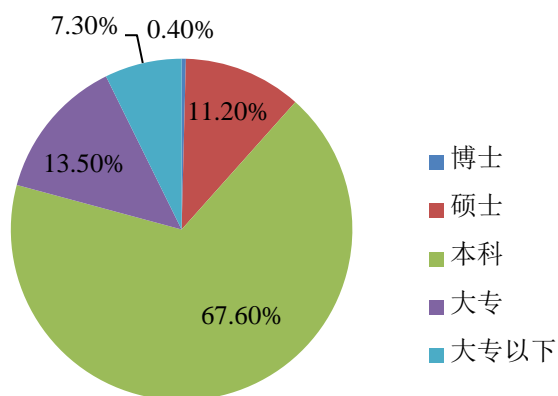
商业服务系统员工学历构成情况

酒店系统共有员工 515 人，人数较上年减少 49.5%，平均年龄 32.3 岁，平均司龄 2.3 年。学历构成如下：硕士占 1.4%，本科占 15.7%，大专占 19.6%，大专以下占 63.3%。大专及以上学历占总员工数的 36.7%。



酒店服务系统员工学历构成情况

其他系统共有员工 259 人，人数较上年减少 69.5%，平均年龄 29.5 岁，平均司龄 2.1 年。学历构成如下：博士占 0.4%，硕士占 11.2%，本科占 67.6%，大专占 13.5%，大专以下占 7.3%。大专及其以上学历占总员工数的 92.7%。



其他系统员工学历构成情况

## 八、公司治理报告暨企业管治报告

### 1. 对照上市公司治理规范性文件的情况说明

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

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

2007年以来，公司积极开展公司治理专项活动。作为落实《企业内部控制基本规范》及相关配套指引重点试点公司，公司持续推进“实质内控”，提高内部控制水平。到香港联合交易所有限公司上市以后，公司结合境外规则要求，进一步完善公司治理和内部控制。2015年公司成立信息披露委员会，加强信息披露管理，提高公司透明度。

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

一直以来公司与原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。2015年底深圳市钜盛华股份有限公司及其一致行动人持有公司股份数量超过华润股份有限公司及其关联企业，成为公司新的第一大股东。公司与深圳市钜盛华股份有限公司及其一致行动人在业务、人员、资产、机构、财务等方面也完全分开。公司的独立性保证了公司的自主经营和管理能力。

公司不存在向华润股份有限公司及其关联公司、深圳市钜盛华股份有限公司及其一致行动人报送未公开信息等违反公司治理准则的非规范行为。

### 3. 股东大会情况

#### 1) 2014年度（第27届）股东大会

公司2014年度股东大会会议通知于2015年4月2日晚在香港联合交易所有限公司网站（www.hkexnews.hk）发布，并于2015年4月3日在《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》、《证券日报》刊登，A股股东的股权登记日为2015年5月13日，H股股东为于2015年5月22日名列公司股东名册内的H股持有人。

本次股东大会现场会议于2015年5月22日下午15:00在深圳市盐田区大梅沙环梅路33号万科中心举行。公司通过深圳证券交易所交易系统和互联网投票系统（http://wltp.cninfo.com.cn）向A股股东提供网络形式的投票平台，通过深圳证券交易所交易系统网络投票的时间为2015年5月22日上午9:30~11:30，下午13:00~15:00；通过深圳证券交易所互联网投票系统投票的开始时间为2015年5月21日下午15:00，投票结束时间为2015年5月22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参加会议的股东共452人，代表股份

3,784,128,321 股，占公司有表决权总股份的 34.26%；A 股股东共 449 人，代表股份 3,144,041,413 股，占公司 A 股有表决权总股份数的 32.31%；H 股股东共 3 人，代表股份 640,086,908 股，占公司 H 股有表决权总股份数的 48.68%。

本次股东大会审议并通过了（1）2014 年度董事会报告；（2）2014 年度监事会报告；（3）2014 年度报告及经审计的财务报告；（4）2015 年度利润分配及分红派息方案；（5）关于 2015 年度续聘会计师事务所的议案；（6）关于继续与华润合作的议案；（7）关于授权发行债券的议案。

本次股东大会决议公告 2015 年 5 月 22 日晚在香港联合交易所有限公司网站（www.hkexnews.hk）发布，并于 5 月 23 日刊登于《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》、《证券日报》。

## 2)2015 年第一次临时股东大会暨第一次 A 股、H 股类别股东大会

公司 2015 年第一次临时股东大会暨第一次 A 股、H 股类别股东大会会议通知于 2015 年 7 月 16 日晚在香港联合交易所有限公司网站（www.hkexnews.hk）发布，并于 2015 年 7 月 17 日在《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》、《证券日报》刊登，2015 年第一次临时股东大会和第一次 A 股类别股东大会 A 股股东的股权登记日为 2015 年 8 月 21 日，2015 年第一次临时股东大会和第一次 H 股类别股东大会 H 股股东为于 2015 年 8 月 31 日名列公司股东名册内的 H 股持有人。

本次股东大会现场会议于 2015 年 8 月 31 日下午 15:00 在深圳市盐田区大梅沙环梅路 33 号万科中心举行。公司通过深圳证券交易所交易系统和互联网投票系统（http://wltp.cninfo.com.cn）向 A 股股东提供网络形式的投票平台，通过深圳证券交易所交易系统进行网络投票的时间为 2015 年 8 月 31 日上午 9:30~11:30，下午 13:00~15:00；通过深圳证券交易所互联网投票系统投票的开始时间为 2015 年 8 月 30 日下午 15:00，投票结束时间为 2015 年 8 月 31 日下午 15:00。

亲自参加和授权代理人参加本次股东大会现场会议和通过网络投票参加本次股东大会的股东共 200 人，代表股份 4,264,641,236 股，占公司有表决权总股份的 38.60%；A 股股东共 198 人，代表股份 3,546,383,420 股，占公司 A 股有表决权总股份数的 36.43%；H 股股东共 2 人，代表股份 718,257,816 股，占公司 H 股有表决权总股份数的 54.26%。

亲自参加和授权代理人参加公司第一次 A 股类别股东大会现场会议和通过网络投票参加会议的 A 股股东共 189 人，代表股份 3,454,046,434 股，占公司 A 股有表决权总股份数的 35.48%。

亲自参加和授权代理人参加公司第一次 H 股类别股东大会的 H 股股东共 1 人，代表股份 718,469,216 股，占公司 H 股有表决权总股份数的 54.64%。

公司 2015 年第一次临时股东大会、第一次 A 股类别股东大会、第一次 H 股类别股东大会分别审议通过了关于在人民币 100 亿元额度内回购公司 A 股股份的议案、关于提请公司股东大会授权董事会办理本次回购相关事宜的议案，并分项表决通过了回购股份的方式、回购股份的价格区间、回购股份的种类、数量及占总股本的比例、回购股份的种类、数量及占总股本的比例、回购股份的期限和决议有效期。

有关会议决议公告 2015 年 8 月 31 日晚在香港联合交易所有限公司网站（www.hkexnews.hk）发布，并于 9 月 1 日刊登于《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》、《证券日报》。

## 4.独立董事履行职责情况

2015 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，并在公司分红派息、对外担保、衍生品投资、关联交易、聘请会计师事务所、高管薪酬状况、内部控制、回购股份、发行债券、海外发展、战略合作等方面发表独立意见，提出建设性的建议。

2015 年各位独立董事出席董事会会议、专业委员会会议以及参与董事会和专业委员会通讯表决的情况如下：

单位：次

独立董事姓名	本年 董事会次数	亲自出席	委托出席	缺席	签署通讯表决议案 含专业委员会议案	应出席专业委 员会会议	出席专业委员 会会议	出席股东 大会情况
张利平	4	4	0	0	15	7	7	0
华生	4	3	1	0	13	0	0	0
罗君美	4	4	0	0	13	4	4	2
海闻	4	3	1	0	14	7	7	0

## 5.对高级管理人员的考评及激励、奖励机制的建立、实施情况

高级管理人员的业绩考核在公司中长期发展战略目标的基础上，根据年度目标的达成情况来确定，既包括对公司当期业绩的考核，也兼顾了公司可持续发展能力。具体考核指标包括财务、客户、内部流程、

员工发展、健康管理等多个维度。在各个维度，公司均建立了客观的组织绩效衡量指标。客户满意度和员工满意度数据，均来自独立第三方调查。

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

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

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

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

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

年度利润奖面向全员，根据年度利润，每年计提、发放一次。

经济利润奖金奖励对象包括公司高级管理人员、中层管理人员、由总裁提名的业务骨干和突出贡献人员。以公司当年实现的经独立第三方计算的EP作为业绩考核指标和提取或扣减基数，采取正负双向调节机制，按照10%的固定比例提取或扣减经济利润奖金；即如果当年公司EP为正数，则在指定的奖金账户中按规定比例增加相应额度的奖金；如果当年公司EP为负数，则按规定比例从奖金账户中扣减相应额度的奖金。在每年年度报告获董事会批准后，公司根据EP计算结果报告，将当年经济利润奖金划拨至奖金账户或从奖金账户中将相关资金拨回至公司账户，完成当年奖金账户的调整。

每年提取的经济利润奖金全部作为集体奖金，需封闭运行三年，期间不得进行分配，所有的奖励对象三年以后才可申请支取。集体奖金的奖励对象全体通过授权委托的方式，委托第三方对集体奖金进行投资管理并获取投资收益。投资方向包括各种有价证券（含公司发行的各种有价证券，如公司股票）、私募基金等。第三方可通过结构式融资、或举债等方式在承担更高风险的前提下谋取更高投资收益。

集体奖金分的奖励对象，每年按照年内的业绩表现及对公司的贡献，获得年功积分。经济利润奖金提取满三年后，奖励对象可以申请兑现其T年的年功积分。奖励对象兑现积分支取集体奖金的同时，扣除对应积分数量。如集体奖金的奖励对象在递延期（封闭期）内出现违反职务行为准则或导致公司蒙受重大损失的行为等情况，其支取资格将被部分甚至全部剥夺。

报告期内，公司根据原经济利润奖金方案计提2014年度经济利润奖金人民币7.637亿元，全部作为集体奖金。

## 6. 企业管治报告

### 1) 一般原则

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

### 2) 董事的证券交易

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

### 3) 董事会

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

董事会对股东大会负责，依法行使经营决策权。公司管理层负责组织实施股东大会、董事会决议事项，

主持公司日常经营工作。

2015年公司董事会召开4次会议，并进行11次通讯表决

姓名	职位	董事会次数	亲自出席 (次)	委托出席 (次)	缺席 (次)	参加通讯表决会 议(次)	出席专业委员会 会议(次)	出席股东大会 (次)
王石	主席、执行董事	4	4	0	0	11	0	2
乔世波	副主席、非执行董事	4	1	3	0	11	0	0
郁亮	执行董事	4	3	1	0	11	0	2
孙建一	非执行董事	4	1	3	0	11	4	0
魏斌	非执行董事	4	2	2	0	11	3	0
陈鹰	非执行董事	4	2	2	0	11	4	0
王文金	执行董事	4	4	0	0	11	4	2
张利平	独立非执行董事	4	4	0	0	11	7	0
华生	独立非执行董事	4	3	1	0	11	0	0
罗君美	独立非执行董事	4	4	0	0	11	4	2
海闻	独立非执行董事	4	3	1	0	11	7	0

2015年王石主席参加了牛津大学Brasenose College的学习。乔世波董事参加多项华润集团有限公司组织的工作会议；郁亮董事参加了公司组织的三次珠峰行动学习；孙建一董事参加了平安保险集团股份有限公司组织的风险管理、偿付能力监管体系、流动性风险管理等培训和学习；魏斌董事参加了华润集团有限公司组织的多次业务单元CFO座谈会；陈鹰董事参加了华润电力控股有限公司的“香港联交所主板上市公司及其董事义务和责任的介绍”培训；王文金董事参加了中国上市公司协会财务总监专业委员会组织的活动；张利平独立董事参加了瑞信组织的培训活动；华生独立董事参加多项学术交流活动 and 论坛；罗君美独立董事参加了香港会计师公会、香港华人会计师公会、香港女会计师协会、香港证券及投资学会、香港税务学会、加拿大特许会计师协会香港分会、香港会计资源中心、邦盟汇骏专业培训有限公司等组织的多项培训活动；海闻独立董事参加了深圳证券交易所组织的独立董事培训。

### 3) 主席与总裁

公司董事会主席为王石先生，公司总裁为郁亮先生。董事会主席和总裁承担不同的职责。

### 4) 非执行董事

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

### 5) 董事会专业委员会

公司董事会设审计委员会、薪酬与提名委员会、投资与决策委员会三个专业委员会。每个专业委员会均由独立非执行董事担任召集人，涉及专业的事项首先要经过专业委员会通过后才提交董事会审议。

审计委员会主要负责审核公司的财务信息，审查公司内控，协调公司内、外部审计的沟通、监督和核查工作。委员会目前由独立非执行董事罗君美女士、独立非执行董事海闻先生和非执行董事魏斌先生组成，罗君美独立董事担任召集人。

薪酬与提名委员会主要负责研究董事、总裁的选择标准和程序并提出建议；广泛搜寻合格的董事和总裁的人选；对董事候选人和总裁人选进行审查并提出建议；研究董事与总裁考核的标准，进行考核并提出建议；研究和审查董事、高级管理人员的薪酬政策与方案；检讨董事会的架构及组成，评估独立董事的独立性。委员会目前由独立非执行董事张利平先生、独立非执行董事海闻先生、非执行董事孙建一先生组成，张利平独立董事担任召集人。

投资与决策委员会主要负责对公司长期发展战略规划、重大投资决策进行研究并提出建议。委员会目前由独立非执行董事张利平先生、非执行董事陈鹰先生、执行董事王文金先生组成，张利平独立董事担任召集人。

2015年，审计委员会召开审计委员会会议和沟通会4次，对审计工作安排、定期财务报告、利润分配方案、会计师事务所选聘、担保、衍生品投资、公司战略合作、回购A股股份等事项进行审议，并多次与审计师进行沟通。审计委员会审阅了公司2014年度报告、2015年第一季度报告、2015年半年度报告、2015年第

三季度报告和2014年度内部控制自我评价报告，对公司遵循《企业管治守则》的情况进行了检讨。

薪酬与提名委员会2015年召开委员会工作会议和沟通会3次，进行通讯表决1次，审议了2014年经济利润奖金分配与集体奖金相关事项、离职人员年功积分处理、物业改制等内容。薪酬与提名委员会评估了公司董事、监事及高级管理人员的薪酬水平，公司高级管理人员的薪酬，是在市场调查的基础上，根据公司整体经营业绩情况确定。公司非执行董事、独立董事和监事的报酬由股东大会确定。

投资与决策委员会召开工作会议和沟通会4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、与万达合作事项、物业业务改制、发行债券等内容。

各位委员参会专业委员会会议情况

姓名	职位	审计委员会会议	薪酬与提名委员会会议	投资与决策委员会会议
孙建一	薪酬与提名委员会委员	-	3	-
魏斌	审计委员会委员	3	-	-
陈鹰	投资与决策委员会委员	-	-	4
王文金	投资与决策委员会委员	-	-	4
张利平	薪酬与提名委员会召集人、 投资与决策委员会召集人	-	3	4
罗君美	审计委员会召集人	4	-	-
海闻	审计委员会委员、薪酬与提名委员会委员	4	3	-

董事会检讨了公司企业管治政策的实施情况。

#### 6) 董事的合约权益

报告期内，公司董事并无在公司或任何附属公司的合约上拥有重大权益。

#### 7) 审计师酬金

公司董事会负责审核公司财务报告。按照审计委员会提议，董事会向股东大会提交了继续聘任毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）及毕马威会计师事务所作为公司年度审计会计师事务所的议案。根据股东大会决议，公司聘请毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙），负责审计按中国企业会计准则编制的公司2015年度财务报表及按照国内监管部门的规定出具内部控制审计报告，以及聘请毕马威会计师事务所审计按国际财务报告准则编制的公司2015年度财务报表。审计报酬总额为人民币1050万元，不另支付差旅费等其他费用。

董事会审核了公司内部控制自我评价报告，公司内部控制体系基本健全，公司已经建立起的内部控制体系在完整性、合规性、有效性等方面不存在重大缺陷。

#### 8) 公司秘书

本公司秘书为谭华杰先生，因谭先生主要在中国内地工作，公司聘请在香港工作的陆治中先生作为助理公司秘书协助谭华杰先生。

#### 9) 股东权利

按照公司章程，单独或者合计持有公司百分之十以上股份的股东有权向董事会请求召开临时股东大会。董事会应当根据法律、行政法规和本章程的规定，在收到请求后十日内提出同意或不同意召开临时股东大会的书面反馈意见。董事会不同意召开临时股东大会，或者在收到请求后五日内未作出反馈的，单独或者合计持有公司百分之十以上股份的股东还有权向监事会提议召开临时股东大会。监事会也未作出反应的，连续九十日以上单独或者合计持有公司百分之十以上股份的股东可以自行召集和主持临时股东大会。

股东有权利在负担合理成本的情况下，得到公司章程，并有权查阅和复印：股东名册，股本状况，公司购回股份的情况，董事、监事、总裁和其他高级管理人员的个人资料，债券存根、股东大会会议记录、董事会会议决议、监事会会议决议、财务会计报告等内容。

在股东大会上股东可以根据主持人安排提出意见和建议，获得必要的信息。

#### 10) 投资者关系

截止2015年末，公司共有向境内投资人发行的内资股（A股）9,736,656,832股，占公司总股份的88.10%；向境外投资人发行在香港联合交易所有限公司上市的外资股（H股）1,314,955,468股，占公司总股份的11.90%。H股全部为公众持股，2015年末总市值为港币301.12亿元。

公司2015年召开了2次股东大会，会议召开的详细情况参见上文股东大会情况。

## 九、监事会报告

2015年，资本市场经历了大幅波动，公司的股东结构也发生了很大的变化。面对外部和内部的变化，监事会依然坚持遵照《公司法》、公司章程等有关规则的要求，勤勉履职，积极推动公司更好地维护股东和员工的利益。

这一年监事会的主要工作如下：

### 1.召开会议和进行决议的情况

2015年监事会共召开四次会议，有关会议及决议情况如下：

（1）2015年3月30日召开第8届监事会第9次会议。会议审议并通过了2014年度监事会报告，关于计提和核销2014年度资产减值准备情况的议案，2014年度经审计财务报告，关于历次募集资金2014年度存放及使用情况的专项说明，2014年度内部控制自我评价报告，2014年度利润分配及分红派息预案，关于2015年度续聘会计师事务所的议案，2014年度报告、摘要和2014年度业绩公告，2014年度社会责任报告，关于提请股东大会授权继续与华润合作的议案，关于提请股东大会授权发行债券的议案，关于召开2014年度股东大会的议案，修订项目跟投制度细则的议案，关于物业服务市场化发展及建立事业合伙人机制的议案。

（2）2015年4月24日召开了第8届监事会第10次会议，审议并通过了2015年第一季度报告和财务报表。

（3）2015年8月14日召开第8届监事会第11次会议。会议审议并通过了2015年半年度报告、摘要、中期业绩公告和财务报告，关于2015年半年度不派发股息、不进行公积金转增股本的议案，关于设立信息披露委员会的议案。

（4）2015年10月27日召开的第8届监事会第12次会议审议并通过了2015年第三季度报告和财务报表。

### 2.巡查和巡视情况

2015年监事会继续对一线地产及物业公司开展检查和巡视工作。通过现场走访、约谈座谈、风险培训、审计与专项调查等方式，对一线公司和物业公司经营管理和内部控制、管理层履职、股东及员工权益保护等情况进行检查和督导，督促各级管理人员认真尽职，完善内控建设，防范经营及职员职业道德风险。

### 3.对公司有关事项的独立意见

（1）公司依法运作情况：2015年监事会成员继续通过列席董事会会议，审阅专项报告，以及现场巡视、访谈等方式对公司运营情况进行监督。对照各项规定，监事会认为，公司决策履行了必要程序，内部控制有效，董事及高级管理人员勤勉履职，维护公司和股东利益。监事会审阅了公司2015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，同意披露有关报告。

（2）检查公司财务的情况：2015年监事会通过审阅财务报告、巡视等方式认真检查公司财务状况，对公司经营和风险情况进行监控。监事会对定期报告出具了审核意见，认为公司财务报告如实反映了公司的财务状况和经营成果。

（3）募集资金使用情况：监事会继续对公司2007年度公开增发A股股票募集剩余资金的存放和使用情况进行检查，并审阅了毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）所出具的历次募集资金2015年度存放及使用情况的专项说明的鉴证报告。报告期内，公司发行人民币50亿元公司债券，并在中国银行间市场发行人民币30亿元中期票据，监事会有关债券和票据资金的使用情况进行了监督，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2015年的实施情况进行了监督，认为股票期权行权价格调整、股票期权注销等有关决策履行了规定的程序，规范合理。

（5）重大资产收购和出售情况：公司年内无重大资产收购及出售。

（6）回购A股股份情况：监事会对公司在人民币100亿元以内回购A股股份的决策程序和回购实施情况进行了监督，认为有关操作规范，没有发现侵害股东利益的情况。

监事会关注公司重大资产重组的进展情况，希望有关重组能推动公司业务更快发展，转型更加深入，股东的利益能得到更好的体现。监事会也将进一步发挥监督和建议作用，更好维护股东和员工的利益。

## 十、内部控制情况

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

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

### （一）内部控制评价范围

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

### （二）内部控制评价工作依据及内部控制缺陷认定标准

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

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

#### 1.财务报告内部控制缺陷认定标准

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

定量标准	一般缺陷	重要缺陷	重大缺陷
经营收入潜在错报金额	潜在错报金额 $\leq$ 合并会计报表经营收入的0.5%	合并会计报表经营收入的0.5% $<$ 潜在错报金额 $\leq$ 合并会计报表经营收入的1%	潜在错报金额 $>$ 合并会计报表经营收入的1%
利润总额潜在错报金额	潜在错报金额 $\leq$ 合并会计报表利润总额的1.5%	合并会计报表利润总额的1.5% $<$ 潜在错报金额 $\leq$ 合并会计报表利润总额的3%	潜在错报金额 $>$ 合并会计报表利润总额的3%
资产总额潜在错报金额	潜在错报金额 $\leq$ 合并会计报表资产总额的0.5%	合并会计报表资产总额的0.5% $<$ 潜在错报金额 $\leq$ 合并会计报表资产总额的1%	潜在错报金额 $>$ 合并会计报表资产总额的1%

公司确定的财务报告内部控制缺陷评价的定性标准如下：

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

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

一般缺陷：未构成重大缺陷、重要缺陷标准的其他内部控制缺陷。

#### 2.非财务报告内部控制缺陷认定标准

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

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



	表资产总额的3%
一般缺陷	直接财产损失金额≤合并会计报表资产总额的1%

公司确定的非财务报告内部控制缺陷评价的定性标准如下：

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

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

一般缺陷：未构成重大缺陷、重要缺陷标准的其他内部控制缺陷。

### (三)内部控制具体评价结果

#### A. 内部环境

##### ① 治理结构

公司按照《公司法》、《证券法》、《深圳证券交易所上市公司规范运作指引》、《香港联合交易所有限公司证券上市规则》附录十四《企业管治守则》等法律、行政法规、部门规章的要求，建立了规范的公司治理结构和科学的议事规则，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。董事会设立审计委员会、薪酬与提名委员会、投资与决策委员会三个专业委员会，提高运作效率。董事会 11 名董事中，有 4 名独立董事。独立董事担任各个专业委员会的召集人，涉及专业领域的事务须经过专业委员会审议后提交董事会，以利于独立董事更好地发挥作用。监事会对股东大会负责，除了通常的对公司财务和高管履职情况进行检查监督外，还通过组织对子公司的巡视，加强对各子公司业务监督。管理层根据董事会的授权，负责组织实施股东大会、董事会决议事项，主持企业日常经营管理工作。

公司坚持与主要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中心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。财务与内控中心下设财务共享中心，负责总部及各子公司的款项支付审核与核算。财务共享中心通过统一的系统平台、规范的业务流程、标准的作业程序，促进集团财务核算规范化水平的提升。财务共享中心未来职能将不断拓展，并为集团经营及管控提供有力支撑。

##### ③ 内部审计

公司监察审计部负责内部监察及内部审计工作，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。公司建立并完善了员工奖

惩信息管理系统，严重违法违纪行为可通过集团外部网站进行查询。公司还建立了全体员工的潜在利益冲突申报平台，发布了《职员职务行为准则》、《员工内部购房制度》等制度，并对员工购置万科物业的情况进行公示。

#### ⑤ 企业文化

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

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

#### B. 风险评估

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

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

2014年开始，为了进一步激发管理团队的主动性和创造性，强化管理团队与股东之间的利益纽带，提升组织绩效，改善公司治理，公司推出事业合伙人机制。在项目层面，建立跟投机制，员工在一定比例内可以投资公司的新项目，项目的管理人员必须投资。新的机制将员工利益和项目发展结合在一起，员工在销售推进、成本节约、运营效率提升等方面体现更大的主人翁意识；在公司层面，推出事业合伙人持股计划。公司合伙人通过券商集合计划购入股票，从而将公司管理层的利益和股东利益更紧密地结合在一起。事业合伙人制度把公司员工和公司的未来联系起来，为公司的发展和转型提供有力的组织机制支持。

#### C. 控制活动

本公司的主要控制措施包括：

##### ① 职责分离控制

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

##### ② 授权审批控制

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

##### ③ 会计系统控制

公司严格遵照国家统一的会计准则和会计制度，建立了规范的会计工作秩序，制定了《万科集团会计管理及核算规范》及各项具体业务核算制度，加强公司会计管理，提高会计工作的质量和水平。与此同时，公司通过不断加强财务信息系统的建设和完善，财务核算工作全面实现信息化，有效保证了会计信息及资料的真实、完整。

##### ④ 财产保护控制

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

##### ⑤ 经营监控

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

##### ⑥ 绩效考评控制

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

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

### ① 销售

2015 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，集团统一开展针对首开项目的“飞行风险检查”，从广告宣传、信息展示与披露、销售组织等方面加强对一线检查的执行力度，进一步规范销售行为；在营销费用和采购方面，公司发布针对营销费用的精细化管理要求，并积极推广互联网企业物资采购平台进行营销物资采购，遵循岗位职责分离、流程明晰、授权审批等原则，实现对营销费用预算编制、供应商确定、合同签订、采购执行、验收付款等业务的全程控制和记录；在营销实际业务审批流程方面，所有业务操作均需履行公司设定的审批流程，其中重大和关键业务操作必须由子公司管理层审批后方可实施。

### ② 成本

公司成本管理部负责成本相关流程的管控。目前已制定包括公司《房地产开发企业成本核算指导》等在内的成本管理制度，不断推动成本适配，实施成本对标管理，严格管控成本。公司使用成本管理软件，对项目运作全过程成本信息进行计划管理和动态跟踪记录。成本现场业务上重点关注合约管理，设定了完整的合约业务标准和管理规则，强调合约策划、招标、变更、结算一系列前置和过程规范化管理。成本量价管理上以竞争充分性、市场价匹配度、价格充分对标等为衡量标准。此外，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中心审批确认；所有对外融资也由资金中心统一安排，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中心统一结算。同时，资金中心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

公司建筑研究与工程采购中心负责采购业务的管理控制。制定包括《工程采购管理办法》、《工程采购实施细则》、《供应商管理细则》等在内的工程采购管理制度，以规范采购业务操作。为进一步提升采购透明度，在集团内网建立了采购公示平台。每一次采购均严格进行资质预审、经济标和技术标评审，在公平、公正、充分竞争的基础上择优选择供应商，以保证质量、服务和性价比的合理性；通过建立采购事件合伙人的方式进一步完善集中采购机制，整合内部需求和外部资源，扩大集中采购的范围，最大限度发挥采购规模优势，实现规模效益；集团各子公司均使用采购平台进行采购业务和供应商管理，将第三方进行的工程质量综合评估与供应商评估、分级挂钩，并对外发布万科合格供应商名录。

### ⑤ 重大投资

公司事业发展部负责管控投资业务，目前已制定包括《万科集团新项目发展制度》、《万科集团投融资管理办法》等在内的投资管理制度，定期发布投资策略，并使用新项目决策平台对新项目投资进行管理。公司始终坚持“精挑细选、坚持投资主流市场”的策略，重点考虑价格的合理性和风险的可控性，严格评估项目收益的可行性，通过严格的分级授权审批程序对新项目投资实施全程监控，确保新项目获取安全、合法、审慎、有效，并建立项目跟投制度，员工将同步投资公司所获取的新项目。集团总部把握投资战略和原则，统筹资源配置及风险管控，主导新进入城市、非传统住宅业务的投资决策；区域本部在集团投资额度管理办法及投资管理制度引导下，负责本区域各一线公司普通新项目的投资决策，所决策新项目经总部相关专业部门联合评审后，报由公司管理层组成的集团投资决策委员会在董事会授权范围内进行决策备案；项目投资金额超过公司董事会对公司授权的，需在报董事会决议通过后方可实施。

### ⑥ 对子公司的管理

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

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

(2) 重大事项报告与审议方面，公司建立了统一规范的报告渠道和方式，已制定了《信息管理办法》，建立各类定期、不定期专题办公会议制度，以及时把握公司的整体经营状况，决策重大经营管理

事项。子公司定期向总部上报各类经营信息，对临时重大事项，即时向区域或总部相关职能部门专项报告。

(3) 财务核算管理方面，各子公司执行统一的会计政策，总部财务与内控中心制定并修订了包括《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中心发布的“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中心对各子公司的核算质量进行考核与评价。

(4) 日常经营管理方面，公司相关部门制定了《万科集团地产系统奖励制度》、《地产公司计息负债率管理办法》、《地产公司内部融资管理办法》等，分别从激励考核、资本与负债管理、新项目投资资金管理、内外部融资管理等方面规范子公司资本投资、融资及运营管理等经营行为，以保证集团经营导向的贯彻落实。

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

#### ⑦ 关联交易

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

#### ⑧ 对外担保

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

#### ⑨ 募集资金使用

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

#### ⑩ 信息披露

公司根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《上市公司信息披露管理办法》、《深圳证券交易所股票上市规则》、《香港联合交易所有限公司证券上市规则》、《公司章程》等有关规定，制定了《万科企业股份有限公司信息披露管理办法》，通过分级审批控制保证各类信息以适当的方式及时准确完整地对外部信息使用者传递。公司董事会办公室负责及时跟踪法律法规和监管机构的披露要求以及公司须披露的信息。公司公开披露的信息文稿由董事会办公室负责起草，在咨询律师等专业服务机构意见后，由董事会秘书进行审核，履行必要的程序后进行披露。2015年公司设立信息披露委员会，常规信息披露文稿经董事会秘书审核后，报公司信息披露委员会备案，无先例事项的信息披露文稿经董事会秘书确认后，报公司信息披露委员会审核，再履行必要的程序后进行披露。公司选择《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》、《证券日报》、巨潮网站和香港联合交易所有限公司网站等媒体作为信息披露的渠道，所披露的任何信息均首先在上述指定媒体披露。公司董事会办公室设专人负责回答投资者所提的问题，相关人员以已公开披露的信息作为回答投资者提问的依据。同时通过公司外部网络中的投资者关系栏目及时更新相关信息，与投资者进行广泛交流。

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

### D. 信息与沟通

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

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

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

#### **E. 内部监督**

公司已经建立起涵盖总部、区域、一线多层级的监督检查体系，通过常规审计、专项调查以及聘请第三方检查等多种形式对各业务领域的控制执行情况进行评估和督查，有利于提高内控工作质量。公司设立专门负责受理违反职业道德行为的专业反舞弊网站万科阳光网（<http://5198.vanke.com>），并对外公示，提供多种举报渠道，鼓励实名举报，实行查实有奖政策。监察审计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 2015 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（2015 年 12 月 31 日），公司不存在财务报告内部控制重大缺陷。董事会认为，公司已按照企业内部控制规范体系和相关规定的要求在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制。

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

自内部控制评价报告基准日至内部控制评价报告发出日之间未发生影响内部控制有效性评价结论的因素。公司内部控制体系基本健全，未发现对公司治理、经营管理及发展有重大影响之缺陷及异常事项。公司已经建立起的内部控制体系在完整性、合规性、有效性等方面不存在重大缺陷。

## **十一、财务报告**

万科企业股份有限公司

自 2015 年 1 月 1 日  
至 2015 年 12 月 31 日止年度财务报表

## 审计报告

毕马威华振审字第 1600342 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 2015 年 12 月 31 日的合并资产负债表和资产负债表，2015 年度的合并利润表和利润表、合并现金流量表和现金流量表、合并股东权益变动表和股东权益变动表以及财务报表附注。

### 一、管理层对财务报表的责任

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

### 二、注册会计师的责任

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

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

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

## 审计报告(续)

毕马威华振审字第 1600342 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 2015 年 12 月 31 日的合并财务状况和财务状况以及 2015 年度的合并经营成果和经营成果及合并现金流量和现金流量。

毕马威华振会计师事务所(特殊普通合伙)

中国注册会计师

王晓梅

中国 北京

罗永辉

2016 年 3 月 11 日



财务报表

合并资产负债表

编制单位：万科企业股份有限公司

2015年12月31日

单位：元

币种：人民币

资产	附注五	2015年12月31日	2014年12月31日	负债及股东权益	附注五	2015年12月31日	2014年12月31日
<b>流动资产：</b>				<b>流动负债：</b>			
货币资金	1	53,180,381,016.34	62,715,253,375.94	短期借款	18	1,900,087,965.52	2,383,069,704.65
衍生金融资产	2	122,195,279.19	36,404,522.58	应付票据	19	16,744,732,907.08	21,291,893,866.16
应收账款	3	2,510,653,269.96	1,894,071,801.08	应付账款	20	91,446,458,420.61	67,047,199,764.55
预付款项	4	39,646,972,826.29	29,433,125,588.58	预收款项	21	212,625,705,637.30	181,749,337,004.86
其他应收款	5	75,485,642,961.23	48,924,463,696.78	应付职工薪酬	22	2,642,657,169.63	1,830,829,986.80
存货	6	368,121,930,513.33	317,726,378,468.22	应交税费	23	7,373,980,494.99	5,124,172,860.19
其他流动资产	7	7,956,600,000.00	4,076,000,000.00	应付利息	24	231,575,884.69	336,509,801.80
<b>流动资产合计</b>		<b>547,024,375,866.34</b>	<b>464,805,697,453.18</b>	其他应付款	25	62,350,224,343.79	45,441,729,709.78
<b>非流动资产：</b>				一年内到期的非流动负债	26	24,746,404,056.97	20,449,288,272.85
可供出售金融资产	8	1,138,812,728.09	133,180,000.00	<b>流动负债合计</b>		<b>420,061,826,880.58</b>	<b>345,654,030,971.64</b>
长期股权投资	9	33,503,423,488.02	19,233,657,357.71	<b>非流动负债：</b>			
投资性房地产	10	10,765,051,108.38	7,980,879,614.55	长期借款	27	33,828,584,225.36	34,536,712,135.87
固定资产	11	4,917,479,160.88	2,308,351,663.13	应付债券	28	19,015,812,338.88	11,612,231,836.68
在建工程	12	598,358,905.88	1,833,480,603.35	预计负债	29	143,220,557.94	53,422,794.65
无形资产	13	1,044,991,088.26	877,547,482.32	其他非流动负债	30	1,378,075,550.63	68,441,434.99
商誉	14	201,689,835.80	201,689,835.80	递延所得税负债	16	558,430,814.88	590,299,321.85
长期待摊费用	15	447,883,429.64	338,999,043.34	<b>非流动负债合计</b>		<b>54,924,123,487.69</b>	<b>46,861,107,524.04</b>
递延所得税资产	16	5,166,540,813.69	4,016,200,314.84	<b>负债合计</b>		<b>474,985,950,368.27</b>	<b>392,515,138,495.68</b>
其他非流动资产	17	6,486,961,264.31	6,679,072,047.43	<b>股东权益：</b>			
<b>非流动资产合计</b>		<b>64,271,191,822.95</b>	<b>43,603,057,962.47</b>	股本	31	11,051,612,300.00	11,037,507,242.00
				资本公积	32	8,174,812,609.65	8,493,632,222.15
				减：库存股	33	160,163,103.04	-
				其他综合收益	34	450,635,194.22	561,814,972.97
				盈余公积	35	28,068,766,725.61	26,078,775,789.93
				未分配利润	36	52,597,854,095.89	41,992,839,682.30
				<b>归属于母公司股东权益合计</b>		<b>100,183,517,822.33</b>	<b>88,164,569,909.35</b>
				少数股东权益		36,126,099,498.69	27,729,047,010.62
				<b>股东权益合计</b>		<b>136,309,617,321.02</b>	<b>115,893,616,919.97</b>
<b>资产总计</b>		<b>611,295,567,689.29</b>	<b>508,408,755,415.65</b>	<b>负债和股东权益总计</b>		<b>611,295,567,689.29</b>	<b>508,408,755,415.65</b>

此财务报表已于2016年3月11日获董事会批准

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

后附的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

母公司资产负债表

编制单位：万科企业股份有限公司

2015年12月31日

单位：元

币种：人民币

资产	附注十六	2015年12月31日	2014年12月31日	负债及股东权益	附注十六	2015年12月31日	2014年12月31日
<b>流动资产：</b>				<b>流动负债：</b>			
货币资金	1	27,091,909,902.66	31,910,176,816.37	短期借款	7	476,087,965.52	2,910,029,425.90
其他应收款	2	138,180,830,583.79	122,587,049,936.53	应付票据	8	12,452,204,423.49	17,333,784,684.93
其他流动资产	3	6,310,000,000.00	3,050,000,000.00	应付职工薪酬	9	1,379,846,070.42	912,940,509.98
<b>流动资产合计</b>		<b>171,582,740,486.45</b>	<b>157,547,226,752.90</b>	应交税费	10	84,174,132.88	69,166,843.33
<b>非流动资产：</b>				应付利息	11	138,363,346.39	110,042,687.07
可供出售金融资产	4	128,560,000.00	128,560,000.00	其他应付款	12	71,535,027,862.49	50,420,672,344.29
长期股权投资	5	22,641,495,887.90	16,709,064,674.83	一年内到期的非流动负债	13	20,841,051,658.33	18,975,084,333.33
投资性房地产		3,197,084.32	3,660,349.72	<b>流动负债合计</b>		<b>106,906,755,459.52</b>	<b>90,731,720,828.83</b>
固定资产		74,669,817.58	89,327,878.35	<b>非流动负债：</b>			
递延所得税资产	6	160,834,282.64	160,834,282.64	长期借款	14	20,456,500,000.00	28,989,566,666.67
<b>非流动资产合计</b>		<b>23,008,757,072.44</b>	<b>17,091,447,185.54</b>	应付债券	15	9,714,369,527.11	1,781,327,114.10
				<b>非流动负债合计</b>		<b>30,170,869,527.11</b>	<b>30,770,893,780.77</b>
				<b>负债合计</b>		<b>137,077,624,986.63</b>	<b>121,502,614,609.60</b>
				<b>股东权益：</b>			
				股本	16	11,051,612,300.00	11,037,507,242.00
				资本公积	17	9,718,972,641.94	9,620,655,131.94
				减：库存股	18	160,163,103.04	-
				盈余公积	19	28,068,766,725.61	26,078,775,789.93
				未分配利润	20	8,834,684,007.75	6,399,121,164.97
				<b>股东权益合计</b>		<b>57,513,872,572.26</b>	<b>53,136,059,328.84</b>
<b>资产总计</b>		<b>194,591,497,558.89</b>	<b>174,638,673,938.44</b>	<b>负债及股东权益总计</b>		<b>194,591,497,558.89</b>	<b>174,638,673,938.44</b>

此财务报表已于2016年3月11日获董事会批准

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

后附的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

### 合并利润表

编制单位：万科企业股份有限公司

2015年度

单位：元

币种：人民币

项目	附注五	2015年	2014年
<b>一、营业总收入</b>	37	<b>195,549,130,020.90</b>	<b>146,388,004,498.44</b>
<b>二、营业总成本</b>		<b>165,988,260,802.07</b>	<b>125,578,920,876.15</b>
其中：营业成本	37	138,150,628,676.24	102,557,063,731.11
营业税金及附加	38	17,980,426,847.11	13,166,745,863.90
销售费用	39	4,138,273,594.93	4,521,889,478.29
管理费用	40	4,745,249,792.81	3,902,617,687.02
财务费用	41	477,735,809.60	640,839,545.38
资产减值损失	42	495,946,081.38	789,764,570.45
加：公允价值变动收益	43	-	11,013,281.97
投资收益	44	3,561,908,083.68	4,159,261,963.52
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		2,393,092,504.58	1,840,369,221.27
<b>三、营业利润</b>		<b>33,122,777,302.51</b>	<b>24,979,358,867.78</b>
加：营业外收入	45	855,431,507.24	351,866,385.65
其中：非流动资产处置利得		1,842,011.29	1,003,021.46
减：营业外支出	46	175,591,190.65	78,862,019.94
其中：非流动资产处置损失		1,840,489.59	3,171,365.54
<b>四、利润总额</b>		<b>33,802,617,619.10</b>	<b>25,252,363,233.49</b>
减：所得税费用	47	7,853,179,592.79	5,964,839,205.41
<b>五、净利润</b>		<b>25,949,438,026.31</b>	<b>19,287,524,028.08</b>
归属于母公司股东的净利润		18,119,406,249.27	15,745,454,144.70
少数股东损益		7,830,031,777.04	3,542,069,883.38
<b>六、每股收益</b>			
(一) 基本每股收益	48	1.64	1.43
(二) 稀释每股收益	48	1.64	1.43
<b>七、其他综合收益的税后净额</b>	34	<b>(104,721,749.08)</b>	<b>64,600,808.23</b>
归属于母公司股东的其他综合收益的税后净额		(111,179,778.75)	72,232,777.05
其中：以后将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		-	48,000,000.00
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益		52,890,862.29	16,910,706.89
3. 现金流量套期损益的有效部分		(33,289,922.99)	47,817,139.15
4. 外币财务报表折算差额		(130,780,718.05)	(40,495,068.99)
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		6,458,029.67	(7,631,968.82)
<b>八、综合收益总额</b>		<b>25,844,716,277.23</b>	<b>19,352,124,836.31</b>
归属于母公司股东的综合收益总额		18,008,226,470.52	15,817,686,921.75
归属于少数股东的综合收益总额		7,836,489,806.71	3,534,437,914.56

此财务报表已于2016年3月11日获董事会批准

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

后附的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

## 母公司利润表

编制单位：万科企业股份有限公司	2015年度	单位：元	币种：人民币
项目	附注十六	2015年	2014年
<b>一、营业总收入</b>	21	<b>1,029,549,226.85</b>	<b>692,610,871.32</b>
<b>二、营业总成本</b>		<b>1,279,803,917.56</b>	<b>1,554,269,880.95</b>
其中：营业成本	21	767,839.98	1,679,363.40
营业税金及附加	22	59,181,061.04	38,786,208.79
管理费用		1,091,176,461.68	749,850,444.59
财务费用	23	129,469,377.79	763,953,864.17
资产减值损失		(790,822.93)	-
加：投资收益	24	10,160,700,691.27	12,588,415,209.41
其中：对联营企业和合营企业的 投资收益		79,576,777.81	226,875,628.86
<b>三、营业利润</b>		<b>9,910,446,000.56</b>	<b>11,726,756,199.78</b>
加：营业外收入		40,233,677.90	11,612.19
减：营业外支出		725,000.00	869,955.24
其中：非流动资产处置损失		-	-
<b>四、利润总额</b>		<b>9,949,954,678.46</b>	<b>11,725,897,856.73</b>
减：所得税费用		-	(160,834,282.64)
<b>五、净利润</b>		<b>9,949,954,678.46</b>	<b>11,886,732,139.37</b>
<b>六、其他综合收益的税后净额</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>七、综合收益总额</b>		<b>9,949,954,678.46</b>	<b>11,886,732,139.37</b>

此财务报表已于2016年3月11日获董事会批准

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

后附的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

### 合并现金流量表

编制单位：万科企业股份有限公司

2015年度

单位：元

币种：人民币

项目	附注五	2015年	2014年
一、经营活动产生的现金流量			
销售商品、提供劳务收到的现金		191,908,271,754.68	168,309,067,596.89
收到其他与经营活动有关的现金	50(1)	19,156,763,021.13	17,018,549,538.01
<b>经营活动现金流入小计</b>		<b>211,065,034,775.81</b>	<b>185,327,617,134.90</b>
购买商品、接受劳务支付的现金		129,979,424,809.05	95,231,832,291.80
支付给职工以及为职工支付的现金		5,046,299,996.24	5,132,632,693.69
支付的各项税费		25,040,071,122.62	23,040,186,762.98
支付其他与经营活动有关的现金	50(2)	34,953,218,156.40	20,198,146,273.07
<b>经营活动现金流出小计</b>		<b>195,019,014,084.31</b>	<b>143,602,798,021.54</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	51(1)	<b>16,046,020,691.50</b>	<b>41,724,819,113.36</b>
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资收到的现金		718,619,794.03	87,499,269.16
取得投资收益收到的现金		1,094,678,560.12	288,166,025.49
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		4,275,179.71	659,266.55
处置子公司或其他营业单位收到的现金净额	51(3)	244,528,535.31	5,658,279,147.83
收到其他与投资活动有关的现金	50(3)	1,583,563,970.96	774,940,057.53
<b>投资活动现金流入小计</b>		<b>3,645,666,040.13</b>	<b>6,809,543,766.56</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产 所支付的现金		2,063,001,337.52	1,830,745,575.20
投资支付的现金		11,713,434,030.00	2,612,465,182.89
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	51(3)	5,162,583,291.46	683,207,810.33
支付的其他与投资活动有关的现金	50(4)	5,654,128,556.32	5,170,496,136.97
<b>投资活动现金流出小计</b>		<b>24,593,147,215.30</b>	<b>10,296,914,705.39</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		<b>(20,947,481,175.17)</b>	<b>(3,487,370,938.83)</b>

后附的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

合并现金流量表(续)

编制单位：万科企业股份有限公司	2015年度	单位：元	币种：人民币
项目	附注五	2015年	2014年
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资收到的现金		4,296,046,216.01	2,422,384,828.04
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		4,053,510,941.09	2,422,384,828.04
取得借款收到的现金		22,910,099,542.16	30,884,805,587.98
发行债券所收到的现金		7,924,190,000.00	4,208,367,691.92
<b>筹资活动现金流入小计</b>		<b>35,130,335,758.17</b>	<b>37,515,558,107.94</b>
归还投资支付的现金		2,024,662,683.95	3,199,381,143.69
偿还债务支付的现金		25,028,576,387.68	42,936,209,815.24
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		13,181,007,441.45	10,997,218,654.24
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		2,424,403,589.44	346,395,545.00
<b>筹资活动现金流出小计</b>		<b>40,234,246,513.08</b>	<b>57,132,809,613.17</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		<b>(5,103,910,754.91)</b>	<b>(19,617,251,505.23)</b>
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		99,672,738.22	28,973,824.47
五、现金及现金等价物净(减少)/增加额	51(2)	<b>(9,905,698,500.36)</b>	<b>18,649,170,493.77</b>
加：年初现金及现金等价物余额	51(4)	61,653,319,666.30	43,004,149,172.53
六、年末现金及现金等价物余额	51(4)	<b>51,747,621,165.94</b>	<b>61,653,319,666.30</b>

此财务报表已于2016年3月11日获董事会批准

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

后附的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

母公司现金流量表

编制单位：万科企业股份有限公司		2015年度	单位：元	币种：人民币
项目		2015年	2014年	
一、经营活动产生的现金流量				
销售商品、提供劳务收到的现金		-	-	
收到其他与经营活动有关的现金		162,968,636,867.86	120,140,563,961.46	
<b>经营活动现金流入小计</b>		<b>162,968,636,867.86</b>	<b>120,140,563,961.46</b>	
支付给职工以及为职工支付的现金		1,045,406,829.34	1,503,546,999.47	
支付的各项税费		94,893,229.21	55,558,223.06	
支付其他与经营活动有关的现金		155,992,866,200.05	90,051,030,840.85	
<b>经营活动现金流出小计</b>		<b>157,133,166,258.60</b>	<b>91,610,136,063.38</b>	
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>		<b>5,835,470,609.26</b>	<b>28,530,427,898.08</b>	
二、投资活动产生的现金流量				
取得投资收益收到的现金		7,854,962,552.88	5,845,331,903.61	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		66,400.00	-	
处置子公司或其他营业单位收到的现金净额		-	1,628,947,936.00	
收到其他与投资活动有关的现金		554,532,033.97	219,360,888.72	
<b>投资活动现金流入小计</b>		<b>8,409,560,986.85</b>	<b>7,693,640,728.33</b>	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金		2,192,667.98	25,720,531.61	
投资支付的现金		6,045,454,435.26	22,500,000.00	
支付的其他与投资活动有关的现金		3,260,000,000.00	3,050,000,000.00	
<b>投资活动现金流出小计</b>		<b>9,307,647,103.24</b>	<b>3,098,220,531.61</b>	
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		<b>(898,086,116.39)</b>	<b>4,595,420,196.72</b>	
三、筹资活动产生的现金流量				
吸收投资收到的现金		242,535,274.92	72,718,849.16	
取得借款收到的现金		20,313,189,623.85	28,777,810,576.74	
<b>筹资活动现金流入小计</b>		<b>20,555,724,898.77</b>	<b>28,850,529,425.90</b>	
偿还债务支付的现金		21,446,949,425.90	37,488,047,783.83	
分配股利或偿付利息支付的现金		8,865,853,197.46	8,958,883,204.99	
<b>筹资活动现金流出小计</b>		<b>30,312,802,623.36</b>	<b>46,446,930,988.82</b>	
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		<b>(9,757,077,724.59)</b>	<b>(17,596,401,562.92)</b>	
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		1,426,318.01	151,152.15	
五、现金及现金等价物净(减少)/增加额		<b>(4,818,266,913.71)</b>	<b>15,529,597,684.03</b>	
加：年初现金及现金等价物余额		31,910,176,816.37	16,380,579,132.34	
六、年末现金及现金等价物余额		<b>27,091,909,902.66</b>	<b>31,910,176,816.37</b>	

此财务报表已于2016年3月11日获董事会批准

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

后附的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

合并股东权益变动表  
2015年度

编制单位：万科企业股份有限公司

单位：元

币种：人民币

项目	附注五	归属于母公司股东权益							少数股东权益	股东权益合计
		股本	资本公积	库存股	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	小计		
一、本年年初余额		11,037,507,242.00	8,493,632,222.15	-	561,814,972.97	26,078,775,789.93	41,992,839,682.30	88,164,569,909.35	27,729,047,010.62	115,893,616,919.97
二、本年增减变动金额 (减少以“-”号填列)		14,105,058.00	(318,819,612.50)	(160,163,103.04)	(111,179,778.75)	1,989,990,935.68	10,605,014,413.59	12,018,947,912.98	8,397,052,488.07	20,416,000,401.05
(一) 综合收益总额		-	-	-	(111,179,778.75)	-	18,119,406,249.27	18,008,226,470.52	7,836,489,806.71	25,844,716,277.23
(二) 股东投入和减少资本		14,105,058.00	(318,819,612.50)	(160,163,103.04)	-	-	-	(464,877,657.54)	3,823,669,956.82	3,358,792,299.28
1、股东投入的普通股	31, 32	14,105,058.00	142,330,479.50	-	-	-	-	156,435,537.50	5,409,123,330.95	5,565,558,868.45
2、股份支付计入股东权益的金额	32	-	(62,100,715.12)	-	-	-	-	(62,100,715.12)	-	(62,100,715.12)
3、股东减少资本	33	-	-	(160,163,103.04)	-	-	-	(160,163,103.04)	(1,585,453,374.13)	(1,745,616,477.17)
4、其他	32	-	(399,049,376.88)	-	-	-	-	(399,049,376.88)	-	(399,049,376.88)
(三) 利润分配		-	-	-	-	1,989,990,935.68	(7,514,391,835.68)	(5,524,400,900.00)	(3,263,107,275.46)	(8,787,508,175.46)
1、提取盈余公积	35, 36	-	-	-	-	1,989,990,935.68	(1,989,990,935.68)	-	-	-
2、对股东的分配	36	-	-	-	-	-	(5,524,400,900.00)	(5,524,400,900.00)	(3,263,107,275.46)	(8,787,508,175.46)
三、本年年末余额		11,051,612,300.00	8,174,812,609.65	(160,163,103.04)	450,635,194.22	28,068,766,725.61	52,597,854,095.89	100,183,517,822.33	36,126,099,498.69	136,309,617,321.02

此财务报表已于2016年3月11日获董事会批准

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

后附的财务报表附注为本财务报表的组成部分。



合并股东权益变动表  
2014年度

编制单位：万科企业股份有限公司

单位：元

币种：人民币

项目	归属于母公司股东权益						少数股东权益	股东权益合计
	股本	资本公积	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	小计		
一、本年年初余额	11,014,968,919.00	8,549,133,640.46	489,582,195.92	20,135,409,720.24	36,706,888,864.08	76,895,983,339.70	28,543,440,058.93	105,439,423,398.63
二、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)	22,538,323.00	(55,501,418.31)	72,232,777.05	5,943,366,069.69	5,285,950,818.22	11,268,586,569.65	(814,393,048.31)	10,454,193,521.34
(一) 综合收益总额	-	-	72,232,777.05	-	15,745,454,144.70	15,817,686,921.75	3,534,437,914.56	19,352,124,836.31
(二) 股东投入和减少资本	22,538,323.00	(55,501,418.31)	-	-	-	(32,963,095.31)	(1,416,657,910.74)	(1,449,621,006.05)
1、股东投入的普通股	22,538,323.00	227,383,844.74	-	-	-	249,922,167.74	3,372,104,082.85	3,622,026,250.59
2、股份支付计入股东权益的金额	-	(113,615,492.49)	-	-	-	(113,615,492.49)	-	(113,615,492.49)
3、股东减少资本	-	-	-	-	-	-	(4,788,761,993.59)	(4,788,761,993.59)
4、其他	-	(169,269,770.56)	-	-	-	(169,269,770.56)	-	(169,269,770.56)
(三) 利润分配	-	-	-	5,943,366,069.69	(10,459,503,326.48)	(4,516,137,256.79)	(2,932,173,052.13)	(7,448,310,308.92)
1、提取盈余公积	-	-	-	5,943,366,069.69	(5,943,366,069.69)	-	-	-
2、对股东的分配	-	-	-	-	(4,516,137,256.79)	(4,516,137,256.79)	(2,932,173,052.13)	(7,448,310,308.92)
三、本年年末余额	11,037,507,242.00	8,493,632,222.15	561,814,972.97	26,078,775,789.93	41,992,839,682.30	88,164,569,909.35	27,729,047,010.62	115,893,616,919.97

后附的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

母公司股东权益变动表  
2015年度

编制单位：万科企业股份有限公司

单位：元

币种：人民币

项目	附注 十六	股本	资本公积	库存股	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
一、本年年初余额		11,037,507,242.00	9,620,655,131.94	-	-	26,078,775,789.93	6,399,121,164.97	53,136,059,328.84
二、本年增减变动金额 (减少以“-”号填列)		14,105,058.00	98,317,510.00	(160,163,103.04)	-	1,989,990,935.68	2,435,562,842.78	4,377,813,243.42
(一) 综合收益总额		-	-	-	-	-	9,949,954,678.46	9,949,954,678.46
(二) 股东投入和减少资本		14,105,058.00	98,317,510.00	(160,163,103.04)	-	-	-	(47,740,535.04)
1、股东投入的普通股	16,17	14,105,058.00	142,330,479.50	-	-	-	-	156,435,537.50
2、股份支付计入股东 权益的金额	17	-	(62,100,715.12)	-	-	-	-	(62,100,715.12)
3、股东减少资本		-	-	(160,163,103.04)	-	-	-	(160,163,103.04)
4、其他	17	-	18,087,745.62	-	-	-	-	18,087,745.62
(三) 利润分配		-	-	-	-	1,989,990,935.68	(7,514,391,835.68)	(5,524,400,900.00)
1、提取盈余公积	19,20	-	-	-	-	1,989,990,935.68	(1,989,990,935.68)	-
2、对股东的分配	20	-	-	-	-	-	(5,524,400,900.00)	(5,524,400,900.00)
三、本年年末余额		11,051,612,300.00	9,718,972,641.94	(160,163,103.04)	-	28,068,766,725.61	8,834,684,007.75	57,513,872,572.26

此财务报表已于2016年3月11日获董事会批准

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

后附的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

母公司股东权益变动表  
2014年度

编制单位：万科企业股份有限公司

单位：元

币种：人民币

项目	股本	资本公积	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
一、本年年初余额	11,014,968,919.00	9,458,733,048.83	-	20,135,409,720.24	4,971,892,352.08	45,581,004,040.15
二、本年增减变动金额 (减少以“-”号填列)	22,538,323.00	161,922,083.11	-	5,943,366,069.69	1,427,228,812.89	7,555,055,288.69
(一) 综合收益总额	-	-	-	-	11,886,732,139.37	11,886,732,139.37
(二) 股东投入和减少资本	22,538,323.00	161,922,083.11	-	-	-	184,460,406.11
1、股东投入的普通股	22,538,323.00	227,383,844.74	-	-	-	249,922,167.74
2、股份支付计入股东权益的金额	-	(113,615,492.49)	-	-	-	(113,615,492.49)
3、其他	-	48,153,730.86	-	-	-	48,153,730.86
(三) 利润分配	-	-	-	5,943,366,069.69	(10,459,503,326.48)	(4,516,137,256.79)
1、提取盈余公积	-	-	-	5,943,366,069.69	(5,943,366,069.69)	-
2、对股东的分配	-	-	-	-	(4,516,137,256.79)	(4,516,137,256.79)
三、本年年末余额	11,037,507,242.00	9,620,655,131.94	-	26,078,775,789.93	6,399,121,164.97	53,136,059,328.84

后附的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

万科企业股份有限公司  
财务报表附注  
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

## 一 公司基本情况

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

1991年1月29日,本公司发行之A股在深圳证券交易所上市。

1993年5月28日,本公司发行之B股在深圳证券交易所上市。

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

2014年6月25日,本公司B股以介绍方式转换上市地在香港联合交易所有限公司主板(H股)上市。

本公司子公司相关信息参见附注六。

本公司经营范围为:兴办实业(具体项目另行申报);国内商业;物资供销业(不含专营、专控、专卖商品);进出口业务(按深经发审证字第113号外贸企业审定证书规定办理);房地产开发。控股子公司主营业务包括房地产开发、物业管理、投资咨询等。

本报告期内,本集团新增245家子公司,减少23家子公司,具体情况参见附注六。

## 二 财务报表编制基础

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

### 三 公司重要会计政策、会计估计

#### 1 遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合中华人民共和国财政部（以下简称“财政部”）颁布的企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司2015年12月31日的合并财务状况和财务状况、2015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”）2014年修订的《公开发行证券的公司信息披露编报规则第15号——财务报告的一般规定》有关财务报表及其附注的披露要求。

#### 2 会计期间

会计年度自公历1月1日起至12月31日止。

#### 3 营业周期

本公司的主要业务为开发用于出售及出租的房地产产品，其营业周期通常从购买土地起到建成开发产品并出售或出租且收回现金或现金等价物为止的期间。该营业周期通常大于12个月。

#### 4 记账本位币

本公司的记账本位币为人民币。编制合并财务报表采用的货币为人民币。本公司及子公司选定记账本位币的依据是主要业务收支的计价和结算币种。本公司的部分子公司采用本公司记账本位币以外的货币作为记账本位币，在编制本财务报表时，这些子公司的外币财务报表按照附注三、8进行了折算。

#### 5 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

##### (1) 同一控制下的企业合并

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制且该控制并非暂时性的，为同一控制下的企业合并。合并方在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积中的股本溢价（或资本溢价）；资本公积中的股本溢价（或资本溢价）不足冲减的，调整留存收益。为进行企业合并发生的相关费用，于发生时计入当期损益。合并日为合并方实际取得对被合并方控制权的日期。

## (2) 非同一控制下的企业合并

参与合并的各方在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的，为非同一控制下的企业合并。本集团作为购买方，为取得被购买方控制权而付出的资产（包括购买日之前所持有的被购买方的股权）、发生或承担的负债以及发行的权益性证券在购买日的公允价值之和，减去合并中取得的被购买方可辨认净资产于购买日公允价值份额的差额，如为正数则确认为商誉（参见附注三、17）；如为负数则计入当期损益。本集团将作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。本集团为进行企业合并发生的其他各项直接费用计入当期损益。付出资产的公允价值与其账面价值的差额，计入当期损益。本集团在购买日按公允价值确认所取得的被购买方符合确认条件的各项可辨认资产、负债及或有负债。购买日是指购买方实际取得对被购买方控制权的日期。

通过多次交易分步实现非同一控制企业合并时，对于购买日之前持有的被购买方的股权，本集团会按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益。购买日之前持有的被购买方的股权涉及的以后可重分类进损益的其他综合收益及权益法核算下的其他所有者权益变动于购买日转入当期投资收益。

## 6 合并财务报表的编制方法

### (1) 总体原则

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定，包括本公司及本公司控制的子公司。控制，是指本集团拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。在判断本集团是否拥有对被投资方的权力时，本集团仅考虑与被投资方相关的实质性权利（包括本集团自身所享有的及其他方所享有的实质性权利）。子公司的财务状况、经营成果和现金流量由控制开始日起至控制结束日止包含于合并财务报表中。

子公司少数股东应占的权益、损益和综合收益总额分别在合并资产负债表中的股东权益中和合并利润表的净利润及综合收益总数项目后单独列示。

如果子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有的份额的，其余额仍冲减少数股东权益。

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

## (2) 合并取得子公司

对于通过同一控制下企业合并取得的子公司，在编制合并当期财务报表时，以被合并子公司的各项资产、负债在最终控制方财务报表中的账面价值为基础，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。

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

## (3) 处置子公司

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

## (4) 少数股东权益变动

本集团因购买少数股权新取得的长期股权投资成本与按照新增持股比例计算应享有子公司的净资产份额之间的差额，以及在不丧失控制权的情况下因部分处置对子公司的股权投资而取得的处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司净资产的差额，均调整合并资产负债表中的资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

## 7 现金及现金等价物的确定标准

现金和现金等价物包括库存现金、可以随时用于支付的存款以及持有期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

## 8 外币业务和外币报表折算

本集团收到投资者以外币投入资本时按当日即期汇率折合为人民币，其他外币交易在初始确认时按交易发生日的即期汇率折合为人民币。

即期汇率是中国人民银行公布的人民币外汇牌价。

于资产负债表日，外币货币性项目采用该日的即期汇率折算。除与购建符合资本化条件资产有关的专门借款本金和利息的汇兑差额（参见附注三、15）外，其他汇兑差额计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算。以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，属于可供出售金融资产的外币非货币性项目的差额，计入其他综合收益；其他差额计入当期损益。

对境外经营的财务报表进行折算时，资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算，股东权益项目除“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，在其他综合收益中列示。处置境外经营时，相关的外币财务报表折算差额自股东权益转入处置当期损益。

## 9 金融工具

本集团的金融工具包括货币资金、应收款项、除长期股权投资（参见附注三、12）以外的股权投资、可供出售金融资产、衍生金融工具、应付款项、借款、应付债券及股本等。

### (1) 金融资产及金融负债的分类确认和计量

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

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



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

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

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

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

- 应收款项

应收款项是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产。初始确认后，应收款项以实际利率法按摊余成本计量。

- 可供出售金融资产

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

对公允价值不能可靠计量的可供出售权益工具投资，初始确认后按成本计量；其他可供出售金融资产，初始确认后以公允价值计量，公允价值变动形成的利得或损失，除减值损失和外币货币性金融资产形成的汇兑差额计入当期损益外，其他利得或损失计入其他综合收益，在可供出售金融资产终止确认时转出，计入当期损益。可供出售权益工具投资的现金股利，在被投资单位宣告发放股利时计入当期损益。按实际利率法计算的可供出售金融资产的利息，计入当期损益（参见附注三、26（5））。

- 其他金融负债

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

其他金融负债包括财务担保合同负债。财务担保合同指本集团作为保证人与债权人约定，当债务人不履行债务时，本集团按照约定履行债务或者承担责任的合同。财务担保合同负债以初始确认金额扣除累计摊销后的余额与按照或有事项原则（参见附注三、22）确定的预计负债金额较高者进行后续计量。

除上述以外的其他金融负债，初始确认后采用实际利率法按摊余成本计量。

## (2) 金融资产及金融负债的列报

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

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

## (3) 金融资产的减值

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

金融资产发生减值的客观证据，包括但不限于：

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

有关应收款项减值的方法，参见附注三、10，可供出售金融资产的减值方法如下：

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

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

#### (4) 金融资产和金融负债的终止确认

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

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

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

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

#### (5) 权益工具

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

回购本公司股份时，回购的股份作为库存股管理，回购股份的全部支出转为库存股成本，同时进行备查登记。库存股不参与利润分配，在资产负债表中作为股东权益的备抵项目列示。

### 10 应收款项的坏账准备

本集团及本公司应收款项主要包括应收账款和其他应收款。应收款项按下述原则运用个别方式和组合方式评估减值损失。

运用个别方式评估时，当应收款项的预计未来现金流量（不包括尚未发生的未来信用损失）按原实际利率折现的现值低于其账面价值时，本集团将该应收款项的账面价值减记至该现值，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益。

当运用组合方式评估应收款项的减值损失时，减值损失金额是根据具有类似信用风险特征的应收款项（包括以个别方式评估未发生减值的应收款项）的以往损失经验，并根据反映当前经济状况的可观察数据进行调整确定的。

在应收款项确认减值损失后，如有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，本集团将原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。该转回后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该金融资产在转回日的摊余成本。

本集团及本公司对单项金额重大及单项金额不重大的应收款项坏账准备确认标准、计提方法如下：

(a) 单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项

单项金额大于人民币 1,000 万元的应收账款，及单项金额大于人民币 3,000 万元的其他应收款视为重大。单项金额重大的应收款项，当应收款项的预计未来现金流量（不包括尚未发生的未来信用损失）按原实际利率折现的现值低于其账面价值时，本集团对该部分差额确认减值损失，计提应收款项坏账准备。

(b) 单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项

单项金额不重大的应收款项，如果出现账龄过长、与债务人产生纠纷或者债务人出现严重财务困难等减值迹象，如实行酬金制的物业服务中心发生的其他应收款，按个别方式评估减值损失。

(c) 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项

对于上述 (a) 和 (b) 中单项测试未发生减值的应收款项，本集团也会将其包括在具有类似信用风险特征的应收款项组合中再进行减值测试。

组合一按债务单位的信用风险特征划分，主要为经单独测试后未减值的应收款项，此类款项发生坏账损失的可能性极小，不计提坏账准备。

组合二为除组合一及单项计提坏账准备的应收款项之外的应收款项，本集团结合历史经验，按账龄分析法对本组合的应收款项计提坏账准备。

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的：

(3)

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

## 11 存货

### (1) 存货的分类和成本

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

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

存货按成本进行初始计量，房地产开发产品成本包括土地成本、施工成本和其他成本。符合资本化条件的借款费用，亦计入房地产开发产品成本（参见附注三、15）。非房地产开发产品成本包括采购成本、加工成本和使存货达到目前场所和状态所发生的其他支出。非房地产开发产品在取得时按实际成本入账。

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

### (2) 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。

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

## 12 长期股权投资

### (1) 长期股权投资投资成本确定

#### (a) 通过企业合并形成的长期股权投资

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

#### (b) 其他方式取得的长期股权投资

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

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

## (2) 长期股权投资后续计量及损益确认方法

### (a) 对子公司的投资

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

对子公司的投资按照成本减去减值准备后在资产负债表内列示。

对子公司投资的减值测试方法及减值准备计提方法参见附注三、20。

在本集团合并财务报表中，对子公司的长期股权投资按附注三、6进行处理。

### (b) 对合营企业和联营企业的投资

合营企业指本集团与其他合营方共同控制且仅对其净资产享有权利的一项安排。联营企业指本集团能够对其施加重大影响（附注三、12(3)）的企业。

后续计量时，对合营企业和联营企业的长期股权投资采用权益法核算，除非投资符合持有待售的条件。本集团在采用权益法核算时的具体会计处理包括：

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

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

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

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

本集团对合营企业和联营企业投资的减值测试方法及减值准备计提方法参见附注三、20。

### (3) 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的判断标准

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

本集团在判断对被投资单位是否存在共同控制时，通常考虑下述事项：

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

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

## 13 投资性房地产

本集团将持有的为赚取租金或资本增值，或两者兼有的房地产(包括正在建造或开发过程中将来用于出租的建筑物)划分为投资性房地产。本集团采用成本模式计量投资性房地产，即以成本减累计折旧摊销及减值准备(参见附注三、20)在资产负债表内列示。本集团将投资性房地产的成本扣除预计净残值(残值率0 - 7%)和累计减值准备后在使用寿命内(20年 - 70年)按年限平均法计提折旧或进行摊销。



## 14 固定资产及在建工程

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

外购固定资产的初始成本包括购买价款、相关税费以及使该资产达到预定可使用状态前所发生的可归属于该项资产的支出。自行建造固定资产的初始成本包括工程用物资、直接人工、符合资本化条件的借款费用（参见附注三、15）和使该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出。

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

对于固定资产的后续支出，包括与更换固定资产某组成部分相关的支出，在与支出相关的经济利益很可能流入本集团时资本化计入固定资产成本，同时将被替换部分的账面价值扣除；与固定资产日常维护相关的支出在发生时计入当期损益。

固定资产以成本减累计折旧及减值准备（参见附注三、20）在资产负债表内列示，在建工程以成本减减值准备（参见附注三、20）在资产负债表内列示。

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

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

	<u>使用寿命</u>	<u>年折旧率</u>	<u>残值率</u>
酒店、房屋、建筑物	12.5 - 40	2.40% - 7.68%	4%
房屋、建筑物及 酒店物业装修费*	5 - 10	10.00% - 20.00%	0%
机器设备及运输工具	5 - 20	4.80% - 19.20%	4%
电子设备	5	19.20%	4%
其他设备	5	19.20%	4%

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

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

固定资产满足下述条件之一时，本集团会予以终止确认：

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

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

## 15 借款费用

本集团发生的可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的借款费用，予以资本化并计入相关资产的成本，其他借款费用均于发生当期确认为财务费用。

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

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

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

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

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

## 16 无形资产

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

无形资产以成本减累计摊销（仅限于使用寿命有限的无形资产）及减值准备（参见附注三、20）后在资产负债表内列示。对于使用寿命有限的无形资产，本集团将无形资产的成本扣除预计净残值和累计减值准备后按直线法在预计使用寿命期内进行摊销，除非该无形资产符合持有待售的条件。

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

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

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

若项目公司可以无条件地自合同授予方收取确定金额的货币资金或其他金融资产的；或在项目公司提供经营服务的收费低于某一限定金额的情况下，合同授予方按照合同规定负责将有关差价补偿给项目公司的，项目公司在发生相关建造成本时同时确认金融资产，并进行相关处理（参见附注三、9）；若合同规定项目公司在有关基础设施建成后，从事经营的一定期间内有权利向获取服务的对象收取费用，但收费金额不确定的，该权利不构成一项无条件收取现金的权利，项目公司在发生相关建造成本时确认无形资产，该无形资产在从事经营期限内按直线法摊销。

## 17 商誉

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

本集团对商誉不摊销，以成本减累计减值准备（参见附注三、20）在资产负债表内列示，商誉在其相关资产组或资产组组合处置时予以转出，计入当期损益。

## 18 质量保证金

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

## 19 维修基金

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

## 20 除存货及金融资产外的其他资产减值

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

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

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

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

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

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

资产减值损失一经确认，在以后会计期间不会转回。

## 21 公允价值的计量

除特别声明外，本集团按下述原则计量公允价值：

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

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

## 22 预计负债

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

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

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

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

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

## 23 政府补助

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

政府补助在能够满足政府补助所附条件，并能够收到时，予以确认。

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

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

## 24 股份支付

### (1) 股份支付的种类

本集团的股份支付为以权益结算的股份支付。

### (2) 实施股份支付计划的相关会计处理

#### - 以权益结算的股份支付

本集团以股份或其他权益工具作为对价换取职工提供服务时，以授予职工权益工具在授予日公允价值计量。对于授予后完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的股份支付交易，本集团在等待期内的每个资产负债表日，根据最新取得的可行权职工人数变动等后续信息对可行权权益工具数量作出最佳估计，以此基础按照权益工具授予日的公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用，并相应计入资本公积。

当本集团接受服务但没有结算义务，并且授予职工的是本公司最终控制方或其控制的除本集团外的子公司的权益工具时，本集团将此股份支付计划作为权益结算的股份支付处理。

本集团在行权日根据行权情况，确认股本和股本溢价，同时结转等待期内确认的资本公积。对于股权激励失效部分所对应的股权激励公积，本集团于失效日将其转入其他资本公积。

## 25 所得税

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

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

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

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

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

商誉的初始确认导致的暂时性差异也不产生相关的递延所得税。

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

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

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

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

## 26 收入

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

### (1) 销售商品收入

当同时满足上述收入的一般确认条件以及下述条件时，本集团确认销售商品收入：

- 本集团将商品所有权上的主要风险和报酬已转移给购货方；
- 本集团既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制。

本集团按已收或应收的合同或协议价款的公允价值确定销售商品收入金额。

房地产销售在房产完工并验收合格，达到了销售合同约定的交付条件，取得了买方按销售合同约定交付房产的付款证明时（通常收到销售合同首期款及已确认余下房款的付款安排）确认销售收入的实现。

本集团将已收到但未达到收入确认条件的房款计入预收款项科目，待符合上述收入确认条件后转入营业收入科目。

### (2) 物业出租

物业出租按与承租方签定的合同或协议规定按直线法确认房屋出租收入的实现。

### (3) 提供劳务收入

本集团对外提供劳务，于劳务已实际提供时确认相关的收入，在确认收入时，以劳务已提供，与交易相关的价款能够流入，并且与该项劳务有关的成本能够可靠计量为前提。

物业管理在物业管理服务已提供，与物业管理服务相关的经济利益能够流入企业，与物业管理服务有关的成本能够可靠地计量时，确认物业管理收入的实现。



#### (4) 建造合同收入

在资产负债表日，建造合同的结果能够可靠估计的，根据完工百分比法确认合同收入和合同费用。

本集团根据已经完成的合同工作量占合同预计总工作量的比例确定合同完工进度。

建造合同的结果不能可靠估计的，本集团分下列情况处理：

- 合同成本能够收回的，合同收入根据能够收回的实际合同成本予以确认，合同成本在其发生的当期确认为合同费用；
- 合同成本不可能收回的，在发生时立即确认为合同费用，不确认合同收入。

#### (5) 利息收入

利息收入是按借出货币资金的时间和实际利率计算确定的。

### 27 职工薪酬

#### (1) 短期薪酬

本集团在职工提供服务的会计期间，将实际发生或按规定的基准和比例计提的职工工资、奖金、医疗保险费、工伤保险费和生育保险费等社会保险费和住房公积金，确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

#### (2) 离职后福利 - 设定提存计划

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

### (3) 辞退福利

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

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

## 28 经营租赁、融资租赁

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

### (1) 经营租赁租入资产

经营租赁租入资产的租金费用在租赁期内按直线法确认为相关资产成本或费用。

### (2) 经营租赁租出资产

经营租赁租出的房地产按附注三、14所述的折旧政策计提折旧，按附注三、20所述的会计政策计提减值准备。经营租赁的租金收入在租赁期内按直线法确认为收入。经营租赁租出资产发生的初始直接费用，金额较大时应当资本化，在整个租赁期内按照与确认租金收入相同的基础分期计入当期损益；金额较小时，直接计入当期损益。或有租金在实际发生时计入当期损益。

## 29 套期会计

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

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

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

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

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

#### 现金流量套期

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

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

对于套期工具利得或损失中属于无效套期的部分，则计入当期损益。

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

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

## 30 关联方

一方控制、共同控制另一方或对另一方施加重大影响，以及两方或两方以上同受一方控制、共同控制的，构成关联方。关联方可为个人或企业。仅仅同受国家控制而不存在其他关联方关系的企业，不构成关联方。

此外，本公司同时根据证监会颁布的《上市公司信息披露管理办法》确定本集团或本公司的关联方。

### 31 分部报告

本集团以内部组织结构、管理要求、内部报告制度为依据确定经营分部。如果两个或多个经营分部存在相似经济特征且同时在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及行政法规的影响等方面具有相同或相似性的，可以合并为一个经营分部。本集团以经营分部为基础考虑重要性原则后确定报告分部。

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

### 32 股利分配

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

### 33 主要会计估计及判断

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

除附注五、14、附注九和附注十一载有关于商誉减值、金融工具公允价值和股份支付的假设和风险因素和股份支付的数据外，其他主要估计金额的不确定因素如下：

#### (1) 存货跌价准备

如附注三、11所述，本集团的存货按照成本与可变现净值孰低计量。存货的可变现净值是指日常生活中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。

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

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

(2) 应收款项减值

如附注三、10所述，本集团在资产负债表日审阅按摊余成本计量的应收款项，以评估是否出现减值情况，并在出现减值情况时评估减值损失的具体金额。减值的客观证据包括显示个别或组合应收款项预计未来现金流量出现大幅下降的可观察数据、显示个别或组合应收款项中债务人的财务状况出现重大负面变动的可观察数据等事项。如果有证据表明该应收款项价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，则将原确认的减值损失予以转回。

(3) 递延所得税资产的确认

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

(4) 投资性房地产与固定资产的划分

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

(5) 投资性房地产与存货的划分

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

(6) 子公司、合营企业与联营企业的划分

本集团与第三方合作开发房地产项目。在个别项目公司的合作条款中约定，如满足设定的条件，本集团有权以约定价格购买第三方所持有项目公司的部分股权。本集团对项目公司的表决权比例是根据在该等公司的董事会所占的表决权确定。本集团按照附注三、6 及 12 所述的会计政策，并根据各项目公司的合作条款与实际情况对项目公司的性质做出判断，把该等项目公司划分为子公司、合营企业及联营企业。本集团于往后年度会持续对子公司、合营企业与联营企业的划分进行评估，并按附注三、6 及 12 所述的会计政策进行相关的会计处理。

34 主要会计政策和会计估计变更

本期无会计政策和会计估计变更。

#### 四 税项

##### 1 主要税种及税率

本集团及其子公司适用的主要税种及税率列示如下：

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

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

自 2016 年 5 月 1 日起，营业税改征增值税范围将扩大到建筑业、房地产业。本集团的主要业务适用的税种将发生变化。

##### 2 税收优惠及批文

本年度，本集团及其子公司适用的税率和税率优惠政策与上年度没有发生变化。

## 五 合并财务报表项目附注

### 1 货币资金

项目	2015年			2014年				
	原币	折算汇率	折合人民币	原币	折算汇率	折合人民币		
现金	人民币	2,927,233.01	1.0000	2,927,233.01	人民币	1,764,367.06	1.0000	1,764,367.06
	港币	-	0.8378	-	港币	13,596.00	0.7889	10,725.48
小计			2,927,233.01					1,775,092.54
银行存款	人民币	50,524,970,835.91	1.0000	50,524,970,835.91	人民币	60,336,973,904.60	1.0000	60,336,973,904.60
	美元	71,697,949.81	6.4936	465,577,806.87	美元	252,012,547.01	6.1190	1,542,064,775.17
	港币	1,420,367,331.23	0.8378	1,189,956,126.47	港币	973,422,964.13	0.7889	767,904,173.71
	新加坡币	28,520.79	4.5875	130,839.12	新加坡币	20,211.58	4.6396	93,773.64
	英镑	90,761,678.20	9.6159	872,755,221.39	英镑	-	-	-
小计			53,053,390,829.76					62,647,036,627.12
其他货币资金	人民币	124,062,953.57	1.0000	124,062,953.57	人民币	66,441,656.28	1.0000	66,441,656.28
小计			124,062,953.57					66,441,656.28
合计			53,180,381,016.34					62,715,253,375.94

其他货币资金为物业项目维护基金(见附注五、30)。银行存款中含有受限使用三个月以上资金为人民币 1,432,759,850.40 元(2014年:人民币 1,061,933,709.64 元)和募集专项资金人民币 25,578,782.08 元(2014年:人民币 91,071,111.59 元)。存放境外货币资金共计折合人民币 3,029,664,949.19 元(2014年:人民币 2,237,822,829.89 元)。本集团无因抵押、质押或冻结等对使用有限制的款项。

本集团年末存于珠海华润银行及徽商银行的存款分别为人民币 62,466,951.56 元(2014年:人民币 250,491,871.34 元)和人民币 88,764,826.49 元(2014年:人民币 7,037,102.12 元)。

### 2 衍生金融资产

本集团持有的衍生金融资产为以公允价值计价的未到期的无本金交割远期外汇合约形成的资产。



### 3 应收账款

#### (1) 应收账款分类披露：

类别	注	2015年				2014年					
		账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
		金额	比例(%)	金额	比例(%)		金额	比例(%)	金额	比例(%)	
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款											
组合一	(a)	254,734,318.00	9.94	-	-	254,734,318.00	765,402,825.92	39.72	-	-	765,402,825.92
组合二	(b)	2,302,928,989.03	89.84	49,644,512.30	2.16	2,253,284,476.73	1,159,309,423.66	60.16	30,669,416.09	2.65	1,128,640,007.57
组合小计		<u>2,557,663,307.03</u>	<u>99.78</u>	<u>49,644,512.30</u>		<u>2,508,018,794.73</u>	<u>1,924,712,249.58</u>	<u>99.88</u>	<u>30,669,416.09</u>		<u>1,894,042,833.49</u>
单项金额虽不重大但单独计提了坏账准备的应收账款											
		<u>5,540,715.11</u>	<u>0.22</u>	<u>2,906,239.88</u>	<u>52.45</u>	<u>2,634,475.23</u>	<u>2,296,913.99</u>	<u>0.12</u>	<u>2,267,946.40</u>	<u>98.74</u>	<u>28,967.59</u>
合计		<u><u>2,563,204,022.14</u></u>	<u><u>100.00</u></u>	<u><u>52,550,752.18</u></u>		<u><u>2,510,653,269.96</u></u>	<u><u>1,927,009,163.57</u></u>	<u><u>100.00</u></u>	<u><u>32,937,362.49</u></u>		<u><u>1,894,071,801.08</u></u>

以上应收账款主要为待收取的购房款，并包括建造合同业务应收款人民币 45,218,029.32 元 (2014 年：人民币 277,478,894.94 元)。

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

(b) 组合中，年末按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

账龄	账面余额	坏账准备	计提比例
1年以内(含1年)	2,075,211,228.52	20,752,112.29	1%
1-3年(含3年)	158,740,432.27	8,084,934.19	5%
3年以上	68,977,328.24	20,807,465.82	30%
合计	<u>2,302,928,989.03</u>	<u>49,644,512.30</u>	

(2) 本年计提、收回或转回的坏账准备情况如下：

	2015年	2014年
年初余额	32,937,362.49	36,748,861.36
本年增加	28,717,684.06	7,214,286.79
本年收回或转回	(8,899,829.00)	(10,836,792.14)
本年转销	(204,465.37)	(188,993.52)
年末余额	<u>52,550,752.18</u>	<u>32,937,362.49</u>

(3) 应收账款金额前五名单位情况

本集团2015年应收账款前五名总额为人民币420,303,260.73元(2014:人民币406,936,962.14元)，占应收账款总额比例为16.40%(2014:21.12%)，相应计提的坏账准备期末余额为人民币3,517,837.24元(2014:人民币3,835,000.00元)。

本集团本年度无终止确认的应收账款情况(2014年:无)。

#### 4 预付款项

(1) 预付款项账龄分析如下：

账龄	2015年		2014年	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内(含1年)	36,422,789,048.20	91.87	25,267,836,369.41	85.85
1-2年(含2年)	1,797,819,187.63	4.53	1,820,926,416.12	6.19
2-3年(含3年)	688,662,383.82	1.74	1,124,560,401.95	3.82
3年以上	737,702,206.64	1.86	1,219,802,401.10	4.14
合计	<u>39,646,972,826.29</u>	<u>100.00</u>	<u>29,433,125,588.58</u>	<u>100.00</u>

账龄自预付款项确认日起开始计算。

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

本集团本年末超过一年且金额重大的预付款项主要是预付武汉市子湖实业有限公司的皖子湖前期项目款人民币13.65亿元(2014年：15.47亿元)，正在积极有序的推进相关工作，促进项目地块早日移交。

(2) 本集团2015年预付款项前五名总额为人民币5,852,579,414.10元(2014：人民币4,479,827,488.66元)，占预付款项总额比例14.76%(2014：15.22%)。

#### 5 其他应收款

(1) 其他应收款分类：

项目	2015年	2014年
土地及其他保证金	14,788,302,514.03	7,026,834,041.75
合作方经营往来款	30,489,960,578.27	12,699,305,281.95
应收联营/合营企业款	27,049,585,908.69	27,861,018,107.00
其他	<u>3,583,235,935.97</u>	<u>1,720,481,796.39</u>
小计	75,911,084,936.96	49,307,639,227.09
减：坏账准备	<u>(425,441,975.73)</u>	<u>(383,175,530.31)</u>
合计	<u>75,485,642,961.23</u>	<u>48,924,463,696.78</u>

(2) 其他应收款分类披露

类别	注	2015年				2014年					
		账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
		金额	比例(%)	金额	比例(%)		金额	比例(%)	金额	比例(%)	
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款											
组合一	(a)	72,843,611,307.37	95.96	-	-	72,843,611,307.37	45,061,580,215.60	91.39	-	-	45,061,580,215.60
组合二	(b)	2,191,962,764.99	2.89	142,554,401.40	6.50	2,049,408,363.59	3,944,830,920.30	8.00	168,726,365.88	4.28	3,776,104,554.42
组合小计		75,035,574,072.36	98.85	142,554,401.40		74,893,019,670.96	49,006,411,135.90	99.39	168,726,365.88		48,837,684,770.02
单项金额虽不重大但单独计提了坏账准备的应收账款		875,510,864.60	1.15	282,887,574.33	32.31	592,623,290.27	301,228,091.19	0.61	214,449,164.43	71.19	86,778,926.76
合计		75,911,084,936.96	100.00	425,441,975.73		75,485,642,961.23	49,307,639,227.09	100.00	383,175,530.31		48,924,463,696.78

单项金额重大的款项主要为合作项目开发所需垫付的资金。

单项金额不重大但单独计提了坏帐准备的其他应收款主要为因实行酬金制的物业服务项目产生的亏损应向所服务客户收取，该款项的信用风险较大，本集团对此类款项按个别方式评估减值损失。

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

(b) 组合中，年末按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账龄	账面余额	坏账准备	计提比例
1年以内(含1年)	1,091,633,703.52	10,916,337.04	1%
1-3年(含3年)	795,849,008.92	40,015,085.45	5%
3年以上	304,480,052.55	91,622,978.91	30%
合计	<u>2,191,962,764.99</u>	<u>142,554,401.40</u>	

(3) 本年计提、收回或转回的坏账准备情况如下:

	2015年	2014年
年初余额	383,175,530.31	366,048,574.16
本年增加	86,383,083.74	54,250,511.56
本年收回或转回	(39,200,484.70)	(24,609,048.53)
本年转销	(4,916,153.62)	(12,514,506.88)
年末余额	<u>425,441,975.73</u>	<u>383,175,530.31</u>

(4) 按欠款方归集的年末余额前五名其他应收款情况:

单位名称	款项的性质	年末余额	2015年		
			账龄	占其他 应收款 年末余额 合计数的 比例(%)	坏账准备 年末余额
北京市土地整理储备中心	土地保证金	3,890,987,800.00	一年以内	5.13%	-
北京五和万科置业有限公司	合营企业往来	2,374,378,654.95	一年以内/ 一至两年	3.13%	-
湖南湘诚壹佰置地有限公司	合营企业往来	1,973,560,328.37	一年以内/ 一至两年	2.60%	-
成都万科南城置业有限公司	合营企业往来	1,954,104,293.19	一年以内/ 一至两年/ 两至三年	2.57%	-
上海复地投资管理有限公司	合作方往来	1,814,714,590.87	一年以内/ 一至两年/ 两至三年	2.39%	-
合计		<u>12,007,745,667.38</u>		15.82%	

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

## 6 存货

### (1) 存货分类

项目	2015 年			2014 年		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
已完工开发产品	35,105,786,952.63	280,000,353.06	34,825,786,599.57	23,149,705,591.97	454,917,696.49	22,694,787,895.48
在建开发产品	228,643,064,239.88	233,145,879.64	228,409,918,360.24	196,563,415,696.98	272,338,167.58	196,291,077,529.40
拟开发产品	103,770,269,543.17	240,959,983.37	103,529,309,559.80	95,240,200,065.08	36,489,748.70	95,203,710,316.38
建造合同形成的已完工 未结算资产	811,138,937.95	-	811,138,937.95	3,027,311,393.70	-	3,027,311,393.70
其他	545,777,055.77	-	545,777,055.77	509,491,333.26	-	509,491,333.26
合计:	368,876,036,729.40	754,106,216.07	368,121,930,513.33	318,490,124,080.99	763,745,612.77	317,726,378,468.22

本集团存货年末余额中含有借款费用资本化的金额为人民币 12,003,059,491.40 元 (2014 年: 人民币 14,169,564,945.69 元)。  
本集团本年度用于确定借款利息费用的资本化率为 5.79% (2014 年: 7.59%)。

本集团上述存货中, 预期在资产负债表日一年后收回的金额为人民币 137,657,731,294.82 元 (2014 年: 人民币 128,896,629,718.40 元)。

于 2015 年 12 月 31 日, 上述存货中用于长期借款及一年内到期的非流动负债抵押的存货账面价值为人民币 38 亿元 (2014 年: 人民币 78 亿元)。

(2) 存货跌价准备

	本集团				
	年初账面余额	本年计提额	本年减少额		年末账面余额
			转回	转销	
唐山红郡	83,068,698.14	22,217,612.41	-	46,299,495.18	58,986,815.37
抚顺金域蓝湾	87,170,765.43	-	-	87,170,765.43	-
烟台海云台	105,090,353.95	269,243,964.12	-	68,600,605.25	305,733,712.82
乌鲁木齐金域缙香	28,979,100.50	-	-	19,686,354.40	9,292,746.10
乌鲁木齐南山郡	55,207,364.52	80,669,059.24	-	-	135,876,423.76
温州龙湾花园	404,229,330.23	-	-	228,102,377.83	176,126,952.40
芜湖万科城	-	35,593,839.19	-	-	35,593,839.19
营口海港城	-	32,495,726.43	-	-	32,495,726.43
合计	763,745,612.77	440,220,201.39	-	449,859,598.09	754,106,216.07

本集团按照目前市场价格状况和项目实际销售情况，对项目可变现净值进行测试后，对上述项目计提了存货跌价准备。

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

(3) 存货明细表：

i 已完工开发产品

	最近一期 竣工时间	期初数	增加数	减少数	期末数	跌价准备
鞍山惠斯勒小镇	2015年6月	25,615,130.52	365,198,689.07	334,546,510.66	56,267,308.93	-
北京北河沿甲77号	2013年11月	765,303,918.97	-	78,743,698.33	686,560,220.64	-
北京大都会	2014年12月	245,683,980.13	-	75,471,866.61	170,212,113.52	-
北京金域公园	2015年12月	256,236,686.89	580,347,615.30	540,016,645.34	296,567,656.85	-
北京金域华府	2015年12月	4,138,388.01	2,091,772,099.99	2,005,415,070.04	90,495,417.96	-
北京金域缙香	2015年12月	12,671,392.74	919,665,408.41	789,553,705.95	142,783,095.20	-
成都海悦江城	2015年10月	123,669,472.88	1,183,358,851.97	1,088,209,190.18	218,819,134.67	-
成都金色城品	2015年12月	-	1,167,557,450.41	910,698,118.96	256,859,331.45	-
成都金色城市	2015年12月	-	1,254,469,233.65	1,002,043,668.09	252,425,565.56	-
成都金域缙香	2015年12月	-	356,355,680.81	204,836,552.27	151,519,128.54	-
成都五龙山公园	2014年12月	937,105,419.50	-	328,052,822.53	609,052,596.97	-
大连海港城	2015年9月	220,076,182.67	219,557,102.82	206,712,877.89	232,920,407.60	-
大连蓝山	2015年10月	-	1,566,299,235.95	1,293,416,869.39	272,882,366.56	-
大连朗润园	2015年10月	8,514,171.29	846,241,211.08	786,867,362.49	67,888,019.88	-
大连万科城	2015年12月	-	1,606,616,330.26	1,499,635,767.15	106,980,563.11	-
大连西山项目	2015年12月	180,713,947.85	183,513,994.98	119,955,242.99	244,272,699.84	-
大连樱花园	2014年12月	89,360,414.18	68,295,428.10	62,107,357.89	95,548,484.39	-
东莞翡丽山	2015年4月	-	646,308,645.01	453,666,335.59	192,642,309.42	-
东莞厚街广场	2015年12月	-	365,614,018.28	189,159,568.09	176,454,450.19	-
东莞金色里程	2015年12月	-	732,130,937.86	570,752,636.91	161,378,300.95	-
东莞金域国际	2014年12月	282,177,514.52	8,034,048.15	195,855,042.12	94,356,520.55	-
东莞金域华庭	2015年12月	-	340,444,046.37	279,198,204.58	61,245,841.79	-
东莞金域松湖	2015年8月	46,295,375.68	317,148,545.42	294,336,623.83	69,107,297.27	-
东莞双城水岸	2015年12月	291,106,034.00	1,106,193,718.72	1,036,778,708.02	360,521,044.70	-
东莞松湖中心	2015年9月	216,889,351.80	367,705,201.16	504,976,026.77	79,618,526.19	-
东莞万科中心	2015年12月	-	328,347,035.96	91,834,782.24	236,512,253.72	-

万科企业股份有限公司  
截至2015年12月31日止年度财务报表

	最近一期 竣工时间	期初数	增加数	减少数	期末数	跌价准备
东莞长安万科中心	2014年8月	293,700,175.93	9,823,103.93	36,693,824.55	266,829,455.31	-
佛山缤纷西园	2015年10月	-	564,931,048.98	493,373,417.44	71,557,631.54	-
佛山金域国际	2015年10月	28,482,154.63	857,423,187.51	472,444,181.75	413,461,160.39	-
佛山金域蓝湾	2015年9月	86,121,843.92	411,607,442.31	433,189,846.17	64,539,440.06	-
佛山水晶城	2015年12月	-	1,654,100,872.05	1,381,045,138.85	273,055,733.20	-
佛山天傲湾	2015年11月	92,525,281.12	351,065,888.24	43,984,851.76	399,606,317.60	-
佛山万科城	2015年12月	2,871,006.67	802,434,246.81	697,658,901.40	107,646,352.08	-
佛山万科广场	2015年9月	243,866,347.66	125,182,932.63	66,260,996.15	302,788,284.14	-
福州金域花园	2015年12月	-	1,668,499,093.18	1,198,381,693.11	470,117,400.07	-
福州金域榕郡	2015年12月	24,028,004.12	642,931,239.73	415,426,025.00	251,533,218.85	-
福州万科广场	2014年12月	249,755,312.26	1,759,350.69	9,172,036.45	242,342,626.50	-
广州东荟城	2015年12月	101,608,884.59	1,143,142,483.42	1,182,762,167.84	61,989,200.17	-
广州金域华庭	2015年12月	-	777,132,199.14	-	777,132,199.14	-
广州欧泊	2015年12月	70,685,589.31	1,957,883,788.23	1,935,414,164.03	93,155,213.51	-
广州万科云广场	2015年12月	-	558,390,313.68	367,588,769.72	190,801,543.96	-
贵阳公园5号	2015年12月	-	467,819,506.53	412,676,818.58	55,142,687.95	-
贵阳万科城	2015年12月	-	972,517,660.02	853,720,706.88	118,796,953.14	-
杭州北宸之光	2015年12月	-	1,333,237,382.90	1,251,629,933.54	81,607,449.36	-
杭州公望	2014年12月	244,539,519.06	-	159,179,595.66	85,359,923.40	-
杭州良渚文化村	2015年12月	524,652,953.63	1,945,092,034.67	1,665,383,551.51	804,361,436.79	-
杭州西庐一期	2015年12月	-	2,487,214,320.99	2,302,523,648.32	184,690,672.67	-
合肥蓝山花园	2015年12月	154,800,929.75	673,072,090.55	705,207,161.47	122,665,858.83	-
合肥森林公园	2015年12月	-	1,708,614,624.69	1,583,756,868.29	124,857,756.40	-
惠州双月湾	2015年6月	15,858,757.64	197,119,367.08	69,858,765.42	143,119,359.30	-
吉林万科城	2015年12月	140,853,974.12	902,826,400.58	754,982,815.61	288,697,559.09	-
济南万科城	2015年12月	-	1,289,535,479.21	1,048,187,041.06	241,348,438.15	-
晋中朗润园	2015年12月	60,736,726.51	772,484,942.88	616,019,666.32	217,202,003.07	-
昆明金色领域	2015年9月	138,797,350.19	560,582,805.43	583,567,551.06	115,812,604.56	-
南昌万科城	2015年6月	-	393,033,663.53	328,010,423.37	65,023,240.16	-
南京金色半山	2015年4月	11,694,355.75	53,701,116.84	9,186,619.65	56,208,852.94	-
南京金色领域	2014年12月	71,099,336.62	14,379,752.75	15,210,020.87	70,269,068.50	-
南京金域蓝湾	2015年12月	324,619,766.55	1,502,699,001.24	1,373,893,373.62	453,425,394.17	-
宁波金色城市	2013年12月	133,198,437.30	17,608,051.69	79,289,323.92	71,517,165.07	-
宁波万科城	2015年6月	-	1,404,846,807.73	1,194,455,695.49	210,391,112.24	-
宁波云鹭湾	2015年6月	430,325,521.40	777,891,644.11	926,208,085.61	282,009,079.90	-
莆田万科城	2015年12月	42,352,202.93	567,251,797.27	514,557,602.53	95,046,397.67	-
秦皇岛北戴河小镇	2015年6月	-	321,209,810.31	212,580,694.69	108,629,115.62	-
秦皇岛假日风景	2015年6月	204,519,428.23	354,655,593.01	297,278,980.36	261,896,040.88	-
青岛东郡	2014年12月	161,437,685.97	-	70,132,711.80	91,304,974.17	-
青岛福州路万科中心	2015年12月	-	960,747,800.00	611,172,900.36	349,574,899.64	-
青岛蓝山	2015年12月	87,094,370.68	401,004,008.85	408,825,128.54	79,273,250.99	-
青岛玫瑰里	2015年12月	164,282,631.28	827,418,199.20	686,630,938.74	305,069,891.74	-
青岛山东路万科中心	2015年12月	-	332,786,021.35	280,406,696.07	52,379,325.28	-
清远万科城	2015年12月	151,946,005.55	365,864,354.13	312,738,992.40	205,071,367.28	-
三亚高知园	2015年12月	94,133,234.73	-	37,584,931.66	56,548,303.07	-
三亚湖畔度假公园	2015年12月	569,113,759.96	831,888,008.35	464,776,486.65	936,225,281.66	-
三亚森林度假公园	2015年12月	64,758,641.16	785,338,693.91	82,397,144.34	767,700,190.73	-
上海安亭新镇项目	2015年11月	-	1,424,952,908.54	-	1,424,952,908.54	-
上海虹桥时一区	2015年12月	5,819,305.63	2,099,156,284.42	1,777,368,694.94	327,606,895.11	-
上海金色城市	2015年7月	371,077,056.83	1,602,032,068.95	1,920,003,644.85	53,105,480.93	-
上海徐汇万科中心	2015年11月	-	2,299,624,143.37	1,268,004,419.54	1,031,619,723.83	-
上海万科城	2015年12月	917,713.11	2,422,295,857.03	2,225,750,092.90	197,463,477.24	-
深圳布吉水径项目	2015年12月	-	2,124,004,748.83	2,069,290,544.59	54,714,204.24	-
深圳金域缙香	2015年2月	44,195,582.04	1,208,137,923.06	1,159,488,816.22	92,844,688.88	-
深圳天琴湾	2013年4月	881,997,143.93	-	82,111,501.51	799,885,642.42	-
深圳天誉	2015年8月	27,599,672.87	2,541,381,896.77	2,321,024,778.48	247,956,791.16	-
深圳万科红三期	2015年12月	249,063,440.41	725,923,231.98	665,209,045.68	309,777,626.71	-
沈阳柏翠园	2015年9月	396,698,591.61	235,363,335.75	493,568,181.86	138,493,745.50	-
沈阳泰河里	2015年11月	334,117,558.43	594,406,695.39	748,374,587.55	180,149,666.27	-
沈阳公园大道	2015年10月	71,226,242.87	648,077,962.50	582,480,552.52	136,823,652.85	-
沈阳惠斯勒小镇	2013年12月	315,596,439.66	-	257,046,024.62	58,550,415.04	-
沈阳明天广场	2015年10月	532,452,144.50	239,143,249.35	509,581,163.49	262,014,230.36	-
苏州金色里程	2015年10月	-	320,585,408.89	247,589,907.04	72,995,501.85	-
苏州金域缙香	2014年5月	300,301,139.97	-	17,383,540.71	282,917,599.26	-
苏州玲珑湾	2015年12月	117,374,215.38	310,564,524.36	341,683,338.02	86,255,401.72	-
太原紫台	2015年11月	44,781,854.73	628,812,403.22	611,616,565.46	61,977,692.49	-
唐山红郡	2014年12月	596,824,155.90	-	297,672,804.82	299,151,351.08	58,986,815.37
唐山金域华府	2015年8月	88,441,932.63	120,914,826.77	126,415,459.69	82,941,299.71	-
唐山新里程	2015年12月	-	389,841,700.01	277,405,012.89	112,436,687.12	-



万科企业股份有限公司  
截至2015年12月31日止年度财务报表

	最近一期 竣工时间	期初数	增加数	减少数	期末数	跌价准备
天津东海岸	2014年12月	151,927,047.30	3,811,592.61	1,250,849.65	154,487,790.26	-
天津东丽湖	2015年11月	273,521,096.24	407,557,058.01	403,503,493.72	277,574,660.53	-
天津金城国际	2014年8月	138,017,787.21	-	65,245,715.01	72,772,072.20	-
天津四季花城	2015年10月	-	1,459,930,584.48	1,403,169,924.71	56,760,659.77	-
温州金城中央	2015年10月	-	2,567,876,089.77	2,258,869,527.20	309,006,562.57	-
温州龙湾花园	2015年4月	1,056,858,024.82	1,628,168,781.24	1,937,275,395.21	747,751,410.85	176,126,952.40
乌鲁木齐金城国际	2015年9月	-	477,603,873.59	370,157,806.52	107,446,067.07	-
乌鲁木齐金城华府	2015年9月	113,775,215.67	682,788,788.90	722,935,700.75	73,628,303.82	-
乌鲁木齐金城缙香	2015年12月	-	321,295,636.96	207,940,244.12	113,355,392.84	9,292,746.10
乌鲁木齐兰乔圣菲	2015年6月	-	898,571,970.58	569,484,751.88	329,087,218.70	-
无锡金城蓝湾	2015年6月	29,711,969.32	265,875,750.80	130,442,939.75	165,144,780.37	-
无锡金城缙香	2015年12月	188,397,691.20	638,280,899.29	519,985,846.11	306,692,744.38	-
无锡魅力之城	2015年12月	177,135,322.29	1,050,797,296.02	1,057,462,494.16	170,470,124.15	-
无锡信成道	2015年6月	22,588,578.26	882,304,982.58	394,466,022.83	510,427,538.01	-
芜湖万科城	2015年10月	323,806,681.86	312,003,585.99	371,999,182.11	263,811,085.74	35,593,839.19
武汉城花璟苑	2015年6月	-	1,181,173,310.45	1,069,157,839.33	112,015,471.12	-
武汉汉阳国际	2015年12月	110,997,316.97	451,692,635.62	464,397,328.97	98,292,623.62	-
武汉金色城市	2015年11月	430,058,899.30	-	174,677,357.12	255,381,542.18	-
武汉金城蓝湾	2015年12月	56,250,842.86	1,639,088,809.95	1,440,744,443.26	254,595,209.55	-
西安大明宫项目	2015年12月	94,195,178.28	408,818,771.36	436,002,530.78	67,011,418.86	-
西安金城华府	2015年12月	26,679,427.11	583,713,478.93	510,215,313.56	100,177,592.48	-
西安金城曲江	2015年10月	109,756,260.74	420,346,096.56	445,980,406.79	84,121,950.51	-
西安万科城3#地	2015年12月	5,273,104.47	1,195,731,464.91	1,042,359,138.57	158,645,430.81	-
烟台云海台	2015年10月	288,824,587.43	529,827,468.43	732,756,400.82	85,895,655.04	-
烟台假日风景	2014年9月	142,102,512.30	86,607,938.45	90,941,973.21	137,768,477.54	-
烟台假日润园	2014年12月	278,127,967.50	12,646,994.30	233,038,067.30	57,736,894.50	-
烟台万科城	2015年12月	-	593,567,822.70	539,454,634.59	54,113,188.11	-
烟台御龙山	2015年9月	119,548,481.17	735,881,489.04	752,850,341.45	102,579,628.76	-
扬州万科城	2015年11月	41,597,839.37	461,845,536.80	450,250,050.92	53,193,325.25	-
长春柏翠园	2015年6月	116,498,890.43	854,970,648.88	569,132,056.07	402,337,483.24	-
长春蓝山	2015年12月	240,427,430.97	624,585,740.91	611,081,420.90	253,931,750.98	-
长春万科城	2015年12月	8,147,723.24	638,868,558.28	563,520,794.18	83,495,487.34	-
长沙白鹭郡	2015年11月	553,492.91	1,026,727,934.06	968,347,855.22	58,933,571.75	-
长沙梅溪郡	2015年11月	-	328,742,806.67	269,048,070.35	59,694,736.32	-
长沙万科城	2015年11月	43,727,978.77	276,260,979.98	90,283,756.92	229,705,201.83	-
长沙紫台	2015年12月	16,805,696.47	372,973,611.24	260,519,873.04	129,259,434.67	-
镇江蓝山花园	2014年12月	147,582,078.92	70,911,090.38	167,669,272.18	50,823,897.12	-
镇江魅力之城	2015年12月	162,653,723.53	513,265,427.32	502,861,422.31	173,057,728.54	-
郑州万科美景万科城	2015年9月	-	2,623,766,545.67	2,304,935,229.51	318,831,316.16	-
中山金色家园	2015年12月	6,756,134.30	345,202,443.55	300,215,398.52	51,743,179.33	-
重庆金色悦城	2015年12月	-	2,165,520,949.72	2,042,428,850.01	123,092,099.71	-
重庆万科城	2015年12月	238,601,828.56	1,376,829,812.13	1,088,761,430.53	526,670,210.16	-
重庆万科西城	2015年12月	-	1,010,981,930.86	574,507,858.99	436,474,071.87	-
重庆万科西九	2015年7月	-	505,595,916.63	370,281,061.74	135,314,854.89	-
重庆友城生态名苑	2014年12月	66,065,448.75	62,441,236.97	77,270,770.01	51,235,915.71	-
重庆悦府	2014年12月	158,919,499.46	160,628,909.44	168,639,839.56	150,908,569.34	-
珠海城市花园	2015年12月	3,254,268.34	352,887,870.58	298,853,190.92	57,288,948.00	-
其他汇总		4,692,057,804.30	42,662,898,576.71	43,608,219,474.63	3,746,736,906.38	-
合计		23,149,705,591.97	147,177,011,527.55	135,220,930,166.89	35,105,786,952.63	280,000,353.06

ii 在建开发产品

	预计下批		预计总投资	期初数	期末数	跌价准备
	开工时间	竣工时间				
鞍山惠斯勒小镇	2015年8月	2017年6月	206,838,523.32	305,344,622.91	65,431,390.98	-
鞍山金城国际	2013年9月	2016年8月	360,766,378.84	459,992,605.07	274,969,818.99	-
鞍山万科城	2014年6月	2016年12月	303,140,000.00	58,540,797.61	157,632,800.00	-
北京公园里						
005、008、009号地块	2014年12月	2017年4月	767,335,200.00	302,396,650.74	578,586,867.00	-
北京金城东郡	2013年10月	2016年4月	3,020,308,500.00	2,381,425,008.21	2,017,047,830.20	-
北京金城华府	2014年9月	2017年5月	5,449,381,504.29	1,891,734,084.38	1,274,994,230.80	-
北京朗润园	2013年12月	2016年5月	711,365,300.00	1,340,725,342.69	584,048,535.43	-
北京首开万科中心	2014年12月	2017年4月	2,831,110,892.98	803,571,939.83	1,702,088,924.57	-
北京天竺万科中心	2015年6月	2016年9月	560,512,798.84	-	335,810,593.55	-
北京万科橙	2014年4月	2016年4月	2,346,703,920.63	1,758,890,557.70	1,007,803,765.62	-
北京幸福汇	2014年9月	2016年5月	317,697,100.00	445,999,320.28	257,711,805.95	-
常州万科城	2015年9月	2016年7月	1,098,310,699.99	389,060,655.88	635,608,242.54	-
成都翡翠郡	2015年3月	2017年6月	959,216,796.81	-	274,068,677.87	-
成都金色城市	2015年12月	2017年12月	2,415,635,049.24	966,314,350.70	615,296,015.26	-
成都金色乐府音乐广场	2015年5月	2016年7月	7,885,458,285.54	1,799,238,970.81	4,516,343,092.86	-
成都金域缙香	2014年11月	2016年8月	1,481,271,388.23	871,063,111.48	1,047,316,608.05	-
成都万科华茂广场	2013年7月	2016年4月	2,048,938,900.95	1,563,467,164.76	1,818,788,983.64	-
大连波浪洗衣机厂项目	2015年11月	2017年6月	251,947,135.98	-	150,936,199.82	-
大连公园里	2014年11月	2016年2月	424,823,359.00	280,654,733.10	352,622,982.72	-
大连海港城	2012年8月	2016年9月	1,855,423,588.63	1,081,459,168.84	454,083,228.00	-
大连金城华府	2015年5月	2016年12月	853,593,689.97	-	640,239,820.54	-
大连蓝山	2014年8月	2016年6月	909,903,966.34	1,767,038,590.22	620,365,705.54	-
大连万科城	2015年7月	2016年6月	1,637,474,029.41	1,503,319,412.97	1,188,980,752.83	-
大连西山项目	2015年11月	2016年12月	454,240,662.78	536,898,561.23	449,382,344.99	-
大连现在城	2014年5月	2016年6月	309,705,021.78	392,341,250.44	266,231,806.21	-
大连樱花园	2015年4月	2016年5月	577,836,262.06	529,310,571.53	544,118,887.06	-
东莞翡丽山	2013年10月	2016年6月	1,538,013,583.07	-	1,363,043,038.34	-
东莞厚街广场	2013年10月	2016年6月	648,359,973.94	811,235,523.58	506,379,749.78	-
东莞虎门花园	2015年12月	2017年4月	1,057,779,617.00	-	594,440,206.32	-
东莞虎门万科城	2014年4月	2016年5月	6,096,876,483.70	1,845,860,212.13	4,202,164,913.70	-
东莞金色悦府	2014年10月	2016年6月	894,145,899.32	460,279,173.73	657,636,399.52	-
东莞松湖传奇	2014年1月	2016年6月	868,820,712.44	730,467,476.35	750,679,842.91	-
东莞万科大厦	2011年12月	2016年9月	353,071,875.00	318,713,841.74	344,245,078.34	-
东莞万科中心	2015年8月	2016年6月	1,302,920,646.35	625,731,369.39	685,790,694.94	-
东莞长安万科中心	2013年6月	2017年1月	1,355,981,820.65	1,011,330,438.27	1,264,118,474.72	-
东莞珠江东岸	2015年11月	2017年5月	1,618,142,424.18	-	259,551,472.14	-
佛山缤纷西园	2014年6月	2016年12月	729,937,221.24	630,566,380.86	283,451,779.57	-
佛山城东花园	2014年7月	2016年12月	1,153,157,429.91	570,092,271.39	748,819,767.52	-
佛山金色领域广场	2015年8月	2017年9月	1,044,090,128.12	715,764,576.03	639,455,741.81	-
佛山金域滨江广场	2015年9月	2016年6月	1,650,820,000.00	1,009,106,265.33	1,291,841,162.61	-
佛山金城国际	2015年11月	2016年9月	4,896,573,917.65	1,921,654,408.31	2,480,678,201.34	-
佛山水晶城	2015年7月	2016年6月	1,817,169,071.30	-	1,222,547,042.44	-
佛山万科城	2015年7月	2016年3月	1,680,960,633.88	826,774,599.69	829,109,760.69	-
佛山万科广场	2014年3月	2016年1月	1,341,784,928.00	1,560,365,535.77	1,297,355,723.48	-
福州金融港中心	2015年12月	2017年6月	1,189,904,460.81	-	513,036,255.34	-
福州金域榕郡	2014年10月	2016年12月	456,395,060.05	974,521,505.81	331,941,584.60	-
莆田万科城G地块	2015年12月	2016年12月	1,754,109,000.00	-	780,000,491.93	-
福州金域滨江	2015年11月	2017年12月	450,623,880.42	-	148,973,512.42	-
福州万科广场	2014年1月	2016年6月	2,244,466,447.31	1,521,674,594.87	1,826,913,251.71	-
福州永泰万科城	2014年10月	2016年12月	349,900,102.33	111,363,766.84	162,500,789.42	-
抚顺金城国际	2015年3月	2016年9月	352,610,428.56	598,317,141.26	148,607,195.35	-
抚顺金城蓝湾	2014年3月	2016年12月	238,256,101.52	158,707,528.02	76,440,435.12	-
广州东荟城	2013年9月	2016年8月	1,236,216,481.16	1,677,917,384.72	928,962,566.25	-
广州峰境花园	2013年2月	2016年9月	2,234,083,757.96	1,973,581,979.21	2,072,718,718.04	-
广州黄埔仓	2014年12月	2016年9月	833,701,802.29	445,675,783.34	743,165,282.13	-
广州金色梦想	2013年10月	2016年4月	2,773,062,633.98	-	2,424,211,578.91	-
广州南方公元花园	2014年4月	2016年3月	1,510,614,940.19	656,473,452.38	861,562,641.88	-
广州欧泊	2014年5月	2016年5月	1,574,939,065.88	2,517,705,704.32	1,259,265,349.59	-
广州万科云二期	2015年5月	2017年3月	3,135,818,558.58	-	1,741,171,801.18	-
广州万科云广场	2013年10月	2016年12月	543,282,465.00	749,619,062.94	322,423,799.68	-
贵阳大都会商业综合体	2014年12月	2016年12月	2,157,433,900.00	1,048,334,030.43	497,220,794.36	-
贵阳公园5号	2014年3月	2016年12月	782,613,830.83	522,244,342.01	435,316,083.16	-
贵阳金城华府	2014年7月	2016年6月	703,304,900.00	547,361,562.40	513,157,534.21	-
贵阳玲珑湾	2014年3月	2016年12月	1,101,640,000.00	90,050,430.02	726,185,848.09	-
贵阳万科城	2014年3月	2016年10月	2,632,600,480.36	-	1,544,327,256.32	-

万科企业股份有限公司  
截至2015年12月31日止年度财务报表

	预计下批		预计总投资	期初数	期末数	跌价准备
	开工时间	竣工时间				
贵阳悦城	2014年3月	2016年12月	1,144,081,471.50	485,829,104.59	489,107,499.39	-
杭州北宸之光	2013年12月	2016年6月	1,812,250,979.80	2,254,278,582.23	1,374,324,618.14	-
杭州公望	2015年11月	2017年8月	1,416,766,567.16	-	332,998,454.67	-
杭州公园大道	2013年8月	2016年9月	2,670,357,086.37	-	2,565,003,164.86	-
杭州良渚文化村	2015年7月	2016年12月	3,487,306,480.76	1,468,710,357.23	1,370,665,263.09	-
杭州良渚文化村						
未来城二期	2015年7月	2018年6月	2,643,370,630.06	-	1,429,729,268.77	-
杭州璞悦湾	2013年10月	2016年6月	2,528,166,440.40	1,986,615,871.83	2,446,506,502.18	-
合肥蓝山花园	2015年10月	2016年6月	1,327,191,412.15	1,073,833,779.08	800,787,349.89	-
合肥森林公园	2015年12月	2016年1月	3,668,183,557.51	3,048,295,961.27	2,404,401,823.18	-
合肥万科城	2014年6月	2016年6月	537,223,471.14	760,013,812.91	306,973,994.47	-
惠州双月湾	2013年12月	2016年5月	3,546,844,906.00	550,957,864.15	1,078,517,586.18	-
吉林松花湖项目	2014年6月	2016年12月	458,176,122.08	144,764,502.92	387,507,002.19	-
吉林万科城	2013年5月	2016年8月	560,410,000.00	1,084,891,512.81	554,426,598.64	-
济南金色悦城	2015年12月	2017年6月	1,457,299,825.00	-	548,996,862.14	-
济南金城国际	2015年7月	2016年12月	2,067,351,540.00	919,602,315.13	1,290,636,506.83	-
济南万科城	2015年2月	2016年3月	2,870,684,721.00	-	2,316,944,027.20	-
济南新里程	2015年8月	2016年9月	2,525,822,702.00	656,316,019.72	1,595,164,795.30	-
济南幸福里	2015年10月	2016年9月	808,565,400.00	-	466,634,089.97	-
嘉兴海上传奇	2013年11月	2016年3月	488,589,807.51	297,413,225.65	389,455,904.51	-
嘉兴海上家園	2014年8月	2016年7月	403,061,752.69	144,626,720.91	225,873,044.11	-
嘉兴金城缙香	2011年7月	2016年5月	142,610,137.29	76,834,479.93	122,163,505.34	-
嘉兴吴越	2015年7月	2017年6月	353,024,361.87	-	157,063,511.93	-
晋中朗润园	2014年7月	2016年6月	131,181,300.00	354,155,313.26	80,753,387.62	-
昆明金色领域	2014年5月	2016年6月	587,692,500.00	560,059,348.85	235,891,751.33	-
昆明魅力之城	2014年12月	2016年6月	2,775,947,611.89	1,501,374,662.71	1,497,054,819.42	-
昆山高尔夫	2015年9月	2018年3月	1,363,154,579.00	206,701,076.77	249,438,090.76	-
昆山魅力花园	2014年6月	2016年4月	2,592,020,000.00	1,440,860,498.47	1,621,745,914.73	-
南昌公园里	2015年1月	2017年2月	1,194,511,009.00	-	566,213,628.81	-
南昌海上传奇	2015年12月	2016年4月	2,037,230,930.80	706,731,055.01	601,827,778.42	-
南昌金城国际	2015年9月	2016年9月	2,046,611,583.00	-	874,534,664.52	-
南昌时代广场	2014年11月	2016年4月	1,833,646,627.00	438,684,906.79	1,576,123,329.29	-
南昌万科城	2014年10月	2016年5月	655,357,132.55	568,750,687.37	453,628,926.98	-
南充金润华府	2015年4月	2016年4月	2,325,800,654.98	1,006,957,961.78	1,096,848,971.06	-
南京安品園舍	2015年12月	2016年12月	620,196,554.40	-	470,411,971.29	-
南京金城蓝湾	2013年6月	2016年6月	255,606,691.18	1,110,312,635.46	95,252,122.01	-
南京九都荟	2015年11月	2016年4月	3,596,298,693.00	1,179,763,132.88	2,742,412,576.06	-
南京万科城	2014年12月	2016年9月	1,091,652,682.00	121,077,148.22	579,878,062.07	-
南京璞悦山	2015年12月	2016年9月	1,016,887,230.12	-	710,806,147.28	-
南宁魅力之城	2015年6月	2016年3月	1,821,568,277.00	415,443,565.49	1,346,083,533.53	-
南宁万科城南區	2015年11月	2017年3月	2,151,984,507.00	-	1,084,312,505.75	-
南宁万科大厦	2014年2月	2018年2月	898,241,400.00	217,049,747.41	350,210,009.88	-
南通公园里	2015年7月	2016年12月	475,823,316.85	-	152,081,015.99	-
南通濠河传奇	2014年4月	2016年3月	517,065,500.00	650,667,936.51	408,981,987.14	-
宁波公园里	2013年12月	2016年3月	1,680,910,000.00	1,342,704,157.13	1,532,988,028.58	-
宁波公园里二期	2015年8月	2016年6月	567,500,000.00	-	526,646,216.61	-
宁波江东府	2013年10月	2016年9月	2,534,610,000.00	1,848,709,863.59	2,196,456,742.64	-
宁波江湾府	2015年8月	2017年5月	1,177,057,851.46	-	809,338,466.65	-
宁波金城传奇	2014年1月	2016年3月	1,128,060,000.00	741,905,565.14	1,038,260,261.55	-
宁波万科城	2015年12月	2017年3月	2,179,560,000.00	-	1,636,811,825.27	-
宁波云鹭湾	2015年12月	2016年11月	1,151,985,063.00	1,107,111,965.63	834,057,161.94	-
宁波中河项目	2015年12月	2017年12月	739,820,600.00	-	363,270,860.80	-
莆田万科城	2014年1月	2016年7月	1,034,721,200.00	999,605,646.78	752,186,270.55	-
秦皇岛北戴河小镇	2015年3月	2016年7月	836,451,700.00	335,869,101.52	245,725,626.39	-
青岛春阳花园	2014年4月	2016年6月	818,854,000.00	625,733,406.01	561,888,765.42	-
青岛东郡	2015年7月	2017年1月	1,296,003,400.00	172,213,927.38	180,646,056.55	-
青岛福州路万科中心	2013年3月	2016年1月	482,359,600.00	1,050,797,065.43	355,245,756.65	-
青岛玫瑰里	2015年9月	2016年6月	785,625,301.62	435,836,181.16	236,453,912.28	-
青岛山东路万科中心	2015年12月	2017年12月	655,426,300.00	715,964,807.71	196,639,897.69	-
青岛生态新城	2015年10月	2017年6月	1,579,701,900.00	-	556,083,505.22	-
青岛桃花源	2014年6月	2018年12月	1,443,107,400.00	414,209,127.07	702,406,940.80	-
青岛万科城	2014年4月	2016年9月	749,685,200.00	423,958,435.55	547,495,430.10	-
青岛紫台	2015年10月	2016年9月	1,776,671,700.00	619,708,868.64	1,193,779,978.35	-
清远万科城	2014年5月	2016年3月	1,640,801,876.10	913,673,908.03	1,430,189,136.23	-
清远万科华府	2013年4月	2016年5月	811,687,659.69	444,840,116.83	437,021,942.57	-
泉州石狮金城中央	2015年10月	2017年8月	1,685,803,770.27	-	250,543,289.75	-
泉州万科城	2015年11月	2016年6月	3,614,831,438.47	1,119,089,353.95	2,064,553,995.44	-
三亚湖畔度假公园	2013年12月	2016年6月	1,053,412,000.00	2,002,452,811.72	933,113,291.81	-
三亚森林度假公园	2014年12月	2016年9月	1,680,753,400.00	1,594,899,008.86	1,014,768,571.46	-

	预计下批		预计总投资	期初数	期末数	跌价准备
	开工时间	竣工时间				
厦门东森项目	2014年10月	2017年12月	1,553,810,000.00	-	522,481,340.49	-
厦门海沧万科城	2015年9月	2016年6月	2,324,396,052.58	1,988,186,085.76	1,390,911,477.82	-
厦门湖心岛	2014年8月	2016年12月	1,549,559,381.18	635,503,326.02	754,926,245.33	-
厦门金城华府	2014年3月	2016年6月	507,917,297.10	465,038,385.53	166,944,887.00	-
厦门万科广场	2015年12月	2016年8月	4,400,000,000.00	540,203,143.22	2,433,272,907.10	-
厦门云玺项目	2013年1月	2016年3月	1,383,270,000.00	-	1,292,380,054.84	-
上海安亭新镇项目	2015年4月	2017年12月	721,500,700.00	-	546,470,400.05	-
上海城花新园	2014年12月	2016年12月	2,742,025,451.66	1,000,114,245.01	737,102,088.61	-
上海虹桥时一区	2014年1月	2016年3月	796,401,983.44	2,182,699,725.47	535,952,820.08	-
上海金色城市	2014年11月	2017年6月	2,747,607,582.80	2,684,670,322.66	2,011,057,778.53	-
上海金城南桥	2015年12月	2017年12月	1,838,809,586.83	-	1,056,345,516.01	-
上海徐汇万科中心	2015年2月	2017年6月	1,708,764,518.00	1,502,132,808.18	1,067,537,666.50	-
上海万科城	2013年6月	2016年12月	3,366,670,778.07	4,515,874,863.26	2,650,136,089.54	-
上海张江东地块	2014年12月	2016年9月	7,614,668,665.19	-	7,109,628,429.79	-
深圳布吉水径项目	2015年7月	2016年12月	3,331,000,000.00	2,803,624,870.72	2,063,077,744.53	-
深圳翡丽郡	2013年6月	2016年6月	377,000,000.00	865,174,380.55	327,623,386.39	-
深圳公园里	2014年8月	2016年1月	3,674,534,000.00	1,426,604,245.78	3,024,285,576.36	-
深圳嘉悦山花园	2014年6月	2017年1月	966,000,000.00	246,431,956.24	597,739,709.61	-
深圳金域九悦花园	2014年11月	2016年12月	1,888,000,000.00	702,652.79	1,218,539,263.30	-
深圳天琴湾	2011年5月	2016年9月	1,356,929,382.08	923,522,035.72	960,006,099.66	-
深圳天誉	2014年9月	2016年3月	5,511,000,000.00	1,626,022,370.10	4,104,304,607.17	-
深圳深南道68号	2015年7月	2017年5月	3,975,830,000.00	-	2,773,765,494.99	-
沈阳柏翠园	2015年12月	2016年12月	1,215,579,425.86	452,050,493.22	533,516,238.26	-
沈阳春河里	2015年3月	2017年12月	876,465,980.00	465,399,969.67	545,644,418.99	-
沈阳公园大道	2015年3月	2016年3月	681,501,704.66	418,932,980.88	234,068,646.95	-
沈阳假日风景	2015年3月	2017年6月	978,306,013.83	287,084,607.88	678,322,514.50	-
沈阳金域蓝湾	2014年4月	2016年6月	220,591,825.04	604,781,692.19	176,359,964.28	-
沈阳鹿特丹	2014年11月	2016年10月	927,891,329.49	954,623,747.66	902,561,777.92	-
沈阳明天广场	2015年8月	2016年12月	1,860,055,617.60	531,056,819.61	652,594,030.64	-
沈阳润园	2014年4月	2016年10月	616,259,742.65	85,086,363.53	238,835,549.70	-
沈阳铁西蓝山	2015年7月	2017年8月	1,300,775,532.22	403,693,071.05	913,382,104.68	-
沈阳香湖盛景苑北区	2015年11月	2016年6月	1,641,797,353.97	-	623,175,416.97	-
沈阳紫台	2015年3月	2016年12月	1,245,542,043.44	-	720,217,195.84	-
苏州VC小镇	2015年12月	2016年12月	4,042,957,024.72	1,097,748,334.89	2,283,110,029.83	-
苏州金色里程	2015年4月	2016年11月	776,130,000.00	-	646,294,152.49	-
苏州金域平江	2015年3月	2016年5月	1,593,371,868.34	-	1,257,735,114.14	-
苏州玲珑东区	2014年10月	2016年5月	1,360,178,002.08	-	1,029,306,097.78	-
苏州万科城	2014年12月	2016年8月	593,677,300.00	946,107,900.69	498,022,510.73	-
苏州新都会	2015年2月	2016年9月	324,473,629.25	-	311,686,586.38	-
太原金城华府	2015年7月	2017年10月	1,151,467,671.76	-	433,224,718.49	-
太原蓝山	2015年11月	2016年12月	4,338,366,100.00	1,320,388,742.81	2,168,436,045.52	-
太原万科城	2015年12月	2017年12月	3,199,605,890.00	-	1,142,458,031.44	-
唐山金城华府 A-02-02	2015年12月	2017年12月	757,861,597.52	-	194,563,381.49	-
唐山新里程	2014年8月	2016年8月	1,416,244,400.00	350,489,394.82	712,864,689.36	-
天津东丽湖	2015年7月	2017年3月	1,502,395,100.00	426,449,225.04	948,642,699.48	-
天津海港城	2014年3月	2016年10月	581,505,000.00	387,286,123.66	440,143,121.02	-
天津金域国际	2014年9月	2017年12月	265,980,619.00	96,340,904.33	81,977,209.79	-
天津金城华府	2015年10月	2017年6月	1,638,996,432.00	529,955,664.00	596,850,825.36	-
天津梅江柏翠园	2014年5月	2016年4月	2,158,717,087.25	799,485,376.73	1,455,608,529.79	-
天津民和巷	2015年12月	2016年10月	1,643,695,600.00	-	1,169,126,252.79	-
天津四季花城	2015年12月	2016年10月	1,271,200,000.00	997,979,644.16	1,118,566,043.81	-
温州金域传奇	2013年12月	2016年3月	2,079,560,000.00	1,669,758,137.47	1,888,603,845.42	-
乌鲁木齐金城华府	2013年9月	2016年4月	175,199,595.40	539,110,250.73	142,025,618.38	-
乌鲁木齐南山郡	2013年8月	2016年12月	233,999,237.71	192,510,992.89	219,525,813.35	135,876,423.76
乌鲁木齐中央公园	2015年1月	2016年12月	755,596,500.00	-	706,737,049.70	-
无锡金城缙香	2014年4月	2016年6月	1,006,415,680.53	886,618,193.93	695,555,699.44	-
无锡魅力之城	2015年9月	2016年6月	647,523,578.93	850,690,331.54	291,421,139.14	-
无锡润园	2015年10月	2017年6月	234,805,952.81	-	114,287,139.80	-
无锡信成道	2015年3月	2016年5月	1,908,143,404.91	1,505,550,654.07	1,144,612,314.96	-
芜湖万科城	2014年12月	2016年6月	283,503,541.19	467,542,653.36	167,791,664.97	-
武汉城花璟苑	2014年8月	2016年6月	939,870,987.63	-	836,998,056.99	-
武汉汉口传奇	2015年6月	2016年6月	4,211,461,009.78	-	3,337,590,435.27	-
武汉汉口国际	2015年5月	2016年12月	1,926,420,002.00	690,478,941.20	949,345,689.61	-
武汉嘉园	2015年6月	2016年3月	2,051,762,176.44	861,533,300.23	1,043,384,756.74	-
武汉金色城市	2013年12月	2016年9月	1,313,353,039.65	826,747,679.94	695,978,241.12	-
武汉金城湖庭	2015年10月	2016年12月	1,970,400,000.00	696,825,687.93	1,210,441,727.12	-
武汉长征村项目	2014年3月	2016年11月	1,436,096,783.04	834,395,927.00	419,795,132.94	-
西安城市之光	2015年7月	2017年6月	1,300,965,800.00	-	1,003,606,728.85	-
西安大明宫项目	2015年3月	2017年1月	1,122,800,656.50	444,224,802.16	503,385,449.94	-

	开工时间	预计下批 竣工时间	预计总投资	期初数	期末数	跌价准备
西安高新华府	2015年8月	2016年12月	1,733,373,655.91	368,681,874.33	1,157,172,017.57	-
西安金色悦城	2015年11月	2016年3月	2,565,892,500.00	2,141,247,496.73	1,411,466,628.08	-
西安金城东郡	2015年8月	2016年10月	2,478,951,325.00	505,524,614.26	1,376,129,100.64	-
西安金城国际	2015年12月	2017年12月	638,699,900.00	-	313,550,137.99	-
西安万科城3#地	2013年9月	2016年6月	413,301,200.00	1,107,388,695.43	333,379,246.99	-
西安万科城8#地	2015年9月	2016年10月	943,847,700.00	-	523,870,215.79	-
西安幸福里	2015年7月	2016年8月	1,280,788,400.00	356,778,682.81	906,226,223.02	-
香港屯门项目	2015年10月	2019年10月	7,811,703,867.21	-	3,249,957,686.32	-
徐州淮海天地	2014年8月	2016年5月	1,827,623,100.00	1,084,179,180.08	1,320,272,378.21	-
徐州万科城	2014年11月	2016年6月	3,653,283,000.00	766,715,224.60	1,146,399,866.06	-
烟台海云台	2015年6月	2016年6月	805,526,296.00	703,302,081.74	644,421,037.26	64,773,729.45
烟台假日风景	2015年3月	2017年3月	639,725,648.00	48,124,505.97	383,835,389.60	-
烟台万科城	2015年6月	2016年6月	812,282,582.00	604,217,858.47	647,616,912.51	-
烟台御龙山	2015年6月	2016年6月	854,071,640.00	1,738,808,261.49	683,257,312.84	-
扬州金色梦想	2015年12月	2016年11月	664,927,800.00	-	293,269,569.36	-
扬州万科城	2014年12月	2016年3月	477,837,042.74	524,669,831.11	464,747,337.02	-
营口海港城	2014年3月	2016年6月	578,566,311.59	373,924,610.71	198,966,735.85	32,495,726.43
长春金城长春	2015年10月	2016年10月	1,119,465,456.70	-	637,943,391.35	-
长春蓝山	2015年6月	2016年6月	159,000,000.00	462,704,386.85	156,752,380.16	-
长春万科城	2013年6月	2016年6月	780,000,000.00	1,240,135,434.35	739,020,340.07	-
长沙白鹭郡	2013年6月	2016年5月	473,833,557.56	1,068,220,077.99	330,483,034.92	-
长沙金城滨江	2014年3月	2016年8月	615,996,298.29	208,112,429.87	434,232,220.49	-
长沙金城国际	2014年9月	2016年8月	1,249,562,267.92	740,445,454.91	1,040,956,560.61	-
长沙金城蓝湾	2015年9月	2017年11月	1,148,311,186.11	-	356,124,117.68	-
长沙金城缙香	2015年7月	2017年12月	375,640,418.33	430,412,489.88	229,745,082.11	-
长沙梅溪郡	2014年9月	2016年5月	897,493,325.55	368,516,449.01	508,054,946.60	-
长沙紫台	2014年1月	2017年11月	478,775,982.41	268,302,919.56	149,653,981.70	-
镇江蓝山花园	2015年12月	2016年4月	564,160,000.00	98,751,450.93	266,474,423.71	-
镇江魅力之城	2015年11月	2016年3月	736,448,215.95	551,011,444.49	591,792,362.97	-
郑州万科美景龙门龙堂	2014年5月	2016年4月	1,670,937,103.00	942,382,441.43	392,965,663.92	-
郑州万科美景魅力之城	2014年9月	2016年8月	1,502,218,900.00	243,578,866.20	861,741,187.21	-
郑州万科美景万科城	2014年11月	2016年3月	4,379,880,359.48	2,866,512,879.01	3,693,504,745.25	-
中山柏悦湾	2015年11月	2016年3月	1,696,921,307.11	712,711,373.50	783,151,255.72	-
中山金色家园	2015年3月	2016年6月	551,686,753.72	416,499,595.62	321,585,385.89	-
中山金城蓝湾	2015年7月	2016年5月	764,122,395.13	291,615,125.66	665,549,802.14	-
重庆金色悦城	2015年6月	2016年6月	3,208,203,700.00	1,371,525,825.00	1,742,336,291.10	-
重庆锦尚	2015年6月	2016年12月	1,129,122,639.67	349,348,552.54	839,340,671.93	-
重庆万科城	2013年8月	2016年1月	1,622,802,663.87	2,275,044,139.62	1,288,448,188.91	-
重庆万科西城	2015年1月	2017年12月	927,344,874.97	712,804,275.36	453,078,702.81	-
重庆万科西九	2015年4月	2016年5月	1,063,843,300.00	264,210,744.70	321,481,468.12	-
珠海魅力之城	2013年5月	2016年5月	1,703,530,000.00	787,251,985.10	566,170,615.10	-
珠海万科城	2015年9月	2017年10月	2,813,570,000.00	-	401,174,034.22	-
其他汇总				8,781,514,317.53	1,039,029,375.12	-
在建转至完工				25,359,671,175.87	-	-
合计				196,563,415,696.98	228,643,064,239.88	233,145,879.64

iii 拟开发产品

	预计	预计下一期	预计总投资	期初数	期末数	跌价准备
	开工时间	竣工时间				
鞍山惠斯勒小镇	2016年3月	2018年9月	1,541,807,558.68	364,880,684.18	324,922,516.31	-
鞍山金城国际	2016年3月	2018年9月	597,550,388.51	120,316,201.48	114,561,767.16	-
北京稻香湖项目	2016年9月	2018年9月	1,700,000,000.00	-	810,000,000.00	-
北京公园里						
005、008、009号地块	2016年3月	2018年3月	1,793,800,565.00	1,086,489,849.85	1,069,019,184.84	-
常州万科城	2016年8月	2018年11月	573,088,634.12	347,360,204.00	188,885,476.10	-
成都国宾润园	2016年1月	2017年9月	1,019,155,378.90	-	339,929,181.05	-
大连城花东项目	2017年3月	2018年12月	695,243,293.00	309,820,529.07	315,771,684.59	-
大连城市之光	2016年1月	2017年6月	2,840,495,346.08	-	1,243,700,088.24	-
大连海港城	2016年9月	2018年6月	4,215,224,476.04	663,881,956.71	1,602,231,001.41	-
大连樱花园	2016年4月	2018年6月	1,449,262,638.51	688,169,395.85	715,036,874.06	-
东莞城市之光广场	2016年3月	2018年8月	1,358,930,000.00	-	542,991,241.31	-
东莞翡丽山	2016年3月	2018年6月	492,973,454.99	-	272,475,833.12	-
东莞湖畔花园	2016年3月	2017年6月	338,330,000.00	-	126,254,519.44	-
东莞双城水岸	2016年12月	2018年6月	2,230,000,000.00	1,282,358,255.69	1,083,644,443.81	-
东莞松朗花园	2016年6月	2018年6月	2,207,910,000.00	-	1,134,687,565.00	-
东莞云广场	2016年1月	2017年10月	3,619,210,000.00	-	1,742,296,754.15	-
东莞珠江东岸	2016年6月	2017年12月	1,371,826,600.00	-	205,773,990.00	-
佛山金色城市	2016年1月	2017年12月	2,836,325,601.14	-	1,884,660,721.49	-
佛山金色领域广场	2017年6月	2019年12月	1,050,508,449.61	352,751,974.14	201,947,108.50	-
佛山金城滨江广场	2016年6月	2017年12月	2,903,022,291.35	914,182,353.37	995,677,943.00	-
佛山万科大厦	2016年6月	2017年12月	1,556,559,989.00	549,296,483.02	549,795,095.59	-
佛山万科广场	2016年5月	2018年5月	2,232,730,400.00	901,587,739.11	732,421,024.30	-
佛山万科湖岸	2016年5月	2018年12月	172,049,700.00	-	103,420,144.58	-
福州金城滨江	2016年6月	2018年12月	3,003,033,269.75	950,518,022.05	819,110,036.26	-
福州永泰万科城	2016年9月	2018年12月	2,180,152,405.74	177,487,091.97	184,055,981.07	-
抚顺金城国际	2016年4月	2017年9月	744,752,895.14	140,144,759.33	240,178,754.18	-
抚顺金城蓝湾	2016年4月	2017年12月	2,356,789,018.63	191,237,874.58	240,841,885.23	-
广州岭头项目	2016年3月	2017年12月	5,113,340,253.57	-	3,088,148,873.35	-
广州万科云二期	2016年3月	2018年1月	2,425,473,441.42	2,750,723,142.00	1,346,750,738.86	-
广州新隆沙	2016年2月	2017年12月	902,170,423.89	624,985,566.50	642,916,557.21	-
贵阳大都会	2017年3月	2018年6月	1,835,540,110.00	424,651,312.00	216,628,819.93	-
贵阳金城华府	2016年1月	2017年12月	1,030,009,100.00	119,152,314.15	573,442,108.44	-
贵阳万科城	2016年1月	2017年12月	2,633,523,627.64	-	373,207,780.83	-
贵阳悦城	2016年1月	2018年3月	449,348,748.36	133,244,226.61	228,724,631.18	-
杭州公望	2016年2月	2017年12月	809,496,735.20	576,126,499.05	389,550,256.34	-
杭州杭宸	2016年6月	2018年6月	1,032,009,844.38	-	499,928,000.00	-
杭州良渚文化村	2016年3月	2017年6月	6,930,410,951.06	1,897,328,366.02	1,235,119,772.83	-
杭州彭埠地块项目	2016年4月	2018年3月	1,950,265,145.13	-	1,202,122,769.12	-
杭州文晖J地块项目	2016年3月	2018年6月	1,636,453,279.88	-	1,106,002,500.00	-
杭州星空	2016年4月	2018年6月	544,000,000.00	-	261,120,000.00	-
合肥森林公园	2016年1月	2017年5月	4,495,556,878.13	2,238,657,950.38	1,893,027,141.02	-
惠州双月湾	2016年3月	2018年4月	3,921,906,716.22	401,849,433.95	440,427,404.53	-
吉林松花湖项目	2016年4月	2017年7月	501,830,000.00	177,948,070.00	161,904,694.64	-
吉林万科城	2016年4月	2017年6月	6,079,220,000.00	925,254,203.90	933,484,672.75	-
济南幸福里	2016年3月	2018年8月	501,984,500.00	-	136,715,251.46	-
嘉兴金色梦想	2016年6月	2017年5月	413,493,117.56	133,129,888.30	147,534,258.33	-
昆明金色领域	2017年1月	2019年6月	377,018,700.00	236,952,911.39	236,952,911.39	-
昆明魅力之城	2017年4月	2019年6月	7,082,917,001.96	2,180,979,888.11	1,975,500,251.07	-
昆山高尔夫	2016年6月	2018年9月	3,670,061,788.05	578,212,382.80	549,986,993.06	-
南昌海上传奇	2016年5月	2017年6月	166,340,490.19	166,977,166.22	84,274,679.08	-
南昌时代广场	2016年12月	2018年11月	928,565,821.00	979,598,610.50	474,835,964.43	-
南昌万科城	2016年8月	2018年3月	299,875,290.00	69,455,845.45	81,459,923.81	-
南京安品园舍	2016年1月	2016年12月	523,224,697.20	564,244,181.28	221,344,519.94	-
南京九都荟	2016年1月	2017年4月	414,272,800.00	-	141,749,524.54	-
南京万科城	2016年4月	2018年12月	219,470,646.50	275,129,516.24	61,993,623.82	-
南京璞悦山	2016年3月	2017年8月	696,184,671.11	-	348,378,540.30	-
南宁金城蓝湾	2016年2月	2018年2月	1,956,876,670.00	-	515,514,307.64	-
南宁万科城地块	2016年3月	2018年3月	6,279,579,209.00	-	1,833,797,946.56	-
南宁万科城南区	2016年7月	2018年12月	3,251,328,701.00	-	1,126,134,752.54	-
南通公园里	2016年3月	2017年12月	504,373,141.73	-	216,796,748.55	-
宁波江湾府二期	2016年4月	2017年12月	755,869,149.89	-	400,602,753.91	-
宁波云鹭湾	2016年8月	2018年8月	640,000,000.00	546,462,724.41	347,424,273.59	-
秦皇岛北戴河小镇	2016年12月	2018年7月	611,089,000.00	716,502,519.50	188,931,036.85	-
青岛东郡	2016年1月	2017年7月	740,730,500.00	90,607,870.00	163,728,113.12	-
青岛玫瑰里	2016年3月	2017年9月	1,695,897,973.51	632,370,365.79	342,045,733.33	-
青岛生态新城	2016年7月	2018年8月	1,897,108,200.00	1,153,222,402.00	901,092,078.45	-

万科企业股份有限公司  
截至2015年12月31日止年度财务报表

	预计	预计下一期	预计总投资	期初数	期末数	跌价准备
	开工时间	竣工时间				
青岛桃花源二期	2016年3月	2017年12月	886,766,700.00	250,096,890.18	373,221,576.59	-
青岛桃花源三期	2016年4月	2018年6月	565,768,300.00	-	140,187,725.00	-
清远万科城	2016年4月	2018年10月	3,051,478,010.00	848,385,767.15	600,006,775.75	-
泉州石狮金域中央	2016年6月	2018年12月	906,321,788.92	595,865,584.75	379,241,235.84	-
三亚湖畔度假公园	2016年5月	2017年12月	2,937,023,200.00	26,004,022.77	426,771,889.55	-
三亚森林度假公园	2016年4月	2018年1月	1,084,811,400.00	232,313,009.94	322,758,989.00	-
厦门湖心岛	2016年3月	2018年12月	1,709,853,275.61	1,046,369,029.47	1,134,516,185.26	-
上海安亭新镇项目	2016年3月	2017年12月	6,015,670,000.00	-	1,610,672,118.75	-
上海徐汇万科中心	2016年12月	2019年12月	7,537,789,700.00	4,958,096,527.65	4,103,497,844.75	-
深圳安托山项目	2016年1月	2018年1月	2,989,928,652.74	1,861,126,930.10	2,076,173,311.58	-
深圳布吉水径项目	2016年10月	2018年12月	2,203,000,000.00	-	850,378,806.18	-
深圳车公庙项目	2016年3月	2018年5月	2,489,000,000.00	-	1,461,050,331.14	-
深圳浪骑项目	2016年5月	2018年10月	1,000,000,000.00	218,833,604.23	222,752,200.11	-
深圳留仙洞	2016年3月	2017年5月	2,781,000,000.00	491,737,865.00	1,509,370,719.53	-
深圳溪之谷	2016年1月	2018年6月	1,607,000,000.00	590,378,600.79	590,858,156.11	-
沈阳城市之光	2016年4月	2018年6月	4,487,575,421.45	-	1,112,310,736.51	-
沈阳春河里	2016年6月	2018年9月	1,809,215,977.55	1,251,539,880.79	868,423,669.22	-
沈阳公园大道	2016年3月	2017年12月	1,438,765,826.00	535,964,288.47	315,271,707.21	-
沈阳惠斯勒小镇	2016年5月	2017年6月	1,716,339,897.87	256,225,791.53	281,047,157.36	-
沈阳假日风景	2016年3月	2017年6月	1,849,000,265.60	595,603,887.06	497,580,833.27	-
沈阳明天广场	2016年4月	2018年6月	1,551,401,628.41	620,317,953.32	621,413,443.12	-
沈阳润园	2016年3月	2017年8月	416,892,107.05	225,525,559.02	152,465,012.28	-
沈阳紫台	2016年3月	2017年12月	404,754,642.12	-	126,341,601.14	-
苏州湖西玲珑	2016年1月	2017年10月	3,600,000,000.00	-	2,032,606,679.62	-
苏州万科城	2016年2月	2018年5月	773,059,000.00	389,150,000.00	401,682,083.61	-
太原四建万科蓝山	2016年1月	2017年12月	389,730,000.00	-	75,884,099.12	-
太原万科城	2016年3月	2018年6月	3,066,026,510.00	-	1,151,415,662.09	-
太原新都心	2016年3月	2017年12月	1,260,000,000.00	-	203,426,916.31	-
唐山金域华府	2016年3月	2017年12月	630,000,000.00	44,379,241.05	154,805,392.36	-
天津金域国际	2017年6月	2019年12月	675,104,000.00	146,525,674.98	161,436,432.16	-
天津金域华府	2017年1月	2018年9月	893,913,600.00	-	412,800,747.08	-
天津民和巷	2016年3月	2017年11月	927,180,000.00	-	131,577,541.50	-
天津四季花城	2016年2月	2017年8月	1,188,080,000.00	533,390,267.09	427,946,769.61	-
温州城市之光	2016年1月	2017年8月	496,091,400.00	-	323,050,358.00	-
温州洪殿地块	2016年6月	2019年6月	2,215,881,900.00	-	1,391,000,000.00	-
温州学院路七号	2016年1月	2017年9月	1,903,503,100.00	-	1,339,000,000.00	-
乌鲁木齐兰乔圣菲	2016年4月	2017年6月	549,795,349.26	54,618,394.55	195,360,297.90	-
无锡金域蓝湾	2016年7月	2018年5月	2,184,649,277.02	189,157,341.24	541,422,494.93	-
无锡金域缙香	2017年6月	2018年12月	1,188,806,574.96	479,108,824.50	509,897,510.46	-
无锡魅力之城	2017年9月	2019年5月	417,541,350.40	89,091,364.75	89,639,822.42	-
无锡信成道	2016年3月	2017年9月	1,265,355,876.33	771,327,807.59	693,691,104.12	-
无锡周新老街4号项目	2016年5月	2017年12月	1,065,807,872.68	-	404,244,735.00	-
芜湖万科城	2017年3月	2018年12月	1,128,027,279.00	216,107,925.81	516,223,416.60	-
武汉城花璟苑	2016年1月	2017年12月	934,950,000.00	-	483,866,602.65	-
武汉汉口传奇	2016年3月	2018年3月	9,931,970,000.00	-	4,221,336,674.12	-
武汉嘉园	2016年1月	2017年12月	265,783,717.56	435,775,209.50	139,301,926.67	-
西安大明宫项目	2016年12月	2018年7月	590,466,048.00	408,902,117.03	244,643,357.03	-
西安高新华府	2016年3月	2018年6月	2,315,192,236.00	712,379,097.37	408,176,530.51	-
西安金色悦城	2016年3月	2016年12月	783,433,000.00	510,057,161.90	268,424,469.66	-
西安金色悦城DK1	2018年1月	2019年7月	1,123,313,535.70	244,757,801.72	561,321,834.24	-
西安金域东郡	2016年3月	2017年12月	1,931,091,575.00	815,328,598.35	482,652,101.80	-
西安金域国际	2016年9月	2018年6月	496,591,612.10	257,678,097.30	71,357,100.51	-
西安金域华府	2016年3月	2018年12月	329,125,584.48	82,463,929.80	130,932,201.56	-
西安万科城3#地	2016年3月	2018年6月	519,947,592.00	203,534,312.09	203,689,552.96	-
西安万科城7#地	2016年8月	2018年12月	460,509,000.00	329,687,324.88	77,468,301.74	-
西安万科城8#地	2016年2月	2017年3月	470,141,700.00	410,419,103.94	125,995,649.39	-
徐州淮海天地	2016年1月	2018年3月	3,340,068,700.00	770,729,934.35	1,426,087,768.59	-
徐州万科城B地块	2016年2月	2018年3月	1,498,145,900.00	189,956,860.00	469,944,267.94	-
烟台海云台	2016年6月	2018年6月	812,510,204.00	716,668,267.60	398,130,000.00	240,959,983.37
烟台万科城	2016年6月	2018年6月	556,438,568.00	272,654,898.55	272,654,898.55	-
烟台御龙山	2016年6月	2018年6月	1,943,057,142.00	571,018,692.27	680,070,000.00	-
扬州金色梦想	2016年1月	2017年11月	1,419,256,000.00	-	542,191,095.81	-
营口海港城	2017年3月	2018年12月	890,390,883.63	141,271,440.30	148,688,263.26	-
长春柏翠园	2016年3月	2018年6月	2,283,630,000.00	633,565,352.59	856,133,783.30	-
长春金域长春	2016年4月	2018年4月	1,180,762,600.00	-	423,672,370.25	-
长春蓝山	2016年4月	2018年6月	310,000,000.00	382,852,577.00	103,423,449.78	-
长春万科城	2016年4月	2018年6月	3,827,310,000.00	941,132,274.00	1,086,442,274.00	-
长沙金域滨江	2016年1月	2017年10月	674,740,540.00	225,428,186.67	291,991,254.55	-
长沙金域国际	2016年5月	2018年6月	2,591,611,510.96	1,015,006,558.63	1,149,499,220.04	-

	预计	预计下一期	预计总投资	期初数	期末数	跌价准备
	开工时间	竣工时间				
长沙金域蓝湾	2016年1月	2017年12月	1,124,607,607.40	244,833,305.67	371,842,707.89	-
长沙梅溪郡	2016年2月	2017年9月	1,119,612,343.16	850,254,728.57	620,020,302.57	-
长沙紫台	2016年1月	2017年8月	1,306,936,121.00	549,035,204.86	485,339,180.86	-
镇江蓝山花园	2016年3月	2017年12月	2,319,982,930.28	840,055,416.00	647,108,595.96	-
镇江魅力之城	2016年2月	2018年2月	390,494,151.50	363,697,833.46	143,785,785.04	-
郑州万科美景魅力之城	2016年1月	2018年4月	2,400,936,900.00	928,051,543.99	1,042,314,097.86	-
郑州万科美景万科城	2016年3月	2018年5月	6,544,468,422.00	519,400,543.13	2,149,068,408.43	-
郑州万科天伦紫台	2016年1月	2017年11月	4,999,580,000.00	-	1,341,235,912.06	-
中山柏悦湾	2016年1月	2017年9月	1,417,597,882.00	697,098,274.92	609,712,987.20	-
中山金色家园	2016年1月	2017年9月	1,744,032,679.00	202,410,626.72	315,262,273.05	-
中山金域蓝湾	2016年3月	2017年6月	1,867,880,232.00	797,081,204.04	658,425,750.44	-
重庆万科城	2016年12月	2018年6月	390,627,725.79	121,463,631.40	182,558,317.32	-
其他汇总				5,528,545,427.56	6,128,484,465.85	-
拟开发转在建				28,175,511,764.19	-	-
合计				<u>95,240,200,065.08</u>	<u>103,770,269,543.17</u>	<u>240,959,983.37</u>

(4) 年末建造合同形成的已完工未结算资产情况:

	<u>金额</u>
累计已发生成本	1,341,041,794.71
累计已确认毛利	31,117,143.24
减: 已办理结算的金额	<u>561,020,000.00</u>
建造合同形成的已完工未结算资产	<u>811,138,937.95</u>

7 其他流动资产

本集团的其他流动资产主要为从银行及金融机构购买的短期理财产品。



## 8 可供出售金融资产

### (1) 可供出售金融资产情况

项目	2015 年			2014 年		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
可供出售权益工具						
- 按公允价值计量的	993,243,566.22	-	993,243,566.22	-	-	-
- 按成本计量的	145,569,161.87	-	145,569,161.87	133,180,000.00	-	133,180,000.00
合计	<u>1,138,812,728.09</u>	<u>-</u>	<u>1,138,812,728.09</u>	<u>133,180,000.00</u>	<u>-</u>	<u>133,180,000.00</u>

本集团年末持有的金额人民币 145,569,161.87 元 (2014 年: 人民币 133,180,000.00 元) 可供出售金融资产在活跃市场中没有报价, 公允价值未能可靠计量, 初始确认后按成本计量。

本年无将持有至到期投资重分类为可供出售金融资产的情况。

### (2) 年末按公允价值计量的可供出售金融资产:

	可供出售权益工具
权益工具的成本	940,352,703.93
累计计入其他综合收益的公允价值变动金额	<u>52,890,862.29</u>
年末余额	<u>993,243,566.22</u>

(3) 年末按成本计量的可供出售金融资产：

被投资单位	账面余额				在被投资单位 持股比例 (%)	本年现金红利
	年初	本年增加	本年减少	年末		
上海中城联盟投资管理 有限公司	53,560,000.00	-	-	53,560,000.00	2.02%	3,627,579.80
上海伍翎投资中心 (有限合伙)	75,000,000.00	-	-	75,000,000.00	7.90%	-
其他	4,620,000.00	12,389,161.87	-	17,009,161.87		22,000.00
合计	133,180,000.00	12,389,161.87	-	145,569,161.87		3,649,579.80

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

9 长期股权投资

(1) 长期股权投资分类如下:

	<u>2015 年</u>	<u>2014 年</u>
对合营企业的投资	24,075,825,843.85	11,244,974,298.88
对联营企业的投资	<u>9,427,597,644.17</u>	<u>7,988,683,058.83</u>
合计	<u><u>33,503,423,488.02</u></u>	<u><u>19,233,657,357.71</u></u>

(2) 长期股权投资本年变动情况分析如下:

被投资单位	年初余额	追加投资	减少投资	本年增减变动					年末余额	减值准备 期末余额
				权益法下确认 的投资收益	其他综合收益	宣告发放现金 股利或利润	计提减值准备	合并抵消		
合营企业	11,244,974,298.88	15,156,701,191.82	(1,832,537,510.11)	1,009,730,623.41	-	(1,057,952,744.69)	-	(445,090,015.46)	24,075,825,843.85	-
联营企业	7,988,683,058.83	907,118,299.50	(462,702,793.99)	1,383,361,881.17	-	(269,213,788.00)	-	(119,649,013.34)	9,427,597,644.17	-
合计	<u>19,233,657,357.71</u>	<u>16,063,819,491.32</u>	<u>(2,295,240,304.10)</u>	<u>2,393,092,504.58</u>	<u>-</u>	<u>(1,327,166,532.69)</u>	<u>-</u>	<u>(564,739,028.80)</u>	<u>33,503,423,488.02</u>	<u>-</u>

10 投资性房地产

按成本计量的投资性房地产

	<u>房屋、建筑物</u>	<u>在建工程</u>	<u>合计</u>
原值			
年初余额	5,156,000,937.55	3,039,818,560.28	8,195,819,497.83
本年增加			
- 存货转入	1,405,209,209.22	36,662,544.23	1,441,871,753.45
- 购置	287,960,371.11	56,055,876.00	344,016,247.11
- 土地及建筑成本	-	1,208,667,986.05	1,208,667,986.05
本年减少			
在建工程转入/(转出)	1,762,773,587.72	(1,762,773,587.72)	-
年末余额	<u>8,611,944,105.60</u>	<u>2,578,431,378.84</u>	<u>11,190,375,484.44</u>
累计折旧			
年初余额	214,939,883.28	-	214,939,883.28
本年计提	210,384,492.78	-	210,384,492.78
年末余额	<u>425,324,376.06</u>	<u>-</u>	<u>425,324,376.06</u>
账面价值			
年末	<u>8,186,619,729.54</u>	<u>2,578,431,378.84</u>	<u>10,765,051,108.38</u>
年初	<u>4,941,061,054.27</u>	<u>3,039,818,560.28</u>	<u>7,980,879,614.55</u>

本集团本年用于银行借款抵押的投资性房地产 748,739,662.59 元 (2014 年: 人民币 826,355,260.00 元)。

本集团没有按公允价值计量的投资性房地产 (2014 年: 无)。

本集团无未办妥产权证书的投资性房地产情况 (2014 年: 无)。

## 11 固定资产

	酒店、房屋及 建筑物	装修费	机器设备	运输工具	电子设备	其他设备	合计
账面原值:							
年初余额	2,487,355,545.35	88,932,326.90	67,269,603.72	130,780,748.34	268,247,015.10	98,623,129.20	3,141,208,368.61
本年增加	2,740,156,783.61	18,533,799.46	275,562,263.89	14,799,809.89	53,646,527.60	94,847,896.11	3,197,547,080.56
- 购置	1,444,196,681.24	18,533,799.46	94,295,190.89	14,799,809.89	53,646,527.60	93,083,793.67	1,718,555,802.75
- 在建工程转入	1,295,960,102.37	-	181,267,073.00	-	-	1,764,102.44	1,478,991,277.81
本年减少	123,028,384.01	6,072,714.88	14,417,581.82	14,075,901.50	27,944,115.14	46,331,690.25	231,870,387.60
因合并范围变化增加	(206,164,213.51)	125,882.41	4,670,742.07	5,138,063.21	3,705,860.22	12,497,065.96	(180,026,599.64)
年末余额	4,898,319,731.44	101,519,293.89	333,085,027.86	136,642,719.94	297,655,287.78	159,636,401.02	5,926,858,461.93
累计折旧:							
年初余额	474,055,153.53	51,899,854.17	23,679,631.22	77,166,170.91	161,314,031.94	44,741,863.71	832,856,705.48
本年计提	165,637,062.55	11,073,853.77	18,455,232.48	18,326,455.89	44,229,664.62	22,054,468.27	279,776,737.58
本年处置或报废	35,242,326.46	4,876,079.68	6,645,205.56	10,630,110.04	18,726,312.78	12,584,364.51	88,704,399.03
因合并范围变化增加	(31,925,494.46)	71,399.17	3,992,803.34	2,922,765.14	2,266,433.88	8,122,349.95	(14,549,742.98)
年末余额	572,524,395.16	58,169,027.43	39,482,461.48	87,785,281.90	189,083,817.66	62,334,317.42	1,009,379,301.05
账面价值:							
年末	4,325,795,336.28	43,350,266.46	293,602,566.38	48,857,438.04	108,571,470.12	97,302,083.60	4,917,479,160.88
年初	2,013,300,391.82	37,032,472.73	43,589,972.50	53,614,577.43	106,932,983.16	53,881,265.49	2,308,351,663.13

本集团本年无用于银行借款抵押的固定资产(2014年:无)。

本集团本年没有暂时闲置的固定资产(2014年:无)。

本集团本年没有通过融资租赁租入的固定资产(2014年:无)。

本集团本年没有通过经营租赁租出的固定资产(2014年:无)。

本集团本年末没有持有待售的固定资产(2014年:无)。

本集团本年末未办妥产权证的固定资产明细如下:

<u>项目</u>	<u>账面价值</u>	<u>未办妥产权证书原因</u>
深圳万科中心	661,827,431.45	深圳万科中心部分竣工,部分尚属在建工程,需待全部竣工验收后一并办理房地产证。

## 12 在建工程

### (1) 在建工程情况

项目	2015年			2014年		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
吉林松花湖旅游度假项目	89,746,801.50	-	89,746,801.50	1,026,930,887.79	-	1,026,930,887.79
深圳万科中心	441,249,930.88	-	441,249,930.88	650,963,410.70	-	650,963,410.70
其他	67,362,173.50	-	67,362,173.50	155,586,304.86	-	155,586,304.86
合计	<u>598,358,905.88</u>	<u>-</u>	<u>598,358,905.88</u>	<u>1,833,480,603.35</u>	<u>-</u>	<u>1,833,480,603.35</u>

### (2) 在建工程项目本年变动情况

工程名称	在建部分 工程预算 (万元)	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	工程累计		利息资本化 累计金额	其中:		资金来源
						投入占 预算比例	工程进度		本年利息 资本化金额	本年利息 资本化率	
吉林松花湖旅游度假项目	14,505.81	1,026,930,887.79	237,387,270.04	1,174,571,356.33	89,746,801.50	61.87%	61.87%	73,594,078.54	52,600,881.46	4.50%	自有资金和借款
深圳万科中心	52,800.00	650,963,410.70	141,121,900.48	350,835,380.30	441,249,930.88	83.57%	83.57%	200,058,792.49	45,979,142.50	5.89%	自有资金和借款
其他	28,855.42	155,586,304.86	39,103,718.05	127,327,849.41	67,362,173.50						自有资金
合计		<u>1,833,480,603.35</u>	<u>417,612,888.57</u>	<u>1,652,734,586.04</u>	<u>598,358,905.88</u>						

本年在建工程转入固定资产人民币 1,478,991,277.81 元 (2014: 人民币 248,703,454.00 元)。

### 13 无形资产

项目	土地使用权	特许经营权	其他	合计
账面原值				
年初余额	358,655,095.74	555,468,733.46	4,213,298.51	918,337,127.71
本年增加	20,488,115.17	195,903,181.18	70,083,528.47	286,474,824.82
本年处置	-	-	348,325.05	348,325.05
合并范围变化	12,512,366.54	-	285,867.51	12,798,234.05
年末余额	<u>391,655,577.45</u>	<u>751,371,914.64</u>	<u>74,234,369.44</u>	<u>1,217,261,861.53</u>
累计摊销				
年初余额	40,632,174.86	-	157,470.53	40,789,645.39
本年增加	9,164,942.85	116,571,960.10	3,667,881.00	129,404,783.95
本年处置	-	-	25,183.16	25,183.16
合并范围变化	1,961,441.28	-	140,085.81	2,101,527.09
年末余额	<u>51,758,558.99</u>	<u>116,571,960.10</u>	<u>3,940,254.18</u>	<u>172,270,773.27</u>
账面价值				
年末账面价值	<u>339,897,018.46</u>	<u>634,799,954.54</u>	<u>70,294,115.26</u>	<u>1,044,991,088.26</u>
年初账面价值	<u>318,022,920.88</u>	<u>555,468,733.46</u>	<u>4,055,827.98</u>	<u>877,547,482.32</u>

本集团本年无用于银行借款抵押的无形资产(2014年:无)。

### 14 商誉

本集团于2012年度支付港币10.94亿元合并成本收购了万科置业(海外)有限公司(原称南联地产控股有限公司)75%的权益。合并成本超过按比例获得万科置业(海外)有限公司的可辨认资产、负债公允价值的差额人民币201,689,835.80元确认为本集团的商誉。

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



15 长期待摊费用

	<u>年初余额</u>	<u>本年增加</u>	<u>本年摊销额</u>	<u>年末余额</u>
租赁费	248,480,648.45	53,826,726.75	27,831,718.90	274,475,656.30
其他递延支出	90,518,394.89	151,297,931.97	68,408,553.52	173,407,773.34
合计	<u>338,999,043.34</u>	<u>205,124,658.72</u>	<u>96,240,272.42</u>	<u>447,883,429.64</u>

16 递延所得税资产及负债

(1) 已确认的递延所得税资产和递延所得税负债

<u>项目</u>	<u>2015年</u>	<u>2014年</u>
可弥补亏损	2,667,250,904.26	1,943,157,048.36
减值准备	216,212,587.14	144,916,661.48
预提成本	284,531,530.92	323,217,961.20
土地增值税清算准备	1,564,482,428.35	1,097,555,348.80
未实现内部交易利润	361,522,854.07	390,296,586.08
其他	72,540,508.95	117,056,708.92
递延所得税资产小计	<u>5,166,540,813.69</u>	<u>4,016,200,314.84</u>
收购公司公允价值变动	430,904,671.50	502,704,766.56
代扣代缴所得税	127,526,143.38	87,594,555.29
递延所得税负债小计	<u>558,430,814.88</u>	<u>590,299,321.85</u>

(2) 未确认递延所得税资产明细

<u>类别</u>	<u>2015年</u>		<u>2014年</u>	
	<u>暂时性差异</u>	<u>递延所得税资产</u>	<u>暂时性差异</u>	<u>递延所得税资产</u>
可抵扣亏损	782,895,532.44	195,520,110.98	519,913,061.05	129,978,265.26
可抵扣暂时性差异	368,792,310.04	92,198,077.50	499,889,491.00	124,972,372.75
合计	<u>1,151,687,842.48</u>	<u>287,718,188.48</u>	<u>1,019,802,552.05</u>	<u>254,950,638.01</u>

(3) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年份	2015年	2014年
2015	-	54,032,962.90
2016	13,022,931.80	13,022,931.80
2017	200,871,171.21	200,871,171.21
2018	116,201,809.46	118,391,979.19
2019	67,834,533.87	133,594,015.95
2020	384,965,086.10	-
合计	782,895,532.44	519,913,061.05

(4) 于2015年12月31日，与境外公司持有的本集团子公司的未分配利润有关的暂时性差异为人民币43亿元(2014年：人民币50亿元)。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2.2亿元(2014年：人民币3.5亿元)确认递延所得税负债。

(5) 引起暂时性差异的资产或负债项目对应的暂时性差异

年份	2015年	2014年
可弥补亏损	10,755,498,811.43	7,807,112,747.56
减值准备	865,760,809.42	584,336,337.03
预提成本	1,138,146,123.66	1,292,871,844.66
土地增值税清算准备	6,257,929,713.44	4,390,221,395.21
未实现内部交易利润	1,446,091,416.28	1,561,186,344.32
其他	290,311,225.97	472,406,274.38
可抵扣差异项目小计	20,753,738,100.20	16,108,134,943.16
收购公司公允价值变动	1,768,389,315.77	2,054,310,803.21
代扣代缴所得税	1,979,926,578.57	1,310,779,348.01
应纳税差异项目小计	3,748,315,894.34	3,365,090,151.22

## 17 其他非流动资产

本集团的其他非流动资产主要是长期应收联营和合营企业款项、委托贷款和股权收购款。

## 18 短期借款

### (1) 短期借款分类：

种类	2015年		2014年	
	原币	折人民币	原币	折人民币
银行借款				
信用借款				
- 人民币	471,321,298.85	471,321,298.85	103,029,425.90	103,029,425.90
- 港币	-	-	550,000,000.00	433,878,500.00
- 美元	-	-	6,400,000.00	39,161,778.75
质押借款*				
- 人民币	300,000,000.00	300,000,000.00	-	-
小计		771,321,298.85		576,069,704.65
其他借款				
信用借款				
- 人民币	1,128,766,666.67	1,128,766,666.67	1,807,000,000.00	1,807,000,000.00
小计		1,128,766,666.67		1,807,000,000.00
合计		1,900,087,965.52		2,383,069,704.65

\* 以上质押借款由本公司的子公司提供存单质押担保。

上述余额中，无从本公司关联方取得的短期借款(2014年：无)。

(2) 本集团本年末无已逾期未偿还的短期借款情况(2014年：无)。

## 19 应付票据

项目	2015年	2014年
商业承兑汇票	16,744,732,907.08	21,291,893,866.16

上述金额均为一年内到期的应付票据。

## 20 应付账款

	<u>2015年</u>	<u>2014年</u>
应付地价	23,606,493,492.82	5,276,365,161.04
应付及预提工程款	66,408,633,576.14	60,584,448,329.52
质量保证金	639,390,939.20	578,294,563.79
应付及预提销售佣金	545,176,658.57	412,571,459.52
其他	246,763,753.88	195,520,250.68
合计	<u>91,446,458,420.61</u>	<u>67,047,199,764.55</u>

本集团无账龄超过一年的重要应付账款。

## 21 预收款项

### (1) 预收款项分类

项目	预计首批 结算日期	项目 预售比例	2015年	2014年
深圳天誉	2017年06月	23%	4,747,083,965.00	-
东莞虎门万科城	2016年05月	64%	4,645,840,080.20	1,271,591,818.00
深圳公园里	2016年12月	96%	4,305,427,569.59	1,143,533,562.97
深圳布吉水径项目	2016年12月	42%	3,959,212,024.00	3,349,177,940.00
合肥森林公园	2016年01月	33%	3,751,496,992.10	3,594,516,285.00
上海张江东地块	2016年12月	32%	3,625,924,762.60	-
厦门万科广场	2016年08月	31%	3,285,182,329.00	2,242,049,307.00
厦门海沧万科城	2016年06月	91%	3,210,272,907.00	3,660,096,639.00
南京九都荟	2016年04月	44%	3,019,921,339.00	1,517,844,708.00
泉州万科城	2016年06月	23%	3,019,837,382.61	1,699,238,899.00
杭州璞悦湾	2016年09月	82%	2,949,890,032.30	1,822,886,523.30
武汉汉口传奇	2016年06月	24%	2,914,847,158.05	1,005,476,292.00
郑州万科美景万科城	2016年05月	26%	2,852,967,576.70	3,939,446,416.00
杭州公园大道	2016年09月	85%	2,733,975,746.00	-
深圳金域九悦花园	2016年12月	64%	2,653,767,563.00	-
北京金域东郡	2016年05月	57%	2,574,821,992.00	578,083,042.00
太原蓝山	2016年12月	48%	2,477,689,729.50	1,776,365,004.00
上海万科城	2016年12月	50%	2,416,786,211.93	3,251,155,662.00
济南万科城	2016年06月	57%	2,402,067,605.29	2,318,415,801.63
广州金色梦想	2016年04月	78%	2,355,593,586.00	1,319,273,540.28
宁波江东府	2016年11月	73%	2,324,585,696.00	1,056,835,294.00
深圳嘉悦山花园	2017年01月	71%	2,310,663,276.00	892,378,146.00
天津梅江柏翠园	2016年06月	77%	2,241,036,423.00	630,103,251.00
成都金色乐府音乐广场	2016年07月	25%	2,150,795,383.73	1,377,271,205.00
徐州淮海天地	2016年05月	29%	2,130,201,619.00	880,205,898.00
广州欧泊	2016年05月	43%	2,089,010,266.24	3,109,962,302.59
莆田万科城	2016年07月	58%	2,087,122,736.00	2,025,886,241.00
福州万科广场	2016年06月	57%	2,031,731,406.36	730,696,356.96

项目	预计首批 结算日期	项目 预售比例	2015年	2014年
杭州北宸之光	2016年06月	47%	1,966,318,603.00	2,879,921,506.00
徐州万科城	2016年12月	29%	1,920,401,360.00	1,456,362,141.00
宁波公园里	2016年06月	97%	1,897,415,338.00	1,045,554,583.00
西安金域东郡	2016年12月	36%	1,874,020,851.48	740,648,488.00
温州金域传奇	2016年09月	86%	1,811,834,057.00	576,290,169.00
南昌时代广场	2016年05月	47%	1,791,801,649.99	115,168,669.00
济南金域国际	2016年12月	87%	1,741,265,937.84	1,439,012,164.00
广州峰境花园	2016年09月	58%	1,695,131,791.44	610,722,370.36
上海金色城市	2017年07月	15%	1,693,711,550.00	-
西安高新华府	2016年12月	45%	1,682,273,182.62	431,379,162.00
广州东荟城	2016年08月	88%	1,680,492,554.33	2,034,012,427.30
昆山魅力花园	2016年04月	24%	1,680,284,552.88	2,837,383,849.88
苏州玲珑东区	2016年05月	94%	1,608,848,601.00	1,668,661,182.00
太原万科城	2017年12月	17%	1,564,181,340.00	-
苏州金域平江	2016年05月	70%	1,538,361,177.67	1,108,621,909.94
东莞金色悦府	2016年09月	94%	1,518,871,043.00	-
上海虹桥时一区	2016年03月	79%	1,474,962,602.13	2,146,400,196.63
济南新里程	2016年09月	57%	1,471,980,287.00	399,765,481.00
南宁魅力之城	2016年09月	75%	1,398,258,388.00	157,109,786.30
贵阳金域华府	2016年06月	47%	1,368,513,514.00	1,178,039,349.00
昆明魅力之城	2016年06月	13%	1,362,638,825.00	1,968,300,270.00
北京万科橙	2016年05月	12%	1,360,313,246.00	1,896,496,047.00
惠州双月湾	2016年08月	18%	1,355,512,121.76	513,978,342.75
天津民和巷	2016年10月	33%	1,351,559,880.00	-
合肥蓝山花园	2016年06月	63%	1,313,857,717.00	1,202,783,666.00
厦门湖心岛	2016年12月	24%	1,312,766,240.00	785,251,415.00
青岛紫台	2016年09月	56%	1,262,953,971.40	263,573,499.20
上海南站商务区地块	2017年06月	39%	1,252,319,416.00	-
南宁万科城南区	2017年08月	21%	1,213,211,610.00	-
无锡信成道	2016年05月	39%	1,184,419,545.00	746,860,960.00
西安金色悦城	2016年03月	8%	1,167,134,333.26	2,290,605,343.00
宁波金域传奇	2016年05月	91%	1,159,813,511.00	677,716,946.00
武汉城花璟苑	2016年06月	37%	1,134,260,058.16	1,355,605,613.00
三亚森林度假公园	2016年12月	13%	1,118,003,134.19	505,239,244.59
苏州VC小镇	2016年12月	30%	1,094,668,808.04	573,131,647.04
武汉嘉园	2016年03月	9%	1,086,723,375.00	635,152,718.00
重庆万科城	2016年01月	64%	1,074,222,731.18	1,330,540,586.03
武汉汉阳国际	2016年12月	45%	1,058,020,527.27	793,051,262.27
佛山金域国际	2016年09月	8%	1,050,577,354.01	1,038,357,302.26
佛山水晶城	2016年06月	35%	1,044,706,411.00	1,532,469,629.83
珠海魅力之城	2016年05月	86%	1,044,178,516.00	811,826,923.00
青岛万科城	2016年09月	97%	1,027,505,868.83	640,007,065.23
其他			71,949,656,697.62	96,170,844,955.52
合计			<u>212,625,705,637.30</u>	<u>181,749,337,004.86</u>

(2) 本集团账龄超过一年的预收款项主要为尚未结算的预收房款。

(3) 上述预收款项无建造合同业务预收款(2014年:无)。

## 22 应付职工薪酬

### (1) 应付职工薪酬列示:

	<u>年初余额</u>	<u>本年增加</u>	<u>本年减少</u>	<u>年末余额</u>
短期薪酬	1,825,917,618.88	5,523,592,905.17	4,715,617,604.93	2,633,892,919.12
离职后福利				
- 设定提存计划	4,877,111.64	317,292,452.98	314,443,732.71	7,725,831.91
辞退福利	35,256.28	17,241,820.92	16,238,658.60	1,038,418.60
合计	<u>1,830,829,986.80</u>	<u>5,858,127,179.07</u>	<u>5,046,299,996.24</u>	<u>2,642,657,169.63</u>

### (2) 短期薪酬

<u>项目</u>	<u>年初余额</u>	<u>本年增加</u>	<u>本年减少</u>	<u>年末余额</u>
工资、奖金、津贴和 补贴	1,809,599,070.80	5,113,685,070.19	4,307,314,056.13	2,615,970,084.86
职工福利费	3,217,432.76	130,827,994.50	128,656,283.36	5,389,143.90
社会保险费	4,042,455.16	110,183,351.83	109,470,931.55	4,754,875.44
其中：医疗保险费	3,619,613.02	94,595,989.89	93,857,807.21	4,357,795.70
工伤保险费	228,239.55	7,570,929.57	7,652,541.30	146,627.82
生育保险费	194,602.59	8,016,432.37	7,960,583.04	250,451.92
住房公积金	5,976,096.71	158,941,866.74	160,759,584.12	4,158,379.33
其他	3,082,563.45	9,954,621.91	9,416,749.77	3,620,435.59
其中：工会经费和职 工教育经费	3,082,563.45	9,954,621.91	9,416,749.77	3,620,435.59
合计	<u>1,825,917,618.88</u>	<u>5,523,592,905.17</u>	<u>4,715,617,604.93</u>	<u>2,633,892,919.12</u>

### (3) 离职后福利 - 设定提存计划

	<u>年初余额</u>	<u>本年增加</u>	<u>本年减少</u>	<u>年末余额</u>
基本养老保险	4,589,401.66	302,081,502.69	299,311,391.95	7,359,512.40
失业保险费	287,709.98	15,210,950.29	15,132,340.76	366,319.51
合计	<u>4,877,111.64</u>	<u>317,292,452.98</u>	<u>314,443,732.71</u>	<u>7,725,831.91</u>

除附注十一所述的股份支付外，本年无向职工提供的非货币性福利（2014年：无）。

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

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

## 23 应交税费

项目	2015年	2014年
企业所得税	4,731,261,492.99	3,223,101,580.92
土地增值税	1,600,344,178.09	1,241,740,232.55
营业税	583,893,858.69	353,043,053.55
个人所得税	51,402,068.20	55,770,666.16
城市维护建设税	56,592,859.65	49,281,647.17
教育费附加	43,466,620.20	37,648,550.05
房产税	89,553,237.03	67,496,431.28
增值税	34,515,928.12	39,764,984.77
其他	182,950,252.02	56,325,713.74
合计	<u>7,373,980,494.99</u>	<u>5,124,172,860.19</u>

本年年末预缴税费人民币17,422,341,362.16元(2014年:人民币14,613,475,673.95元)已计入预付款项。

## 24 应付利息

项目	2015年	2014年
分期付息到期还本的长期借款利息	109,093,773.97	280,854,497.31
企业债券利息	122,482,110.72	55,655,304.49
合计	<u>231,575,884.69</u>	<u>336,509,801.80</u>

本集团本年无已逾期未支付的利息情况(2014年:无)。

25 其他应付款

(1) 其他应付款分类：

项目	2015年	2014年
应付合营/联营企业款	15,115,053,476.21	8,327,648,997.50
应付股权款与合作公司往来 及其他	36,640,041,412.05	28,186,786,506.07
土地增值税清算准备金	6,257,929,713.44	4,390,221,395.21
押金及保证金	1,334,386,054.46	755,896,494.37
代收款	2,244,380,389.21	3,076,071,962.98
购房意向金	758,433,298.42	705,104,353.65
合计	<u>62,350,224,343.79</u>	<u>45,441,729,709.78</u>

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 29,850,938,446.00 元 (2014年：人民币 23,188,805,132.39 元)。

(2) 账龄超过一年的重要其他应付款：

单位	年末余额	未偿还的原因
深圳市尚衡博创投资企业 (有限合伙)	995,000,000.00	没有固定还款条件
佛山市保兴达房地产有限公司	582,479,897.55	没有固定还款条件
天津港地产发展有限公司	390,599,200.00	没有固定还款条件
南昌轨道交通地产开发有限公司	267,077,074.82	没有固定还款条件
合计	<u>2,235,156,172.37</u>	

虽然根据国税发[2006]187号文《国家税务总局关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》(“187号文”)有关规定,本集团部分项目仍未达至清算条件,但本集团仍然根据会计准则的相关要求并按照187号文的计算基础计提了土地增值税清算准备金合计人民币 6,257,929,713.44 元 (2014年:人民币 4,390,221,395.21 元),以合理反映公司的利润情况。本集团已对该部分土地增值税清算准备金对所得税的影响确认了递延所得税资产。



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

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

## 26 一年内到期的非流动负债

### (1) 一年内到期的非流动负债分类：

<u>项目</u>	<u>2015年</u>	<u>2014年</u>
一年内到期的长期借款	23,748,281,762.21	20,449,288,272.85
一年内到期的应付债券*	998,122,294.76	-
合计	<u>24,746,404,056.97</u>	<u>20,449,288,272.85</u>

\* 参见附注五、28。

(2) 一年内到期的长期借款:

种类	2015年			
	原币	汇率	折人民币	借款条件
银行借款				
其中：人民币	12,110,179,796.00	1.0000	12,110,179,796.00	信用
	511,129,450.53	1.0000	511,129,450.53	抵押*1
港币	144,456,000.00	0.8378	121,022,347.68	信用
美元	22,630,000.00	6.4936	146,950,168.00	信用
小计			<u>12,889,281,762.21</u>	
其他借款				
其中：人民币	10,859,000,000.00	1.0000	10,859,000,000.00	信用
小计			<u>10,859,000,000.00</u>	
合计			<u>23,748,281,762.21</u>	
种类	2014年			
	原币	汇率	折人民币	借款条件
银行借款				
其中：人民币	12,059,120,000.00	1.0000	12,059,120,000.00	信用
	55,000,000.00	1.0000	55,000,000.00	抵押*1
港币	32,314,909.78	0.7889	25,492,262.88	信用
	333,000,000.00	0.7889	262,693,710.00	抵押*1
美元	16,571,825.29	6.1190	101,402,998.92	信用
	61,221,599.56	6.1190	374,614,967.72	质押*2
小计			<u>12,878,323,939.52</u>	
其他借款				
其中：人民币	7,570,964,333.33	1.0000	7,570,964,333.33	信用
合计			<u>20,449,288,272.85</u>	

\*1 以上抵押借款主要由本集团的存货及投资性房地产作为抵押，参见附注五、6和10。

\*2 以上质押借款主要由本公司持有的控股子公司的股权作为质押。

一年内到期的长期借款中无属于逾期借款获得展期的金额。

(3) 一年内到期的长期借款无逾期借款(2014年: 无)。

27 长期借款

(1) 长期借款分类

种类	2015年			
	原币	汇率	折人民币	借款条件
银行借款				
其中: 人民币	11,604,386,269.15	1.0000	11,604,386,269.15	信用* <sup>1</sup>
	1,100,457,594.56	1.0000	1,100,457,594.56	抵押* <sup>2</sup>
港币	6,944,283,905.06	0.8378	5,817,782,169.98	信用* <sup>1</sup>
美元	441,673,750.00	6.4936	2,868,052,663.00	信用* <sup>1</sup>
	89,612,161.00	6.4936	581,905,528.67	质押* <sup>3</sup>
小计			21,972,584,225.36	
其他借款				
其中: 人民币	11,856,000,000.00	1.0000	11,856,000,000.00	信用* <sup>4</sup>
合计			33,828,584,225.36	
种类	2014年			
	原币	汇率	折人民币	借款条件
银行借款				
其中: 人民币	10,750,900,000.00	1.0000	10,750,900,000.00	信用* <sup>1</sup>
	856,900,772.66	1.0000	856,900,772.66	抵押* <sup>2</sup>
港币	544,737,050.58	0.7889	429,726,717.09	信用* <sup>1</sup>
美元	56,570,214.16	6.1190	346,153,140.45	质押* <sup>3</sup>
	279,353,626.24	6.1190	1,709,364,839.00	信用* <sup>1</sup>
小计			14,093,045,469.20	
其他借款				
其中: 人民币	20,443,666,666.67	1.0000	20,443,666,666.67	信用* <sup>4</sup>
合计			34,536,712,135.87	

- \*1 以上信用借款的借款利率在 2%和 8%之间 (2014 年：伦敦同业拆借利率按约定比例上浮和 7.30% 之间)。
- \*2 以上抵押借款主要由本集团的存货和投资性房地产作为抵押，借款利率为 4.89% 至 8.40% (2014 年：5.54% 至 7.04%)。
- \*3 以上质押借款主要由本公司持有的子公司的股权作为质押，借款利率为伦敦同业拆借利率按约定比例上浮 (2014 年：伦敦同业拆借利率按约定比例上浮)。
- \*4 以上信用借款的借款利率区间为 5.51% 至 7.90% (2014 年：6.85% 至 7.90%)。



- (i) Bestgain Real Estate Limited 于2013年3月13日向机构投资者公开发行为美元债券8亿元。该债券期限为5年，票面年利率为2.625%，在债券存续期内固定不变，采取单利按半年派息，不计复利，由公司之子公司万科地产（香港）有限公司提供不可撤销连带责任保证担保。
- (ii) Bestgain Real Estate Lyra Limited 于2013年7月16日香港联合交易所有限公司已批准公司之美元20亿元中期票据发行计划（「发行计划」）上市，并允许该等票据在2013年7月16日后的十二个月内仅以向专业投资者发债的方式开展交易。截至2015年12月31日，公司在此发行计划进行四次提取，包括：

	<u>提取时间</u>	<u>币别</u>	<u>金额</u>	<u>期限</u>	<u>票面年利 率</u>
第一次	2013年11月6日	新加坡币	140,000,000	4年	3.275%
第二次	2013年12月4日	人民币	1,000,000,000	5年	4.50%
第三次	2013年12月16日	人民币	1,000,000,000	3年	4.05%
第四次	2014年6月4日	美元	400,000,000	5年	4.50%

- (iii) 本公司于2014年12月24日在中国银行间市场交易商协会获准注册并发行人人民币18亿元中期票据（简称“14万科MTN001”），代码为“101451061”。该债券无担保，期限为3年，到期日为2017年12月26日。票面年利率为4.70%，在债券存续期内固定不变，取单利按年派息。
- (iv) 本公司经中国证券监督管理委员会“证监许可[2015]1915号”文核准向合格投资者公开发行面值总额不超过人民币90亿元的公司债券。其中，本公司于2015年9月25日发行的公司债券（第一期）发行规模为50亿元，简称为“15万科01”。债券无担保，期限为5年，年利率为3.5%。
- (v) 本公司于2015年11月6日在中国银行间债券市场分别完成了《接受注册通知书》（中市协注[2015]MTN202号）和《接受注册通知书》（中市协注[2015]MTN203号）项下的首期发行，发行金额合计为人民币30亿元。发行情况如下：2015年第一期中期票据简称“15万科MTN001”，代码“101551083”，期限5年，发行年利率3.78%，兑付日期为2020年11月6日。2015年第二期中期票据简称“15万科MTN002”，代码“101569033”，期限5年，发行年利率3.78%，兑付日期为2020年11月6日。

## 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* <sup>1</sup>	3,666,579.28	480,818.03	170,001.59	3,977,395.72
酬金制项目* <sup>2</sup>	49,756,215.37	92,246,065.06	2,759,118.21	139,243,162.22
合计	53,422,794.65	92,726,883.09	2,929,119.80	143,220,557.94

\*1 客户补偿准备主要为北京公司项目后期维护所预提的客户补偿准备。

\*2 酬金制项目补偿款为物业管理公司实行酬金制管理所预提的补偿款。

## 30 其他非流动负债

项目	2015年	2014年
维护基金*	86,435,406.22	66,441,656.28
长期应付款**	1,288,306,925.72	-
其他	3,333,218.69	1,999,778.71
合计	1,378,075,550.63	68,441,434.99

\* 维护基金为物业管理项目代管基金。

\*\* 长期应付款为本集团未来分次支付有关前海公馆项目的款项现值。

## 31 股本

	年初余额	本年变动增减		年末余额
		发行新股 (注1)	限售股解禁	
有限售条件股份				
1、国家及国有法人持股	-	-	-	-
2、境内自然人持股	15,874,479.00	701,775.00	(502,480.00)	16,073,774.00
有限售条件股份合计(注2)	15,874,479.00	701,775.00	(502,480.00)	16,073,774.00
无限售条件股份				
1、境内上市人民币普通股	9,706,677,295.00	13,403,283.00	502,480.00	9,720,583,058.00
2、境外上市的外资股	1,314,955,468.00	-	-	1,314,955,468.00
无限售条件股份合计	11,021,632,763.00	13,403,283.00	502,480.00	11,035,538,526.00
总数	11,037,507,242.00	14,105,058.00	-	11,051,612,300.00

以上股份每股面值人民币 1.00 元。

注 1 报告期内，公司股票期权计划进入第三个行权期，共有 14,105,058 份期权行权，详见附注十一，公司股份总数相应增加。

注 2 报告期内，中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司按规定增加和解除董事、监事和高级管理人员持有的部分限售股份，公司境内自然人持有的有限售条件流通股净增加 199,295 股，公司无限售条件流通股份相应增加。

## 32 资本公积

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
股本溢价	9,206,990,683.11	142,330,479.50	-	9,349,321,162.61
股权激励公积(注 1)	76,793,068.44	-	62,100,715.12	14,692,353.32
其他资本公积(注 2)	(790,151,529.40)	196,663,342.19	595,712,719.07	(1,189,200,906.28)
合计	<u>8,493,632,222.15</u>	<u>338,993,821.69</u>	<u>657,813,434.19</u>	<u>8,174,812,609.65</u>

注 1 根据本公司股东大会于 2011 年 4 月 8 日审议批准，本公司于 2011 年 4 月 25 日起实行一项股票期权计划。本公司在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础，按照权益工具在授予日的公允价值，将当期取得的服务计入相关资产成本或当期费用，同时计入资本公积，详见附注十一。

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

## 33 库存股

2015 年 8 月 31 日本公司股东大会审议通过了《关于在人民币 100 亿元额度内回购公司 A 股股份的议案》。截止 2015 年 12 月 31 日，本公司回购 A 股股份数量 12,480,299 股，占公司总股本的比例为 0.113%。成交的最高价为每股人民币 13.16 元，最低价为每股人民币 12.57 元。回购的股份已于年后注销并冲减本公司的股本及资本公积。



34 其他综合收益

项目	归属于母公司 股东的其他综合 收益年初余额	本年发生额				税后归属 于少数股东	归属于母公司 股东的其他综合 收益年末余额
		本年所得税 前发生额	减：前期计入 其他综合收益 当期转入损益	减：所得税费用	税后归属 于母公司		
以后将重分类进损益的其他综合收益 其中：							
权益法下在被投资单位以后将 重分类进损益的其他综合收 益中享有的份额	48,000,000.00	-	-	-	-	-	48,000,000.00
可供出售金融资产公允价值 变动损益	-	52,890,862.29	-	-	52,890,862.29	-	52,890,862.29
现金流量套期损益的有效部分	47,817,139.15	(33,289,922.99)	-	-	(33,289,922.99)	-	14,527,216.16
外币财务报表折算差额	465,997,833.82	(130,780,718.05)	-	-	(130,780,718.05)	6,458,029.67	335,217,115.77
合计	<u>561,814,972.97</u>	<u>(111,179,778.75)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(111,179,778.75)</u>	<u>6,458,029.67</u>	<u>450,635,194.22</u>

### 35 盈余公积

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
法定盈余公积	4,904,895,447.21	994,995,467.84	-	5,899,890,915.05
任意盈余公积	21,173,880,342.72	994,995,467.84	-	22,168,875,810.56
合计	26,078,775,789.93	1,989,990,935.68	-	28,068,766,725.61

本年盈余公积变动为本公司按照相关法律法规以及公司章程及董事会决议提取。

### 36 未分配利润

项目	金额	占归属于母公司 股东净利润的比例
年初未分配利润	41,992,839,682.30	
加：本年归属于母公司股东的净利润	18,119,406,249.27	
减：提取法定盈余公积	994,995,467.84	5.49%
提取任意盈余公积	994,995,467.84	5.49%
分配普通股股利	5,524,400,900.00	
年末未分配利润	52,597,854,095.89	

根据2015年5月22日股东大会的批准，本公司于2015年7月21日向普通股股东派发现金股利，每股人民币0.50元（2014年：每股人民币0.41元），共人民币5,524,400,900.00元（2014年：人民币4,516,137,256.79元）。

截至2015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8,060,076,914.24元（2014：人民币7,320,026,071.60元）。

### 37 营业收入及成本

#### (1) 营业收入及成本

项目	2015年		2014年	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	193,183,219,650.42	137,813,751,647.40	145,518,104,529.79	102,481,827,564.46
其他业务	2,365,910,370.48	336,877,028.84	869,899,968.65	75,236,166.65
合计	<u>195,549,130,020.90</u>	<u>138,150,628,676.24</u>	<u>146,388,004,498.44</u>	<u>102,557,063,731.11</u>

其他业务收入包括本集团收取合营联营企业的运营管理费总额人民币676,539,656.83元(2014年:人民币582,810,553.07元)。

#### (2) 主营业务(分行业)

行业名称	2015年		2014年	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产	190,212,835,808.18	135,530,361,249.34	143,530,092,080.20	100,805,426,559.05
物业管理	2,970,383,842.24	2,283,390,398.06	1,988,012,449.59	1,676,401,005.41
合计	<u>193,183,219,650.42</u>	<u>137,813,751,647.40</u>	<u>145,518,104,529.79</u>	<u>102,481,827,564.46</u>

### 38 营业税金及附加

项目	2015年	2014年
营业税	9,779,413,168.73	7,331,417,064.98
城市维护建设税	625,552,030.24	476,603,519.87
教育费附加	427,180,869.12	326,496,341.97
土地增值税	6,748,839,561.10	4,772,784,659.08
其他	399,441,217.92	259,444,278.00
合计	<u>17,980,426,847.11</u>	<u>13,166,745,863.90</u>

39 销售费用

<u>项目</u>	<u>2015年</u>	<u>2014年</u>
品牌宣传推广费用*	1,386,333,513.23	1,703,628,579.42
销售代理费用及佣金	1,389,419,211.00	1,187,640,609.55
其他	1,362,520,870.70	1,630,620,289.32
合计	<u>4,138,273,594.93</u>	<u>4,521,889,478.29</u>

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

40 管理费用

<u>项目</u>	<u>2015年</u>	<u>2014年</u>
人工与行政费用	4,056,558,007.67	3,357,153,629.78
财产费用	658,173,380.34	512,763,574.19
其他	30,518,404.80	32,700,483.05
合计	<u>4,745,249,792.81</u>	<u>3,902,617,687.02</u>

41 财务费用

<u>项目</u>	<u>2015年</u>	<u>2014年</u>
利息支出	4,852,953,706.77	6,834,626,786.35
减：资本化利息	<u>3,073,980,165.07</u>	<u>5,287,828,561.08</u>
净利息支出	1,778,973,541.70	1,546,798,225.27
减：利息收入	<u>1,371,187,794.96</u>	<u>928,568,892.74</u>
利息收支净额	407,785,746.74	618,229,332.53
汇兑损益	(38,025,539.07)	(60,604,766.35)
其他	<u>107,975,601.93</u>	<u>83,214,979.20</u>
合计	<u><u>477,735,809.60</u></u>	<u><u>640,839,545.38</u></u>

42 资产减值损失

<u>项目</u>	<u>2015年</u>	<u>2014年</u>
坏账损失	55,725,879.99	26,018,957.68
存货跌价损失	<u>440,220,201.39</u>	<u>763,745,612.77</u>
合计	<u><u>495,946,081.38</u></u>	<u><u>789,764,570.45</u></u>

43 公允价值变动收益

<u>产生公允价值变动收益的来源</u>	<u>2015年</u>	<u>2014年</u>
衍生金融工具	<u>-</u>	<u>11,013,281.97</u>

44 投资收益

(1) 投资收益明细情况

项目	2015年	2014年
权益法核算的长期股权投资收益	2,393,092,504.58	1,840,369,221.27
处置长期股权投资的(损失)/收益	(172,460,501.04)	1,485,817,726.28
处置衍生金融工具产生的投资损失	-	(11,686,986.02)
可供出售金融资产在持有期间的 投资收益	3,649,579.80	1,968,686.76
处置可供出售金融资产的投资损失	(64,318.11)	(72,879,528.05)
其中: 其他综合收益转入	-	(73,153,890.55)
丧失控制权后剩余股权按公允价值 重新计量产生的利得	395,770,224.75	915,672,843.28
取得控制权时原持有股权按公允 价值重新计量产生的利得	941,920,593.70	-
合计	<u>3,561,908,083.68</u>	<u>4,159,261,963.52</u>

45 营业外收入

项目	2015年	2014年	计入当期非经 常性损益的金额
非流动资产处置利得合计	1,842,011.29	1,003,021.46	1,842,011.29
其中: 固定资产处置利得	1,842,011.29	1,003,021.46	1,842,011.29
罚款收入	79,643,911.10	43,963,576.91	79,643,911.10
没收订金及违约金收入	59,401,758.48	58,551,687.56	59,401,758.48
其他*	<u>714,543,826.37</u>	<u>248,348,099.72</u>	<u>714,543,826.37</u>
合计	<u>855,431,507.24</u>	<u>351,866,385.65</u>	<u>855,431,507.24</u>

\* 其他主要由于部分项目初始投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值的利得。

46 营业外支出

项目	2015年	2014年	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计	1,840,489.59	3,171,365.54	1,840,489.59
其中：固定资产处置损失	1,840,489.59	3,171,365.54	1,840,489.59
对外捐赠	81,752,225.79	18,644,750.95	81,752,225.79
其他	91,998,475.27	57,045,903.45	91,998,475.27
合计	<u>175,591,190.65</u>	<u>78,862,019.94</u>	<u>175,591,190.65</u>

47 所得税费用

(1) 本年所得税费用组成

	2015年	2014年
当期所得税费用	8,948,898,374.12	6,625,853,694.73
其中：当年产生的所得税费用	9,221,135,811.56	6,653,300,485.68
汇算清缴差异调整	(272,237,437.44)	(27,446,790.95)
递延所得税费用	<u>(1,095,718,781.33)</u>	<u>(661,014,489.32)</u>
合计	<u>7,853,179,592.79</u>	<u>5,964,839,205.41</u>

递延所得税费用分析如下：

	2015年	2014年
暂时性差异的产生和转回	11,906,704.60	(117,872,862.95)
土地增值税清算准备金	(466,927,079.55)	(27,370,685.47)
确认的以前年度未利用可抵扣亏损	(637,603,631.42)	(405,963,819.50)
收购公司公允价值变动	(71,800,095.06)	(101,548,597.57)
未实现内部交易利润	28,773,732.01	(27,680,355.81)
代扣代缴所得税	<u>39,931,588.09</u>	<u>19,421,831.98</u>
合计	<u>(1,095,718,781.33)</u>	<u>(661,014,489.32)</u>

(2) 所得税费用与会计利润的关系如下:

	<u>2015年</u>	<u>2014年</u>
税前利润	33,802,617,619.10	25,252,363,233.49
按法定税率计算的所得税费用	8,290,994,289.56	6,205,749,953.48
非应税收入	(1,057,454,869.83)	(739,165,827.36)
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	586,668,850.45	423,238,889.79
本年未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异	149,871,673.78	157,852,167.99
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损	(116,900,351.17)	(82,835,978.49)
本年所得税费用	<u>7,853,179,592.79</u>	<u>5,964,839,205.41</u>

48 基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

<u>项目</u>	<u>2015年</u>	<u>2014年</u>
归属于母公司普通股股东的合并净利润	18,119,406,249.27	15,745,454,144.70
本公司发行在外普通股的加权平均数	11,041,439,696	11,016,871,779
基本每股收益(元/股)	<u>1.64</u>	<u>1.43</u>

根据本公司股东大会于2011年4月8日审议批准,本公司于2011年4月25日起实行一项股票期权计划。因该期权计划而存在的潜在普通股于列报期间不具有稀释性,详见附注十一。

普通股的加权平均数计算过程如下:

<u>项目</u>	<u>2015年</u>	<u>2014年</u>
年初已发行普通股股数	11,037,507,242	11,014,968,919
已行权股份期权的影响(附注十一)	7,052,529	1,902,860
库存股加权平均数(附注五、33)	(3,120,075)	-
年末普通股的加权平均数	<u>11,041,439,696</u>	<u>11,016,871,779</u>



49 利润表补充资料

<u>项目</u>	<u>2015年</u>	<u>2014年</u>
营业收入	195,549,130,020.90	146,388,004,498.44
减：存货变动	135,530,361,249.34	99,169,396,931.89
营业税金及附加	17,980,426,847.11	13,166,745,863.90
职工薪酬费用	3,099,862,732.89	2,009,586,916.30
折旧和摊销费用	715,806,286.73	548,904,324.49
租金费用	104,727,276.01	133,909,727.16
财务费用	477,735,809.60	640,839,545.38
其他净费用	4,517,432,516.71	5,739,262,321.54
营业利润	<u>33,122,777,302.51</u>	<u>24,979,358,867.78</u>

50 现金流量表项目

(1) 收到的其他与经营活动有关的现金

<u>项目</u>	<u>2015年</u>	<u>2014年</u>
按政策允许收取的购房诚意金	5,611,266,002.19	4,392,416,726.39
收到联营 / 合营企业及集团外部单位 往来款项	<u>13,545,497,018.94</u>	<u>12,626,132,811.62</u>
合计	<u>19,156,763,021.13</u>	<u>17,018,549,538.01</u>

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

<u>项目</u>	<u>2015年</u>	<u>2014年</u>
经营租赁所支付的现金	43,951,968.55	107,907,606.94
支付的各种保证金、押金	11,119,626,180.98	5,768,872,406.75
支付代垫费用	180,055,849.79	359,657,742.67
支付联营 / 合营企业及 集团外部单位往来款项	<u>23,609,584,157.08</u>	<u>13,961,708,516.71</u>
合计	<u>34,953,218,156.40</u>	<u>20,198,146,273.07</u>

(3) 收到的其他与投资活动有关的现金

<u>项目</u>	<u>2015年</u>	<u>2014年</u>
收到的银行利息	682,857,317.37	562,564,789.01
从“取得子公司及其他营业单位支付的现金净额”重分类至本科目列示的金额(详见附注五、51(3)注1)	<u>900,706,653.59</u>	<u>212,375,268.52</u>
合计	<u>1,583,563,970.96</u>	<u>774,940,057.53</u>

(4) 支付的其他与投资活动有关的现金

<u>项目</u>	<u>2015年</u>	<u>2014年</u>
其他投资性支出	4,210,033,550.75	4,076,000,000.00
从“处置子公司及其他营业单位支付的现金净额”重分类至本科目列示的金额(详见附注五、51(3)注2)	<u>1,444,095,005.57</u>	<u>1,094,496,136.97</u>
合计	<u>5,654,128,556.32</u>	<u>5,170,496,136.97</u>

(5) 本集团无收到和支付的其他与筹资活动有关的现金(2014年:无)。

51 现金流量表相关情况

(1) 将净利润调节为经营活动的现金流量

项目	2015年	2014年
净利润	25,949,438,026.31	19,287,524,028.08
加：资产减值损失	495,946,081.38	789,764,570.45
固定资产及投资性房地产的折旧	490,161,230.36	376,028,622.62
无形资产及长期待摊费用摊销	225,645,056.37	172,875,701.87
处置固定资产的净(收益)/损失	(1,521.70)	2,168,344.08
处置其他长期资产的收益	(495,386,576.46)	(202,766,127.55)
公允价值变动收益	-	(11,013,281.97)
财务费用	477,735,809.60	640,839,545.38
投资收益	(3,561,908,083.68)	(4,159,261,963.52)
递延所得税资产增加	(1,067,729,184.56)	(578,598,123.74)
递延所得税负债减少	(27,989,596.77)	(82,416,365.59)
存货的增加	(11,174,577,175.90)	(6,039,623,523.17)
本年股权激励摊销	-	2,576,139.50
经营性应收项目的增加	(29,597,245,481.73)	(26,988,298,650.75)
经营性应付项目的增加	34,331,932,108.28	58,515,020,197.67
经营活动产生的现金流量净额	<u>16,046,020,691.50</u>	<u>41,724,819,113.36</u>

(2) 现金及现金等价物净变动情况

项目	2015年	2014年
现金及现金等价物年末余额	51,747,621,165.94	61,653,319,666.30
减：现金及现金等价物年初余额	61,653,319,666.30	43,004,149,172.53
现金及现金等价物净(减少)/增加额	<u>(9,905,698,500.36)</u>	<u>18,649,170,493.77</u>

(3) 本期取得或处置子公司及其他营业单位的相关信息

<u>项目</u>	<u>2015年</u>	<u>2014年</u>
一、取得子公司及其他营业单位的有关信息：		
1. 本年取得子公司及其他营业单位的价格	6,100,909,031.94	830,416,788.69
2. 本年取得子公司及其他营业单位于本年支付的现金和现金等价物	5,884,430,591.14	735,478,112.69
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物	1,717,492,629.27	401,310,233.95
3. 以前年度取得子公司于本年度支付的现金	94,938,676.00	136,664,663.07
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）	900,706,653.59	212,375,268.52
5. 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	5,162,583,291.46	683,207,810.33
6. 取得子公司的净资产	4,800,101,086.57	893,244,698.09
流动资产	47,573,480,884.00	4,676,248,489.18
非流动资产	3,814,855,154.18	714,100,573.76
流动负债	42,651,611,701.79	4,417,096,133.36
非流动负债	3,936,623,249.82	80,008,231.49

<u>项目</u>	<u>2015年</u>	<u>2014年</u>
二、处置子公司及其他营业单位的有关信息：		
1. 处置子公司及其他营业单位的价格	643,633,033.49	6,126,985,800.79
2. 本年处置子公司及其他营业单位于本年收到的现金和现金等价物	622,099,067.62	6,097,793,400.79
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物	1,821,665,537.88	1,534,010,389.93
3. 重分类至“支付其他与投资活动有关的现金”列示的金额（注2）	1,444,095,005.57	1,094,496,136.97
4. 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	244,528,535.31	5,658,279,147.83
5. 处置子公司的净资产	163,890,813.72	8,027,163,757.52
流动资产	1,693,727,258.47	35,202,434,470.10
非流动资产	5,291,199.80	4,324,182,634.97
流动负债	1,535,127,644.55	31,499,453,347.55
非流动负债	-	-

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

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

(4) 现金和现金等价物的构成

项目	2015年	2014年
一、现金		
其中：库存现金	2,927,233.01	1,775,092.54
可随时用于支付的		
银行存款	51,744,693,932.93	61,651,544,573.76
使用受限制的货币资金	<u>1,432,759,850.40</u>	<u>1,061,933,709.64</u>
二、年末货币资金及现金等价物余额	53,180,381,016.34	62,715,253,375.94
减：使用受限制的货币资金	<u>1,432,759,850.40</u>	<u>1,061,933,709.64</u>
三、年末可随时变现的现金及现金等价物	<u>51,747,621,165.94</u>	<u>61,653,319,666.30</u>

52 外币折算

本集团无重要境外经营实体。

53 套期

2015年12月31日，本集团未到期的无本金交割远期外汇合约账面金额为人民币122,195,279.19元(2014年：36,404,522.58元)，被对冲的外币借款金额为美元325,000,000元，等值人民币1,988,675,000元(2014年：美元325,000,000元，等值人民币1,988,675,000)。2015年12月31日，无本金交割远期外汇合约约定的美元兑人民币的汇率范围为6.2655至6.3160。截止2015年12月31日，符合套期会计要求的无本金交割远期合约公允价值变动已确认为其他综合收益，并将在其对冲的外币借款偿还时转入当期损益。

## 54 收购公司情况

本集团本年度的重要收购明细如下：

序号	公司名称	收购股权		说明
		比例	购买日	
1	南昌荣旺房地产开发 有限公司	99%	2015年1月29日	本公司持股50%的子公司以现金对价人民币99.99万元收购了南昌荣旺房地产开发有限公司99%的股权。
2	广州市万轩房地 产有限公司	49%	2015年3月31日	本公司持股100%的子公司以现金对价人民币5,959.85万元收购了广州市万轩房地产有限公司49%的股权。
3	苏州万江房地 产有限公司	49%	2015年3月31日	本公司持股100%的子公司以现金对价人民币5,331.20万元收购了苏州万江房地产有限公司49%的股权。
4	苏州万康房地 产有限公司	50%	2015年3月31日	本公司持股100%的子公司以现金对价人民币6,203.25万元收购了苏州万康房地产有限公司50%的股权。
5	武汉城花璟苑房 地产有限公司	50%	2015年3月31日	本公司持股100%的子公司以现金对价人民币5,000万元收购了武汉城花璟苑房地产有限公司100%的股权。
6	杭州东尚置 业有限公司	50%	2015年4月1日	本公司持股60%的子公司以现金对价人民币11,983.80万元收购了杭州东尚置业有限公司50%的股权。
7	宁波东恒投资发 展有限公司	51%	2015年4月15日	本公司持股100%的子公司以现金对价人民币510万元收购了宁波东恒投资发展有限公司51%的股权。宁波东恒投资发展有限公司持有宁波高新区华御置业有限公司65%股权。
8	济南旺地置 业有限公司	60%	2015年4月16日	本公司持股的100%的子公司以现金对价人民币1,801.65万元收购了济南旺地置业有限公司60%的股权。
9	America Champion Property Limited	70%	2015年5月28日	本公司持股100%的子公司以现金对价人民币21,000万元收购了America Champion Property Limited 70%的股权，America Champion Property Limited 持有美洲联冠置业(深圳)有限公司100%的股权。
10	大连佳尔伦房地 产开发有限公司	100%	2015年6月5日	本公司持股的100%的子公司以现金对价人民币800万元收购了大连佳尔伦房地产开发有限公司100%的股权。
11	无锡古运河万迪置 业投资有限公司	95%	2015年6月30日	本公司持股100%的子公司以现金对价人民币950万元收购了无锡古运河万迪置业投资有限公司95%的股权。
12	沈阳中铁万科朗榆 置地有限公司	51%	2015年6月30日	本公司持股100%的子公司以现金对价人民币8,000万元收购了沈阳中铁万科朗榆置地有限公司51%的股权。
13	南通中洲置 业有限公司	100%	2015年7月1日	本公司持股100%的子公司以现金对价人民币22,604.66万元收购了南通中洲置业有限公司100%的股权。
14	东莞市四季桃源实 业投资有限公司	75%	2015年7月9日	本公司持股100%的子公司以现金对价人民币600万元增资收购了东莞市四季桃源实业投资有限公司75%的股权。
15	济南万筑房地 产开发有限公司	47%	2015年7月10日	本公司持股100%的子公司以现金对价人民币5,761.18万元收购了济南万筑房地产开发有限公司47%的股权。
16	北京市西京印 刷有限公司	100%	2015年7月17日	本公司持股100%的子公司以现金对价人民币15,000万元收购了北京市西京印刷有限公司100%的股权。

序号	公司名称	收购股权比例	购买日	说明
17	东莞市远飞房地产开发有限公司	100%	2015年7月31日	本公司持股100%的子公司以现金对价人民币1,000万元收购了东莞市远飞房地产开发有限公司100%的股权。
18	广州黄埔文冲城中村改造投资有限公司	100%	2015年7月31日	本公司持股100%的子公司以现金对价人民币1,200万元收购了广州黄埔文冲城中村改造投资有限公司100%的股权。
19	北京誉鹰佰嘉物业服务服务有限公司	65%	2015年8月1日	本公司持股的100%的子公司以现金对价人民币328.25万元收购了北京誉鹰佰嘉物业服务服务有限公司65%的股权。
20	Wealth Convergence Resources Limited	100%	2015年8月20日	本公司持股的100%的子公司以现金对价港币2,633.80万元收购了Wealth Convergence Resources Limited 100%的股权，Wealth Convergence Resources Limited持有大连高盈房地产开发有限公司100%的股权。
21	陕西隆基帝和置业有限公司	90%	2015年8月31日	本公司持股100%的子公司以现金对价人民币1,800万元收购了陕西隆基帝和置业有限公司90%的股权。
22	杭州东越投资管理 有限公司	81.63%	2015年9月1日	本公司持股100%的子公司以现金对价人民币15,484.23万元收购了杭州东越投资管理有限公司81.63%的股权。
23	东莞市虎门增亿实业 投资有限公司	100%	2015年9月2日	本公司持股100%的子公司以现金对价人民币1,008.80万元收购了东莞市虎门增亿实业投资有限公司100%的股权。
24	捷荣创富科技(深圳) 有限公司	90%	2015年9月16日	本公司持股100%的子公司以现金对价人民币106,920万元收购了捷荣创富科技(深圳)有限公司90%的股权。
25	山西立地房地产开发 有限公司	60%	2015年9月22日	本公司持股的100%的子公司以现金对价人民币600万元收购了山西立地房地产开发有限公司60%的股权。
26	Jolly Chief Limited	100%	2015年9月22日	本公司持股100%的子公司以现金对价美元2元收购Jolly Chief Limited 100%的股权。
27	深圳市卓弘物业服务 有限公司	70%	2015年9月24日	本公司持股100%的子公司以现金对价人民币622万元收购了深圳市卓弘物业服务服务有限公司70%的股权。
28	贵阳万科劲嘉置业 有限公司	40%	2015年9月30日	本公司持股100%的子公司以现金对价人民币577.70万元收购了贵阳万科劲嘉置业有限公司40%的股权。
29	上海万科盈江投资管理 有限公司	46.85%	2015年9月30日	本公司持股100%的子公司以现金对价人民币66,319.96万元收购了上海万科盈江投资管理有限公司46.85%的股权。上海万科盈江投资管理有限公司持有上海张江万科房地产开发有限公司90%的股权。
30	厦门宏谦投资 有限公司	51%	2015年10月14日	本公司持股100%的子公司以现金对价人民币15,776.69万元收购了厦门宏谦投资有限公司51%的股权。
31	上海国际汽车城置业 有限公司	80%	2015年10月15日	本公司持股100%的子公司以现金对价人民币130,373.74万元收购了上海国际汽车城置业有限公司80%的股权。
32	厦门鼎泰和股权投资 合伙企业(有限合伙)	99.81%	2015年10月26日	本公司持股100%的子公司以现金对价人民币77,017.85万元收购了厦门鼎泰和股权投资合伙企业(有限合伙)99.813%的股权。厦门鼎泰和股权投资合伙企业(有限合伙)持有厦门鼎泰和金融中心开发有限公司70%的股权，持有厦门和泰鼎投资管理有限公司100%的股权。



		收购股权		
	公司名称	比例	购买日	说明
33	福州誉信达经济发展有限公司	85%	2015年10月27日	本公司持股的100%的子公司以现金对价人民币6,972.71万元收购了福州誉信达经济发展有限公司85%的股权。
34	厦门东森信源置业有限公司	90%	2015年10月29日	本公司持股100%的子公司以现金对价人民币9,000万元收购了厦门东森信源置业有限公司90%的股权。
35	大连弘润置业有限公司	100%	2015年11月1日	本公司持股的100%的子公司以现金对价人民币1,800万元收购了大连弘润置业有限公司100%的股权。
36	山东中捷置业有限公司	100%	2015年11月1日	本公司持股的100%的子公司以现金对价人民币10,000万元收购了山东中捷置业有限公司100%的股权。
37	东莞市卓圣物业管理服务有限公司	60%	2015年11月30日	本公司持股100%的子公司以现金对价人民币36万元收购了东莞市卓圣物业管理服务有限公司60%的股权。
38	长春万科新里程房地产开发有限公司	50%	2015年12月1日	本公司持股100%的子公司以现金对价人民币2,586.50万元收购了长春万科新里程房地产开发有限公司50%的股权。
39	宁波雅戈尔物业服务服务有限公司	100%	2015年12月31日	本公司持股100%的子公司以现金对价人民币6,600万元收购了宁波雅戈尔物业服务服务有限公司100%的股权。

## 六 合并范围的变更

### 1 非同一控制下企业合并

(1) 本集团本年没有发生非同一控制企业合并(2014年:无)。

### 2 同一控制下企业合并

(1) 本集团本年没有发生同一控制下企业合并(2014年:无)。

### 3 处置子公司

#### (1) 重要单次处置对子公司投资即丧失控制权

单位名称	股权			丧失控制权的时点	丧失控制权时点的确定依据	处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额			丧失控制权之日剩余股权的账面价值	丧失控制权之日剩余股权的公允价值	按照公允价值重新计量剩余股权产生的收益	丧失控制权之日剩余股权公允价值的确定方法及主要假设	与原子公司股权投资相关的其他综合收益转入投资损益的金额
	处置价款	处置比例(%)	处置方式			丧失控制权时点的确定依据	丧失控制权之日剩余股权的比例	丧失控制权之日剩余股权的账面价值					
成都泰新房地产开发有限公司	766,185,000.00	35%	股权转让	2015年2月11日	董事会成员变更	108,185,000.00	55%	797,500,000.00	967,505,000.00	170,005,000.00	未来收益法评估	-	

本集团由于丧失对上述公司的控制权而产生的收益列示在合并财务报表的投资收益项目中。

4 其他原因的合并范围变动

(1) 本年新纳入合并范围的子公司

<u>名称</u>	<u>新增方式</u>
万鹏(北京)投资管理有限公司	新设
上海万上星安投资管理有限公司	新设
上海万实建设发展有限公司	新设
上海万煌投资管理有限公司	新设
上海万职投资管理有限公司	新设
上海万苑投资管理有限公司	新设
上海南科房地产有限公司	新设
上海屹万投资管理有限公司	新设
上海徐汇中城商务运营管理有限公司	新设
东莞市万凯房地产有限公司	新设
东莞市万瑞房地产有限公司	新设
东莞市万科教育投资有限公司	新设
东莞市万腾房地产有限公司	新设
东莞市寓驿公寓管理有限公司	新设
东莞市朗培教育投资有限公司	新设
东莞市虎门科航投资管理有限公司	新设
佛山市万桂房地产开发有限公司	新设
佛山市万泰房地产开发有限公司	新设
佛山市万科家装饰工程有限公司	新设
佛山市万科酒店管理有限公司	新设
佛山市南海区万乐房地产有限公司	新设
佛山市南海区万优房地产投资有限公司	新设
佛山市南海区万扬房地产有限公司	新设
佛山市南海区万融房地产有限公司	新设
佛山市南海区融粤房地产有限公司	新设
佛山市悦达城房地产开发有限公司	新设
北京万京咨询服务服务有限公司	新设
北京万毓房地产开发有限公司	新设
北京宸恒商务咨询有限公司	新设
北京轱迪投资管理有限公司	新设
南京万翔仓储管理有限公司	新设
南京筑浦兴业房地产开发有限公司	新设

<u>名称</u>	<u>新增方式</u>
南京荟融置业有限公司	新设
南宁市万科五象湖房地产有限公司	新设
南昌万科经开房地产有限公司	新设
南通万和房地产有限公司	新设
厦门万天合创资产管理有限公司	新设
厦门市万云合创资产管理有限公司	新设
厦门市万创云图资产管理有限公司	新设
厦门市万本投资有限公司	新设
厦门市万管投资有限公司	新设
厦门市万谦投资有限公司	新设
厦门市万象云创资产管理有限公司	新设
厦门市万郡投资管理有限公司	新设
厦门市万驿管投资管理有限公司	新设
厦门市传富投资有限公司	新设
厦门市寓驿投资管理有限公司	新设
厦门市枋湖驿投资管理有限公司	新设
厦门市梅沙教育咨询有限公司	新设
厦门市盛本投资有限公司	新设
厦门市莲前驿投资管理有限公司	新设
厦门市贤商投资有限公司	新设
合肥万科物业服务服务有限公司	新设
合肥万隆瀚海投资管理有限公司	新设
唐山润丰万科房地产开发有限公司	新设
嘉兴万宏房地产开发有限公司	新设
大连万科中山置业有限公司	新设
大连万鼎商业管理有限公司	新设
天津万和置业有限公司	新设
天津万泰浙祥置业有限公司	新设
天津万科民和巷有限公司	新设
天津民和巷共创共担有限公司	新设
太原万科城房地产开发有限公司	新设
太原万科学府房地产开发有限公司	新设
太原万科新都心房地产开发有限公司	新设
太原万科滨河房地产开发有限公司	新设
宁波万沧置业有限公司	新设
宁波万裕置业有限公司	新设

<u>名称</u>	<u>新增方式</u>
宁波均胜万投置业有限公司	新设
宁波江东云亿房地产信息咨询有限公司	新设
宁波江东云邦房地产信息咨询有限公司	新设
宁波江东云郡房地产信息咨询有限公司	新设
广州万科资产经营有限公司	新设
广州东塾教育咨询有限公司	新设
广州市万畅房地产有限公司	新设
广州市万颐健康管理有限公司	新设
成都万客会科技有限公司	新设
成都万润锦置业有限公司	新设
成都万科养老服务有限公司	新设
成都万科锦西置业有限公司	新设
成都润万置业有限公司	新设
扬州万瑞投资管理有限公司	新设
扬州万筑置业有限公司	新设
扬州万融置业有限公司	新设
无锡融圣房地产有限公司	新设
昆明滇万商用物业管理有限公司	新设
杭州万哲置业有限公司	新设
杭州万旭置业有限公司	新设
杭州万鼎置业有限公司	新设
杭州余杭嘉木护理院有限公司	新设
武汉万科睿湖房地产有限公司	新设
武汉安科联创房地产有限公司	新设
武汉市万科装饰设计工程有限公司	新设
沈阳万科城市之光房地产开发有限公司	新设
沈阳万科城市之辉置业有限公司	新设
沈阳万科朗汇置业有限公司	新设
沈阳万科树梅置业有限公司	新设
济南万科商业管理有限公司	新设
深圳市万物成长投资管理有限公司	新设
深圳市万科产业园投资有限公司	新设
深圳市万科产业地产运营管理有限公司	新设
深圳市万科光明房地产开发有限公司	新设
深圳市万科教育发展有限公司	新设
深圳市万科物流管理有限公司	新设

<u>名称</u>	<u>新增方式</u>
深圳市万科红树湾房地产开发有限公司	新设
深圳市万科营火虫教育有限公司	新设
深圳市万科驿投资管理有限公司	新设
深圳市梅沙教育发展有限公司	新设
深圳市深潜教育培训有限公司	新设
深圳市盈致信投资企业(有限合伙)	新设
深圳市第五空间网络科技有限公司	新设
深圳市誉鹰物业服务有限公司	新设
温州万昱置业有限公司	新设
温州富星置业有限公司	新设
温州新都置业有限公司	新设
温州瓯成房地产开发有限公司	新设
珠海市万有引力房地产有限公司	新设
福州市万泽房地产有限公司	新设
福州市万滨房地产有限公司	新设
福州市万科商业管理有限公司	新设
苏州万美广投资管理有限公司	新设
苏州中新万科房地产有限公司	新设
苏州苏南万科装饰工程有限公司	新设
莆田市万科汇置业有限公司	新设
西安万科共筑房地产开发有限公司	新设
贵阳万科装饰工程有限公司	新设
郑州天伦万科房地产开发有限公司	新设
长沙市万科教育咨询有限公司	新设
130W42 Offshore Member LLC	新设
130W42 Onshore Member LLC	新设
275 Fourth Vanke Member LLC	新设
Abacus Concept Limited	新设
Abacus Win Limited	新设
Abloom Home Limited	新设
Allied Glory Development Limited	新设
Beth Investments Limited	新设
Bling Concept Limited	新设
Bling Idea Limited	新设
Bling Success Limited	新设
Enigma Company Limited	新设

<u>名称</u>	<u>新增方式</u>
Ever Billion Limited	新设
Gain Pioneer Limited	新设
Glory Wave Limited	新设
Great Genesis Limited	新设
Guntowers Investment Management Limited	新设
Joyful Rich Limited	新设
Label Investments Limited	新设
Lambeth Holdings Limited	新设
Mainlandcn Ten Company Limited	新设
Nevins Street Vanke Member LLC	新设
Rivington Street Vanke Member LLC	新设
Speedy King Limited	新设
SY Zitai Holding Private Limited	新设
V Capital Limited	新设
V Capital Limited(BVI)	新设
Vanke 11 Hoyt GP LLC	新设
Vanke 11 Hoyt LP LLC	新设
Vanke Capital Holding Limited	新设
V-Apartment Property Holding Limited	新设
V-Cloud (HK) Limited	新设
V-Cloud Management Holding Limited	新设
V-Cloud Management Investments Limited	新设
V-Cloud Property HK II Limited	新设
V-Cloud Property HK III Limited	新设
V-Cloud Property Holding Limited	新设
V-Cloud Property I Investments Limited	新设
V-Cloud Property II Investments Limited	新设
V-Cloud Property III Investments Limited	新设
V-In Logistics Property III (BVI)Holding Limited	新设
V-In Logistics Property III (HK)Holding Limited	新设
V-In Logistics Property IV (BVI)Holding Limited	新设
V-In Logistics Property IV (HK)Holding Limited	新设
V-In Logistics Property V (BVI)Holding Limited	新设
V-In Logistics Property V (HK)Holding Limited	新设
V-In Logistics Property VI (BVI)Holding Limited	新设
V-In Logistics Property VI (HK)Holding Limited	新设

<u>名称</u>	<u>新增方式</u>
V-In Logistics Property VII (BVI)Holding Limited	新设
V-In Logistics Property VII (HK)Holding Limited	新设
V-Office Property Holding Limited	新设
V-Shanghai XTD II Limited	新设
V-shanghai XTD Limited	新设
V-Yuyi Management Holding Limited	新设
V-Yuyi Management Investments Limited	新设
V-Yuyi Property HK I Limited	新设
V-Yuyi Property HK II Limited	新设
V-Yuyi Property Holding Limited	新设
V-Yuyi Property I Investments Limited	新设
V-Yuyi Property II Investments Limited	新设
V-Yuyi (HK) Limited	新设
WK Zitai SIG Pte. Ltd	新设
Wkland Investments V Limited	新设
上海万之城房地产开发有限公司	收购
上海万科盈江投资管理有限公司	收购
上海国际汽车城安亭新镇能源技术服务有限公司	收购
上海国际汽车城安亭新镇酒店管理咨询有限公司	收购
上海国际汽车城物业管理有限公司	收购
上海国际汽车城置业有限公司	收购
上海张江万科房地产开发有限公司	收购
东莞市万科置地有限公司	收购
东莞市卓圣物业管理有限公司	收购
东莞市四季桃源实业投资有限公司	收购
东莞市虎门增亿实业投资有限公司	收购
东莞市远飞房地产开发有限公司	收购
佛山市顺德区中航万科房地产有限公司	收购
北京市西京印刷有限公司	收购
北京誉鹰佰嘉物业服务有限公司	收购
南昌荣旺房地产开发有限公司	收购
南通中洲置业有限公司	收购
厦门东森信源置业有限公司	收购
厦门和泰鼎投资管理有限公司	收购
厦门宏谦投资有限公司	收购
厦门鼎泰和股权投资合伙企业(有限合伙)	收购



<u>名称</u>	<u>新增方式</u>
厦门鼎泰和金融中心开发有限公司	收购
大连佳尔伦房地产开发有限公司	收购
大连弘润置业有限公司	收购
大连高盈房地产开发有限公司	收购
宁波东恒投资发展有限公司	收购
宁波中万置业有限公司	收购
宁波雅戈尔物业服务有限公司	收购
宁波高新区华御置业有限公司	收购
山东中捷置业有限公司	收购
山西立地房地产开发有限公司	收购
广州市万轩房地产有限公司	收购
广州黄埔文冲城中村改造投资有限公司	收购
捷荣创富科技(深圳)有限公司	收购
无锡古运河万迪置业投资有限公司	收购
杭州东尚置业有限公司	收购
杭州东越投资管理有限公司	收购
武汉万科城花璟苑房地产有限公司	收购
武汉联投万科房地产有限公司	收购
沈阳中铁万科朗榆置地有限公司	收购
济南万筑房地产开发有限公司	收购
济南旺地置业有限公司	收购
深圳市卓弘物业服务有限公司	收购
福州誉信达经济发展有限公司	收购
美洲联冠置业(深圳)有限公司	收购
苏州万康房地产有限公司	收购
苏州万江房地产有限公司	收购
苏州科建房地产有限公司	收购
贵阳万科劲嘉置业有限公司	收购
长春万科新里程房地产开发有限公司	收购
陕西隆基帝和置业有限公司	收购
America Champion Property Limited	收购
Jolly Chief Limited	收购
Wealth Convergence Resources Limited	收购

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

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

(2) 本年不再纳入合并范围的子公司

<u>名称</u>	<u>不再纳入合并范围的原因</u>
南京万晖置业有限公司	出售
南京凯瑞置业有限公司	出售
博商资产管理有限公司	出售
广州市东霆房地产有限公司	出售
杭州万臻置业有限公司	出售
沈阳中铁万科祥盟置地有限公司	出售
贵州龙里维乐物流园有限公司	出售
郑州美地置业有限公司	出售
郑州美铭科技产业园综合开发有限公司	出售
陕西华联置业发展有限公司	出售
佛山市万福投资有限公司	注销
吉林省万方房地产开发有限公司	注销
沈阳万科浑南金域房地产开发有限公司	注销
芜湖北翔投资管理有限公司	注销
郑州安汇置业有限公司	注销
Main Full Limited	出售
Mainlandcn Seven Company Limited	出售
Vanke Velocity Property I Holding Company Limited	出售
Vanke Velocity Property I Investment Company Limited	出售
Ample Avenue Investments Limited	注销
Dylan Company Limited	注销
武汉联投万科生态城房地产有限公司	控制权变更
Ascent Win Limited	控制权变更

## 七 在其他主体中的权益

### 1 在子公司中的权益

#### (1) 企业集团的构成——主要子公司

##### A 主要房地产公司

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

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

## B 主要物业管理公司

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

## C 非主要经营子公司

序号	名称	主要经营地	注册地	业务性质	币种	注册资本(千元)	持股比例(%)		表决权	取得方式
							直接	间接		
1	万科地产(香港)有限公司	香港	香港	投资	港币	563,128	80%	20%	100%	设立
2	永达中国投资有限公司	香港	香港	投资	港币	10	-	100%	100%	设立
3	万科置业(香港)有限公司	香港	香港	投资	美元	100,000	-	100%	100%	设立
4	万科置业地产(香港)有限公司	香港	香港	投资	美元	90,000	49%	51%	100%	设立
5	东莞万科建筑技术研究有限公司	东莞	东莞	其他	人民币	20,000	100%	-	100%	设立
6	深圳市万科财务顾问有限公司	深圳	深圳	咨询服务	人民币	500,000	95%	5%	100%	设立
7	深圳市浪骑游艇会有限公司	深圳	深圳	游艇服务	人民币	57,100	-	100%	100%	收购

(2) 重要的非全资子公司

本集团无重要的非全资子公司。

2、 在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

(1) 在子公司所有者权益份额发生变化的重要情况：

交易类型	公司名	时间	交易比例	年末 持股比例
处置少数股权	东莞市万都房地产有限公司	2015年1月	20%	80%
处置少数股权	南宁市万科朗润房地产有限公司	2015年1月	50%	50% <sup>*1</sup>
处置少数股权	珠海市万有引力房地产有限公司	2015年3月	49%	51%
处置少数股权	宁波万港房地产开发有限公司	2015年5月	30%	70%
处置少数股权	南京源辉置业有限公司	2015年6月	29.10%	70.90%
处置少数股权	南京筑浦兴业房地产开发有限公司	2015年8月	33%	67%
处置少数股权	东莞市万胜房地产有限公司	2015年8月	20%	80%
处置少数股权	沈阳万科紫台置地有限公司	2015年8月	45%	55%
处置少数股权	太原万科城房地产开发有限公司	2015年9月	49%	51%
处置少数股权	太原万科新都心房地产开发有限公司	2015年9月	49%	51%
处置少数股权	珠海市万科联合投资有限公司	2015年11月	12%	43% <sup>*2</sup>
处置少数股权	深圳市万科光明房地产开发有限公司	2015年11月	15%	85%
收购少数股权	秦皇岛万科假日风景房地产开发有限公司	2015年2月	20%	100%
收购少数股权	沈阳东部置业开发有限公司	2015年3月	30%	100%
收购少数股权	成都万科成华置业有限公司	2015年4月	15%	100%
收购少数股权	南充万科置业有限公司	2015年4月	40%	100%
收购少数股权	云南浙万置业有限公司	2015年5月	20%	75%
收购少数股权	贵阳万科大都会商业置业有限公司	2015年5月	49%	100%
收购少数股权	东莞市新万房地产开发有限公司	2015年7月	4.90%	100%
收购少数股权	宁波万明置业有限公司	2015年9月	23.42%	100%
收购少数股权	惠州市利万房地产开发有限公司	2015年11月	11%	100%
收购少数股权	惠州市万科双月湾酒店管理有限公司	2015年12月	33%	100%

\*1 本集团与2015年1月处置南宁市万科朗润房地产有限公司50%的股权，根据南宁市万科朗润房地产有限公司的章程约定，本集团具备对南宁市万科朗润房地产有限公司的控制权。

\*2 本集团与2015年12月处置珠海市万科联合投资有限公司12%的股权，根据珠海市万科联合投资有限公司的章程规定，本集团仍具备对珠海市万科联合投资有限公司的控制权。

除以上少数股权交易外，截至报告期末，公司合并范围内开放跟投项目47个，跟投投资人成为项目公司的少数股东，通过转让股权形成少数股东权益合计24.72亿元；交易后本集团仍控制各子公司。

(2) 交易对于少数股东权益及归属于母公司股东权益的主要影响:

	沈阳万科 紫台置地 有限公司	宁波万港 房地产开发 有限公司	南京源辉置业 有限公司	太原万科城房地产 开发有限公司	珠海市万有 引力房地产 有限公司
处置对价					
- 现金	157,500,000.00	181,125,000.00	29,120,000.00	9,800,000.00	24,500,000.00
减: 按处置的股权比例计算的 子公司净资产份额	157,475,379.76	183,854,421.30	26,434,720.69	7,146,877.58	24,497,576.33
差额	24,620.24	(2,729,421.30)	2,685,279.31	2,653,122.42	2,423.67
其中: 增加/(减少)资本公积	24,620.24	(2,729,421.30)	2,685,279.31	2,653,122.42	2,423.67
					贵阳万科大都会 商业置业 有限公司
	云南浙万置业 有限公司	成都万科成华 置业有限公司	宁波万明置业 有限公司	惠州市利万房地产 开发有限公司	
购买成本					
- 现金	407,169,560.91	83,171,871.27	37,980,000.00	60,000,000.00	44,513,658.00
减: 按取得的股权比例计算的 子公司净资产份额	(13,247,859.22)	(46,123,060.74)	8,368,835.98	51,585,000.00	41,991,169.44
差额	420,417,420.13	129,294,932.01	29,611,164.02	8,415,000.00	2,522,488.56
其中: 减少资本公积	(420,417,420.13)	(129,294,932.01)	(29,611,164.02)	(8,415,000.00)	(2,522,488.56)

3 在合营企业或联营企业中的权益

	2015 年	2014 年
合营企业:		
- 不重要的合营企业	24,075,825,843.85	11,244,974,298.88
联营企业:		
- 不重要的联营企业	9,427,597,644.17	7,988,683,058.83
小计	33,503,423,488.02	19,233,657,357.71
减: 减值准备	-	-
合计	33,503,423,488.02	19,233,657,357.71

对于本集团表决权达到半数以上但不构成控制的企业, 本集团与合作方按照相关约定对该等主体进行共同控制, 该类安排的相关活动(即对安排的回报产生重大影响的活动)必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策, 因此本集团将该类安排作为合营安排进行处理。

本公司管理层认为本集团无重要的合营企业和联营企业。

(1) 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息如下：

	<u>2015年</u>	<u>2014年</u>
合营企业：		
投资账面价值合计	24,075,825,843.85	11,244,974,298.88
下列各项按持股比例计算的合计数		
- 净利润	1,009,730,623.41	476,809,282.98
- 其他综合收益	-	-
- 综合收益总额	1,009,730,623.41	476,809,282.98
联营企业：		
投资账面价值合计	9,427,597,644.17	7,988,683,058.83
下列各项按持股比例计算的合计数		
- 净利润	1,383,361,881.17	1,363,559,938.29
- 其他综合收益	-	48,000,000.00
- 综合收益总额	1,383,361,881.17	1,411,559,938.29

(2) 与合营企业投资相关的未确认承诺

本集团将按合作协议按房地产开发进度向合营企业提供运营资金。

- 4 本集团无共同经营主体(2014年：无)。
- 5 本集团无结构化主体的权益(2014年：无)。



## 八 与金融工具相关的风险

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

### (a) 利率风险

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

敏感性分析：

假定其他因素不变，截止2015年12月31日，利率每上升50个基点将会导致集团净利润以及股东权益减少约人民币8,600万元(2014年：人民币4,900万元)。

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股东权益项目的影 响是上述利率变动对按年度估算的利息费用或收入的影响。2014年的分析基于同样的假设和方法。

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

### (b) 信用风险

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

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

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

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

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

于资产负债表日，本集团的前五大客户的应收款占本集团应收款项总额16.40% (2014年：21.12%)。

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、5 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、5 披露。

(c) 流动性风险

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

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

	2015年					
	账面价值	总值	1年以内	1至2年	2至5年	5年以上
借款(包含一年内到期的部分)	59,476,953,953.09	67,431,913,371.85	30,842,334,261.21	15,220,580,051.61	20,905,320,596.29	463,678,462.74
应付债券(包含一年内到期的部分)	20,013,934,633.64	23,418,256,775.00	1,732,784,087.50	3,175,034,087.50	18,510,438,600.00	-
应付款项	173,184,072,841.11	173,215,544,476.01	172,576,153,536.81	639,390,939.20	-	-
应付利息	231,575,884.69	231,575,884.69	231,575,884.69	-	-	-
其他非流动负债	1,378,075,550.63	1,910,288,624.91	-	495,220,000.00	758,998,624.91	656,070,000.00
合计	<u>254,284,612,863.16</u>	<u>266,207,579,132.46</u>	<u>205,382,847,770.21</u>	<u>19,530,225,078.31</u>	<u>40,174,757,821.20</u>	<u>1,119,748,462.74</u>
	2014年					
	账面价值	总值	1年以内	1至2年	2至5年	5年以上
借款	57,369,070,113.37	65,497,021,762.80	27,381,588,852.36	18,961,226,895.59	17,958,974,806.22	1,195,231,208.63
应付债券	11,612,231,836.68	13,435,667,698.00	430,013,566.00	1,430,013,566.00	11,575,640,566.00	-
应付款项	135,611,653,327.29	135,699,446,225.01	135,121,151,661.22	578,294,563.79	-	-
应付利息	336,509,801.80	336,509,801.80	336,509,801.80	-	-	-
其他非流动负债	68,441,434.99	68,441,434.99	-	-	68,441,434.99	-
合计	<u>204,997,906,514.13</u>	<u>215,037,086,922.60</u>	<u>163,269,263,881.38</u>	<u>20,969,535,025.38</u>	<u>29,603,056,807.21</u>	<u>1,195,231,208.63</u>

(d) 汇率风险

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

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

	2015年							
	美元项目		港币项目		新加坡币项目		英镑项目	
	外币	人民币	外币	人民币	外币	人民币	外币	人民币
一年内到期的非流动负债	22,630,000.00	146,950,168.00	144,456,000.00	121,022,347.68	-	-	-	-
长期借款	206,285,911.00	1,339,538,191.67	6,944,283,905.06	5,817,782,169.98	-	-	-	-
其他应付款	21,174,339.06	17,739,437.78	581,550,638.34	487,211,493.79	14,602.30	66,988.05	-	-
应付债券	1,180,235,739.36	7,663,978,797.13	-	-	139,678,344.38	640,774,404.84	-	-
可供出售金融资产	(3,514,135.89)	(22,819,392.82)	(1,170,728,952.95)	(980,813,302.21)	-	-	-	-
其他应收款	(258,738,141.86)	(1,680,141,997.98)	(39,620,509.94)	(33,193,270.82)	-	-	(10,300.00)	(99,043.77)
货币资金	(71,697,949.81)	(465,577,806.87)	(1,420,367,331.23)	(1,189,956,126.47)	(28,520.79)	(130,839.12)	(90,761,678.20)	(872,755,221.39)
合计	<u>1,096,375,761.86</u>	<u>6,999,667,396.91</u>	<u>5,039,573,749.28</u>	<u>4,222,053,311.95</u>	<u>139,664,425.89</u>	<u>640,710,553.77</u>	<u>(90,771,978.20)</u>	<u>(872,854,265.16)</u>
	2014年							
	美元项目		港币项目		新加坡币项目		英镑项目	
	外币	人民币	外币	人民币	外币	人民币	外币	人民币
短期借款	6,400,000.00	39,161,778.75	550,000,000.00	433,878,500.00	-	-	-	-
一年内到期的非流动负债	77,793,424.85	476,017,966.64	365,314,909.78	288,185,972.88	-	-	-	-
长期借款	10,923,840.41	66,842,979.44	544,737,050.58	429,726,717.09	-	-	-	-
其他应付款	17,898,081.68	109,518,361.88	214,004,990.04	168,785,735.64	-	-	-	-
应付债券	1,175,281,849.87	7,191,549,639.33	-	-	139,527,100.74	647,349,936.58	-	-
可供出售金融资产	-	-	-	-	-	-	-	-
其他应收款	(1,057,854.49)	(6,473,011.63)	(13,614,753.93)	(12,310,459.93)	(3,677,863.24)	(17,063,814.29)	-	-
货币资金	(252,012,547.01)	(1,542,064,775.17)	(973,436,560.13)	(767,914,899.19)	(20,211.58)	(93,773.64)	-	-
合计	<u>1,035,226,795.31</u>	<u>6,334,552,939.24</u>	<u>687,005,636.34</u>	<u>540,351,566.49</u>	<u>135,829,025.92</u>	<u>630,192,348.65</u>	-	-

(ii) 敏感性分析

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

假定港币与美元继续维持联系汇率，管理层预计人民币相对美元 / 港币贬值 / 升值 1% (2014 年：1%)，对本集团的净利润影响分别为增加 / 减少约人民币 2,700 万元 (2014 年：人民币 1,100 万元)，而对本集团的股东权益影响为减少 / 增加约人民币 11,200 万元 (2014 年：人民币 6,100 万元)。

同时，管理层预计人民币相对新加坡币贬值 / 升值 1% (2014 年：1%)，对本集团的净利润影响分别为减少 / 增加约人民币 600 万元 (2014 年：人民币 600 万元)，而对本集团的股东权益影响为减少 / 增加约人民币 600 万元 (2014 年：人民币 600 万元)。

同时，管理层预计人民币相对英镑贬值 / 升值 1%，对本集团的净利润影响分别为增加 / 减少约人民币 900 万元，而对本集团的股东权益影响为增加 / 减少约人民币 900 万元。2014 年末，本集团无英镑资产或负债。

上述敏感性分析假定在资产负债表日已发生汇率变动，并且其他变量不变。2014 年的分析基于同样的假设和方法。

## 九 公允价值的披露

### 1、以公允价值计量的资产和负债的年末公允价值

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

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

	<u>第1层次</u>	<u>第2层次</u>	<u>第3层次</u>	<u>合计</u>
资产				
衍生金融资产	-	122,195,279.19	-	122,195,279.19
可供出售金融资产				
权益工具投资	980,813,302.21	-	12,430,264.01	993,243,566.22
持续以公允价值计量的				
资产总额	<u>980,813,302.21</u>	<u>122,195,279.19</u>	<u>12,430,264.01</u>	<u>1,115,438,845.41</u>

2015年，本集团金融工具的公允价值计量方法并未发生改变。

2015年，上述金融工具公允价值计量所属层次在三个层次之间并无重大的变动。

### 2、持续和非持续第二层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数如下：

衍生金融资产中远期外汇合同为本集团与金融机构签订的多个外汇远期合约，本集团使用金融机构提供的报价作为各个外汇远期合约的估值。

十 关联方及关联交易

- (1) 本公司无直接控股母公司。
- (2) 本公司的子公司请参考附注七、1的子公司情况。
- (3) 其他关联方情况

<u>其他关联方名称</u>	<u>关联关系</u>
华润深国投信托有限公司	持有本公司5%以上股份之股东 华润股份有限公司之控股子公司
深圳市华威欣城一号投资 合伙企业(有限合伙)	持有本公司5%以上股份之股东 华润股份有限公司之控股企业
珠海华润银行股份有限公司	持有本公司5%以上股份之股东 华润股份有限公司之控股子公司
华润万家有限公司	持有本公司5%以上股份之股东 华润股份有限公司之控股子公司
徽商银行	本集团联营企业

(4) 关联方资金借款

<u>关联方</u>	<u>借款金额</u>	<u>起始日</u>	<u>到期日</u>	2015年确认的 <u>利息支出</u>
拆入				
- 华润深国投信托有限公司	750,000,000.00	2014年4月17日	2016年4月16日	56,727,083.33

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。

(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
万科地产(香港)有限公司	Bestgain Real Estate Limited	全资子公司	5,535,794,000.00	2013年3月13日	2018年3月13日	尚未到期
万科置业(香港)有限公司	Wkdeveloper Sig I Limited	全资子公司	621,665,455.17	2013年4月16日	项目公司清算或项目退出	尚未到期
万科地产(香港)有限公司	邦才有限公司	全资子公司	2,301,654,192.00	2013年9月12日	2017年3月12日	尚未到期
万科地产(香港)有限公司	邦才有限公司	全资子公司	2,284,307,200.00	2014年10月7日	2018年2月7日	尚未到期
万科地产(香港)有限公司	Bestgain Real Estate Lyra Limited	全资子公司	684,317,375.00	2013年11月6日	2017年11月6日	尚未到期
万科地产(香港)有限公司	Bestgain Real Estate Lyra Limited	全资子公司	1,135,000,000.00	2013年12月4日	2018年12月4日	尚未到期
万科地产(香港)有限公司	Bestgain Real Estate Lyra Limited	全资子公司	1,040,500,000.00	2013年12月16日	2016年12月16日	尚未到期
万科地产(香港)有限公司	Bestgain Real Estate Lyra Limited	全资子公司	3,006,536,800.00	2014年6月4日	2019年6月4日	尚未到期
万科置业(香港)有限公司	Vanke Best Gain Holdings Limited	全资子公司	2,016,075,180.00	2014年12月23日	2019年12月23日	尚未到期
万科企业股份有限公司	Gain Pioneer Limited	全资子公司	2,419,154,202.40	2015年10月30日	2020年10月30日	尚未到期
厄尔布鲁斯投资有限公司	上海郡科投资管理有限公司	控股子公司	300,000,000.00	2015年6月25日	2016年6月24日	尚未到期
北京万科企业有限公司	北京住总万科房地产开发有限公司	控股子公司	350,000,000.00	2013年5月17日	2016年5月17日	尚未到期
广州市万科房地产有限公司	广州黄埔文冲城中村房地产开发有限公司	控股子公司	360,000,000.00	2014年6月13日	2019年6月12日	尚未到期
广州市万科房地产有限公司	广州天禧房地产开发有限公司	联营公司	12,500,000.00	2015年2月9日	2017年2月8日	尚未到期
广州市万科房地产有限公司	广州天禧房地产开发有限公司	联营公司	7,500,000.00	2015年6月1日	2017年2月8日	尚未到期
广州市万科房地产有限公司	广州天禧房地产开发有限公司	联营公司	7,500,000.00	2015年10月14日	2017年2月8日	尚未到期
芜湖万科万东房地产有限公司	芜湖万科信达房地产有限公司	联营公司	24,500,000.00	2015年6月2日	2018年6月2日	尚未到期
芜湖万科万东房地产有限公司	芜湖万科信达房地产有限公司	联营公司	14,700,000.00	2014年9月5日	2017年9月4日	尚未到期
芜湖万科万东房地产有限公司	芜湖万科信达房地产有限公司	联营公司	66,150,000.00	2014年12月1日	2017年9月4日	尚未到期
深圳市万科房地产有限公司	深圳市万科滨海房地产有限公司	联营公司	50,000,000.00	2014年9月1日	2017年8月20日	尚未到期
深圳市万科房地产有限公司	深圳市万科滨海房地产有限公司	联营公司	50,000,000.00	2014年4月29日	2017年4月28日	尚未到期
深圳市万科房地产有限公司	深圳市万科滨海房地产有限公司	联营公司	50,000,000.00	2014年10月08日	2017年4月29日	尚未到期
深圳市万科房地产有限公司	深圳市万科滨海房地产有限公司	联营公司	50,000,000.00	2013年12月6日	2016年12月5日	尚未到期
深圳市万科房地产有限公司	深圳市万科滨海房地产有限公司	联营公司	50,000,000.00	2014年6月12日	2017年6月11日	尚未到期



(6) 关联方应收应付款项

应收关联方款项：

单位名称	2015年12月31日		
	与本公司关系	2015年	2014年
北京五和万科置业有限公司	合营企业	2,374,378,654.95	265,812,718.84
上海广欣投资发展有限公司	合营企业	2,202,710,000.00	-
湖南湘诚壹佰置地有限公司	合营企业	1,973,882,794.37	1,309,781,062.95
成都万科南城置业有限公司	合营企业	1,954,104,293.19	232,992,964.73
重庆溪畔置业有限公司	合营企业	1,924,915,000.00	1,404,655,000.00
长沙市万科西海岸置地有限公司	合营企业	1,662,679,486.69	154,985,986.66
新疆浩华房地产开发有限公司	合营企业	1,158,342,173.61	600,000,000.00
昆明万宝房地产开发有限公司	合营企业	930,012,126.67	325,571,849.43
北京祥业万科房地产开发有限公司	合营企业	895,528,325.89	736,536,494.26
北京万科东方置业有限公司	合营企业	815,499,515.60	1,008,297,220.42
深圳城盛房地产开发有限公司	合营企业	770,000,000.00	-
深圳市龙城广场房地产开发有限公司	合营企业	736,449,737.42	378,291,733.31
合肥万科金湾地产有限公司	合营企业	725,596,027.89	549,233,274.14
北京首开万科房地产开发有限公司	合营企业	657,149,353.07	457,367,940.41
天津信科置业有限公司	合营企业	567,326,250.00	-
珠海市海愉置业有限公司	合营企业	532,509,690.30	519,402,159.04
中航万科有限公司	合营企业	495,884,125.43	176,274,825.17
杭州万霆置业有限公司	合营企业	482,180,422.31	286,768,364.18
北京五和万科房地产开发有限公司	合营企业	468,201,604.26	-
深圳市万科云城置地有限公司	合营企业	423,986,861.80	94,861,506.97
杭州万臻置业有限公司	合营企业	412,328,108.08	-
南京凯瑞置业有限公司	合营企业	389,844,041.35	-
南京裕茂置业有限公司	合营企业	384,242,936.25	-
北京万科东地房地产开发有限公司	合营企业	318,488,362.19	421,650,132.31
Sherwood Development Pte Ltd	合营企业	295,911,654.78	265,305,809.56
常熟万中城房地产有限公司	合营企业	293,821,368.33	-
北京万城永辉置业有限公司	合营企业	293,529,408.70	261,403,553.08
上海新宝置业有限公司	合营企业	279,359,088.57	300,423,324.95
富阳永通房地产开发有限公司	合营企业	262,943,638.31	249,500,891.75
武汉联投万科生态城房地产有限公司	合营企业	216,667,069.46	-
山东乐水置业有限公司	合营企业	201,422,351.91	-
郑州万科荣成房地产开发有限公司	合营企业	193,422,822.99	-
御河硅谷(上海)建设发展有限公司	合营企业	192,041,678.95	218,068,502.00
上海顺畅置业有限公司	合营企业	107,819,700.00	107,819,700.00
杭州万疆置业有限公司	合营企业	105,637,000.00	-
平度万科置业有限公司	合营企业	87,228,348.90	99,239,706.85
武汉雅苑万科房地产有限公司	合营企业	87,070,690.11	83,670,690.11
贵州龙里维乐物流园有限公司	合营企业	76,759,778.71	-
深圳市万纬物流管理有限公司	合营企业	69,141,639.62	-
富阳东润置业有限公司	合营企业	48,243,369.62	192,145,237.93
China Logistics Platform I Limited	合营企业	42,468,144.00	-
广州知识城置业发展有限公司	合营企业	41,420,887.40	2,688,210.52
Ascent Win Limited	合营企业	39,501,764.51	-
漳州市万科滨江置业有限公司	合营企业	36,242,037.65	432,680,393.90

单位名称	2015年12月31日		
	与本公司关系	2015年	2014年
山东小珠山建设发展有限公司	合营企业	30,333,427.99	78,514,425.78
西安雁顺置业有限公司	合营企业	17,740,441.00	-
China Logistics Management (BVI) Holding Limited	合营企业	15,863,864.80	-
唐山万润房地产开发有限公司	合营企业	12,689,125.71	229,452,468.15
上海万科益达投资管理有限公司	合营企业	10,000,000.00	-
杭州湘格投资管理有限公司	合营企业	3,413,582.09	3,413,582.09
上海资贤投资发展有限公司	合营企业	3,077,821.62	-
广州市万臻房地产有限公司	合营企业	2,423,947.49	145,223,947.49
深圳地铁万科投资发展有限公司	合营企业	1,861,884.40	-
海南香水湾富豪旅业开发有限公司	合营企业	824,326.86	16,109,000.00
广州市万长电子科技有限公司	合营企业	400,000.00	-
VX Logistics III (HK) Holding Limited	合营企业	393,988.13	-
VX Jinan HK Holding Limited	合营企业	222,278.95	-
成都科甲龙兴华盛房地产开发有限公司	合营企业	206,148.00	-
上海玖开投资管理有限公司	合营企业	177,206.00	147,229,042.43
Vanke Velocity Property I Investment Company Limited	合营企业	106,032.20	-
Vanke Velocity Property I Holding Company Limited	合营企业	24,618.17	-
Seven Treasures Retail Pte. Ltd	合营企业	15,930.97	-
云南万科城投房地产有限公司	合营企业	15,000.00	-
深圳万航帆船体育文化发展有限公司	合营企业	6,180.00	-
广州市建瓴房地产开发有限公司	合营企业	6,000.00	6,000.00
Bedrock Capita I(HK) Limited	合营企业	4,188.90	-
北京东方万科投资管理有限公司	合营企业	35.00	35.00
上海中房滨江房产有限公司	合营企业	-	4,636,001,567.11
深圳市万科云城房地产开发有限公司	合营企业	-	817,342,409.86
杭州万爵置业有限公司	合营企业	-	157,860,940.48
杭州锦康置业有限公司	合营企业	-	153,180,305.38
杭州协鼎置业有限公司	合营企业	-	100,422,895.00
北京中粮万科房地产开发有限公司	合营企业	-	93,058,034.09
北京京投万科房地产开发有限公司	合营企业	-	74,044,655.53
上海万之江房地产开发有限公司	合营企业	-	56,819,721.08
长沙市领域投资有限公司	合营企业	-	29,867,700.51
长沙市领域房地产开发有限公司	合营企业	-	15,391,283.63
上海万双建筑技术有限公司	合营企业	-	1,001,688.63
武汉联投万科房地产有限公司	子公司*1	-	2,594,737,389.85
上海万科盈江投资管理有限公司	子公司*1	-	2,102,850,563.99
杭州东尚置业有限公司	子公司*1	-	1,510,158,151.53
济南万筑房地产开发有限公司	子公司*1	-	1,023,400,000.00
长春万科新里程房地产开发有限公司	子公司*1	-	735,000,000.00
贵阳万科劲嘉置业有限公司	子公司*1	-	551,549,449.15
武汉万科城花璟苑房地产有限公司	子公司*1	-	521,732,016.45
苏州万江房地产有限公司	子公司*1	-	231,510,917.28
上海张江万科房地产开发有限公司	子公司*1	-	226,934,306.15
东莞市万科置地有限公司	子公司*1	-	31,825,350.37
云南浙联地产有限公司	其他*2	-	25,391,983.13
小计		26,326,698,362.12	27,445,459,083.61

单位名称	与本公司关系	2015年	2014年
上海万狮置业有限公司	联营企业	862,810,387.17	507,615,546.46
上海静园房地产开发有限公司	联营企业	472,730,768.56	852,420,768.56
重庆云畔置业有限公司	联营企业	469,020,517.04	360,611,720.04
佛山保利恒升置业有限公司	联营企业	464,911,600.00	-
Ultimate Vantage Limited	联营企业	384,521,264.31	337,825,144.05
广州花都雅展房地产开发有限公司	联营企业	330,629,390.72	402,602,935.85
重庆中航万科峻景置业有限公司	联营企业	324,067,378.84	251,643,264.83
北京友泰房地产开发有限公司	联营企业	317,396,382.10	-
重庆中航万科云岭置业有限公司	联营企业	269,614,786.15	240,532,656.66
芜湖万科信达房地产有限公司	联营企业	214,171,268.35	302,299,645.72
Quasi Rich Limited	联营企业	189,852,274.41	-
重庆万滨置业有限公司	联营企业	147,223,970.11	142,662,282.97
北京城建万科天运置业有限公司	联营企业	146,041,564.81	150,441,186.93
廊坊旷世基业房地产开发有限公司	联营企业	142,877,791.34	130,100,433.34
北京京投银泰置业有限公司	联营企业	121,824,242.61	266,194,014.19
宁波航万置业有限公司	联营企业	114,660,511.18	-
南昌洪科置业有限公司	联营企业	67,868,747.04	-
贵州劲祥鸿房地产开发有限公司	联营企业	42,814,976.75	-
沈阳东方瑞祥投资有限公司	联营企业	31,575,321.63	27,325,189.43
东莞市万益房地产有限公司	联营企业	29,598,072.65	27,423,312.40
山东华艺置业有限公司	联营企业	26,431,033.29	-
广州银业君瑞房地产开发有限公司	联营企业	15,259,853.66	23,743,200.04
东莞市万悦房地产有限公司	联营企业	14,458,131.80	42,513,120.36
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
上海重万置业有限公司	联营企业	9,438,086.33	15,264,119.89
深圳市壹海城商业物业管理有限公司	联营企业	4,187,917.77	2,169,540.47
广州永万预制构件有限公司	联营企业	4,144,900.00	4,144,900.00
Richford Trading Limited	联营企业	3,004,588.64	-
佛山市长盛建筑科技有限公司	联营企业	1,402,089.22	1,402,086.60
佛山市南海区万瑞投资有限公司	联营企业	-	1,703,658,046.71
北京万湖房地产开发有限公司	联营企业	-	662,601,518.41
长春万科溪之谷房地产开发有限公司	联营企业	-	16,016,378.23
上海万科长宁置业有限公司	联营企业	-	8,802,743.84
Vankic Investment (Cayman Islands) Limited	联营企业	-	1,835,463.62
宁波中万置业有限公司	子公司*1	-	307,034,213.41
沈阳中铁万科朗榆置地有限公司	子公司*1	-	202,825,498.41
佛山市顺德区中航万科房地产有限公司	子公司*1	-	60,231,911.06
苏州科建房地产有限公司	子公司*1	-	25,316,597.94
陕西得泰房地产开发有限公司	其他*2	-	477,636.00
小计		<u>5,235,033,810.88</u>	<u>7,090,231,070.82</u>
合计		<u>31,561,732,173.00</u>	<u>34,535,690,154.43</u>

\*1 该公司本年已变更为子公司，参加附注六、4。

\*2 本集团本年处置持有的该公司股权，该公司于本年末已非本集团的关联企业。

上述应收关联方款项包括列作非流动资产的应收联营 / 合营企业共计人民币 4,512,146,264.31 元 (2014 年: 人民币 6,674,672,047.43 元)(见附注五、17)。本年对关联方的利息收入为人民币 488,573,389.09 元 (2014 年: 人民币 728,294,480.44 元)。

应付关联方款项:

单位名称	2015 年 12 月 31 日		2014 年
	与本公司关系	2015 年	
深圳市万科云城房地产开发有限公司	合营企业	1,952,187,950.43	-
重庆溪畔置业有限公司	合营企业	1,164,050,972.33	837,300,583.23
上海中房滨江房产有限公司	合营企业	1,160,921,552.71	-
杭州锦康置业有限公司	合营企业	995,810,652.35	-
杭州协鼎置业有限公司	合营企业	764,327,567.00	-
上海万谊龙置业有限公司	合营企业	435,456,880.85	-
长沙市领域投资有限公司	合营企业	428,875,278.41	564,679,263.41
成都泰新房地产开发有限公司	合营企业	424,414,317.30	-
杭州万爵置业有限公司	合营企业	379,350,720.50	-
上海万之江房地产开发有限公司	合营企业	323,571,900.53	-
上海加来房地产开发有限公司	合营企业	310,115,462.25	253,002,850.89
长沙市领域房地产开发有限公司	合营企业	300,581,443.74	346,613,935.45
杭州万科大家房地产开发有限公司	合营企业	290,652,957.45	-
上海乐都置业有限公司	合营企业	256,251,986.97	230,000,686.79
杭州万业置业有限公司	合营企业	228,869,823.44	225,846,018.20
天津松科房地产有限公司	合营企业	202,075,709.86	166,649,082.88
北京祥筑房地产开发有限公司	合营企业	198,979,182.07	86,457,849.55
武汉万科锦程房地产有限公司	合营企业	170,985,754.03	3,278,401.65
北京中粮万科房地产开发有限公司	合营企业	147,408,696.27	-
闽侯县万科汇开发有限公司	合营企业	121,274,403.06	228,536,693.61
上海恺熠置业有限公司	合营企业	111,461,539.18	1,800,524.74
云南浙联地产有限公司	合营企业	100,031,615.15	-
天津市迪万投资有限公司	合营企业	98,424,064.00	22,301,177.43
重庆两江万科投资有限公司	合营企业	92,852,365.40	10,037,265.44
北京京投万科房地产开发有限公司	合营企业	45,143,869.71	-
武汉万科青安居房地产有限公司	合营企业	27,385,396.00	28,010,723.43
南京龙西置业有限公司	合营企业	22,012,953.96	27,443,867.53
上海万双建筑技术有限公司	合营企业	18,852,558.61	-
上海圆丰文化发展有限公司	合营企业	3,749,999.99	-
上海万晟建筑设计顾问有限公司	合营企业	960,000.00	-
北京五和万科房地产开发有限公司	合营企业	-	374,716,903.30
湖南湘诚壹佰置地有限公司	合营企业	-	830,523,659.06
新疆浩华房地产开发有限公司	合营企业	-	36,524,328.90
成都科甲龙兴华盛房地产开发有限公司	合营企业	-	9,806,852.00
海南香水湾富豪旅业开发有限公司	合营企业	-	5,725,594.52
山东乐水置业有限公司	合营企业	-	553,314.28
上海资贤投资发展有限公司	合营企业	-	407,557.78
SEVEN TREASURE RETAIL PTE. LTD	合营企业	-	6.12
济南万筑房地产开发有限公司	子公司*1	-	685,442,430.76

单位名称	2015年12月31日		
	与本公司关系	2015年	2014年
广州市万轩房地产有限公司	子公司* <sup>1</sup>	-	252,799,871.95
苏州万康房地产有限公司	子公司* <sup>1</sup>	-	245,742,860.20
长春万科新里程房地产开发有限公司	子公司* <sup>1</sup>	-	216,072,305.86
上海万之城房地产开发有限公司	子公司* <sup>1</sup>	-	154,891,333.85
贵阳万科劲嘉置业有限公司	子公司* <sup>1</sup>	-	34,756,009.27
小计		10,777,037,573.55	5,879,921,952.08

单位名称	2015年12月31日		
	与本公司关系	2015年	2014年
深圳市万科滨海房地产有限公司	联营企业	1,410,768,489.44	646,447,728.16
厦门万特福房地产开发有限公司	联营企业	808,054,016.00	808,054,015.77
北京万湖房地产开发有限公司	联营企业	672,934,063.56	-
北京金隅万科房地产开发有限公司	联营企业	374,861,694.99	416,285,320.53
广州市万尚房地产有限公司	联营企业	271,204,646.26	200,672,896.23
佛山市南海区万瑞投资有限公司	联营企业	239,071,137.27	-
广州天禧房地产开发有限公司	联营企业	146,895,007.00	32,474,364.90
陕西华联置业发展有限公司	联营企业	79,607,571.85	-
长春万科溪之谷房地产开发有限公司	联营企业	72,190,385.84	-
苏州中航万科长风置业有限公司	联营企业	66,619,937.39	67,777,105.72
成都一航万科滨江房地产开发有限公司	联营企业	52,574,945.27	194,417,850.57
武汉高尔夫城市花园房地产开发有限公司	联营企业	50,969,727.00	41,218,636.50
上海港万房地产有限公司	联营企业	44,110,000.00	-
上海万科长宁置业有限公司	联营企业	21,147,000.00	-
上海南都白马房地产开发有限公司	联营企业	16,984,894.72	16,561,110.66
北京五园科盛房地产开发有限公司	联营企业	7,502,017.62	9,449,545.60
合肥一航万科地产有限公司	联营企业	2,520,102.45	4,072,353.97
Vankic Investment (Cayman Islands) Ltd.	联营企业	260.00	-
Bayline Global Limited	联营企业	6.00	-
苏州汇华投资置业有限公司	联营企业	-	9,587,912.83
宁波航万置业有限公司	联营企业	-	250,017.50
陕西得泰房地产开发有限公司	其他* <sup>2</sup>	-	458,186.48
小计		4,338,015,902.66	2,447,727,045.42
深圳市华威欣城一号投资合伙企业 (有限合伙)	其他关联方	-	554,074,368.90
合计		15,115,053,476.21	8,881,723,366.40

\*<sup>1</sup> 该公司本年已变更为子公司，参加附注六、4(1)。

\*<sup>2</sup> 本集团本年处置持有的该公司股权，该公司于本年末已非本集团的关联企业。

本年对关联方的利息支出为人民币 135,410,384.98 元 (2014 年：人民币 139,155,886.16 元)。

(7) 本集团与其他关联方之间的交易

除已于附注五、1 披露的事项以外，本集团于 2015 年度向华润万家有限公司及其子公司租赁物业所得收入为人民币 20,041,839.02 元 (2014 年：人民币 10,908,218.50 元)。

(8) 本集团与关键管理人员之间的交易：

	<u>2015 年</u>	<u>2014 年</u>
支付关键管理人员薪酬 (注 1)	53,852,319.55	51,104,394.48
已提取尚未明确至个人的经济 利润奖金 (注 2)	85,661,100.00	79,565,000.00
销售商品房	-	1,701,230.00

注 1 其中未包括计入损益的股份支付总额。截至 2015 年 12 月 31 日关键管理人员持有的 A 股股票期权合计 363 万股 (2014 年：1,510 万股)。股份支付相关情况请参考附注十一。

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

## 十一 股份支付

### 1 股份支付总体情况

	<u>2015 年</u>	<u>2014 年</u>
公司本年行权的各项权益工具总额	14,105,058 份	22,538,323 份
公司本年失效的各项权益工具总额	5,828,000 份	23,770,599 份
公司年末发行在外的股票期权行权价格	7.57 元	8.07 元
公司年末发行在外的股票期权的合同 剩余期限	4 个月	1 年

本年发生的股份支付费用如下：

<u>项目</u>	<u>2015 年</u>	<u>2014 年</u>
以权益结算的股份支付	-	2,576,139.50

## 2 以权益结算的股份支付情况

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

根据《万科企业股份有限公司关于 A 股股票期权激励计划第三个行权期期权开始行权的公告》，经公司董事会审议通过，公司第三批期权行权条件达成，第三批期权于 2014 年 9 月 19 日开始进入行权期。报告期内，激励对象共行权期权 1,410.5 万份，此外因部分激励对象离职以及第一批期权到期失效等原因，有 582.8 万份股票期权作废，期末激励对象拥有的已授出但尚未行使的期权数量为 469.6 万份。公司实施分红派息方案后，对 A 股股票期权行权价格调整为 7.57 元。

截至 2015 年 12 月 31 日，资本公积中确认以权益结算的股份支付的累积金额为人民币 232,856,860.87 元 (2014 年：人民币 232,856,860.87 元)。本年并没有以权益结算的股份支付确认的费用 (2014 年：人民币 2,576,139.50 元，其中属于关键管理人员总额为人民币 346 万元)。

对可行权权益工具数量的确定依据如下：

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

本年行权的股份期权在行权期的加权平均每股行权价格为人民币 13.84 元。(2014 年：人民币 10.85 元)。

## 十二 资本管理

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

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

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

经调整的净债务资本率如下：

	附注	本集团		本公司	
		2015年	2014年	2015年	2014年
流动负债					
短期借款	五、18	1,900,087,965.52	2,383,069,704.65	476,087,965.52	2,910,029,425.90
一年内到期的非流动负债	五、26	24,746,404,056.97	20,449,288,272.85	20,841,051,658.33	18,975,084,333.33
小计		26,646,492,022.49	22,832,357,977.50	21,317,139,623.85	21,885,113,759.23
非流动负债					
长期借款	五、27	33,828,584,225.36	34,536,712,135.87	20,456,500,000.00	28,989,566,666.67
应付债券	五、28	19,015,812,338.88	11,612,231,836.68	9,714,369,527.11	1,781,327,114.10
小计		52,844,396,564.24	46,148,943,972.55	30,170,869,527.11	30,770,893,780.77
总债务合计		79,490,888,586.73	68,981,301,950.05	51,488,009,150.96	52,656,007,540.00
减：货币资金	五、1	53,180,381,016.34	62,715,253,375.94	27,091,909,902.66	31,910,176,816.37
经调整的净债务		26,310,507,570.39	6,266,048,574.11	24,396,099,248.30	20,745,830,723.63
股东权益		136,309,617,321.02	115,893,616,919.97	57,513,872,572.26	53,136,059,328.84
净债务资本率		19.30%	5.41%	42.42%	39.04%



### 十三 承诺或有事项

#### 1 重要承诺事项

##### (1) 约定资本支出

于12月31日，本集团的资本承担如下：

	<u>2015年</u>	<u>2014年</u>
已签订的正在或准备履行的建安合同	756.84 亿元	765.35 亿元
已签订的正在或准备履行的土地合同	34.91 亿元	77.07 亿元
合计	<u>791.75 亿元</u>	<u>842.42 亿元</u>

截止2015年12月31日，本集团的约定资本支出须在合同他方履行合同规定的责任与义务同时，若干年内支付。

##### (2) 租赁承诺

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

	<u>2015年</u>	<u>2014年</u>
不可撤销经营租赁的最低租赁付款额		
资产负债表日后第1年	110,489,175.46	104,008,480.91
资产负债表日后第2年	66,405,856.01	87,760,226.67
资产负债表日后第3年	25,488,456.77	20,980,261.71
以后年度	56,000,624.13	38,678,403.02
合计	<u>258,384,112.37</u>	<u>251,427,372.31</u>

## 2 或有事项

### (1) 未决诉讼仲裁形成的或有负债及其财务影响

截止 2015 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 687.12 亿元及人民币 0.54 亿元 (2014：阶段性担保额为人民币 557.76 亿元，全程担保额为人民币 0.73 亿元)。

## 十四 资产负债表日后事项

### 资产负债表日后利润分配情况说明

拟分配的股利

7,948,175,040.72

本集团拟向普通股股东派发现金股利，每股人民币 0.72 元 (2014 年：每股人民币 0.50 元)，共人民币 7,948,175,040.72 元 (2014 年：人民币 5,518,753,621.00 元)。此项提议尚待股东大会批准。于资产负债表日后提议派发的现金股利并未在资产负债表日确认为负债。

## 十五 分部报告

本集团根据内部组织结构、管理要求及内部报告制度确定了房地产和物业管理共两大报告分部。其中房地产分部又分为北京区域、广深区域、上海区域和成都区域四个分部。每个报告分部为单独的业务分部，提供不同的产品和劳务，由于每个分部需要不同的技术及市场策略而需要进行单独的管理。本集团管理层将会定期审阅不同分部的财务信息以决定向其配置资源、评价业绩。

北京区域包含如下城市：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、日照、营口、济南、即墨及平度。

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

上海区域包含如下城市：上海、杭州、苏州、宁波、南京、镇江、南昌、合肥、扬州、嘉兴、芜湖、温州、南通、常州、昆山、无锡、徐州及常熟。

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

### (1) 报告分部的利润或亏损及资产的信息

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。

		2015年							
		地产行业							
		北京区域	广深区域	上海区域	成都区域	物业管理公司	未分配项目	抵销	合计
分部收入		44,358,422,892.46	51,139,168,001.53	59,226,913,942.25	36,528,947,182.39	4,143,731,361.46	2,361,145,641.80	(2,209,199,000.99)	195,549,130,020.90
其中：外部销售收入		44,244,685,189.46	51,037,144,301.06	58,857,884,918.43	36,526,125,729.77	2,938,950,695.70	1,944,339,186.48	-	195,549,130,020.90
分部间销售收入		113,737,703.00	102,023,700.47	369,029,023.82	2,821,452.62	1,204,780,665.76	416,806,455.32	(2,209,199,000.99)	-
分部费用		38,603,253,538.05	41,372,169,801.58	47,666,995,032.77	34,073,185,502.09	3,695,630,271.58	2,596,853,094.33	(2,019,826,438.33)	165,988,260,802.07
分部利润(注)		5,755,169,354.41	9,766,998,199.95	11,559,918,909.48	2,455,761,680.30	448,101,089.88	(235,707,452.53)	(189,372,562.66)	29,560,869,218.83
分部资产		123,169,768,312.46	181,822,097,347.46	163,329,895,542.91	91,624,977,132.39	4,764,274,722.60	243,599,398,128.79	(197,014,843,497.32)	611,295,567,689.29

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

主营业务收入及主营业务成本在附注五、37中。

注：分部利润与财务报表营业利润总额的衔接如下：

<u>项目</u>	<u>2015年</u>	<u>2014年</u>
分部利润	29,560,869,218.83	20,809,083,622.29
加：投资收益	3,561,908,083.68	4,159,261,963.52
加：公允价值变动 净收益	-	11,013,281.97
营业利润	<u>33,122,777,302.51</u>	<u>24,979,358,867.78</u>

(2) 本集团的客户较为分散，不存在单个与本集团交易额超过10%的客户。

十六 母公司财务报表主要项目附注

1 货币资金

项目	2015年12月31日			2014年12月31日				
	原币	折算汇率	折合人民币	原币	折算汇率	折合人民币		
银行存款	人民币	27,068,479,004.85	1.0000	27,068,479,004.85	人民币	31,882,405,731.75	1.0000	31,882,405,731.75
	美元	66,118.22	6.4936	429,345.27	美元	66,207.55	6.1190	405,124.00
	港币	27,455,343.16	0.8378	23,001,552.54	港币	34,690,076.46	0.7889	27,365,960.62
合计			<u>27,091,909,902.66</u>			<u>31,910,176,816.37</u>		

2 其他应收款

(1) 其他应收款分类披露

类别	2015年				2014年					
	账面余额 金额	比例(%)	坏账准备 金额	比例(%)	账面价值	账面余额 金额	比例(%)	坏账准备 金额	比例(%)	账面价值
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收账款组合一	138,179,699,000.75	99.99	-	-	138,179,699,000.75	122,587,049,936.53	99.99	-	-	122,587,049,936.53
单项金额虽不重大但单独计提了坏账准备的其他应收账款	1,564,508.35	0.01	432,925.31	27.67	1,131,583.04	1,223,748.24	0.01	1,223,748.24	100.00	-
合计	<u>138,181,263,509.10</u>	<u>100.00</u>	<u>432,925.31</u>		<u>138,180,830,583.79</u>	<u>122,588,273,684.77</u>	<u>100.00</u>	<u>1,223,748.24</u>		<u>122,587,049,936.53</u>

本公司无本报告期实际核销的其他应收款情况(2014年:无)。

(2) 本年计提、收回或转回的坏账准备情况

	<u>2015 年</u>	<u>2014 年</u>
年初余额	1,223,748.24	1,223,748.24
本年收回或转回	<u>(790,822.93)</u>	<u>-</u>
年末余额	<u><u>432,925.31</u></u>	<u><u>1,223,748.24</u></u>

(3) 按欠款方归集的年末余额前五名其他应收款情况：

单位名称	款项的性质	2015 年			占其他应 收款年末 余额合计数 的比例 (%)	坏账准备 年末余额
		年末余额	账龄			
上海万科房地产有限公司	子公司	11,406,327,613.43	1 年以内	8.25%	-	
Elbrus Investments Limited	子公司	10,839,072,661.78	1 年以内	7.84%	-	
北京万科企业有限公司	子公司	7,226,825,195.87	1 年以内	5.23%	-	
上海万科投资管理有限公司	子公司	6,729,157,911.31	1 年以内	4.87%	-	
沈阳万科房地产开发有限公司	子公司	<u>6,563,776,037.10</u>	1 年以内	4.75%	-	
合计		<u><u>42,765,159,419.49</u></u>		30.94%		

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

3 其他流动资产

本集团的其他流动资产余额主要为从银行及金融机构购买的短期理财产品。

4 可供出售金融资产

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

本公司年末可供出售金融资产均为按成本计量的可供出售金融资产。

5 长期股权投资

(1) 长期股权投资分类如下:

<u>项目</u>	<u>2015年</u>	<u>2014年</u>
对子公司的投资	15,284,362,268.38	14,305,969,173.19
对联营/合营企业的投资	7,357,133,619.52	2,403,095,501.64
合计	<u>22,641,495,887.90</u>	<u>16,709,064,674.83</u>



(2) 对子公司投资

单位名称	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	本年计提减值准备	减值准备年末余额
深圳市万科房地产有限公司	1,641,739,901.38	-	-	1,641,739,901.38	-	-
北京万科企业有限公司	1,504,311,937.16	-	-	1,504,311,937.16	-	-
上海万科投资管理有限公司	2,172,829,131.39	-	-	2,172,829,131.39	-	-
其他	8,987,088,203.26	978,393,095.19	-	9,965,481,298.45	-	-
合计	14,305,969,173.19	978,393,095.19	-	15,284,362,268.38	-	-

本公司子公司的相关信息参见附注七。

(3) 对联营、合营企业投资：

被投资单位	本年增减变动							年末余额	减值准备 期末余额	
	年初余额	追加投资	减少投资	权益法下确认 的投资收益	其他综合收益	宣告发放现金 股利或利润	计提减值准备			合并抵消
合营企业	2,212,704,514.10	5,171,964,115.26	299,720,679.02	79,576,777.81	-	-	-	-	7,164,524,728.15	-
联营企业	190,390,987.54	5,400,000.00	3,182,096.17	-	-	-	-	-	192,608,891.37	-
合计	2,403,095,501.64	5,177,364,115.26	302,902,775.19	79,576,777.81	-	-	-	-	7,357,133,619.52	-

6 递延所得税资产

(1) 已确认的递延所得税资产

项目	2015年	2014年
可弥补亏损	<u>160,834,282.64</u>	<u>160,834,282.64</u>

(2) 引起暂时性差异的资产或负债项目对应的暂时性差异

年份	2015年	2014年
可弥补亏损	<u>643,337,130.56</u>	<u>643,337,130.56</u>

7 短期借款

种类	2015年		2014年	
	原币	折人民币	原币	折人民币
银行借款				
信用借款				
- 人民币	<u>476,087,965.52</u>	<u>476,087,965.52</u>	<u>103,029,425.90</u>	<u>103,029,425.90</u>
小计	<u>476,087,965.52</u>	<u>476,087,965.52</u>	<u>103,029,425.90</u>	<u>103,029,425.90</u>
其他借款				
信用借款				
- 人民币	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2,807,000,000.00</u>	<u>2,807,000,000.00</u>
小计	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2,807,000,000.00</u>	<u>2,807,000,000.00</u>
合计	<u>476,087,965.52</u>	<u>476,087,965.52</u>	<u>2,910,029,425.90</u>	<u>2,910,029,425.90</u>

8 应付票据

	2015年	2014年
商业承兑汇票	<u>12,452,204,423.49</u>	<u>17,333,784,684.93</u>

上述金额均为一年内到期的应付票据。

9 应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示:

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
短期薪酬	912,933,497.47	1,411,784,857.30	944,879,296.86	1,379,839,057.91
离职后福利				
- 设定提存计划	7,012.51	3,385,061.37	3,385,061.37	7,012.51
辞退福利	-	-	-	-
合计	912,940,509.98	1,415,169,918.67	948,264,358.23	1,379,846,070.42

(2) 短期薪酬

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
工资、奖金、津贴和 补贴	912,923,368.53	1,401,796,210.20	934,889,871.06	1,379,829,707.67
职工福利费	-	3,032,229.19	3,032,229.19	-
社会保险费	763.16	1,775,908.68	1,775,908.68	763.16
其中: 医疗保险费	763.16	1,496,852.00	1,496,852.00	763.16
工伤保险费	-	92,567.94	92,567.94	-
生育保险费	-	186,488.74	186,488.74	-
住房公积金	9,365.78	5,180,509.23	5,181,287.93	8,587.08
合计	912,933,497.47	1,411,784,857.30	944,879,296.86	1,379,839,057.91

(3) 离职后福利 - 设定提存计划

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
基本养老保险	6,796.56	3,325,793.48	3,325,793.48	6,796.56
失业保险费	215.95	59,267.89	59,267.89	215.95
合计	7,012.51	3,385,061.37	3,385,061.37	7,012.51

除附注十一所述的股份支付外, 本年无向职工提供的非货币性福利 (2014年: 无)。

10 应交税费

<u>项目</u>	<u>2015年</u>	<u>2014年</u>
营业税	70,356,616.33	48,417,886.15
城市维护建设税	4,385,585.13	3,473,036.98
教育费附加	1,558,378.42	906,558.32
房产税	90,539.26	90,539.26
个人所得税	7,783,013.74	16,278,822.62
合计	<u>84,174,132.88</u>	<u>69,166,843.33</u>

11 应付利息

<u>项目</u>	<u>2015年</u>	<u>2014年</u>
分期付息到期还本的长期借款利息	73,212,790.83	108,397,687.07
应付企业债券利息	65,150,555.56	1,645,000.00
合计	<u>138,363,346.39</u>	<u>110,042,687.07</u>

12 其他应付款

<u>项目</u>	<u>2015年</u>	<u>2014年</u>
应付内部子公司款	63,217,702,815.69	44,846,874,327.98
应付合营联营企业款	7,931,265,923.82	5,573,798,016.31
其他	386,059,122.98	-
合计	<u>71,535,027,862.49</u>	<u>50,420,672,344.29</u>

13 一年内到期的非流动负债

- (1) 本公司于2015年及2014年末一年内到期的非流动负债为长期借款。
- (2) 一年内到期的长期借款：

种类	2015年			借款条件
	原币	汇率	折人民币	
银行借款				
其中：人民币	11,042,051,658.33	1.0000	11,042,051,658.33	信用
其他借款				
其中：人民币	9,799,000,000.00	1.0000	9,799,000,000.00	信用
合计			<u>20,841,051,658.33</u>	

种类	2014年			借款条件
	原币	汇率	折人民币	
银行借款				
其中：人民币	11,682,584,333.33	1.0000	11,682,584,333.33	信用
其他借款				
其中：人民币	7,292,500,000.00	1.0000	7,292,500,000.00	信用
合计			<u>18,975,084,333.33</u>	

14 长期借款

(1) 长期借款分类

种类	2015年			借款条件
	原币	汇率	折人民币	
银行借款				
其中：人民币	8,600,500,000.00	1.0000	8,600,500,000.00	信用
其他借款				
其中：人民币	11,856,000,000.00	1.0000	11,856,000,000.00	信用
合计			<u>20,456,500,000.00</u>	

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

15 应付债券

见附注五、28(iii) (iv) (v)。

16 股本

见附注五、31。

## 17 资本公积

项目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
股本溢价	9,206,990,683.11	142,330,479.50	-	9,349,321,162.61
股权激励公积(注1)	76,793,068.44	-	62,100,715.12	14,692,353.32
其他资本公积(注2)	336,871,380.39	18,087,745.62	-	354,959,126.01
合计	9,620,655,131.94	160,418,225.12	62,100,715.12	9,718,972,641.94

注1 根据本公司股东大会于2011年4月8日审议批准，本公司于2011年4月25日起实行一项股票期权计划。本公司在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础，按照权益工具在授予日的公允价值，将当期取得的服务计入相关资产成本或当期费用，同时计入资本公积，详见附注十一。

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

## 18 库存股

见附注五、33。

## 19 盈余公积

见附注五、35。

## 20 未分配利润

项目	金额	提取或分配比例
年初未分配利润	6,399,121,164.97	
加：本年归属于母公司股东的净利润	9,949,954,678.46	
减：提取法定盈余公积	994,995,467.84	10%
提取任意盈余公积	994,995,467.84	10%
分配普通股股利	5,524,400,900.00	
年末未分配利润	8,834,684,007.75	

本年末对年初未分配利润进行过调整。

21 营业收入及成本

项目	2015 年		2014 年	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	1,026,398,543.43	-	689,670,532.42	-
其他业务	3,150,683.42	767,839.98	2,940,338.90	1,679,363.40
合计	<u>1,029,549,226.85</u>	<u>767,839.98</u>	<u>692,610,871.32</u>	<u>1,679,363.40</u>

22 营业税金及附加

项目	2015 年	2014 年
营业税	52,949,783.72	35,353,799.16
城市维护建设税	3,634,911.76	2,399,457.22
教育费附加	2,596,365.56	887,324.64
其他	-	145,627.77
合计	<u>59,181,061.04</u>	<u>38,786,208.79</u>

23 财务费用

项目	2015 年	2014 年
利息支出	3,508,062,717.18	4,769,975,907.21
减：资本化利息	-	-
净利息支出	3,508,062,717.18	4,769,975,907.21
减：利息收入	3,384,133,704.36	4,013,426,251.98
利息收支净额	123,929,012.82	756,549,655.23
汇兑收益	(2,443,748.07)	(57,099.11)
其他	7,984,113.04	7,461,308.05
合计	<u>129,469,377.79</u>	<u>763,953,864.17</u>



24 投资收益

(1) 投资收益明细

<u>项目</u>	<u>2015年</u>	<u>2014年</u>
成本法核算的长期股权投资收益	10,081,123,913.46	12,191,865,031.57
权益法核算的长期股权投资收益	79,576,777.81	226,875,628.86
可供出售金融资产在持有期间 的投资收益	-	1,957,686.76
处置长期股权投资产生的投资 收益	-	145,553,839.83
丧失控制权后剩余股权按公允 价值重新计量产生的利得	-	22,163,022.39
合计	<u>10,160,700,691.27</u>	<u>12,588,415,209.41</u>

十七 补充资料

1 当期非经常损益明细表

<u>项目</u>	<u>金额</u>
非流动资产处置损益	1,521.70
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有可供出售金融资产取得的投资收益	3,585,261.69
企业取得合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	495,386,576.46
除上述各项之外的其他营业外净收入	489,621,642.44
出售、处理部门或投资单位收益	(376,974,837.33)
所得税影响额	(86,056,125.60)
少数股东权益影响额(税后)	(22,108,006.21)
合计	<u>503,456,033.15</u>

各非经常性损益项目以税前金额列示。

2 境内外会计准则下会计数据的差异

- (1) 同时按照国际财务报告准则与按照中国企业会计准则披露的财务报告中归属于母公司股东的净利润和净权益差异情况

	<u>归属于母公司股东的净利润</u>		<u>归属于母公司股东的净权益</u>	
	2015年	2014年	2015年	2014年
按中国企业会计准则	18,119,406,249.27	15,745,454,144.70	100,183,517,822.33	88,164,569,909.35
按国际财务报告准则	18,119,406,249.27	15,745,454,144.70	100,183,517,822.33	88,164,569,909.35

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

- (3) 净资产收益率及每股收益

<u>报告期利润</u>	<u>加权平均净资产 收益率(%)</u>	<u>每股收益</u>	
		<u>基本 每股收益</u>	<u>稀释 每股收益</u>
归属于公司普通股股东的净利润	19.14%	1.64	1.64
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	18.61%	1.60	1.60

