



万科企业股份有限公司
二〇一三年半年度报告
(截至2013年6月30日止)

公告编号：〈万〉2013-039

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

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

公司2013年半年度不派发股息、不进行资本公积金转增股本。

公司半年度财务报告未经审计。

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

| | |
|---------------------|----|
| 公司基本情况..... | 2 |
| 主要财务数据和指标..... | 2 |
| 董事会报告..... | 3 |
| 重要事项..... | 9 |
| 股本变动和主要股东持股情况..... | 15 |
| 董事、监事、高级管理人员情况..... | 17 |
| 财务报告（未经审计）..... | 17 |

一、公司基本情况

1、中文名称：万科企业股份有限公司（缩写为“万科”）

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

2、注册地址：中国深圳市盐田区大梅沙环梅路 33 号万科中心

邮政编码：518083

办公地址：中国深圳市盐田区大梅沙环梅路 33 号万科中心

邮政编码：518083

国际互联网网址：www.vanke.com

电子信箱：IR@vanke.com

3、法定代表人：王石

4、董事会秘书：谭华杰

电子信箱：IR@vanke.com

股证事务授权代表：梁洁

电子信箱：IR@vanke.com

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

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

登载半年度报告的国际互联网网址：www.cninfo.com.cn

半年度报告备置地点：公司董事会办公室

6、股票上市地：深圳证券交易所

证券简称及代码：万科 A 000002

万科 B 200002

08 万科 G1 112005

08 万科 G2 112006

二、主要财务数据和指标

1、主要财务指标

单位：人民币元

| 项目 | 2013年6月30日 | 2012年12月31日 | 比年初数增减 |
|-----------------|--------------------|--------------------|-----------|
| 总资产 | 432,241,960,220.85 | 378,801,615,075.37 | 14.11% |
| 流动资产 | 413,169,026,674.08 | 362,773,737,335.37 | 13.89% |
| 流动负债 | 314,101,301,063.91 | 259,833,566,711.09 | 20.89% |
| 归属于上市公司股东的所有者权益 | 66,644,627,234.02 | 63,825,553,925.30 | 4.42% |
| 股本 | 11,013,724,969.00 | 10,995,553,118.00 | 0.17% |
| 归属于上市公司股东的每股净资产 | 6.05 | 5.80 | 4.31% |
| 资产负债率 | 79.63% | 78.32% | 1.31 个百分点 |

| 项目 | 2013年1-6月 | 2012年1-6月 | 比上年同期增减 |
|------------------------|--------------------|-------------------|----------|
| 营业收入 | 41,390,345,567.72 | 30,722,991,215.82 | 34.72% |
| 营业利润 | 7,105,211,007.75 | 6,012,329,738.20 | 18.18% |
| 利润总额 | 7,133,412,305.51 | 6,048,671,988.14 | 17.93% |
| 归属于上市公司股东的净利润 | 4,556,304,906.89 | 3,725,085,079.33 | 22.31% |
| 扣除非经常性损益后归属于上市公司股东的净利润 | 4,536,753,831.66 | 3,680,771,877.92 | 23.25% |
| 基本每股收益 | 0.41 | 0.34 | 20.59% |
| 稀释每股收益 | 0.41 | 0.34 | 20.59% |
| 净资产收益率（全面摊薄） | 6.84% | 6.76% | 0.08个百分点 |
| 净资产收益率（加权平均） | 6.91% | 6.83% | 0.08个百分点 |
| 扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率 | 6.88% | 6.75% | 0.13个百分点 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | (9,792,399,309.57) | 2,819,195,756.85 | -447.35% |
| 每股经营活动产生的现金流量净额 | -0.89 | 0.26 | -442.31% |

2、非经常性损益项目

单位：人民币元

| 项目 | 2013年1-6月 | 2012年1-6月 |
|--|----------------------|----------------------|
| 非流动资产处置损益 | (5,015,970.53) | 32,501.54 |
| 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 | (29,389.35) | (16,527,282.76) |
| 出售、处理部门或投资单位收益 | (10,614.57) | 36,970,125.37 |
| 除上述各项之外的其他收入/支出 | 33,217,268.29 | 36,309,748.40 |
| 所得税影响 | (5,728,439.73) | (8,873,143.78) |
| 少数股东损益影响 | (3,326,793.39) | (3,598,747.36) |
| 合计 | 19,551,075.23 | 44,313,201.41 |

3、境内外会计准则差异

单位：人民币元

| | 境内会计准则 | 境外会计准则 |
|-----------------|-------------------|-------------------|
| 归属于上市公司股东的净利润 | 4,556,304,906.89 | 4,556,304,906.89 |
| 归属于上市公司股东的所有者权益 | 66,644,627,234.02 | 66,644,627,234.02 |
| 差异说明 | 无差异 | |

三、董事会报告

1、管理层讨论与分析

经营环境变化及公司判断

因去年一季度市场处于低谷期，报告期内，全国商品住宅成交同比明显回升，但单月增速在4月份后有所回落。1、2季度，全国商品住宅成交面积的增速分别为41.2%和23.8%。

北京、上海、深圳、广州、天津、沈阳、杭州、南京、成都、武汉、东莞、佛山、无锡、苏州等14个城市，1季度商品住宅成交面积同比大幅增长65.5%，2季度同比下降0.01%。1、2季度同比表现差异较大，一方面因为去年3月份开始主要城市成交面积率先大幅回升，使得2季度的比较基数较高；另一方面也因为今年二季度市场销售逐渐趋于温和，成交火爆的局面逐渐结束。

上半年，14城市商品住宅批准预售面积同比增长16.2%，环比看，2季度批准预售面积相比1季度增长约69%。2季度新房入市的加快结束了年初供不应求的状况。14城市第1季度商品住宅销售面积是批准预售面积的1.43倍，而第2季度商品住宅销售面积只是批准预售面积的0.90倍。整体来

看，上半年 14 城市商品住宅面积对批准预售面积的比例约 1.10，供需关系较为平衡。截至 6 月底，上述城市的新房库存面积（已取得销售许可而尚未售出的商品住宅面积）由 12 年底的 1.16 亿平方米略微下降至 1.12 亿平方米，库存去化周期（按最近三月移动平均成交面积计算）约 10.4 个月，与年初基本持平，继续保持在比较合理的水平。

由于销售好于去年同期，商品住宅新开工负增长的局面结束。全国商品住宅新开工面积 2012 年同比下降 11.2%，今年上半年同比增长 2.9%。但新开工增幅仍较为有限，下半年能否回到 2011 年的水平，仍有待观察。

2012 年下半年，主要城市土地供应增加，加上企业存在补充土地资源的需求，土地成交渐趋恢复。进入 2013 年后，由于住宅市场成交较为旺盛，企业的投资信心进一步增强。1-6 月，深圳、广州、东莞、佛山、上海、杭州、南京、苏州、宁波、北京、天津、沈阳、大连、武汉、成都、重庆等 16 个城市的土地供应和成交面积同比分别增加 30.4% 和 29.5%。由于企业普遍加大了在住宅成交表现相对较好的一二线城市的投资力度，导致这些城市的土地竞争相对激烈，平均溢价率不断上升，部分城市土地市场一度出现过热的迹象。考虑到目前住宅市场的供需关系、库存去化周期都处在比较合理的水平，市场具备平稳运行的基础，并不支持过于乐观的地价预期；且从以往经验来看，下半年的土地供应一般会高于上半年，随着下半年尤其第四季度供地的增加，预计市场情绪将更趋理性。

由于新开工恢复、土地成交增长，1-6 月，全国住宅开发投资完成额同比增长 20.8%，增速较去年同期提高 8.8 个百分点。

公司经营和管理情况

报告期内，公司继续坚持面向自住购房者、以中小户型普通商品住宅为主的产品定位，积极促进销售。上半年公司累计实现销售面积 716.4 万平方米，实现销售金额 836.7 亿元，同比分别增长 18.9% 和 33.8%。所销售的住宅中，90% 为 144 平方米以下户型。

分区域看，公司在以珠三角为核心的广深区域实现销售面积 212.1 万平方米，销售金额 265.4 亿元；在以长三角为核心的上海区域实现销售面积 162.9 万平方米，销售金额 225.7 亿元；在以环渤海为核心的北京区域实现销售面积 205.2 万平方米，销售金额 227.7 亿元；在由中西部中心城市组成的成都区域实现销售面积 136.3 万平方米，销售金额 118.0 亿元。

1-6 月，公司实现结算面积 388.4 万平方米，实现结算收入 406.3 亿元，同比分别增长 47.2% 和 34.4%；实现营业收入 413.9 亿元，同比增长 34.7%；实现净利润 45.6 亿元，同比增长 22.3%。

上半年公司房地产业务的结算均价为 10,461 元/平方米，较 2012 年同期下降 8.7%；房地产业务毛利率为 23.8%，较 2012 年同期下降 2.7 个百分点。结算净利率 14.1%，较 2012 年同期下降 0.1 个百分点。上半年公司全面摊薄的净资产收益率为 6.84%，比去年同期上升 0.08 个百分点。

近年来，公司追求“有质量的增长”，不断提升经营效率，克服了利润率下降的影响，实现了净资产收益率的逐年上升。2012 年公司全面摊薄的净资产收益率为 1993 年以来的最高点。尽管 2013 年结算利润率可能较 2012 年有所下降，但公司预计净资产收益率将维持在高位。

截至报告期末，公司合并报表范围内尚有 1603 万平方米已售资源未竣工结算，合同金额合计约 1766 亿元，较上年末分别增长 18.3% 和 22.9%，为未来的业绩体现奠定了良好基础。

公司积极推进库存去化，存货结构保持在合理水平。截至报告期末，公司各类存货中，已完工开发产品（现房）176.3 亿元，占比 5.7%，较 2012 年底下降 0.6 个百分点。

上半年公司实现开工面积 919 万平方米，相比去年同期增长 96.3%，完成年初计划的 55.6%。实现竣工面积 432 万平方米，相比去年同期增长 76.9%，完成年初计划的 33.5%，预计全年实际竣工面积基本符合年初计划。

期内，公司立足现有城市，坚持以自住需求住宅用地为主，灵活把握市场机会，合理补充了一批项目资源。上半年公司新增加开发项目 42 个，按万科权益计算的占地面积约 342 万平方米，对应的规划建筑面积约 925 万平方米。公司坚持谨慎的投资策略，上半年新增项目成本仍然保持在合理水平，平均楼面地价约 2735 元/平方米。截至报告期末，公司规划中项目按万科权益计算的建筑面积合计 4123 万平方米，可满足未来两到三年的开发需求。公司还有一批参与旧城改造的项目，按当前规划条件，万科权益建筑面积在报告期末合计约 303 万平方米。

由于预收账款增加，截止报告期末，公司的资产负债率达到 79.63%，较 2012 年底提高 1.31 个百分点，但预收账款并不构成实际的偿债压力，剔除预收账款后，公司其它负债占总资产的比例为 42.7%，较 2012 年底的 43.7% 有所下降。报告期内公司适度补充了一批项目资源，同时新开工面积有较大幅度增长，因此报告期末公司持有的货币资金较年初有所下降，为 376.0 亿元。

报告期内，公司获得国际权威评级机构标准普尔、穆迪和惠誉 BBB+，Baa2 和 BBB+ 的长期企业信用评级。公司稳健经营的风格以及长期积累的企业信用获得了广大国际投资者的认可，这为公司在资本市场获得更多的机会和更好的融资条件创造了有利的条件。2013 年 3 月，公司境外子公司顺利发行了 8 亿美元 5 年期债券，并在香港联交所上市。报告期后，公司境外子公司还设立了中期票据计划。公司的融资国际化程度进一步提高。

报告期内，公司通过和当地有经验的开发商合作的方式，进入香港、美国、新加坡市场。试水国际化业务有助于公司进一步拓宽国际化视野，提高对海外成熟市场的认识，学习国外优秀同行的先进经验，进而提升自身的专业能力和管理精细化水平，强化在国内的领先优势。

报告期内，公司 2013 年第一次临时股东大会通过了将公司境内上市外资股转换上市地以介绍方式在香港联交所上市及挂牌交易的方案。该方案已获得中国证监会和香港联交所受理。公司将继续积极推动方案的进展。

2、报告期内主要经营情况

(1) 主营业务的范围及经营情况

公司为专业化房地产公司，主要产品为商品住宅。报告期内，公司实现销售面积 716.4 万平方米，实现销售金额 836.7 亿元，同比分别增长 18.9% 和 33.8%。实现房地产项目结算面积 388.4 万平方米，比去年同期增长 47.2%；结算收入 406.3 亿元，比去年同期增长 34.4%。

由于房地产项目的竣工分布具有不均匀性，1~6 月份公司完成竣工面积 432 万平方米，仅占全年计划竣工面积 1290 万平方米的 33.5%，预计四季度将有较多项目竣工结算。

单位：人民币万元

| 行业 | 营业收入 | | 营业成本 | | 营业利润率 | |
|---------|---------------------|---------------|---------------------|---------------|---------------|-------------------|
| | 金额 | 增减 | 金额 | 增减 | 数值 | 增减 |
| 1. 主营业务 | 4,121,618.66 | 34.83% | 2,741,929.03 | 42.58% | 23.58% | -2.74 个百分点 |
| 其中：房地产 | 4,062,702.60 | 34.45% | 2,693,924.50 | 42.29% | 23.78% | -2.73 个百分点 |
| 物业管理 | 58,916.06 | 67.92% | 48,004.53 | 61.12% | 10.02% | 0.57 个百分点 |
| 2. 其他业务 | 17,415.89 | 12.94% | 6,958.88 | 59.93% | 42.06% | -24.67 个百分点 |
| 合计 | 4,139,034.55 | 34.72% | 2,748,887.91 | 42.62% | 23.66% | -2.86 个百分点 |

注：营业利润率数据已扣除营业税金及附加。

(2) 主要资产负债项目及经营指标比较情况

单位：人民币万元

| 项目 | 2013 年 6 月 30 日 | 2012 年 12 月 31 日 | 变动幅度 | 说明 |
|-------|-----------------|------------------|---------|--------------|
| 资产总额 | 43,224,196.02 | 37,880,161.51 | 14.11% | 经营规模扩大 |
| 货币资金 | 3,760,362.60 | 5,229,154.21 | -28.09% | 新增项目资源，开工增长 |
| 存货 | 31,114,350.80 | 25,516,411.30 | 21.94% | 公司规模扩大，新项目增加 |
| 其他应收款 | 3,307,164.14 | 2,005,792.18 | 64.88% | 合作方往来增加 |

| | | | | |
|-------------|------------------|------------------|-------------|-----------|
| 短期借款 | 1,198,861.68 | 993,240.02 | 20.70% | 借款结构变动 |
| 应付票据 | 1,094,886.94 | 497,713.14 | 119.98% | 票据结算方式增加 |
| 预收款项 | 15,940,178.83 | 13,102,397.75 | 21.66% | 预售量增加 |
| 一年内到期的非流动负债 | 3,286,577.34 | 2,562,495.92 | 28.26% | 借款结构变动 |
| 项目 | 2013年1-6月 | 2012年1-6月 | 变动幅度 | 说明 |
| 营业收入 | 4,139,034.56 | 3,072,299.12 | 34.72% | 结算规模增长 |
| 营业成本 | 2,748,887.90 | 1,927,444.52 | 42.62% | 结算规模增长 |
| 营业税金及附加 | 410,927.32 | 330,068.23 | 24.50% | 营业利润增长 |
| 归属股东权益净利润 | 455,630.49 | 372,508.51 | 22.31% | 利润总额增加 |

(3) 主要业务分地区情况说明

报告期内房地产业务的主营业务收入、利润等按地区分布如下：

| | 结算面积 (平方米) | 比例 | 主营业务收入 (万元) | 比例 | 净利润 (万元) | 比例 |
|-----------|------------------|----------------|---------------------|----------------|-------------------|----------------|
| 广深区域 | 1,288,759 | 33.18% | 1,466,026.02 | 36.08% | 245,339.18 | 42.78% |
| 上海区域 | 610,502 | 15.72% | 809,699.62 | 19.93% | 84,357.56 | 14.71% |
| 北京区域 | 678,909 | 17.48% | 666,916.93 | 16.42% | 76,257.20 | 13.30% |
| 成都区域 | 1,305,474 | 33.62% | 1,120,060.03 | 27.57% | 167,561.57 | 29.22% |
| 合计 | 3,883,644 | 100.00% | 4,062,702.60 | 100.00% | 573,515.51 | 100.00% |

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

3、公司投资情况

(1) 募集资金使用情况

2007年公开发行A股情况

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

上述募集资金投资于11个项目，截至2013年6月30日，各投资项目的投资、收益、进度情况如下：

单位：人民币万元

| 募集资金净额 | 993,660 | | 本年度投入募集资金总额 | | | | 143 | |
|-----------------|----------|----------------|-------------|----------------|------------|----------------|----------|-------------|
| 变更用途的募集资金总额 | 0 | | 已累计使用募集资金总额 | | | | 983,293 | |
| 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 | 是否达到预计收益 | 可行性是否发生重大变化 |
| 广州新里程（原科学城H3项目） | 否 | 60,000 | | 60,000 | 100% | 14,271 | 是 | 否 |
| 广州金域蓝湾（原金沙洲项目） | 否 | 80,000 | | 80,000 | 100% | 66,943 | 是 | 否 |
| 佛山万科城（原南庄项目） | 否 | 90,000 | | 90,000 | 100% | 49,793 | 是 | 否 |
| 珠海香洲区珠海宾馆项目 | 否 | 65,000 | | 65,000 | 100% | 97,698 | 是 | 否 |
| 杭州西溪蝶园（原蒋村项目） | 否 | 70,000 | | 70,000 | 100% | 181,351 | 是 | 否 |
| 杭州余杭区良渚项目 | 否 | 170,000 | | 170,000 | 100% | 117,266 | 是 | 否 |
| 宁波鄞州区金色水岸项目 | 否 | 163,660 | | 163,660 | 100% | 89,007 | 是 | 否 |
| 上海浦东五街坊项目 | 否 | 120,000 | | 120,000 | 100% | - | 是 | 否 |
| 上海金色雅筑（原中林项目） | 否 | 70,000 | | 70,000 | 100% | 27,301 | 是 | 否 |
| 南京白下区安品街项目 | 否 | 65,000 | 143 | 54,633 | 84% | - | 是 | 否 |
| 南京红郡（原黄家圩项目） | 否 | 40,000 | | 40,000 | 100% | 5,016 | 否 | 否 |
| 合计 | 否 | 993,660 | 143 | 983,293 | 99% | 648,646 | - | 否 |

| | |
|----------------------------|--|
| 未达到计划进度和预计收益的说明 (分具体项目) | (1).上海五街坊项目位于“世博会”区域，前期因政府道路规划调整，影响了项目如期开工。项目已于2011年上半年开工，并于2012年5月开始销售；南京安品街项目受政府老城保护的政策影响，进行了规划指标调整，影响了项目的如期开工，目前相关规划已经获得通过，项目整体开发计划相应调整。 (2).南京红郡项目已于2010年基本售罄且交付，累计实现销售净利率8.51%，项目取得了较好的品牌效益，但盈利水平低于招股意向书预计水平。募集资金其他投向项目的收益率均超过或预计将超过收益预测水平，本次募集资金投向项目的整体效益将高于招股意向书的收益预计水平。 |
| 变更原因及变更程序说明（分具体项目） | 无变更 |
| 尚未使用的募集资金用途及去向 | 截至2013年6月30日，此次募集资金按照招股意向书使用了人民币983,293万元，占募集资金净额人民币993,660万元的99.0%，余额人民币10,367万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

①主要权益投资情况

(1)报告期内，公司发起设立注册资本在人民币3000万元以上并已实际投资的子公司13家，具体如下：

| 序号 | 新设公司 | 币别 | 注册资本 (原币) | 万科实际投资额 (折合人民币) | 经营范围 |
|----|-------------------|-----|----------------|--------------------|---------|
| 1 | 温州万科中梁置业有限公司 | 人民币 | 500,000,000.00 | 60,000,000.00 | 房地产开发经营 |
| 2 | 杭州万洲置业有限公司 | 人民币 | 450,000,000.00 | 450,000,000.00 | 房地产开发经营 |
| 3 | 青岛万科房地产开发建设有限公司 | 人民币 | 430,000,000.00 | 219,300,000.00 | 房地产开发经营 |
| 4 | 青岛万科银盛泰置业有限公司 | 人民币 | 380,000,000.00 | 265,827,848.53 | 房地产开发经营 |
| 5 | 北京五和万科房地产开发有限公司 | 人民币 | 250,000,000.00 | 34,500,000.00 | 房地产开发经营 |
| 6 | 南宁市万科城房地产有限公司 | 人民币 | 200,000,000.00 | 200,000,000.00 | 房地产开发经营 |
| 7 | 南宁市万荣房地产有限公司 | 人民币 | 200,000,000.00 | 200,000,000.00 | 房地产开发经营 |
| 8 | 杭州万爵置业有限公司 | 人民币 | 200,000,000.00 | 200,000,000.00 | 房地产开发经营 |
| 9 | 宁波万江置业有限公司 | 美元 | 134,000,000.00 | 491,075,000.00 | 房地产开发经营 |
| 10 | 泉州市万科北峰房地产有限公司 | 人民币 | 120,000,000.00 | 72,000,000.00 | 房地产开发经营 |
| 11 | 郑州万科美景房地产开发有限责任公司 | 人民币 | 100,000,000.00 | 51,000,000.00 | 房地产开发经营 |
| 12 | 苏州万江房地产有限公司 | 人民币 | 50,000,000.00 | 50,000,000.00 | 房地产开发经营 |
| 13 | 青岛万科银盛泰投资有限公司 | 人民币 | 50,000,000.00 | 35,000,000.00 | 房地产开发经营 |
| 合计 | | | | 2,328,702,848.53 | |

除此之外，公司还发起设立其他公司共49家，合计投资金额人民币2.42亿元人民币。

2) 报告期内，公司收购的主要公司情况如下：

A. 2013年3月29日，公司以现金对价人民币50,200万元收购北京凯德新铭房地产开发有限公司100%的股权。

B. 2013年1月1日，公司以现金对价人民币46,500万元收购深圳市尚模发展有限公司60%的股权。

C. 2013年1月25日，公司以现金对价人民币34,693万元收购长沙万科环球村置业有限公司80%的股权，长沙万科环球村置业有限公司持有湖南湘诚壹佰置地有限公司、长沙京投银泰物业管理有限公司100%的股权。

D. 2013年4月1日，公司以现金对价人民币31,547万元收购湖南百汇投资有限公司51%的股权。

E. 2013年1月8日，本公司以现金对价人民币13,618万元收购北京京投阳光房地产开发有限公司51%的股权。

F. 2013年2月21日，本公司以现金对价人民币10,000万元收购了河南省美景之州地产开发有限公司100%的股权。

期内公司还收购其他11家公司，合计支付收购对价人民币2.86亿元。

3) 报告期内, 为支持控股子公司的业务发展, 公司对 12 家子公司合计增资人民币 17.17 亿元, 其中杭州万泓置业有限公司 2.81 亿元, 万科置业地产(香港)有限公司 2.80 亿元, 成都万科龙锦置业有限公司 2.49 亿元, 南京万融置业有限公司 2.30 亿元, 南京站东置业有限公司 2.30 亿元, 上海万茸置业有限公司 1.74 亿元。其他公司增资合计 2.73 亿元。

②其他投资情况

报告期内, 公司新增项目 42 个, 按万科权益计算的占地面积约 342 万平方米(对应规划建筑面积约 925 万平方米)。项目详细情况如下:

| 城市 | 项目名称 | 位置 | 权益比例 | 占地面积(平方米) | 当前规划建筑面积(平方米) | 万科权益建筑面积(平方米) | 项目进度 |
|----|--------------|-------|------|-----------|---------------|---------------|------|
| 深圳 | 八意府项目 | 龙岗区 | 100% | 28,894 | 115,040 | 115,040 | 前期 |
| 东莞 | 旗峰路项目 | 莞城区 | 100% | 53,887 | 215,547 | 215,547 | 前期 |
| 佛山 | 顺德陈村合成项目 | 顺德区 | 100% | 43,748 | 153,118 | 153,118 | 前期 |
| 清远 | 万科城 | 清远市 | 100% | 493,076 | 986,153 | 986,153 | 前期 |
| 福州 | 大学城项目 | 闽侯县 | 51% | 213,602 | 679,836 | 346,716 | 前期 |
| 泉州 | 万科城 | 丰泽区 | 60% | 46,434 | 162,516 | 97,510 | 前期 |
| 长沙 | 城际新苑项目 | 雨花区 | 80% | 335,796 | 1,007,952 | 806,361 | 前期 |
| 长沙 | 百汇项目 | 岳麓区 | 51% | 159,393 | 505,845 | 257,981 | 前期 |
| 上海 | 万科城 | 闵行区 | 100% | 129,571 | 310,970 | 310,970 | 前期 |
| 南京 | 南站项目二期 | 雨花台区 | 80% | 45,022 | 133,261 | 106,609 | 前期 |
| 徐州 | 淮西项目 J 地块 | 泉山区 | 85% | 11,733 | 22,143 | 18,822 | 前期 |
| 南昌 | 海创园项目 | 高新区 | 50% | 163,213 | 350,094 | 175,047 | 前期 |
| 南昌 | 九龙湖新区西客站 | 红谷滩区 | 50% | 80,120 | 180,449 | 90,225 | 前期 |
| 宁波 | 明珠路项目 | 高新区 | 100% | 48,004 | 105,815 | 105,815 | 前期 |
| 温州 | 金域中央(原名南仙花苑) | 瓯海区 | 60% | 53,765 | 144,939 | 86,963 | 前期 |
| 北京 | 上林湾项目 | 房山区 | 51% | 27,528 | 55,056 | 28,079 | 前期 |
| 北京 | 公园里 | 通州区 | 50% | 88,767 | 210,738 | 105,369 | 前期 |
| 北京 | 房山长阳镇 09 地块 | 房山区 | 69% | 129,510 | 211,084 | 145,648 | 前期 |
| 北京 | 御府 77 | 东城区 | 100% | 4,103 | 15,130 | 15,130 | 前期 |
| 北京 | 天竺悦城项目 | 顺义区 | 56% | 17,985 | 31,051 | 17,389 | 前期 |
| 北京 | 台湖 005 号地 | 通州区 | 50% | 61,717 | 123,434 | 61,717 | 前期 |
| 天津 | 解放南路项目 | 河西区 | 80% | 62,205 | 124,410 | 99,528 | 前期 |
| 天津 | 四季花城 | 西青区 | 51% | 409,701 | 502,892 | 256,475 | 前期 |
| 唐山 | 二十二冶项目 | 凤凰新城 | 48% | 88,848 | 262,552 | 126,025 | 前期 |
| 大连 | 蓝山项目 | 甘井子区 | 100% | 125,100 | 214,470 | 214,470 | 前期 |
| 大连 | 城花东项目 | 沙河口区 | 100% | 35,757 | 63,840 | 63,840 | 前期 |
| 抚顺 | 金域蓝湾 | 开发区 | 100% | 73,621 | 294,484 | 294,484 | 前期 |
| 烟台 | 梁家村项目 | 芝罘区 | 51% | 341,943 | 447,139 | 228,041 | 前期 |
| 济南 | 万科城 | 历下区 | 50% | 191,418 | 478,545 | 239,273 | 前期 |
| 济南 | 金域国际 B 地块 | 高新区 | 63% | 89,596 | 291,890 | 183,891 | 前期 |
| 太原 | 公交公司地块 | 万柏林区 | 100% | 37,060 | 177,415 | 177,415 | 前期 |
| 成都 | 音乐公园 | 成华区 | 60% | 152,852 | 759,036 | 455,422 | 前期 |
| 成都 | 金域缙香 | 新都区 | 100% | 111,166 | 331,161 | 331,161 | 前期 |
| 武汉 | 城花璟苑 | 东湖开发区 | 50% | 89,664 | 410,000 | 205,000 | 前期 |
| 武汉 | 嘉园 | 东湖开发区 | 100% | 67,273 | 324,100 | 324,100 | 前期 |
| 昆明 | 魅力之城 | 官渡区 | 55% | 417,919 | 1,724,080 | 948,244 | 前期 |

| | | | | | | | |
|------|---------|-------|------|------------------|-------------------|------------------|----|
| 贵阳 | 公园5号 | 云岩区 | 70% | 10,927 | 100,906 | 70,634 | 前期 |
| 重庆 | 盘龙项目 | 九龙坡区 | 100% | 31,769 | 142,960 | 142,960 | 前期 |
| 郑州 | 美景龙门龙堂 | 管城区 | 51% | 79,457 | 353,018 | 180,039 | 前期 |
| 郑州 | 美铭科技产业园 | 高新区 | 51% | 130,817 | 457,863 | 233,510 | 前期 |
| 乌鲁木齐 | 金域华府二期 | 新市区 | 82% | 37,364 | 130,776 | 107,236 | 前期 |
| 乌鲁木齐 | 兰乔圣菲 | 沙依巴克区 | 60% | 203,529 | 203,529 | 122,117 | 前期 |
| 合计 | | | | 5,023,851 | 13,515,236 | 9,250,072 | — |

报告期末至本报告披露日，公司新增加 14 个项目，按万科权益计算的占地面积约 65 万平方米（对应规划建筑面积约 179 万平方米），具体情况如下：

| 城市 | 项目名称 | 位置 | 权益比例 | 占地面积(平方米) | 当前规划建筑面积(平方米) | 万科权益建筑面积(平方米) | 项目进度 |
|----|------------------|-------|------|----------------|------------------|------------------|------|
| 广州 | 荔湾珠江隧道口项目 | 荔湾区 | 100% | 7,141 | 30,706 | 30,706 | 前期 |
| 东莞 | 寮步鳧山项目 | 寮步镇 | 100% | 68,431 | 150,547 | 150,547 | 前期 |
| 长沙 | 京投银泰 205 扩容地块 | 雨花区 | 80% | 10,857 | 32,672 | 26,138 | 前期 |
| 上海 | 张江高科技园区东侧地块 | 浦东新区 | 90% | 79,548 | 218,978 | 197,080 | 前期 |
| 嘉兴 | 城南路项目 | 经济开发区 | 100% | 31,945 | 67,083 | 67,083 | 前期 |
| 常州 | 鸣凰一期项目 | 武进区 | 100% | 93,847 | 234,618 | 234,618 | 前期 |
| 徐州 | 淮海西路 2013-28 号地块 | 泉山区 | 85% | 20,744 | 76,779 | 65,262 | 前期 |
| 杭州 | 钱江新城项目 | 江干区 | 100% | 21,915 | 76,703 | 76,703 | 前期 |
| 宁波 | 万科城东项目 | 镇海区 | 49% | 70,795 | 127,431 | 62,441 | 前期 |
| 北京 | 大兴核心新城项目 | 大兴区 | 50% | 64,323 | 126,996 | 63,498 | 前期 |
| 青岛 | 桃花源项目 | 城阳区 | 80% | 129,032 | 230,194 | 184,155 | 前期 |
| 武汉 | 锦程 | 东湖开发区 | 100% | 38,290 | 202,620 | 202,620 | 前期 |
| 西安 | 高新 35 亩项目 | 高新区 | 100% | 23,800 | 150,000 | 150,000 | 前期 |
| 郑州 | 万科美景万科城 | 高新区 | 51% | 190,319 | 542,528 | 276,689 | 前期 |
| 合计 | | | | 850,987 | 2,267,855 | 1,787,540 | — |

以上项目中，未来可能有部分项目引进合作方共同开发，因此万科在项目中所占的权益比例可能发生变化。目前的权益比例，仅供投资者阶段性参考。

4、报告期实际经营成果与期初计划比较

报告期内，公司实际经营成果与期初计划无重大差异。

四、重要事项

1、公司治理情况说明

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

报告期内，公司继续坚持与第一大股东华润股份有限公司及其关联企业在业务、人员、资产、机构、财务等方面完全分开，具有独立完整的业务及自主经营能力。公司不存在向华润股份有限公司报送未公开信息等违反公司治理准则的非规范行为。

公司严格内幕信息的防控，报告期内公司并无内幕信息知情人违规买卖公司证券的行为。公司治理实际情况与中国证监会有关要求不存在差异。

作为落实《企业内部控制基本规范》及相关配套指引重点试点公司，报告期内公司继续按“实质内控”导向，有计划地进行内部控制体系建设，继续根据每月的内控工作主题，推动专业领域的内控工作，并展开内控检查，推荐最佳内控实践。根据公司B股转换上市地到香港联交所上市的需要

要，公司结合香港联交所的规则要求，进一步开展内部控制制度的梳理和完善。

2、公司上年分红派息方案实施情况及中期利润分配事项

2013年3月20日召开的公司2012年度股东大会通过了公司2012年度分红派息方案。分红派息方案为：以公司股权登记日收市时总股本为基数，向全体股东每10股派现金人民币1.8元（含税）。派息时，A股个人股东、证券投资基金股东、B股个人股东暂时按5%的税率代扣所得税，实际每10股派现金人民币1.71元。股东在转让股票时，中国证券登记结算有限责任公司将按照财政部、国家税务总局、证监会《关于实施上市公司股息红利差别化个人所得税政策有关问题的通知》（财税[2012]85号），根据股东持股期限计算实际应纳税额，代扣超过已扣缴税款部分，并由公司进行代缴。A股和B股非居民企业股东（包含A股合格境外机构投资者股东）按10%的税率代扣所得税，实际每10股派现金人民币1.62元。

报告期内上述方案已经实施：A股股权登记日为2013年5月15日，除息日为2013年5月16日；B股最后交易日为2013年5月15日，除息日为2013年5月16日，股权登记日为2013年5月20日。实施方案详见2013年5月8日《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》、《证券日报》、巨潮网及香港Irasia.com。

2013年中期公司将不进行利润分配或公积金转增股本。

3、A股股票期权激励计划实施情况

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）》（以下简称“期权激励计划”）。2011年4月25日为本次A股股票期权激励计划股票期权的授权日，激励对象于该日获得股票期权。

报告期内，激励对象共行权期权1817.2万份，此外因部分激励对象离职等原因，有165.8万份股票期权作废，期末激励对象拥有的已授出但尚未行使的期权数量为7333.7万份。

2013年5月16日公司实施2012年度分红派息方案，向全体股东每10股派发现金1.8元（含税）。根据2011年第一次临时股东大会关于授权董事会办理期权激励计划相关事宜的决议，董事会决议对A股股票期权行权价格进行相应的调整，调整后的行权价为8.48元。

根据股东大会对董事会的授权，2013年4月19日董事会审议并通过了关于A股股票期权激励计划第二个行权期行权条件成就的议案。2013年5月董事会薪酬与提名委员会通讯表决确认640位激励对象符合期权激励计划规定的股票期权第二个行权期可行权条件。在完成相关审批程序后，2013年5月29日，期权激励计划第二个行权期开始，激励对象在2013年5月29日至2015年4月24日的期间可将其所持股票期权的30%进行行权。

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

期权激励计划采用二叉树期权定价模型对授予的股票期权在授权日的公允价值进行评估，本报告期，根据直线法，公司摊销第一、二、三个行权期的期权成本3257.7万元计入成本费用，同时公司资本公积增加3257.7万元。具体会计处理详见财务报告附注。

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

详细情况请见公司2013年4月23日、2013年5月14日和2013年5月29日在《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》、《证券日报》和巨潮网发布的公告。

4、重大诉讼、仲裁和媒体质疑事项

报告期内公司无重大诉讼、仲裁及媒体事项。

5、重大收购及出售资产事项

报告期内公司无重大收购及出售资产事项。

6、其他投资事项

6.1 证券投资情况

适用 不适用

6.2 持有其他上市公司股权情况

单位：元

| 证券代码 | 证券简称 | 初始投资金额 | 占该公司股权比例 | 期末账面值 | 报告期损益 | 报告期所有者权益变动 |
|--------|------|------------|----------|------------|-------|------------|
| 600751 | 天津海运 | 143,600.00 | 0.02% | 741,300.00 | - | 448,275.00 |
| 合计 | | 143,600.00 | 0.02% | 741,300.00 | - | 448,275.00 |

注：天津海运为公司历史持有的法人股，目前刚刚实施股权分置改革。

6.3 持有非上市金融企业、拟上市公司股权情况

无

7、重大关联交易事项

2012年5月11日公司2011年度股东大会决议，授权董事会决定在人民币105.9亿元以内，与华润集团有限公司及其关联公司（合称“华润”）继续展开合作，包括同珠海华润银行股份有限公司签订贷款合同，利用华润深国投信托有限公司信托资金和汉威资本管理有限公司旗下基金的资金，同华润深国投信托有限公司、汉威资本管理有限公司共同投资。授权期限1年。

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

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

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

8、重大合同及其履行情况

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

(2) 报告期内，本公司不存在委托理财事项。

(3) 报告期内，公司新增担保明细如下：

| 序号 | 担保人 (万科所占权益比例) | 担保对象 (万科所占权益比例) | 担保金额 | 担保说明 | 担保起止日期 | 备注 |
|----|--------------------|---------------------|--------------|------------------------------|---------------------------|----|
| 1 | 深圳市万科房地产有限公司(100%) | 东莞市新万房地产开发有限公司(51%) | 人民币 2,550 万元 | 为人民币 5,000 万元银行借款提供公司权益比例的担保 | 2013年1月11日至 2015年1月11日 | |
| 2 | 广州市万科房地产有限公司(100%) | 广州市万尚房地产有限公司(33%) | 人民币 1,122 万元 | 为人民币 3400 万元银行借款提供公司权益比例的担保 | 2013年1月16日至 2015年12月5日 | |

| | | | | | | |
|---|---------------------|--|----------------|-----------------------------|-----------------------------------|-------------------------|
| 3 | 宁波万科房地产开发有限公司(100%) | 宁波中万置业有限公司(49%，宁波万科房地产开发有限公司拥有15%权益) | 人民币 37.50 万元 | 为 250 万元银行借款提供公司权益比例的担保 | 2013 年 1 月 25 日至 2014 年 12 月 5 日 | |
| 4 | 北京万科企业有限公司(100%) | 北京住总万科房地产开发有限公司(50%) | 人民币 50,000 万元 | 为人民币 100000 万元借款提供公司权益比例的担保 | 2013 年 5 月 17 日至 2016 年 5 月 17 日 | |
| 5 | 北京万科企业有限公司(100%) | 北京凯德新铭房地产开发有限公司(100%) | 人民币 20,700 万元 | 为人民币 20700 万元借款提供公司权益比例的担保 | 2011 年 9 月 30 日至 2013 年 9 月 30 日 | 继 承 担 保 对 象 原 股 东 方 担 保 |
| 6 | 万科地产（香港）有限公司(100%) | Bestgain Real Estate (Hong Kong) Limited(100%) | 美元 90,500 万元 | 为美元 80,000 万元本息提供担保 | 2013 年 3 月 13 日至 2018 年 3 月 13 日 | |
| 7 | 万科置业（海外）有限公司(75%) | WK Property Financial Limited(75%) | 港币 30,000 万元 | 为港币 30,000 万元银行借款提供担保 | 2013 年 3 月 28 日至 2015 年 12 月 28 日 | |
| 8 | 万科置业（香港）有限公司(100%) | Wkdeveloper Sig I Private Limited(100%) | 新加坡币 13,551 万元 | 为新加坡币 13,551 万元银行借款提供担保 | 2013 年 4 月 16 日至退出项目或项目清算日 | |

报告期内，公司及公司控股子公司新增担保 72.32 亿元，解除担保 56.66 亿元。由于报告期初担保余额因为汇率变化略有变动，截止报告期末，公司担保余额 126.81 亿元，占公司 2012 年末经审计归属于上市公司股东的净资产的比重为 19.87%。其中，公司及控股子公司为其他控股子公司提供担保余额 123.55 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 3.26 亿元。公司及公司控股子公司无对外担保。

公司未为股东、实际控制人及其关联方提供担保，亦无逾期担保和涉及诉讼的担保。

9、 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。

10、 承诺事项

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

11、 接待投资者情况

| 类别 | 时间 | 地点 | 方式 | 接待对象 | 谈论的内容及提供的资料 |
|---------|--------|--------------|-----|----------------|--|
| BNP 活动 | 2013.1 | 香港 | 见面会 | 券商、基金等各类投资者 | (一) 谈论的主要内容： 1) 公司日常经营情况； 2) 公司发展战略； 3) 公司对行业变化的看法。 (二) 提供的主要资料： 公司定期报告等公开资料。 |
| 野村证券活动 | 2013.1 | 香港 | 见面会 | 券商、基金等各类投资者 | |
| 瑞信活动 | 2013.1 | 香港 | 见面会 | 券商、基金等各类投资者 | |
| 巴克莱活动 | 2013.1 | 香港 | 见面会 | 券商、基金等各类投资者 | |
| 国泰君安活动 | 2013.1 | 深圳 | 见面会 | 券商、基金等各类投资者 | |
| 里昂证券活动 | 2013.1 | 香港 | 见面会 | 券商、基金等各类投资者 | |
| 年度业绩推介会 | 2013.2 | 香港、深圳（上海、北京） | 见面会 | 券商、基金、个人等各类投资者 | |
| 里昂证券活动 | 2013.2 | 香港 | 见面会 | 券商、基金等各类投资者 | |
| 瑞信证券活动 | 2013.3 | 香港 | 见面会 | 券商、基金等各类投资者 | |
| 摩根大通活动 | 2013.3 | 香港 | 见面会 | 券商、基金等各类投资者 | |
| 里昂证券活动 | 2013.3 | 香港 | 见面会 | 券商、基金等各类投资者 | |
| 巴克莱活动 | 2013.3 | 香港 | 见面会 | 券商、基金等各类投资者 | |
| 瑞信证券活动 | 2013.3 | 香港 | 见面会 | 券商、基金等各类投资者 | |

| | | | | |
|---|--------|---|--------|---|
| 申银万国活动 | 2013.3 | 深圳 | 见面会 | 券商、基金等各类投资者 |
| 中金活动 | 2013.4 | 北京 | 见面会 | 券商、基金等各类投资者 |
| 星展唯高达活动 | 2013.4 | 香港 | 见面会 | 券商、基金等各类投资者 |
| 汇丰活动 | 2013.4 | 香港 | 见面会 | 券商、基金等各类投资者 |
| 瑞银活动 | 2013.4 | 香港 | 见面会 | 券商、基金等各类投资者 |
| 麦格理活动 | 2013.5 | 香港 | 见面会 | 券商、基金等各类投资者 |
| 里昂证券活动 | 2013.5 | 北京 | 见面会 | 券商、基金等各类投资者 |
| 摩根斯坦利活动 | 2013.5 | 香港 | 见面会 | 券商、基金等各类投资者 |
| 中信建投活动 | 2013.5 | 郑州 | 见面会 | 券商、基金等各类投资者 |
| 韩国证券活动 | 2013.5 | 北京 | 见面会 | 券商、基金等各类投资者 |
| 东方证券活动 | 2013.5 | 上海 | 见面会 | 券商、基金等各类投资者 |
| 申银万国活动 | 2013.5 | 厦门 | 见面会 | 券商、基金等各类投资者 |
| 巴克莱活动 | 2013.5 | 香港 | 见面会 | 券商、基金等各类投资者 |
| 国泰君安活动 | 2013.5 | 上海 | 见面会 | 券商、基金等各类投资者 |
| 摩根大通活动 | 2013.6 | 北京 | 见面会 | 券商、基金等各类投资者 |
| 国信活动活动 | 2013.6 | 北京 | 见面会 | 券商、基金等各类投资者 |
| 里昂证券活动 | 2013.6 | 香港 | 见面会 | 券商、基金等各类投资者 |
| 招商证券活动 | 2013.6 | 深圳 | 见面会 | 券商、基金等各类投资者 |
| 中金活动 | 2013.6 | 深圳 | 见面会 | 券商、基金等各类投资者 |
| 申银万国活动 | 2013.6 | 香港 | 见面会 | 券商、基金等各类投资者 |
| 华泰证券活动 | 2013.6 | 南京 | 见面会 | 券商、基金等各类投资者 |
| 海通证券活动 | 2013.6 | 大连 | 见面会 | 券商、基金等各类投资者 |
| 花旗活动 | 2013.6 | 香港 | 见面会 | 券商、基金等各类投资者 |
| 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、厦门、长沙、上海、嘉定、苏州、南京、合肥、温州、北京、唐山、沈阳、长春、青岛、济南、太原、武汉、成都、西安、贵阳、昆明、郑州、等地 | 小组或一对一 | 花旗、申银万国、国泰君安、中信证券、瑞穗证券、瑞银证券、摩根大通、德意志银行、摩根斯坦利、内藤证券、中信建投证券、东兴证券、野村证券、中金、巴克莱、高盛高华、国信证券、里昂证券、汇丰银行、上海证券、银河证券、瑞信证券、广发证券、高盛、渣打银行、麦格理、中银国际、光大证券、长江证券、中航证券、东方证券、招商证券、山西证券、华泰证券、海通证券、凯基证券、富邦证券、联昌证券、BNP、Jefferies、DBS Vickers (HK) Ltd、Kim Eng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、厦门、长沙、上海、嘉定、苏州、南京、合肥、温州、北京、唐山、沈阳、长春、青岛、济南、太原、武汉、成都、重庆、西安、贵阳、昆明、郑州等地 | 小组或一对一 | 平安资产、东方证券资管、博时基金、南方基金、融通基金、上投摩根基金、广发基金、易方达基金、汇添富资产管理（香港）有限公司、万家基金、泰康资产、华夏基金、嘉实基金、大成基金、工银瑞信基金、中国人寿、景顺长城基金、银华基金、海富通基金、华安基金、汇添富基金、鹏华基金、华泰柏瑞基金、申万巴黎基金、国投瑞银基金、瑞典商业银行、禾其投资、山西太钢投资有限公司、东方资管、宝盈基金、泰达宏利基金、招商基金、富国基金、挪威银行、申万菱信基金、韩华资管、信荣证券、大信证券、KTB 资管、现代证券、Leading 证券、新韩资管、三星资管、Gil投顾、歌斐资产管理股份有限公司、中国人保资产管理股份有限公司、Argyle Street Management、Fidelity、Dodge & Cox、Matthews International Capital Management、BEA Union、Templeton、RCM Asia Pacific Limited、Myriad Asset Management、Capital Research、Franklin Templeton Investments (Asia) Limited、Goldman Sachs Asset Management International、Keywise Capital Management (HK) Limited、Lazard Asset Management LLC、Morgan Stanley Investment Management Inc、Pictet Asset |

| | | | | |
|--|--|--|--|--|
| | | | | Management SA、PLATINUM、Columbia Management、STICHTING、T Rowe Price、Lion Global Investors、Baring Asset Management、Mirae Asset Global、SAC Capital、Geosphere、Capital Land、Invesco、Aberdeen、Alliance Bernstein、ACQ、Wellington Asset mgt、Libra Capital Management (HK) Ltd、Zeal Asset、Standard Pacific、Primerio Investment Limited、UG Funds、Chinarock Capital Management、Neuberger Berman、EFMI、Prime Capital、Goldman Sachs Asset Management、Value Partners、Seatown、Henderson Global Investors、JP Morgan Asset、Asuka Corporate Advisory、BT Investment、CIMB-Principal Asset Management Berhad、Ashmore Group、Financiere de l' Echiquier、Emerging Markets、Amundi (HK)、Alphinity Investment、Brookside Capital、Comgest、Hillhouse Capital Mgmt Ltd、Sumitomo Mitsui Trust & Banking、Invesco、Lloyd George Investment Management、Harvest Global Investments Limited、SFM HK Management、Kynikos Associates、Temasek、Manulife Asset Management、Opportunity Asset Management、Newfoundland Capital Management、SPX Gestao de Recursos、Caisse De Depot Et Placement Du Quebec、JK Capital Management Ltd、Orion Asset Management、Crosby Advisors、Tradewinds Global Investors、Trilogy Global Advisors、AXA Investment Managers UK Ltd、Legal & General Investment Mgt Ltd、Credit Suisse Hedging-Griffo Servicos、Carnegie AM、Engineers Pension Fund、VKR A/S、BI Asset Management Fondsmaglerselskab、Lundbeck Foundation、GE Asest Management、Hermes Investment Management、Schroders、Harris Associates、Och-Ziff、PSE INVESTMENT、JCP Investment Partners、Future Fund、Victoria 1522、American Century、Luminus Management、Lion Global Investors、Colonial First State Asset、APAC Resources Capital、Tiger Management、LBN Investment等 |
|--|--|--|--|--|

12、 公司债券相关事项

报告期内，中诚信证券评估有限公司对本公司发行的公司债券“08万科G1”（债券交易代码：112005）和“08万科G2”（债券交易代码：112006）进行了跟踪评级，维持有担保债券“08万科G1”和无担保债券“08万科G2”信用等级为AAA，公司主体信用等级为AAA，评级展望为稳定。报告期内，公司保持着良好的资信状况。

报告期内，公司发行的有担保品种公司债券“08万科G1”的担保人中国建设银行股份有限公司深圳市分行资产安全，业绩平稳，信用状况没有发生重大变化。

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

2013年1月19日公司公布了万科企业股份有限公司境内上市外资股转换上市地以介绍方式在香港联合交易所有限公司主板上市及挂牌交易的方案，2月4日公司2013年第一次临时股东大会通过了有关方案。针对有关事项，2月7日公司取得了中国证券监督管理委员会的行政许可申请受理通知书，2月15日取得了香港联交所的受理函。2月28日，公司公布2012年度报告后，公司补充报送了包含2012年度报告等相关文件。目前有关事项尚在审批中。

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

14、 衍生品投资情况

| | |
|---|---|
| 报告期衍生品持仓的风险分析及控制措施说明（包括但不限于市场风险、流动性风险、信用风险、操作风险、法律风险等） | 为了锁定利率变动产生的风险，公司针对外币浮息借款签署了利率互换合约（IRS），公司按照浮动利率向合约对手方收取利息，以向原借款方支付原借款方浮动利息，同时按照固定利率向合约对手方支付利息。IRS 在外币借款的期限和金额范围内，通过锁定远期利率，控制利率变动风险。 |
| 已投资衍生品报告期内市场价格或产品公允价值变动的情况，对衍生品公允价值的分析应披露具体使用的方法及相关假设与参数的设定 | IRS 价值变动对公司本报告期损益影响为人民币-2.94 万元，IRS 价值根据 2013 年 6 月 30 日评估的公允价值确定。 |
| 报告期公司衍生品的会计政策及会计核算具体原则与上一报告期相比是否发生重大变化的说明 | 无 |
| 独立董事、保荐人或财务顾问对公司衍生品投资及风险控制情况的专项意见 | 公司独立董事认为通过 IRS 等金融工具避免了外币借款由于利率浮动过大可能造成的损失，公司有关安排审慎合理。 |

报告期末衍生品投资的持仓情况

（单位：人民币万元）

| 合约种类 | 期初合约金额 | 期末合约金额 | 报告期损益情况 | 期末合约占公司报告期末净资产比例(%) |
|-------------|-------------------|-------------------|---------------|---------------------|
| 利率互换合约（IRS） | 255,379.87 | 217,057.73 | (2.94) | 2.46 |
| 合计 | 255,379.87 | 217,057.73 | (2.94) | 2.46 |

五、股本变动和主要股东持股情况

1、公司股份变动情况表（截至 2013 年 6 月 30 日）

单位：股

| 股份类别 | 本次变动前 | | 本次变动增减 (+, -) | 本次变动后 | |
|------------------|-----------------------|----------------|--------------------|-----------------------|----------------|
| | 数量 | 比例 | | 数量 | 比例 |
| 一、有限售条件股份 | | | | | |
| 1、国家及国有法人持股 | | | | | |
| 2、境内非国有法人持股 | | | | | |
| 3、境内自然人持股 | 18,402,673 | 0.17% | +5,425,588 | 23,828,261 | 0.22% |
| 4、外资持股 | | | | | |
| 有限售条件股份合计 | 18,402,673 | 0.17% | +5,425,588 | 23,828,261 | 0.22% |
| 二、无限售条件股份 | | | | | |
| 1、人民币普通股 | 9,662,194,977 | 87.87% | +12,746,263 | 9,674,941,240 | 87.84% |
| 2、境内上市外资股 | 1,314,955,468 | 11.96% | 0 | 1,314,955,468 | 11.94% |
| 无限售条件股份合计 | 10,977,150,445 | 99.83% | +12,746,263 | 10,989,896,708 | 99.78% |
| 三、股份总数 | 10,995,553,118 | 100.00% | +18,171,851 | 11,013,724,969 | 100.00% |

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

2、前十名股东、前十名无限售条件股东持股表（截至 2013 年 6 月 30 日）

单位：股

| 股东名称 | 股东性质 | 持股比例 | 持股总数 | 报告期内增减变动情况 | 持有有限售条件股份数量 | 质押或冻结的股份数量 |
|-----------------------------------|------|--------|---------------|------------|-------------|------------|
| 华润股份有限公司 | 国有法人 | 14.70% | 1,619,094,766 | 0 | 0 | 0 |
| 中国人寿保险股份有限公司一分红一个人分红-005L-FH002 深 | 其他 | 1.37% | 151,360,847 | 11,977,364 | 0 | 0 |
| 刘元生 | 其他 | 1.21% | 133,791,208 | 0 | 0 | 0 |
| 中国民生银行—银华深证 100 指数分级证券投资基金 | 其他 | 1.06% | 116,416,601 | 25,427,209 | 0 | 0 |
| 博时价值增长证券投资基金 | 其他 | 1.01% | 111,237,491 | 19,499,439 | 0 | 0 |

| | | | | | | |
|---|--|-------|-------------|--------------|---|---|
| 中国银行－易方达深证 100 交易型开放式指数证券投资基金 | 其他 | 0.97% | 106,852,627 | -27,157,666 | 0 | 0 |
| HTHK/CMG FSGUFP-CMG FIRST STATE CHINA GROWTH FD | 外资股东 | 0.93% | 102,472,924 | 6251536 | 0 | 0 |
| 中国工商银行－融通深证 100 指数证券投资基金 | 其他 | 0.80% | 88,364,818 | -14,734,245 | 0 | 0 |
| 万科企业股份有限公司工会委员会 | 其他 | 0.61% | 67,168,517 | 0 | 0 | 0 |
| 高华－汇丰－GOLDMAN,SACHS & CO | 其他 | 0.59% | 64,779,520 | 11,971,047 | 0 | 0 |
| 战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东的情况 | 无 | | | | | |
| 前 10 名无限售条件股东持股情况 | | | | | | |
| 股东名称 | 持有无限售条件股份数量 | | | 股份种类 | | |
| 华润股份有限公司 | 1,619,094,766 | | | 人民币普通股（A 股） | | |
| 中国人寿保险股份有限公司－分红－个人分红－005L-FH002 深 | 151,360,847 | | | 人民币普通股（A 股） | | |
| 刘元生 | 133,791,208 | | | 人民币普通股（A 股） | | |
| 中国民生银行－银华深证 100 指数分级证券投资基金 | 116,416,601 | | | 人民币普通股（A 股） | | |
| 博时价值增长证券投资基金 | 111,237,491 | | | 人民币普通股（A 股） | | |
| 中国银行－易方达深证 100 交易型开放式指数证券投资基金 | 106,852,627 | | | 人民币普通股（A 股） | | |
| HTHK/CMG FSGUFP-CMG FIRST STATE CHINA GROWTH FD | 102,472,924 | | | 境内上市外资股（B 股） | | |
| 中国工商银行－融通深证 100 指数证券投资基金 | 88,364,818 | | | 人民币普通股（A 股） | | |
| 万科企业股份有限公司工会委员会 | 67,168,517 | | | 人民币普通股（A 股） | | |
| 高华－汇丰－GOLDMAN,SACHS & CO | 64,779,520 | | | 人民币普通股（A 股） | | |
| 上述股东关联关系或一致行动的说明 | 上述股东之间未知是否存在关联关系或属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人。 | | | | | |
| 参与融资融券业务股东情况说明 | 无 | | | | | |

3、前十名公司债券持有人持债情况（截至 2013 年 6 月 30 日）

（1）前 10 名 08 万科 G1 债券持有人的名单和持有量

| 序号 | 持有人 | 持债张数 |
|----|-----------------------------------|-----------|
| 1 | 新华人寿保险股份有限公司－分红－个人分红－018L-FH002 深 | 5,548,262 |
| 2 | 中油财务有限责任公司 | 4,157,662 |
| 3 | 中国太平洋保险（集团）股份有限公司 | 3,433,312 |
| 4 | 中国人寿保险股份有限公司 | 3,085,862 |
| 5 | 中国平安财产保险股份有限公司－传统－普通保险产品 | 2,698,727 |
| 6 | 太平财产保险有限公司 | 1,003,216 |
| 7 | 中国财产再保险股份有限公司 | 776,162 |
| 8 | 海通－中行－富通银行 | 722,532 |
| 9 | 中国人寿财产保险股份有限公司－传统－普通保险产品 | 700,000 |
| 10 | 中国邮政储蓄银行股份有限公司－鹏华丰泽分级债券型证券投资基金 | 578,104 |

注：上述债券持有人之间未知是否存在其它关联关系或属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人。

（2）前 10 名 08 万科 G2 债券持有人的名单和持有量

| 序号 | 持有人 | 持债张数 |
|----|--------------------------|-----------|
| 1 | 太平洋资产管理有限责任公司－太平洋稳健理财一号 | 3,514,198 |
| 2 | 中国农业银行股份有限公司 | 1,427,662 |
| 3 | 红塔证券股份有限公司 | 928,000 |
| 4 | 中国石油天然气集团公司企业年金计划－中国工商银行 | 888,960 |
| 5 | 工银瑞信基金公司－工行－中国工商银行股份有限公司 | 777,688 |
| 6 | 兴业银行股份有限公司－天弘永利债券型证券投资基金 | 606,730 |
| 7 | 交银施罗德基金公司－交行－交银国际信托有限公司 | 605,228 |
| 8 | 中国建设银行－鹏华丰润债券型证券投资基金 | 599,993 |

| | | |
|----|----------------------|---------|
| 9 | 中国建设银行—鹏华丰收债券型证券投资基金 | 563,644 |
| 10 | 中国建设银行—华夏兴华混合型证券投资基金 | 503,670 |

注：“中国建设银行—鹏华丰润债券型证券投资基金”和“中国建设银行—鹏华丰收债券型证券投资基金”同为鹏华基金管理有限公司管理。除此之外，上述债券持有人之间未知是否存在其它关联关系或属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人。

4、控股股东及实际控制人变更情况

公司不存在控股股东及实际控制人，报告期内该情况无变化。

六、董事、监事、高级管理人员情况

1、报告期内董事、监事和高级管理人员持股变化情况

单位：股

| 姓名 | 职务 | 期初持股数 | 期末持股数 | 授予股票期权的情况(份) | 报告披露日授予股票期权可 行权的情况(份) | 报告披露日授 予股票期权已 行权的情况(份) |
|-----|----------|-----------|-----------|--------------|--------------------------|------------------------------|
| 王石 | 董事会主席 | 6,817,201 | 7,617,201 | 6,600,000 | 3,820,000 | 800,000 |
| 郁亮 | 董事、总裁 | 4,106,245 | 6,306,245 | 5,500,000 | 1,650,000 | 2,200,000 |
| 丁福源 | 监事会主席 | 2,018,408 | 2,018,408 | - | - | - |
| 孙建一 | 董事 | 692,236 | 692,236 | - | - | - |
| 丁长峰 | 执行副总裁 | 1,487,660 | 2,337,660 | 2,200,000 | 690,000 | 850,000 |
| 解冻 | 执行副总裁 | 1,487,660 | 1,987,660 | 2,200,000 | 1,040,000 | 500,000 |
| 张纪文 | 执行副总裁 | 1,548,950 | 1,548,950 | 2,200,000 | 1,540,000 | 0 |
| 莫军 | 执行副总裁 | 1,548,950 | 2,048,950 | 2,200,000 | 1,040,000 | 500,000 |
| 肖莉 | 董事、执行副总裁 | 1,446,849 | 1,946,849 | 2,200,000 | 1,040,000 | 500,000 |
| 王文金 | 执行副总裁 | 1,343,591 | 2,223,591 | 2,200,000 | 660,000 | 880,000 |
| 周卫军 | 执行副总裁 | 1,038,065 | 1,583,265 | 2,000,000 | 858,000 | 542,000 |
| 毛大庆 | 执行副总裁 | 0 | 800,000 | 2,000,000 | 600,000 | 800,000 |
| 谭华杰 | 董事会秘书 | 0 | 640,000 | 1,600,000 | 480,000 | 640,000 |
| 周清平 | 监事 | 20,000 | 20,000 | - | - | - |

注：除上述人员外，公司其他董事、监事和高级管理人员未持有公司股份。

2、报告期内公司董事、监事、高级管理人员变动情况

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

七、财务报告（未经审计）

万科企业股份有限公司

自 2013 年 1 月 1 日
至 2013 年 6 月 30 日止期间财务报表

(二) 财务报表

合并资产负债表

编制单位: 万科企业股份有限公司

2013年06月30日

单位: 元

币种: 人民币

| 资产 | 附注七 | 2013年06月30日 | 2012年12月31日 | 负债及所有者权益 | 附注七 | 2013年06月30日 | 2012年12月31日 |
|----------------|-----|---------------------------|---------------------------|----------------------|-----|---------------------------|---------------------------|
| 流动资产: | | | | 流动负债: | | | |
| 货币资金 | 1 | 37,603,625,994.77 | 52,291,542,055.49 | 短期借款 | 17 | 11,988,616,839.68 | 9,932,400,240.50 |
| 应收账款 | 2 | 1,748,303,836.67 | 1,886,548,523.49 | 交易性金融负债 | 18 | 13,817,984.96 | 25,761,017.27 |
| 预付款项 | 3 | 29,601,947,463.73 | 33,373,611,935.08 | 应付票据 | 19 | 10,948,869,354.35 | 4,977,131,435.22 |
| 其他应收款 | 4 | 33,071,641,387.30 | 20,057,921,836.24 | 应付账款 | 20 | 48,312,393,766.42 | 44,860,995,716.97 |
| 存货 | 5 | 311,143,507,991.61 | 255,164,112,985.07 | 预收款项 | 21 | 159,401,788,305.77 | 131,023,977,530.61 |
| 流动资产合计 | | 413,169,026,674.08 | 362,773,737,335.37 | 应付职工薪酬 | 22 | 1,287,277,366.26 | 2,177,748,944.37 |
| 非流动资产: | | | | 应交税费 | 23 | 2,835,193,847.95 | 4,515,588,914.24 |
| 可供出售金融资产 | 6 | 5,361,300.00 | 4,763,600.00 | 应付利息 | 24 | 705,952,006.81 | 649,687,938.74 |
| 长期股权投资 | 7 | 9,047,747,434.94 | 7,040,306,464.29 | 其他应付款 | 25 | 45,741,618,165.29 | 36,045,315,768.94 |
| 投资性房地产 | 8 | 2,485,979,761.73 | 2,375,228,355.79 | 一年内到期的非流动负债 | 26 | 32,865,773,426.42 | 25,624,959,204.23 |
| 固定资产 | 9 | 1,640,978,163.15 | 1,612,257,202.22 | 流动负债合计 | | 314,101,301,063.91 | 259,833,566,711.09 |
| 在建工程 | 10 | 1,222,684,310.41 | 1,051,118,825.93 | 非流动负债: | | | |
| 无形资产 | 11 | 421,828,659.28 | 426,846,899.52 | 长期借款 | 27 | 24,450,249,832.14 | 36,036,070,366.26 |
| 商誉 | 12 | 201,689,835.80 | 201,689,835.80 | 应付债券 | 28 | 4,831,780,996.48 | - |
| 长期待摊费用 | 13 | 69,304,282.76 | 42,316,652.03 | 预计负债 | 29 | 58,550,987.53 | 44,292,267.15 |
| 递延所得税资产 | 14 | 3,491,819,798.70 | 3,054,857,904.42 | 其他非流动负债 | 30 | 33,818,816.10 | 15,677,985.06 |
| 其他非流动资产 | 15 | 485,540,000.00 | 218,492,000.00 | 递延所得税负债 | 14 | 700,776,308.49 | 733,812,757.71 |
| 非流动资产合计 | | 19,072,933,546.77 | 16,027,877,740.00 | 非流动负债合计 | | 30,075,176,940.74 | 36,829,853,376.18 |
| | | | | 负债合计 | | 344,176,478,004.65 | 296,663,420,087.27 |
| | | | | 股东权益: | | | |
| | | | | 股本 | 31 | 11,013,724,969.00 | 10,995,553,118.00 |
| | | | | 资本公积 | 32 | 8,884,186,807.72 | 8,683,860,667.82 |
| | | | | 盈余公积 | 33 | 17,017,051,382.39 | 17,017,051,382.39 |
| | | | | 未分配利润 | | 29,263,002,703.09 | 26,688,098,566.77 |
| | | | | 外币报表折算差额 | | 466,661,371.82 | 440,990,190.32 |
| | | | | 归属于母公司所有者权益合计 | | 66,644,627,234.02 | 63,825,553,925.30 |
| | | | | 少数股东权益 | | 21,420,854,982.18 | 18,312,641,062.80 |
| | | | | 所有者权益合计 | | 88,065,482,216.20 | 82,138,194,988.10 |
| 资产总计 | | 432,241,960,220.85 | 378,801,615,075.37 | 负债及所有者权益总计 | | 432,241,960,220.85 | 378,801,615,075.37 |

此财务报表已于2013年8月5日获董事会批准

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

后附的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

母公司资产负债表

编制单位: 万科企业股份有限公司

2013年06月30日

单位: 元

币种: 人民币

| 资产 | 附注十三 | 2013年06月30日 | 2012年12月31日 | 负债及 股东权益 | 附注十三 | 2013年06月30日 | 2012年12月31日 |
|----------------|------|---------------------------|---------------------------|------------------|------|---------------------------|---------------------------|
| 流动资产: | | | | 流动负债: | | | |
| 货币资金 | 1 | 14,943,686,065.86 | 21,834,368,091.75 | 短期借款 | 6 | 11,837,768,794.93 | 9,843,153,225.39 |
| 预付款项 | 2 | - | 721,634,031.75 | 应付票据 | 7 | 9,662,040,216.58 | 3,798,904,487.01 |
| 其他应收款 | 3 | 115,648,752,361.41 | 89,101,134,382.21 | 应付职工薪酬 | 8 | 795,831,350.73 | 989,387,807.82 |
| 流动资产合计 | | 130,592,438,427.27 | 111,657,136,505.71 | 应交税费 | 9 | 40,910,623.42 | 96,621,264.23 |
| 非流动资产: | | | | 应付利息 | 10 | 436,698,277.87 | 516,221,097.30 |
| 长期股权投资 | 4、5 | 15,351,013,024.09 | 14,828,372,512.83 | 其他应付款 | 11 | 32,781,258,535.51 | 27,392,084,173.96 |
| 投资性房地产 | | 4,355,247.82 | 4,586,880.52 | 一年内到期的非流动负债 | 12 | 26,728,632,269.03 | 15,149,049,408.20 |
| 固定资产 | | 53,785,348.32 | 54,695,791.44 | 流动负债合计 | | 82,283,140,068.07 | 57,785,421,463.91 |
| 非流动资产合计 | | 15,409,153,620.23 | 14,887,655,184.79 | 非流动负债: | | | |
| | | | | 长期借款 | 13 | 18,700,380,000.00 | 29,195,523,291.81 |
| | | | | 应付债券 | | - | - |
| | | | | 非流动负债合计 | | 18,700,380,000.00 | 29,195,523,291.81 |
| | | | | 负债合计 | | 100,983,520,068.07 | 86,980,944,755.72 |
| | | | | 股东权益: | | | |
| | | | | 股本 | 14 | 11,013,724,969.00 | 10,995,553,118.00 |
| | | | | 资本公积 | 15 | 9,446,191,904.74 | 9,275,486,818.46 |
| | | | | 盈余公积 | 16 | 17,017,051,382.39 | 17,017,051,382.39 |
| | | | | 未分配利润 | | 7,541,103,723.30 | 2,275,755,615.93 |
| | | | | 股东权益合计 | | 45,018,071,979.43 | 39,563,846,934.78 |
| 资产总计 | | 146,001,592,047.50 | 126,544,791,690.50 | 负债及股东权益总计 | | 146,001,592,047.50 | 126,544,791,690.50 |

此财务报表已于2013年8月5日获董事会批准

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

后附的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

合并利润表

2013年1-6月

编制单位: 万科企业股份有限公司

单位: 元

币种: 人民币

| 项目 | 附注七 | 2013年1-6月 | 2012年1-6月 |
|---------------------|-----|--------------------------|--------------------------|
| 一、营业总收入 | 34 | 41,390,345,567.72 | 30,722,991,215.82 |
| 二、营业总成本 | | 34,674,141,967.70 | 25,181,340,052.78 |
| 其中: 营业成本 | 34 | 27,488,879,049.60 | 19,274,445,195.45 |
| 营业税金及附加 | 35 | 4,109,273,223.40 | 3,300,682,282.69 |
| 销售费用 | 36 | 1,431,103,459.29 | 1,238,381,864.65 |
| 管理费用 | 37 | 1,192,208,746.81 | 843,801,467.17 |
| 财务费用 | 38 | 374,778,641.56 | 423,712,462.94 |
| 资产减值损失 | 39 | 77,898,847.04 | 100,316,779.88 |
| 加: 公允价值变动收益/(损失) | 40 | 1,463,937.43 | (2,271,459.04) |
| 投资收益 | 41 | 387,543,470.30 | 472,950,034.20 |
| 其中: 对联营企业和合营企业的投资收益 | 41 | 387,628,972.71 | 422,519,279.65 |
| 三、营业利润 | | 7,105,211,007.75 | 6,012,329,738.20 |
| 加: 营业外收入 | 42 | 55,708,930.55 | 49,410,165.10 |
| 减: 营业外支出 | 43 | 27,507,632.79 | 13,067,915.16 |
| 其中: 非流动资产处置损失 | | 6,462,168.06 | 338,257.46 |
| 四、利润总额 | | 7,133,412,305.51 | 6,048,671,988.14 |
| 减: 所得税费用 | 44 | 1,797,521,006.92 | 1,513,194,352.23 |
| 五、净利润 | | 5,335,891,298.59 | 4,535,477,635.91 |
| 归属于母公司所有者的净利润 | | 4,556,304,906.89 | 3,725,085,079.33 |
| 少数股东损益 | | 779,586,391.70 | 810,392,556.58 |
| 六、每股收益 | | | |
| (一) 基本每股收益 | 47 | 0.41 | 0.34 |
| (二) 稀释每股收益 | 47 | 0.41 | 0.34 |
| 七、其他综合收益 | 48 | 26,119,456.50 | (100,745,281.14) |
| 八、综合收益总额 | | 5,362,010,755.09 | 4,434,732,354.77 |
| 归属于母公司所有者的综合收益总额 | | 4,582,424,363.39 | 3,624,339,798.19 |
| 归属于少数股东的综合收益总额 | | 779,586,391.70 | 810,392,556.58 |

此财务报表已于2013年8月5日获董事会批准

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

后附的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

母公司利润表

2013年1-6月

编制单位: 万科企业股份有限公司

单位: 元

币种: 人民币

| 项目 | 附注十三 | 2013年1-6月 | 2012年1-6月 |
|---------------------|------|-------------------------|-------------------------|
| 一、营业总收入 | 17 | 1,196,353.92 | 1,139,240.40 |
| 二、营业总成本 | | 410,771,682.66 | 204,608,766.06 |
| 其中: 营业成本 | 17 | 1,029,582.40 | 1,117,555.44 |
| 营业税金及附加 | 18 | 88,385.54 | 64,038.68 |
| 管理费用 | | 222,576,491.94 | 230,042,071.12 |
| 财务费用/(净收益) | 19 | 187,077,222.78 | (27,471,522.95) |
| 资产减值损失/(转回) | 20 | - | 856,623.77 |
| 加: 投资收益 | 21 | 7,652,441,291.18 | 5,239,726,086.38 |
| 其中: 对联营企业和合营企业的投资收益 | 21 | 109,860,511.26 | 52,596,584.94 |
| 三、营业利润 | | 7,242,865,962.44 | 5,036,256,560.72 |
| 加: 营业外收入 | | 3,972,945.50 | 214,706.00 |
| 减: 营业外支出 | | 90,030.00 | 257,129.20 |
| 其中: 非流动资产处置损失 | | - | |
| 四、利润总额 | | 7,246,748,877.94 | 5,036,214,137.52 |
| 减: 所得税费用 | | - | - |
| 五、净利润 | | 7,246,748,877.94 | 5,036,214,137.52 |
| 六、其他综合收益 | | - | - |
| 七、综合收益总额 | | 7,246,748,877.94 | 5,036,214,137.52 |

此财务报表已于2013年8月5日获董事会批准

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

后附的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

合并现金流量表

2013年1-6月

编制单位: 万科企业股份有限公司

单位: 元

币种: 人民币

| 项目 | 附注七 | 2013年1-6月 | 2012年1-6月 |
|----------------------------|-------|----------------------------|--------------------------|
| 一、经营活动产生的现金流量 | | | |
| 销售商品、提供劳务收到的现金 | | 67,220,443,181.00 | 48,164,284,565.62 |
| 收到其他与经营活动有关的现金 | 45(1) | 4,900,606,455.39 | 3,406,592,386.44 |
| 经营活动现金流入小计 | | 72,121,049,636.39 | 51,570,876,952.06 |
| 购买商品、接受劳务支付的现金 | | 56,258,618,684.65 | 31,537,771,616.94 |
| 支付给职工以及为职工支付的现金 | | 2,279,045,795.35 | 1,821,229,136.50 |
| 支付的各项税费 | | 12,818,053,131.77 | 9,818,779,930.50 |
| 支付其他与经营活动有关的现金 | 45(2) | 10,557,731,334.19 | 5,573,900,511.27 |
| 经营活动现金流出小计 | | 81,913,448,945.96 | 48,751,681,195.21 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | 46(1) | (9,792,399,309.57) | 2,819,195,756.85 |
| 二、投资活动产生的现金流量 | | | |
| 收回投资收到的现金 | | 248,362,675.11 | 4,000,000.00 |
| 取得投资收益收到的现金 | | 552,922,363.20 | 47,684,481.63 |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额 | | 1,012,786.51 | 678,840.69 |
| 处置子公司或其他营业单位收到的现金净额 | 46(4) | 72,971,613.24 | - |
| 收到其他与投资活动有关的现金 | 45(3) | 281,039,258.88 | 189,255,656.79 |
| 投资活动现金流入小计 | | 1,156,308,696.94 | 241,618,979.11 |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金 | | 48,492,874.35 | 79,461,650.86 |
| 投资支付的现金 | | 1,890,063,179.02 | 131,450,000.00 |
| 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额 | | 945,576,514.08 | 835,148,535.55 |
| 支付的其他与投资活动有关的现金 | 45(4) | 9,790,726.26 | 60,000,000.00 |
| 投资活动现金流出小计 | | 2,893,923,293.71 | 1,106,060,186.41 |
| 投资活动产生的现金流量净额 | | (1,737,614,596.77) | (864,441,207.30) |
| 三、筹资活动产生的现金流量 | | | |
| 吸收投资收到的现金 | | 1,027,459,080.00 | 132,213,274.98 |
| 其中: 子公司吸收少数股东投资收到的现金 | | 1,027,459,080.00 | 132,213,274.98 |
| 取得借款收到的现金 | | 19,457,690,352.81 | 26,317,972,177.79 |
| 发行债券所收到的现金 | | 4,873,555,405.77 | - |
| 筹资活动现金流入小计 | | 25,358,704,838.58 | 26,450,185,452.77 |
| 偿还债务支付的现金 | | 23,421,882,968.36 | 13,798,424,377.11 |
| 分配股利、利润或偿付利息支付的现金 | | 5,248,549,495.39 | 2,481,267,421.50 |
| 其中: 子公司支付给少数股东的股利、利润 | | 220,454,068.02 | 55,484,006.75 |
| 筹资活动现金流出小计 | | 28,670,432,463.75 | 16,279,691,798.61 |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | | (3,311,727,625.17) | 10,170,493,654.16 |
| 四、汇率变动对现金及现金等价物的影响 | | (30,969,051.21) | (19,632,129.84) |
| 五、现金及现金等价物净增加/(减少)额 | 46(3) | (14,872,710,582.72) | 12,105,616,073.87 |
| 加: 年初现金及现金等价物余额 | 46(5) | 51,120,223,950.62 | 33,614,111,523.31 |
| 六、年末现金及现金等价物余额 | 46(5) | 36,247,513,367.90 | 45,719,727,597.18 |

此财务报表已于2013年8月5日获董事会批准

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

后附的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

母公司现金流量表

2013年1-6月

编制单位: 万科企业股份有限公司

单位: 元

币种: 人民币

| 项目 | 附注十三 | 2013年1-6月 | 2012年1-6月 |
|----------------------------|------|---------------------------|--------------------------|
| 一、经营活动产生的现金流量 | | | |
| 销售商品、提供劳务收到的现金 | | - | - |
| 收到其他与经营活动有关的现金 | | 30,136,851,109.18 | 23,337,178,744.53 |
| 经营活动现金流入小计 | | 30,136,851,109.18 | 23,337,178,744.53 |
| 支付给职工以及为职工支付的现金 | | 362,847,324.08 | 267,696,300.27 |
| 支付的各项税费 | | 59,271,790.00 | 16,312,488.51 |
| 支付其他与经营活动有关的现金 | | 39,702,365,376.18 | 20,981,664,488.99 |
| 经营活动现金流出小计 | | 40,124,484,490.26 | 21,265,673,277.77 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | 22 | (9,987,633,381.08) | 2,071,505,466.76 |
| 二、投资活动产生的现金流量 | | | |
| 取得投资收益收到的现金 | | 4,760,469,693.28 | 3,064,311,746.20 |
| 收到其他与投资活动有关的现金 | | 100,068,421.82 | 114,071,147.80 |
| 投资活动现金流入小计 | | 4,860,538,115.10 | 3,178,382,894.00 |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金 | | 1,920,700.00 | 4,937,697.01 |
| 投资支付的现金 | | 474,780,000.00 | 205,000,000.00 |
| 投资活动现金流出小计 | | 476,700,700.00 | 209,937,697.01 |
| 投资活动产生的现金流量净额 | | 4,383,837,415.10 | 2,968,445,196.99 |
| 三、筹资活动产生的现金流量 | | | |
| 取得借款收到的现金 | | 16,039,788,616.46 | 22,842,517,630.25 |
| 筹资活动现金流入小计 | | 16,039,788,616.46 | 22,842,517,630.25 |
| 偿还债务支付的现金 | | 13,155,397,630.25 | 12,563,960,000.00 |
| 分配股利、利润或偿付利息支付的现金 | | 4,171,277,046.12 | 1,369,794,808.84 |
| 筹资活动现金流出小计 | | 17,326,674,676.37 | 13,933,754,808.84 |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | | (1,286,886,059.91) | 8,908,762,821.41 |
| 四、汇率变动对现金及现金等价物的影响 | | - | 223.16 |
| 五、现金及现金等价物净增加/(减少)额 | | (6,890,682,025.89) | 13,948,713,708.32 |
| 加: 年初现金及现金等价物余额 | | 21,834,368,091.75 | 12,105,256,316.57 |
| 六、年末现金及现金等价物余额 | | 14,943,686,065.86 | 26,053,970,024.89 |

此财务报表已于2013年8月5日获董事会批准

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

后附的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

合并股东权益变动表
2013年1-6月

编制单位: 万科企业股份有限公司

单位: 元

币种: 人民币

| 项目 | 附注七 | 归属于母公司股东权益 | | | | | 少数股东权益 | 股东权益合计 |
|-----------------------|-------|--------------------------|-------------------------|--------------------------|--------------------------|-----------------------|--------------------------|--------------------------|
| | | 股本 | 资本公积 | 盈余公积 | 未分配利润 | 外币报表折算差额 | | |
| 一、上期期末余额 | | 10,995,553,118.00 | 8,683,860,667.82 | 17,017,051,382.39 | 26,688,098,566.77 | 440,990,190.32 | 18,312,641,062.80 | 82,138,194,988.10 |
| 二、本期增减变动金额(减少以“-”号填列) | | 18,171,851.00 | 200,326,139.90 | - | 2,574,904,136.32 | 25,671,181.50 | 3,108,213,919.38 | 5,927,287,228.10 |
| (一) 本期净利润 | | - | - | - | 4,556,304,906.89 | - | 779,586,391.70 | 5,335,891,298.59 |
| (二) 其他综合收益 | 48 | - | 448,275.00 | - | - | 25,671,181.50 | - | 26,119,456.50 |
| 上述(一)和(二)小计 | | - | 448,275.00 | - | 4,556,304,906.89 | 25,671,181.50 | 779,586,391.70 | 5,362,010,755.09 |
| (三) 股东投入和减少资本 | | 18,171,851.00 | 199,877,864.90 | - | - | - | 2,956,227,802.80 | 3,174,277,518.70 |
| 1、股东投入资本 | 31、32 | 18,171,851.00 | 293,325,924.93 | - | - | - | 3,135,611,226.04 | 3,447,109,001.97 |
| 2、股份支付计入股东权益的金额 | 32 | - | (122,620,838.65) | - | - | - | - | (122,620,838.65) |
| 3、股东减少资本 | | - | - | - | - | - | (179,383,423.24) | (179,383,423.24) |
| 4、其他 | | - | 29,172,778.62 | - | - | - | - | 29,172,778.62 |
| (四) 利润分配 | | - | - | - | (1,981,400,770.57) | - | (627,600,275.12) | (2,609,001,045.69) |
| 1、提取盈余公积 | | - | - | - | - | - | - | - |
| 2、对股东的分配 | | - | - | - | (1,981,400,770.57) | - | (627,600,275.12) | (2,609,001,045.69) |
| 三、本期期末余额 | | 11,013,724,969.00 | 8,884,186,807.72 | 17,017,051,382.39 | 29,263,002,703.09 | 466,661,371.82 | 21,420,854,982.18 | 88,065,482,216.20 |

此财务报表已于2013年8月5日获董事会批准

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

后附的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

合并股东权益变动表
2012 年

编制单位: 万科企业股份有限公司

单位: 元

币种: 人民币

| 项目 | 附注七 | 归属于母公司股东权益 | | | | | 少数股东权益 | 股东权益合计 |
|-----------------------|-----|--------------------------|-------------------------|--------------------------|--------------------------|-----------------------|--------------------------|--------------------------|
| | | 股本 | 资本公积 | 盈余公积 | 未分配利润 | 外币报表折算差额 | | |
| 一、上年年末余额 | | 10,995,210,218.00 | 8,843,464,118.19 | 13,648,727,454.84 | 18,934,617,430.43 | 545,775,788.95 | 14,864,743,536.62 | 67,832,538,547.03 |
| 二、本年增减变动金额(减少以“-”号填列) | | 342,900.00 | (159,603,450.37) | 3,368,323,927.55 | 7,753,481,136.34 | (104,785,598.63) | 3,447,897,526.18 | 14,305,656,441.07 |
| (一) 本年净利润 | | - | - | - | 12,551,182,392.23 | - | 3,111,406,030.83 | 15,662,588,423.06 |
| (二) 其他综合收益 | 48 | - | (27,373,477.50) | - | - | (104,785,598.63) | - | (132,159,076.13) |
| 上述(一)和(二)小计 | | - | (27,373,477.50) | - | 12,551,182,392.23 | (104,785,598.63) | 3,111,406,030.83 | 15,530,429,346.93 |
| (三) 股东投入和减少资本 | | 342,900.00 | (132,229,972.87) | - | - | - | 2,065,414,986.92 | 1,933,527,914.05 |
| 1、股东投入资本 | | 342,900.00 | 3,318,570.61 | - | - | - | 3,352,150,376.10 | 3,355,811,846.71 |
| 2、股份支付计入股东权益的金额 | | - | 87,538,907.84 | - | - | - | - | 87,538,907.84 |
| 3、股东减少资本 | | - | - | - | - | - | (1,286,735,389.18) | (1,286,735,389.18) |
| 4、其他 | | - | (223,087,451.32) | - | - | - | - | (223,087,451.32) |
| (四) 利润分配 | | - | - | 3,368,323,927.55 | (4,797,701,255.89) | - | (1,728,923,491.57) | (3,158,300,819.91) |
| 1、提取盈余公积 | | - | - | 3,368,323,927.55 | (3,368,323,927.55) | - | - | - |
| 2、对股东的分配 | | - | - | - | (1,429,377,328.34) | - | (1,728,923,491.57) | (3,158,300,819.91) |
| 三、本年年末余额 | | 10,995,553,118.00 | 8,683,860,667.82 | 17,017,051,382.39 | 26,688,098,566.77 | 440,990,190.32 | 18,312,641,062.80 | 82,138,194,988.10 |

后附的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

母公司股东权益变动表
2013年1-6月

编制单位:万科企业股份有限公司

单位:元

币种:人民币

| 项目 | 附注十三 | 股本 | 资本公积 | 盈余公积 | 未分配利润 | 股东权益合计 |
|-----------------------|-------|--------------------------|-------------------------|--------------------------|-------------------------|--------------------------|
| 一、上期期末余额 | | 10,995,553,118.00 | 9,275,486,818.46 | 17,017,051,382.39 | 2,275,755,615.93 | 39,563,846,934.78 |
| 二、本期增减变动金额(减少以“-”号填列) | | 18,171,851.00 | 170,705,086.28 | - | 5,265,348,107.37 | 5,454,225,044.65 |
| (一)本期净利润 | | - | - | - | 7,246,748,877.94 | 7,246,748,877.94 |
| (二)其他综合收益 | | - | - | - | - | - |
| 上述(一)和(二)小计 | | - | - | - | 7,246,748,877.94 | 7,246,748,877.94 |
| (三)股东投入和减少资本 | | 18,171,851.00 | 170,705,086.28 | - | - | 188,876,937.28 |
| 1、股本投入资本 | 15 | 18,171,851.00 | 293,325,924.93 | - | - | 311,497,775.93 |
| 2、股份支付计入股东权益的金额 | 15 | - | (122,620,838.65) | - | - | (122,620,838.65) |
| 3、其他 | | - | - | - | - | - |
| (四)利润分配 | | - | - | - | (1,981,400,770.57) | (1,981,400,770.57) |
| 1、提取盈余公积 | 16、17 | - | - | - | - | - |
| 2、对股东的分配 | 17 | - | - | - | (1,981,400,770.57) | (1,981,400,770.57) |
| 三、本期期末余额 | | 11,013,724,969.00 | 9,446,191,904.74 | 17,017,051,382.39 | 7,541,103,723.30 | 45,018,071,979.43 |

此财务报表已于2013年8月5日获董事会批准

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

后附的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

母公司股东权益变动表
2012 年

编制单位: 万科企业股份有限公司

单位: 元

币种: 人民币

| 项目 | 附注十三 | 股本 | 资本公积 | 盈余公积 | 未分配利润 | 股东权益合计 |
|-----------------------|-------|--------------------------|-------------------------|--------------------------|-------------------------|--------------------------|
| 一、上年年末余额 | | 10,995,210,218.00 | 9,184,629,340.01 | 13,648,727,454.84 | 1,459,583,659.26 | 35,288,150,672.11 |
| 二、本年增减变动金额(减少以“-”号填列) | | 342,900.00 | 90,857,478.45 | 3,368,323,927.55 | 816,171,956.67 | 4,275,696,262.67 |
| (一) 本年净利润 | | - | - | - | 5,613,873,212.56 | 5,613,873,212.56 |
| (二) 其他综合收益 | | - | - | - | - | - |
| 上述(一)和(二)小计 | | - | - | - | 5,613,873,212.56 | 5,613,873,212.56 |
| (三) 股东投入和减少资本 | | 342,900.00 | 90,857,478.45 | - | - | 91,200,378.45 |
| 1、股本投入资本 | 15 | 342,900.00 | 3,318,570.61 | - | - | 3,661,470.61 |
| 2、股份支付计入股东权益的金额 | 15 | - | 87,538,907.84 | - | - | 87,538,907.84 |
| 3、其他 | | - | - | - | - | - |
| (四) 利润分配 | | - | - | 3,368,323,927.55 | (4,797,701,255.89) | (1,429,377,328.34) |
| 1、提取盈余公积 | 16、17 | - | - | 3,368,323,927.55 | (3,368,323,927.55) | - |
| 2、对股东的分配 | 17 | - | - | - | (1,429,377,328.34) | (1,429,377,328.34) |
| 三、本年年末余额 | | 10,995,553,118.00 | 9,275,486,818.46 | 17,017,051,382.39 | 2,275,755,615.93 | 39,563,846,934.78 |

后附的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

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)

(三) 公司基本情况

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

1991年1月29日,本公司发行之A股在深圳证券交易所上市。

1993年5月28日,本公司发行之B股在深圳证券交易所上市。

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

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

(四) 公司主要会计政策、会计估计和前期差错

1 财务报表的编制基础

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

2 遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合中华人民共和国财政部(以下简称“财政部”)于2006年2月15日颁布的《企业会计准则——基本准则》和38项具体会计准则、其后颁布的企业会计准则应用指南、企业会计准则解释以及其他相关规定(以下合称“企业会计准则”)的要求,真实、完整地反映了本公司2013年6月30日的合并财务状况和财务状况、2013年1-6月的合并经营成果和经营成果以及合并现金流量和现金流量。

此外,本公司的财务报表同时符合中国证券监督管理委员会(以下简称“证监会”)2010年修订的《公开发行证券的公司信息披露编报规则第15号——财务报告的一般规定》有关财务报表及其附注的披露要求。

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)

(四) 公司主要会计政策、会计估计和前期差错(续)

3 会计期间

会计年度自公历1月1日起至12月31日止。

4 计量属性

本集团编制本财务报表时一般采用历史成本进行计量，但以下资产和负债项目除外：

- 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债（包括交易性金融资产或金融负债）（参见附注（四）10）
- 可供出售金融资产（参见附注（四）10）

5 记账本位币

本集团的记账本位币为人民币。编制合并财务报表采用的货币为人民币。本公司及子公司选定记账本位币的依据是主要业务收支的计价和结算币种。本公司的部分子公司采用本公司记账本位币以外的货币作为记账本位币，本公司在编制财务报表时对这些子公司的外币财务报表进行了折算（参见附注（四）9）。

6 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

(a) 同一控制下的企业合并

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

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)

(四) 公司主要会计政策、会计估计和前期差错(续)

6 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法(续)

(b) 非同一控制下的企业合并

参与合并的各方在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的，为非同一控制下的企业合并。本集团作为购买方，为取得被购买方控制权而付出的资产(包括购买日之前所持有的被购买方的股权)、发生或承担的负债以及发行的权益性证券在购买日的公允价值之和，减去合并中取得的被购买方可辨认净资产于购买日公允价值份额的差额，如为正数则确认为商誉(参见附注四(18))；如为负数则计入当期损益。本集团将作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。本集团为进行企业合并发生的其他各项直接费用计入当期损益。付出资产的公允价值与其账面价值的差额，计入当期损益。本集团在购买日按公允价值确认所取得的被购买方符合确认条件的各项可辨认资产、负债及或有负债。购买日是指购买方实际取得对被购买方控制权的日期。

7 合并财务报表的编制方法

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定，包括本公司及本公司控制的子公司。控制是指有权决定一个公司的财务和经营政策，并能据以从该公司的经营活动中获取利益。子公司的财务状况、经营成果和现金流量由控制开始日起至控制结束日止包含于合并财务报表中。

对于通过同一控制下企业合并取得的子公司，在编制合并当期财务报表时，视同被合并子公司在本集团最终控制方对其开始实施控制时纳入本集团合并范围，并对合并财务报表的年初数以及前期比较报表进行相应调整。本集团在编制合并财务报表时，自本集团最终控制方对被合并子公司开始实施控制时起将被合并子公司的各项资产、负债以其账面价值并入本集团合并资产负债表，被合并子公司的经营成果纳入本集团合并利润表。

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

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)

(四) 公司主要会计政策、会计估计和前期差错(续)

7 合并财务报表的编制方法(续)

通过多次交易分步实现非同一控制企业合并时，对于购买日之前持有的被购买方的股权，本集团会按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益。购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，与其相关的其他综合收益转为购买日所属当期投资收益。

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

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

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

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

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

8 现金及现金等价物的确定标准

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

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)

(四) 公司主要会计政策、会计估计和前期差错(续)

9 外币业务和外币报表折算

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

即期汇率是中国人民银行公布的人民币外汇牌价。

于资产负债表日，外币货币性项目，采用该日的即期汇率折算。除与购建符合资本化条件资产有关的专门借款本金和利息的汇兑差额(参见附注(四)16)外，其他汇兑差额计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算。以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，属于可供出售金融资产的外币非货币性项目的差额，作为其他综合收益计入资本公积；其他差额计入当期损益。

对境外经营的财务报表进行折算时，资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算，所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。按照上述折算产生的外币财务报表折算差额，在资产负债表中股东权益项目下单独列示。处置境外经营时，相关的外币财务报表折算差额自股东权益转入处置当期损益。

10 金融工具

本集团的金融工具包括货币资金、应收款项、除长期股权投资(参见附注(四)13)以外的股权投资、可供出售金融资产、衍生金融工具、应付款项、借款、应付债券及股本等。

(a) 金融资产及金融负债的分类确认和计量

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

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

(四) 公司主要会计政策、会计估计和前期差错(续)

10 金融工具(续)

(a) 金融资产及金融负债的分类确认和计量(续)

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

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

本集团持有为了近期内出售或回购的金融资产和金融负债及衍生工具属于此类。

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

- 应收款项

应收款项是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产。

初始确认后，应收款项以实际利率法按摊余成本计量。

- 可供出售金融资产

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

对公允价值不能可靠计量的可供出售权益工具投资，初始确认后按成本计量；其他可供出售金融资产，初始确认后以公允价值计量，公允价值变动形成的利得或损失，除减值损失和外币货币性金融资产形成的汇兑差额计入当期损益外，其他利得或损失作为其他综合收益计入资本公积，在可供出售金融资产终止确认时转出，计入当期损益。可供出售权益工具投资的现金股利，在被投资单位宣告发放股利时计入当期损益。按实际利率法计算的可供出售金融资产的利息，计入当期损益（参见附注（四）26(e)）。

(四) 公司主要会计政策、会计估计和前期差错(续)

10 金融工具(续)

(a) 金融资产及金融负债的分类确认和计量(续)

— 其他金融负债

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

其他金融负债包括财务担保合同负债。财务担保合同指本集团作为保证人与债权人约定，当债务人不履行债务时，本集团按照约定履行债务或者承担责任的合同。财务担保合同负债以初始确认金额扣除累计摊销后的余额与按照或有事项原则(参见附注(四)22)确定的预计负债金额较高者进行后续计量。

除上述以外的其他金融负债，初始确认后采用实际利率法按摊余成本计量。

(b) 金融资产及金融负债的列报

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

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

(c) 金融资产的减值

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

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)

(四) 公司主要会计政策、会计估计和前期差错(续)

10 金融工具(续)

(c) 金融资产的减值(续)

金融资产发生减值的客观证据，包括但不限于：

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

金融资产的减值方法如下：

— 应收款项

应收款项同时运用个别方式和组合方式评估减值损失。

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

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

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

(四) 公司主要会计政策、会计估计和前期差错(续)

10 金融工具(续)

(c) 金融资产的减值(续)

— 可供出售金融资产

可供出售金融资产运用个别方式评估减值损失。可供出售金融资产发生减值时，即使该金融资产没有终止确认，本集团将原直接计入所有者权益的因公允价值下降形成的累计损失从所有者权益转出，计入当期损益。可供出售权益工具投资发生的减值损失，不通过损益转回。

— 其他长期股权投资

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

— 在活跃市场中没有报价且公允价值不能可靠计量的权益工具投资

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

(d) 公允价值的确定

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

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

(e) 金融资产和金融负债的终止确认

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

(四) 公司主要会计政策、会计估计和前期差错(续)

10 金融工具(续)

(e) 金融资产和金融负债的终止确认(续)

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

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

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

(f) 权益工具

权益工具是指能证明拥有本集团在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。

本公司发行权益工具收到的对价扣除交易费用后, 确认为股本、资本公积。

回购本公司权益工具支付的对价和交易费用, 减少股东权益。

11 应收款项

本集团及本公司应收款项主要包括应收账款和其他应收款。于资产负债表日本集团及本公司对应收款项运用如附注(四)10所述的方法评估, 并确认/转回损失。

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

- (a) 单项金额大于人民币 1,000 万元的应收账款, 及单项金额大于人民币 3,000 万元的其他应收款视为重大。单项金额重大的应收款项, 当应收款项的预计未来现金流量(不包括尚未发生的未来信用损失)按原实际利率折现的现值低于其账面价值时, 本公司将该应收款项的账面价值减记至该现值, 减记的金额确认为资产减值损失。单项金额重大的应收款项按个别方式评估减值损失。

(四) 公司主要会计政策、会计估计和前期差错(续)

11 应收款项(续)

- (b) 单项金额不重大的应收款项，按债务单位的信用风险特征组合后该组合的风险较大的款项，如实行酬金制的物业服务中心发生的其他应收款的信用风险较大，按个别方式评估减值损失。
- (c) 单项金额不重大的应收款项，按信用风险特征组合后该组合的风险较小的，如果出现账龄过长、与债务人产生纠纷或者债务人出现严重财务困难等减值迹象，按个别方式评估减值损失。

12 存货

存货按房地产开发产品和非开发产品分类。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，于资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。

房地产开发产品成本包括土地成本、施工成本和其他成本。符合资本化条件的借款费用，亦计入房地产开发产品成本(参见附注(四)16)。非房地产开发产品成本包括采购成本、加工成本和其他成本。非房地产开发产品在取得时按实际成本入账。发出非房地产开发产品存货的实际成本采用加权平均法计量。

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

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)

(四) 公司主要会计政策、会计估计和前期差错(续)

13 长期股权投资

(1) 投资成本确定

(a) 通过企业合并形成的长期股权投资

- 对于同一控制下的企业合并形成的对子公司的长期股权投资，本公司按照合并日取得的被合并方所有者权益账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付对价账面价值之间的差额，调整资本公积中的股本溢价；资本公积中的股本溢价不足冲减时，调整留存收益。
- 对于非同一控制下的企业合并形成的对子公司的长期股权投资，本公司按照购买日取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值，作为该长期股权投资的初始投资成本。属于通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并形成的对子公司的长期股权投资，其初始投资成本为本公司购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和。

(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。

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)

(四) 公司主要会计政策、会计估计和前期差错(续)

13 长期股权投资(续)

(2) 后续计量及损益确认方法

(a) 对子公司的投资

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

对子公司的投资按照成本减去减值准备后在资产负债表内列示。

在本集团合并财务报表中, 对子公司的长期股权投资按附注(四)7进行处理。

(b) 对合营企业和联营企业的投资

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

联营企业指本集团能够对其施加重大影响(附注(四)13(3))的企业。

后续计量时, 对合营企业和联营企业的长期股权投资采用权益法核算, 除非投资符合持有待售的条件。

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。

(四) 公司主要会计政策、会计估计和前期差错(续)

13 长期股权投资(续)

(2) 后续计量及损益确认方法(续)

(b) 对合营企业和联营企业的投资(续)

- 取得对合营企业和联营企业投资后, 本集团按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益的份额, 扣除本集团首次执行企业会计准则之前已经持有的对联营企业及合营企业的投资按原会计准则及制度确认的股权投资借方差额按原摊销期直线摊销的金额后, 确认投资损益并调整长期股权投资的账面价值; 按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应分得的部分, 相应减少长期股权投资的账面价值。

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

- 本集团对合营企业或联营企业发生的净亏损, 除本集团负有承担额外损失义务外, 以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对合营企业或联营企业净投资的长期权益减记至零为限。合营企业或联营企业以后实现净利润的, 本集团在收益分享额弥补未确认的亏损分担额后, 恢复确认收益分享额。
- 对合营企业或联营企业除净损益以外所有者权益的其他变动, 本集团调整长期股权投资的账面价值并计入股东权益。

(四) 公司主要会计政策、会计估计和前期差错(续)

13 长期股权投资(续)

(2) 后续计量及损益确认方法(续)

(c) 其他长期股权投资

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

本集团采用成本法对其他长期股权投资进行后续计量。对被投资单位宣告分派的现金股利或利润由本集团享有的部分确认为投资收益，不划分是否属于投资前和投资后被投资单位实现的净利润，但取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润除外。

(3) 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

共同控制指按照合同约定对被投资单位经济活动所共有的控制，仅在与经济活动相关的重要财务和经营决策需要分享控制权的投资方一致同意时存在。本集团在判断对被投资单位是否存在共同控制时，通常考虑下述事项：

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

重大影响指对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。本集团在判断对被投资单位是否存在重大影响时，通常考虑以下一种或多种情形：

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

(四) 公司主要会计政策、会计估计和前期差错(续)

13 长期股权投资(续)

(4) 减值测试方法及减值准备计提方法

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

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

14 投资性房地产

本集团将持有的为赚取租金或资本增值, 或两者兼有的房地产(包括正在建造或开发过程中将来用于出租的建筑物)划分为投资性房地产。本集团采用成本模式计量投资性房地产, 即以成本减累计折旧及减值准备(参见附注(四)28)在资产负债表内列示。本集团将投资性房地产的成本扣除预计净残值(残值率0~4%)和累计减值准备后在使用寿命内(12.5年-40年)按年限平均法计提折旧或进行摊销。

15 固定资产及在建工程

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

外购固定资产的初始成本包括购买价款、相关税费以及使该资产达到预定可使用状态前所发生的可归属于该项资产的支出。自行建造固定资产的初始成本包括工程用物资、直接人工、符合资本化条件的借款费用(参见附注(四)16)和使该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出。

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

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)

(四) 公司主要会计政策、会计估计和前期差错(续)

15 固定资产及在建工程(续)

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

固定资产以成本减累计折旧及减值准备(参见附注(四)28)在资产负债表内列示，在建工程以成本减减值准备(参见附注(四)28)在资产负债表内列示。

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

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

| <u>类别</u> | <u>使用寿命(年)</u> | <u>年折旧率</u> | <u>残值率</u> |
|---------------------|----------------|-----------------|------------|
| 酒店、房屋、建筑物 | 12.5 - 40 | 2.40% - 7.68% | 4% |
| 房屋、建筑物及酒店 物业装修费* | 5 - 10 | 10.00% - 20.00% | 0% |
| 机器设备及运输工具 | 5 - 10 | 9.60%- 19.20% | 4% |
| 电子设备 | 5 | 19.20% | 4% |
| 其他设备 | 5 | 19.20% | 4% |

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

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

16 借款费用

本集团发生的可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的借款费用，予以资本化并计入相关资产的成本。

除上述借款费用外，其他借款费用均于发生当期确认为财务费用。

(四) 公司主要会计政策、会计估计和前期差错(续)

16 借款费用(续)

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可预定可使用或可销售状态所必要的购建活动已经开始时, 借款费用开始资本化。当购建符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时, 借款费用停止资本化。对于符合资本化条件的资产在购建过程中发生非正常中断、且中断时间连续超过3个月的, 本集团暂停借款费用的资本化。

17 无形资产

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

(四) 公司主要会计政策、会计估计和前期差错(续)

17 无形资产(续)

无形资产以成本减累计摊销(仅限于使用寿命有限的无形资产)及减值准备(参见附注(四)28)在资产负债表内列示。对于无形资产的使用寿命为有限的，本集团将无形资产的成本扣除预计净残值和累计减值准备后按直线法在预计使用寿命期内进行摊销，除非该无形资产符合持有待售的条件。

摊销年限

土地使用权 50~70年

本集团于年终时，对无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核。

18 商誉

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

本集团对商誉不摊销，以成本减累计减值准备(参见附注(四)28)在资产负债表内列示，商誉在其相关资产组或资产组组合处置时予以转出，计入当期损益。

19 质量保证金

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

20 职工薪酬

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

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)

(四) 公司主要会计政策、会计估计和前期差错(续)

20 职工薪酬(续)

(a) 社会保险福利及住房公积金

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

(b) 辞退福利

本集团在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或者为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿的建议，在同时满足下列条件时，确认因解除与职工的劳动关系给予补偿而产生的预计负债，同时计入当期损益：

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

21 维修基金

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

22 预计负债及或有负债

如果与或有事项相关的义务是本集团承担的现时义务，且该义务的履行很可能导致经济利益流出本集团，以及有关金额能够可靠地计量，则本集团会确认预计负债。对于货币时间价值影响重大的，预计负债以预计未来现金流量折现后的金额确定。

(四) 公司主要会计政策、会计估计和前期差错(续)

22 预计负债及或有负债(续)

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

23 政府补助

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

政府补助在能够满足政府补助所附条件，并能够收到时，予以确认。

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

与资产相关的政府补助，本集团将其确认为递延收益，并在相关资产使用寿命内平均分配，计入当期损益。与收益相关的政府补助，如果用于补偿本集团以后期间的相关费用或损失的，本集团将其确认为递延收益，并在确认相关费用的期间，计入当期损益；如果用于补偿本集团已发生的相关费用或损失的，则直接计入当期损益。

24 股份支付

(a) 股份支付的种类

本集团的股份支付为以权益结算的股份支付。

(b) 权益工具公允价值的确定方法

对于换取职工服务的股份支付，企业应当以股份支付所授予的权益工具的公允价值计量。企业应在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础，按照权益工具在授予日的公允价值，将当期取得的服务计入相关资产成本或当期费用，同时计入资本公积中的其他资本公积。

(四) 公司主要会计政策、会计估计和前期差错(续)

24 股份支付(续)

(c) 确认可行权权益工具最佳估计的依据

在等待期内每个资产负债表日，本集团根据最新取得的可行权职工人数变动等后续信息做出最佳估计，修正预计可行权的权益工具数量。在可行权日，最终预计可行权权益工具的数量与实际可行权工具的数量一致。

(d) 实施股份支付计划的相关会计处理

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

25 所得税

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

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

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

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。

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)

(四) 公司主要会计政策、会计估计和前期差错(续)

25 所得税(续)

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；
- 并且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。

(a) 销售商品收入

当同时满足上述收入的一般确认条件以及下述条件时，本集团确认销售商品收入：

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

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)

(四) 公司主要会计政策、会计估计和前期差错(续)

26 收入(续)

(a) 销售商品收入(续)

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

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

(b) 物业出租

物业出租按与承租方签定的合同或协议规定按直线法确认房屋出租收入的实现。

(c) 提供劳务收入

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

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

(d) 建造合同收入

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

本集团根据已经完成的合同工作量占合同预计总工作量的比例确定合同完工进度。

(四) 公司主要会计政策、会计估计和前期差错(续)

26 收入(续)

(d) 建造合同收入(续)

建造合同的结果不能可靠估计的, 本集团分下列情况处理:

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

(e) 利息收入

利息收入是按借出货币资金的时间和实际利率计算确定的。

27 经营租赁、融资租赁

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

(a) 经营租赁租出资产

经营租赁租出的房地产按附注(四)15所述的折旧政策计提折旧, 按附注(四)28所述的会计政策计提减值准备。经营租赁租出资产所产生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。

(b) 经营租赁租入资产

经营租赁租入资产的租金费用在租赁期内按直线法确认为相关资产成本或费用。

(四) 公司主要会计政策、会计估计和前期差错(续)

28 非金融长期资产减值准备

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

- 固定资产
- 在建工程
- 无形资产
- 采用成本模式计量的投资性房地产
- 对子公司、合营公司或联营公司的长期股权投资等，及
- 商誉等

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

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

资产的公允价值减去处置费用后的净额，是根据公平交易中销售协议价格减去可直接归属于该资产处置费用的金额确定。资产预计未来现金流量的现值，按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，综合考虑资产的预计未来现金流量、使用寿命和折现率等因素选择恰当的税前折现率对其进行折现后的金额加以确定。

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

资产减值损失一经确认，在以后会计期间不会转回。

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)

(四) 公司主要会计政策、会计估计和前期差错(续)

29 关联方

一方控制、共同控制另一方或对另一方施加重大影响，以及两方或两方以上同受一方控制、共同控制的，构成关联方。关联方可为个人或企业。仅仅同受国家控制而不存在其他关联方关系的企业，不构成本集团的关联方。本集团及本公司的关联方包括但不限于：

- (a) 本公司的母公司；
- (b) 本公司的子公司；
- (c) 与本公司受同一母公司控制的其他企业；
- (d) 对本集团实施共同控制的投资方；
- (e) 对本集团施加重大影响的投资方；
- (f) 本集团的合营企业，包括合营企业的子公司；
- (g) 本集团的联营企业，包括联营企业的子公司；
- (h) 本集团的主要投资者个人及与其关系密切的家庭成员；
- (i) 本集团的关键管理人员及与其关系密切的家庭成员；
- (j) 本公司母公司的关键管理人员；
- (k) 与本公司母公司关键管理人员关系密切的家庭成员；及
- (l) 本集团的主要投资者个人、关键管理人员或与其关系密切的家庭成员控制、共同控制的其他企业。

除上述按照企业会计准则的有关要求被确定为本集团或本公司的关联方外，根据证监会颁布的《上市公司信息披露管理办法》的要求，以下企业或个人(包括但不限于)也属于本集团或本公司的关联方：

- (m) 持有本公司 5% 以上股份的企业或者一致行动人；
- (n) 直接或者间接持有本公司 5% 以上股份的个人及与其关系密切的家庭成员，上市公司监事及与其关系密切的家庭成员；
- (o) 在过去 12 个月内或者根据相关协议安排在未来 12 月内，存在上述 (a)，(c) 和 (m) 情形之一的企业；
- (p) 在过去 12 个月内或者根据相关协议安排在未来 12 月内，存在 (i)，(j) 和 (n) 情形之一的个人；及
- (q) 由 (i)，(j)，(n) 和 (p) 直接或者间接控制的、或者担任董事、高级管理人员的，除本公司及其控股子公司以外的企业。

(四) 公司主要会计政策、会计估计和前期差错(续)

30 分部报告

本集团以内部组织结构、管理要求、内部报告制度为依据确定经营分部，以经营分部为基础确定报告分部。经营分部，是指集团内同时满足下列条件的组成部分：

- 该组成部分能够在日常活动中产生收入、发生费用；
- 本集团管理层能够定期评价该组成部分的经营成果，以决定向其配置资源、评价其业绩；
- 本集团能够取得该组成部分的财务状况、经营成果和现金流量等有关会计信息。

如果两个或多个经营分部存在相似经济特征且同时在以下方面具有相同或相似性的，可以合并为一个经营分部：

- 各单项产品或劳务的性质；
- 生产过程的性质；
- 产品或劳务的客户类型；
- 销售产品或提供劳务的方式；
- 生产产品及提供劳务受法律、行政法规的影响。

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

31 股利分配

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

32 主要会计估计及判断

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

(四) 公司主要会计政策、会计估计和前期差错(续)

32 主要会计估计及判断(续)

除附注(七)49载有关于金融工具公允价值的假设和风险因素的数据外，其他主要估计金额的不确定因素如下：

(a) 存货跌价准备

如附注(四)12所述，本集团的存货按照成本与可变现净值孰低计量。存货的可变现净值是指日常生活中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。

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

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

(b) 应收款项减值

如附注(四)11所述，本集团在资产负债表日审阅按摊余成本计量的应收款项，以评估是否出现减值情况，并在出现减值情况时评估减值损失的具体金额。减值的客观证据包括显示个别或组合应收款项预计未来现金流量出现大幅下降的可观察数据、显示个别或组合应收款项中债务人的财务状况出现重大负面变动的可观察数据等事项。如果有证据表明以前年度发生减值的客观证据发生变化，则会予以增加计提或转回。

(c) 递延所得税资产的确认

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

(四) 公司主要会计政策、会计估计和前期差错(续)

32 主要会计估计及判断(续)

(d) 投资性房地产与固定资产的划分

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

(e) 投资性房地产与存货的划分

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

33 主要会计政策和会计估计变更

本期无会计政策和会计估计变更。

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)

(五) 税项

1 主要税种及税率

本集团及其子公司适用的主要税种及税率列示如下:

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

(i) 除香港地区公司适用 16.5% 所得税税率外，本公司及各子公司本年度使用的所得税税率为 25%。

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)

(六) 企业合并及合并财务报表

1 子公司情况

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

本报告期内，本集团纳入合并范围公司共计 642 家。

(1) 通过设立或投资等方式取得的子公司

A 主要房地产公司

| 序号 | 名称 | 子公司类型 | 企业类型 | 注册地 | 法人代表 | 组织机构 代码 | 业务性质 | 币种 | 注册资本 (千元) | 经营范围 | 年末实际 投资额 (千元) | 实质上构 成对子公 司净投资 的其他项 目余额 | 集团持股 比例 | 集团表决 权比例 | 是否合 并报表 | 少数股东 权益 (千元) | 少数股东权 益中用于冲 减少数股东 损益的金额 |
|----|----------------------------|-------|--------|-----|------|------------|-------|-----|--------------|------------|---------------------|-------------------------------------|------------|-------------|------------|--------------------|----------------------------------|
| 1 | 深圳市万科房地 产有限公司 | 全资子公司 | 有限责任公司 | 深圳 | 周彤 | 19227522-7 | 房地产开发 | 人民币 | 600,000 | 房地开 发经营 | 600,000 | - | 100% | 100% | 是 | - | - |
| 2 | 深圳市万科溪之 谷房地产有限 公司 | 控股子公司 | 有限责任公司 | 深圳 | 周彤 | 77033040-1 | 房地产开发 | 人民币 | 10,000 | 房地开 发经营 | 6,000 | - | 60% | 60% | 是 | 3,955 | - |
| 3 | 深圳市万科城市 风景房地产开 发有限公司 | 全资子公司 | 有限责任公司 | 深圳 | 周彤 | 79389128-7 | 房地产开发 | 人民币 | 120,000 | 房地开 发经营 | 120,000 | - | 100% | 100% | 是 | - | - |
| 4 | 深圳市万科兴业 房地产开发有 限公司 | 全资子公司 | 有限责任公司 | 深圳 | 周彤 | 79543251-9 | 房地产开发 | 人民币 | 62,413 | 房地开 发经营 | 62,413 | - | 100% | 100% | 是 | - | - |
| 5 | 深圳市万科南城 房地产有限公 司 | 全资子公司 | 有限责任公司 | 深圳 | 周彤 | 77715569-3 | 房地产开发 | 人民币 | 10,000 | 房地开 发经营 | 10,000 | - | 100% | 100% | 是 | - | - |

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)

(六) 企业合并及合并财务报表(续)

1 子公司情况(续)

(1) 通过设立或投资等方式取得的子公司(续)

A 主要房地产公司(续)

| 序号 | 名称 | 子公司类型 | 企业类型 | 注册地 | 法人代表 | 组织机构代码 | 业务性质 | 币种 | 注册资本 (千元) | 经营范围 | 年末实际 投资额 (千元) | 实质上构 成对子公 司净投资 的其他项 目余额 | 集团持股 比例 | 集团表决 权比例 | 是否合 并报表 | 少数股东 权益 (千元) | 少数股东权 益中用于冲 减少数股东 损益的金额 |
|----|-------------------------|-------|--------|-----|------|------------|-------|-----|--------------|-------------|---------------------|-------------------------------------|------------|-------------|------------|--------------------|----------------------------------|
| 6 | 深圳市万科道霖 投资发展有限 公司 | 全资子公司 | 有限责任公司 | 深圳 | 周彤 | 27935796-2 | 房地产开发 | 人民币 | 20,000 | 房地产开发 经营 | 20,000 | - | 100% | 100% | 是 | - | - |
| 7 | 惠州市万科置业 有限公司 | 全资子公司 | 有限责任公司 | 惠州 | 袁军 | 66820218-X | 房地产开发 | 人民币 | 10,000 | 房地产开发 经营 | 10,000 | - | 100% | 100% | 是 | - | - |
| 8 | 广州市万科房地 产有限公司 | 全资子公司 | 有限责任公司 | 广州 | 唐激扬 | 74992163-7 | 房地产开发 | 人民币 | 1,000,000 | 房地产开发 经营 | 1,000,000 | - | 100% | 100% | 是 | - | - |
| 9 | 佛山市万科房地 产有限公司 | 全资子公司 | 有限责任公司 | 佛山 | 张海 | 74705010-2 | 房地产开发 | 人民币 | 80,000 | 房地产开发 经营 | 80,000 | - | 100% | 100% | 是 | - | - |
| 10 | 广州市万新房地 产有限公司 | 全资子公司 | 有限责任公司 | 广州 | 唐激扬 | 77565716-3 | 房地产开发 | 港币 | 760,000 | 房地产开发 经营 | 723,434 | - | 100% | 100% | 是 | - | - |
| 11 | 广州市鹏万房地 产有限公司 | 控股子公司 | 有限责任公司 | 广州 | 周政 | 79349352-9 | 房地产开发 | 人民币 | 200,000 | 房地产开发 经营 | 100,000 | - | 50% | 60%注1 | 是 | 304,071 | - |
| 12 | 清远市宏美投资 有限公司 | 控股子公司 | 有限责任公司 | 清远 | 张海 | 69249142-8 | 房地产开发 | 人民币 | 280,000 | 房地产开发 经营 | 266,000 | - | 95% | 100%注2 | 是 | 14,000 | - |
| 13 | 东莞市万科房地 产有限公司 | 全资子公司 | 有限责任公司 | 东莞 | 王海武 | 75920935-2 | 房地产开发 | 人民币 | 300,000 | 房地产开发 经营 | 300,000 | - | 100% | 100% | 是 | - | - |
| 14 | 东莞市新万房地 产开发有限公司 | 控股子公司 | 有限责任公司 | 东莞 | 周嵘 | 66148079-3 | 房地产开发 | 人民币 | 10,000 | 房地产开发 经营 | 5,100 | - | 51% | 51% | 是 | 745,450 | - |
| 15 | 东莞市松湖居置 业有限公司 | 全资子公司 | 有限责任公司 | 东莞 | 王海武 | 66646119-6 | 房地产开发 | 人民币 | 10,000 | 房地产开发 经营 | 10,000 | - | 100% | 100% | 是 | - | - |

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)

(六) 企业合并及合并财务报表(续)

1 子公司情况(续)

(1) 通过设立或投资等方式取得的子公司(续)

A 主要房地产公司(续)

| 序号 | 名称 | 子公司类型 | 企业类型 | 注册地 | 法人代表 | 组织机构代码 | 业务性质 | 币种 | 注册资本 (千元) | 经营范围 | 年末实际 投资额 (千元) | 实质上构 成对子公 司净投资 其他项 目余额 | 集团持股 比例 | 集团表决 权比例 | 是否合 并报表 | 少数股东 权益 (千元) | 少数股东权 益中用于冲 减少数股东 损益的金额 |
|----|---------------------|-------|--------|-----|------|------------|----------|-----|--------------|---------------------|---------------------|------------------------------------|------------|-------------|------------|--------------------|----------------------------------|
| 16 | 东莞市新通实业投资有限公司 | 控股子公司 | 有限责任公司 | 东莞 | 王海武 | 78798408-1 | 房地产开发 | 人民币 | 10,000 | 房地产开发经营 | 5,100 | - | 51% | 51% | 是 | 12,950 | - |
| 17 | 佛山市南海区万科金域蓝湾房地产有限公司 | 控股子公司 | 有限责任公司 | 佛山 | 李升阳 | 69241187-0 | 房地产开发 | 美元 | 190,000 | 房地产开发经营 | 713,403 | - | 55% | 55% | 是 | 914,788 | - |
| 18 | 珠海市万科房地产有限公司 | 全资子公司 | 有限责任公司 | 珠海 | 姜英平 | 78945399-7 | 房地产开发 | 人民币 | 10,000 | 房地产开发经营 | 10,000 | - | 100% | 100% | 是 | - | - |
| 19 | 珠海市珠宾置业发展有限公司 | 控股子公司 | 有限责任公司 | 珠海 | 姜英平 | 79298672-7 | 房地产开发 | 人民币 | 109,000 | 房地产开发经营 | 103,550 | - | 95% | 100%注2 | 是 | 5,450 | - |
| 20 | 厦门市万科房地产有限公司 | 全资子公司 | 有限责任公司 | 厦门 | 罗永国 | 79125295-9 | 房地产开发 | 人民币 | 50,000 | 房地产开发经营、工程技术开发、技术咨询 | 50,000 | - | 100% | 100% | 是 | - | - |
| 21 | 福州市万科房地产有限公司 | 全资子公司 | 有限责任公司 | 福州 | 肖通川 | 66928203-8 | 房地产开发 | 人民币 | 20,000 | 房地产开发经营、工程管理服务 | 20,000 | - | 100% | 100% | 是 | - | - |
| 22 | 海南万科房地产开发有限公司 | 全资子公司 | 有限责任公司 | 海南 | 丁健 | 68729707-3 | 房地产开发 | 人民币 | 10,000 | 房地产开发经营 | 10,000 | - | 100% | 100% | 是 | - | - |
| 23 | 上海万科投资管理有限公司 | 全资子公司 | 有限责任公司 | 上海 | 张海 | 73539666-7 | 投资、房地产开发 | 人民币 | 204,090 | 投资管理及房地产开发经营 | 204,090 | - | 100% | 100% | 是 | - | - |

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)

(六) 企业合并及合并财务报表(续)

1 子公司情况(续)

(1) 通过设立或投资等方式取得的子公司(续)

A 主要房地产公司(续)

| 序号 | 名称 | 子公司类型 | 企业类型 | 注册地 | 法人代表 | 组织机构代码 | 业务性质 | 币种 | 注册资本 (千元) | 经营范围 | 年末实际 投资额 (千元) | 实质上构 成对子公 司净投资 的其他项 目余额 | 集团持股 比例 | 集团表决 权比例 | 是否合 并报表 | 少数股东 权益 (千元) | 少数股东权 益中用于冲 减少数股东 损益的金额 |
|----|---------------|-------|--------|-----|------|------------|-------|-----|--------------|---------|---------------------|-------------------------------------|------------|-------------|------------|--------------------|----------------------------------|
| 24 | 上海恒大房产股份有限公司 | 控股子公司 | 股份有限公司 | 上海 | 陈东彪 | 13357649-2 | 房地产开发 | 人民币 | 141,348 | 房地产开发经营 | 141,047 | - | 100% | 100%注3 | 是 | - | - |
| 25 | 上海万科宝北置业有限公司 | 全资子公司 | 有限责任公司 | 上海 | 孙嘉 | 66242137-3 | 房地产开发 | 人民币 | 10,000 | 房地产开发经营 | 10,000 | - | 100% | 100% | 是 | - | - |
| 26 | 上海美兰华府置业有限公司 | 全资子公司 | 有限责任公司 | 上海 | 孙嘉 | 79708456-2 | 房地产开发 | 人民币 | 700,000 | 房地产开发经营 | 700,000 | - | 100% | 100% | 是 | - | - |
| 27 | 上海祥大房地产发展有限公司 | 控股子公司 | 中外合资 | 上海 | 孙嘉 | 63058535-7 | 房地产开发 | 人民币 | 1,783,000 | 房地产开发经营 | 1,337,250 | - | 75% | 75% | 是 | 950,963 | - |
| 28 | 上海万科房地产有限公司 | 全资子公司 | 有限责任公司 | 上海 | 陈东彪 | 63041977-0 | 房地产开发 | 人民币 | 800,000 | 房地产开发经营 | 800,000 | - | 100% | 100% | 是 | - | - |
| 29 | 上海罗联置业有限公司 | 全资子公司 | 有限责任公司 | 上海 | 孙嘉 | 66602517-5 | 房地产开发 | 人民币 | 470,000 | 房地产开发经营 | 470,000 | - | 100% | 100% | 是 | - | - |
| 30 | 南通万科房地产有限公司 | 全资子公司 | 有限责任公司 | 南通 | 孙嘉 | 56782225-9 | 房地产开发 | 人民币 | 20,000 | 房地产开发经营 | 20,000 | - | 100% | 100% | 是 | - | - |
| 31 | 嘉兴万科房地产开发有限公司 | 全资子公司 | 有限责任公司 | 嘉兴 | 陈江鸣 | 56698913-7 | 房地产开发 | 人民币 | 100,000 | 房地产开发经营 | 95,000 | - | 100% | 100% | 是 | - | - |
| 32 | 南京万科置业有限公司 | 全资子公司 | 有限责任公司 | 南京 | 付凯 | 72835208-4 | 房地产开发 | 人民币 | 150,000 | 房地产开发经营 | 150,000 | - | 100% | 100% | 是 | - | - |

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)

(六) 企业合并及合并财务报表(续)

1 子公司情况(续)

(1) 通过设立或投资等方式取得的子公司(续)

A 主要房地产公司(续)

| 序号 | 名称 | 子公司类型 | 企业类型 | 注册地 | 法人代表 | 组织机构代码 | 业务性质 | 币种 | 注册资本 (千元) | 经营范围 | 年末实际 投资额 (千元) | 实质上构 成对子公 司净投资 的其他项 目余额 | 集团持股 比例 | 集团表决 权比例 | 是否合 并报表 | 少数股东 权益 (千元) | 少数股东权 益中用于冲 减少数股东 损益的金额 |
|----|------------------------|-------|--------|-----|------|------------|-------|-----|--------------|-------------|---------------------|-------------------------------------|------------|-------------|------------|--------------------|----------------------------------|
| 33 | 南京恒越置业有 限公司 | 全资子公司 | 有限责任公司 | 南京 | 付凯 | 79710722-6 | 房地产开发 | 人民币 | 10,000 | 房地产开 发经营 | 10,000 | - | 100% | 100% | 是 | - | - |
| 34 | 南京金域蓝湾置 业有限公司 | 全资子公司 | 有限责任公司 | 南京 | 付凯 | 66377864-9 | 房地产开发 | 人民币 | 90,000 | 房地产开 发经营 | 90,000 | - | 100% | 100% | 是 | - | - |
| 35 | 扬州万维置业有 限公司 | 控股子公司 | 有限责任公司 | 扬州 | 刘志锋 | 56684479-8 | 房地产开发 | 人民币 | 550,000 | 房地产开 发经营 | 357,500 | - | 65% | 66.7%注1 | 是 | 188,791 | - |
| 36 | 无锡万科房地产 有限公司 | 控股子公司 | 有限责任公司 | 无锡 | 陆军 | 75969880-3 | 房地产开发 | 人民币 | 300,000 | 房地产开 发经营 | 180,000 | - | 60% | 60% | 是 | 321,576 | - |
| 37 | 无锡万胜房地产 开发有限公司 | 全资子公司 | 有限责任公司 | 无锡 | 顾成 | 79834004-6 | 房地产开发 | 美元 | 49,200 | 房地产开 发经营 | 372,523 | - | 100% | 100% | 是 | - | - |
| 38 | 无锡东城房地产 有限公司 | 全资子公司 | 有限责任公司 | 无锡 | 陆军 | 66898873-3 | 房地产开发 | 美元 | 149,400 | 房地产开 发经营 | 1,030,414 | - | 100% | 100% | 是 | - | - |
| 39 | 江苏苏南万科房 地产有限公司 | 全资子公司 | 有限责任公司 | 苏州 | 陆军 | 78994669-5 | 房地产开发 | 人民币 | 30,000 | 房地产开 发投资 | 30,000 | - | 100% | 100% | 是 | - | - |
| 40 | 万科中粮(苏 州)置业有限 公司 | 控股子公司 | 有限责任公司 | 苏州 | 陆军 | 79539373-2 | 房地产开发 | 人民币 | 230,000 | 房地产开 发经营 | 117,300 | - | 51% | 51% | 是 | 146,854 | - |
| 41 | 苏州万科置业有 限公司 | 全资子公司 | 有限责任公司 | 苏州 | 陆军 | 79108148-3 | 房地产开发 | 美元 | 42,500 | 房地产开 发经营 | 336,128 | - | 100% | 100% | 是 | - | - |
| 42 | 杭州万坤置业有 限公司 | 控股子公司 | 有限责任公司 | 杭州 | 闫兵 | 79965661-6 | 房地产开发 | 人民币 | 30,000 | 房地产开 发经营 | 15,300 | - | 51% | 51% | 是 | 135,034 | - |
| 43 | 杭州万科酒店管 理有限公司 | 全资子公司 | 有限责任公司 | 杭州 | 陈军 | 66523784-6 | 酒店管理 | 人民币 | 10,000 | 酒店管理 | 10,000 | - | 100% | 100% | 是 | - | - |

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)

(六) 企业合并及合并财务报表(续)

1 子公司情况(续)

(1) 通过设立或投资等方式取得的子公司(续)

A 主要房地产公司(续)

| 序号 | 名称 | 子公司类型 | 企业类型 | 注册地 | 法人代表 | 组织机构代码 | 业务性质 | 币种 | 注册资本 (千元) | 经营范围 | 年末实际 投资额 (千元) | 实质上构 成对子公 司净投资 的其他项 目余额 | 集团持股 比例 | 集团表决权 比例 | 是否合 并报表 | 少数股东 权益 (千元) | 少数股东权 益中用于冲 减少数股东 损益的金额 |
|----|---------------------|-------|--------|-----|------|------------|-------|-----|--------------|------------------|---------------------|-------------------------------------|------------|-------------|------------|--------------------|----------------------------------|
| 44 | 杭州万科郡园置业有限公司 | 全资子公司 | 有限责任公司 | 杭州 | 吴蓓雯 | 69706024-8 | 房地产开发 | 美元 | 455,095 | 房地产开发经营 | 455,095 | - | 100% | 100% | 是 | - | - |
| 45 | 富阳万科房地产开发有限公司 | 全资子公司 | 有限责任公司 | 杭州 | 陈军 | 67677135-8 | 房地产开发 | 人民币 | 300,000 | 房地产开发经营 | 300,000 | - | 100% | 100% | 是 | - | - |
| 46 | 宁波万科房地产开发有限公司 | 全资子公司 | 有限责任公司 | 宁波 | 李巍 | 79301374-0 | 房地产开发 | 人民币 | 150,000 | 房地产开发经营 | 150,000 | - | 100% | 100% | 是 | - | - |
| 47 | 宁波江北万科置业有限公司 | 全资子公司 | 有限责任公司 | 宁波 | 李巍 | 69507583-3 | 房地产开发 | 人民币 | 675,000 | 房地产开发经营 | 675,000 | - | 100% | 100% | 是 | - | - |
| 48 | 合肥万科置业有限公司 | 全资子公司 | 有限责任公司 | 合肥 | 李东 | 67263852-5 | 房地产开发 | 人民币 | 200,000 | 房地产开发经营、 开发咨询 | 200,000 | - | 100% | 100% | 是 | - | - |
| 49 | 芜湖万科万嘉房地产有限公司 | 全资子公司 | 有限责任公司 | 芜湖 | 张琦 | 56898627-1 | 房地产开发 | 人民币 | 30,000 | 房地产开发经营 | 30,000 | - | 100% | 100% | 是 | - | - |
| 50 | 北京万科企业有限公司 | 全资子公司 | 有限责任公司 | 北京 | 毛大庆 | 10175096-X | 房地产开发 | 人民币 | 2,000,000 | 房地产开发经营 | 2,000,000 | - | 100% | 100% | 是 | - | - |
| 51 | 北京市朝阳区万科房地产开发有限公司 | 控股子公司 | 有限责任公司 | 北京 | 毛大庆 | 78323466-2 | 房地产开发 | 人民币 | 200,000 | 房地产开发经营 | 120,000 | - | 60% | 60% | 是 | 640,483 | - |
| 52 | 北京中粮万科假日风景房地产开发有限公司 | 控股子公司 | 有限责任公司 | 北京 | 周政 | 78860194-3 | 房地产开发 | 人民币 | 830,000 | 房地产开发经营 | 415,000 | - | 50% | 60%注1 | 是 | 896,933 | - |

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)

(六) 企业合并及合并财务报表(续)

1 子公司情况(续)

(1) 通过设立或投资等方式取得的子公司(续)

A 主要房地产公司(续)

| 序号 | 名称 | 子公司类型 | 企业类型 | 注册地 | 法人代表 | 组织机构代码 | 业务性质 | 币种 | 注册资本 (千元) | 经营范围 | 年末实际 投资额 (千元) | 实质上构 成对子公 司净投资 的其他项 目余额 | 集团持股 比例 | 集团表决 权比例 | 是否合 并报表 | 少数股东 权益 (千元) | 少数股东权 益中用于冲 减少数股东 损益的金额 |
|----|-------------------|-------|--------|-----|------|------------|-------|-----|--------------|---------|---------------------|-------------------------------------|------------|-------------|------------|--------------------|----------------------------------|
| 53 | 唐山万科房地产开发有限公司 | 全资子公司 | 有限责任公司 | 唐山 | 毛大庆 | 55044597-9 | 房地产开发 | 人民币 | 200,000 | 房地产开发经营 | 200,000 | - | 100% | 100% | 是 | - | - |
| 54 | 天津万科房地产有限公司 | 全资子公司 | 中外合资 | 天津 | 丁长峰 | 60089938-X | 房地产开发 | 人民币 | 390,000 | 房地产开发经营 | 390,000 | - | 100% | 100% | 是 | - | - |
| 55 | 天津万滨房地产开发有限公司 | 控股子公司 | 中外合资 | 天津 | 卢冰 | 66033552-7 | 房地产开发 | 人民币 | 455,000 | 房地产开发经营 | 273,000 | - | 60% | 60% | 是 | 210,011 | - |
| 56 | 天津中天万方投资有限公司 | 全资子公司 | 有限责任公司 | 天津 | 卢冰 | 67145344-9 | 房地产开发 | 人民币 | 30,000 | 房地产开发经营 | 30,000 | - | 100% | 100% | 是 | - | - |
| 57 | 天津万筑投资有限公司 | 全资子公司 | 有限责任公司 | 天津 | 卢冰 | 67596798-1 | 房地产开发 | 人民币 | 30,000 | 房地产开发经营 | 30,000 | - | 100% | 100% | 是 | - | - |
| 58 | 天津万福投资有限公司 | 全资子公司 | 有限责任公司 | 天津 | 卢冰 | 67595410-1 | 房地产开发 | 人民币 | 192,000 | 房地产开发经营 | 192,000 | - | 100% | 100% | 是 | - | - |
| 59 | 沈阳万科房地产开发有限公司 | 全资子公司 | 有限责任公司 | 沈阳 | 黄凯 | 24343230-X | 房地产开发 | 人民币 | 100,000 | 房地产开发经营 | 100,000 | - | 100% | 100% | 是 | - | - |
| 60 | 沈阳万科天琴湾置业有限公司 | 控股子公司 | 中外合作 | 沈阳 | 黄凯 | 69195672-1 | 房地产开发 | 美元 | 99,980 | 房地产开发经营 | 374,624 | - | 55% | 55% | 是 | 472,901 | - |
| 61 | 沈阳万科浑南金城房地产开发有限公司 | 全资子公司 | 有限责任公司 | 沈阳 | 黄凯 | 67196733-5 | 房地产开发 | 人民币 | 1,022,520 | 房地产开发经营 | 1,022,520 | - | 100% | 100% | 是 | - | - |
| 62 | 沈阳万科金城蓝湾房地产开发有限公司 | 全资子公司 | 有限责任公司 | 沈阳 | 黄凯 | 67196735-1 | 房地产开发 | 人民币 | 578,150 | 房地产开发经营 | 578,150 | - | 100% | 100% | 是 | - | - |

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)

(六) 企业合并及合并财务报表(续)

1 子公司情况(续)

(1) 通过设立或投资等方式取得的子公司(续)

A 主要房地产公司(续)

| 序号 | 名称 | 子公司类型 | 企业类型 | 注册地 | 法人代表 | 组织机构代码 | 业务性质 | 币种 | 注册资本 (千元) | 经营范围 | 年末实际 投资额 (千元) | 实质上构 成对子公 司净投资 的其他项 目余额 | 集团持股 比例 | 集团表决 权比例 | 是否合 并报表 | 少数股东 权益 (千元) | 少数股东权 益中用于冲 减少数股东 损益的金额 |
|----|------------------|-------|--------|-----|------|------------|-------|-----|--------------|------------------|---------------------|-------------------------------------|------------|-------------|------------|--------------------|----------------------------------|
| 63 | 抚顺万科房地产开发有限公司 | 全资子公司 | 有限责任公司 | 抚顺 | 黄凯 | 56755196-2 | 房地产开发 | 人民币 | 10,000 | 房地产开发经营 | 10,000 | - | 100% | 100% | 是 | - | - |
| 64 | 大连万科房地产开发有限公司 | 全资子公司 | 有限责任公司 | 大连 | 丁长峰 | 60487180-0 | 房地产开发 | 人民币 | 32,000 | 房地产开发经营 | 32,000 | - | 100% | 100% | 是 | - | - |
| 65 | 大连万科城置业有限公司 | 全资子公司 | 有限责任公司 | 大连 | 单小海 | 79202499-0 | 房地产开发 | 美元 | 42,000 | 房地产开发经营 | 329,923 | - | 100% | 100% | 是 | - | - |
| 66 | 鞍山万科房地产开发有限公司 | 全资子公司 | 中外合资 | 鞍山 | 黄凯 | 60365096-9 | 房地产开发 | 美元 | 5,173 | 房地产开发经营 | 29,634 | - | 100% | 100% | 是 | - | - |
| 67 | 长春万科房地产开发有限公司 | 全资子公司 | 有限责任公司 | 长春 | 张建新 | 72709423-9 | 房地产开发 | 人民币 | 50,000 | 房地产开发经营 | 50,000 | - | 100% | 100% | 是 | - | - |
| 68 | 烟台万科房地产开发有限公司 | 全资子公司 | 有限责任公司 | 烟台 | 丁长峰 | 69967973-0 | 房地产开发 | 人民币 | 30,000 | 房地产开发经营与建筑工程技术咨询 | 30,000 | - | 100% | 100% | 是 | - | - |
| 69 | 太原万科房地产有限公司 | 全资子公司 | 有限责任公司 | 太原 | 曹江巍 | 55148623-8 | 房地产开发 | 人民币 | 60,000 | 房地产开发经营 | 60,000 | - | 100% | 100% | 是 | - | - |
| 70 | 青岛万科房地产有限公司 | 全资子公司 | 有限责任公司 | 青岛 | 丁长峰 | 66788737-5 | 房地产开发 | 人民币 | 20,000 | 房地产开发经营 | 20,000 | - | 100% | 100% | 是 | - | - |
| 71 | 青岛万科银盛泰房地产开发有限公司 | 控股子公司 | 有限责任公司 | 青岛 | 丁长峰 | 79084417-8 | 房地产开发 | 人民币 | 100,000 | 房地产开发经营 | 80,000 | - | 80% | 80% | 是 | 124,519 | - |
| 72 | 青岛万科大山房地产开发有限公司 | 全资子公司 | 有限责任公司 | 青岛 | 丁长峰 | 77027349-4 | 房地产开发 | 人民币 | 100,000 | 房地产开发经营 | 100,000 | - | 100% | 100% | 是 | - | - |

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)

(六) 企业合并及合并财务报表(续)

1 子公司情况(续)

(1) 通过设立或投资等方式取得的子公司(续)

A 主要房地产公司(续)

| 序号 | 名称 | 子公司类型 | 企业类型 | 注册地 | 法人代表 | 组织机构代码 | 业务性质 | 币种 | 注册资本 (千元) | 经营范围 | 年末实际 投资额 (千元) | 实质上构 成对子公 司净投资 的其他项 目余额 | 集团持股 比例 | 集团表决 权比例 | 是否合 并报表 | 少数股东 权益 (千元) | 少数股东权 益中用于冲 减少数股东 损益的金额 |
|----|-------------------|---------------|--------|-----|------|------------|-------|-----|--------------|---------|---------------------|-------------------------------------|------------|-------------|------------|--------------------|----------------------------------|
| 73 | 成都万科房地产有限公司 | 全资子公司 | 有限责任公司 | 成都 | 刘军 | 62170066-7 | 房地产开发 | 人民币 | 80,000 | 房地产开发经营 | 80,000 | - | 100% | 100% | 是 | - | - |
| 74 | 成都万科国宾置业有限公司 | 控股子公司的 子公司 | 中外合资 | 成都 | 刘军 | 79781453-7 | 房地产开发 | 美元 | 140,000 | 房地产开发经营 | 786,684 | - | 60% | 60% | 是 | 327,883 | - |
| 75 | 成都万科光华置业有限公司 | 全资子公司 | 有限责任公司 | 成都 | 刘军 | 66759052-0 | 房地产开发 | 美元 | 131,429 | 房地产开发经营 | 931,582 | - | 100% | 100% | 是 | - | - |
| 76 | 成都万科锦江置业有限公司 | 全资子公司 | 有限责任公司 | 成都 | 刘军 | 66965287-9 | 房地产开发 | 人民币 | 10,000 | 房地产开发经营 | 10,000 | - | 100% | 100% | 是 | - | - |
| 77 | 成都万科华东置业有限公司 | 控股子公司 | 有限责任公司 | 成都 | 刘军 | 74970554-7 | 房地产开发 | 人民币 | 77,680 | 房地产开发经营 | 69,912 | - | 90% | 100%注2 | 是 | - | - |
| 78 | 成都万科成华置业有限公司 | 控股子公司 | 有限责任公司 | 成都 | 刘军 | 79494457-1 | 房地产开发 | 人民币 | 554,479 | 房地产开发经营 | 471,307 | - | 85% | 85% | 是 | 83,172 | - |
| 79 | 武汉市万科房地产有限公司 | 全资子公司 | 有限责任公司 | 武汉 | 张旭 | 30008863-0 | 房地产开发 | 人民币 | 150,000 | 房地产开发经营 | 150,000 | - | 100% | 100% | 是 | - | - |
| 80 | 武汉万科天诚房地产有限公司 | 全资子公司 | 有限责任公司 | 武汉 | 张旭 | 78316841-5 | 房地产开发 | 美元 | 12,100 | 房地产开发经营 | 96,812 | - | 100% | 100% | 是 | - | - |
| 81 | 武汉国浩置业有限公司 | 全资子公司 | 有限责任公司 | 武汉 | 张旭 | 66953434-6 | 房地产开发 | 人民币 | 10,000 | 房地产开发经营 | 10,000 | - | 100% | 100% | 是 | - | - |
| 82 | 武汉王家墩现代城房地产开发有限公司 | 全资子公司 | 有限责任公司 | 武汉 | 张旭 | 66950430-7 | 房地产开发 | 人民币 | 200,000 | 房地产开发经营 | 200,000 | - | 100% | 100% | 是 | - | - |

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)

(六) 企业合并及合并财务报表(续)

1 子公司情况(续)

(1) 通过设立或投资等方式取得的子公司(续)

A 主要房地产公司(续)

| 序号 | 名称 | 子公司类型 | 企业类型 | 注册地 | 法人代表 | 组织机构代码 | 业务性质 | 币种 | 注册资本 (千元) | 经营范围 | 年末实际投 资额 (千元) | 实质上构 成对子公 司净投资 的其他项 目余额 | 集团持股 比例 | 集团表决 权比例 | 是否合 并报表 | 少数股东 权益 (千元) | 少数股东权 益中用于冲 减少数股东 损益的金额 |
|----|-------------------|-------|--------|------|------|------------|-------|-----|--------------|-----------------|---------------------|-------------------------------------|------------|-------------|------------|--------------------|----------------------------------|
| 83 | 重庆渝开发珊瑚置 业有限公司 | 控股子公司 | 有限责任公司 | 重庆 | 陈运生 | 67337023-3 | 房地产开发 | 人民币 | 20,000 | 房地 产 开 发 经 营 | 10,200 | - | 51% | 51% | 是 | 24,971 | - |
| 84 | 万科(重庆)房地 产有限公司 | 全资子公司 | 有限责任公司 | 重庆 | 陈运生 | 67611761-2 | 房地产开发 | 人民币 | 100,000 | 房地 产 开 发 经 营 | 100,000 | - | 100% | 100% | 是 | - | - |
| 85 | 西安万科企业有 限公司 | 全资子公司 | 有限责任公司 | 西安 | 蔺晓瑞 | 66868321-9 | 房地产开发 | 人民币 | 20,000 | 房地 产 开 发 经 营 | 20,000 | - | 100% | 100% | 是 | - | - |
| 86 | 贵阳万科房地 产有限公司 | 全资子公司 | 有限责任公司 | 贵阳 | 蔡平 | 69752888-3 | 房地产开发 | 人民币 | 100,000 | 房地 产 开 发 经 营 | 100,000 | - | 100% | 100% | 是 | - | - |
| 87 | 昆明万科房地 产开发有限公司 | 全资子公司 | 有限责任公司 | 昆明 | 沙骥 | 55010492-0 | 房地产开发 | 人民币 | 20,000 | 房地 产 开 发 经 营 | 20,000 | - | 100% | 100% | 是 | - | - |
| 88 | 新疆万科房地 产有限公司 | 全资子公司 | 有限责任公司 | 乌鲁木齐 | 高波涛 | 55241811-4 | 房地产开发 | 人民币 | 100,000 | 房地 产 开 发 经 营 | 100,000 | - | 100% | 100% | 是 | - | - |
| 89 | 郑州万科房地 产有限公司 | 全资子公司 | 有限责任公司 | 郑州 | 蔡平 | 06000381-X | 房地产开发 | 人民币 | 100,000 | 房地 产 开 发 经 营 | 100,000 | - | 100% | 100% | 是 | - | - |
| 90 | 徐州万科房地 产发展有限公司 | 全资子公司 | 有限责任公司 | 徐州 | 耿冰 | 05521297-5 | 房地产开发 | 人民币 | 100,000 | 房地 产 开 发 经 营 | 100,000 | - | 100% | 100% | 是 | - | - |
| 91 | 济南万科房地 产开发有限公司 | 全资子公司 | 有限责任公司 | 济南 | 丁长峰 | 05486371-7 | 房地产开发 | 人民币 | 100,000 | 房地 产 开 发 经 营 | 100,000 | - | 100% | 100% | 是 | - | - |
| 92 | 南宁市万科房地 产有限公司 | 全资子公司 | 有限责任公司 | 南宁 | 常乐 | 06885714-x | 房地产开发 | 人民币 | 10,000 | 房地 产 开 发 | 10,000 | - | 100% | 100% | 是 | - | - |

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)

(六) 企业合并及合并财务报表(续)

1 子公司情况(续)

(1) 通过设立或投资等方式取得的子公司(续)

A 主要房地产公司(续)

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

注2: 该等子公司的外部股东不参与经营决策和利润分配, 仅保有固定金额的收益权。

注3: 本集团与外部股东依约划分资产和损益, 分别经营, 独立核算各自享有的经营成果。本集团仅享有住宅部分的经营成果。

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)

(六) 企业合并及合并财务报表(续)

1 子公司情况(续)

(1) 通过设立或投资等方式取得的子公司(续)

B 主要物业管理公司

| 序号 | 名称 | 子公司类型 | 企业类型 | 注册地 | 法人代表 | 组织机构代 码 | 业务性质 | 币种 | 注册资本 (千元) | 经营范围 | 实质上构成 年末实际投 对子公司净 | | 集团持股 比例 | 集团表决 权比例 | 是否合 并报表 | 少数 股东权益 (千元) | 少数股东权 益中用于冲 减少数股东 损益的金额 |
|----|-------------------|-------|--------|-----|------|------------|------|-----|--------------|------|----------------------|---------------|------------|-------------|------------|--------------------|----------------------------------|
| | | | | | | | | | | | 资额 (千元) | 投资的其他 项目余额 | | | | | |
| 1 | 万科物业发展有限 公司 | 全资子公司 | 有限责任公司 | 深圳 | 朱保全 | 72713457-9 | 物业服务 | 人民币 | 107,696 | 物业管理 | 107,696 | - | 100% | 100% | 是 | - | - |
| 2 | 深圳市万科物业服 务有限公司 | 全资子公司 | 有限责任公司 | 深圳 | 向云 | 19220453-3 | 物业服务 | 人民币 | 50,000 | 物业服务 | 50,000 | - | 100% | 100% | 是 | - | - |
| 3 | 广州市万科物业服 务有限公司 | 全资子公司 | 有限责任公司 | 广州 | 向云 | 76769550-6 | 物业服务 | 人民币 | 5,000 | 物业服务 | 5,000 | - | 100% | 100% | 是 | - | - |
| 4 | 东莞市万科物业服 务有限公司 | 全资子公司 | 有限责任公司 | 东莞 | 向云 | 77307550-6 | 物业服务 | 人民币 | 5,000 | 物业服务 | 5,000 | - | 100% | 100% | 是 | - | - |
| 5 | 长沙市万科物业服 务有限公司 | 全资子公司 | 有限责任公司 | 长沙 | 向云 | 66859562-2 | 物业服务 | 人民币 | 5,000 | 物业服务 | 5,000 | - | 100% | 100% | 是 | - | - |
| 6 | 上海万科物业服务 有限公司 | 全资子公司 | 有限责任公司 | 上海 | 陈东彪 | 13338488-8 | 物业服务 | 人民币 | 12,260 | 物业服务 | 12,260 | - | 100% | 100% | 是 | - | - |
| 7 | 北京万科物业服务 有限公司 | 全资子公司 | 有限责任公司 | 北京 | 毛大庆 | 10251724-6 | 物业服务 | 人民币 | 22,000 | 物业服务 | 22,000 | - | 100% | 100% | 是 | - | - |
| 8 | 天津万科物业服务 有限公司 | 全资子公司 | 有限责任公司 | 天津 | 谢炜 | 10310940-4 | 物业服务 | 人民币 | 10,000 | 物业服务 | 10,000 | - | 100% | 100% | 是 | - | - |
| 9 | 沈阳万科物业服务 有限公司 | 全资子公司 | 有限责任公司 | 沈阳 | 黄凯 | 24338057-0 | 物业服务 | 人民币 | 10,000 | 物业服务 | 10,000 | - | 100% | 100% | 是 | - | - |
| 10 | 成都万科物业服务 有限公司 | 全资子公司 | 有限责任公司 | 成都 | 冯霞 | 72344582-0 | 物业服务 | 人民币 | 5,000 | 物业服务 | 5,000 | - | 100% | 100% | 是 | - | - |
| 11 | 武汉市万科物业服 务有限公司 | 全资子公司 | 有限责任公司 | 武汉 | 向云 | 30002142-8 | 物业服务 | 人民币 | 12,000 | 物业服务 | 12,000 | - | 100% | 100% | 是 | - | - |

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)

(六) 企业合并及合并财务报表(续)

1 子公司情况(续)

(1) 通过设立或投资等方式取得的子公司(续)

C 非主要经营子公司

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

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)

(六) 企业合并及合并财务报表(续)

1 子公司情况(续)

(1) 通过设立或投资等方式取得的子公司(续)

D 非主要子公司

本集团尚有其他地产公司 429 家，注册资本总额 4,865,790 万元，非主要物业公司 19 家，注册资本总额 5,036 万元，非主要其他子公司主要是以持股为目的无主营业务的设于香港的公司、装饰装修设计公司、投资公司等，共 84 家，注册资本为 99,948 万元。

(2) 本集团无在同一控制下企业合并取得子公司。

(3) 非同一控制下企业合并取得的主要子公司：

| 子公司全称 | 子公司类型 | 注册地 | 业务性质 | 币种 | 注册资本 (千元) | 经营范围 | 年末实际投 资额 (千元) | 实质上构成 对子公司净 投资的其他 项目余额 | 集团 持股 比例 (%) | 集团表 决权比 例(%) | 是否 合并 报表 | 少数 股东 权益 (千元) | 少数股东权 益中用于冲 减少数股东 损益的金额 |
|------------------|-------|-----|-------|-----|--------------|---------|---------------------|---------------------------------|-----------------------|--------------------|----------------|------------------------|----------------------------------|
| 深圳富春东方(集团)有限公司 | 全资子公司 | 深圳 | 房地产开发 | 美元 | 14,600 | 房地产开发经营 | 120,740 | - | 100% | 100% | 是 | - | - |
| 深圳市富春东方房地产开发有限公司 | 全资子公司 | 深圳 | 房地产开发 | 人民币 | 158,000 | 房地产开发经营 | 158,000 | - | 100% | 100% | 是 | - | - |
| 海南富春东方房地产开发有限公司 | 全资子公司 | 海南 | 房地产开发 | 人民币 | 20,000 | 房地产开发经营 | 20,000 | - | 100% | 100% | 是 | - | - |
| 上海天亿置业发展有限公司 | 控股子公司 | 上海 | 房地产开发 | 人民币 | 50,000 | 房地产开发经营 | 45,000 | - | 90% | 90% | 是 | 15,409 | - |
| 浙江万科南都房地产有限公司 | 全资子公司 | 杭州 | 房地产开发 | 人民币 | 150,000 | 房地产开发经营 | 150,000 | - | 100% | 100% | 是 | - | - |

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)

(六) 企业合并及合并财务报表(续)

1 子公司情况(续)

(3) 非同一控制下企业合并取得的主要子公司(续)

| 子公司全称 | 子公司类型 | 注册地 | 业务性质 | 币种 | 注册资本 (千元) | 经营范围 | 年末实际投 资额 (千元) | 实质上构成 对子公司净 投资的其他 项目余额 | 集团 持股 比例 (%) | 集团表 决权比 例(%) | 是否 合并 报表 | 少数 股东 权益 (千元) | 少数股东权 益中用于冲 减少数股东 损益的金额 |
|-----------------|-------|-----|-------|-----|--------------|---------|---------------------|---------------------------------|-----------------------|--------------------|----------------|------------------------|----------------------------------|
| 杭州良渚文化村开发有限公司 | 全资子公司 | 杭州 | 房地产开发 | 人民币 | 30,000 | 房地产开发经营 | 30,000 | - | 100% | 100% | 是 | - | - |
| 杭州林庐房地产开发有限公司 | 全资子公司 | 杭州 | 房地产开发 | 人民币 | 170,000 | 房地产开发经营 | 170,000 | - | 100% | 100% | 是 | - | - |
| 苏州南都建屋有限公司 | 控股子公司 | 苏州 | 房地产开发 | 人民币 | 300,000 | 房地产开发经营 | 210,000 | - | 70% | 70% | 是 | 322,492 | - |
| 镇江万科房地产有限公司 | 全资子公司 | 镇江 | 房地产开发 | 人民币 | 50,000 | 房地产开发经营 | 50,000 | - | 100% | 100% | 是 | - | - |
| 镇江润都置业有限公司 | 全资子公司 | 镇江 | 房地产开发 | 人民币 | 20,000 | 房地产开发经营 | 20,000 | - | 100% | 100% | 是 | - | - |
| 镇江润中置业有限公司 | 全资子公司 | 镇江 | 房地产开发 | 人民币 | 10,000 | 房地产开发经营 | 10,000 | - | 100% | 100% | 是 | - | - |
| 镇江润桥置业有限公司 | 全资子公司 | 镇江 | 房地产开发 | 人民币 | 10,000 | 房地产开发经营 | 10,000 | - | 100% | 100% | 是 | - | - |
| 大连万科魅力之城开发有限公司 | 全资子公司 | 大连 | 房地产开发 | 人民币 | 340,000 | 房地产开发经营 | 340,000 | - | 100% | 100% | 是 | - | - |
| 沈阳万科永达房地产开发有限公司 | 控股子公司 | 沈阳 | 房地产开发 | 美元 | 24,100 | 房地产开发经营 | 96,645 | - | 49% | 60% | 是 | 320,001 | - |
| 万科置业(海外)有限公司 | 控股子公司 | 香港 | 房地产开发 | 港币 | 2,116 | 房地产开发经营 | 891,920 | - | 75% | 75% | 是 | 232,775 | - |

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)

(六) 企业合并及合并财务报表(续)

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

本集团本报告期持有半数以上但未纳入合并范围的公司明细如下:

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

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

本集团无持有半数及半数以下表决权比例但纳入合并范围的公司。

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)

(六) 企业合并及合并财务报表(续)

4 本期新纳入合并范围的主体和本期不再纳入合并范围的主体

(1) 本期新纳入合并范围的子公司

| 名称 | 期末净资产 / (净负债) | 自合并日至期末 的净利润 / (净亏损) | 新增 方式 |
|---------------------------------|------------------|----------------------------|----------|
| Kosciuszko Investments Limited | 5,559,606.82 | 2,103.02 | 新设 |
| 北京万瑞房地产开发有限公司 | 8,384,991.02 | (1,615,008.98) | 新设 |
| 东莞市万汇房地产开发有限公司 | 9,514,654.41 | (485,345.59) | 新设 |
| 清远市万科酒店管理有限公司 | 832,756.68 | (167,243.32) | 新设 |
| 青岛万科酒店管理有限公司 | 302,060.78 | 202,060.78 | 新设 |
| 青岛万科房地产开发建设有限公司 | 426,950,652.97 | (3,049,347.03) | 新设 |
| 深圳市万欧房地产开发有限公司 | 9,997,970.12 | (2,029.88) | 新设 |
| 苏州万江房地产有限公司 | 49,032,729.44 | (967,270.56) | 新设 |
| 温州万科中梁置业有限公司 | 94,554,381.78 | (5,445,618.22) | 新设 |
| 郑州万科美景房地产开发有限责任公司 | 92,266,161.53 | (7,733,838.47) | 新设 |
| 浙江万科赛艇运动俱乐部 | 500,466.13 | 466.13 | 新设 |
| 闽侯县万科汇开发有限公司 | 9,430,003.04 | (569,996.96) | 新设 |
| 上海万科盈江投资管理有限公司 | 330,101.05 | (9,669,898.95) | 新设 |
| 青岛万科银盛泰投资有限公司 | 49,695,511.18 | (304,488.82) | 新设 |
| Minya Konka Investments Limited | (3,823.68) | (3,823.68) | 新设 |
| 武汉万科锦程房地产有限公司 | 7,129,763.26 | (2,870,236.74) | 新设 |
| 佛山市顺德区万海投资有限公司 | 998,794.01 | (1,205.99) | 新设 |
| 芜湖北翔投资管理有限公司 | 99,487.91 | (512.09) | 新设 |
| 西安万科中泽置业有限公司 | 10,001,185.25 | 1,185.25 | 新设 |
| 西安万科中启置业有限公司 | 10,001,185.25 | 1,185.25 | 新设 |
| 昆明万云房地产开发有限公司 | 10,007,267.61 | 7,073.17 | 新设 |
| 温州万筑房地产开发有限公司 | 9,998,538.96 | (1,461.04) | 新设 |
| 杭州万洲置业有限公司 | 449,472,592.80 | (527,407.20) | 新设 |
| 武汉君澜酒店管理有限公司 | 1,000,488.84 | 488.84 | 新设 |
| 南宁市万科城房地产有限公司 | 197,620,537.08 | (2,379,462.92) | 新设 |
| 南宁市万荣房地产有限公司 | 200,049,260.22 | 49,260.22 | 新设 |
| 深圳市万睿智能科技有限公司 | 10,007,239.61 | 7,239.61 | 新设 |
| 佛山市顺德区万科缤纷四季置业有限公司 | 10,007,041.16 | 7,041.16 | 新设 |
| Vanke Property (USA) LLC | (3,180,399.07) | (5,387,773.51) | 新设 |
| Bestgain Real Estate Limited | (45,546,432.30) | (45,546,438.48) | 新设 |
| 上海万九绿合置业有限公司 | 9,973,244.92 | (26,755.08) | 新设 |
| 大连万兴置业有限公司 | 23,998,649.92 | (1,350.08) | 新设 |
| 吉林省万方房地产开发有限公司 | 19,995,497.22 | (4,502.78) | 新设 |
| 杭州万爵置业有限公司 | 199,925,976.45 | (74,023.55) | 新设 |
| 宁波屹林花木有限公司 | 999,789.59 | (210.41) | 新设 |

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)

(六) 企业合并及合并财务报表(续)

4 本期新纳入合并范围的主体和本期不再纳入合并范围的主体(续)

(1) 本期新纳入合并范围的子公司(续)

| 名称 | 期末净资产 / (净负债) | 自合并日至期末 的净利润 / (净亏损) | 新增 方式 |
|-----------------------------------|------------------|----------------------------|----------|
| 泉州市万科北峰房地产有限公司 | 117,065,592.64 | (2,934,407.36) | 新设 |
| 武汉万科祥盈管理服务有限公司 | 9,870,095.58 | (129,904.42) | 新设 |
| 北京五和万科房地产开发有限公司 | 49,951,907.87 | (48,092.13) | 新设 |
| 昆明万宝房地产开发有限公司 | 10,002,847.56 | 1,263.16 | 新设 |
| 佛山市南海区万云房地产投资有限公司 | 1,999,889.32 | (110.68) | 新设 |
| 清远市万合房地产有限公司 | 9,828,272.92 | (171,727.08) | 新设 |
| 杭州东学投资管理有限公司 | 100,025.52 | 25.52 | 新设 |
| 镇江盛夏投资咨询有限公司 | 100,000.00 | - | 新设 |
| 镇江日昇投资咨询有限公司 | 100,000.00 | - | 新设 |
| 成都万科蓉北置业有限公司 | 10,000,000.00 | - | 新设 |
| 青岛万科银盛泰置业有限公司 | 265,827,848.53 | - | 新设 |
| 广州市第五食堂餐饮管理有限公司 | 100,868.04 | 868.04 | 新设 |
| 南昌万科西城房地产有限公司 | 10,001,166.67 | 1,166.67 | 新设 |
| Wkdeveloper Sig I Private limited | (908,406.13) | (908,406.13) | 新设 |
| Wkinv Sig Holdings Limited | (7,309.91) | (7,309.91) | 新设 |
| Wkinv Sig I Limited | (7,309.91) | (7,309.91) | 新设 |
| Vanke Holdings USA LLC | - | - | 新设 |
| Vanke Operations USA LLC | (135,646.25) | (135,646.25) | 新设 |
| Bestgain Real Estate Lyra Limited | - | - | 新设 |
| Wkland H Limited | - | - | 新设 |
| Wkland Investment II Limited | - | - | 新设 |
| 南宁市万科房地产有限公司 | 10,000,303.48 | 303.48 | 新设 |
| 佛山市万福投资有限公司 | 1,000,433.85 | 433.85 | 新设 |
| 成都金碧满堂投资有限公司 | 9,800,000.00 | - | 新设 |
| 成都四季流辉投资有限公司 | 10,200,000.00 | - | 新设 |
| 宁波万江置业有限公司 | 489,884,069.44 | (1,190,930.56) | 新设 |
| 厦门市金色万味餐饮有限公司 | (124,303.25) | (224,303.25) | 新设 |
| 北京京投阳光房地产开发有限公司 | 224,469,335.18 | (3,342,447.54) | 收购 |
| 唐山二十二冶万筑房地产开发有限公司 | 49,515,686.41 | (472,457.34) | 收购 |
| 深圳市尚模发展有限公司 | 776,971,436.29 | (688,140.43) | 收购 |
| 烟台竹林苑置业有限公司 | 2,684,424.62 | (2,989,103.91) | 收购 |
| 郑州美铭科技产业园综合开发有限公司 | 26,492,477.93 | 806,451.52 | 收购 |
| 河南省美景之州地产开发有限公司 | 80,769,224.31 | (2,349,338.19) | 收购 |
| 北京明达源通投资管理有限公司 | (133,011.46) | (223,501.46) | 收购 |
| 成都传媒文化置业有限公司 | 7,294,744.93 | (417,348.16) | 收购 |
| 北京凯德新铭房地产开发有限公司 | 192,868,230.62 | (93,576.88) | 收购 |

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)

(六) 企业合并及合并财务报表(续)

4 本期新纳入合并范围的主体和本期不再纳入合并范围的主体(续)

(1) 本期新纳入合并范围的子公司(续)

| 名称 | 期末净资产 / (净负债) | 自合并日至期末 的净利润 / (净亏损) | 新增 方式 |
|--------------------|------------------|----------------------------|----------|
| 云南浙万置业有限公司 | 3,962,831.41 | (6,030,030.08) | 收购 |
| 长沙万科环球村置业有限公司 | (767,689.79) | 286,845.09 | 收购 |
| 湖南湘诚壹佰置地有限公司*注 1 | 105,299,403.02 | (3,743,651.46) | 收购 |
| 长沙京投银泰物业管理有限公司*注 1 | 617,826.90 | (231,039.23) | 收购 |
| 湖南百汇投资有限公司 | 89,186,123.61 | (10,813,876.39) | 收购 |
| 贵阳创元房地产开发有限公司 | 76,990,960.26 | 1,658,703.86 | 收购 |
| 武汉万悦城房地产开发有限公司 | 10,011,955.54 | 11,955.54 | 收购 |
| 河南美景鸿城置业有限公司 | 69,805,681.45 | (344,318.55) | 收购 |
| 郑州美地置业有限公司 | (1,055,864.11) | 3,677,965.09 | 收购 |
| 郑州航空港区万科美景置业有限公司 | 29,988,312.74 | (11,687.26) | 收购 |

本集团持有上述公司过半数表决权从而合并该等公司。

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

注 1 本集团收购长沙环球村置业有限公司时，其全资子公司湖南湘诚壹佰置地有限公司和长沙京投银泰物业管理有限公司随之转入本集团合并范围。

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)

(六) 企业合并及合并财务报表(续)

4 本期新纳入合并范围的主体和本期不再纳入合并范围的主体(续)

(2) 本期不再纳入合并范围的子公司

| 名称 | 不再纳入 合并范围 的原因 | 处置日净资产/ (净负债) | 年初至处置日 净利润/(净亏损) |
|-------------------|---------------------|------------------|---------------------|
| 杭州万科置业有限公司 | 注销 | 370,968,363.39 | 2,839,871.48 |
| 深圳市万科东海岸房地产开发有限公司 | 注销 | 60,370,548.79 | 391,831.70 |
| 合肥万科瑞麟地产有限公司 | 注销 | 7,992,387.95 | (19.86) |
| 合肥万科兆翔地产有限公司 | 注销 | 7,992,465.95 | (19.70) |
| 杭州郡泓投资管理有限公司 | 出售 | 100,000.00 | (264.69) |
| 沈阳万科浑南房地产开发有限公司 | 注销 | 18,392,051.24 | (553,263.13) |
| 济南万筑房地产开发有限公司 | 出售 | 98,921,937.59 | (691,132.94) |
| 广州市万轩房地产有限公司 | 出售 | 99,953,827.88 | 5,719.63 |
| 成都万科南城置业有限公司 | 出售 | 51,474,904.68 | 1,474,904.68 |
| 杭州东越投资管理有限公司 | 出售 | 100,000.00 | (192.06) |
| 上海万浦置业有限公司 | 出售 | 9,779,901.16 | (3,346,523.25) |
| 深圳市万科东海岸实业有限公司 | 注销 | 13,606,942.92 | (6,888.37) |
| 佛山市南海区万宏房地产有限公司 | 出售 | 1,989,190.13 | (10,809.87) |

5 本集团本期未发生同一控制下企业合并(2012年:无)。

6 本集团本期未发生非同一控制下的企业合并

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)

(六) 企业合并及合并财务报表(续)

7 本期出售丧失控制权的股权而减少子公司

| 名称 | 出售日 | 损益确认方法 |
|-----------------|------------|---|
| 杭州郡泓投资管理有限公司 | 2013年3月4日 | 处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和, 减去按原持股比例自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额, 计入投资收益。 |
| 济南万筑房地产开发有限公司 | 2013年3月14日 | 处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和, 减去按原持股比例自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额, 计入投资收益。 |
| 广州市万轩房地产有限公司 | 2013年2月28日 | 处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和, 减去按原持股比例自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额, 计入投资收益。 |
| 成都万科南城置业有限公司 | 2013年6月5日 | 处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和, 减去按原持股比例自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额, 计入投资收益。 |
| 杭州东越投资管理有限公司 | 2013年4月19日 | 处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和, 减去按原持股比例自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额, 计入投资收益。 |
| 上海万浦置业有限公司 | 2013年4月7日 | 处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和, 减去按原持股比例自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额, 计入投资收益。 |
| 佛山市南海区万宏房地产有限公司 | 2013年1月10日 | 处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和, 减去按原持股比例自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额, 计入投资收益。 |

8 本集团本期未发生反向购买(2012年: 无)。

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)

(六) 企业合并及合并财务报表(续)

9 本集团本期未发生吸收合并(2012年: 无)。

10 境外经营实体主要报表项目的折算汇率

于2013年6月30日, 合并财务报表中包含的香港子公司的财务报表均已折算为人民币列示, 折算汇率为中国人民银行2013年6月30日公布的港币、美元及新加坡币对人民币的汇率, 具体为1港币=人民币0.7966元(2012年: 0.81085元)、1美元=人民币6.1787元(2012年: 6.2855元)以及1新加坡币=人民币4.8470元(2012年: 不适用)。

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)

(七) 合并财务报表项目附注

1 货币资金

| 项目 | 2013年6月30日 | | | | 2012年12月31日 | | | |
|-----------|------------|-------------------|--------|--------------------------|-------------|-------------------|---------|--------------------------|
| | 原币 | 折算汇率 | 折合人民币 | 原币 | 折算汇率 | 折合人民币 | 原币 | 折算汇率 |
| 现金 | 人民币 | 1,270,559.36 | 1.0000 | 1,270,559.36 | 人民币 | 1,552,448.35 | 1.0000 | 1,552,448.35 |
| | 美元 | 572.33 | 6.1787 | 3,536.26 | 美元 | 572.33 | 6.2855 | 3,597.38 |
| | 港币 | 8,999.66 | 0.7966 | 7,169.13 | 港币 | 44,300.13 | 0.81085 | 35,920.76 |
| 小计 | | | | 1,281,264.75 | | | | 1,591,966.49 |
| 银行 | | | | | | | | |
| 存款 | 人民币 | 35,008,673,201.37 | 1.0000 | 35,008,673,201.37 | 人民币 | 50,637,761,737.82 | 1.0000 | 50,637,761,737.82 |
| | 美元 | 270,481,082.49 | 6.1787 | 1,671,221,464.37 | 美元 | 207,740,466.05 | 6.2855 | 1,305,827,880.68 |
| | 港币 | 1,114,876,579.89 | 0.7966 | 888,110,683.54 | 港币 | 410,864,037.40 | 0.81085 | 333,169,647.94 |
| | 日元 | 48,368,187.54 | 0.0626 | 3,027,848.54 | 日元 | - | - | - |
| 小计 | | | | 37,571,033,197.82 | | | | 52,276,759,266.44 |
| 其他货币 | | | | | | | | |
| 资金 | 人民币 | 31,311,532.20 | 1.0000 | 31,311,532.20 | 人民币 | 13,190,822.56 | 1.0000 | 13,190,822.56 |
| 小计 | | | | 31,311,532.20 | | | | 13,190,822.56 |
| 合计 | | | | 37,603,625,994.77 | | | | 52,291,542,055.49 |

其他货币资金为物业项目维护基金(见附注(七)30 其他非流动负债)。银行存款中含有受限使用三个月以上资金为人民币 1,356,112,626.87 元(2012 年:人民币 1,171,318,104.61 元)和募集专项资金人民币 103,663,202.59 元(2012 年:人民币 105,095,089.00 元)。存放境外货币资金:香港公司境外账户银行存款美元 238,009,087.63 元(2012 年:美元 98,547,723.13 元),港币 1,090,546,199.20 元(2012 年:港币 399,969,356.65 元),共计折合人民币 2,339,315,852.03 元(2012 年:人民币 943,791,953.12 元)。

2 应收账款

(1) 应收账款按种类披露:

| | 2013年6月30日 | | | | 2012年12月31日 | | | |
|------------------------|-------------------------|---------------|----------------------|-----------|-------------------------|---------------|----------------------|-----------|
| | 金额 人民币 | 比例 (%) | 坏账准备 人民币 | 比例 (%) | 金额 人民币 | 比例 (%) | 坏账准备 人民币 | 比例 (%) |
| 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款 | 426,801,664.78 | 23.96 | 10,843,024.06 | 2.54 | 627,003,676.55 | 32.74 | 7,445,547.29 | 1.19 |
| 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款 | 1,354,875,123.81 | 76.04 | 22,529,927.86 | 1.66 | 1,288,300,722.50 | 67.26 | 21,310,328.27 | 1.65 |
| 合计 | 1,781,676,788.59 | 100.00 | 33,372,951.92 | | 1,915,304,399.05 | 100.00 | 28,755,875.56 | |

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)

(七) 合并财务报表项目附注(续)

2 应收账款(续)

(1) 应收账款按种类披露:(续)

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 237,034,854.26 元(2012 年: 人民币 170,295,854.31 元)。

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

本集团无单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收账款(2012 年: 无)。

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

| 2013 年 6 月 30 日 | | | | |
|------------------------|-------------------------|----------------------|-------|------------------------------|
| 应收账款内容 | 账面余额 | 坏账金额 | 计提比例 | 理由 |
| 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款 | 426,801,664.78 | 10,843,024.06 | 2.54% | 待收取房款 |
| 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款 | 1,354,875,123.81 | 22,529,927.86 | 1.66% | 待收取房款和物业服务费,根据每项可收回性单独计提坏账准备 |
| 合计 | 1,781,676,788.59 | 33,372,951.92 | | |

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

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)

(七) 合并财务报表项目附注(续)

2 应收账款(续)

- (3) 本集团无本报告期前已全额计提坏账准备，或计提坏账准备的比例较大，但在本期又全额收回或转回的应收账款(2012年：无)。
- (4) 本集团本期未有通过重组等其他方式收回的应收账款(2012年：无)。
- (5) 本集团本报告期实际核销的应收账款金额为人民币 114,830.02 元，核销原因为应收物业服务费超过诉讼期无法收回(2012年：人民币 129,343.96 元)。
- (6) 本集团无对持有本公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东的应收款项(2012年：无)。
- (7) 应收账款金额前五名单位情况

| 2013年6月30日 | | | | |
|------------|--------|-----------------------|-----------|----------------|
| 单位名称 | 与本公司关系 | 金额 | 年限 | 占应收账款总额的 比例 |
| 法人一 | 非关联方 | 108,678,104.95 | 1-2年/2-3年 | 6.10% |
| 法人二 | 非关联方 | 107,146,284.54 | 1年以内 | 6.01% |
| 法人三 | 非关联方 | 99,183,275.29 | 1年以内/2-3年 | 5.57% |
| 法人四 | 非关联方 | 98,794,000.00 | 1年以内 | 5.55% |
| 自然人一 | 非关联方 | 13,000,000.00 | 1年以内 | 0.73% |
| 合计 | | 426,801,664.78 | | 23.96% |

截至 2013 年 6 月，本集团应收账款前五名总额为人民币 426,801,664.78 元，占应收账款总额比例为 23.96%。

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)

(七) 合并财务报表项目附注(续)

2 应收账款(续)

(8) 按照应收账款的账龄分类列示如下:

| 账龄 | 2013年6月30日 | 2012年12月31日 |
|-----------|-------------------------|-------------------------|
| 1年以内(含1年) | 1,494,308,247.72 | 1,682,745,521.12 |
| 1-2年(含2年) | 160,255,134.51 | 154,308,342.94 |
| 2-3年(含3年) | 103,456,728.21 | 55,874,335.33 |
| 3年以上 | 23,656,678.15 | 22,376,199.66 |
| 小计 | 1,781,676,788.59 | 1,915,304,399.05 |
| 减: 坏账准备 | 33,372,951.92 | 28,755,875.56 |
| 合计 | 1,748,303,836.67 | 1,886,548,523.49 |

账龄自应收账款确认日起开始计算。

本集团本报告期无终止确认的应收款项情况(2012年: 无)。

本集团无以应收款项为标的进行证券化的交易(2012年: 无)。

3 预付款项

(1) 预付款项账龄分析如下:

| 账龄 | 2013年6月30日 | | 2012年12月31日 | |
|-----------|--------------------------|---------------|--------------------------|---------------|
| | 金额 | 比例(%) | 金额 | 比例(%) |
| 1年以内(含1年) | 25,743,251,438.49 | 86.96 | 29,074,385,403.28 | 87.12 |
| 1-2年(含2年) | 3,131,154,229.94 | 10.58 | 3,863,103,952.18 | 11.58 |
| 2-3年(含3年) | 367,856,617.84 | 1.24 | 111,084,969.19 | 0.33 |
| 3年以上 | 359,685,177.46 | 1.22 | 325,037,610.43 | 0.97 |
| 合计 | 29,601,947,463.73 | 100.00 | 33,373,611,935.08 | 100.00 |

账龄自预付款项确认日起开始计算。

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

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)

(七) 合并财务报表项目附注(续)

3 预付款项(续)

(2) 预付款项前五名单位情况

| 2013年6月30日 | | | | | |
|------------------|------------|-------------------------|-----------|-------|---------------|
| 单位名称 | 与本公司 关系 | 金额 | 时间 | 未结算原因 | 比例 (%) |
| 武汉市子湖实业有限责任公司 | 非关联方 | 1,589,402,593.45 | 一至两年/两至三年 | 预付地价款 | 5.37% |
| 广州军区 | 非关联方 | 716,000,000.00 | 一年以内 | 预付地价款 | 2.42% |
| 西安市国土局 | 非关联方 | 700,000,000.00 | 一年以内 | 预付地价款 | 2.36% |
| 成都成华国资经营投资有限责任公司 | 非关联方 | 500,000,000.00 | 一年以内 | 预付地价款 | 1.69% |
| 宁波市国土局 | 非关联方 | 478,407,864.00 | 一年以内 | 预付地价款 | 1.62% |
| 合计 | | 3,983,810,457.45 | | | 13.46% |

截至2013年6月, 本集团预付款项前五名总额为人民币3,983,810,457.45元, 占预付款项总额比例: 13.46%。

本集团本期末3年以上的预付款项余额人民币3.6亿元, 其中本集团预付上海旗中集团公司股东地价款2.2亿人民币, 经本集团积极与对方沟通, 预计该项目将于2013年下半年获取。

本集团无对持有本公司5%(含5%)以上表决权股份的股东的预付款项(2012年: 无)。

4 其他应收款

(1) 其他应收款按种类披露:

| | 2013年6月30日 | | | | 2012年12月31日 | | | |
|----------------------------------|--------------------------|---------------|-----------------------|-----------|--------------------------|---------------|-----------------------|-----------|
| | 金额 | 比例 (%) | 坏账准备 | 比例 (%) | 金额 | 比例 (%) | 坏账准备 | 比例 (%) |
| 单项金额重大的其他应收款 | 31,038,813,782.81 | 92.78 | 59,175,108.61 | 0.19 | 17,245,162,014.45 | 84.67 | 22,628,695.41 | 0.13 |
| 单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的其他应收款 | 247,293,770.25 | 0.74 | 209,251,246.13 | 84.62 | 189,414,118.58 | 0.93 | 162,466,849.04 | 85.77 |
| 其他不重大其他应收款 | 2,167,927,379.35 | 6.48 | 113,967,190.37 | 5.26 | 2,933,865,313.87 | 14.40 | 125,424,066.21 | 4.28 |
| 合计 | 33,454,034,932.41 | 100.00 | 382,393,545.11 | | 20,368,441,446.90 | 100.00 | 310,519,610.66 | |

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)

(七) 合并财务报表项目附注(续)

4 其他应收款(续)

(1) 其他应收款按种类披露:(续)

单项金额重大的款项为单项金额在人民币 3,000 万元以上(含人民币 3,000 万元)的其他应收款, 主要为合作项目开发所需垫付的资金。

单项金额不重大但按信用风险特征组合后风险较大的款项主要为单项金额小于人民币 3,000 万元, 但因实行酬金制的物业服务项目产生的亏损应向所服务客户收取, 该款项的信用风险较大, 本集团将其认定为按信用风险特征组合后风险较大的其他应收款。

(2) 按照其他应收款的账龄分类列示如下:

| 账龄 | 2013 年 6 月 30 日 | 2012 年 12 月 31 日 |
|----------------|--------------------------|--------------------------|
| 1 年以内(含 1 年) | 28,038,403,165.06 | 14,201,663,469.46 |
| 1 - 2 年(含 2 年) | 3,289,156,527.25 | 3,544,605,362.74 |
| 2 - 3 年(含 3 年) | 1,344,438,252.23 | 2,263,164,776.50 |
| 3 年以上 | 782,036,987.87 | 359,007,838.20 |
| 小计 | 33,454,034,932.41 | 20,368,441,446.90 |
| 减: 坏账准备 | 382,393,545.11 | 310,519,610.66 |
| 合计 | 33,071,641,387.30 | 20,057,921,836.24 |

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

| 其他应收款内容 | 账面余额 | 2013 年 6 月 30 日 | | |
|----------------------------------|--------------------------|-----------------------|--------|-------------------------------|
| | | 坏账金额 | 计提比例 | 理由 |
| 单项金额重大的其他应收款 | 31,038,813,782.81 | 59,175,108.61 | 0.19% | 根据每项可收回性单独计提坏账准备 |
| 单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的其他应收款 | 247,293,770.25 | 209,251,246.13 | 84.62% | 实行酬金制的物业服务中心往来款, 可收回性较小。 |
| 单项金额不重大但单独进行减值测试的其他应收款 | 2,167,927,379.35 | 113,967,190.37 | 5.26% | 金额不重大的其他应收款, 根据每项可收回性单独计提坏账准备 |
| 合计 | 33,454,034,932.41 | 382,393,545.11 | | |

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)

(七) 合并财务报表项目附注(续)

4 其他应收款(续)

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

| 其他应收款内容 | 2012年12月31日 | | | 理由 |
|----------------------------------|--------------------------|-----------------------|--------|------------------------------|
| | 账面余额 | 坏账金额 | 计提比例 | |
| 单项金额重大的其他应收款 | 17,245,162,014.45 | 22,628,695.41 | 0.13% | 根据每项可收回性单独计提坏账准备 |
| 单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的其他应收款 | 189,414,118.58 | 162,466,849.04 | 85.77% | 实行酬金制的物业服务中心往来款，可收回性较小。 |
| 单项金额不重大但单独进行减值测试的其他应收款 | 2,933,865,313.87 | 125,424,066.21 | 4.28% | 金额不重大的其他应收款，根据每项可收回性单独计提坏账准备 |
| 合计 | 20,368,441,446.90 | 310,519,610.66 | | |

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

| 账龄 | 2013年6月30日 | | | 2012年12月31日 | | |
|-----------|-----------------------|---------------|-----------------------|-----------------------|---------------|-----------------------|
| | 金额 | 比例 (%) | 坏账准备人民币 | 金额 | 比例 (%) | 坏账准备 |
| 1年以内(含1年) | 57,879,651.67 | 23.41 | 32,661,164.23 | 38,459,144.73 | 20.30 | 25,635,108.05 |
| 1-2年(含2年) | 38,459,144.73 | 15.55 | 25,635,108.05 | 89,780,422.10 | 47.40 | 75,657,189.24 |
| 2-3年(含3年) | 89,780,422.10 | 36.30 | 89,780,422.10 | 10,500,257.56 | 5.54 | 10,500,257.56 |
| 3-4年(含4年) | 10,500,257.56 | 4.25 | 10,500,257.56 | 9,320,823.81 | 4.92 | 9,320,823.81 |
| 4-5年(含5年) | 9,320,823.81 | 3.77 | 9,320,823.81 | 12,832,118.16 | 6.78 | 12,832,118.16 |
| 5年以上 | 41,353,470.38 | 16.72 | 41,353,470.38 | 28,521,352.22 | 15.06 | 28,521,352.22 |
| 合计 | 247,293,770.25 | 100.00 | 209,251,246.13 | 189,414,118.58 | 100.00 | 162,466,849.04 |

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)

(七) 合并财务报表项目附注(续)

4 其他应收款(续)

- (4) 本集团没有本报告期前已全额计提坏账准备或计提坏账准备的比例较大, 但在本期又全额收回或转回的其他应收款(2012年: 无)。
- (5) 本集团本报告期因债务单位注销等原因, 实际核销的其他应收款金额为人民币 2,346,364.42 元(2012年: 人民币 32,867.76 元)。
- (6) 本集团本期末无对持有本公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东的其他应收款项(2012年: 无)。
- (7) 金额较大的其他应收款主要为合营及联营公司往来款、与合作方往来款、一年内发生的代垫款及保证金。
- (8) 其他应收款前五名单位的情况:

| 2013年6月30日 | | | | | |
|---------------|------------|-------------------------|------------------------|-------------------------|--------|
| 单位名称 | 与本公司 关系 | 金额 | 年限 | 占其他应收款 总额的 比例 (%) | 备注 |
| 武汉联投万科房地产有限公司 | 合营公司 | 2,103,718,277.05 | 1年以内 /1-2年 | 6.29 | 合营公司往来 |
| 北京万湖房地产开发有限公司 | 联营公司 | 1,697,362,491.46 | 1年以内 | 5.07 | 联营公司往来 |
| 北京市土地整理储备中心 | 非关联方 | 1,488,440,000.00 | 1年以内 | 4.45 | 外部单位 |
| 杭州东尚置业有限公司 | 合营公司 | 1,401,460,335.13 | 1年以内 /1-2年/2-3 年 | 4.19 | 合营公司往来 |
| 重庆市土地和矿业权交易中心 | 非关联方 | 1,343,055,000.00 | 1年以内 | 4.01 | 外部单位 |
| 合计 | | 8,034,036,103.64 | | 24.01 | |

截至 2013 年 1-6 月, 本集团其他应收款前五名总额为人民币 8,034,036,103.64 元, 占其他应收款总额比例: 24.01%。

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)

(七) 合并财务报表项目附注(续)

4 其他应收款(续)

(9) 应收关联方款项:

| 单位名称 | 2013年6月30日 | | |
|------------------------------|------------|--------------------------|-------------------------|
| | 与本公司关系 | 2013年6月30日 | 2012年12月31日 |
| 北京万湖房地产开发有限公司 | 联营公司 | 1,697,362,491.46 | - |
| 北京京投银泰置业有限公司 | 联营公司 | 615,588,909.00 | 586,786,039.80 |
| 重庆中航万科峻景置业有限公司 | 联营公司 | 284,970,654.53 | 289,470,486.87 |
| 上海静园房地产开发有限公司 | 联营公司 | 276,820,768.56 | 267,490,768.56 |
| 宁波中万置业有限公司 | 联营公司 | 242,075,458.00 | 217,314,128.00 |
| 沈阳中铁万科朗榆置地有限公司 | 联营公司 | 239,026,402.15 | 249,526,402.15 |
| 重庆中航万科云岭置业有限公司 | 联营公司 | 223,856,512.40 | 207,653,701.80 |
| 深圳市万科滨海房地产有限公司 | 联营公司 | 134,111,499.78 | 620,033,157.37 |
| 重庆万滨置业有限公司 | 联营公司 | 123,895,503.77 | 112,017,691.19 |
| 廊坊旷世基业房地产开发有限公司 | 联营公司 | 69,876,343.85 | 69,191,688.53 |
| 上海万科长宁置业有限公司 | 联营公司 | 67,500,000.00 | 67,500,000.00 |
| 苏州科建房地产有限公司 | 联营公司 | 67,329,005.71 | 48,107,404.26 |
| 上海重万置业有限公司 | 联营公司 | 64,075,542.29 | 91,825,508.70 |
| 成都一航万科滨江房地产开发有限公司 | 联营公司 | 60,254,761.52 | 52,128,258.28 |
| 广州银业君瑞房地产开发有限公司 | 联营公司 | 41,810,349.75 | 68,372,744.88 |
| 长沙东方城房地产开发有限公司 | 联营公司 | 12,495,994.40 | 12,495,994.40 |
| 中航万科有限公司 | 联营公司 | 1,030,838.30 | - |
| 北京五园科盛房地产开发有限公司 | 联营公司 | 222,775.90 | 2,070,060,288.00 |
| 上海南都白马房地产开发有限公司 | 联营公司 | 37,994.75 | 188,002.53 |
| 广州市万尚房地产有限公司 | 联营公司 | - | 358,532,927.42 |
| 佛山市顺德区中航万科房地产有限公司 | 联营公司 | - | 130,144,892.65 |
| 长春万科溪之谷房地产开发有限公司 | 联营公司 | - | 71,771,434.01 |
| 合肥一航万科地产有限公司 | 联营公司 | - | 52,209,043.68 |
| 小计: | | 4,222,341,806.12 | 5,642,820,563.08 |
| 武汉联投万科房地产有限公司 | 合营公司 | 2,103,718,277.05 | 1,027,900,209.99 |
| 杭州东尚置业有限公司 | 合营公司 | 1,401,460,335.13 | 753,405,364.55 |
| Sherwood Development Pte Ltd | 合营公司 | 698,857,894.22 | - |
| 北京首开万科房地产开发有限公司 | 合营公司 | 693,943,753.44 | - |
| 富阳东润置业有限公司 | 合营公司 | 627,910,920.90 | - |
| 北京中粮万科房地产开发有限公司 | 合营公司 | 545,513,823.47 | - |
| 珠海市海愉置业有限公司 | 合营公司 | 475,301,082.00 | 474,152,850.00 |
| 东莞市万科置地有限公司 | 合营公司 | 438,051,913.17 | 399,392,594.02 |
| 平度万科置业有限公司 | 合营公司 | 151,111,551.47 | 37,734,985.36 |
| 广州市万轩房地产有限公司 | 合营公司 | 135,468,340.27 | - |
| 富阳东和置业有限公司 | 合营公司 | 121,826,000.00 | 121,826,000.00 |
| 云南浙联地产有限公司 | 合营公司 | 94,767,251.89 | 46,747,167.23 |
| 富阳永通房产有限公司 | 合营公司 | 89,807,492.34 | 87,115,159.70 |
| 成都万科南城置业有限公司 | 合营公司 | 85,743,876.25 | - |
| 北京京投万科房地产开发有限公司 | 合营公司 | 80,753,337.68 | 41,832,805.08 |
| 唐山万润房地产开发有限公司 | 合营公司 | 73,249,415.59 | 79,484,180.07 |
| 武汉雅苑万科房地产有限公司 | 合营公司 | 66,455,657.26 | 56,049,657.26 |
| 天津市迪万投资有限公司 | 合营公司 | 41,243,840.00 | 131,243,840.00 |
| 上海万之城房地产开发有限公司 | 合营公司 | 33,158,255.10 | 207,276,088.48 |
| 山东小珠山建设发展有限公司 | 合营公司 | 2,521,831.28 | 978,437.59 |
| 上海万双建筑技术有限公司 | 合营公司 | 548,292.72 | 363,163.26 |
| 佛山市南海区万宏房地产有限公司 | 合营公司 | 6,007.00 | - |
| 北京东方万科投资管理有限公司 | 合营公司 | 10.00 | - |
| 小计: | | 7,961,419,158.23 | 3,465,502,502.59 |
| 合计: | | 12,183,760,964.35 | 9,108,323,065.67 |

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)

(七) 合并财务报表项目附注(续)

4 其他应收款(续)

(9) 应收关联方款项(续):

本期对关联方的利息收入为人民币 285,399,829.05 元(2012 年 1-6 月: 人民币 94,521,682.40 元)。

(10) 本集团本期未发生终止确认的其他应收款项的情况(2012 年: 无)。

(11) 本集团本期未发生以其他应收款为标的进行证券化的交易(2012 年: 无)。

5 存货

(1) 存货分类

| 项目 | 2013 年 6 月 30 日 | | | 2012 年 12 月 31 日 | | |
|---------|---------------------------|---------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------|---------------------------|
| | 账面余额 | 跌价准备 | 账面价值 | 账面余额 | 跌价准备 | 账面价值 |
| 已完工开发产品 | 17,632,830,921.81 | 7,407,412.00 | 17,625,423,509.81 | 16,001,236,290.78 | 7,407,412.00 | 15,993,828,878.78 |
| 在建开发产品 | 199,158,206,810.73 | | 199,158,206,810.73 | 162,218,787,944.61 | - | 162,218,787,944.61 |
| 拟开发产品 | 94,099,623,086.48 | | 94,099,623,086.48 | 76,733,826,056.15 | - | 76,733,826,056.15 |
| 其他 | 260,254,584.59 | | 260,254,584.59 | 217,670,105.53 | - | 217,670,105.53 |
| 合计: | 311,150,915,403.61 | 7,407,412.00 | 311,143,507,991.61 | 255,171,520,397.07 | 7,407,412.00 | 255,164,112,985.07 |

本报告期计入存货成本的资本化借款费用为人民币 2,304,493,186.13 元(2012 年 1-6 月: 人民币 1,809,066,798.78 元)。

于 2013 年 6 月 30 日, 上述存货中用于长期借款、一年内到期的非流动负债及短期借款抵押的存货价值为人民币 126 亿元(2012 年: 人民币 111 亿元)。

(2) 存货跌价准备

| 项目 | 期初账面余额 | 本期计提额 | 本期减少 | | 期末账面余额 |
|------|---------------------|-------|------|----|---------------------|
| | | | 转回 | 转销 | |
| 其他项目 | 7,407,412.00 | - | - | - | 7,407,412.00 |
| 合计 | 7,407,412.00 | - | - | - | 7,407,412.00 |

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)

(七) 合并财务报表项目附注(续)

5 存货(续)

(3) 存货跌价准备情况

| 项目 | 计提存货跌价准备的依据 | 本期转回存货跌价准备原因 | 本期转回金额占该项存货期末余额的比例 |
|------|-------------|--------------|--------------------|
| 其他项目 | 可变现价值低于账面价值 | - | - |

(4) 存货明细表:

i 已完工开发产品

| 项目名称 | 最近一期的竣工时间 | 期初余额 | 本期增加 | 本期减少 | 期末余额 | 跌价准备 |
|------------|-----------|----------------|----------------|----------------|----------------|------|
| 鞍山惠斯勒小镇 | 2013年06月 | 144,888,178.95 | 94,759,652.06 | 106,043,682.72 | 133,604,148.29 | - |
| 鞍山万科城 | 2012年05月 | 11,885,522.41 | - | 2,963,687.45 | 8,921,834.96 | - |
| 北京公园5号 | 2005年08月 | 130,152,141.30 | 264,200.00 | 28,158,084.74 | 102,258,256.56 | - |
| 北京假日风景家园 | 2009年03月 | 56,299,342.25 | - | 1,159,261.20 | 55,140,081.05 | - |
| 北京金域华府 | 2012年12月 | 179,660,458.96 | 7,254.47 | 7,835,121.85 | 171,832,591.58 | - |
| 北京蓝山 | 2012年04月 | 65,396,430.50 | 8,770,000.00 | 34,392,307.39 | 39,774,123.11 | - |
| 成都海悦江城 | 2013年06月 | 4,939,970.72 | 541,076,202.71 | 536,056,838.33 | 9,959,335.10 | - |
| 成都金润华府 | 2013年05月 | 146,299,850.59 | 330,269,238.88 | 470,931,009.12 | 5,638,080.35 | - |
| 成都金色领域 | 2013年03月 | 20,768,756.34 | 298,343,473.04 | 307,632,839.22 | 11,479,390.16 | - |
| 成都金域西岭 | 2013年04月 | 115,872,024.52 | 662,648,174.19 | 412,243,887.33 | 366,276,311.38 | - |
| 成都魅力之城 | 2011年12月 | 376,343,490.83 | 682,817.89 | 353,496,082.38 | 23,530,226.34 | - |
| 成都五龙山公园 | 2012年12月 | 338,589,288.93 | 34,012,824.18 | 100,168,454.17 | 272,433,658.94 | - |
| 大连海港城 | 2013年03月 | - | 282,442,539.81 | 238,453,882.28 | 43,988,657.53 | - |
| 大连溪之谷 | 2012年08月 | 173,261,107.16 | - | 49,196,923.00 | 124,064,184.16 | - |
| 东莞常平万科城 | 2012年10月 | 34,346,343.88 | 2,688,973.33 | 7,951,921.20 | 29,083,396.01 | - |
| 东莞虹溪诺雅 | 2013年05月 | 81,660,166.68 | 173,137,345.92 | 201,263,016.10 | 53,534,496.50 | - |
| 东莞朗润园 | 2013年06月 | - | 108,109,664.83 | 99,179,233.10 | 8,930,431.73 | - |
| 东莞双城水岸 | 2013年06月 | 358,596,358.72 | 322,594,345.00 | 322,594,345.00 | 358,596,358.72 | - |
| 东莞松湖中心二区 | 2013年06月 | - | 171,710,424.92 | - | 171,710,424.92 | - |
| 东莞万科麓湖 | 2013年06月 | 12,244,445.70 | 260,255,763.97 | 225,365,830.70 | 47,134,378.97 | - |
| 东莞虎门紫台 | 2013年06月 | 195,365,007.42 | 205,283,893.97 | 240,050,476.56 | 160,598,424.83 | - |
| 佛山万科缤纷四季花园 | 2012年09月 | 43,103,086.18 | 437,384,049.48 | 431,652,223.14 | 48,834,912.52 | - |
| 佛山金域华庭 | 2012年06月 | 11,139,025.71 | - | 4,576,486.28 | 6,562,539.43 | - |
| 佛山金域蓝湾 | 2013年01月 | 46,131,710.91 | 192,431,209.57 | 205,340,995.00 | 33,221,925.48 | - |
| 佛山沁园 | 2012年12月 | 182,634,763.95 | 39,974,580.92 | 171,060,966.06 | 51,548,378.81 | - |
| 佛山万科城 | 2012年07月 | 32,859,988.30 | - | 8,234,946.13 | 24,625,042.17 | - |
| 福州金域华府 | 2011年11月 | 17,861,277.27 | 4,973,000.00 | 6,874,119.16 | 15,960,158.11 | - |
| 抚顺金域蓝湾 | 2012年12月 | 134,702,693.36 | - | 25,914,741.68 | 108,787,951.68 | - |
| 广州柏悦湾 | 2013年06月 | 129,158,115.78 | 156,140,474.28 | 248,381,331.47 | 36,917,258.59 | - |
| 广州万科东荟花园 | 2013年06月 | - | 645,677,968.77 | 521,884,475.20 | 123,793,493.57 | - |
| 广州金域华庭 | 2012年01月 | 23,986,127.18 | 277,838.58 | 794,358.35 | 23,469,607.41 | - |
| 广州万科府前花园 | 2013年06月 | 67,158,146.04 | 713,310,510.47 | 561,689,646.67 | 218,779,009.84 | - |

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)

(七) 合并财务报表项目附注(续)

5 存货(续)

(4) 存货明细表:(续)

i 已完工开发产品(续)

| 项目名称 | 最近一期的 竣工时间 | 期初余额 | 本期增加 | 本期减少 | 期末余额 | 跌价准备 |
|-----------|---------------|----------------|------------------|------------------|------------------|------|
| 广州新光城市花园 | 2011年08月 | 32,631,153.06 | 1,354,905.57 | 10,923.30 | 33,975,135.33 | - |
| 杭州草庄 | 2012年12月 | 284,473,028.53 | 3,857,634.04 | 66,771,363.26 | 221,559,299.31 | - |
| 杭州公望 | 2013年03月 | 25,563,495.79 | 254,962,984.45 | 205,289,313.51 | 75,237,166.73 | - |
| 杭州良渚文化村 | 2006年12月 | 724,175,338.57 | 267,211,066.31 | 542,421,883.17 | 448,964,521.71 | - |
| 惠州金域华庭 | 2011年09月 | 25,297,739.02 | 162,055,260.76 | 162,976,254.48 | 24,376,745.30 | - |
| 吉林万科城 | 2012年12月 | 161,473,854.55 | 325,858,014.07 | 352,335,878.34 | 134,995,990.28 | - |
| 中山金悦华庭 | 2013年03月 | - | 144,048,308.86 | 128,960,150.26 | 15,088,158.60 | - |
| 昆明金域缙香 | 2012年12月 | 709,887,033.87 | 144,848,694.96 | 794,356,888.23 | 60,378,840.60 | - |
| 南昌青山湖名邸 | 2013年06月 | 45,194,518.55 | 356,074,720.64 | 300,015,407.56 | 101,253,831.63 | - |
| 南昌润园 | 2013年06月 | 8,429,340.14 | 214,482,926.33 | 218,075,449.25 | 4,836,817.22 | - |
| 南京金色里程 | 2011年12月 | 13,474,213.43 | - | 443,848.81 | 13,030,364.62 | - |
| 南京金域蓝湾 | 2012年12月 | 325,940,893.42 | 412,306,870.38 | 304,308,181.02 | 433,939,582.78 | - |
| 南通金域蓝湾 | 2013年06月 | 8,208,716.55 | 589,014,820.90 | 2,605,011.58 | 594,618,525.87 | - |
| 宁波金色城市 | 2012年05月 | 49,096,865.31 | - | - | 49,096,865.31 | - |
| 宁波金色水岸 | 2011年06月 | 18,647,857.60 | 2,248,138.97 | - | 20,895,996.57 | - |
| 宁波云鹭湾 | 2012年04月 | 396,685,927.83 | - | 1,370,238.00 | 395,315,689.83 | - |
| 青岛城市花园 | 2012年12月 | 87,942,181.33 | - | 66,361,861.36 | 21,580,319.97 | - |
| 青岛蓝山 | 2012年08月 | 36,393,591.21 | - | 11,184,689.15 | 25,208,902.06 | - |
| 青岛魅力之城 | 2012年12月 | 65,382,016.67 | - | 25,136,411.43 | 40,245,605.24 | - |
| 青岛万科生态城 | 2013年01月 | - | 180,111,042.24 | 167,746,594.57 | 12,364,447.67 | - |
| 清远万科城 | 2013年06月 | 226,813.23 | 97,741,303.98 | 76,367,089.27 | 21,601,027.94 | - |
| 清远万科华府 | 2012年12月 | 48,231,425.90 | 526,873.13 | 9,348,505.95 | 39,409,793.08 | - |
| 三亚高知园项目 | 2011年12月 | 91,817,862.91 | 100,327,466.17 | - | 192,145,329.08 | - |
| 三亚森林度假公园 | 2013年06月 | 95,590,672.72 | 423,809,165.70 | 337,941,039.27 | 181,458,799.15 | - |
| 厦门湖心岛 | 2012年12月 | 28,315,492.53 | - | 18,763,756.82 | 9,551,735.71 | - |
| 厦门金域华府 | 2013年03月 | 12,588,883.70 | 655,692,755.52 | 649,812,719.47 | 18,468,919.75 | - |
| 上海琥珀 | 2011年10月 | 89,322,201.34 | 10,108,893.13 | 21,514,896.62 | 77,916,197.85 | - |
| 上海五玠坊 | 2013年03月 | - | 1,794,441,151.95 | 153,502,950.75 | 1,640,938,201.20 | - |
| 深圳第五园 | 2011年09月 | 112,772,244.55 | 2,618,418.10 | 142,982.46 | 115,247,680.19 | - |
| 深圳金色半山 | 2012年03月 | 22,928,922.36 | 31,287.02 | - | 22,960,209.38 | - |
| 深圳金色领域 | 2013年06月 | 26,841,400.78 | 352,501,795.81 | 345,764,736.88 | 33,578,459.71 | - |
| 深圳金域华府 | 2011年03月 | 39,957,912.00 | - | - | 39,957,912.00 | - |
| 深圳千林山居 | 2013年03月 | 70,687,310.04 | 1,015,652,147.43 | 1,006,587,748.74 | 79,751,708.73 | - |
| 深圳天琴湾 | 2012年12月 | 951,024,864.31 | 7,252,550.69 | - | 958,277,415.00 | - |
| 沈阳柏翠园 | 2013年06月 | 313,369,136.76 | 165,051,568.22 | 195,723,139.72 | 282,697,565.26 | - |
| 沈阳春河里 | 2013年04月 | 85,350,629.77 | 36,513,462.80 | 77,718,694.10 | 44,145,398.47 | - |
| 沈阳金域蓝湾 | 2013年02月 | 80,248,356.89 | 820,178,909.26 | 648,353,141.27 | 252,074,124.88 | - |
| 沈阳蓝山 | 2013年06月 | 64,854,560.11 | 244,926,887.52 | 257,418,994.83 | 52,362,452.80 | - |
| 沈阳朗园 | 2013年06月 | - | 596,198,790.14 | 501,404,105.37 | 94,794,684.77 | - |
| 沈阳魅力之城 | 2012年06月 | 14,523,642.20 | - | 4,436,576.95 | 10,087,065.25 | - |
| 沈阳万科城 | 2012年12月 | 50,032,422.52 | - | 26,053,456.41 | 23,978,966.11 | - |
| 沈阳香湖盛景苑南区 | 2012年11月 | 99,125,107.22 | - | - | 99,125,107.22 | - |

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)

(七) 合并财务报表项目附注(续)

5 存货(续)

(4) 存货明细表:(续)

i 已完工开发产品(续)

| 项目名称 | 最近一期的 竣工时间 | 期初余额 | 本期增加 | 本期减少 | 期末余额 | 跌价准备 |
|-----------|---------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|---------------------|
| 苏州玲珑湾花园 | 2013年06月 | 118,731,758.60 | 523,957,254.29 | 497,830,058.86 | 144,858,954.03 | - |
| 苏州万科新都会 | 2012年10月 | 198,949,233.26 | 1,572,284.25 | 48,035,560.80 | 152,485,956.71 | - |
| 唐山红郡 | 2012年10月 | 209,746,280.10 | - | 39,947,422.90 | 169,798,857.20 | - |
| 天津东丽湖 | 2012年09月 | 326,834,404.68 | 65,270,988.37 | 103,450,210.70 | 288,655,182.35 | 360,032.61 |
| 天津金奥国际 | 2013年06月 | 13,450,381.69 | 626,341,421.96 | - | 639,791,803.65 | - |
| 天津锦庐 | 2012年07月 | 38,936,980.82 | - | 23,846,403.68 | 15,090,577.14 | - |
| 天津新里程 | 2012年09月 | 128,113,158.55 | 3,352,879.48 | 12,303,614.42 | 119,162,423.61 | - |
| 芜湖万科城 | 2013年04月 | - | 52,089,839.92 | - | 52,089,839.92 | - |
| 无锡金城蓝湾 | 2012年12月 | 135,625,433.37 | 2,040,563.84 | 75,357,598.05 | 62,308,399.16 | - |
| 无锡金城缙香 | 2013年04月 | 89,706,021.01 | 270,804,365.47 | 275,357,569.22 | 85,152,817.26 | - |
| 无锡魅力之城 | 2013年06月 | 286,407,978.73 | 285,353,043.13 | 340,062,983.19 | 231,698,038.67 | - |
| 无锡信成道 | 2013年05月 | - | 374,701,860.53 | 357,113,619.50 | 17,588,241.03 | - |
| 武汉红郡 | 2013年05月 | 460,458,845.77 | 232,709,389.80 | 360,525,718.08 | 332,642,517.49 | - |
| 西安万科城7# | 2013年06月 | 59,773,137.06 | 401,489,436.64 | 400,721,302.37 | 60,541,271.33 | - |
| 烟台海云台 | 2012年12月 | 447,781,506.91 | - | 19,164,029.82 | 428,617,477.09 | - |
| 烟台假日风景 | 2012年12月 | 49,824,637.36 | 140,728,327.60 | 70,678.10 | 190,482,286.86 | - |
| 长春柏翠园 | 2012年12月 | 439,136,249.42 | 8,401,852.28 | 96,277,417.86 | 351,260,683.84 | - |
| 长春蓝山 | 2013年06月 | 8,080,514.30 | 402,513,313.99 | 386,983,505.24 | 23,610,323.05 | - |
| 长沙城市花园 | 2012年12月 | 56,139,691.02 | 46,766,848.08 | 50,913,719.78 | 51,992,819.32 | - |
| 长沙城际新苑项目 | 2013年06月 | - | 131,361,248.23 | 101,742,732.15 | 29,618,516.08 | - |
| 长沙万科城 | 2012年12月 | 26,132,259.44 | 11,158,418.71 | 15,346,848.28 | 21,943,829.87 | - |
| 镇江魅力之城 | 2011年03月 | 48,733,764.07 | 13,064,580.84 | 885,607.57 | 60,912,737.34 | - |
| 镇江润园 | 2012年12月 | 44,538,087.74 | 1,079,296.79 | 37,138,152.03 | 8,479,232.50 | - |
| 中山金色家园 | 2012年12月 | 9,986,281.66 | 347,387,970.32 | 346,505,590.85 | 10,868,661.13 | - |
| 中山朗润园 | 2012年12月 | 137,298,098.06 | 3,096,172.97 | 53,248,506.13 | 87,145,764.90 | - |
| 重庆锦程 | 2013年06月 | 61,715,779.53 | 44,021,481.36 | 25,409,540.25 | 80,327,720.64 | - |
| 重庆缙香郡 | 2013年04月 | 67,940,660.30 | 32,893,804.03 | 18,143,660.40 | 82,690,803.93 | - |
| 重庆友诚·生态名苑 | 2013年06月 | 73,398,001.48 | 77,678,121.74 | 46,962,439.66 | 104,113,683.56 | - |
| 重庆悦府 | 2013年06月 | 26,153,261.64 | 842,262,943.88 | 782,225,237.36 | 86,190,968.16 | - |
| 珠海珠宾花园 | 2013年03月 | 32,369,494.09 | 785,781,531.30 | 779,524,152.34 | 38,626,873.05 | - |
| 北京大都会 | 2013年05月 | 162,070,571.96 | 1,547,428,539.94 | 142,170,085.19 | 1,567,329,026.71 | - |
| 武汉金色城市 | 2013年06月 | - | 278,262,176.60 | 233,020,921.04 | 45,241,255.56 | - |
| 东莞长安万科中心 | 2012年12月 | 442,277,498.40 | - | 42,532,768.68 | 399,744,729.72 | - |
| 东莞金城华府 | 2012年12月 | 4,727,957.25 | 426,477,879.87 | 386,527,060.33 | 44,678,776.79 | - |
| 东莞金城蓝湾 | 2012年06月 | 34,517,628.30 | 5,116,945.42 | 6,486,081.46 | 33,148,492.26 | - |
| 东莞金城松湖 | 2013年06月 | 5,624,229.30 | 427,315,866.99 | 336,547,137.11 | 96,392,959.18 | - |
| 青岛万科城 | 2012年12月 | 66,854,761.39 | 82,743,287.69 | 43,499,733.78 | 106,098,315.30 | - |
| 武汉万科城 | 2013年06月 | 5,548,665.09 | 174,988,103.49 | 951,504.62 | 179,585,263.96 | - |
| 其他 | | 3,231,641,630.62 | 2,818,942,211.97 | 4,827,199,630.09 | 1,223,384,212.50 | 7,047,379.39 |
| 合计 | | 16,001,236,290.78 | 26,558,389,488.06 | 24,926,794,857.03 | 17,632,830,921.81 | 7,407,412.00 |

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)

(七) 合并财务报表项目附注(续)

5 存货(续)

(4) 存货明细表:(续)

ii 在建开发产品

| 项目名称 | 开工时间 | 预计下批 竣工时间 | 预计总投资 | 期初余额 | 期末余额 | 跌价准备 |
|------------------------------|----------|--------------|------------------|------------------|------------------|------|
| 唐山金域华府 | 2011年04月 | 2013年08月 | 1,254,048,304.22 | 793,243,818.31 | 951,308,876.41 | - |
| 北京幸福汇 | 2011年06月 | 2013年12月 | 1,087,863,704.30 | 610,535,145.01 | 619,500,636.92 | - |
| 秦皇岛假日风景 | 2011年07月 | 2013年08月 | 1,190,085,361.11 | 688,131,066.85 | 843,095,581.74 | - |
| 唐山裕华道项目 | 2013年03月 | 2015年08月 | 1,922,320,000.00 | - | 411,769,669.83 | - |
| 北京北河沿甲柒拾柒号 | 2012年07月 | 2013年12月 | 828,492,568.97 | - | 785,420,437.06 | - |
| 北京红狮家园 | 2010年08月 | 2013年10月 | 489,557,990.43 | 703,626,633.93 | 388,244,505.28 | - |
| 北京金域东郡 | 2013年06月 | 2015年04月 | 2,757,118,889.71 | - | 1,555,933,582.42 | - |
| 北京金域华府 | 2010年11月 | 2013年12月 | 5,253,301,794.33 | 2,687,720,986.26 | 2,859,457,721.25 | - |
| 北京金域缙香 | 2012年09月 | 2014年09月 | 1,846,045,388.80 | 886,728,302.21 | 948,680,430.89 | - |
| 北京蓝山 | 2011年09月 | 2013年11月 | 362,192,581.01 | 185,239,019.51 | 188,323,721.58 | - |
| 北京朗润园 | 2012年06月 | 2014年05月 | 2,970,234,891.06 | 2,033,510,757.14 | 2,301,638,426.46 | - |
| 北京如园 C3 | 2011年11月 | 2013年07月 | 2,738,916,742.22 | 1,982,162,793.44 | 2,272,318,699.14 | - |
| 北京上林湾 | 2012年12月 | 2014年03月 | 1,045,000,000.00 | - | 690,114,451.20 | - |
| 北京顺义天竺 | 2013年04月 | 2015年12月 | 506,395,939.49 | - | 149,182,000.00 | - |
| 北京万科橙 | 2012年12月 | 2015年10月 | 2,303,240,795.96 | 1,094,045,488.89 | 1,137,017,189.92 | - |
| 北京万科蓝 | 2011年09月 | 2014年10月 | 576,148,900.57 | 353,422,656.65 | 366,979,642.38 | - |
| 北京云湾家园 | 2010年11月 | 2013年11月 | 2,027,535,141.31 | 1,637,372,762.12 | 1,780,498,537.02 | - |
| 长阳天地 | 2013年06月 | 2016年05月 | 2,917,735,907.40 | - | 1,127,008,666.67 | - |
| 唐山红郡 | 2013年03月 | 2014年12月 | 786,653,223.54 | 354,434,301.02 | 504,464,264.77 | - |
| 广州万科东荟花园 | 2011年05月 | 2013年12月 | 3,696,740,488.78 | 2,575,964,109.11 | 2,204,489,337.11 | - |
| 广州白云新城 AB2911022 地块 | 2012年03月 | 2014年12月 | 2,220,663,660.47 | 1,505,194,801.44 | 1,670,483,363.43 | - |
| 广州金色悦府 | 2011年07月 | 2013年12月 | 599,938,070.56 | 355,804,199.32 | 393,924,197.76 | - |
| 广州海珠区江燕路项目 | 2013年02月 | 2015年07月 | 578,854,506.01 | - | 162,967,589.65 | - |
| 广州金域华庭 | 2012年03月 | 2015年06月 | 895,166,482.09 | 430,129,600.39 | 456,691,085.84 | - |
| 广州金域蓝湾 | 2009年06月 | 2013年09月 | 1,485,779,962.33 | 850,857,772.33 | 924,732,200.58 | - |
| 广州天河软件园高塘新 建区 AT030548 地块 | 2013年01月 | 2014年10月 | 1,141,894,650.92 | - | 434,327,402.64 | - |
| 广州万科府前花园 | 2010年03月 | 2013年07月 | 329,919,774.94 | 811,500,680.24 | 108,069,883.30 | - |
| 广州新光城市花园 | 2011年07月 | 2013年12月 | 4,439,380,911.81 | 2,968,567,559.17 | 3,306,068,421.48 | - |
| 清远万科城 | 2011年03月 | 2013年08月 | 1,905,556,139.39 | 1,044,058,623.85 | 1,223,007,932.06 | - |
| 清远万科华府 | 2010年12月 | 2013年10月 | 1,334,225,056.53 | 499,935,478.79 | 593,931,769.92 | - |
| 上海城花新园 | 2012年07月 | 2013年12月 | 1,042,959,241.81 | 683,476,255.56 | 736,580,533.43 | - |
| 嘉兴金域缙香 | 2011年07月 | 2013年10月 | 1,207,781,275.40 | 877,651,262.91 | 969,621,284.22 | - |
| 嘉兴金色梦想 | 2012年10月 | 2014年11月 | 704,428,152.68 | 178,631,112.11 | 253,826,165.00 | - |
| 南通金域蓝湾 | 2011年07月 | 2013年08月 | 1,551,913,108.89 | 1,004,699,693.09 | 597,822,129.89 | - |
| 上海海上传奇 | 2012年10月 | 2014年03月 | 4,618,842,123.59 | 2,154,806,207.57 | 2,666,405,559.83 | - |
| 上海金色城市 | 2012年10月 | 2015年03月 | 897,561,687.90 | 297,193,925.08 | 518,395,550.33 | - |
| 上海五玳坊 | 2011年01月 | 2013年12月 | 1,388,893,311.94 | 2,513,107,159.02 | 708,617,483.56 | - |
| 上海万科城 | 2012年09月 | 2014年12月 | 3,928,661,558.84 | - | 2,407,840,642.81 | - |
| 上海市虹桥商务区核心 区一期 03 号 地块南块 | 2012年10月 | 2014年12月 | 3,418,879,129.22 | 1,591,617,591.96 | 1,684,100,520.08 | - |
| 上海虹桥 11 号项目 | 2013年03月 | 2014年12月 | 3,985,902,763.00 | - | 2,160,583,977.37 | - |
| 上海铜山街 | 2010年12月 | 2014年12月 | 8,105,985,120.81 | 4,904,519,939.45 | 5,048,572,622.61 | - |
| 天津柏翠园 | 2010年04月 | 2014年06月 | 396,721,255.84 | 295,685,272.43 | 325,482,128.82 | - |
| 天津滨海时尚 | 2012年07月 | 2014年12月 | 518,305,667.92 | 243,649,427.61 | 264,555,710.86 | - |
| 天津东海岸 | 2012年02月 | 2014年10月 | 198,962,340.11 | 272,275,582.41 | 138,016,458.21 | - |
| 天津东丽湖 | 2013年01月 | 2014年06月 | 1,257,374,581.70 | 188,183,625.49 | 1,011,713,588.48 | - |

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)

(七) 合并财务报表项目附注(续)

5 存货(续)

(4) 存货明细表:(续)

ii 在建开发产品(续)

| 项目名称 | 开工时间 | 预计下批 竣工时间 | 预计总投资 | 期初余额 | 期末余额 | 跌价准备 |
|----------|----------|--------------|------------------|------------------|------------------|------|
| 天津海港城 | 2010年09月 | 2013年08月 | 1,353,398,731.85 | 767,578,867.51 | 717,779,097.93 | - |
| 天津假日润园 | 2011年04月 | 2013年09月 | 740,031,999.15 | 779,569,879.50 | 668,548,891.93 | - |
| 天津金奥国际 | 2011年06月 | 2013年10月 | 286,262,767.44 | 783,791,467.64 | 229,643,666.22 | - |
| 天津金城国际 | 2012年12月 | 2014年08月 | 322,810,000.00 | 110,009,107.83 | 168,246,238.63 | - |
| 天津金城华府 | 2012年09月 | 2014年10月 | 329,286,449.43 | 276,092,050.44 | 304,623,056.95 | - |
| 天津锦庐 | 2011年01月 | 2014年11月 | 685,920,507.82 | 486,173,193.86 | 415,057,658.23 | - |
| 天津新里程 | 2010年06月 | 2013年10月 | 320,960,809.47 | 232,796,950.33 | 283,630,400.49 | - |
| 重庆锦程 | 2011年07月 | 2013年12月 | 2,735,608,454.80 | 2,347,030,949.88 | 1,828,069,058.30 | - |
| 重庆悦府 | 2012年05月 | 2013年12月 | 1,196,545,962.69 | 1,459,917,267.75 | 925,374,931.39 | - |
| 重庆友诚生态名苑 | 2010年05月 | 2014年06月 | 288,804,661.62 | 181,207,058.64 | 160,501,272.83 | - |
| 重庆万科城 | 2011年11月 | 2014年03月 | 5,831,547,397.48 | 2,001,221,346.59 | 3,474,239,634.11 | - |
| 重庆凤鸣山项目 | 2013年04月 | 2013年12月 | 1,700,949,840.92 | - | 585,611,327.55 | - |
| 沈阳万科城 | 2011年05月 | 2013年08月 | 1,057,883,056.52 | 605,202,393.38 | 756,634,024.01 | - |
| 鞍山惠斯勒小镇 | 2011年04月 | 2013年08月 | 777,379,635.73 | 174,022,699.63 | 388,328,767.81 | - |
| 鞍山万科城 | 2011年03月 | 2013年07月 | 650,941,455.00 | 425,957,650.72 | 595,137,977.26 | - |
| 鞍山金城国际 | 2012年04月 | 2015年05月 | 696,559,367.94 | 162,088,741.30 | 187,790,849.93 | - |
| 抚顺金城国际 | 2013年05月 | 2015年09月 | 556,020,000.00 | - | 220,831,785.05 | - |
| 抚顺金城蓝湾 | 2011年03月 | 2013年10月 | 564,618,947.11 | 380,825,081.29 | 395,276,093.81 | - |
| 沈阳惠斯勒小镇 | 2011年07月 | 2013年10月 | 770,689,819.59 | 450,821,177.34 | 472,067,651.74 | - |
| 沈阳蓝山 | 2011年04月 | 2013年12月 | 414,614,700.00 | 433,932,739.34 | 284,408,811.85 | - |
| 沈阳明天广场 | 2011年04月 | 2013年12月 | 2,581,995,494.16 | 1,280,309,942.02 | 1,436,793,980.28 | - |
| 沈阳公园大道 | 2013年06月 | 2014年12月 | 762,961,400.00 | - | 322,144,665.77 | - |
| 沈阳春河里 | 2011年03月 | 2013年09月 | 2,433,010,000.00 | 1,286,663,291.69 | 1,670,030,529.87 | - |
| 沈阳金城蓝湾 | 2012年06月 | 2014年11月 | 1,260,471,343.82 | 816,659,999.19 | 374,774,535.21 | - |
| 沈阳润园 | 2012年12月 | 2014年12月 | 394,980,000.00 | 133,041,989.28 | 168,590,344.79 | - |
| 沈阳朗园 | 2012年06月 | 2015年04月 | 558,754,235.25 | 776,781,329.94 | 279,007,401.38 | - |
| 沈阳柏翠园 | 2012年07月 | 2014年12月 | 1,615,750,000.00 | 443,014,595.71 | 603,354,552.17 | - |
| 沈阳鹿特丹 | 2011年04月 | 2013年10月 | 1,840,985,517.92 | 812,706,382.54 | 1,105,281,411.36 | - |
| 营口海港城 | 2013年1月 | 2015年12月 | 383,599,646.00 | - | 135,128,393.90 | - |
| 南京金城蓝湾 | 2010年10月 | 2013年07月 | 3,420,648,457.08 | 1,582,092,874.45 | 2,516,557,076.23 | - |
| 南京万汇新城 | 2010年12月 | 2013年09月 | 4,056,909,062.53 | 1,835,203,816.80 | 1,197,817,414.27 | - |
| 南京金色领域 | 2012年09月 | 2013年08月 | 1,858,635,345.92 | 1,468,412,266.66 | 1,385,717,598.23 | - |
| 南京金色半山 | 2012年08月 | 2014年04月 | 941,867,675.42 | 308,855,800.20 | 600,789,375.00 | - |
| 南京南站项目二期 | 2013年05月 | 2015年06月 | 1,031,844,333.77 | - | 687,971,167.26 | - |
| 武汉万科城 | 2011年11月 | 2013年10月 | 1,100,153,663.04 | 1,146,679,029.86 | 821,723,109.41 | - |
| 武汉金城华府 | 2012年03月 | 2014年07月 | 268,978,757.31 | 155,894,013.22 | 197,797,432.81 | - |
| 武汉金城蓝湾 | 2011年09月 | 2013年09月 | 2,708,573,145.71 | 770,242,268.09 | 1,629,849,495.06 | - |
| 武汉红郡 | 2010年10月 | 2013年12月 | 1,278,112,969.71 | 651,827,869.46 | 442,774,156.81 | - |
| 武汉金色城市 | 2010年12月 | 2013年07月 | 3,916,358,412.80 | 2,424,408,842.99 | 2,001,145,361.03 | - |
| 武汉汉阳国际 | 2011年11月 | 2014年09月 | 1,564,216,438.98 | 1,093,771,990.78 | 1,267,168,782.97 | - |
| 成都万科钻石广场 | 2012年02月 | 2014年03月 | 743,693,046.33 | 543,693,046.33 | 643,998,506.08 | - |
| 成都金色领域 | 2010年12月 | 2013年10月 | 929,145,301.71 | 922,625,822.54 | 843,021,223.76 | - |
| 成都海悦汇城 | 2008年04月 | 2013年11月 | 2,366,966,802.17 | 1,521,017,028.71 | 1,336,077,436.95 | - |
| 成都金润华府 | 2010年11月 | 2013年09月 | 830,951,672.16 | 956,871,820.87 | 727,263,836.92 | - |
| 成都金色城市 | 2013年06月 | 2015年09月 | 1,228,008,155.00 | - | 533,358,948.38 | - |
| 成都金色城品 | 2013年05月 | 2015年09月 | 1,156,223,958.47 | - | 539,701,886.32 | - |
| 成都五龙山公园 | 2010年10月 | 2013年12月 | 2,249,146,243.50 | 897,274,498.12 | 1,405,039,659.46 | - |
| 成都魅力之城 | 2011年10月 | 2013年12月 | 426,884,059.12 | 198,133,007.78 | 284,914,594.02 | - |
| 南充金润华府 | 2012年08月 | 2014年10月 | 849,101,187.16 | 312,713,509.86 | 364,242,975.92 | - |

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)

(七) 合并财务报表项目附注(续)

5 存货(续)

(4) 存货明细表:(续)

ii 在建开发产品(续)

| 项目名称 | 开工时间 | 预计下批 竣工时间 | 预计总投资 | 期初余额 | 期末余额 | 跌价准备 |
|------------|----------|--------------|------------------|------------------|------------------|------|
| 西安金城曲江 | 2012年03月 | 2013年08月 | 1,649,593,731.00 | 849,416,283.22 | 1,436,097,740.59 | - |
| 西安万科城7# | 2012年07月 | 2013年09月 | 1,905,102,241.98 | 1,047,389,019.67 | 1,047,009,618.39 | - |
| 西安大明宫项目 | 2012年07月 | 2015年06月 | 529,548,609.00 | 318,105,336.15 | 376,265,572.77 | - |
| 西安万科城3号地 | 2012年09月 | 2014年12月 | 1,217,274,232.23 | 786,238,846.80 | 909,779,337.68 | - |
| 西安金城华府 | 2012年09月 | 2014年12月 | 1,099,928,374.21 | 451,752,338.24 | 591,948,180.70 | - |
| 西安金色悦城 | 2012年08月 | 2015年03月 | 1,213,132,329.00 | 208,571,269.38 | 646,862,457.39 | - |
| 太原金城国际 | 2011年05月 | 2013年12月 | 1,257,142,804.53 | 732,672,965.58 | 854,104,636.06 | - |
| 太原万科紫台 | 2012年07月 | 2013年12月 | 2,360,695,112.76 | 1,021,223,197.78 | 1,332,248,215.78 | - |
| 晋中朗润园 | 2011年12月 | 2013年10月 | 1,536,231,196.00 | 456,740,609.69 | 790,893,550.12 | - |
| 太原蓝山 | 2012年11月 | 2015年12月 | 706,857,854.16 | 277,812,809.14 | 383,767,239.88 | - |
| 大连朗润园 | 2010年08月 | 2014年04月 | 1,599,116,219.87 | 535,042,093.89 | 742,724,603.25 | - |
| 大连溪之谷 | 2011年04月 | 2013年10月 | 344,016,566.67 | 238,544,112.79 | 260,303,363.14 | - |
| 大连魅力之城 | 2011年05月 | 2013年12月 | 289,882,776.32 | 338,661,625.78 | 289,945,584.18 | - |
| 大连海港城 | 2011年03月 | 2013年09月 | 1,552,308,035.48 | 1,179,287,230.06 | 1,058,766,337.00 | - |
| 大连西山项目 | 2011年03月 | 2014年05月 | 1,213,963,589.91 | 654,392,161.67 | 706,801,356.99 | - |
| 大连樱花园 | 2011年05月 | 2014年06月 | 1,057,768,524.53 | 588,013,297.67 | 693,847,066.48 | - |
| 大连万科城 | 2013年04月 | 2015年10月 | 956,137,809.19 | - | 204,234,591.44 | - |
| 长春蓝山 | 2011年03月 | 2013年10月 | 1,569,530,460.85 | 1,065,984,922.76 | 880,168,234.46 | - |
| 长春柏翠园 | 2011年07月 | 2013年08月 | 1,597,020,000.00 | 753,692,804.86 | 787,399,005.00 | - |
| 吉林万科城 | 2011年11月 | 2013年12月 | 3,099,350,375.86 | 1,037,793,139.18 | 1,064,272,944.53 | - |
| 长春万科城 | 2011年05月 | 2013年12月 | 2,602,598,261.91 | 910,299,956.46 | 1,253,533,474.25 | - |
| 吉林松花湖项目 | 2013年04月 | 2014年11月 | 452,280,000.00 | - | 52,881,071.72 | - |
| 长春雕塑公园项目 | 2013年06月 | 2016年06月 | 360,498,294.00 | - | 97,620,024.96 | - |
| 镇江沁园 | 2011年08月 | 2013年08月 | 730,334,578.05 | 443,453,833.74 | 374,481,520.36 | - |
| 镇江魅力之城 | 2011年06月 | 2013年12月 | 145,016,476.70 | 222,524,260.60 | 177,335,208.77 | - |
| 镇江蓝山花园 | 2011年07月 | 2013年12月 | 603,451,362.80 | 225,766,955.93 | 240,329,313.40 | - |
| 昆山高尔夫 | 2009年09月 | 2013年12月 | 1,363,154,579.00 | 183,367,705.13 | 204,562,833.74 | - |
| 苏州万科新都会 | 2011年09月 | 2013年12月 | 265,350,000.00 | 186,115,048.41 | 220,438,348.26 | - |
| 苏州玲珑湾花园 | 2012年07月 | 2014年09月 | 1,172,835,916.82 | 477,116,788.32 | 408,742,597.44 | - |
| 苏州万科城 | 2012年12月 | 2013年12月 | 1,482,743,149.16 | 340,075,340.77 | 999,230,291.10 | - |
| 无锡信成道 | 2010年10月 | 2014年11月 | 1,748,902,611.82 | 1,263,970,131.01 | 1,008,855,569.11 | - |
| 无锡金城缦香 | 2010年12月 | 2013年09月 | 1,457,405,053.31 | 1,014,076,792.10 | 1,240,951,159.91 | - |
| 无锡魅力之城 | 2011年11月 | 2013年10月 | 1,949,414,003.37 | 476,820,344.65 | 882,192,146.74 | - |
| 无锡金城蓝湾 | 2012年11月 | 2014年12月 | 726,006,416.38 | 504,776,717.68 | 388,844,860.94 | - |
| 扬州万科城 | 2011年12月 | 2013年09月 | 1,469,659,658.90 | 727,287,039.72 | 878,607,903.77 | - |
| 济南草山岭B地块项目 | 2013年06月 | 2015年12月 | 2,574,269,333.90 | - | 642,085,852.97 | - |
| 济南金城国际 | 2013年03月 | 2014年12月 | 990,540,727.34 | 550,659,202.16 | 616,152,877.47 | - |
| 青岛城市花园 | 2011年05月 | 2013年11月 | 281,469,326.80 | 234,225,994.72 | 158,032,108.50 | - |
| 青岛东郡 | 2012年07月 | 2014年11月 | 842,349,124.13 | 257,500,876.59 | 401,622,166.03 | - |
| 青岛蓝山 | 2011年06月 | 2013年09月 | 1,068,017,309.12 | 572,256,469.37 | 763,987,915.49 | - |
| 青岛万科城 | 2011年06月 | 2013年09月 | 1,251,427,905.99 | 820,919,432.01 | 917,545,608.35 | - |
| 青岛万科生态城 | 2011年04月 | 2013年11月 | 2,252,407,586.98 | 1,733,774,893.87 | 1,772,373,911.67 | - |
| 青岛福州路万科中心 | 2013年05月 | 2014年12月 | 1,537,693,585.98 | - | 727,007,020.79 | - |
| 青岛国家广告产业园 | 2013年04月 | 2014年12月 | 313,596,722.75 | - | 108,190,117.71 | - |
| 青岛玫瑰里 | 2013年04月 | 2014年12月 | 504,863,825.34 | - | 172,227,173.27 | - |
| 青岛山东路万科中心 | 2013年06月 | 2015年10月 | 910,483,215.59 | - | 381,861,852.72 | - |
| 烟台海云台 | 2010年11月 | 2013年07月 | 760,798,710.84 | 402,815,416.28 | 450,510,354.57 | - |
| 烟台假日风景 | 2011年07月 | 2013年09月 | 713,168,328.35 | 449,817,519.22 | 226,689,766.97 | - |
| 烟台假日润园 | 2012年10月 | 2013年12月 | 798,893,460.89 | 246,922,240.30 | 379,914,270.33 | - |

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)

(七) 合并财务报表项目附注(续)

5 存货(续)

(4) 存货明细表:(续)

ii 在建开发产品(续)

| 项目名称 | 开工时间 | 预计下批竣工时间 | 预计总投资 | 期初余额 | 期末余额 | 跌价准备 |
|------------|----------|----------|------------------|------------------|------------------|------|
| 合肥万科城 | 2011年11月 | 2013年10月 | 1,516,168,015.85 | 805,927,317.94 | 983,354,686.11 | - |
| 合肥蓝山花园 | 2012年10月 | 2014年10月 | 1,254,036,159.83 | 256,878,921.07 | 695,020,287.93 | - |
| 森林公园 | 2013年03月 | 2014年06月 | 492,750,229.92 | - | 362,661,214.47 | - |
| 芜湖万科城 | 2011年08月 | 2013年08月 | 1,920,023,358.16 | 1,049,478,622.15 | 1,039,410,559.76 | - |
| 杭州北宸之光 | 2013年04月 | 2015年06月 | 1,335,366,139.66 | - | 635,464,011.97 | - |
| 杭州草庄 | 2013年02月 | 2014年09月 | 991,954,119.65 | - | 722,979,927.82 | - |
| 杭州公望 | 2009年10月 | 2014年06月 | 482,856,072.45 | 562,300,486.61 | 423,870,799.02 | - |
| 杭州良渚文化村 | 2011年08月 | 2013年10月 | 4,431,010,559.78 | 1,893,795,877.83 | 2,022,233,571.32 | - |
| 杭州紫台 | 2013年05月 | 2014年12月 | 1,548,219,736.43 | - | 864,814,617.14 | - |
| 宁波云鹭湾 | 2011年04月 | 2014年06月 | 1,181,131,254.75 | 873,789,697.51 | 1,026,580,332.21 | - |
| 宁波金色城市 | 2011年07月 | 2013年12月 | 1,079,240,000.00 | 931,086,228.00 | 1,040,025,535.11 | - |
| 宁波金域国际 | 2013年01月 | 2014年12月 | 846,833,713.00 | - | 587,635,341.50 | - |
| 温州龙湾花园 | 2012年12月 | 2013年12月 | 4,000,000,000.00 | 3,019,660,199.74 | 3,362,875,456.40 | - |
| 温州金域中央 | 2013年05月 | 2015年05月 | 2,700,000,000.00 | - | 1,727,243,258.29 | - |
| 福州金域榕郡 | 2010年05月 | 2013年12月 | 1,269,621,702.66 | 1,723,476,752.02 | 1,166,256,742.81 | - |
| 福州永泰万科城 | 2012年04月 | 2014年06月 | 196,179,143.00 | 87,917,791.98 | 119,928,110.72 | - |
| 福州万科广场 | 2011年03月 | 2013年07月 | 1,591,866,020.42 | 1,231,374,370.57 | 1,585,734,064.91 | - |
| 福州金域花园 | 2012年01月 | 2015年12月 | 1,462,625,416.17 | 923,093,867.38 | 999,704,838.58 | - |
| 福州莆田万科城 | 2011年12月 | 2013年07月 | 3,552,030,079.97 | 1,301,727,188.09 | 1,740,036,824.04 | - |
| 厦门湖心岛 | 2011年03月 | 2013年10月 | 3,423,486,746.69 | 1,975,577,388.52 | 577,814,679.82 | - |
| 厦门金域华府 | 2011年05月 | 2014年06月 | 2,484,633,546.41 | 1,483,001,235.76 | 1,098,608,120.23 | - |
| 厦门海沧万科城 | 2012年01月 | 2014年08月 | 3,786,641,982.08 | 1,715,260,798.32 | 1,818,138,963.63 | - |
| 厦门万科广场 | 2013年03月 | 2016年12月 | 1,205,908,806.87 | - | 508,689,822.02 | - |
| 长沙白鹭郡 | 2013年04月 | 2014年12月 | 1,344,256,907.58 | - | 297,322,642.61 | - |
| 长沙万科城 | 2010年01月 | 2013年09月 | 1,783,373,870.69 | 821,016,856.13 | 995,366,993.00 | - |
| 长沙紫台 | 2013年04月 | 2014年12月 | 758,640,946.04 | - | 577,828,614.42 | - |
| 长沙城际新苑项目 | 2011年03月 | 2013年12月 | 7,735,158,830.16 | - | 1,568,578,165.25 | - |
| 东莞双城水岸 | 2010年05月 | 2013年09月 | 1,299,000,000.00 | 654,777,963.10 | 770,608,857.79 | - |
| 惠州双月湾 | 2011年06月 | 2013年09月 | 7,164,170,000.00 | 1,262,513,783.87 | 1,074,938,002.77 | - |
| 惠州金域华庭 | 2010年01月 | 2013年09月 | 950,534,051.93 | 550,447,731.69 | 494,215,786.85 | - |
| 深圳天琴湾 | 2007年01月 | 2014年12月 | 1,181,960,000.00 | 632,971,555.66 | 734,129,705.29 | - |
| 深圳翡丽郡 | 2011年01月 | 2016年06月 | 2,535,000,000.00 | 1,372,939,784.19 | 1,867,534,763.19 | - |
| 深圳万科红 | 2011年05月 | 2013年12月 | 3,276,000,000.00 | 1,606,399,166.55 | 1,879,596,573.12 | - |
| 深圳布吉水径项目 | 2012年10月 | 2015年12月 | 2,805,380,000.00 | 1,246,081,514.64 | 1,443,876,080.83 | - |
| 深圳公园里 | 2010年12月 | 2013年08月 | 2,971,350,000.00 | 2,566,622,277.46 | 2,786,737,902.13 | - |
| 深圳八意府项目 | 2009年01月 | 2014年06月 | 2,254,000,000.00 | - | 1,197,365,503.89 | - |
| 深圳金域缙香 | 2011年01月 | 2015年04月 | 2,046,000,000.00 | 1,113,045,525.25 | 1,308,572,600.86 | - |
| 深圳天誉 | 2011年05月 | 2015年10月 | 3,400,000,000.00 | 1,192,210,092.22 | 1,672,489,234.50 | - |
| 深圳第五园 | 2008年04月 | 2014年09月 | 1,830,322,724.46 | 1,123,091,439.58 | 1,292,825,152.99 | - |
| 中山金悦华庭 | 2010年12月 | 2013年07月 | 704,569,845.71 | 426,297,717.34 | 334,877,197.10 | - |
| 珠海城市花园 | 2012年09月 | 2013年11月 | 919,994,383.68 | 361,733,192.78 | 486,614,679.66 | - |
| 珠海魅力之城 | 2011年09月 | 2013年09月 | 1,861,236,360.35 | 691,568,450.31 | 731,767,448.32 | - |
| 佛山天傲湾 | 2011年06月 | 2013年12月 | 998,021,934.20 | 698,964,372.59 | 766,689,157.74 | - |
| 佛山F06项目 | 2013年04月 | 2015年04月 | 904,029,000.00 | - | 365,699,087.28 | - |
| 佛山万科缤纷四季花园 | 2010年09月 | 2013年12月 | 1,213,183,369.37 | 999,455,280.99 | 791,371,720.77 | - |
| 佛山金色领域广场 | 2013年04月 | 2015年06月 | 451,477,297.15 | - | 112,889,357.28 | - |
| 佛山金色溪谷花园 | 2010年12月 | 2013年07月 | 375,342,531.47 | 333,977,695.96 | 308,780,460.96 | - |

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)

(七) 合并财务报表项目附注(续)

5 存货(续)

(4) 存货明细表:(续)

ii 在建开发产品(续)

| 项目名称 | 开工时间 | 预计下批 竣工时间 | 预计总投资 | 期初余额 | 期末余额 | 跌价准备 |
|------------|----------|--------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|------|
| 佛山金域国际 | 2012年03月 | 2015年12月 | 3,784,636,876.07 | 1,481,334,975.15 | 2,097,882,176.01 | - |
| 佛山金域蓝湾 | 2010年09月 | 2013年09月 | 2,158,782,886.67 | 1,295,426,769.69 | 1,224,904,436.26 | - |
| 佛山沁园 | 2010年04月 | 2014年06月 | 500,318,043.65 | 219,709,893.47 | 231,619,298.22 | - |
| 佛山万科城 | 2009年04月 | 2013年12月 | 2,545,661,002.33 | 486,699,953.09 | 831,305,732.25 | - |
| 佛山万科广场 | 2011年07月 | 2014年06月 | 2,941,619,707.32 | 491,453,373.55 | 1,696,276,606.45 | - |
| 佛山缤纷西园 | 2013年04月 | 2015年12月 | 1,048,212,748.00 | - | 340,664,960.88 | - |
| 中山朗润园 | 2010年09月 | 2013年09月 | 365,708,819.60 | 286,759,534.16 | 362,051,731.41 | - |
| 中山金色家园 | 2011年01月 | 2014年05月 | 2,445,542,081.96 | 275,449,717.29 | 435,862,290.74 | - |
| 中山柏悦湾 | 2012年04月 | 2014年09月 | 488,772,648.74 | 168,248,975.70 | 275,305,174.93 | - |
| 东莞长安万科中心 | 2012年03月 | 2014年01月 | 1,504,663,911.65 | 262,415,092.47 | 806,600,464.09 | - |
| 东莞紫台 | 2011年04月 | 2013年09月 | 1,307,457,918.61 | 571,448,468.21 | 462,142,111.53 | - |
| 东莞松湖中心 | 2012年03月 | 2013年07月 | 710,830,880.48 | 356,349,473.33 | 422,013,882.92 | - |
| 东莞虹溪诺雅 | 2011年05月 | 2013年08月 | 251,284,475.10 | 302,641,827.99 | 202,381,233.98 | - |
| 东莞万科大厦 | 2011年12月 | 2013年11月 | 333,969,573.45 | 114,659,543.01 | 154,204,493.63 | - |
| 东莞常平万科城 | 2011年05月 | 2013年09月 | 716,455,408.39 | 347,635,941.74 | 455,321,791.21 | - |
| 东莞朗润园 | 2011年10月 | 2013年09月 | 1,496,001,751.22 | 657,250,850.79 | 694,093,915.41 | - |
| 东莞金域国际 | 2012年01月 | 2013年12月 | 1,544,686,890.84 | 972,423,833.83 | 1,161,134,790.23 | - |
| 东莞金域华府 | 2011年04月 | 2013年10月 | 1,368,820,332.92 | 1,166,694,799.56 | 1,048,700,654.95 | - |
| 东莞金色城市 | 2013年04月 | 2015年12月 | 625,115,248.37 | - | 247,287,471.46 | - |
| 东莞四季花城 | 2013年05月 | 2014年11月 | 669,907,654.89 | - | 278,576,902.10 | - |
| 东莞金域松湖 | 2011年05月 | 2013年08月 | 1,121,190,017.83 | 920,472,000.84 | 664,990,495.23 | - |
| 东莞松湖中心二区 | 2012年01月 | 2015年09月 | 122,013,986.97 | 187,081,557.61 | 75,358,915.95 | - |
| 东莞香树丽舍 | 2013年02月 | 2014年11月 | 772,832,324.51 | - | 393,002,604.51 | - |
| 南昌润园 | 2010年05月 | 2013年09月 | 264,901,286.00 | 556,248,498.18 | 138,464,228.38 | - |
| 南昌金域蓝湾 | 2011年01月 | 2013年09月 | 613,903,483.31 | 581,129,427.61 | 507,427,906.36 | - |
| 南昌海创园项目 | 2013年02月 | 2014年12月 | 2,100,000,000.00 | - | 619,661,665.48 | - |
| 南昌万科城 | 2012年09月 | 2013年12月 | 2,142,580,074.53 | 909,898,128.91 | 829,750,944.24 | - |
| 南昌青山湖北大道项目 | 2013年01月 | 2014年06月 | 350,000,000.00 | 121,267,477.51 | 136,575,218.83 | - |
| 贵阳大都会 | 2012年09月 | 2014年12月 | 3,992,612,840.04 | 632,310,444.78 | 1,188,196,142.04 | - |
| 贵阳金域华府 | 2010年09月 | 2014年06月 | 778,478,419.05 | 75,910,800.08 | 149,857,437.39 | - |
| 贵阳玲珑湾 | 2012年03月 | 2014年12月 | 1,128,310,000.00 | 360,437,745.06 | 485,731,572.75 | - |
| 贵阳万科悦城 | 2012年11月 | 2015年12月 | 1,514,055,665.88 | 219,779,606.71 | 279,315,324.66 | - |
| 贵阳杨惠村 | 2013年04月 | 2014年12月 | 3,600,000,000.00 | - | 1,090,997,634.04 | - |
| 昆明白沙润园 | 2011年04月 | 2013年12月 | 1,705,170,000.00 | 1,204,138,129.22 | 1,032,846,945.86 | - |
| 昆明金色领域 | 2011年09月 | 2013年11月 | 1,658,180,000.00 | 1,162,541,556.22 | 1,156,061,589.78 | - |
| 昆明魅力之城 | 2013年05月 | 2015年05月 | 11,520,930,000.00 | - | 2,487,963,672.45 | - |
| 三亚森林度假公园 | 2011年05月 | 2013年08月 | 1,354,442,107.46 | 1,105,762,444.91 | 1,003,623,393.19 | - |
| 三亚同心家园 | 2013年01月 | 2014年05月 | 1,112,666,749.16 | - | 95,477,667.59 | - |
| 三亚万科湖畔度假公园 | 2012年06月 | 2015年03月 | 1,138,324,794.75 | 539,499,246.20 | 670,411,251.27 | - |
| 乌鲁木齐金域华府 | 2011年09月 | 2013年08月 | 1,835,985,300.00 | 754,114,758.74 | 974,526,712.19 | - |
| 乌鲁木齐兰乔圣菲 | 2012年04月 | 2015年06月 | 803,850,000.00 | 390,729,575.58 | 482,317,898.78 | - |
| 徐州万科城 | 2013年04月 | 2015年10月 | 3,810,772,600.00 | - | 548,238,300.92 | - |
| 乌鲁木齐南山郡 | 2012年04月 | 2014年09月 | 200,000,000.00 | 61,688,710.42 | 101,786,798.62 | - |
| 宁波江东府 | 2013年06月 | 2016年02月 | 2,500,000,000.00 | - | 777,828,783.36 | - |
| 转出至已完工 | | | 703,914,568.30 | 5,616,195,424.85 | - | - |
| 其他 | | | 1,845,741,261.89 | 433,823,950.27 | 229,837,548.80 | - |
| 合计 | | | 377,853,059,603.76 | 162,218,787,944.61 | 199,158,206,810.73 | - |

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)

(七) 合并财务报表项目附注(续)

5 存货(续)

(4) 存货明细表:(续)

iii 拟开发产品

| 项目名称 | 预计开工时间 | 预计下批 竣工时间 | 预计总投资 | 期初余额 | 期末余额 | 跌价准备 |
|-------------|----------|--------------|-------------------|------------------|------------------|------|
| 秦皇岛万科假日风景 | 2014年05月 | 2016年08月 | 2,983,385,158.53 | 182,603,551.18 | 186,793,163.40 | - |
| 秦皇岛万科戴河丽舍 | 2013年10月 | 2015年08月 | 1,823,021,696.12 | 358,577,402.01 | 487,150,247.61 | - |
| 广州金色悦府 | 2013年09月 | 2015年12月 | 3,234,870,395.18 | 637,151,347.34 | 647,288,669.34 | - |
| 清远万科城 | 2014年01月 | 2015年09月 | 6,179,772,900.00 | 146,274,474.90 | 383,829,924.84 | - |
| 上海城花新园 | 2013年08月 | 2015年12月 | 3,300,000,000.00 | 436,396,449.61 | 471,512,956.47 | - |
| 嘉兴金色梦想 | 2013年08月 | 2014年11月 | 451,226,706.30 | 165,723,007.74 | 162,590,242.69 | - |
| 南通任港路项目 | 2013年07月 | 2015年09月 | 1,021,710,000.00 | - | 218,477,106.54 | - |
| 上海金色城市 | 2013年08月 | 2015年03月 | 2,936,746,750.39 | 60,235,238.76 | 695,638,890.56 | - |
| 上海南站商务区地块 | 2013年09月 | 2015年09月 | 13,440,426,363.88 | - | 5,608,355,102.81 | - |
| 上海松江商务区14# | 2013年07月 | 2014年11月 | 1,953,553,698.00 | - | 909,885,192.35 | - |
| 上海七宝53# | 2013年07月 | 2015年10月 | 2,870,000,000.00 | 472,333,756.43 | 526,859,547.25 | - |
| 上海滨江项目 | 2013年09月 | 2014年12月 | 2,058,804,722.72 | 977,021,345.68 | 978,659,877.68 | - |
| 天津东海岸 | 2013年09月 | 2015年05月 | 3,124,484,004.17 | 723,481,349.90 | 885,189,189.90 | - |
| 天津东丽湖 | 2013年09月 | 2014年12月 | 4,767,962,164.48 | 885,070,259.26 | 235,159,251.82 | - |
| 天津海港城 | 2013年08月 | 2015年09月 | 918,709,260.92 | 252,853,065.59 | 353,040,960.71 | - |
| 天津解放南路项目 | 2013年07月 | 2015年11月 | 1,988,768,285.00 | - | 921,555,499.80 | - |
| 天津金域国际 | 2013年09月 | 2015年08月 | 889,359,392.75 | 206,502,153.78 | 210,137,522.78 | - |
| 天津金域华府 | 2014年05月 | 2015年12月 | 2,968,396,871.55 | 742,829,912.28 | 752,381,396.34 | - |
| 天津四季花城 | 2013年07月 | 2015年06月 | 4,026,530,664.09 | - | 912,627,782.55 | - |
| 重庆凤鸣山项目 | 2013年09月 | 2015年12月 | 3,604,181,688.27 | 1,680,675,632.52 | 1,240,866,851.76 | - |
| 重庆西郊医院 | 2013年07月 | 2014年12月 | 1,099,144,540.01 | 120,137,879.85 | 332,110,758.26 | - |
| 重庆九龙坡区盘龙2号地 | 2013年08月 | 2015年06月 | 1,067,994,892.49 | - | 352,522,581.30 | - |
| 鞍山惠斯勒小镇 | 2014年03月 | 2016年11月 | 2,084,646,082.00 | 527,257,317.40 | 437,968,892.80 | - |
| 鞍山万科城 | 2014年03月 | 2016年10月 | 336,260,000.00 | 59,049,443.81 | 60,484,183.09 | - |
| 鞍山金域国际 | 2015年03月 | 2017年12月 | 541,132,248.06 | - | 119,464,263.74 | - |
| 抚顺金域国际 | 2014年03月 | 2015年09月 | 1,104,880,000.00 | 304,959,828.76 | 136,621,600.40 | - |
| 抚顺金域蓝湾 | 2014年03月 | 2015年12月 | 2,539,580,166.55 | 176,022,092.15 | 252,093,497.91 | - |
| 沈阳惠斯勒小镇 | 2014年03月 | 2016年06月 | 1,708,488,376.78 | 190,665,213.95 | 194,680,039.66 | - |
| 沈阳明天广场 | 2014年04月 | 2016年12月 | 2,753,222,409.17 | 849,473,987.78 | 783,824,365.16 | - |
| 沈阳公园大道 | 2014年03月 | 2015年12月 | 2,591,605,604.98 | 486,440,249.85 | 268,071,984.29 | - |
| 沈阳春河里 | 2014年06月 | 2015年12月 | 3,105,328,528.70 | 1,426,745,279.31 | 1,215,212,656.92 | - |
| 沈阳金域蓝湾 | 2014年04月 | 2016年12月 | 300,529,356.85 | 317,882,053.88 | 102,961,141.19 | - |
| 沈阳润园 | 2013年07月 | 2015年12月 | 676,608,172.85 | 158,773,249.16 | 198,612,990.11 | - |
| 沈阳柏翠园 | 2014年03月 | 2016年12月 | 1,154,342,534.85 | 299,591,560.48 | 105,481,167.44 | - |
| 沈阳鹿特丹 | 2014年04月 | 2016年10月 | 1,207,279,130.50 | 616,803,679.63 | 406,821,634.03 | - |
| 沈阳香湖盛景苑南区 | 2014年04月 | 2016年11月 | 2,282,663,497.87 | 689,129,126.42 | 701,533,920.67 | - |
| 营口海港城 | 2014年03月 | 2017年05月 | 1,334,093,662.00 | - | 93,100,635.01 | - |
| 南京安品街项目 | 2014年01月 | 2015年06月 | 826,965,770.60 | - | 553,208,925.27 | - |
| 南京金域蓝湾 | 2013年09月 | 2014年12月 | 491,699,241.43 | 880,316,875.54 | 130,593,416.75 | - |
| 南京南站项目二期 | 2013年10月 | 2015年12月 | 3,310,822,883.22 | - | 1,170,533,893.76 | - |
| 武汉汉阳国际 | 2013年10月 | 2016年04月 | 1,790,339,441.05 | 1,056,645,965.72 | 1,090,822,789.27 | - |
| 武汉联投万科生态城 | 2014年03月 | 2014年06月 | 2,250,000,000.00 | 503,488,640.27 | 504,804,576.36 | - |
| 成都金色乐府音乐广场 | 2013年07月 | 2016年03月 | 8,029,000,000.00 | - | 2,898,946,101.03 | - |
| 成都万科华茂广场 | 2013年07月 | 2015年12月 | 1,708,470,000.00 | 574,694,220.76 | 675,204,658.63 | - |
| 成都金色城市 | 2013年09月 | 2015年12月 | 1,173,782,040.86 | 478,320,758.71 | 478,320,758.71 | - |
| 成都金域缙香 | 2013年11月 | 2016年07月 | 2,396,526,979.16 | - | 728,187,368.62 | - |
| 南充金域华府 | 2013年11月 | 2015年04月 | 1,956,489,092.00 | 451,031,945.41 | 482,182,006.46 | - |
| 西安万科城7# | 2014年02月 | 2016年12月 | 657,952,762.17 | 47,494,440.46 | 132,848,742.03 | - |
| 西安大明宫项目 | 2013年10月 | 2015年06月 | 1,449,048,228.70 | 467,293,263.73 | 466,372,460.82 | - |
| 西安万科城3号地 | 2013年08月 | 2015年12月 | 781,875,091.28 | 237,022,845.10 | 309,069,387.90 | - |
| 西安金域华府 | 2013年08月 | 2015年08月 | 800,104,621.03 | 213,745,058.22 | 217,660,663.10 | - |

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)

(七) 合并财务报表项目附注(续)

5 存货(续)

(4) 存货明细表:(续)

iii 拟开发产品(续)

| 项目名称 | 预计开工时间 | 预计下批 | | 预计总投资 | 期初余额 | 期末余额 | 跌价准备 |
|-----------|----------|----------|------|-------------------|------------------|------------------|------|
| | | 预计开工时间 | 竣工时间 | | | | |
| 西安金色悦城 | 2013年12月 | 2015年03月 | | 2,380,454,284.53 | 1,103,098,778.28 | 915,371,881.35 | - |
| 太原柏翠园 | 2014年04月 | 2015年12月 | | 1,475,562,853.74 | - | 444,198,265.69 | - |
| 晋中朗润园 | 2013年11月 | 2015年06月 | | 665,956,796.00 | 184,715,558.11 | 98,348,671.86 | - |
| 太原蓝山 | 2013年07月 | 2016年12月 | | 4,500,085,514.29 | 1,150,180,060.15 | 1,150,180,060.15 | - |
| 郑州美铭科技产业园 | 2013年08月 | 2015年05月 | | 2,806,400,000.00 | - | 179,693,369.22 | - |
| 郑州万科美景龙门堂 | 2013年09月 | 2015年04月 | | 1,882,210,000.00 | - | 498,220,361.06 | - |
| 大连海港城 | 2013年07月 | 2015年06月 | | 6,177,090,600.00 | 1,096,515,777.53 | 1,044,672,771.77 | - |
| 大连樱花园 | 2013年07月 | 2016年06月 | | 2,115,085,226.75 | 681,768,769.98 | 682,081,021.12 | - |
| 大连万科城 | 2013年09月 | 2015年12月 | | 3,146,256,490.81 | 917,878,690.17 | 801,545,669.16 | - |
| 大连蓝山 | 2013年09月 | 2015年12月 | | 2,598,999,063.67 | - | 612,183,118.20 | - |
| 长春蓝山 | 2014年09月 | 2015年06月 | | 709,396,003.25 | 422,232,962.64 | 422,232,962.64 | - |
| 长春柏翠园 | 2013年10月 | 2015年10月 | | 2,250,220,000.00 | 470,762,348.44 | 633,565,352.59 | - |
| 吉林万科城 | 2014年10月 | 2015年11月 | | 6,847,959,256.39 | 836,822,562.50 | 836,822,562.50 | - |
| 长春万科城 | 2013年10月 | 2014年12月 | | 4,390,790,092.90 | 1,257,984,356.24 | 1,078,958,552.84 | - |
| 吉林松花湖项目 | 2014年05月 | 2017年05月 | | 3,605,313,987.00 | 180,770,000.00 | 181,280,000.00 | - |
| 长春雕塑公园项目 | 2013年09月 | 2016年06月 | | 2,541,051,706.00 | 666,476,097.00 | 582,612,578.72 | - |
| 镇江沁园 | 2013年07月 | 2014年04月 | | 1,276,893,578.87 | 131,068,616.00 | 103,011,423.85 | - |
| 镇江魅力之城 | 2013年10月 | 2014年12月 | | 587,500,000.00 | 97,465,963.28 | 355,548,766.47 | - |
| 镇江蓝山花园 | 2013年07月 | 2014年12月 | | 2,550,260,878.72 | 1,075,484,411.17 | 1,049,810,488.74 | - |
| 昆山高尔夫 | 2014年01月 | 2015年06月 | | 3,670,061,788.05 | 578,212,382.80 | 578,212,382.80 | - |
| 昆山花桥项目 | 2013年07月 | 2014年12月 | | 2,800,830,000.00 | 492,677,308.00 | 514,481,329.14 | - |
| 苏州万科新都会 | 2013年08月 | 2015年05月 | | 329,500,000.00 | 138,575,004.09 | 138,575,004.09 | - |
| 苏州万科城 | 2013年10月 | 2014年09月 | | 1,852,098,029.09 | 1,310,872,722.79 | 811,378,015.91 | - |
| 苏州平江新城项目 | 2013年07月 | 2015年06月 | | 2,136,945,757.06 | 984,525,888.30 | 1,032,612,489.25 | - |
| 无锡信成道 | 2013年10月 | 2015年07月 | | 2,314,372,737.07 | 1,368,368,308.64 | 1,402,205,991.32 | - |
| 无锡金城缙香 | 2013年09月 | 2017年02月 | | 2,090,650,118.66 | 730,179,579.26 | 645,335,039.03 | - |
| 无锡魅力之城 | 2013年10月 | 2015年07月 | | 1,026,753,332.10 | 348,093,051.52 | 66,031,156.00 | - |
| 无锡金城蓝湾 | 2013年09月 | 2015年12月 | | 1,731,035,015.00 | 144,580,943.55 | 385,197,728.34 | - |
| 常州鸣凰项目 | 2013年10月 | 2015年03月 | | 1,492,600,000.00 | - | 506,773,800.00 | - |
| 扬州第五园 | 2014年01月 | 2016年01月 | | 731,500,000.00 | 281,900,000.00 | 305,500,000.00 | - |
| 扬州万科城 | 2013年12月 | 2014年12月 | | 1,365,900,341.10 | 771,655,749.72 | 563,296,036.36 | - |
| 扬州金城华府 | 2013年07月 | 2014年12月 | | 923,220,000.00 | 323,545,146.11 | 360,227,831.86 | - |
| 徐州淮海G地块项目 | 2013年07月 | 2015年07月 | | 713,256,192.00 | 133,046,661.61 | 143,745,422.55 | - |
| 徐州淮海H地块项目 | 2013年07月 | 2015年07月 | | 919,963,920.20 | 355,038,684.57 | 399,704,404.93 | - |
| 徐州淮海I地块项目 | 2013年07月 | 2015年07月 | | 693,927,700.00 | 111,729,328.60 | 265,073,254.30 | - |
| 青岛万科城 | 2013年11月 | 2015年05月 | | 578,797,863.45 | 165,701,896.82 | 174,153,884.70 | - |
| 青岛国家广告产业园 | 2013年10月 | 2014年12月 | | 859,679,134.82 | 278,912,223.50 | 216,837,943.82 | - |
| 青岛玫瑰里 | 2013年08月 | 2014年12月 | | 1,300,460,954.37 | 382,251,162.73 | 232,265,067.87 | - |
| 青岛春阳花园 | 2013年08月 | 2015年03月 | | 1,179,088,838.48 | - | 325,123,968.28 | - |
| 烟台海云台 | 2015年03月 | 2017年06月 | | 1,018,348,707.63 | 703,390,156.03 | 838,784,511.84 | - |
| 烟台假日风景 | 2014年08月 | 2016年12月 | | 705,955,070.05 | 84,927,796.95 | 228,062,472.96 | - |
| 烟台御龙山 | 2015年05月 | 2017年12月 | | 3,669,420,533.50 | - | 1,001,172,611.82 | - |
| 合肥万科城 | 2013年09月 | 2015年09月 | | 971,734,701.87 | 496,482,122.77 | 410,274,059.47 | - |
| 合肥蓝山花园 | 2013年07月 | 2014年10月 | | 1,981,482,770.68 | 902,481,454.21 | 677,770,270.56 | - |
| 合肥森林公园 | 2013年07月 | 2015年12月 | | 9,943,163,070.08 | - | 3,193,382,552.15 | - |
| 芜湖万科城 | 2013年09月 | 2016年12月 | | 1,495,772,689.84 | 634,141,724.11 | 710,788,464.27 | - |
| 杭州公望 | 2013年09月 | 2015年12月 | | 1,436,808,626.12 | 428,565,263.81 | 444,487,010.91 | - |
| 杭州北宸之光 | 2013年12月 | 2016年06月 | | 1,883,811,573.88 | - | 791,885,195.80 | - |
| 杭州良渚文化村 | 2013年07月 | 2015年03月 | | 10,064,268,346.26 | 2,488,394,387.09 | 2,606,265,435.27 | - |
| 杭州西庐 | 2014年02月 | 2017年04月 | | 3,543,142,588.24 | - | 1,922,680,845.80 | - |
| 杭州璞悦湾 | 2013年08月 | 2016年06月 | | 2,560,650,000.00 | - | 1,370,988,508.70 | - |

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)

(七) 合并财务报表项目附注(续)

5 存货(续)

(4) 存货明细表:(续)

iii 拟开发产品(续)

| 项目名称 | 预计开工时间 | 预计下批 竣工时间 | 预计总投资 | 期初余额 | 期末余额 | 跌价准备 |
|-------------|----------|--------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|------|
| 宁波云鹭湾 | 2013年09月 | 2015年07月 | 2,157,714,944.05 | 1,331,829,698.97 | 1,363,593,183.53 | - |
| 福州金域榕郡 | 2013年09月 | 2014年05月 | 1,027,565,707.64 | 702,769,742.11 | 704,800,055.92 | - |
| 福州永泰万科城 | 2013年09月 | 2015年06月 | 2,184,407,004.84 | 196,234,495.82 | 197,406,544.05 | - |
| 福州万科广场 | 2013年07月 | 2016年06月 | 1,916,942,122.00 | 1,100,215,665.41 | 1,127,043,147.71 | - |
| 福州莆田万科城 | 2013年07月 | 2015年02月 | 908,251,087.54 | 169,152,521.05 | 283,386,635.80 | - |
| 福州闽侯大学城项目 | 2013年09月 | 2015年12月 | 4,023,804,718.20 | - | 651,697,924.70 | - |
| 厦门湖心岛 | 2013年10月 | 2015年10月 | 2,951,268,739.08 | - | 1,571,502,442.86 | - |
| 厦门万科广场 | 2014年05月 | 2016年12月 | 4,702,989,280.66 | 1,518,248,000.00 | 1,073,683,844.38 | - |
| 泉州万科城 | 2013年07月 | 2016年06月 | 1,225,388,599.37 | - | 243,028,782.05 | - |
| 长沙金域蓝湾 | 2014年09月 | 2016年03月 | 1,368,171,902.00 | 238,421,851.11 | 242,223,905.22 | - |
| 长沙白鹭郡 | 2013年09月 | 2015年06月 | 480,074,975.24 | 404,623,446.63 | 472,951,088.57 | - |
| 长沙金域缙香 | 2013年09月 | 2014年12月 | 419,548,802.20 | 387,774,589.67 | 347,180,265.74 | - |
| 长沙金域滨江 | 2013年08月 | 2015年03月 | 1,274,430,870.40 | 193,998,865.12 | 202,259,859.66 | - |
| 长沙城际新苑项目 | 2013年10月 | 2015年12月 | 4,210,393,210.24 | - | 623,231,595.29 | - |
| 长沙百汇 | 2013年12月 | 2014年02月 | 3,564,082,316.50 | - | 1,062,090,688.39 | - |
| 东莞双城水岸 | 2013年09月 | 2014年06月 | 2,230,000,000.00 | 1,369,021,062.12 | 1,105,553,378.21 | - |
| 深圳大甲岛 | 2013年09月 | 2014年12月 | 2,162,194,460.00 | 173,604,755.73 | 177,819,542.13 | - |
| 深圳空调厂 | 2014年06月 | 2015年12月 | 7,000,000,000.00 | 271,302,757.92 | 177,171,757.92 | - |
| 深圳安托山项目 | 2013年12月 | 2016年12月 | 4,799,660,000.00 | 1,837,345,361.72 | 1,837,741,426.22 | - |
| 深圳浪骑项目 | 2013年10月 | 2014年12月 | 1,000,000,000.00 | 202,500,914.88 | 205,548,321.83 | - |
| 深圳八意府项目 | 2014年06月 | 2016年04月 | 3,000,000,000.00 | - | 296,175,248.94 | - |
| 深圳溪之谷 | 2013年12月 | 2015年12月 | 1,607,000,000.00 | 589,168,113.26 | 589,467,226.16 | - |
| 深圳布吉水径项目 | 2013年09月 | 2015年06月 | 2,210,000,000.00 | 887,390,587.32 | 887,575,684.25 | - |
| 佛山F06项目 | 2013年08月 | 2015年12月 | 3,405,532,549.44 | 1,642,252,828.38 | 1,290,917,778.11 | - |
| 佛山金色领域广场 | 2013年07月 | 2015年06月 | 2,383,822,702.85 | 660,935,532.00 | 596,061,450.94 | - |
| 佛山万科城 | 2014年01月 | 2015年12月 | 640,238,133.30 | 313,114,047.51 | 117,007,589.92 | - |
| 佛山万科广场 | 2013年07月 | 2015年12月 | 2,379,239,117.82 | 1,266,859,161.18 | 512,242,181.02 | - |
| 中山柏悦湾 | 2013年11月 | 2015年06月 | 2,394,031,679.23 | 707,131,444.31 | 707,131,444.31 | - |
| 东莞金色里程 | 2013年07月 | 2014年12月 | 738,480,750.05 | 420,360,221.42 | 423,443,565.89 | - |
| 东莞厚街广场 | 2013年08月 | 2014年10月 | 576,018,888.63 | 313,376,536.21 | 317,925,329.21 | - |
| 东莞金色悦府 | 2013年09月 | 2014年12月 | 862,100,707.43 | 394,537,090.20 | 405,483,828.56 | - |
| 东莞汇峰中心 | 2013年07月 | 2015年05月 | 1,360,853,968.33 | - | 395,707,253.33 | - |
| 贵阳公园5号 | 2013年09月 | 2015年06月 | 1,089,030,000.00 | - | 377,418,377.68 | - |
| 昆明金色领域 | 2013年12月 | 2015年12月 | 1,086,330,000.00 | 176,884,590.39 | 176,884,590.39 | - |
| 三亚森林度假公园 | 2013年07月 | 2015年03月 | 2,158,944,259.88 | 110,570,350.69 | 193,685,546.48 | - |
| 三亚万科湖畔度假公园 | 2014年03月 | 2016年12月 | 1,672,691,213.56 | 1,174,202,617.39 | 1,183,274,346.03 | - |
| 新疆乌鲁木齐金域国际 | 2013年08月 | 2015年10月 | 410,367,300.00 | 134,014,439.46 | 161,319,023.08 | - |
| 新疆乌鲁木齐金域缙香 | 2013年07月 | 2015年09月 | 335,200,000.00 | 103,792,260.61 | 113,020,783.74 | - |
| 西安万科城8# | 2013年08月 | 2015年12月 | 3,550,960,000.00 | - | 700,000,000.00 | - |
| 南昌人大定制项目 | 2013年11月 | 2016年02月 | 868,640,100.00 | - | 252,378,000.00 | - |
| 大连城花东项目 | 2013年09月 | 2015年12月 | 686,540,000.00 | - | 292,460,000.00 | - |
| 武汉万科嘉园 | 2013年07月 | 2015年12月 | 2,450,000,000.00 | - | 795,942,610.18 | - |
| 北京台湖005号地项目 | 2014年02月 | 2016年03月 | 2,199,020,000.00 | - | 1,200,000,000.00 | - |
| 宁波明珠路项目 | 2013年12月 | 2015年12月 | 1,770,000,000.00 | - | 956,815,728.00 | - |
| 转出至在建 | | | 9,494,530,000.00 | 13,069,352,172.41 | - | - |
| 其他 | | | 11,987,070,049.45 | 700,652,512.75 | 165,439,104.16 | - |
| 合计 | | | 349,469,002,969.96 | 76,733,826,056.15 | 94,099,623,086.48 | - |

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)

(七) 合并财务报表项目附注(续)

6 可供出售金融资产

| 类别 | 2013年6月30日 | 2012年12月31日 |
|----------|--------------|--------------|
| 可供出售权益工具 | 5,361,300.00 | 4,763,600.00 |

可供出售权益工具公允价值按资产负债表日的公开交易市场的收盘价确定。

本年无将持有至到期投资重分类为可供出售金融资产的情况。

本集团无可供出售金融资产的长期债权投资(2012年:无)。

7 长期股权投资

(1) 长期股权投资分类如下:

| 项目 | 2013年6月30日 | 2012年12月31日 |
|-----------|-------------------------|-------------------------|
| 对合营企业的投资 | 4,252,463,099.87 | 4,043,247,292.97 |
| 对联营企业的投资 | 4,705,396,715.26 | 2,915,843,932.44 |
| 其他长期股权投资 | 89,887,619.81 | 81,215,238.88 |
| 小计 | 9,047,747,434.94 | 7,040,306,464.29 |
| 减: 减值准备 | - | - |
| 合计 | 9,047,747,434.94 | 7,040,306,464.29 |

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)

(七) 合并财务报表项目附注(续)

7 长期股权投资(续)

(2) 长期股权投资本报告期变动情况分析如下:

| 被投资单位名称 | 核算方法 | 投资额 | 期初余额 | 增减变动 | 期末余额 | 在被投资单位持股比例 | 在被投资单位表决权比例 | 在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明 | 减值准备 | 本期计提减值准备 | 本期现金红利 |
|------------------|------|----------------|----------------|----------------|----------------|------------|-------------|----------------------------------|------|----------|--------------|
| 一、对合营公司投资 | | | | | | | | | | | |
| 上海加来房地产开发有限公司 | 权益法 | 116,032,000.00 | 423,006,314.02 | 8,448,528.00 | 431,454,842.02 | 49.0% | 50.0% | 本集团与合作方约定该等公司重大财务和经营决策均需合作各方一致同意 | - | - | 8,562,992.49 |
| 东莞市万科置地有限公司 | 权益法 | 521,938,200.25 | 541,117,994.16 | (22,147.18) | 541,095,846.98 | 50.0% | 50.0% | - | - | - | - |
| 武汉万科青安居房地产有限公司 | 权益法 | 29,962,906.05 | 28,863,283.40 | (13,873.03) | 28,849,410.37 | 30.0% | 50.0% | 本集团与合作方约定该等公司重大财务和经营决策均需合作各方一致同意 | - | - | - |
| 云南万科城投房地产有限公司 | 权益法 | 5,100,000.00 | 5,298,341.43 | 70,306.35 | 5,368,647.78 | 51.0% | 50.0% | 本集团按照在公司决策机构董事会派驻的人数确定表决权比例 | - | - | - |
| 长沙市领域房地产开发有限公司 | 权益法 | 55,951,757.42 | 184,739,955.86 | 58,328,383.38 | 243,068,339.24 | 60.0% | 50.0% | 同上 | - | - | - |
| 长沙市领域投资有限公司 | 权益法 | 59,763,799.69 | 42,535,735.29 | (7,416,455.33) | 35,119,279.96 | 60.0% | 50.0% | 同上 | - | - | - |
| 北京中粮万科房地产开发有限公司 | 权益法 | 400,000,000.00 | 503,503,615.62 | 89,138,757.98 | 592,642,373.60 | 50.0% | 50.0% | - | - | - | - |
| 杭州湘格投资管理有限公司 | 权益法 | 1,000,000.00 | 1,210,299.07 | (51,429.27) | 1,158,869.80 | 50.0% | 50.0% | - | - | - | - |
| 杭州东尚置业有限公司 | 权益法 | 30,000,000.00 | 9,763,339.11 | 19,885,003.28 | 29,648,342.39 | 50.0% | 50.0% | - | - | - | - |
| 珠海市海愉置业有限公司 | 权益法 | 31,900,000.00 | 30,338,780.56 | (336,875.27) | 30,001,905.29 | 50.0% | 50.0% | - | - | - | - |
| 天津松科房地产有限公司 | 权益法 | 28,009,373.44 | 95,641,495.66 | 5,214,742.64 | 100,856,238.30 | 49.0% | 40.0% | 本集团与合作方约定该等公司重大财务和经营决策均需合作各方一致同意 | - | - | - |
| 天津市迪万投资有限公司 | 权益法 | 15,686,300.00 | 10,399,952.21 | 13,540,475.61 | 23,940,427.82 | 40.0% | 40.0% | 同上 | - | - | - |
| 北京京投万科房地产开发有限公司 | 权益法 | 80,000,000.00 | 76,138,841.04 | (1,991,186.49) | 74,147,654.55 | 20.0% | 40.0% | 本集团与合作方约定该等公司重大财务和经营决策均需合作各方一致同意 | - | - | - |
| 富阳永通房产有限公司 | 权益法 | 2,000,000.00 | 1,933,806.65 | 3,603.65 | 1,937,410.30 | 20.0% | 28.6% | 本集团与合作方约定该等公司重大财务和经营决策均需合作各方一致同意 | - | - | - |
| 平度万科置业有限公司 | 权益法 | 102,000,000.00 | 99,139,359.58 | (661,583.57) | 98,477,776.01 | 51.0% | 50.0% | 同上 | - | - | - |

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)

(七) 合并财务报表项目附注(续)

7 长期股权投资(续)

(2) 长期股权投资本报告期变动情况分析如下:(续)

| 被投资单位名称 | 核算方法 | 投资额 | 期初余额 | 增减变动 | 期末余额 | 在被投资单位持股比例 | 在被投资单位表决权比例 | 在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明 | 减值准备 | 本期计提减值准备 | 现金红利 |
|---------------------|------|----------------|----------------|----------------|----------------|------------|-------------|----------------------------------|------|----------|------|
| 富阳东和置业有限公司 | 权益法 | 2,000,000.00 | 1,987,420.95 | 2,010.41 | 1,989,431.36 | 20.0% | 28.6% | 同上 | - | - | - |
| 山东小珠山建设发展有限公司 | 权益法 | 365,498,606.00 | 355,985,221.26 | 5,246,798.05 | 361,232,019.31 | 34.0% | 33.3% | 同上 | - | - | - |
| 上海乐都置业有限公司 | 权益法 | 160,032,000.00 | 165,179,548.46 | 7,621,364.94 | 172,800,913.40 | 33.3% | 42.9% | 同上 | - | - | - |
| 上海万双建筑技术有限公司 | 权益法 | 12,000,000.00 | 5,136,151.37 | 5,552,126.24 | 10,688,277.61 | 60.0% | 50.0% | 同上 | - | - | - |
| 上海万科益达投资管理有限公司 | 权益法 | 10,000,000.00 | 10,076,075.54 | 14,066.12 | 10,090,141.66 | 50.0% | 50.0% | - | - | - | - |
| 上海万之城房地产开发有限公司 | 权益法 | 225,000,000.00 | 219,890,446.85 | (2,390,396.72) | 217,500,050.13 | 50.0% | 50.0% | - | - | - | - |
| 重庆两江万科投资有限公司 | 权益法 | 100,000,000.00 | 99,689,466.84 | (160,067.87) | 99,529,398.97 | 50.0% | 50.0% | - | - | - | - |
| | | 100,387,698.42 | 71,961,660.65 | (341,165.07) | 71,620,495.58 | 50.0% | 50.0% | - | - | - | - |
| 武汉联投万科房地产有限公司 | 权益法 | | | | | | | | - | - | - |
| 唐山万润房地产开发有限公司 | 权益法 | 40,000,000.00 | 38,825,064.49 | (1,289,528.30) | 37,535,536.19 | 40.0% | 50.0% | 本集团与合作方约定该等公司重大财务和经营决策均需合作各方一致同意 | - | - | - |
| 武汉雅苑万科房地产有限公司 | 权益法 | 5,000,000.00 | 4,993,776.61 | 287.16 | 4,994,063.77 | 50.0% | 50.0% | - | - | - | - |
| 云南浙联地产有限公司 | 权益法 | 23,000,000.00 | 25,630,922.97 | 10,543,157.91 | 36,174,080.88 | 23.0% | 33.0% | 本集团与合作方约定该等公司重大财务和经营决策均需合作各方一致同意 | - | - | - |
| 北京东方万科投资管理有限公司 | 权益法 | 5,000,000.00 | 4,972,823.38 | 7,091.68 | 4,979,915.06 | 50.0% | 50.0% | - | - | - | - |
| 浙江诺亚资产管理咨询有限公司 | 权益法 | 24,500,000.00 | - | 24,821,123.56 | 24,821,123.56 | 49.0% | 50.0% | 本集团按照在公司决策机构董事会派驻的人数确定表决权比例 | - | - | - |
| 广州市万轩房地产有限公司(注1) | 权益法 | 50,976,452.22 | - | 50,978,764.86 | 50,978,764.86 | 51.0% | 50.0% | 本集团与合作方约定该等公司重大财务和经营决策均需合作各方一致同意 | - | - | - |
| 济南万筑房地产开发有限公司(注1) | 权益法 | 49,460,968.80 | - | 50,514,088.90 | 50,514,088.90 | 50.0% | 50.0% | - | - | - | - |
| 佛山市南海区万宏房地产有限公司(注1) | 权益法 | 994,595.07 | - | 1,002,350.91 | 1,002,350.91 | 50.0% | 50.0% | - | - | - | - |
| 北京首开万科房地产开发有限公司 | 权益法 | 50,000,000.00 | - | 49,720,117.80 | 49,720,117.80 | 50.0% | 40.0% | 本集团与合作方约定该等公司重大财务和经营决策均需合作各方一致同意 | - | - | - |
| 成都万科南城置业有限公司(注1) | 权益法 | 25,737,452.34 | - | 25,764,523.71 | 25,764,523.71 | 50.0% | 50.0% | - | - | - | - |
| 富阳东润置业有限公司 | 权益法 | 223,776,182.11 | - | 223,673,490.49 | 223,673,490.49 | 50.0% | 40.0% | 本集团与合作方约定该等公司重大财务和经营决策均需合作各方一致同意 | - | - | - |
| 苏州万康房地产有限公司 | 权益法 | 50,000,000.00 | - | 49,983,604.06 | 49,983,604.06 | 50.0% | 40.0% | 本集团与合作方约定该等公司重大财务和经营决策均需合作各方一致同意 | - | - | - |

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)

(七) 合并财务报表项目附注(续)

7 长期股权投资(续)

(2) 长期股权投资本报告期变动情况分析如下:(续)

| 被投资单位名称 | 核算方法 | 投资额 | 期初余额 | 增减变动 | 期末余额 | 在被投资单位持股比例 | 在被投资单位表决权比例 | 在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明 | 减值准备 | 本期计提减值准备 | 现金红利 |
|--------------------------------|------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|------------|-------------|--|------|----------|---------------------|
| 武汉万科城花璟苑房地产有限公司 | 权益法 | 50,000,000.00 | - | 48,441,690.58 | 48,441,690.58 | 50.0% | 50.0% | 本集团与合作方约定该等公司重大财务和经营决策均需合作各方一致同意 | - | - | - |
| 201 Folsom Acquisition JV, L.P | 权益法 | 460,509,796.33 | - | 458,686,988.88 | 458,686,988.88 | 71.5% | 50.0% | 同上 | - | - | - |
| Sherwood Development Pte Ltd | 权益法 | 2,181,150.00 | - | 1,974,667.79 | 1,974,667.79 | 30.0% | 30.0% | 同上 | - | - | - |
| 小计 | | 3,515,399,238.14 | 3,057,959,693.03 | 1,194,503,406.84 | 4,252,463,099.87 | | | | | | 8,562,992.49 |
| 二、对联营公司投资 | | | | | | | | | | | |
| 中航万科有限公司 | 权益法 | 1,600,000,000.00 | 985,287,599.94 | 246,740,645.87 | 1,232,028,245.81 | 40.0% | 40.0% | 万科在公司董事会中派有代表，参与该等公司的政策制定过程 | - | - | 152,000,000.00 |
| 北京金隅万科房地产开发有限公司 | 权益法 | 49,000,000.00 | 125,867,969.48 | 6,673,135.83 | 132,541,105.31 | 49.0% | 40.0% | 本集团按照在公司决策机构董事会派驻的人数确定表决权比例 | - | - | - |
| 武汉高尔夫城市花园房地产开发有限公司 | 权益法 | 30,947,889.46 | 218,661,507.27 | (9,102,974.09) | 209,558,533.18 | 49.0% | 15.0% | 本集团直接持股和通过中航万科间接持股，万科在公司董事会中派有代表，参与该等公司的政策制定过程 | - | - | 14,116,842.20 |
| 上海南都白马房地产开发有限公司 | 权益法 | 16,206,904.70 | 154,947,616.97 | (90,446.91) | 154,857,170.06 | 49.0% | 15.0% | 同上 | - | - | - |
| 成都一航万科滨江房地产开发有限公司 | 权益法 | 21,000,000.00 | 116,960,072.29 | (19,179,204.39) | 97,780,867.90 | 49.0% | 15.0% | 同上 | - | - | 25,982,768.44 |
| 合肥一航万科地产有限公司 | 权益法 | 29,955,320.74 | 276,403,185.98 | (81,713,875.06) | 194,689,310.92 | 50.0% | 29.6% | 本集团直接持股和通过中航万科间接持股比例合计为50%，万科对该公司存在重大影响 | - | - | 149,531,238.30 |
| 苏州中航万科长风置业有限公司 | 权益法 | 60,480,000.00 | 106,092,814.35 | (10,691,108.44) | 95,401,705.91 | 49.0% | 21.6% | 本集团直接持股和通过中航万科间接持股，万科在公司董事会中派有代表，参与该等公司的政策制定过程 | - | - | 13,387,656.93 |
| 长沙东方城房地产开发有限公司 | 权益法 | 8,561,996.02 | 11,584,606.39 | (829,334.74) | 10,755,271.65 | 20.0% | 20.0% | - | - | - | - |
| 上海尊怡物业服务有限公司 | 权益法 | 900,000.00 | - | - | - | 30.0% | 30.0% | - | - | - | - |
| 佛山市顺德区中航万科房地产有限公司 | 权益法 | 90,000,000.00 | 249,881,115.91 | (1,001,726.29) | 248,879,389.62 | 49.0% | 15.0% | 本集团直接持股和通过中航万科间接持股，万科在公司董事会中派有代表，参与该等公司的政策制定过程 | - | - | 21,540,028.69 |
| 厦门万特福房地产开发有限公司 | 权益法 | 417,000,000.00 | 399,643,877.73 | (2,485,824.27) | 397,158,053.46 | 30.0% | 30.0% | - | - | - | - |

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)

(七) 合并财务报表项目附注(续)

7 长期股权投资(续)

(2) 长期股权投资本报告期变动情况分析如下:(续)

| 被投资单位名称 | 核算方法 | 投资额 | 期初余额 | 增减变动 | 期末余额 | 在被投资单位持股比例 | 在被投资单位表决权比例 | 在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明 | 减值准备 | 本期计提减值准备 | 现金红利 |
|-------------------|------|----------------|-----------------|----------------|----------------|------------|-------------|--|------|----------|--------------|
| 广州银业君瑞房地产开发有限公司 | 权益法 | 6,765,328.01 | 39,656,272.04 | 5,010,012.06 | 44,666,284.10 | 49.0% | 15.0% | 本集团直接持股和通过中航万科间接持股，万科在公司董事会中派有代表，参与该等公司的政策制定过程 | - | - | 3,155,020.15 |
| 上海静园房地产开发有限公司(注3) | 权益法 | 249,750,000.00 | 147,977,793.00 | (340,767.84) | 147,637,025.16 | 45.0% | 40.0% | 本集团按照在公司决策机构董事会派驻的人数确定表决权比例 | - | - | - |
| 廊坊旷世基业房地产开发有限公司 | 权益法 | 184,484,680.00 | 187,822,143.55 | (228,119.37) | 187,594,024.18 | 50.0% | 40.0% | 同上 | - | - | - |
| 上海万科长宁置业有限公司 | 权益法 | 4,500,000.00 | 4,500,000.00 | - | 4,500,000.00 | 49.0% | 15.0% | 本集团直接持股和通过中航万科间接持股，万科在公司董事会中派有代表，参与该等公司的政策制定过程 | - | - | - |
| 宁波中方置业有限公司 | 权益法 | - | (11,824,642.37) | 78,434,509.25 | 66,609,866.88 | 49.0% | 15.0% | 同上 | - | - | - |
| 上海重万置业有限公司 | 权益法 | 39,750,000.00 | 43,055,208.15 | 8,007,925.69 | 51,063,133.84 | 49.0% | 15.0% | 同上 | - | - | - |
| 沈阳中铁万科朗榆置地有限公司 | 权益法 | 51,450,000.00 | 50,821,934.29 | (3,662,531.83) | 47,159,402.46 | 49.0% | 40.0% | 本集团按照在公司决策机构董事会派驻的人数确定表决权比例 | - | - | - |
| 重庆万滨置业有限公司 | 权益法 | 39,750,000.00 | 2,599,378.02 | (859,419.21) | 1,739,958.81 | 45.0% | 25.0% | 本集团直接持股和通过中航万科间接持股，万科在公司董事会中派有代表，参与该等公司的政策制定过程 | - | - | - |
| 苏州科建房地产有限公司 | 权益法 | 45,000,000.00 | 35,690,210.11 | (4,673,410.81) | 31,016,799.30 | 49.0% | 33.0% | 同上 | - | - | - |
| 北京五园科盛房地产开发有限公司 | 权益法 | 4,900,000.00 | 4,855,151.50 | 9,547.56 | 4,864,699.06 | 49.0% | 40.0% | 本集团按照在公司决策机构董事会派驻的人数确定表决权比例 | - | - | - |
| 北京京投银泰置业有限公司 | 权益法 | 50,000,000.00 | 23,561,606.41 | (2,403,006.63) | 21,158,599.78 | 50.0% | 20.0% | 同上 | - | - | - |
| 广州市万尚房地产有限公司 | 权益法 | 33,000,000.00 | 31,390,458.23 | (265,171.20) | 31,125,287.03 | 33.0% | 28.6% | 同上 | - | - | - |
| 重庆中航万科云岭置业有限公司 | 权益法 | 52,500,000.00 | 52,708,515.98 | (837,226.09) | 51,871,289.89 | 45.0% | 25.0% | 本集团直接持股和通过中航万科间接持股，万科在公司董事会中派有代表，参与该等公司的政策制定过程 | - | - | - |
| 重庆中航万科峻景置业有限公司 | 权益法 | 62,500,000.00 | 60,040,383.02 | (3,669,366.22) | 56,371,016.80 | 45.0% | 25.0% | 同上 | - | - | - |
| 长春万科溪之谷房地产开发有限公司 | 权益法 | 24,465,386.20 | 90,507,681.58 | 25,132,378.09 | 115,640,059.67 | 50.0% | 40.0% | 本集团按照在公司决策机构董事会派驻的人数确定表决权比例 | - | - | - |

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)

(七) 合并财务报表项目附注(续)

7 长期股权投资(续)

(2) 长期股权投资本报告期变动情况分析如下:(续)

| 被投资单位名称 | 核算方法 | 投资额 | 期初余额 | 增减变动 | 期末余额 | 在被投资单位持股比例 | 在被投资单位表决权比例 | 在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明 | 减值准备 | 本期计提减值准备 | 现金红利 |
|--|------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|------------|-------------|-----------------------------|------|----------|-----------------------|
| 深圳市万科滨海房地产有限公司 | 权益法 | 499,874,934.27 | 492,439,072.56 | (7,061,950.52) | 485,377,122.04 | 50.0% | 49.0% | 本集团按照公司章程约定的表决权比例确定表决权 | - | - | - |
| 佛山市长盛建筑科技有限公司 | 权益法 | 1,000,000.00 | - | 1,000,000.00 | 1,000,000.00 | 20.0% | 20.0% | - | - | - | - |
| 北京万湖房地产开发有限公司 | 权益法 | 582,334,120.89 | - | 582,334,120.89 | 582,334,120.89 | 49.0% | 40.0% | 本集团按照在公司决策机构董事会派驻的人数确定表决权比例 | - | - | - |
| 杭州东越投资管理有限公司 | 权益法 | 18,371.55 | - | 18,371.55 | 18,371.55 | 20.0% | 20.0% | - | - | - | - |
| Vankic Investment (Cayman Islands) Limited | 权益法 | - | - | - | - | 40.0% | 40.0% | - | - | - | - |
| 小计 | | 4,256,094,931.84 | 3,901,131,532.38 | 804,265,182.88 | 4,705,396,715.26 | | | | - | - | 379,713,554.71 |
| 三、成本法核算的其他股权投资 | | | | | | | | | | | |
| 上海中城联盟投资管理有限公司 | 成本法 | 9,000,000.00 | 9,000,000.00 | 22,280,000.00 | 31,280,000.00 | 2.016% | 2.016% | - | - | - | 1,405,238.94 |
| 中信万科基金 | 成本法 | 72,215,239.73 | 72,215,238.88 | (36,107,619.07) | 36,107,619.81 | 6.67% | 6.67% | - | - | - | - |
| 上海伍翎投资中心(有限合伙) | 成本法 | 22,500,000.00 | - | 22,500,000.00 | 22,500,000.00 | 7.895% | 7.895% | - | - | - | - |
| 小计 | | 103,715,239.73 | 81,215,238.88 | 8,672,380.93 | 89,887,619.81 | | | | - | - | 1,405,238.94 |
| 合计 | | 7,875,209,409.71 | 7,040,306,464.29 | 2,007,440,970.65 | 9,047,747,434.94 | | | | - | - | 389,681,786.14 |

注1: 该等公司系本期出售丧失控制权的股权而转入合营公司核算, 详情请见附注(六)7。

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)

(七) 合并财务报表项目附注(续)

7 长期股权投资(续)

(3) 重要合营企业和联营企业信息:

| 被投资单位名称 | 企业类型 | 注册地 | 法人代 表 | 主营业务 | 注册资本 | 持股 比例 | 表决权 比例 | 期末资产总额 | 期末负债总额 | 期末净资产 | 本期营业收入 | 本期净利润/(亏 损) | 关联关 系 | 组织机构 代码 |
|------------------|--------|-----|----------|---------|--------------|----------|-----------|--------------|--------------|--------------|--------------|-----------------|----------|------------|
| 一、对合营公司投资 | | | | | | | | | | | | | | |
| 上海加来房地产开发有限公司 | 有限责任公司 | 上海 | 周政 | 房地产开发经营 | 180,000,000. | 49.0% | 50.0% | 2,249,418.80 | 1,325,493.01 | 923,925.79 | 148,957.57 | 35,660,908.92 | 合营 | 73542719-5 |
| 东莞市万科置地有限公司 | 有限责任公司 | 东莞 | 周彤 | 房地产开发经营 | 10,000,000. | 50.0% | 50.0% | 2,109,168.96 | 1,543,886.56 | 565,282.39 | 69,634.62 | 46,411.19 | 合营 | 66154690-8 |
| 武汉万科青安居房地产有限公司 | 有限责任公司 | 武汉 | 张旭 | 房地产开发经营 | 100,000,000. | 30.0% | 50.0% | 111,546.85 | 16,684.80 | 94,862.05 | | (46,243.42) | 合营 | 66951907-4 |
| 云南万科城投房地产有限公司 | 有限责任公司 | 昆明 | 莫军 | 房地产开发经营 | 10,000,000. | 51.0% | 50.0% | 10,591.22 | 64.46 | 10,526.76 | | 137,855.58 | 合营 | 69798807-0 |
| 长沙市领域房地产开发有限公司 | 有限责任公司 | 长沙 | 吴晓勇 | 房地产开发经营 | 100,000,000. | 60.0% | 50.0% | 721,265.48 | 353,621.58 | 367,643.89 | 381,508.99 | 97,213,972.30 | 合营 | 79473990-6 |
| 长沙市领域投资有限公司 | 有限责任公司 | 长沙 | 吴晓勇 | 房地产开发经营 | 100,000,000. | 60.0% | 50.0% | 2,042,162.64 | 1,983,630.50 | 58,532.13 | | (12,360,758.89) | 合营 | 66859493-7 |
| 北京中粮万科房地产开发有限公司 | 有限责任公司 | 北京 | 孙忠人 | 房地产开发经营 | 800,000,000. | 50.0% | 50.0% | 5,887,764.33 | 4,680,158.33 | 1,207,606.00 | 1,741,048.96 | 178,277,515.96 | 合营 | 69633276-6 |
| 天津市迪万投资有限公司 | 有限责任公司 | 天津 | 张葵 | 房地产开发经营 | 39,215,700. | 40.0% | 40.0% | 1,107,635.62 | 1,045,949.28 | 61,686.33 | 165,096.24 | 35,686,505.03 | 合营 | 55036863-5 |
| 杭州湘格投资管理有限公司 | 有限责任公司 | 杭州 | 杨佳 | 管理咨询 | 2,000,000. | 50.0% | 50.0% | 45,261.66 | 42,972.80 | 2,288.85 | | (93,507.76) | 合营 | 73153575-4 |
| 杭州东尚置业有限公司 | 有限责任公司 | 杭州 | 杨佳 | 房地产开发经营 | 20,000,000. | 50.0% | 50.0% | 1,856,967.40 | 1,837,670.71 | 19,296.68 | | (229,993.44) | 合营 | 55519045-0 |
| 珠海市海愉置业有限公司 | 有限责任公司 | 珠海 | 张国文 | 房地产开发 | 63,800,000. | 50.0% | 50.0% | 506,404.87 | 416,508.19 | 89,896.68 | | (673,750.54) | 合营 | 70778754-8 |
| 天津松科房地产有限公司 | 有限责任公司 | 天津 | 曹立明 | 房地产开发 | 30,000,000. | 49.0% | 40.0% | 460,495.27 | 256,600.78 | 203,894.48 | 210,867.19 | 23,334,683.60 | 合营 | 69742555-0 |
| 北京京投万科房地产开发有限公司 | 有限责任公司 | 北京 | 王辉 | 房地产开发经营 | 400,000,000. | 20.0% | 50.0% | 1,291,967.73 | 911,790.48 | 380,177.24 | 342,072.51 | (15,087,020.22) | 合营 | 56952250-8 |
| 富阳永通房产有限公司 | 有限责任公司 | 富阳 | 孙翀 | 房地产开发经营 | 10,000,000. | 20.0% | 28.6% | 482,406.55 | 472,719.50 | 9,687.05 | | 18,018.23 | 合营 | 56302646-6 |
| 平度万科置业有限公司 | 有限责任公司 | 青岛 | 丁长峰 | 房地产开发 | 200,000,000. | 51.0% | 50.0% | 622,500.40 | 429,406.72 | 193,093.67 | | (1,297,222.69) | 合营 | 57207370-7 |
| 富阳东和置业有限公司 | 有限责任公司 | 富阳 | 孙翀 | 房地产开发经营 | 10,000,000. | 20.0% | 28.6% | 619,202.50 | 609,255.35 | 9,947.15 | | 10,052.05 | 合营 | 58321149-0 |

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)

(七) 合并财务报表项目附注(续)

7 对合营企业投资和联营企业投资(续)

(3) 重要合营企业和联营企业信息:(续)

| 被投资单位名称 | 企业类型 | 注册地 | 法人代表 | 主营业务 | 注册资本 | 持股比例 | 表决权比例 | 期末资产总额 | 期末负债总额 | 期末净资产 | 本期营业收入 | 本期净利润/(亏损) | 关联关系 | 组织机构代码 |
|-----------------|------------------|-----|------|---------------|------------------|-------|-------|------------------|------------------|----------------|----------------|----------------|------|------------|
| 山东小珠山建设发展有限公司 | 有限责任公司 | 青岛 | 刘振鹏 | 旅游综合开发 | 美元 126,000,000 | 34.0% | 33.3% | 2,324,515,598.79 | 1,529,712,464.64 | 794,803,134.15 | 142,243,107.79 | 18,945,827.52 | 合营 | 66139797-3 |
| 上海乐都置业有限公司 | 有限责任公司 | 上海 | 裴东方 | 房地产开发 | 480,000,000.00 | 33.3% | 42.9% | 1,484,144,249.76 | 965,845,169.39 | 518,299,080.37 | 225,359,075.00 | 22,859,522.91 | 合营 | 57078262-2 |
| 上海万双建筑技术有限公司 | 有限责任公司 (中外合资) | 上海 | 付志强 | 建筑管理咨询 | 20,000,000.00 | 60.0% | 50.0% | 19,305,230.57 | 1,491,434.56 | 17,813,796.01 | - | (746,456.27) | 合营 | 57580833-4 |
| 上海万科益达投资管理有限公司 | 有限责任公司 | 上海 | 孙嘉 | 投资管理 | 450,000,000.00 | 50.0% | 50.0% | 20,180,316.22 | 32.92 | 20,180,283.30 | - | 28,132.24 | 合营 | 58348241-8 |
| 上海万之城房地产开发有限公司 | 有限责任公司 | 上海 | 孙嘉 | 房地产开发 | 1,000,000,000.00 | 50.0% | 50.0% | 1,314,693,345.93 | 879,693,245.67 | 435,000,100.26 | 589,637,028.00 | (4,780,793.44) | 合营 | 57082897-7 |
| 重庆两江万科投资有限公司 | 有限责任公司 | 重庆 | 谭丹 | 房地产开发 | 200,000,000.00 | 50.0% | 50.0% | 199,091,319.20 | 32,521.27 | 199,058,797.93 | - | (320,135.75) | 合营 | 58427812-8 |
| 武汉联投万科房地产有限公司 | 有限责任公司 | 武汉 | 段瑜 | 房地产开发 | 100,000,000.00 | 50.0% | 50.0% | 4,804,251,201.21 | 4,604,915,361.03 | 199,335,840.18 | - | (682,330.13) | 合营 | 58489384-1 |
| 唐山万润房地产开发有限公司 | 有限责任公司 | 唐山 | 张爱军 | 房地产开发 | 100,000,000.00 | 40.0% | 50.0% | 476,922,618.18 | 383,083,777.71 | 93,838,840.47 | - | (3,223,820.76) | 合营 | 59249599-0 |
| 武汉雅苑万科房地产有限公司 | 有限责任公司 | 武汉 | 赵昌旭 | 房地产开发 | 10,000,000.00 | 50.0% | 50.0% | 76,440,804.98 | 66,452,677.44 | 9,988,127.54 | - | 574.32 | 合营 | 59791402-3 |
| 云南浙联地产有限公司 | 有限责任公司 | 昆明 | 张金炉 | 房地产开发 | 10,000,000.00 | 23.0% | 33.0% | 1,955,057,579.82 | 1,933,582,747.41 | 21,474,832.41 | 119,676,304.00 | 45,839,816.99 | 合营 | 67659852-4 |
| 北京东方万科投资管理有限公司 | 有限责任公司 | 北京 | 石爽 | 投资管理、 资产管理 | 10,000,000.00 | 50.0% | 50.0% | 9,957,501.94 | (2,328.19) | 9,959,830.13 | - | 14,183.36 | 合营 | 59061695-5 |
| 浙江诺亚资产管理有限公司 | 有限责任公司 | 富阳 | 殷哲 | 资产管理 | 50,000,000.00 | 49.0% | 50.0% | 50,950,749.16 | 295,394.95 | 50,655,354.21 | 906,518.95 | 655,354.21 | 合营 | 06395738-7 |
| 广州市万轩房地产有限公司 | 有限责任公司 | 广州 | 唐激杨 | 房地产开发 经营 | 100,000,000.00 | 51.0% | 50.0% | 1,512,010,172.14 | 1,412,051,809.66 | 99,958,362.48 | - | 4,534.60 | 合营 | 05454301-9 |
| 济南万筑房地产开发有限公司 | 有限责任公司 | 济南 | 黄运林 | 房地产开发 销售 | 100,000,000.00 | 50.0% | 50.0% | 3,107,667,646.86 | 3,006,639,469.07 | 101,028,177.79 | - | 2,106,240.20 | 合营 | 05488624-9 |
| 佛山市南海区万宏房地产有限公司 | 有限责任公司 | 佛山 | 李升阳 | 房地产开发 经营 | 2,000,000.00 | 50.0% | 50.0% | 2,022,276.09 | 17,574.27 | 2,004,701.82 | - | 15,511.69 | 合营 | 06277450-3 |
| 北京首开万科房地产开发有限公司 | 有限责任公司 | 北京 | 刘亚明 | 房地产开发 | 100,000,000.00 | 50.0% | 40.0% | 1,484,155,368.45 | 1,384,715,132.85 | 99,440,235.60 | - | (559,764.40) | 合营 | 06277450-3 |
| 成都万科南城置业有限公司 | 有限责任公司 | 成都 | 刘军 | 房地产开发 经营 | 50,000,000.00 | 50.0% | 50.0% | 4,179,874,351.93 | 4,128,345,304.51 | 51,529,047.42 | - | 54,142.74 | 合营 | 06006798-7 |

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)

(七) 合并财务报表项目附注(续)

7 对合营企业投资和联营企业投资(续)

(3) 重要合营企业和联营企业信息:(续)

| 被投资单位名称 | 企业类型 | 注册地 | 法人代 表 | 主营业务 | 注册资本 | 持股 比例 | 表决权 比例 | 期末资产总额 | 期末负债总额 | 期末净资产 | 本期营业收入 | 本期净利润/(亏 损) | 关联 关系 | 组织机构 代码 |
|--------------------------------|--------|-----|----------|---------|------------------|----------|-----------|------------------|------------------|------------------|----------------|----------------|----------|------------|
| 富阳东润置业有限公司 | 有限责任公司 | 富阳 | 丁沈 | 房地产开发 | 美元 207,000,000 | 50.0% | 40.0% | 1,366,078,582.80 | 1,067,066,529.00 | 299,012,053.80 | - | (171,152.70) | 合营 | 06097643-5 |
| 苏州万康房地产有限公司 | 有限责任公司 | 苏州 | 陆军 | 房地产开发 | 100,000,000.00 | 50.0% | 40.0% | 1,521,097,714.71 | 1,421,130,506.60 | 99,967,208.11 | - | (32,791.89) | 合营 | 06324667-3 |
| 武汉万科城花璟苑房地产有限公司 | 有限责任公司 | 武汉 | 马立强 | 房地产开发 | 100,000,000.00 | 50.0% | 60.0% | 1,328,497,092.02 | 1,231,613,710.87 | 96,883,381.15 | - | (3,116,618.85) | 合营 | 05919884-0 |
| 201 Folsom Acquisition JV, L.P | 有限责任公司 | 美国 | 无 | 房地产开发经营 | 美元 104,240,318 | 71.5% | 71.5% | 673,078,049.99 | 31,557,778.22 | 641,520,271.77 | - | (2,549,381.05) | 合营 | 无 |
| Sherwood Development Pte Ltd | 有限责任公司 | 新加坡 | 无 | 房地产开发经营 | 新加坡币 1,500,000 | 30.0% | 30.0% | 2,353,659,577.00 | 2,347,077,351.00 | 6,582,226.00 | - | (688,274.00) | 合营 | 无 |
| 二、对联营公司投资 | | | | | | | | | | | | | | |
| 北京金隅万科房地产开发有限公司 | 有限责任公司 | 北京 | 黄安南 | 房地产开发经营 | 190,000,000.00 | 49.0% | 40.0% | 2,540,640,365.09 | 2,270,148,313.43 | 270,492,051.66 | 10,524,102.00 | 13,618,644.56 | 联营 | 66560513-5 |
| 武汉高尔夫城市花园房地产开发有限公司 | 有限责任公司 | 武汉 | 周卫军 | 房地产开发经营 | 219,000,000.00 | 49.0% | 15.0% | 501,706,420.42 | 145,025,313.11 | 356,681,107.31 | 63,117,038.66 | 10,232,383.90 | 联营 | 72577656-X |
| 上海南都白马房地产开发有限公司 | 有限责任公司 | 上海 | 周卫军 | 房地产开发经营 | 27,000,000.00 | 49.0% | 15.0% | 264,416,214.74 | 200,712,424.55 | 63,703,790.19 | - | (184,585.53) | 联营 | 63175834-4 |
| 成都一航万科滨江房地产开发有限公司 | 有限责任公司 | 成都 | 肖临骏 | 房地产开发经营 | 140,000,000.00 | 49.0% | 15.0% | 993,214,839.65 | 816,706,722.64 | 176,508,117.01 | 73,526,327.00 | 13,884,824.59 | 联营 | 66533572-9 |
| 合肥一航万科地产有限公司 | 有限责任公司 | 合肥 | 肖临骏 | 房地产开发经营 | 101,500,000.00 | 50.0% | 29.6% | 1,701,693,062.78 | 1,477,032,577.89 | 224,660,484.89 | 586,944,964.00 | 95,634,726.49 | 联营 | 66794757-7 |
| 苏州中航万科长风置业有限公司 | 有限责任公司 | 苏州 | 肖临骏 | 房地产开发经营 | 280,000,000.00 | 49.0% | 21.6% | 333,033,869.48 | 16,362,902.81 | 316,670,966.67 | 25,598,000.00 | 5,507,186.87 | 联营 | 67303920-9 |
| 中航万科有限公司 | 有限责任公司 | 北京 | 顾惠忠 | 房地产开发经营 | 3,820,030,000.00 | 40.0% | 40.0% | 6,423,731,699.02 | 3,343,661,084.49 | 3,080,070,614.53 | - | (3,148,385.33) | 联营 | 71093467-6 |

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)

(七) 合并财务报表项目附注(续)

7 对合营企业投资和联营企业投资(续)

(3) 重要合营企业和联营企业信息:(续)

| 被投资单位名称 | 企业类型 | 注册地 | 法人代表 | 主营业务 | 注册资本 | 持股比例 | 表决权比例 | 期末资产总额 | 期末负债总额 | 期末净资产 | 本期营业收入 | 本期净利润/(亏损) | 关联关系 | 组织机构代码 |
|-------------------|--------|-----|-------------------------|---------|---------------------|-------|-------|------------------|------------------|------------------|------------------|----------------|------|------------|
| 长沙东方城房地产开发有限公司 | 有限责任公司 | 长沙 | 康宏 | 房地产开发经营 | 20,000,000.00 | 20.0% | 20.0% | 1,312,290,122.40 | 1,258,513,774.12 | 53,776,348.28 | - | (4,146,678.68) | 联营 | 73474474-6 |
| 上海尊怡物业服务服务有限公司 | 有限责任公司 | 上海 | Christopher John Brooke | 物业管理 | 3,000,000.00 | 30.0% | 30.0% | 1,608,345.65 | 5,221,841.91 | (3,613,496.26) | 67,510.60 | (126,252.48) | 联营 | 67935521-0 |
| 佛山市顺德区中航万科房地产有限公司 | 有限责任公司 | 佛山 | 周卫军 | 房地产开发经营 | 600,000,000.00 | 49.0% | 15.0% | 3,303,883,155.27 | 2,633,327,204.33 | 670,555,950.94 | 342,739,924.50 | 41,914,902.85 | 联营 | 69645137-8 |
| 厦门万特福房地产开发有限公司 | 有限责任公司 | 厦门 | 刘夏生 | 房地产开发经营 | 1,390,000,000.00 | 30.0% | 30.0% | 6,754,376,105.64 | 5,430,515,927.45 | 1,323,860,178.19 | - | (8,286,080.91) | 联营 | 69990321-0 |
| 广州银业君瑞房地产开发有限公司 | 有限责任公司 | 广州 | 张海 | 房地产开发经营 | 10,000,000.00 | 49.0% | 15.0% | 637,984,206.45 | 601,899,441.06 | 36,084,765.39 | 161,881,045.00 | 16,663,331.05 | 联营 | 77835925-X |
| 上海静园房地产开发有限公司 | 有限责任公司 | 上海 | 陈东彪 | 房地产开发经营 | 555,000,000.00 | 45.0% | 40.0% | 2,187,588,584.53 | 1,859,506,306.38 | 328,082,278.15 | 21,977,879.00 | (757,261.86) | 联营 | 55430178-8 |
| 廊坊旷世基业房地产开发有限公司 | 中外合资 | 廊坊 | 何剑波 | 房地产开发经营 | 美元 55,000,000.00 | 50.0% | 40.0% | 451,227,318.28 | 76,039,270.29 | 375,188,047.99 | - | (456,239.09) | 联营 | 55042820-4 |
| 上海万科长宁置业有限公司 | 有限责任公司 | 上海 | 周卫军 | 房地产开发经营 | 30,000,000.00 | 49.0% | 15.0% | 480,000,000.00 | 450,000,000.00 | 30,000,000.00 | - | - | 联营 | 13270989-8 |
| 宁波中万置业有限公司 | 有限责任公司 | 宁波 | 周卫军 | 房地产开发经营 | 450,000,000.00 | 49.0% | 15.0% | 2,591,719,107.11 | 2,064,800,603.29 | 526,918,503.82 | 1,334,174,262.00 | 160,070,427.04 | 联营 | 55798248-2 |
| 上海重万置业有限公司 | 有限责任公司 | 上海 | 刘志坚 | 房地产开发经营 | 265,000,000.00 | 49.0% | 15.0% | 785,891,947.91 | 497,807,219.66 | 288,084,728.25 | 72,645,381.00 | 16,339,405.49 | 联营 | 55297495-4 |
| 沈阳中铁万科朗榆置地有限公司 | 有限责任公司 | 沈阳 | 冯继平 | 房地产开发 | 105,000,000.00 | 49.0% | 40.0% | 1,303,247,211.04 | 1,208,541,032.56 | 94,706,178.48 | 11,227,707.00 | (5,937,054.76) | 联营 | 55999643-5 |
| 重庆万滨置业有限公司 | 有限责任公司 | 重庆 | 肖临骏 | 房地产开发经营 | 40,000,000.00 | 45.0% | 25.0% | 545,070,925.36 | 514,859,306.44 | 30,211,618.92 | - | (1,909,820.47) | 联营 | 55297495-4 |
| 苏州科建房地产有限公司 | 有限责任公司 | 南京 | 付凯 | 房地产开发经营 | 300,000,000.00 | 49.0% | 33.0% | 1,672,975,916.40 | 1,401,513,060.69 | 271,462,855.71 | - | (9,537,573.09) | 联营 | 56911391-5 |

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)

(七) 合并财务报表项目附注(续)

7 对合营企业投资和联营企业投资(续)

(3) 重要合营企业和联营企业信息:(续)

| 被投资单位名称 | 企业类型 | 注册地 | 法人代表 | 主营业务 | 注册资本 | 持股比例 | 表决权比例 | 期末资产总额 | 期末负债总额 | 期末净资产 | 本期营业收入 | 本期净利润 / (亏损) | 关联关系 | 组织机构代码 |
|--|------------------|-----|------|---------|------------------|-------|-------|------------------|------------------|------------------|----------------|-----------------|------|------------|
| 北京五国科盛房地产开发有限公司 | 有限责任公司 | 北京 | 何剑波 | 房地产开发经营 | 10,000,000.00 | 49.0% | 40.0% | 10,255,511.08 | 327,553.82 | 9,927,957.26 | - | 19,484.81 | 联营 | 56746314-5 |
| 北京京投银泰置业有限公司 | 有限责任公司 | 北京 | 张芳 | 房地产开发 | 100,000,000.00 | 50.0% | 15.0% | 4,155,294,539.83 | 4,061,874,590.26 | 93,419,949.57 | - | (4,806,013.25) | 联营 | 58774161-6 |
| 广州市万尚房地产有限公司 | 有限责任公司 (中外合资) | 广州 | 唐激杨 | 房地产开发 | 100,000,000.00 | 33.0% | 28.6% | 2,267,146,123.81 | 2,172,827,072.21 | 94,319,051.60 | - | (803,549.08) | 联营 | 58336644-1 |
| 重庆中航万科云岭置业有限公司 | 有限责任公司 | 重庆 | 肖临骏 | 房地产开发 | 210,000,000.00 | 45.0% | 25.0% | 1,277,431,698.14 | 1,042,737,129.33 | 234,694,568.81 | - | (1,860,502.42) | 联营 | 55407291-1 |
| 重庆中航万科峻景置业有限公司 | 有限责任公司 | 重庆 | 肖临骏 | 房地产开发 | 250,000,000.00 | 45.0% | 25.0% | 1,795,922,099.51 | 1,528,256,912.72 | 267,665,186.79 | - | (8,154,147.16) | 联营 | 55407288-2 |
| 长春万科溪之谷房地产开发有限公司 | 有限责任公司 | 长春 | 张建新 | 房地产开发经营 | 50,000,000.00 | 50.0% | 40.0% | 1,273,162,130.23 | 1,041,943,025.74 | 231,219,104.49 | 251,733,248.00 | 50,203,741.36 | 联营 | 69149991-1 |
| 深圳市万科滨海房地产有限公司 | 有限责任公司 | 深圳 | 王立 | 房地产开发经营 | 1,000,000,000.00 | 50.0% | 49.0% | 4,777,898,740.59 | 3,807,144,496.52 | 970,754,244.07 | - | (14,123,901.04) | 联营 | 56850121-1 |
| 佛山市长盛建筑科技有限公司 | 有限责任公司 | 佛山 | 曾正维 | 建筑技术研发 | 5,000,000.00 | 20.0% | 20.0% | 8,303,104.39 | 3,303,104.39 | 5,000,000.00 | - | - | 联营 | 06281321-8 |
| 北京万湖房地产开发有限公司 | 有限责任公司 | 北京 | 何剑波 | 房地产开发 | 2,338,120,000.00 | 49.0% | 40.0% | 5,177,850,376.59 | 3,989,413,211.46 | 1,188,437,165.13 | - | (3,932,814.52) | 联营 | 06281321-8 |
| 杭州东越投资管理有限公司 | 有限责任公司 | 杭州 | 甘世雄 | 投资 | 100,000.00 | 20.0% | 20.0% | 39,234,051.53 | 39,134,028.66 | 100,022.87 | - | 22.87 | 联营 | 59957838-5 |
| Vankic Investment (Cayman Islands) Limited | 有限公司 | 开曼 | 无 | 投资 | 美元 1.00 | 40.0% | 40.0% | - | - | - | - | - | 联营 | 无 |

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)

(七) 合并财务报表项目附注(续)

8 投资性房地产

按成本计量的投资性房地产

| 项目 | 期初账面余额 | 本期增加 | 本期减少 | 期末账面余额 |
|--------------|------------------|----------------|------|------------------|
| 一、账面原值 | | | | |
| 房屋、建筑物 | 2,429,328,708.46 | 122,442,537.56 | - | 2,551,771,246.02 |
| 二、累计折旧和累计摊销 | | | | |
| 房屋、建筑物 | 54,100,352.67 | 11,691,131.62 | - | 65,791,484.29 |
| 三、投资性房地产账面净值 | | | | |
| 房屋、建筑物 | 2,375,228,355.79 | 110,751,405.94 | - | 2,485,979,761.73 |
| 四、投资性房地产账面价值 | | | | |
| 房屋、建筑物 | 2,375,228,355.79 | 110,751,405.94 | - | 2,485,979,761.73 |

本报告期折旧和摊销额人民币 11,691,131.62 元(2012 年 1-6 月: 人民币 5,202,122.61 元)。

于 2013 年 6 月 30 日, 上述投资性房地产中用于长期借款、一年内到期的非流动负债及短期借款抵押的存货价值为人民币 82 亿元(2012 年: 无)。

本集团本期无计提减值准备(2012 年 1-6 月: 无)。

本集团没有按公允价值计量的投资性房地产(2012 年: 无)。

9 固定资产

| | 酒店、房屋及 建筑物 | 装修费 | 机器设备 | 运输工具 | 电子设备 | 其他设备 | 合计 |
|--------------|-------------------------|----------------------|----------------------|-----------------------|-----------------------|----------------------|-------------------------|
| 账面原值: | | | | | | | |
| 期初余额 | 1,717,316,944.54 | 51,492,246.47 | 55,685,816.70 | 129,316,209.38 | 209,867,926.60 | 53,362,944.45 | 2,217,042,088.14 |
| 本期增加 | 70,228,221.18 | 3,954,374.79 | 3,774,679.83 | 17,478,953.56 | 15,678,517.45 | 7,713,599.44 | 118,828,346.25 |
| 本期减少 | 31,966,784.00 | 14,766.00 | 195,064.40 | 10,378,139.88 | 756,463.65 | 2,154,005.59 | 45,465,223.52 |
| 期末余额 | 1,755,578,381.72 | 55,431,855.26 | 59,265,432.13 | 136,417,023.06 | 224,789,980.40 | 58,922,538.30 | 2,290,405,210.87 |
| 累计折旧: | | | | | | | |
| 期初余额 | 301,868,852.08 | 41,382,713.61 | 17,675,874.35 | 78,733,886.06 | 137,695,013.39 | 27,428,546.43 | 604,784,885.92 |
| 本期增加 | 24,976,297.05 | 3,100,578.96 | 2,394,121.41 | 10,614,673.72 | 13,191,880.67 | 4,049,916.26 | 58,327,468.07 |
| 本期减少 | 3,187,601.66 | 3,445.40 | 47,642.91 | 8,384,483.31 | 662,560.85 | 1,399,572.14 | 13,685,306.27 |
| 期末余额 | 323,657,547.47 | 44,479,847.17 | 20,022,352.85 | 80,964,076.47 | 150,224,333.21 | 30,078,890.55 | 649,427,047.72 |
| 净额: | | | | | | | |
| 期末余额 | 1,431,920,834.25 | 10,952,008.09 | 39,243,079.28 | 55,452,946.59 | 74,565,647.19 | 28,843,647.75 | 1,640,978,163.15 |
| 期初余额 | 1,415,448,092.46 | 10,109,532.86 | 38,009,942.35 | 50,582,323.32 | 72,172,913.21 | 25,934,398.02 | 1,612,257,202.22 |

本报告期折旧额人民币 58,327,468.07 元(2012 年 1-6 月: 人民币 57,705,752.85 元)。

本报告期由在建工程转入固定资产原价为人民币 2,158,950.66 元(2012 年 1-6 月: 人民币 6,946,313.81 元)。

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)

(七) 合并财务报表项目附注(续)

9 固定资产(续)

本集团本报告期无用于银行借款抵押的固定资产(2012年:人民币187,152,611.08元)。

本集团本报告期没有暂时闲置的固定资产(2012年:无)。

本集团本报告期没有通过融资租赁租入的固定资产(2012年:无)。

本集团本报告期没有通过经营租赁租出的固定资产(2012年:无)。

本集团本报告期末没有持有待售的固定资产(2012年:无)。

本集团本报告期末未办妥产权证的固定资产明细如下:

| 项目 | 未办妥产权证书原因 | 预计办结产权证书时间 |
|--------|--|-------------|
| 深圳万科中心 | 深圳万科中心部分竣工，部分尚属在建工程，需待全部竣工验收后一并办理房地产证。 | 2013年12月31日 |

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)

(七) 合并财务报表项目附注(续)

10 在建工程

(1) 在建工程情况

| 项目 | 2013年6月30日 | | | 2012年12月31日 | | |
|---------------------|-------------------------|----------|-------------------------|-------------------------|----------|-------------------------|
| | 账面余额 | 跌价准备 | 账面净值 | 账面余额 | 跌价准备 | 账面净值 |
| 深圳万科中心 | 591,848,151.18 | - | 591,848,151.18 | 566,279,266.02 | - | 566,279,266.02 |
| 东莞万科建筑研究基地 | 107,253,453.56 | | 107,253,453.56 | 104,012,480.15 | - | 104,012,480.15 |
| 苏州雅诗阁万科美好广场 服务公寓 | 308,559,337.96 | - | 308,559,337.96 | 198,396,924.12 | | 198,396,924.12 |
| 武汉万威酒店 | 136,564,212.97 | | 136,564,212.97 | 123,906,531.79 | | 123,906,531.79 |
| 其他 | 78,459,154.74 | - | 78,459,154.74 | 58,523,623.85 | - | 58,523,623.85 |
| 合计 | 1,222,684,310.41 | - | 1,222,684,310.41 | 1,051,118,825.93 | - | 1,051,118,825.93 |

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)

(七) 合并财务报表项目附注(续)

10 在建工程(续)

(2) 在建工程项目本期变动情况

| 工程名称 | 工程预算 (万元) | 期初余额 | 本期增加 | 本期转入固 定资产 | 期末余额 | 工程投 入占预 算比例 | 工程 进度 | 预计完工日 期 | 资金来源 | 利息资本化累 计金额 | 其中:本期利 息资本化金 额 | 本期利 息资本 化率 |
|-------------------------|-------------------|-------------------------|-----------------------|---------------------|-------------------------|-------------------|----------|------------|-------------|----------------|----------------------|------------------|
| 深圳万科中心 | 88,000.00 | 566,279,266.02 | 25,568,885.16 | - | 591,848,151.18 | 70% | 70% | 2014年12月 | 自有资金 和借款 | 133,475,149.99 | 8,954,437.50 | 8.2% |
| 东莞万科建筑 研究基地 | 16,237.97 | 104,012,480.15 | 4,561,287.01 | 1,320,313.60 | 107,253,453.56 | 90% | 90% | 2013年10月 | 自有资金 | - | - | |
| 苏州雅诗阁 万科美好广 场服务公寓 | 45,503.74 | 198,396,924.12 | 110,162,413.84 | - | 308,559,337.96 | 90% | 90% | 2013年10月 | 自有资金 | | | |
| 武汉万威酒店 | 17,446.62 | 123,906,531.79 | 12,657,681.18 | - | 136,564,212.97 | 99% | 99% | 2013年8月 | 自有资金 | | | |
| 其他 | 17,856.73 | 58,523,623.85 | 20,774,167.95 | 838,637.06 | 78,459,154.74 | 44% | 44% | 2013年9月 | 自有资金 | - | - | |
| 合计 | 185,045.06 | 1,051,118,825.93 | 173,724,435.14 | 2,158,950.66 | 1,222,684,310.41 | | | | | | | |

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)

(七) 合并财务报表项目附注(续)

11 无形资产

| | 期初余额 | 本期增加 | 本期减少 | 期末余额 |
|------|-----------------------|-----------------------|------|-----------------------|
| 账面原值 | 456,543,380.17 | 35,419.12 | - | 456,578,799.29 |
| 累计摊销 | 29,696,480.65 | 5,053,659.36 | - | 34,750,140.01 |
| 账面价值 | 426,846,899.52 | (5,018,240.24) | - | 421,828,659.28 |

本期摊销额人民币 5,053,659.36 元(2012 年 1-6 月: 人民币 5,046,465.36 元)

无形资产主要为自用物业的土地使用权。

12 商誉

| 被投资单位名称 | 期初及期末余额 |
|--------------|----------------|
| 万科置业(海外)有限公司 | 201,689,835.80 |

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

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

13 长期待摊费用

| | 期初余额 | 本期增加 | 本期摊销额 | 期末余额 |
|-------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| 租赁费 | 10,624,902.53 | 59,996.80 | 400,382.21 | 10,284,517.12 |
| 经营租赁的固定 资产改良支出 | 21,870,235.35 | 34,190,861.97 | 12,798,788.02 | 43,262,309.30 |
| 其他 | 9,821,514.15 | 8,792,309.79 | 2,856,367.60 | 15,757,456.34 |
| 合计 | 42,316,652.03 | 43,043,168.56 | 16,055,537.83 | 69,304,282.76 |

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)

(七) 合并财务报表项目附注(续)

14 递延所得税资产及负债

(1) 已确认的递延所得税资产和递延所得税负债

| 项目 | 2013年6月30日 | 2012年12月31日 |
|---------------------------|-------------------------|-------------------------|
| 可弥补亏损 | 1,342,490,596.39 | 1,029,525,828.20 |
| 减值准备 | 54,377,766.82 | 37,553,236.67 |
| 预提成本 | 342,986,676.66 | 261,683,563.34 |
| 土地增值税清算准备 | 1,218,644,412.25 | 1,107,758,724.97 |
| 未实现内部交易利润 | 419,327,405.61 | 381,620,786.60 |
| 其他 | 113,992,940.97 | 236,715,764.64 |
| 递延所得税资产小计 | 3,491,819,798.70 | 3,054,857,904.42 |
| 计入资本公积的可供出售 金融资产公允价值变动 | 149,425.00 | - |
| 收购公司公允价值变动 | 649,237,695.70 | 664,790,451.05 |
| 代扣代缴所得税 | 51,389,187.79 | 69,022,306.66 |
| 递延所得税负债小计 | 700,776,308.49 | 733,812,757.71 |

(2) 未确认递延所得税资产明细

| 类别 | 2013年6月30日 | | 2012年12月31日 | |
|--------------|-------------------------|-----------------------|-------------------------|-----------------------|
| | 暂时性差异 | 递延所得税资产 | 暂时性差异 | 递延所得税资产 |
| 可抵扣亏损 | 1,074,600,590.34 | 268,650,147.58 | 966,123,687.22 | 240,455,231.92 |
| 可抵扣暂时 性差异 | 92,503,235.78 | 23,125,808.94 | 89,863,243.19 | 21,830,063.42 |
| 合计 | 1,167,103,826.12 | 291,775,956.52 | 1,055,986,930.41 | 262,285,295.34 |

(3) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

| 年份 | 2013年6月30日 | 2012年12月31日 |
|-----------|-------------------------|-----------------------|
| 2013 | 100,588,252.40 | 100,655,150.71 |
| 2014 | 162,893,404.85 | 163,023,401.58 |
| 2015 | 192,778,882.56 | 221,316,935.28 |
| 2016 | 90,235,159.89 | 78,399,435.63 |
| 2017 | 361,036,941.91 | 402,728,764.02 |
| 2018 | 167,067,948.73 | - |
| 合计 | 1,074,600,590.34 | 966,123,687.22 |

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)

(七) 合并财务报表项目附注(续)

14 递延所得税资产及负债(续)

(4) 引起暂时性差异的资产或负债项目对应的暂时性差异

| 项目 | 2013年6月30日 | 2012年12月31日 |
|------------------|--------------------------|--------------------------|
| 可弥补亏损 | 5,360,732,715.06 | 4,111,785,836.13 |
| 减值准备 | 217,675,851.86 | 150,212,196.19 |
| 预提成本 | 1,372,290,333.22 | 1,047,509,732.11 |
| 土地增值税清算准备 | 4,873,895,741.04 | 4,434,898,885.31 |
| 未实现内部交易利润 | 1,677,309,622.44 | 1,526,483,146.40 |
| 其他 | 455,984,559.36 | 946,863,058.57 |
| 可抵扣差异项目小计 | 13,957,888,822.98 | 12,217,752,854.71 |
| 计入资本公积的可供出售金融 | | |
| 资产公允价值变动 | 597,700.00 | - |
| 收购公司公允价值变动 | 2,571,910,404.94 | 2,659,161,804.19 |
| 代扣代缴所得税 | 1,027,783,755.80 | 1,101,700,737.29 |
| 应纳税差异项目小计 | 3,600,291,860.74 | 3,760,862,541.48 |

15 其他非流动资产

本年其他非流动资产主要为股权收购预付款。

16 资产减值准备

本集团于2013年6月30日，资产减值情况汇总如下：

| 项目 | 期初余额 | 本期增加数 | 本期减少数 | | 期末余额 |
|-----------|-----------------------|----------------------|---------------------|---------------------|-----------------------|
| | | | 本期转回 | 本期转销 | |
| 一、坏账准备 | 339,275,486.22 | 83,654,673.25 | 4,702,468.00 | 2,461,194.44 | 415,766,497.03 |
| 其中：应收账款 | 28,755,875.56 | 6,795,107.87 | 2,063,201.49 | 114,830.02 | 33,372,951.92 |
| 其他应收款 | 310,519,610.66 | 76,859,565.38 | 2,639,266.51 | 2,346,364.42 | 382,393,545.11 |
| 二、存货跌价准备 | 7,407,412.00 | - | - | - | 7,407,412.00 |
| 合计 | 346,682,898.22 | 83,654,673.25 | 4,702,468.00 | 2,461,194.44 | 423,173,909.03 |

有关各资产本年确认减值损失的原因，参见有关各资产项目的附注。

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)

(七) 合并财务报表项目附注(续)

17 短期借款

(1) 短期借款分类:

| 种类 | 2013年6月30日 | | 2012年12月31日 | |
|--------|-------------------|--------------------------|------------------|-------------------------|
| | 原币 | 折人民币 | 原币 | 折人民币 |
| 1、银行借款 | | | | |
| 信用借款 | | | | |
| - 人民币 | 833,056,503.27 | 833,056,503.27 | 1,257,735,517.06 | 1,257,735,517.06 |
| 抵押借款* | | | | |
| - 人民币 | 50,848,044.75 | 50,848,044.75 | 9,097,015.11 | 9,097,015.11 |
| 小计 | | 883,904,548.02 | | 1,266,832,532.17 |
| 2、其他借款 | | | | |
| 信用借款 | | | | |
| - 人民币 | 11,104,712,291.66 | 11,104,712,291.66 | 8,665,567,708.33 | 8,665,567,708.33 |
| 小计 | | 11,104,712,291.66 | | 8,665,567,708.33 |
| 合计 | | 11,988,616,839.68 | | 9,932,400,240.50 |

*以上抵押借款主要由本集团的存货作为抵押。

上述余额中, 无从持有本公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东取得的短期借款(2012年: 无)。

上述余额中, 无从本公司关联方取得的短期借款(2012年: 无)。

(2) 本集团本报告期末无已到期未偿还的短期借款情况(2012年: 无)。

18 交易性金融负债

| 项目 | 2013年6月30日 | 2012年12月31日 |
|---------|---------------|---------------|
| | 公允价值 | 公允价值 |
| 交易性金融负债 | 13,817,984.96 | 25,761,017.27 |

本集团于 2012 年 12 月 31 日及 2013 年 6 月 30 日的交易性金融负债为利率互换契约。

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)

(七) 合并财务报表项目附注(续)

19 应付票据

| 项目 | 2013年6月30日 | 2012年12月31日 |
|--------|-------------------|------------------|
| 商业承兑汇票 | 10,948,869,354.35 | 4,977,131,435.22 |

上述金额均为一年内到期的应付票据。

20 应付账款

(1) 应付账款分类:

| 项目 | 2013年6月30日 | 2012年12月31日 |
|-----------|--------------------------|--------------------------|
| 应付地价 | 14,681,010,758.30 | 11,648,847,608.01 |
| 应付及预提工程款 | 32,943,403,736.27 | 32,459,143,370.93 |
| 质量保证金 | 385,391,724.74 | 450,834,577.58 |
| 应付及预提销售佣金 | 165,615,220.84 | 184,685,620.98 |
| 其他 | 136,972,326.27 | 117,484,539.47 |
| 合计 | 48,312,393,766.42 | 44,860,995,716.97 |

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

本集团账龄超过一年的应付账款主要为尚未支付的工程款、地价款、质量保证金等。

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)

(七) 合并财务报表项目附注(续)

21 预收款项

(1) 预收款项分类

| 项目 | 预计最近一期 | 项目预售 | 2013年6月30日 | 2012年12月31日 |
|----------|----------|------|------------------|------------------|
| | 结算日期 | 比例 | | |
| 深圳公园里 | 2013年08月 | 79% | 3,420,770,271.00 | 2,745,949,422.00 |
| 上海五玦坊 | 2013年12月 | 47% | 2,823,924,281.35 | 1,297,887,497.00 |
| 深圳第五园 | 2014年09月 | 86% | 2,745,817,946.50 | 2,157,053,694.50 |
| 西安金域曲江 | 2013年08月 | 83% | 2,708,586,182.22 | 2,375,237,184.00 |
| 厦门金域华府 | 2014年06月 | 93% | 2,660,104,249.24 | 3,098,287,236.93 |
| 杭州良渚文化村 | 2013年10月 | 78% | 2,553,762,725.41 | 2,109,895,386.29 |
| 苏州万科新都会 | 2013年12月 | 49% | 2,428,214,068.00 | 57,546,525.00 |
| 深圳金域缙香 | 2015年04月 | 84% | 2,317,896,957.00 | 1,499,211,723.00 |
| 南京金域蓝湾 | 2013年07月 | 79% | 2,286,489,405.00 | 1,643,747,753.86 |
| 青岛万科生态城 | 2013年11月 | 80% | 2,231,837,337.23 | 2,218,307,344.23 |
| 广州新光城市花园 | 2013年12月 | 79% | 2,164,799,762.00 | 776,854,419.00 |
| 福州莆田万科城 | 2013年07月 | 79% | 2,115,501,444.00 | 1,354,420,005.00 |
| 北京云湾家园 | 2013年11月 | 100% | 2,102,509,887.00 | 1,822,125,596.00 |
| 北京如园C3 | 2013年07月 | 64% | 2,101,655,061.01 | 1,108,897,604.01 |
| 广州金域蓝湾 | 2013年09月 | 98% | 2,095,063,508.00 | 2,127,431,142.00 |
| 武汉金色城市 | 2013年07月 | 81% | 2,053,068,120.08 | 3,110,547,324.08 |
| 重庆锦程 | 2013年12月 | 95% | 2,029,499,913.33 | 2,915,238,603.68 |
| 青岛万科城 | 2013年09月 | 50% | 2,027,657,894.23 | 1,195,551,201.23 |
| 厦门海沧万科城 | 2014年08月 | 74% | 1,994,993,039.00 | 1,110,529,746.00 |
| 太原万科紫台 | 2013年12月 | 78% | 1,971,701,960.00 | 1,460,754,522.00 |
| 长沙万科城 | 2013年09月 | 89% | 1,960,693,683.87 | 1,619,125,898.27 |
| 深圳翡丽郡 | 2016年06月 | 93% | 1,902,376,865.00 | 1,749,387,449.20 |
| 福州金域榕郡 | 2013年12月 | 94% | 1,790,382,893.00 | 2,648,051,358.00 |
| 北京朗润园 | 2014年05月 | 97% | 1,751,201,961.00 | 687,919,784.00 |
| 西安万科城7# | 2013年09月 | 93% | 1,747,045,849.09 | 2,091,146,381.16 |
| 成都海悦汇城 | 2013年11月 | 91% | 1,712,304,578.00 | 2,016,268,124.22 |
| 扬州万科城 | 2013年09月 | 68% | 1,708,569,549.00 | 1,480,033,487.00 |
| 南京金色领域 | 2013年08月 | 92% | 1,704,671,888.00 | 1,269,869,349.00 |
| 温州龙湾花园 | 2013年12月 | 68% | 1,695,287,345.00 | 713,356,302.00 |
| 佛山金域蓝湾 | 2013年09月 | 63% | 1,675,349,288.00 | 1,196,741,703.00 |
| 西安金域华府 | 2014年12月 | 59% | 1,667,519,961.09 | 1,030,308,226.00 |
| 深圳万科红 | 2013年12月 | 70% | 1,545,352,242.90 | 1,031,078,389.90 |
| 沈阳春河里 | 2013年09月 | 76% | 1,459,185,704.00 | 1,069,642,974.00 |
| 上海城花新园 | 2013年12月 | 72% | 1,452,113,473.00 | 953,369,210.74 |
| 重庆万科城 | 2014年03月 | 68% | 1,389,105,296.24 | 796,624,439.31 |
| 北京金域华府 | 2013年12月 | 81% | 1,367,787,568.00 | 967,020,419.00 |
| 东莞金域华府 | 2013年10月 | 95% | 1,324,291,851.00 | 1,150,690,082.00 |
| 太原金域国际 | 2013年12月 | 84% | 1,312,745,281.00 | 958,625,956.00 |
| 天津海港城 | 2013年08月 | 76% | 1,306,133,145.00 | 1,027,303,889.00 |
| 清远万科城 | 2013年08月 | 92% | 1,296,469,353.00 | - |

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)

(七) 合并财务报表项目附注(续)

21 预收款项(续)

(1) 预收款项分类(续)

| 项目 | 预计最近一期 | 项目预售 | 2013年6月30日 | 2012年12月31日 |
|------------|----------|------|------------------|------------------|
| | 结算日期 | 比例 | | |
| 武汉汉阳国际 | 2014年09月 | 69% | 1,294,016,929.00 | 886,436,193.00 |
| 唐山金域华府 | 2013年08月 | 83% | 1,269,502,372.00 | 864,175,035.00 |
| 合肥万科城 | 2013年10月 | 74% | 1,242,891,924.00 | 714,330,819.00 |
| 西安万科城3号地 | 2014年12月 | 71% | 1,186,282,257.50 | 625,564,696.50 |
| 厦门湖心岛 | 2013年10月 | 60% | 1,180,989,058.00 | 685,888,032.00 |
| 沈阳万科城 | 2013年08月 | 66% | 1,154,772,650.00 | 940,017,333.00 |
| 无锡金域缙香 | 2013年09月 | 85% | 1,120,170,604.50 | 1,146,446,350.00 |
| 武汉金域蓝湾 | 2013年09月 | 81% | 1,101,338,892.00 | 633,474,514.00 |
| 深圳天誉 | 2015年10月 | 57% | 1,097,728,673.00 | 980,021,223.00 |
| 东莞金域松湖 | 2013年08月 | 81% | 1,089,818,990.01 | 1,160,656,118.01 |
| 东莞金域国际 | 2013年12月 | 100% | 1,087,397,871.61 | 615,491,596.00 |
| 成都金润华府 | 2013年09月 | 99% | 1,081,481,333.52 | 1,701,131,714.52 |
| 乌鲁木齐金域华府 | 2013年12月 | 97% | 1,067,144,648.00 | 1,019,588,689.00 |
| 青岛蓝山 | 2013年09月 | 68% | 1,065,918,624.48 | 775,498,677.10 |
| 沈阳鹿特丹 | 2013年10月 | 72% | 1,065,087,714.00 | 801,178,066.00 |
| 天津金奥国际 | 2013年10月 | 90% | 1,063,998,113.00 | 1,062,993,113.00 |
| 晋中朗润园 | 2013年10月 | 87% | 1,060,251,308.00 | 670,633,359.00 |
| 三亚森林度假公园 | 2013年08月 | 68% | 1,057,668,413.90 | - |
| 成都金色领域 | 2013年10月 | 90% | 1,038,033,342.00 | 1,232,085,640.65 |
| 佛山万科缤纷四季花园 | 2013年12月 | 75% | 1,037,715,172.00 | 1,182,985,610.00 |
| 长春万科城 | 2013年12月 | 77% | 1,036,634,877.00 | - |
| 苏州玲珑湾花园 | 2014年09月 | 97% | 1,021,268,008.00 | 1,288,351,414.00 |
| 沈阳明天广场 | 2013年12月 | 50% | 1,021,191,160.91 | 725,334,824.00 |
| 昆明白沙润园 | 2013年12月 | 56% | 1,016,600,877.00 | 918,305,710.00 |
| 北京金域缙香 | 2014年09月 | 53% | 995,166,862.00 | 372,671,629.00 |
| 重庆悦府 | 2013年12月 | 78% | 994,994,194.45 | 1,562,818,519.98 |
| 无锡魅力之城 | 2013年10月 | 85% | 987,840,047.00 | 974,572,976.83 |
| 成都五龙山公园 | 2013年12月 | 74% | 985,866,656.72 | 595,277,868.59 |
| 广州万科东荟花园 | 2013年12月 | 98% | 982,275,093.00 | 1,487,707,233.00 |
| 南通金域蓝湾 | 2013年08月 | 66% | 972,770,681.17 | 603,708,614.17 |
| 西安金色悦城 | 2015年03月 | 87% | 970,382,688.00 | - |
| 吉林万科城 | 2013年12月 | 30% | 969,399,157.00 | 648,779,883.00 |
| 广州金色悦府 | 2013年12月 | 66% | 951,079,381.00 | 478,818,494.00 |
| 芜湖万科城 | 2013年08月 | 58% | 921,626,418.00 | 657,389,146.00 |
| 天津假日润园 | 2013年09月 | 95% | 908,895,406.00 | 1,151,624,430.00 |
| 惠州双月湾 | 2013年09月 | 70% | 874,431,186.39 | 1,123,371,656.39 |
| 大连朗润园 | 2014年04月 | 60% | 845,413,074.00 | 261,504,887.00 |
| 福州万科广场 | 2013年07月 | 59% | 839,110,864.00 | 312,625,957.00 |
| 东莞长安万科中心 | 2014年01月 | 84% | 828,894,323.83 | 666,759,390.11 |
| 杭州草庄 | 2014年09月 | 71% | 823,698,990.00 | 35,507,781.00 |

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)

(七) 合并财务报表项目附注(续)

21 预收款项(续)

(1) 预收款项分类(续)

| 项目 | 预计最近一期 | 项目预售 | 2013年6月30日 | 2012年12月31日 |
|------------|----------|------|---------------------------|---------------------------|
| | 结算日期 | 比例 | | |
| 南昌金域蓝湾 | 2013年09月 | 92% | 819,717,125.12 | 742,256,638.78 |
| 合肥蓝山花园 | 2014年10月 | 82% | 803,267,116.00 | - |
| 广州万科府前花园 | 2013年07月 | 100% | 796,864,664.00 | 1,596,677,676.00 |
| 宁波金色城市 | 2013年12月 | 43% | 778,302,793.00 | 390,362,978.00 |
| 武汉红郡 | 2013年12月 | 87% | 774,268,774.00 | 1,099,738,009.00 |
| 成都万科钻石广场 | 2014年03月 | 66% | 752,974,008.10 | 449,156,619.30 |
| 南昌万科城 | 2013年12月 | 92% | 742,398,985.00 | 435,584,086.00 |
| 北京蓝山 | 2013年11月 | 99% | 727,085,311.89 | 300,414,534.49 |
| 昆明金色领域 | 2013年11月 | 75% | 713,938,507.00 | 106,026,719.00 |
| 佛山金域国际 | 2015年12月 | 33% | 696,084,577.00 | 909,746,428.01 |
| 长春蓝山 | 2013年10月 | 69% | 685,202,398.00 | 849,604,617.00 |
| 鞍山惠斯勒小镇 | 2013年08月 | 65% | 641,728,814.00 | 534,346,281.00 |
| 武汉万科城 | 2013年10月 | 87% | 640,988,438.00 | 788,355,789.00 |
| 长春柏翠园 | 2013年08月 | 35% | 630,346,271.00 | 6,249,317.88 |
| 沈阳金域蓝湾 | 2014年11月 | 83% | 626,650,917.00 | 1,063,840,893.00 |
| 三亚万科湖畔度假公园 | 2015年03月 | 20% | 623,499,341.40 | 242,800,251.00 |
| 苏州万科城 | 2013年12月 | 63% | 622,173,630.00 | - |
| 无锡信成道 | 2014年11月 | 58% | 610,910,224.00 | 595,283,692.00 |
| 福州金域花园 | 2015年12月 | 50% | 603,061,901.00 | 241,215,940.00 |
| 中山金悦华庭 | 2013年06月 | 100% | 598,376,194.00 | 488,858,663.00 |
| 烟台假日风景 | 2013年09月 | 55% | 594,740,412.00 | 588,183,758.00 |
| 济南金域国际 | 2014年12月 | 31% | 568,675,782.00 | 81,820,219.00 |
| 东莞朗润园 | 2013年09月 | 89% | 546,538,232.00 | 490,055,518.00 |
| 佛山万科城 | 2013年12月 | 44% | 544,597,415.56 | 268,101,549.56 |
| 秦皇岛假日风景 | 2013年08月 | 67% | 527,479,537.00 | 406,047,853.00 |
| 镇江沁园 | 2013年08月 | 75% | 520,438,773.00 | - |
| 沈阳蓝山 | 2013年12月 | 71% | 507,992,684.00 | 690,421,255.30 |
| 其他 | | | 21,791,294,857.92 | 25,453,063,700.83 |
| 合计 | | | 159,401,788,305.77 | 131,023,977,530.61 |

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

本集团账龄超过一年的预收款项主要为尚未结算的预收房款。

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

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)

(七) 合并财务报表项目附注(续)

22 应付职工薪酬

| 项目 | 期初账面余额 | 本期增加 | 本期减少 | 期末账面余额 |
|-----------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| 一、工资、奖金、津贴和补贴 | 2,157,372,779.92 | 1,358,357,449.77 | 2,254,753,777.13 | 1,260,976,452.56 |
| 二、职工福利费 | 549,743.91 | 35,140,643.42 | 34,442,685.71 | 1,247,701.62 |
| 三、社会保险费 | 11,594,002.80 | 164,207,293.39 | 161,401,415.75 | 14,399,880.44 |
| 其中: 医疗保险费 | 3,819,147.38 | 39,996,303.44 | 39,282,798.77 | 4,532,652.05 |
| 基本养老保险费 | 7,058,015.99 | 109,793,869.51 | 108,392,636.63 | 8,459,248.87 |
| 失业保险费 | 471,694.13 | 8,189,969.71 | 7,517,823.55 | 1,143,840.29 |
| 工伤保险费 | 139,434.94 | 3,284,550.81 | 3,249,693.10 | 174,292.65 |
| 生育保险费 | 105,710.36 | 2,942,599.92 | 2,958,463.70 | 89,846.58 |
| 四、住房公积金 | 4,500,780.17 | 63,185,973.08 | 59,738,703.43 | 7,948,049.82 |
| 五、辞退福利 | 1,307,259.42 | 8,299,621.14 | 9,595,511.78 | 11,368.78 |
| 其中: | | | | |
| 解除劳动关系补偿 | 1,307,259.42 | 8,299,621.14 | 9,595,511.78 | 11,368.78 |
| 六、其他 | 2,424,378.15 | 4,821,492.84 | 4,551,957.95 | 2,693,913.04 |
| 其中: 工会经费和职工教育经费 | 2,424,378.15 | 4,821,492.84 | 4,551,957.95 | 2,693,913.04 |
| 合计 | 2,177,748,944.37 | 1,634,012,473.64 | 2,524,484,051.75 | 1,287,277,366.26 |

应付职工薪酬中无属于拖欠性质的金额(2012年: 无)。

除附注(八)所述的股份支付外, 本报告期无向职工提供的非货币性福利(2012年: 无)。

本集团于2010年对薪酬制度进行了改革, 构建了新的薪酬体系, 引入了针对集团管理团队和业务骨干的经济利润奖金计划, 该计划以集团当年度实现的经济利润(Economic Profit)作为业务考核指标。

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)

(七) 合并财务报表项目附注(续)

23 应交税费

| 项目 | 2013年6月30日 | 2012年12月31日 |
|-----------|-------------------------|-------------------------|
| 企业所得税 | 1,426,697,496.50 | 2,873,002,465.70 |
| 土地增值税 | 1,027,813,677.26 | 1,412,974,526.29 |
| 营业税 | 252,763,498.02 | 102,852,754.85 |
| 个人所得税 | 25,941,746.89 | 20,675,313.98 |
| 城市维护建设税 | 25,956,018.81 | 28,861,127.70 |
| 教育费附加 | 19,905,375.74 | 43,061,643.66 |
| 房产税 | 7,838,158.67 | 5,263,810.59 |
| 增值税 | 588,023.75 | 8,236,986.38 |
| 其他 | 47,689,852.31 | 20,660,285.09 |
| 合计 | 2,835,193,847.95 | 4,515,588,914.24 |

本报告期预缴税费人民币 14,171,777,536.84 元 (2012 年: 人民币 9,506,484,920.63 元) 计入了预付款项。

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)

(七) 合并财务报表项目附注(续)

24 应付利息

| 项目 | 2013年6月30日 | 2012年12月31日 |
|-----------------|-----------------------|-----------------------|
| 分期付息到期还本的长期借款利息 | 364,448,419.03 | 531,110,160.96 |
| 企业债券利息 | 341,503,587.78 | 118,577,777.78 |
| 合计 | 705,952,006.81 | 649,687,938.74 |

25 其他应付款

(1) 其他应付款分类:

| 项目 | 2013年6月30日 | 2012年12月31日 |
|---------------------|--------------------------|--------------------------|
| 应付合营联营公司款 | 4,464,954,310.42 | 2,827,560,139.08 |
| 应付股权款与合作公司 往来及其他 | 33,788,718,534.96 | 26,268,682,558.12 |
| 土地增值税清算准备金 | 4,873,895,741.04 | 4,434,898,885.31 |
| 押金及保证金 | 799,864,119.27 | 912,207,191.41 |
| 代收款 | 1,396,460,908.16 | 965,797,438.79 |
| 购房意向金 | 417,724,551.44 | 636,169,556.23 |
| 合计 | 45,741,618,165.29 | 36,045,315,768.94 |

- (2) 本报告期其他应付款中无应付持有公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东单位的款项 (2012 年: 无)。

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)

(七) 合并财务报表项目附注(续)

25 其他应付款(续)

(3) 应付关联方款项:

| 单位名称 | 2013年6月 | | |
|--------------------|---------------|-------------------------|-------------------------|
| | 30日与 本公司关系 | 2013年6月30日 | 2012年12月31日 |
| 厦门万特福房地产开发有限公司 | 联营公司 | 570,454,015.77 | 420,454,015.77 |
| 北京金隅万科房地产开发有限公司 | 联营公司 | 332,684,549.69 | 348,857,970.91 |
| 广州市万尚房地产有限公司 | 联营公司 | 138,334,775.19 | - |
| 武汉高尔夫城市花园房地产开发有限公司 | 联营公司 | 68,060,643.14 | 71,471,497.09 |
| 苏州中航万科长风置业有限公司 | 联营公司 | 62,543,192.77 | 66,989,102.51 |
| 佛山市顺德区中航万科房地产有限公司 | 联营公司 | 6,337,761.33 | - |
| 合肥一航万科地产有限公司 | 联营公司 | 182,137.84 | - |
| 长春万科溪之谷房地产开发有限公司 | 联营公司 | 151.16 | - |
| 中航万科有限公司 | 联营公司 | - | 226,355,230.70 |
| 小计 | | 1,178,597,226.89 | 1,134,127,816.98 |
| 武汉万科城花璟苑房地产有限公司 | 合营公司 | 707,811,693.90 | - |
| 长沙市领域投资有限公司 | 合营公司 | 686,958,563.36 | 480,465,623.15 |
| 上海加来房地产开发有限公司 | 合营公司 | 439,141,003.90 | 421,849,291.64 |
| 苏州万康房地产有限公司 | 合营公司 | 386,367,071.25 | - |
| 济南万筑房地产开发有限公司 | 合营公司 | 337,402,915.60 | - |
| 长沙市领域房地产开发有限公司 | 合营公司 | 271,745,452.14 | 316,067,865.77 |
| 上海乐都置业有限公司 | 合营公司 | 197,866,221.68 | 123,250,647.76 |
| 天津松科房地产有限公司 | 合营公司 | 170,928,101.61 | 164,285,559.15 |
| 重庆两江万科投资有限公司 | 合营公司 | 59,983,336.66 | 26,343,974.44 |
| 武汉万科青安居房地产有限公司 | 合营公司 | 28,152,723.43 | 28,152,723.43 |
| 北京中粮万科房地产开发有限公司 | 合营公司 | - | 133,016,636.76 |
| 小计 | | 3,286,357,083.53 | 1,693,432,322.10 |
| 合计 | | 4,464,954,310.42 | 2,827,560,139.08 |

上述款项中含母公司应付关联方款项人民币 4,589,955,912.28 元 (2012 年:人民币 898,809,914.74 元)。

本报告期对联营及合营公司的利息支出为人民币 27,259,924.17 元 (2012 年 1-6 月:人民币 30,784,826.29 元)。

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)

(七) 合并财务报表项目附注(续)

25 其他应付款(续)

(4) 账龄超过一年的大额其他应付款主要为尚未支付的股权转让款、保证金等。

本集团根据国税发[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》的清算条件, 计提了土地增值税清算准备金计人民币4,873,895,741.04元(2012年: 人民币4,434,898,885.31元)。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。估计额的任何增减变动都影响以后年度的损益。

26 一年内到期的非流动负债

(1) 一年内到期的非流动负债分类:

| 项目 | 2013年6月30日 | 2012年12月31日 |
|------------|--------------------------|--------------------------|
| 一年内到期的长期借款 | 26,967,766,157.40 | 19,743,341,504.23 |
| 一年内到期的应付债券 | 5,898,007,269.02 | 5,881,617,700.00 |
| 合计 | 32,865,773,426.42 | 25,624,959,204.23 |

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)

(七) 合并财务报表项目附注(续)

26 一年内到期的非流动负债(续)

(2) 一年内到期的长期借款:

| 种类 | 2013年6月30日 | | | 借款条件 |
|-----------|-------------------|--------|--------------------------|------|
| | 原币 | 汇率 | 折人民币 | |
| 1. 银行借款 | | | | |
| - 人民币 | 5,223,973,380.19 | 1.0000 | 5,223,973,380.19 | 信用 |
| | 381,321,307.94 | 1.0000 | 381,321,307.94 | 质押*2 |
| | 425,742,426.85 | 1.0000 | 425,742,426.85 | 抵押*1 |
| - 美元 | 80,292,625.05 | 6.1787 | 496,104,042.41 | 质押*2 |
| 小计 | | | 6,527,141,157.39 | |
| 2. 其他借款 | | | | |
| - 人民币 | 18,720,625,000.01 | 1.0000 | 18,720,625,000.01 | 信用*3 |
| | 1,400,000,000.00 | 1.0000 | 1,400,000,000.00 | 质押*2 |
| | 320,000,000.00 | 1.0000 | 320,000,000.00 | 担保 |
| 小计 | | | 20,440,625,000.01 | |
| 合计 | | | 26,967,766,157.40 | |

| 种类 | 2012年12月31日 | | | 借款条件 |
|-----------|------------------|--------|--------------------------|------|
| | 原币 | 汇率 | 折人民币 | |
| 1、 银行借款 | | | | |
| 其中: 人民币 | 8,990,245,921.72 | 1.0000 | 8,990,245,921.72 | 信用 |
| | 1,669,642,591.09 | 1.0000 | 1,669,642,591.09 | 抵押*1 |
| | 45,003,733.65 | 1.0000 | 45,003,733.65 | 质押*2 |
| 美元 | 260,064,846.25 | 6.2855 | 1,634,637,591.10 | 质押*2 |
| 小计 | | | 12,339,529,837.56 | |
| 2、 其他借款 | | | | |
| 其中: 人民币 | 4,713,411,666.67 | 1.0000 | 4,713,411,666.67 | 信用*3 |
| | 2,690,400,000.00 | 1.0000 | 2,690,400,000.00 | 质押*2 |
| 小计 | | | 7,403,811,666.67 | |
| 合计 | | | 19,743,341,504.23 | |

*1 以上抵押借款主要由本集团的存货作为抵押。

*2 以上质押借款主要由本公司持有的控股子公司的股权以及收益权作为质押。

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

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。

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)

(七) 合并财务报表项目附注(续)

26 一年内到期的非流动负债(续)

(3) 金额前五名的一年内到期的长期借款

| 贷款单位 | 借款起始日 | 借款终止日 | 币种 | 合同利率 | 2013年6月30日 | 2012年12月31日 |
|-----------|-------------|-------------|-----|--------|-------------------------|-------------------------|
| 信托借款 | 2012年05月29日 | 2014年05月29日 | 人民币 | 9.40% | 2,197,000,000.00 | 2,199,000,000.00 |
| 信托借款 | 2012年01月20日 | 2014年01月19日 | 人民币 | 9.80% | 1,997,000,000.00 | 1,998,000,000.00 |
| 信托借款 | 2012年12月24日 | 2014年06月24日 | 人民币 | 6.16% | 1,500,000,000.00 | 1,500,000,000.00 |
| 信托借款 | 2012年11月21日 | 2014年05月21日 | 人民币 | 6.75% | 1,100,000,000.00 | 1,100,000,000.00 |
| 信托借款 | 2011年12月14日 | 2013年12月13日 | 人民币 | 11.20% | 1,000,000,000.00 | 1,000,000,000.00 |
| 合计 | | | | | 7,794,000,000.00 | 7,797,000,000.00 |

(4) 一年内到期的长期借款无逾期借款(2012年:无)。

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)

(七) 合并财务报表项目附注(续)

26 一年内到期的非流动负债(续)

(5) 一年内到期的应付债券

| 债券名称 | 面值 | 发行日期 | 债券期限 | 折价额 | 发行金额 | 期初应付利息 | 本期应计利息 | 本期已付利息 | 期末应付利息 | 期末余额 |
|-----------|-------------------------|----------|------|----------------|-------------------------|----------------|-----------------------|--------|-----------------------|-------------------------|
| 无担保债券 | 2,900,000,000.00 | 2008/9/1 | 5年 | 28,271,731.00 | 2,871,728,269.00 | 65,411,111.11 | 101,500,000.00 | - | 166,911,111.11 | 2,899,670,003.62 |
| 有担保债券 | 3,000,000,000.00 | 2008/9/1 | 5年 | 111,746,619.00 | 2,888,253,381.00 | 53,166,666.67 | 82,500,000.00 | - | 135,666,666.67 | 2,998,337,265.40 |
| 合计 | 5,900,000,000.00 | | | | 5,759,981,650.00 | 118,577,777.78 | 184,000,000.00 | - | 302,577,777.78 | 5,898,007,269.02 |

于2008年9月，本公司向社会公开发行总价为人民币5,900,000,000元的5年期公司债券。

其中，有担保品种发行规模为人民币3,000,000,000元，固定年利率5.5%。无担保品种发行规模为人民币2,900,000,000元，固定年利率7%，并附有发行人于债券发行第三年末上调票面利率最多不超过100个基点的选择权，以及投资者于债券发行第三年末按照债权面值加上应计利息向本公司回售的选择权。本次公司获取资金主要用于偿还债务及补充流动资金，非投入固定项目使用。

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)

(七) 合并财务报表项目附注(续)

27 长期借款

(1) 长期借款分类

| 种类 | 原币 | 2013年6月30日 | | 借款条件 |
|---------|-------------------|------------|--------------------------|------|
| | | 汇率 | 折人民币 | |
| 1. 银行借款 | | | | |
| 人民币 | 10,619,470,000.00 | 1.0000 | 10,619,470,000.00 | 信用 |
| | 1,933,387,595.12 | 1.0000 | 1,933,387,595.12 | 抵押*1 |
| | 723,017,196.07 | 1.0000 | 723,017,196.07 | 质押*2 |
| | 300,000,000.00 | 1.0000 | 300,000,000.00 | 担保 |
| 港元 | 300,000,000.00 | 0.7966 | 238,980,000.00 | 抵押*1 |
| 美元 | 57,396,384.51 | 6.1787 | 354,635,040.95 | 质押*2 |
| 小计 | | | 14,169,489,832.14 | |
| 2. 其他借款 | | | | |
| -人民币 | 10,280,760,000.00 | 1.0000 | 10,280,760,000.00 | 信用 |
| 小计 | | | 10,280,760,000.00 | |
| 合计 | | | 24,450,249,832.14 | |

| 种类 | 原币 | 2012年12月31日 | | 借款条件 |
|---------|-------------------|-------------|--------------------------|------|
| | | 汇率 | 折人民币 | |
| 1. 银行借款 | | | | |
| 其中:人民币 | 10,190,209,958.47 | 1.0000 | 10,190,209,958.47 | 信用 |
| | 1,640,822,240.92 | 1.0000 | 1,640,822,240.92 | 抵押*1 |
| | 190,000,000.00 | 1.0000 | 190,000,000.00 | 担保 |
| | 1,077,596,151.00 | 1.0000 | 1,077,596,151.00 | 质押*2 |
| 美元 | 371,872,793.02 | 6.2855 | 2,337,406,440.53 | 质押*2 |
| 小计 | | | 15,436,034,790.92 | |
| 2. 其他借款 | | | | |
| 其中:人民币 | 20,280,035,575.34 | 1.0000 | 20,280,035,575.34 | 信用 |
| | 320,000,000.00 | 1.0000 | 320,000,000.00 | 担保 |
| 小计 | | | 20,600,035,575.34 | |
| 合计 | | | 36,036,070,366.26 | |

*1 以上抵押借款主要由本集团的存货作为抵押。

*2 以上质押借款主要由本公司持有的子公司的股权以及收益权作为质押。

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)

(七) 合并财务报表项目附注(续)

27 长期借款(续)

(2) 金额前五名的长期借款

| 贷款单位 | 借款起始日 | 借款终止日 | 币种 | 合同利率 | 2013年6月30日 | 2012年12月31日 |
|-----------|------------|------------|-----|--------|-------------------------|-----------------------|
| 信托借款 | 2013年1月24日 | 2015年1月24日 | 人民币 | 6.98% | 1,000,000,000.00 | - |
| 信托借款 | 2013年3月27日 | 2016年3月27日 | 人民币 | 6.85% | 1,000,000,000.00 | - |
| 信托借款 | 2013年5月17日 | 2016年5月17日 | 人民币 | 7.50% | 1,000,000,000.00 | - |
| 信托借款 | 2013年4月26日 | 2015年4月26日 | 人民币 | 7.00% | 990,000,000.00 | - |
| 信托借款 | 2012年7月11日 | 2014年7月10日 | 人民币 | 10.00% | 800,000,000.00 | 800,000,000.00 |
| 合计 | | | | | 4,790,000,000.00 | 800,000,000.00 |

本集团无因逾期借款获得展期形成的长期借款(2012年: 无)。

(3) 长期借款到期日分析列示如下:

| 借款期限 | 2013年6月30日 | 2012年12月31日 |
|-----------|--------------------------|--------------------------|
| 一年至二年 | 14,968,950,469.74 | 27,286,992,584.71 |
| 二年至三年 | 7,016,644,944.50 | 7,499,077,781.55 |
| 三年以上 | 2,464,654,417.90 | 1,250,000,000.00 |
| 小计 | 24,450,249,832.14 | 36,036,070,366.26 |

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)

(七) 合并财务报表项目附注(续)

28 应付债券

| 债券名称 | 面值 | 发行日期 | 债券期限 | 折价额 | 发行金额 | 期初应付利息 | 本期应计利息 | 本期已付利息 | 期末应付利息 | 期末余额 | 期末余额 (折人民币) |
|------|----------------|-----------|------|---------------|----------------|---------|--------------|---------|--------------|----------------|------------------|
| | 美元 | | | 美元 | 美元 | | 美元 | | 美元 | 美元 | |
| 美元债券 | 800,000,000.00 | 2013/3/13 | 5年 | 19,065,219.29 | 780,934,780.71 | 美元 0.00 | 6,300,000.00 | 美元 0.00 | 6,300,000.00 | 782,006,084.86 | 4,831,780,996.48 |

公司于2013年3月13日向机构投资者公开发行人债券美元8亿元。该债券期限为5年，票面年利率为2.625%，在债券存续期内固定不变，采取单利按半年派息，不计复利，由公司之子公司万科地产（香港）有限公司提供不可撤销连带责任保证担保。

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)

(七) 合并财务报表项目附注(续)

29 预计负债

| 项目 | 期初数 | 本期增加 | 本期减少 | 期末数 |
|-----------|----------------------|----------------------|---------------------|----------------------|
| 客户补偿准备*1 | 3,734,309.34 | - | 87,697.58 | 3,646,611.76 |
| 酬金制项目*2 | 40,557,957.81 | 15,320,133.01 | 973,715.05 | 54,904,375.77 |
| 合计 | 44,292,267.15 | 15,320,133.01 | 1,061,412.63 | 58,550,987.53 |

*1 客户补偿准备为北京公司、天津公司为项目后期维护所预提的客户补偿准备。

*2 酬金制项目补偿款为物业管理公司实行酬金制管理所预提的补偿款。

30 其他非流动负债

| 项目 | 2013年6月30日 | 2012年12月31日 |
|-----------|----------------------|----------------------|
| 维护基金* | 31,311,532.20 | 13,190,822.56 |
| 其他 | 2,507,283.90 | 2,487,162.50 |
| 合计 | 33,818,816.10 | 15,677,985.06 |

* 系物业项目代管基金

31 股本

| | 期初余额 | 本期变动增减 | | | | 小计 | 期末余额 |
|------------------|--------------------------|----------------------|----|----|----------------------|--------------------------|------|
| | | 发行新股(注1) | 送股 | 转股 | 其他(注2) | | |
| 一、有限售条件股份 | | | | | | | |
| 1、国家及国有法人持股 | - | - | - | - | - | - | - |
| 2、境内自然人持股 | 18,402,673.00 | 5,425,588.00 | - | - | 5,425,588.00 | 23,828,261.00 | |
| 有限售条件股份合计 | 18,402,673.00 | 5,425,588.00 | - | - | 5,425,588.00 | 23,828,261.00 | |
| 二、无限售条件股份 | | | | | | | |
| 1、境内上市人民币普通股 | 9,662,194,977.00 | 12,746,263.00 | - | - | 12,746,263.00 | 9,674,941,240.00 | |
| 2、境内上市的外资股 | 1,314,955,468.00 | - | - | - | - | 1,314,955,468.00 | |
| 无限售条件股份合计 | 10,977,150,445.00 | 12,746,263.00 | - | - | 12,746,263.00 | 10,989,896,708.00 | |
| 三、股份总数 | 10,995,553,118.00 | 18,171,851.00 | - | - | 18,171,851.00 | 11,013,724,969.00 | |

以上股份每股面值人民币 1.00 元。

注 1 报告期内, 公司股票期权计划进入第二个行权期, 共有 18,171,851 份期权行权, 详见附注(八)2, 公司股份总数相应增加。

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)

(七) 合并财务报表项目附注(续)

32 资本公积

| 项目 | 期初数 | 本期增加 | 本期减少 | 期末数 |
|------------|-------------------------|-----------------------|-------------------|-------------------------|
| 股本溢价 | 8,792,994,549.25 | 293,325,924.93 | - | 9,086,320,474.18 |
| 股权激励公积(注1) | 193,774,619.68 | (122,620,838.65) | - | 71,153,781.03 |
| 其他资本公积(注2) | (302,908,501.11) | 30,135,677.86 | 514,624.24 | (273,287,447.49) |
| 合计 | 8,683,860,667.82 | 200,840,764.14 | 514,624.24 | 8,884,186,807.72 |

注1 根据本公司股东大会于2011年4月8日审议批准，本公司于2011年4月25日起实行一项股票期权计划。本公司在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础，按照权益工具在授予日的公允价值，将当期取得的服务计入相关资产成本或当期费用，同时计入资本公积，详见附注(八)。

注2 其他资本公积主要包括本集团购买子公司少数股权以及执行首期限制性股票激励计划形成的资本公积。

33 盈余公积

| 项目 | 期初数 | 本期增加 | 本期减少 | 期末数 |
|-----------|--------------------------|----------|----------|--------------------------|
| 法定盈余公积 | 2,936,632,648.81 | - | - | 2,936,632,648.81 |
| 任意盈余公积 | 14,080,418,733.58 | - | - | 14,080,418,733.58 |
| 合计 | 17,017,051,382.39 | - | - | 17,017,051,382.39 |

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)

(七) 合并财务报表项目附注(续)

34 营业收入及成本

(1) 营业收入

| 项目 | 2013年1-6月 | 2012年1-6月 |
|--------------|--------------------------|--------------------------|
| 主营业务收入 | 41,216,186,600.92 | 30,568,780,094.88 |
| 其他业务收入 | 174,158,966.80 | 154,211,120.94 |
| 营业总收入 | 41,390,345,567.72 | 30,722,991,215.82 |
| 营业成本 | 27,488,879,049.60 | 19,274,445,195.45 |

(2) 主营业务(分行业)

| 行业名称 | 2013年1-6月 | | 2012年1-6月 | |
|-----------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| | 营业收入 | 营业成本 | 营业收入 | 营业成本 |
| 房地产* | 40,627,025,985.51 | 26,939,244,958.26 | 30,217,928,834.54 | 18,932,994,213.04 |
| 物业管理 | 589,160,615.41 | 480,045,309.07 | 350,851,260.34 | 297,939,833.50 |
| 合计 | 41,216,186,600.92 | 27,419,290,267.33 | 30,568,780,094.88 | 19,230,934,046.54 |

* 该收入中包括建造合同收入人民币 374,030,212.35 元(2012年1-6月:人民币 674,689,277.02 元), 及成本人民币 358,954,138.53 元(2012年1-6月:人民币 674,689,277.02 元)。

(3) 主营业务(分地区)

| 地区名称 | 2013年1-6月 | | 2012年1-6月 | |
|-----------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| | 营业收入 | 营业成本 | 营业收入 | 营业成本 |
| 北京区域 | 6,800,793,840.79 | 4,755,561,640.17 | 7,236,184,888.19 | 4,611,903,516.64 |
| 广深区域 | 14,842,586,257.26 | 9,216,965,655.63 | 8,684,082,599.89 | 4,588,213,081.97 |
| 上海区域 | 8,273,603,014.89 | 5,819,541,799.70 | 8,327,837,817.11 | 5,726,016,499.76 |
| 成都区域 | 11,299,203,487.98 | 7,627,221,171.83 | 6,320,674,789.69 | 4,304,800,948.17 |
| 合计 | 41,216,186,600.92 | 27,419,290,267.33 | 30,568,780,094.88 | 19,230,934,046.54 |

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)

(七) 合并财务报表项目附注(续)

34 营业收入及成本(续)

(4) 公司前五名客户的营业收入情况

| 客户名称 | 营业收入 | 占公司全部营业收入的比例(%) |
|-----------|-----------------------|-----------------|
| 自然人一 | 25,003,760.00 | 0.06% |
| 自然人二 | 24,221,760.00 | 0.06% |
| 自然人三 | 24,212,560.00 | 0.06% |
| 法人一 | 23,476,560.00 | 0.06% |
| 法人二 | 23,065,200.00 | 0.06% |
| 合计 | 119,979,840.00 | 0.30% |

35 营业税金及附加

| 项目 | 2013年1-6月 | 2012年1-6月 |
|-----------|-------------------------|-------------------------|
| 营业税 | 2,085,054,712.61 | 1,540,744,098.69 |
| 土地增值税 | 1,659,736,417.68 | 1,537,250,829.89 |
| 城市维护建设税 | 135,349,395.90 | 103,790,447.98 |
| 教育费附加 | 85,013,594.16 | 67,093,426.17 |
| 其他 | 144,119,103.05 | 51,803,479.96 |
| 合计 | 4,109,273,223.40 | 3,300,682,282.69 |

36 销售费用

| 项目 | 2013年1-6月 | 2012年1-6月 |
|-----------|-------------------------|-------------------------|
| 品牌宣传推广费用* | 475,744,552.92 | 466,607,909.57 |
| 销售代理费用及佣金 | 358,691,639.81 | 247,934,282.51 |
| 其他 | 596,667,266.56 | 523,839,672.57 |
| 合计 | 1,431,103,459.29 | 1,238,381,864.65 |

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)

(七) 合并财务报表项目附注(续)

36 销售费用(续)

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

37 管理费用

| 项目 | 2013年1-6月 | 2012年1-6月 |
|-----------|-------------------------|-----------------------|
| 人工与行政费用 | 899,153,661.06 | 626,952,650.00 |
| 财产费用 | 217,702,234.64 | 189,824,495.42 |
| 其他 | 75,352,851.11 | 27,024,321.75 |
| 合计 | 1,192,208,746.81 | 843,801,467.17 |

38 财务费用

| 项目 | 2013年1-6月 | 2012年1-6月 |
|-----------|-----------------------|-----------------------|
| 利息支出 | 2,992,051,517.46 | 2,606,843,378.27 |
| 减: 资本化利息 | 2,313,447,623.63 | 1,818,462,383.66 |
| 净利息支出 | 678,603,893.83 | 788,380,994.61 |
| 减: 利息收入 | 358,223,822.30 | 367,774,003.87 |
| 利息收支净额 | 320,380,071.53 | 420,606,990.74 |
| 汇兑损益 | 16,005,974.60 | (4,780,230.71) |
| 其他 | 38,392,595.43 | 7,885,702.91 |
| 合计 | 374,778,641.56 | 423,712,462.94 |

39 资产减值损失

| 项目 | 2013年1-6月 | 2012年1-6月 |
|------|---------------|----------------|
| 坏账损失 | 77,898,847.04 | 100,316,779.88 |

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)

(七) 合并财务报表项目附注(续)

40 公允价值变动收益

| 产生公允价值变动损失的来源 | 2013年1-6月 | 2012年1-6月 |
|---------------|--------------|----------------|
| 交易性金融负债 | 1,463,937.43 | (2,271,459.04) |

41 投资收益

(1) 投资收益明细情况

| 项目 | 2013年1-6月 | 2012年1-6月 |
|-----------------|-----------------------|-----------------------|
| 成本法核算的长期股权投资收益 | 1,418,438.94 | 27,324,201.49 |
| 权益法核算的长期股权投资收益 | 387,628,972.71 | 422,519,279.65 |
| 处置长期股权投资产生的投资收益 | (10,614.57) | 36,970,125.37 |
| 处置金融资产取得的投资收益 | (1,493,326.78) | (14,255,823.72) |
| 其他 | - | 392,251.41 |
| 合计 | 387,543,470.30 | 472,950,034.20 |

(2) 按成本法核算的长期股权投资收益

| 被投资单位 | 2013年1-6月 | 2012年1-6月 | 本年比上年增减变动的原因 |
|----------------|---------------------|----------------------|--------------|
| 上海中城联盟投资管理有限公司 | 1,405,238.94 | 1,411,746.20 | 被投资单位分红 |
| 天津天女化工集团股份有限公司 | 13,200.00 | - | 被投资单位分红 |
| 中信万科中国房地产开发基金 | - | 25,912,455.29 | 被投资单位分红 |
| 合计 | 1,418,438.94 | 27,324,201.49 | |

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)

(七) 合并财务报表项目附注(续)

41 投资收益(续)

(3) 按权益法核算的长期股权投资收益

| 被投资单位 | 2013年1-6月 | 2012年1-6月 | 本年比上年增减 变动的因素 |
|------------------|-----------------------|-----------------------|---------------------------|
| 北京中粮万科房地产开发有限公司 | 89,138,757.98 | 48,986,467.54 | 公司2013年1-6月结算收入较上年同期大幅度增长 |
| 宁波中万置业有限公司 | 78,434,509.25 | (4,015,808.69) | 公司2013年1-6月结算收入较上年同期大幅度增长 |
| 合肥一航万科地产有限公司 | 67,817,363.24 | (9,063,642.88) | 公司2013年1-6月结算收入较上年同期大幅度增长 |
| 长沙市领域房地产开发有限公司 | 58,328,383.38 | 64,585,487.60 | 公司2013年1-6月结算收入较上年同期降低 |
| 长春万科溪之谷房地产开发有限公司 | 25,132,378.09 | 54,241,545.00 | 公司2013年1-6月结算收入较上年同期降低 |
| 合计 | 318,851,391.94 | 154,734,048.57 | |

注1: 仅列示利润总额比例最高的前5家投资单位明细。

注2: 本集团投资收益汇回不存在重大限制。

42 营业外收入

| 项目 | 本期发生额 | 上期发生额 | 计入当期非经常性损益的金额 |
|--------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| 非流动资产处置利得合计 | 1,446,197.53 | 370,759.00 | 1,446,197.53 |
| 其中: 固定资产处置利得 | 1,446,197.53 | 370,759.00 | 1,446,197.53 |
| 罚款收入 | 15,436,050.26 | 7,120,325.01 | 15,436,050.26 |
| 没收订金及违约金收入 | 11,382,115.64 | 16,519,908.69 | 11,382,115.64 |
| 其他 | 27,444,567.12 | 25,399,172.40 | 27,444,567.12 |
| 合计 | 55,708,930.55 | 49,410,165.10 | 55,708,930.55 |

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)

(七) 合并财务报表项目附注(续)

43 营业外支出

| 项目 | 本期发生额 | 上期发生额 | 计入当期非经常性损益的金额 |
|-------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| 非流动资产处置损失合计 | 6,462,168.06 | 338,257.46 | 6,462,168.06 |
| 其中：固定资产处置损失 | 6,462,168.06 | 338,257.46 | 6,462,168.06 |
| 对外捐赠 | 2,420,096.00 | 903,570.87 | 2,420,096.00 |
| 罚款及滞纳金支出 | 12,513,291.81 | 10,154,858.90 | 12,513,291.81 |
| 其他 | 6,112,076.92 | 1,671,227.93 | 6,112,076.92 |
| 合计 | 27,507,632.79 | 13,067,915.16 | 27,507,632.79 |

44 所得税费用

(1) 本年所得税费用组成

| | 2013年1-6月 | 2012年1-6月 |
|---------------|-------------------------|-------------------------|
| 当期所得税费用 | 2,256,854,015.51 | 1,936,163,705.47 |
| 其中：当年产生的所得税费用 | 2,256,854,015.51 | 1,936,163,705.47 |
| 递延所得税费用 | (459,333,008.59) | (422,969,353.24) |
| 合计 | 1,797,521,006.92 | 1,513,194,352.23 |

递延所得税费用分析如下：

| | 2013年1-6月 | 2012年1-6月 |
|-------------|-------------------------|-------------------------|
| 暂时性差异的产生和转回 | 25,017,950.12 | (40,747,262.44) |
| 土地增值税清算准备金 | (110,885,687.28) | (53,671,354.75) |
| 确认的以前年度未利用 | | |
| 可抵扣亏损 | (312,964,768.19) | (294,788,894.79) |
| 存货溢价结转 | (15,975,525.27) | (8,927,385.72) |
| 未实现内部交易利润 | (37,706,619.01) | (51,946,912.13) |
| 代扣代缴所得税 | (17,633,118.87) | 27,112,456.59 |
| 合计 | (470,147,768.50) | (422,969,353.24) |

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)

(七) 合并财务报表项目附注(续)

44 所得税费用(续)

(2) 所得税费用与会计利润的关系如下:

| | 2013年1-6月 | 2012年1-6月 |
|----------------|-------------------------|-------------------------|
| 税前利润 | 7,133,412,305.51 | 6,048,671,988.14 |
| 按法定税率计算的所得税费用 | 1,726,531,785.89 | 1,495,775,673.74 |
| 非应税收入 - 投资收益 | (97,261,852.91) | (105,629,819.91) |
| 不可抵扣的费用 | 126,484,086.76 | 88,949,917.33 |
| 未确认的暂时性差异 | 41,766,987.18 | 55,988,823.83 |
| 当年转回未确认亏损 | - | (1,636,118.01) |
| 补充确认以前年度未确认的递延 | - | (20,254,124.75) |
| 本期所得税费用 | 1,797,521,006.92 | 1,513,194,352.23 |

45 现金流量表项目附注

(1) 收到的其他与经营活动有关的现金

| 项目 | 2013年1-6月 | 2012年1-6月 |
|------------------------|-------------------------|-------------------------|
| 按政策允许收取的购房诚意金 | 1,198,868,239.17 | 223,734,021.30 |
| 收到联合营公司及集团外部 单位往来款项 | 3,701,738,216.22 | 3,182,858,365.14 |
| 合计 | 4,900,606,455.39 | 3,406,592,386.44 |

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

| 项目 | 2013年1-6月 | 2012年1-6月 |
|------------------------|--------------------------|-------------------------|
| 经营租赁所支付的现金 | 198,277,548.20 | 34,381,005.13 |
| 支付的各种保证金、押金 | 8,530,269,234.92 | 359,625,038.93 |
| 支付代垫费用 | 83,531,740.46 | 198,162,979.15 |
| 支付联合营公司及集团外部 单位往来款项 | 1,745,652,810.61 | 4,981,731,488.06 |
| 合计 | 10,557,731,334.19 | 5,573,900,511.27 |

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)

(七) 合并财务报表项目附注(续)

45 现金流量表项目附注(续)

(3) 收到的其他与投资活动有关的现金

| 项目 | 2013年1-6月 | 2012年1-6月 |
|---|-----------------------|-----------------------|
| 收到的银行利息 | 224,752,719.97 | 188,750,301.73 |
| 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46(4)注1) | 56,286,538.91 | 505,355.06 |
| 合计 | 281,039,258.88 | 189,255,656.79 |

(4) 支付的其他与投资活动有关的现金

| 项目 | 2013年1-6月 | 2012年1-6月 |
|---|---------------------|----------------------|
| 其他投资性支出 | - | 60,000,000.00 |
| 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46(4)注2) | 9,790,726.26 | - |
| 合计 | 9,790,726.26 | 60,000,000.00 |

(5) 本集团无收到和支付的其他与筹资活动有关的现金(2012年: 无)

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)

(七) 合并财务报表项目附注(续)

46 现金流量表补充资料

(1) 将净利润调节为经营活动的现金流量

| 项目 | 2013年1-6月 | 2012年1-6月 |
|----------------------|---------------------------|-------------------------|
| 净利润 | 5,335,891,298.59 | 4,535,477,635.91 |
| 加：资产减值损失 | 77,898,847.04 | 100,316,779.88 |
| 固定资产及投资性房地产的折旧 | 70,018,599.69 | 62,907,875.46 |
| 无形资产及长期待摊费用摊销 | 21,109,197.19 | 13,531,483.56 |
| 处置固定资产的净损失/(收益) | 5,015,970.53 | (32,501.54) |
| 公允价值变动收益/(损失) | (1,463,937.43) | 2,271,459.04 |
| 财务费用 | 374,778,641.56 | 423,712,462.94 |
| 投资收益 | (387,543,470.30) | (472,950,034.20) |
| 递延所得税资产增加 | (426,445,984.37) | (434,811,886.88) |
| 递延所得税负债减少 | (32,887,024.22) | (27,980,271.51) |
| 存货的增加 | (50,936,357,026.14) | (13,807,825,798.97) |
| 本年股权激励摊销 | 32,577,747.04 | 57,813,899.05 |
| 经营性应收项目的增加 | (9,418,254,044.59) | (3,664,390,187.42) |
| 经营性应付项目的增加 | 45,493,261,875.84 | 16,031,154,841.53 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | (9,792,399,309.57) | 2,819,195,756.85 |

(2) 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动

本集团本期间无不涉及现金收支的重大投资和筹资活动。

(3) 现金及现金等价物净变动情况

| | 2013年1-6月 | 2012年1-6月 |
|--------------------------|----------------------------|--------------------------|
| 现金及现金等价物年末余额 | 36,247,513,367.90 | 45,719,727,597.18 |
| 减：现金及现金等价物年初余额 | 51,120,223,950.62 | 33,614,111,523.31 |
| 现金及现金等价物净增加/(减少)额 | (14,872,710,582.72) | 12,105,616,073.87 |

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)

(七) 合并财务报表项目附注(续)

46 现金流量表补充资料(续)

(4) 本期取得或处置子公司及其他营业单位的相关信息

| 项目 | 2013年1-6月 | 2012年1-6月 |
|--------------------------------------|-------------------|------------------|
| 一、取得子公司及其他营业单位的有关信息: | | |
| 1. 取得子公司及其他营业单位的价格 | 2,151,367,780.89 | 1,058,725,778.15 |
| 2. 取得子公司及其他营业单位支付的 现金和现金等价物 | 1,147,585,302.05 | 865,713,028.15 |
| 减: 子公司及其他营业单位持有的 现金和现金等价物 | 285,890,417.84 | 39,069,847.66 |
| 3. 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) | 56,286,538.91 | 505,355.06 |
| 4. 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额 | 917,981,423.12 | 827,148,535.55 |
| 5. 取得子公司的净资产 | 2,849,104,595.60 | 1,136,311,359.49 |
| 流动资产 | 11,619,223,066.96 | 3,016,334,242.56 |
| 非流动资产 | 518,997,169.18 | 896,180,917.39 |
| 流动负债 | 7,287,068,250.02 | 2,057,227,443.08 |
| 非流动负债 | 2,002,047,390.52 | 718,976,357.38 |
| 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 | 131,701,632.65 | - |
| 2. 处置子公司及其他营业单位收到的 现金和现金等价物 | 82,601,632.65 | - |
| 减: 子公司及其他营业单位持有的现金 和现金等价物 | 19,420,745.51 | - |
| 3. 重分类至“支付其他与投资活动有关的现金” 列示的金额(注2) | 9,790,726.10 | - |
| 4. 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额 | 72,971,613.24 | - |
| 5. 处置子公司的净资产 | 741,642,521.68 | - |
| 流动资产 | 7,090,250,676.96 | - |
| 非流动资产 | 359,237,171.05 | - |
| 流动负债 | 6,707,845,326.33 | - |
| 非流动负债 | - | - |

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)

(七) 合并财务报表项目附注(续)

46 现金流量表补充资料(续)

(4) 本期取得或处置子公司及其他营业单位的相关信息(续)

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

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

(5) 现金和现金等价物的构成

| 项目 | 2013年6月30日 | 2012年6月30日 |
|--------------------|-------------------|-------------------|
| 一、现金 | | |
| 其中: 库存现金 | 1,281,264.75 | 1,398,718.25 |
| 可随时用于支付的银行存款 | 36,214,920,570.95 | 45,706,665,848.34 |
| 可随时用于支付的其他货币资金 | 31,311,532.20 | 11,663,030.59 |
| 使用受限制的货币资金 | 1,356,112,626.87 | 1,292,460,643.50 |
| 二、期末货币资金及现金等价物余额 | 37,603,625,994.77 | 47,012,188,240.68 |
| 减: 使用受限制的货币资金 | 1,356,112,626.87 | 1,292,460,643.50 |
| 三、期末可随时变现的现金及现金等价物 | 36,247,513,367.90 | 45,719,727,597.18 |

47 基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

| 项目 | 2013年1-6月 | 2012年1-6月 |
|-------------------|-------------------|-------------------|
| 归属于母公司普通股股东的合并净利润 | 4,556,304,906.89 | 3,725,085,079.33 |
| 本公司发行在外普通股的加权平均数 | 11,004,639,043.50 | 10,995,210,218.00 |
| 基本每股收益(元/股) | 0.41 | 0.34 |

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

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)

(七) 合并财务报表项目附注(续)

48 其他综合收益

| 项目 | 2013年1-6月 | 2012年1-6月 |
|-------------------------------|----------------------|-------------------------|
| 1. 可供出售金融资产产生的利得/(损失)金额 | | |
| 加: 当期利得金额 | 597,700.00 | - |
| 减: 可供出售金融资产产生的所得税影响 (附注14) | 149,425.00 | - |
| 减: 前期计入其他综合收益当期转入利润 的金额 | - | 27,373,477.50 |
| 小计 | 448,275.00 | (27,373,477.50) |
| 2. 境外经营外币折算差额 | 25,671,181.50 | (73,371,803.64) |
| 合计 | 26,119,456.50 | (100,745,281.14) |

49 金融风险管理

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

(a) 利率风险

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

敏感性分析:

假定其他因素不变, 截止2013年6月30日, 利率每上升50个基点将会导致集团税后利润以及股东权益减少人民币53,927,866.48元(2012年:人民币80,761,788.55元)。

对于本集团在资产负债表日持有的、利率风险影响其现金流量的浮动利率非衍生工具, 上述敏感性分析中本集团的净利润及其他所有者权益项目的影响是上述利率变动对按年度估算的利息费用或收入的影响。2012年的分析基于同样的假设和方法。

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)

(七) 合并财务报表项目附注(续)

49 金融风险管理(续)

(a) 利率风险(续)

敏感性分析:(续)

上述敏感性分析假定在资产负债表日已发生利率变动，并且已应用于本集团所有按浮动利率获得的借款。

(b) 信用风险

本集团的信用风险主要来自货币资金、应收账款、其他应收款和可供出售金融资产。管理层已制定适当的信用政策，并且不断监察这些信用风险的敞口。

本集团持有的货币资金，主要存放于商业银行等金融机构，管理层认为这些商业银行具备较高信誉和资产状况，存在较低的信用风险。本集团采取限额政策以规避对任何金融机构的信贷风险。

应收账款方面，由于本集团通常在转移房屋产权时已从购买人处取得全部款项，因此信用风险较小。本集团尚未发生大额应收账款逾期的情况。

本集团根据对联营及合营公司的资产状况，开发项目的盈利预测等指标，向联营及合营公司提供款项，并持续监控项目进展与经营情况，以确保款项的可收回性。

应收第三方的其他应收款主要包括押金、保证金以及代垫款等项目，本集团根据相关业务的发展需要对该类款项实施管理。

于资产负债表日，本集团的前五大客户的应收款占本集团应收款项总额23.96% (2012年: 27.87%)。

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

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)

(七) 合并财务报表项目附注(续)

49 金融风险管理(续)

(c) 流动风险

本集团的政策是定期检查当前和预期的资金流动性需求，以及是否符合借款合同的规定，以确保集团维持充裕的现金储备，同时获得主要金融机构承诺提供足够的备用资金，以满足长短期的流动资金需求。

下表详细列示了在资产负债表日集团金融负债的到期日，计算是基于未折现现金流(包括按照合同利率计算的利息，如果是浮动利率，则根据资产负债表日利率计算)和集团最早偿还日。

| | 账面价值 | 总值 | 2013年6月30日 | | |
|-----------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| | | | 1年以内 | 1至2年 | 2至5年 |
| 银行借款 | 63,406,632,829.22 | 69,127,692,458.35 | 42,385,873,920.66 | 16,382,063,031.86 | 10,359,755,505.83 |
| 应付债券 | 10,729,788,265.50 | 10,947,308,032.22 | 6,004,348,032.22 | | 4,942,960,000.00 |
| 应付款项 | 106,290,158,652.32 | 106,369,188,611.73 | 106,026,667,236.44 | 188,022,738.64 | 154,498,636.65 |
| 交易性金融负债 | 13,817,984.96 | 13,817,984.96 | 13,817,984.96 | - | - |
| 应付利息 | 705,952,006.81 | 705,952,006.81 | 705,952,006.81 | - | - |
| 其他长期负债 | 33,818,816.10 | 33,818,816.10 | - | - | 33,818,816.10 |
| 合计 | 181,180,168,554.91 | 187,197,777,910.17 | 155,136,659,181.09 | 16,570,085,770.50 | 15,491,032,958.58 |

| | 账面价值 | 总值 | 2012年12月31日 | | |
|-----------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| | | | 1年以内 | 1至2年 | 2至5年 |
| 借款 | 65,711,812,110.99 | 75,554,883,152.51 | 34,959,537,952.48 | 30,443,031,789.86 | 10,152,313,410.17 |
| 应付债券 | 5,881,617,700.00 | 6,145,333,333.33 | 6,145,333,333.33 | - | - |
| 应付款项 | 88,061,191,865.50 | 88,174,864,494.31 | 86,786,153,979.89 | 994,104,952.32 | 394,605,562.11 |
| 交易性金融负债 | 25,761,017.27 | 25,761,017.27 | 25,761,017.27 | - | - |
| 应付利息 | 649,687,938.74 | 649,687,938.74 | 649,687,938.74 | - | - |
| 其他长期负债 | 15,677,985.06 | 15,677,985.06 | - | - | 15,677,985.06 |
| 合计 | 160,345,748,617.56 | 170,566,207,921.22 | 128,566,474,221.71 | 31,437,136,742.17 | 10,562,596,957.34 |

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)

(七) 合并财务报表项目附注(续)

49 金融风险管理(续)

(d) 汇率风险

本集团承受汇率风险主要与以港币和美元计价的借款有关，除本集团设立在香港特别行政区和境外的下属子公司使用港币或美元计价结算外，本集团的其他主要业务以人民币计价结算。

- (i) 本集团于 6 月 30 日的各外币资产负债项目外汇风险敞口如下。出于列报考虑，风险敞口金额以人民币列示，以资产负债表日即期汇率折算。外币报表折算差额及其他未包括在内的风险敞口项目的描述未包括在内。

| | 2013 年 6 月 30 日 | | | 2012 年 12 月 31 日 | | |
|-----------|-------------------------|-------------------------|-----------------------|-------------------------|-------------------------|------|
| | 美元项目 | 港币项目 | 日元项目 | 美元项目 | 港币项目 | 日元项目 |
| 一年内到期的非 | | | | | | |
| 流动负债 | 496,104,042.41 | - | - | 1,634,637,591.11 | - | - |
| 长期借款 | 354,635,040.95 | 238,980,000.00 | - | 2,337,406,440.51 | - | - |
| 应付债券 | 4,831,780,996.48 | - | - | - | - | - |
| 货币资金 | (1,671,225,000.63) | (888,117,852.67) | (3,027,848.54) | (1,305,831,478.06) | (333,205,568.70) | - |
| 合计 | 4,011,295,079.21 | (649,137,852.67) | (3,027,848.54) | 2,666,212,553.56 | (333,205,568.70) | - |

(ii) 敏感性分析

假定港币与美元继续维持联系汇率，管理层预计美元 / 港币 / 日元对人民币的汇率上升 / 下降 10% 对本集团的利润无重大影响，而本集团的股东权益将随之减少 / 增加人民币 58,087,074.46 元 (2012 年: 人民币 521,972,651.50 元)。

上述敏感性分析假定在资产负债表日已发生汇率变动，并且其他变量不变。2012 年的分析基于同样的假设和方法。

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)

(七) 合并财务报表项目附注(续)

49 金融风险管理(续)

(e) 公允价值

本集团按公允价值三个层次列示了以公允价值计量的金融资产工具于 2013 年 6 月 30 日的账面价值。公允价值整体归类于三个层次时，依据的是公允价值计量时使用的各重要输入值所属三个层次中的最低层次。三个层次的定义如下。

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

| | 第 1 层次 | 第 2 层次 | 第 3 层次 | 合计 |
|----------|---------------|--------|--------------|---------------|
| 资产 | | | | |
| 可供出售金融资产 | 741,300.00 | - | 4,620,000.00 | 5,361,300.00 |
| 负债 | | | | |
| 交易性金融负债 | 13,817,984.96 | - | - | 13,817,984.96 |

2013 年 6 月 30 日, 本集团金融工具的公允价值计量方法并未发生改变。

2013 年 6 月 30 日, 上述金融工具公允价值计量所属层次在三个层次之间并无重大的变动。

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)

(七) 合并财务报表项目附注(续)

50 分部报告

本集团根据内部组织结构、管理要求及内部报告制度确定了房地产和物业管理共两大报告分部。其中房地产分部又分为北京区域、广深区域、上海区域和成都区域四个分部。每个报告分部为单独的业务分部, 提供不同的产品和劳务, 由于每个分部需要不同的技术及市场策略而需要进行单独的管理。本集团管理层将会定期审阅不同分部的财务信息以决定向其配置资源、评价业绩。

北京区域包含如下城市公司: 北京、天津、沈阳、鞍山、大连、青岛、长春、烟台、吉林、太原、唐山、廊坊、抚顺、秦皇岛、晋中;

广深区域包含如下城市公司: 深圳、广州、清远、东莞、佛山、珠海、中山、长沙、厦门、福州、惠州、海南、莆田、泉州、南宁;

上海区域包含如下城市公司: 上海、杭州、苏南、宁波、南京、镇江、南昌、合肥、扬州、嘉兴、芜湖、温州;

成都区域包含如下城市公司: 成都、武汉、西安、重庆、昆明、贵阳、乌鲁木齐、郑州。

(1) 报告分部的利润或亏损、资产及负债的信息

为了评价各个分部的业绩及向其配置资源, 本集团管理层会定期审阅归属于各分部资产、收入、费用及经营成果, 这些信息的编制基础如下:

分部资产包括企业在分部的经营中使用的、可直接归属于该分部的资产, 以及能够以合理的基础分配给该分部的资产, 未分配项目主要包括总部资产和递延所得税资产。

分部负债, 是指分部经营活动形成的可归属于该分部的负债, 包括归属于各分部的应付款项、预收款项和银行借款等, 未分配项目主要包括总部负债和递延所得税负债。

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)

(七) 合并财务报表项目附注(续)

50 分部报告(续)

(1) 报告分部的利润或亏损、资产及负债的信息(续)

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。

| 2013年1-6月 | | | | | | | | |
|-----------|--------------------|--------------------|--------------------|-------------------|------------------|--------------------|----------------------|--------------------|
| 项目 | 房地产行业 | | | | 物业管理公司 | 未分配项目 | 抵销 | 合计 |
| | 北京区域 | 广深区域 | 上海区域 | 成都区域 | | | | |
| 分部收入 | 6,686,300,773.50 | 14,654,279,762.40 | 8,162,740,532.52 | 11,230,582,021.92 | 935,979,538.90 | 35,550,035.10 | (315,087,096.62) | 41,390,345,567.72 |
| 其中: | | | | | | | | |
| 外部销售收入 | 6,686,300,773.50 | 14,654,279,762.40 | 8,162,740,532.52 | 11,230,582,021.92 | 620,892,442.28 | 35,550,035.10 | 0.00 | 41,390,345,567.72 |
| 分部间销售收入 | - | - | - | - | 315,087,096.62 | - | (315,087,096.62) | - |
| 分部费用 | 5,919,521,324.52 | 11,643,729,821.65 | 7,371,549,747.03 | 9,058,147,651.07 | 934,268,825.45 | 605,269,922.05 | (858,345,324.07) | 34,674,141,967.70 |
| 分部利润(注) | 766,779,448.98 | 3,010,549,940.75 | 791,190,785.49 | 2,172,434,370.85 | 1,710,713.45 | (569,719,886.95) | 543,258,227.45 | 6,716,203,600.02 |
| 分部资产 | 122,727,314,039.92 | 131,203,749,936.11 | 124,347,997,915.87 | 80,208,457,839.69 | 2,751,337,771.30 | 177,890,765,988.11 | (206,887,663,270.15) | 432,241,960,220.85 |
| 分部负债 | 103,143,399,477.23 | 115,494,385,669.10 | 111,662,729,429.45 | 71,245,250,773.08 | 2,377,495,263.03 | 129,793,148,889.24 | (189,539,931,496.48) | 344,176,478,004.65 |

| 2012年1-6月 | | | | | | | | |
|-----------|-------------------|--------------------|-------------------|-------------------|------------------|--------------------|----------------------|--------------------|
| 项目 | 房地产行业 | | | | 物业管理公司 | 未分配项目 | 抵销 | 合计 |
| | 北京区域 | 广深区域 | 上海区域 | 成都区域 | | | | |
| 分部收入 | 7,225,065,920.78 | 8,800,754,887.73 | 8,271,884,836.87 | 6,274,231,932.20 | 680,523,392.83 | 9,693,247.40 | (539,163,001.99) | 30,722,991,215.82 |
| 其中: | | | | | | | | |
| 外部销售收入 | 7,169,321,629.78 | 8,608,261,787.73 | 8,271,884,836.87 | 6,274,231,932.20 | 389,597,781.84 | 9,693,247.40 | - | 30,722,991,215.82 |
| 分部间销售收入 | 55,744,291.00 | 192,493,100.00 | - | - | 290,925,610.99 | - | (539,163,001.99) | - |
| 分部费用 | 5,876,296,572.48 | 6,653,801,122.00 | 6,966,842,211.20 | 5,154,301,264.59 | 699,982,572.45 | 350,219,544.29 | (520,103,234.23) | 25,181,340,052.78 |
| 分部利润(注) | 1,348,769,348.30 | 2,146,953,765.73 | 1,305,042,625.67 | 1,119,930,667.61 | (19,459,179.62) | (340,526,296.89) | (19,059,767.76) | 5,541,651,163.04 |
| 分部资产 | 94,626,709,647.74 | 108,695,974,481.59 | 85,640,977,520.57 | 54,718,202,297.04 | 1,842,118,081.68 | 137,047,658,855.06 | (152,170,456,874.71) | 330,401,184,008.97 |
| 分部负债 | 79,713,169,776.80 | 94,455,809,741.79 | 74,739,426,683.64 | 49,540,814,612.19 | 1,628,693,951.33 | 97,164,957,430.12 | (136,675,661,862.13) | 260,567,210,333.74 |

注：分部利润与财务报表营业利润总额的衔接如下：

| 项目 | 2013年1-6月 | 2012年1-6月 |
|-------------|-------------------------|-------------------------|
| 分部利润 | 6,716,203,600.02 | 5,541,651,163.04 |
| 加：投资收益 | 387,543,470.30 | 472,950,034.20 |
| 加：公允价值变动净收益 | 1,463,937.43 | (2,271,459.04) |
| 营业利润 | 7,105,211,007.75 | 6,012,329,738.20 |

(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。

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)

(七) 合并财务报表项目附注(续)

51 收购公司情况

本集团本期收购公司明细如下:

| 序号 | 公司名称 | 收购股 权比例 | 购买日 | 说明 |
|----|-------------------|------------|------------|--|
| 1 | 北京京投阳光房地产开发有限公司 | 51% | 2013年1月8日 | 本公司以现金对价人民币 13,618.4 万元收购了北京京投阳光房地产开发有限公司 51%的股权。 |
| 2 | 唐山二十二冶万筑房地产开发有限公司 | 80% | 2013年1月28日 | 本公司以现金对价人民币 4,000 万元收购了唐山二十二冶万筑房地产开发有限公司 80%的股权。 |
| 3 | 深圳市尚模发展有限公司 | 60% | 2013年1月1日 | 本公司以现金对价人民币 46,500 万元收购了深圳市尚模发展有限公司 60%的股权。 |
| 4 | 烟台竹林苑置业有限公司 | 51% | 2013年1月1日 | 本公司以现金对价人民币 510 万元收购了烟台竹林苑置业有限公司 51%的股权。 |
| 5 | 郑州美铭科技产业园综合开发有限公司 | 100% | 2013年2月21日 | 本公司以现金对价人民币 3,000 万元收购了郑州美铭科技产业园综合开发有限公司 100%的股权。 |
| 6 | 河南省美景之州地产开发有限公司 | 100% | 2013年2月21日 | 本公司以现金对价人民币 10,000 万元收购了河南省美景之州地产开发有限公司 100%的股权。 |
| 7 | 北京明达源通投资管理有限公司 | 90% | 2013年3月4日 | 本公司以现金对价人民币 9 万元收购了北京明达源通投资管理有限公司 90%的股权。 |
| 8 | 成都传媒文化置业有限公司 | 60% | 2013年3月8日 | 本公司以现金对价人民币 7,234.5 万元收购了成都传媒文化置业有限公司 60%的股权。 |
| 9 | 北京凯德新铭房地产开发有限公司 | 100% | 2013年3月29日 | 本公司以现金对价人民币 50,200 万元收购了北京凯德新铭房地产开发有限公司 100%的股权。 |
| 10 | 云南浙万置业有限公司 | 55% | 2013年3月31日 | 本公司以现金对价人民币 450 万元收购了云南浙万置业有限公司 55%的股权。 |
| 11 | 长沙万科环球村置业有限公司* | 80% | 2013年1月25日 | 本公司以现金对价人民币 34,693 万元收购了长沙万科环球村置业有限公司 80%的股权，长沙万科环球村置业有限公司持有湖南湘诚壹佰置地有限公司、长沙京投银泰物业管理有限公司 100%的股权。 |
| 12 | 湖南百汇投资有限公司 | 51% | 2013年4月1日 | 本公司以现金对价人民币 31,547.3 万元收购了湖南百汇投资有限公司 51%的股权。 |

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)

(七) 合并财务报表项目附注(续)

51 收购公司情况(续)

| 序号 | 公司名称 | 收购股权 | | 说明 |
|----|----------------------|------|------------|--|
| | | 比例 | 购买日 | |
| 13 | 贵阳创元房地产开发有限 公司 | 70% | 2013年4月25日 | 本公司以现金对价人民币 5,286.9 万元收购了贵阳创元房地产开发有限公司 70% 的股权。 |
| 14 | 武汉万悦城房地产开发有 限公司 | 100% | 2013年5月3日 | 本公司以现金对价人民币 1,000 万元收购了武汉万悦城房地产开发有限公司 100% 的股权。 |
| 15 | 河南美景鸿城置业有限公 司 | 51% | 2013年5月15日 | 本公司以现金对价人民币 3,577.7 万元收购了河南美景鸿城置业有限公司 51% 的股权。 |
| 16 | 郑州美地置业有限公司 | 51% | 2013年5月3日 | 本公司以现金对价人民币 510 万元收购了郑州美地置业有限公司 51% 的股权。 |
| 17 | 郑州航空港区万科美景置 业有限公司 | 100% | 2013年6月5日 | 本公司以现金对价人民币 3,000 万元收购了郑州航空港万科美景置业有限公司 100% 的股权。 |

* 长沙万科环球村置业有限公司原名京投银泰(湖南)置地投资有限公司。

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)

(八) 股份支付

1 股份支付总体情况

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

本期发生的股份支付费用如下:

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

2 以权益结算的股份支付情况

根据本公司股东大会于 2011 年 4 月 8 日审议批准，本公司于 2011 年 4 月 25 日起实行一项股票期权计划。据此，本公司董事获授权酌情授予本公司高级管理人员及其他职工以行权价格为 8.89 元的每股对价获得股票期权，以认购本公司股份。其中当时的关键管理人员共获得股票期权 3,300 万份。在满足行权条件的前提下，股票期权的权利中的 40% 在授予日起一年后可行权，30% 在授予日起两年后可行权，30% 在授予日起三年后可行权，并自可行权日起两年内可以行权以认购本公司股份。每项股票期权赋予持有人认购一股本公司普通股的权利。2012 年 5 月 11 日，公司 2011 年度股东大会审议通过公司 2011 年度分红派息方案，决议以公司现有股本 10,995,210,218 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金 1.3 元（含税）。因此，公司再次根据规定对期权的行权价格进行相应调整，调整后的行权价格为 8.66 元。2013 年 5 月 16 日公司实施 2012 年度分红派息方案，向全体股东每 10 股派发现金 1.8 元（含税）。公司再次对 A 股股票期权行权价格进行相应的调整，调整后的行权价为 8.48 元。

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)

(八) 股份支付(续)

2 以权益结算的股份支付情况(续)

2013年4月19日董事会审议并通过了关于A股股票期权激励计划第二个行权期行权条件成就的议案。在完成相关审批程序后, 2013年5月29日, 期权激励计划第二个行权期开始。报告期内, 激励对象共行权期权1,817.2万份, 此外因部分激励对象离职等原因, 有165.8万份股票期权作废, 期末激励对象拥有的已授出但尚未行使的期权数量为7,333.7万份。

截至2013年6月30日, 资本公积中确认以权益结算的股份支付的累积金额为人民币226,352,366.72元(2012年: 人民币193,774,619.68元)。本年以权益结算的股份支付确认的费用总额为人民币32,577,747.04元(2012年1~6月: 人民币57,813,899.05元)。

对可行权权益工具数量的最佳的确定方法如下:

在等待期内每个资产负债表日, 根据最新取得的可行权职工人数变动等后续信息做出最佳估计, 修正预计可行权的权益工具数量。在可行权日, 最终预计可行权权益工具的数量与实际可行权工具的数量一致。

3 以股份支付换取服务

本集团2013年1-6月, 以股份支付换取的职工服务总额为人民币32,577,747.04元(2012: 人民币57,813,899.05元)。

(九) 关联方及关联交易

- (1) 本公司无直接控股母公司。
- (2) 本公司的子公司请参考附注(六)1“子公司情况”。
- (3) 本公司的合营和联营企业情况请参考附注(七)7“对合营企业和联营企业投资”。
- (4) 其他关联方情况

| <u>其他关联方名称</u> | <u>关联关系</u> | <u>组织机构代码</u> |
|----------------|-------------------------|---------------|
| 华润深国投信托有限公司 | 本公司单一最大股东华润股份有限公司之控股子公司 | 192175971 |

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)

(九) 关联方及关联交易(续)

(5) 关联方担保情况

| 担保方 | 被担保方 | 与被担保方 关系 | 担保金额 | 担保起始日 | 担保到期日 | 担保是否已 经履行完毕 |
|-------------------|----------------------|-------------|---------------|------------|------------|----------------|
| 长春万润房地产开发有 限公司 | 长春万科溪之谷房地 产开发有限公司 | 联营公司 | 75,000,000.00 | 2011.06.03 | 2014.06.03 | 尚未到期 |
| 上海万科房地产有 限公司 | 上海静园房地产开发有 限公司 | 联营公司 | 88,170,400.00 | 2011.03.31 | 2013.09.30 | 尚未到期 |
| 上海万科房地产有 限公司 | 上海静园房地产开发有 限公司 | 联营公司 | 4,079,600.00 | 2011.10.10 | 2013.09.30 | 尚未到期 |
| 上海万科房地产有 限公司 | 上海静园房地产开发有 限公司 | 联营公司 | 9,000,000.00 | 2011.11.02 | 2013.09.30 | 尚未到期 |
| 上海万科房地产有 限公司 | 上海静园房地产开发有 限公司 | 联营公司 | 6,300,000.00 | 2011.11.10 | 2013.09.30 | 尚未到期 |
| 上海万科房地产有 限公司 | 上海静园房地产开发有 限公司 | 联营公司 | 7,650,000.00 | 2011.12.06 | 2013.09.30 | 尚未到期 |
| 上海万科房地产有 限公司 | 上海静园房地产开发有 限公司 | 联营公司 | 2,250,000.00 | 2011.12.27 | 2013.09.30 | 尚未到期 |
| 沈阳万科房地产有 限公司 | 沈阳中铁万科朗榆置 地有限公司 | 联营公司 | 10,200,000.00 | 2011.09.01 | 2014.08.07 | 尚未到期 |
| 沈阳万科房地产有 限公司 | 沈阳中铁万科朗榆置 地有限公司 | 联营公司 | 25,500,000.00 | 2011.11.30 | 2014.08.07 | 尚未到期 |
| 沈阳万科房地产有 限公司 | 沈阳中铁万科朗榆置 地有限公司 | 联营公司 | 25,500,000.00 | 2011.12.31 | 2014.08.07 | 尚未到期 |
| 上海万科房地产有 限公司 | 上海静园房地产开发有 限公司 | 联营公司 | 17,100,000.00 | 2012.01.05 | 2013.09.30 | 尚未到期 |
| 上海万科房地产有 限公司 | 上海静园房地产开发有 限公司 | 联营公司 | 1,350,000.00 | 2012.02.10 | 2013.09.30 | 尚未到期 |
| 上海万科房地产有 限公司 | 上海静园房地产开发有 限公司 | 联营公司 | 1,800,000.00 | 2012.03.19 | 2013.09.30 | 尚未到期 |
| 上海万科房地产有 限公司 | 上海静园房地产开发有 限公司 | 联营公司 | 2,250,000.00 | 2012.04.10 | 2013.09.30 | 尚未到期 |
| 上海万科房地产有 限公司 | 上海静园房地产开发有 限公司 | 联营公司 | 3,600,000.00 | 2012.05.09 | 2013.09.30 | 尚未到期 |
| 上海万科房地产有 限公司 | 上海静园房地产开发有 限公司 | 联营公司 | 1,890,000.00 | 2012.05.30 | 2013.09.30 | 尚未到期 |

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)

(九) 关联方及关联交易(续)

(5) 关联方担保情况(续)

| 担保方 | 被担保方 | 与被担保方 关系 | 担保金额 | 担保起始日 | 担保到期日 | 担保是否已 经履行完毕 |
|---------------|------------------|-------------|----------------|------------|--|----------------|
| 上海万科房地产有限公司 | 上海静园房地产开发有限公司 | 联营公司 | 3,150,000.00 | 2012.06.07 | 2013.09.30 | 尚未到期 |
| 上海万科房地产有限公司 | 上海静园房地产开发有限公司 | 联营公司 | 1,575,000.00 | 2012.07.17 | 2013.09.30 | 尚未到期 |
| 上海万科房地产有限公司 | 上海静园房地产开发有限公司 | 联营公司 | 1,935,000.00 | 2012.08.15 | 2013.09.30 | 尚未到期 |
| 广州市万科房地产有限公司 | 广州市万尚房地产有限公司 | 联营公司 | 5,280,000.00 | 2012.12.03 | 2015.12.03 | 尚未到期 |
| 宁波万科房地产开发有限公司 | 宁波中万置业有限公司 | 联营公司 | 982,500.00 | 2012.06.26 | 2014.12.05 | 尚未到期 |
| 宁波万科房地产开发有限公司 | 宁波中万置业有限公司 | 联营公司 | 1,230,000.00 | 2012.07.25 | 2014.12.05 | 尚未到期 |
| 宁波万科房地产开发有限公司 | 宁波中万置业有限公司 | 联营公司 | 825,000.00 | 2012.08.24 | 2014.12.05 | 尚未到期 |
| 宁波万科房地产开发有限公司 | 宁波中万置业有限公司 | 联营公司 | 781,500.00 | 2012.09.27 | 2014.12.05 | 尚未到期 |
| 沈阳万科房地产有限公司 | 沈阳中铁万科朗榆置地有限公司 | 联营公司 | 14,790,000.00 | 2012.05.24 | 2014.08.07 | 尚未到期 |
| 广州市万科房地产有限公司 | 广州市万尚房地产有限公司 | 联营公司 | 11,220,000.00 | 2013.01.16 | 2015.12.03 | 尚未到期 |
| 宁波万科房地产开发有限公司 | 宁波中万置业有限公司 | 联营公司 | 375,000.00 | 2013.01.25 | 2014.12.05 | 尚未到期 |
| 厦门万科房地产有限公司 | 厦门万特福房地产开发有限公司*2 | 联营公司 | 4,235,600.00 | 2012.08.21 | 2013.06.09 | 尚未到期 |
| 深圳市万科房地产有限公司 | 深圳市广盛荣投资有限公司 | 控股子公司 | 8,692,550.00 | 2010.09.27 | 到期日为改造项目中应向政府移交的公共设施的房地产权完成初始登记之日后三十日止 | 尚未到期 |
| 深圳市万科房地产有限公司 | 东莞市新万房地产开发有限公司 | 控股子公司 | 102,000,000.00 | 2012.04.06 | 2014.04.06 | 尚未到期 |
| 深圳市万科房地产有限公司 | 东莞市新万房地产开发有限公司 | 控股子公司 | 25,500,000.00 | 2013.01.11 | 2015.01.11 | 尚未到期 |

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)

(九) 关联方及关联交易(续)

(5) 关联方担保情况(续)

| 担保方 | 被担保方 | 与被担保方 关系 | 担保金额 | 担保起始日 | 担保到期日 | 担保是否已 经履行完毕 |
|----------------|--|----------------|------------------|------------|--------------------|----------------|
| 北京万科企业有限公司 | 北京住总万科房地产开发有限公司 | 控股子公司 | 500,000,000.00 | 2013.05.17 | 2016.05.17 | 尚未到期 |
| 北京万科企业有限公司 | 北京凯德新铭房地产开发有限公司 | 控股子公司 | 207,000,000.00 | 2011.09.30 | 2013.09.30 | 尚未到期 |
| 万科置业(海外)有线公司 | WK Property Financial Limited | 控股子公司 | 238,980,000.00 | 2013.03.28 | 2015.12.28 | 尚未到期 |
| 上海万科房地产有限公司 | 上海朗达实业有限公司、上海静园房地产有限公司 | 全资子公司/ 联营公司 | 560,000,000.00 | 2011.11.16 | 2013.11.16 | 尚未到期 |
| 深圳市万科房地产有限公司 | 上海万科房地产有限公司 | 同级子公司 | 700,000,000.00 | 2011.03.24 | 2013.09.24 | 尚未到期 |
| 深圳市万科房地产有限公司 | 上海万科房地产有限公司 | 同级子公司 | 700,000,000.00 | 2011.04.02 | 2013.10.02 | 尚未到期 |
| 深圳市万科房地产有限公司 | 杭州林庐房地产开发有限公司 | 同级子公司 | 803,000,000.00 | 2011.07.27 | 2013.07.27 | 尚未到期 |
| 南京万晖置业有限公司 | 南京万晖置业有限公司*1 | 全资子公司 | 320,000,000.00 | 2011.07.12 | 2013.07.11 | 尚未到期 |
| 万科企业股份有限公司 | 深圳市万科房地产有限公司 | 全资子公司 | 130,000,000.00 | 2012.05.10 | 2014.05.09 | 尚未到期 |
| 深圳市万科房地产有限公司 | 深圳市万科城市风景房地产开发有限公司 | 全资子公司 | 420,000,000.00 | 2012.02.24 | 2013.08.23 | 尚未到期 |
| 万科地产(香港)有线公司 | Bestgain Real Estate (Hong Kong) Limited | 全资子公司 | 5,591,723,500.00 | 2013.03.13 | 2018.03.13 | 尚未到期 |
| 万科置业(香港)有线公司 | Wkdeveloper Sig I Private Limited | 全资子公司 | 656,816,970.00 | 2013.04.16 | 退出项目或是项目公司 完成清算 | 尚未到期 |
| 万科置业(香港)有线公司 | 普海有限公司 | 全资子公司 | 286,925,022.26 | 2010.12.08 | 2013.12.08 | 尚未到期 |
| 万科置业地产(香港)有限公司 | 太荣有限公司 | 全资子公司 | 197,814,723.64 | 2012.01.04 | 2014.01.04 | 尚未到期 |
| 万科置业地产(香港)有限公司 | 太荣有限公司 | 全资子公司 | 3,517,269.92 | 2012.07.16 | 2014.01.04 | 尚未到期 |
| 万科置业(香港)有线公司 | 丰毅有限公司 | 全资子公司 | 632,000,000.00 | 2012.04.20 | 2015.04.20 | 尚未到期 |
| 万科置业(香港)有线公司 | 丰毅有限公司 | 全资子公司 | 271,037,455.58 | 2012.07.23 | 2015.04.20 | 尚未到期 |

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)

(九) 关联方及关联交易(续)

(5) 关联方担保情况(续)

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

*2 为厦门经济特区工程建设公司人民币 1,400 万元保函的担保提供公司权益比例的反担保，实际被担保方为厦门万特福房地产开发有限公司。原保函展期相关手续正在办理中。

(6) 关联方资金拆借

| <u>关联方</u> | <u>拆借金额</u> | <u>起始日</u> | <u>到期日</u> | <u>2013年1-6月</u> |
|-------------|------------------|-------------|-------------|------------------|
| <u>拆入</u> | | | | <u>确认的利息支出</u> |
| 华润深国投信托有限公司 | 1,000,000,000.00 | 2011年12月14日 | 2013年12月04日 | 56,622,222.22 |
| 华润深国投信托有限公司 | 1,000,000,000.00 | 2012年02月24日 | 2014年02月24日 | 53,588,888.89 |
| 华润深国投信托有限公司 | 1,000,000,000.00 | 2012年03月15日 | 2014年03月07日 | 53,083,333.33 |
| 华润深国投信托有限公司 | 1,000,000,000.00 | 2012年03月21日 | 2014年03月14日 | 53,083,333.33 |
| 华润深国投信托有限公司 | 1,100,000,000.00 | 2012年11月21日 | 2014年05月21日 | 37,537,500.00 |

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)

(九) 关联方及关联交易(续)

(6) 关联方资金拆借(续)

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

(7) 关联方应收应付款项请参考附注(七)4(9)、25(3)及附注(九)(6)。

(8) 本集团与关键管理人员之间的交易:

| | 2013年1-6月 | 2012年1-6月 |
|------------|--------------|---------------|
| 支付关键管理人员薪酬 | 5,212,000.00 | 5,683,000.00 |
| 销售商品房 | - | 10,509,080.00 |
| 销售商品房成本 | - | 3,826,402.92 |

(9) 本公司与下属子公司之间的交易:

本期本公司提供无抵押借款予本公司下属各子公司共计人民币 547 亿元 (2012 年 1-6 月: 人民币 651 亿元)，年利率为 0~8% (2012 年 1-6 月: 0~11.82%)。收取利息收入人民币 21 亿元 (2012 年 1-6 月: 人民币 15.76 亿元)。年末借款余额为人民币 927 亿元 (2012: 人民币 822 亿元)。

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)

(十) 或有事项

1 未决诉讼仲裁形成的或有负债及其财务影响

截止 2013 年 6 月 30 日, 本集团是某些法律诉讼中的被告, 也是在日常业务中出现的其他诉讼中的原告。尽管现时无法确定这些或有事项、法律诉讼或其他诉讼的结果, 管理层相信任何因此引致的负债不会对本集团的财务状况或经营业绩构成重大的负面影响。

2 为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

财务承诺

本集团之地产子公司按房地产经营惯例为商品房承购人提供抵押贷款担保。担保类型为阶段性担保和全程担保。阶段性担保的担保期限自保证合同生效之日起, 至商品房承购人所购住房的《房地产证》办出及抵押登记手续办妥后并交银行执管之日止; 全程担保的担保期限从担保书生效之日起至借款合同届满之日后两年止。截止期末, 本集团承担阶段性担保额及全程担保额分别为人民币 463.81 亿元及人民币 0.72 亿元 (2012: 阶段性担保额为人民币 292.69 亿元, 全程担保额为人民币 0.91 亿元)。

(十一) 重大承诺

1 约定资本支出

于 6 月 30 日, 本集团的资本承担如下:

| | 2013 年 6 月 30 日 | 2012 年 12 月 31 日 |
|------------------|------------------|------------------|
| 已签订的正在或准备履行的建安合同 | 463.05 亿元 | 457.34 亿元 |
| 已签订的正在或准备履行的土地合同 | 151.92 亿元 | 209.92 亿元 |
| 合计 | 614.97 亿元 | 667.26 亿元 |

截止 2013 年 6 月 30 日, 本集团的约定资本支出须在合同他方履行合同规定的责任与义务同时, 若干年内支付。

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)

(十一) 重大承诺 (续)

2 租赁承诺

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

| 项目 | 2013 年 6 月 30 日 | 2012 年 12 月 31 日 |
|------------------|-----------------------|-----------------------|
| 不可撤销经营租赁的最低租赁付款额 | | |
| 资产负债表日后第 1 年 | 41,028,024.09 | 45,839,292.61 |
| 资产负债表日后第 2 年 | 35,582,442.57 | 39,488,680.06 |
| 资产负债表日后第 3 年 | 28,507,949.64 | 33,241,106.96 |
| 以后年度 | 28,953,753.13 | 41,086,780.63 |
| 合计 | 134,072,169.43 | 159,655,860.26 |

(十二) 资产负债表日后事项

无资产负债表日后事项。

(十三) 母公司财务报表主要项目附注

1 货币资金

| 项目 | 2013 年 6 月 30 日 | | | 2012 年 12 月 31 日 | | | | |
|-----------|-----------------|-------------------|--------------------------|-------------------|----------|-------------------|---------|--------------------------|
| | 原币 | 折算 汇率 | 折合人民币 | 原币 | 折算 汇率 | 折合人民币 | | |
| 现金 | 人民币 | 6,089.95 | 1.0000 | 6,089.95 | 人民币 | 37,473.08 | 1.0000 | 37,473.08 |
| | 美元 | 572.33 | 6.1787 | 3,536.26 | 美元 | 572.33 | 6.2855 | 3,597.38 |
| | 港币 | 3,142.00 | 0.7966 | 2,502.92 | 港币 | 8,855.00 | 0.81085 | 7,180.52 |
| 小计 | | | 12,129.13 | | | | | 48,250.98 |
| 银行存款 | 人民币 | 14,924,016,639.43 | 1.0000 | 14,924,016,639.43 | 人民币 | 21,825,204,669.48 | 1.0000 | 21,825,204,669.48 |
| | 美元 | 66,342.57 | 6.1787 | 409,910.84 | 美元 | 66,386.38 | 6.2855 | 417,271.59 |
| | 港币 | 24,161,921.24 | 0.7966 | 19,247,386.46 | 港币 | 10,726,229.74 | 0.81085 | 8,697,899.70 |
| 小计 | | | 14,943,673,936.73 | | | | | 21,834,319,840.77 |
| 合计 | | | 14,943,686,065.86 | | | | | 21,834,368,091.75 |

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)

(十三) 母公司财务报表主要项目附注(续)

2 预付款项

预付款项账龄分析如下:

| 账龄 | 2013年6月30日 | | 2012年12月31日 | |
|-----------|------------|-------|-----------------------|---------------|
| | 金额 | 比例(%) | 金额 | 比例(%) |
| 1年以内(含1年) | - | - | 717,770,559.75 | 99.46 |
| 3年以上 | - | - | 3,863,472.00 | 0.54 |
| 合计 | - | - | 721,634,031.75 | 100.00 |

账龄自预付款项确认日起开始计算。

3 其他应收款

(1) 其他应收款按种类披露

| 种类 | 2013年6月30日 | | | | 2012年12月31日 | | | |
|-----------|---------------------------|---------------|---------------------|-------|--------------------------|---------------|---------------------|-------|
| | 金额 | 比例(%) | 坏账准备人民币 | 比例(%) | 金额 | 比例(%) | 坏账准备人民币 | 比例(%) |
| 单项金额重大的 | | | | | | | | |
| 其他应收款 | 115,516,210,781.81 | 99.88 | - | - | 89,076,418,270.55 | 99.97 | - | - |
| 其他不重大的其他 | | | | | | | | |
| 应收款 | 133,765,327.84 | 0.12 | 1,223,748.24 | 0.91 | 25,939,859.90 | 0.03 | 1,223,748.24 | 4.72 |
| 合计 | 115,649,976,109.65 | 100.00 | 1,223,748.24 | | 89,102,358,130.45 | 100.00 | 1,223,748.24 | |

单项金额重大的款项为单项金额在人民币3,000万元以上(含人民币3,000万元)的其他应收款, 主要为母公司应收内部单位款和内部单位贷款。

本公司无本报告期前已全额计提坏账准备, 或计提坏账准备的比例较大, 但在本期又全额收回或转回的其他应收款(2012年: 无)。

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)

(十三) 母公司财务报表主要项目附注(续)

3 其他应收款(续)

(1) 其他应收款按种类披露(续)

本公司无本报告期实际核销的其他应收款情况(2012年:无)。

本公司无持有本公司5%(含5%)以上表决权股份的股东的其他应收款项(2012年:无)。

(2) 其他应收款前五名单位的情况:

| 2013年6月30日 | | | | |
|---------------|--------|--------------------------|------|---------------|
| 单位名称 | 与本公司关系 | 金额 | 年限 | 占其他应收款总额的比例 |
| 北京万科企业有限公司 | 子公司 | 6,711,752,875.49 | 1年以内 | 5.80% |
| 沈阳万科房地产开发有限公司 | 子公司 | 6,110,799,080.87 | 1年以内 | 5.28% |
| 上海万科投资管理有限公司 | 子公司 | 5,166,273,371.06 | 1年以内 | 4.47% |
| 万科(重庆)房地产有限公司 | 子公司 | 4,600,576,206.18 | 1年以内 | 3.98% |
| 上海万科房地产有限公司 | 子公司 | 3,520,679,493.71 | 1年以内 | 3.04% |
| 合计 | | 26,110,081,027.31 | | 22.59% |

4 对合营企业投资和联营公司投资

本公司持有合营公司云南万科城投房地产有限公司、重庆两江万科投资有限公司及北京东方万科投资管理有限公司和联营公司中航万科有限公司、上海尊怡物业服务有限责任公司的股权，相关信息参见附注(七)7。

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)

(十三) 母公司财务报表主要项目附注(续)

5 长期股权投资

| 被投资单位名称 | 核算方法 | 投资额 | 期初余额 | 增减变动 | 期末余额 | 在被投资单位持股比例 | 在被投资单位表决权比例 | 在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明 | 减值准备 |
|-------------------|------|------------------|------------------|------|------------------|------------|-------------|---------------------------------------|------|
| 对子公司投资: | | | | | | | | | |
| 深圳市万科房地产有限公司 | 成本法 | 570,000,000.00 | 1,641,739,901.38 | - | 1,641,739,901.38 | 100.00% | 100.00% | - | - |
| 广州市万科房地产有限公司 | 成本法 | 900,000,000.00 | 1,295,943,691.37 | - | 1,295,943,691.37 | 100.00% | 100.00% | - | - |
| 东莞万科建筑技术研究有限公司 | 成本法 | 20,000,000.00 | 20,000,000.00 | - | 20,000,000.00 | 100.00% | 100.00% | - | - |
| 无锡万科房地产有限公司 | 成本法 | 180,000,000.00 | 754,868,881.42 | - | 754,868,881.42 | 60.00% | 60.00% | - | - |
| 北京万科企业有限公司 | 成本法 | 1,400,000,000.00 | 1,504,311,937.16 | - | 1,504,311,937.16 | 100.00% | 100.00% | - | - |
| 北京市朝阳区万科房地产开发有限公司 | 成本法 | 389,001,360.00 | 365,285,794.04 | - | 365,285,794.04 | 60.00% | 60.00% | - | - |
| 天津万科房地产有限公司 | 成本法 | 21,893,567.28 | 114,966,956.81 | - | 114,966,956.81 | 100.00% | 100.00% | - | - |
| 天津万科新湖置业有限公司 | 成本法 | 12,750,000.00 | 12,698,714.02 | - | 12,698,714.02 | 100.00% | 100.00% | - | - |
| 沈阳万科房地产开发有限公司 | 成本法 | 95,000,000.00 | 321,895,759.95 | - | 321,895,759.95 | 100.00% | 100.00% | - | - |
| 长春万科房地产开发有限公司 | 成本法 | 47,500,000.00 | 108,690,138.54 | - | 108,690,138.54 | 100.00% | 100.00% | - | - |
| 大连万科锦绣花城开发有限公司 | 成本法 | 63,000,000.00 | 112,564,735.24 | - | 112,564,735.24 | 100.00% | 100.00% | - | - |
| 青岛万科银盛泰房地产开发有限公司 | 成本法 | 80,000,000.00 | 77,157,221.78 | - | 77,157,221.78 | 80.00% | 80.00% | - | - |
| 成都万科房地产有限公司 | 成本法 | 72,000,000.00 | 343,301,958.97 | - | 343,301,958.97 | 100.00% | 100.00% | - | - |
| 武汉市万科房地产有限公司 | 成本法 | 142,500,000.00 | 289,516,122.57 | - | 289,516,122.57 | 100.00% | 100.00% | - | - |
| 深圳市万科物业发展有限公司 | 成本法 | 4,500,000.00 | 115,569,101.16 | - | 115,569,101.16 | 100.00% | 100.00% | - | - |
| 深圳市万科财务顾问有限公司 | 成本法 | 15,000,000.00 | 71,610,110.59 | - | 71,610,110.59 | 100.00% | 100.00% | - | - |
| 万科地产(香港)有限公司 | 成本法 | 13,262,240.00 | 549,881,813.61 | - | 549,881,813.61 | 100.00% | 100.00% | - | - |
| 江西万科青山湖房地产发展有限公司 | 成本法 | 10,000,000.00 | 50,000,000.00 | - | 50,000,000.00 | 50.00% | 60.00% | 本集团在该公司的董事会中占多数表决权，能够对该公司的财务和经营决策实施控制 | - |

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)

(十三) 母公司财务报表主要项目附注(续)

5 长期股权投资(续)

| 被投资单位名称 | 核算方法 | 投资额 | 期初余额 | 增减变动 | 期末余额 | 在被投资单位持股比例 | 在被投资单位表决权比例 | 在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明 | 减值准备 |
|---------------------|------|------------------|------------------|------|------------------|------------|-------------|-----------------------------|---------------|
| 福州市万科房地产有限公司 | 成本法 | 20,000,000.00 | - | - | - | 100.00% | 100.00% | - | 20,000,000.00 |
| 青岛万科房地产有限公司 | 成本法 | 20,000,000.00 | 20,000,000.00 | - | 20,000,000.00 | 100.00% | 100.00% | - | - |
| 合肥万科置业有限公司 | 成本法 | 200,000,000.00 | 200,000,000.00 | - | 200,000,000.00 | 100.00% | 100.00% | - | - |
| 西安万科企业有限公司 | 成本法 | 20,000,000.00 | 20,000,000.00 | - | 20,000,000.00 | 100.00% | 100.00% | - | - |
| 万科(重庆)房地产有限公司 | 成本法 | 100,000,000.00 | 100,000,000.00 | - | 100,000,000.00 | 100.00% | 100.00% | - | - |
| 江苏苏南万科房地产有限公司 | 成本法 | 30,000,000.00 | 30,000,000.00 | - | 30,000,000.00 | 100.00% | 100.00% | - | - |
| 宁波万科房地产开发有限公司 | 成本法 | 150,000,000.00 | 150,000,000.00 | - | 150,000,000.00 | 100.00% | 100.00% | - | - |
| 长沙市万科房地产开发有限公司 | 成本法 | 20,000,000.00 | 20,000,000.00 | - | 20,000,000.00 | 100.00% | 100.00% | - | - |
| 大连万科置业有限公司 | 成本法 | 30,000,000.00 | 30,000,000.00 | - | 30,000,000.00 | 100.00% | 100.00% | - | - |
| 厦门市万科房地产开发有限公司 | 成本法 | 75,773,169.06 | 75,773,169.06 | - | 75,773,169.06 | 100.00% | 100.00% | - | - |
| 珠海万科房地产开发有限公司 | 成本法 | 119,707,016.50 | 119,707,016.50 | - | 119,707,016.50 | 100.00% | 100.00% | - | - |
| 上海万科投资管理有限公司 | 成本法 | 2,172,829,131.39 | 2,172,829,131.39 | - | 2,172,829,131.39 | 100.00% | 100.00% | - | - |
| 海南万科房地产开发有限公司 | 成本法 | 10,000,000.00 | 10,000,000.00 | - | 10,000,000.00 | 100.00% | 100.00% | - | - |
| 佛山市顺德区陈村万科置业有限公司 | 成本法 | 10,000,000.00 | 10,000,000.00 | - | 10,000,000.00 | 100.00% | 100.00% | - | - |
| 深圳市万创建筑设计顾问有限公司 | 成本法 | 15,231,634.80 | 15,231,634.80 | - | 15,231,634.80 | 100.00% | 100.00% | - | - |
| 南京万科置业有限公司 | 成本法 | 221,611,857.00 | 221,611,857.00 | - | 221,611,857.00 | 100.00% | 100.00% | - | - |
| 昆明万科房地产开发有限公司 | 成本法 | 20,000,000.00 | 20,000,000.00 | - | 20,000,000.00 | 100.00% | 100.00% | - | - |
| 贵阳万科房地产有限公司 | 成本法 | 100,000,000.00 | 100,000,000.00 | - | 100,000,000.00 | 100.00% | 100.00% | - | - |
| 烟台万科房地产开发有限公司 | 成本法 | 30,000,000.00 | 30,000,000.00 | - | 30,000,000.00 | 100.00% | 100.00% | - | - |
| 佛山市顺德区万科华财房地产开发有限公司 | 成本法 | 5,000,000.00 | 5,000,000.00 | - | 5,000,000.00 | 50.00% | 67.00% | 本集团按照在公司决策机构董事会派驻的人数确定表决权比例 | - |

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)

(十三) 母公司财务报表主要项目附注(续)

5 长期股权投资(续)

| 被投资单位名称 | 核算方法 | 投资额 | 期初余额 | 增减变动 | 期末余额 | 在被投资单位持股比例 | 在被投资单位表决权比例 | 在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明 | 减值准备 |
|------------------|------|----------------|----------------|------|----------------|------------|-------------|---------------------------------------|------|
| 福州市万榕房地产开发有限公司 | 成本法 | 160,000,000.00 | 160,000,000.00 | - | 160,000,000.00 | 100.00% | 100.00% | - | - |
| 太原万科房地产有限公司 | 成本法 | 60,000,000.00 | 60,000,000.00 | - | 60,000,000.00 | 100.00% | 100.00% | - | - |
| 中山市万科置业有限公司 | 成本法 | 10,000,000.00 | 10,000,000.00 | - | 10,000,000.00 | 100.00% | 100.00% | - | - |
| 新疆万科房地产有限公司 | 成本法 | 100,000,000.00 | 95,000,000.00 | - | 95,000,000.00 | 100.00% | 100.00% | - | - |
| 扬州万维置业有限公司 | 成本法 | 357,500,000.00 | 357,500,000.00 | - | 357,500,000.00 | 65.00% | 67.00% | 本集团按照在公司决策机构董事会派驻的人数确定表决权比例 | - |
| 江西万科益达置业有限公司 | 成本法 | 50,000,000.00 | 50,000,000.00 | - | 50,000,000.00 | 50.00% | 60.00% | 本集团在该公司的董事会中占多数表决权，能够对该公司的财务和经营决策实施控制 | - |
| 扬州万科房地产有限公司 | 成本法 | 10,000,000.00 | 10,000,000.00 | - | 10,000,000.00 | 100.00% | 100.00% | - | - |
| 浙江浙南万科房地产有限公司 | 成本法 | 100,000,000.00 | 100,000,000.00 | - | 100,000,000.00 | 100.00% | 100.00% | - | - |
| 芜湖万科房地产有限公司 | 成本法 | 60,000,000.00 | 60,000,000.00 | - | 60,000,000.00 | 100.00% | 100.00% | - | - |
| 深圳万科前田建筑咨询有限公司 | 成本法 | 6,111,700.00 | 6,111,700.00 | - | 6,111,700.00 | 60.00% | 60.00% | - | - |
| 上海万狮置业有限公司 | 成本法 | 502,000,000.00 | 502,000,000.00 | - | 502,000,000.00 | 100.00% | 100.00% | - | - |
| 佛山市南海区万科乐恒置业有限公司 | 成本法 | 1,020,000.00 | 1,020,000.00 | - | 1,020,000.00 | 51.00% | 67.00% | 本集团按照在公司决策机构董事会派驻的人数确定表决权比例 | - |
| 莆田市万科置业有限公司 | 成本法 | 224,000,000.00 | 224,000,000.00 | - | 224,000,000.00 | 80.00% | 80.00% | - | - |
| 莆田市万科投资有限公司 | 成本法 | 20,000,000.00 | 20,000,000.00 | - | 20,000,000.00 | 100.00% | 100.00% | - | - |

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)

(十三) 母公司财务报表主要项目附注(续)

5 长期股权投资(续)

| 被投资单位名称 | 核算方法 | 投资额 | 期初余额 | 增减变动 | 期末余额 | 在被投资单位持股比例 | 在被投资单位表决权比例 | 在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明 | 减值准备 |
|--------------------|------|--------------------------|--------------------------|-----------------------|--------------------------|------------|-------------|-----------------------------|----------------------|
| 深圳市盈达投资基金管理有限公司 | 成本法 | 100,000,000.00 | 100,000,000.00 | - | 100,000,000.00 | 100.00% | 100.00% | - | - |
| 徐州万科房地产发展有限公司 | 成本法 | 100,000,000.00 | 100,000,000.00 | - | 100,000,000.00 | 100.00% | 100.00% | - | - |
| 佛山市南海区万科阳光房地产有限公司 | 成本法 | 10,000,000.00 | 10,000,000.00 | - | 10,000,000.00 | 100.00% | 100.00% | - | - |
| 郑州万科房地产有限公司 | 成本法 | 100,000,000.00 | 100,000,000.00 | - | 100,000,000.00 | 100.00% | 100.00% | - | - |
| 佛山市顺德区万科房地产有限公司 | 成本法 | 10,000,000.00 | 10,000,000.00 | - | 10,000,000.00 | 100.00% | 100.00% | - | - |
| 北京万科建筑技术研究有限公司 | 成本法 | 20,000,000.00 | 20,000,000.00 | - | 20,000,000.00 | 100.00% | 100.00% | - | - |
| 济南万科房地产开发有限公司 | 成本法 | 100,000,000.00 | - | 100,000,000.00 | 100,000,000.00 | 100.00% | 100.00% | - | - |
| 南宁市万科房地产有限公司 | 成本法 | 10,000,000.00 | - | 10,000,000.00 | 10,000,000.00 | 100.00% | 100.00% | - | - |
| 武汉万科祥盈管理服务 有限公司 | 成本法 | 10,000,000.00 | - | 10,000,000.00 | 10,000,000.00 | 100.00% | 100.00% | - | - |
| 中航万科有限公司 | 权益法 | 1,600,000,000.00 | 1,610,563,456.32 | 357,943,181.10 | 1,968,506,637.42 | 40.00% | 40.00% | 万科在公司董事会中派有代表，参与该等公司的政策制定过程 | - |
| 小计 | | 11,127,191,676.03 | 14,706,350,803.68 | 477,943,181.10 | 15,184,293,984.78 | | | | 20,000,000.00 |

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)

(十三) 母公司财务报表主要项目附注 (续)

5 长期股权投资 (续)

| 被投资单位名称 | 核算方法 | 初始投资额 | 期初余额 | 增减变动 | 期末余额 | 在被投资单 位持股比例 | 在被投资单位 表决权比例 | 在被投资单位持股比例与 表决权比例不一致的说明 | 减值准备 |
|--------------------|------|--------------------------|--------------------------|-----------------------|--------------------------|----------------|-----------------|------------------------------|------|
| 对合营及联营公司投资： | | | | | | | | | |
| 上海尊怡物业服务有限公司 | 权益法 | 900,000.00 | - | - | - | 30.00% | 30.00% | - | - |
| | | | | | | | | 本集团与合作方约定该等公 司重大财务和经营决策均需 | |
| 云南万科城投房地产有限公司 | 权益法 | 5,100,000.00 | 5,298,341.43 | 70,306.35 | 5,368,647.78 | 51.00% | 50.00% | 合作各方一致同意 | - |
| 重庆两江万科投资有限公司 | 权益法 | 100,000,000.00 | 99,689,466.84 | (160,067.87) | 99,529,398.97 | 50.00% | 50.00% | 同上 | - |
| 北京东方万科资产管理有限公司 | | 5,000,000.00 | 4,972,823.38 | 7,091.68 | 4,979,915.06 | 50.00% | 50.00% | 同上 | - |
| 小计 | | 111,000,000.00 | 109,960,631.65 | (82,669.84) | 109,877,961.81 | | | | |
| 其他股权投资 | | | | | | | | | |
| 上海中城联盟投资管理有限公司 | 成本法 | 8,600,000.00 | 9,000,000.00 | 22,280,000.00 | 31,280,000.00 | 2.24% | 2.24% | - | - |
| 万科置业地产(香港)有限公司 | 成本法 | 3,061,077.50 | 3,061,077.50 | - | 3,061,077.50 | 49.00% | 49.00% | - | - |
| 上海伍翎投资中心(有限合伙) | 成本法 | 22,500,000.00 | - | 22,500,000.00 | 22,500,000.00 | 7.895% | 7.895% | - | - |
| 小计 | | 34,161,077.50 | 12,061,077.50 | 44,780,000.00 | 56,841,077.50 | | | | |
| 合计 | | 11,272,352,753.53 | 14,828,372,512.83 | 522,640,511.26 | 15,351,013,024.09 | | | | |

注 1 本公司对中航万科有限公司的长期股权投资中含有对武汉高尔夫城市花园房地产开发有限公司、成都一航万科滨江房地产开发有限公司、合肥一航万科地产有限公司、上海南都白马房地产开发有限公司、苏州中航万科长风置业有限公司、苏州科建房地产有限公司、佛山市顺德区中航万科房地产有限公司、广州银业君瑞房地产开发有限公司、上海万科长宁置业有限公司、宁波中万置业有限公司、上海重万置业有限公司、重庆万滨置业有限公司、重庆中航万科云岭置业有限公司及重庆中航万科峻景置业有限公司等 14 家公司权益法的调整。

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)

(十三) 母公司财务报表主要项目附注(续)

6 短期借款

短期借款分类:

| | 2013年6月30日 | | 2012年12月31日 | |
|-----------|-------------------|--------------------------|------------------|-------------------------|
| | 原币 | 折人民币 | 原币 | 折人民币 |
| 信用借款 | | | | |
| - 人民币 | 11,837,768,794.93 | 11,837,768,794.93 | 9,843,153,225.39 | 9,843,153,225.39 |
| 合计 | | 11,837,768,794.93 | | 9,843,153,225.39 |

上述余额中，无对持有本公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东的短期借款 (2012 年: 无)。

本公司无已到期未偿还的短期借款 (2012 年: 无)。

7 应付票据

| 项目 | 2013年6月30日 | 2012年12月31日 |
|--------|------------------|------------------|
| 商业承兑汇票 | 9,662,040,216.58 | 3,798,904,487.01 |

上述金额均为一年内到期的应付票据。

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)

(十三) 母公司财务报表主要项目附注(续)

8 应付职工薪酬

| 项目 | 期初账面余额 | 本期增加 | 本期减少 | 期末账面余额 |
|----------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| 一、工资、奖金、津贴和补贴 | 988,724,177.44 | 259,508,749.91 | 452,408,316.53 | 795,824,610.82 |
| 二、职工福利费 | - | 5,850.00 | 5,850.00 | - |
| 三、社会保险费 | 223,290.03 | 2,497,324.51 | 2,716,693.53 | 3,921.01 |
| 其中：医疗保险费 | 44,491.46 | 1,235,116.34 | 1,279,607.80 | - |
| 基本养老保险费 | 176,215.43 | 1,117,149.22 | 1,289,608.51 | 3,756.14 |
| 失业保险费 | 2,583.14 | 33,249.79 | 35,668.06 | 164.87 |
| 工伤保险费 | - | 50,210.85 | 50,210.85 | - |
| 生育保险费 | - | 61,598.31 | 61,598.31 | - |
| 四、住房公积金 | 440,340.35 | 2,691,492.48 | 3,129,013.93 | 2,818.90 |
| 五、辞退福利 | - | - | - | - |
| 其中：解除劳动关系补偿 | - | - | - | - |
| 六、其他 | - | - | - | - |
| 其中：工会经费和职工教育经费 | - | - | - | - |
| 合计 | 989,387,807.82 | 264,703,416.90 | 458,259,873.99 | 795,831,350.73 |

本公司于 2010 年对薪酬制度进行了改革，构建了新的薪酬体系，引入了针对集团管理团队和业务骨干的经济利润奖金计划，该计划以集团当年度实现的经济利润(Economic Profit)作为业务考核指标。

9 应交税费

| 项目 | 2013 年 6 月 30 日 | 2012 年 12 月 31 日 |
|-----------|----------------------|----------------------|
| 营业税 | 33,479,701.37 | 86,035,615.49 |
| 个人所得税 | 3,904,536.65 | 7,224.38 |
| 城建税 | 2,556,229.36 | 6,234,291.50 |
| 教育费附加 | 879,616.78 | 4,253,593.60 |
| 房产税 | 90,539.26 | 90,539.26 |
| 合计 | 40,910,623.42 | 96,621,264.23 |

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)

(十三) 母公司财务报表主要项目附注(续)

10 应付利息

| 项目 | 2013年6月30日 | 2012年12月31日 |
|-----------------|-----------------------|-----------------------|
| 分期付息到期还本的长期借款利息 | 95,194,690.09 | 397,643,319.52 |
| 企业债券利息 | 341,503,587.78 | 118,577,777.78 |
| 合计 | 436,698,277.87 | 516,221,097.30 |

11 其他应付款

(1) 其他应付款的分类情况:

| 项目 | 2013年6月30日 | 2012年12月31日 |
|-----------|--------------------------|--------------------------|
| 应付内部子公司款 | 27,784,122,878.35 | 26,330,212,626.73 |
| 应付合营联营公司款 | 4,589,955,912.28 | 898,809,914.74 |
| 应付融资费用 | 333,000.00 | 20,000.00 |
| 其他 | 406,846,744.88 | 163,041,632.49 |
| 合计 | 32,781,258,535.51 | 27,392,084,173.96 |

(1) 本报告期其他应付款中无对持有公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东的其他应付款(2012年:无)。

(2) 账龄超过一年的大额其他应付款主要为尚未支付的股权转让款、保证金等。

12 一年内到期的非流动负债

(1) 一年内到期的非流动负债分类:

| 项目 | 2013年6月30日 | 2012年12月31日 |
|------------|--------------------------|--------------------------|
| 一年内到期的长期借款 | 20,830,625,000.01 | 9,267,431,708.20 |
| 一年内到期的应付债券 | 5,898,007,269.02 | 5,881,617,700.00 |
| 合计 | 26,728,632,269.03 | 15,149,049,408.20 |

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)

(十三) 母公司财务报表主要项目附注(续)

12 一年内到期的非流动负债(续)

(2) 一年内到期的长期借款:

| 种类 | 原币 | 2013年6月30日 | | 借款条件 |
|-----------|-------------------|------------|--------------------------|------|
| | | 汇率 | 折人民币 | |
| 1、银行借款 | | | | |
| 人民币 | 4,494,000,000.00 | 1.0000 | 4,494,000,000.00 | 信用 |
| 2、其他借款 | | | | |
| 人民币 | 16,336,625,000.01 | 1.0000 | 16,336,625,000.01 | 信用 |
| 合计 | | | 20,830,625,000.01 | |

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

(3) 金额前五名的一年内到期的长期借款

| 贷款单位 | 借款起始日 | 借款终止日 | 币种 | 合同利率 | 2013年6月30日 | 2012年12月31日 |
|-----------|-------------|-------------|-----|--------|-------------------------|-------------------------|
| 信托借款 | 2012年05月29日 | 2014年05月29日 | 人民币 | 9.40% | 2,197,000,000.00 | 2,199,000,000.00 |
| 信托借款 | 2012年01月20日 | 2014年01月19日 | 人民币 | 9.80% | 1,997,000,000.00 | 1,998,000,000.00 |
| 信托借款 | 2012年12月24日 | 2014年06月24日 | 人民币 | 6.16% | 1,500,000,000.00 | 1,500,000,000.00 |
| 信托借款 | 2012年11月21日 | 2014年05月21日 | 人民币 | 6.75% | 1,100,000,000.00 | 1,100,000,000.00 |
| 信托借款 | 2011年12月14日 | 2013年12月13日 | 人民币 | 11.20% | 1,000,000,000.00 | 1,000,000,000.00 |
| 合计 | | | | | 7,794,000,000.00 | 7,797,000,000.00 |

(4) 一年内到期的应付债券参见附注(七)26(5)。

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)

(十三) 母公司财务报表主要项目附注(续)

13 长期借款

(1) 长期借款分类

| 种类 | 原币 | 2013年6月30日 | | 借款条件 |
|-----------|-------------------|------------|--------------------------|------|
| | | 汇率 | 折人民币 | |
| 1.银行借款 | | | | |
| 人民币 | 10,089,470,000.00 | 1.0000 | 10,089,470,000.00 | 信用 |
| 2.其他借款 | | | | |
| 人民币 | 8,610,910,000.00 | 1.0000 | 8,610,910,000.00 | 信用 |
| 合计 | | | 18,700,380,000.00 | |

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

(2) 金额前五名的长期借款

| 贷款单位 | 借款起始日 | 借款终止日 | 币种 | 合同利率 | 2013年6月30日 | 2012年12月31日 |
|-----------|------------|------------|-----|--------|-------------------------|-----------------------|
| | | | | | | |
| 信托借款 | 2013年1月24日 | 2015年1月24日 | 人民币 | 6.98% | 1,000,000,000.00 | - |
| 信托借款 | 2013年3月27日 | 2016年3月27日 | 人民币 | 6.85% | 1,000,000,000.00 | - |
| 信托借款 | 2013年4月26日 | 2015年4月26日 | 人民币 | 7.00% | 990,000,000.00 | - |
| 信托借款 | 2012年7月11日 | 2014年7月10日 | 人民币 | 10.00% | 800,000,000.00 | 800,000,000.00 |
| 银行借款 | 2013年1月18日 | 2018年1月18日 | 人民币 | 6.72% | 765,000,000.00 | - |
| 合计 | | | | | 4,555,000,000.00 | 800,000,000.00 |

长期借款无逾期、获得展期情况。

(3) 长期借款到期日分析列示如下:

| 借款期限 | 2013年6月30日 | 2012年12月31日 |
|-----------|--------------------------|--------------------------|
| 一年至二年 | 12,202,860,000.00 | 23,242,593,291.81 |
| 二年至三年 | 4,532,520,000.00 | 4,702,930,000.00 |
| 三年以上 | 1,965,000,000.00 | 1,250,000,000.00 |
| 合计 | 18,700,380,000.00 | 29,195,523,291.81 |

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)

(十三) 母公司财务报表主要项目附注(续)

14 股本

见附注(七)30。

15 资本公积

| 项目 | 期初数 | 本期增加 | 本期减少 | 期末数 |
|------------|-------------------------|-----------------------|----------|-------------------------|
| 股本溢价 | 8,792,994,549.25 | 293,325,924.93 | - | 9,086,320,474.18 |
| 股权激励公积(注1) | 193,774,619.68 | (122,620,838.65) | | 71,153,781.03 |
| 其他资本公积(注2) | 288,717,649.53 | - | - | 288,717,649.53 |
| 合计 | 9,275,486,818.46 | 170,705,086.28 | - | 9,446,191,904.74 |

注1 根据本公司股东大会于2011年4月8日审议批准，本公司于2011年4月25日起实行一项股票期权计划。本公司在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础，按照权益工具在授予日的公允价值，将当期取得的服务计入相关资产成本或当期费用，同时计入资本公积，详见附注(四)24及附注(七)32。

注2 其他资本公积主要为执行首期限限制性股票激励计划形成的资本公积。

16 盈余公积

见附注(七)33。

17 营业收入和成本

营业收入

| 项目 | 2013年1-6月 | 2012年1-6月 |
|--------------|---------------------|---------------------|
| 其他业务收入 | 1,196,353.92 | 1,139,240.40 |
| 营业总收入 | 1,196,353.92 | 1,139,240.40 |
| 营业成本 | 1,029,582.40 | 1,117,555.44 |

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)

(十三) 母公司财务报表主要项目附注(续)

18 营业税金及附加

| 项目 | 2013年1-6月 | 2012年1-6月 |
|-----------|------------------|------------------|
| 营业税 | 59,817.70 | 57,816.23 |
| 城市维护建设税 | 4,187.24 | 3,584.93 |
| 教育费附加 | 1,794.53 | 2,560.66 |
| 其他 | 22,586.07 | 76.86 |
| 合计 | 88,385.54 | 64,038.68 |

19 财务费用

| 项目 | 2013年1-6月 | 2012年1-6月 |
|-----------|-----------------------|------------------------|
| 利息支出 | 2,398,951,656.51 | 1,700,750,600.96 |
| 减：资本化利息 | - | - |
| 净利息支出 | 2,398,951,656.51 | 1,700,750,600.96 |
| 减：利息收入 | 2,210,803,677.71 | 1,728,550,057.55 |
| 利息收支净额 | 188,147,978.80 | (27,799,456.59) |
| 汇兑损益 | (3,791,401.60) | (154,926.88) |
| 其他 | 2,720,645.58 | 482,860.52 |
| 合计 | 187,077,222.78 | (27,471,522.95) |

20 资产减值损失

| 项目 | 2013年1-6月 | 2012年1-6月 |
|-----------|-----------|-------------------|
| 坏账损失 | - | 856,623.77 |
| 合计 | - | 856,623.77 |

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)

(十三) 母公司财务报表主要项目附注(续)

21 投资收益

(1) 投资收益明细

| 项目 | 2013年1-6月 | 2012年1-6月 |
|-----------------|-------------------------|-------------------------|
| 成本法核算收到的现金股利 | 7,542,580,779.92 | 5,187,129,501.44 |
| 权益法核算公司所有者权益净增加 | 109,860,511.26 | 52,596,584.94 |
| 合计 | 7,652,441,291.18 | 5,239,726,086.38 |

(2) 按成本法核算的前五名长期股权投资收益

| 被投资单位 | 2013年1-6月 | 2012年1-6月 | 本年比上年增减变动的 原因 |
|---------------|-------------------------|-------------------------|------------------|
| 广州市万科房地产有限公司 | 1,856,138,314.30 | 670,408,073.94 | 被投资单位分红 |
| 上海万科投资管理有限公司 | 1,405,172,964.18 | 1,221,786,929.07 | 被投资单位分红 |
| 万科(重庆)房地产有限公司 | 489,466,818.42 | 138,063,783.44 | 被投资单位分红 |
| 北京万科企业有限公司 | 412,626,006.13 | 307,064,923.16 | 被投资单位分红 |
| 长春万科房地产开发有限公司 | 366,992,269.43 | 96,537,935.88 | 被投资单位分红 |
| 合计 | 4,530,396,372.46 | 2,433,861,645.49 | |

(3) 按权益法核算的长期股权投资收益

| 被投资单位 | 2013年1-6月 | 2012年1-6月 | 本年比上年增减变动的 原因 |
|----------------|-----------------------|----------------------|------------------|
| 中航万科有限公司 | 109,943,181.10 | 52,519,863.06 | 被投资公司盈利增加 |
| 云南万科城投房地产有限公司 | (160,067.87) | 75,782.95 | 被投资公司亏损 |
| 重庆两江万科投资有限公司 | 70,306.35 | 938.93 | 被投资公司盈利增加 |
| 北京东方万科投资管理有限公司 | 7,091.68 | - | 被投资公司盈利增加 |
| 合计 | 109,860,511.26 | 52,596,584.94 | |

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)

(十三) 母公司财务报表主要项目附注(续)

22 现金流量表项目注释

将净利润调节为经营活动的现金流量

| 项目 | 2013年1-6月 | 2012年1-6月 |
|----------------------|---------------------------|-------------------------|
| 净利润 | 7,246,748,877.94 | 5,036,214,137.52 |
| 加：资产减值损失 | - | 856,623.77 |
| 固定资产折旧 | 2,831,143.12 | 4,202,715.96 |
| 财务费用 | 187,077,222.78 | (27,471,522.95) |
| 投资收益 | (7,652,441,291.18) | (5,239,726,086.38) |
| 本年股权激励摊销 | 32,577,747.04 | 57,813,899.05 |
| 经营性应收项目的增加 | (20,616,152,158.90) | 1,611,283,533.27 |
| 经营性应付项目的增加 | 10,811,725,078.12 | 628,332,166.52 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | (9,987,633,381.08) | 2,071,505,466.76 |

(十四) 补充资料

1 当期非经常损益明细表

| 项目 | 金额 |
|---|----------------------|
| 非流动资产处置损益 | (5,015,970.53) |
| 除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益 | (29,389.35) |
| 除上述各项之外的其他营业外净收入 | 33,217,268.29 |
| 出售、处理部门或投资单位收益 | (10,614.57) |
| 所得税影响额 | (5,728,439.73) |
| 少数股东权益影响额(税后) | (2,881,778.88) |
| 合计 | 19,551,075.23 |

各非经常性损益项目以税前金额列示。

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)

(十四) 补充资料(续)

2 境内外会计准则下会计数据的差异

- (1) 同时按照国际财务报告准则与按照中国企业会计准则披露的财务报告中归属于母公司所有者的净利润和净权益差异情况

| | 归属于母公司所有者的净利润 | | 归属于母公司所有者的净权益 | |
|-----------|------------------|------------------|-------------------|-------------------|
| | 2013年1-6月 | 2012年1-6月 | 2013年6月30日 | 2012年12月31日 |
| 按中国企业会计准则 | 4,556,304,906.89 | 3,725,085,079.33 | 66,644,627,234.02 | 63,825,553,925.30 |
| 按国际财务报告准则 | 4,556,304,906.89 | 3,725,085,079.33 | 66,644,627,234.02 | 63,825,553,925.30 |

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

- (3) 净资产收益率及每股收益

| 报告期利润 | 加权平均净资产收益率(%) | 每股收益 | |
|-------------------------|---------------|--------|--------|
| | | 基本每股收益 | 稀释每股收益 |
| 归属于公司普通股股东的净利润 | 6.91% | 0.41 | 0.41 |
| 扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润 | 6.88% | 0.41 | 0.41 |