

vanke 万科
万科企业股份有限公司
二〇一五年半年度报告
(截至2015年6月30日止)

公告编号：〈万〉2015-52

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

公司2015年半年度不派发股息、不进行资本公积金转增股本。

文中金额货币币种未做特别说明均指人民币。

公司2015年半年度财务报告未经审计。

董事会主席王石，董事、总裁郁亮，董事、执行副总裁、财务负责人王文金声明：保证2015年半年度报告中财务报告的真实、完整。

公司基本情况.....	2
主要财务数据和指标.....	3
董事会报告.....	4
重要事项.....	10
股本变动和主要股东持股情况.....	17
董事、监事、高级管理人员情况.....	19
财务报告（未经审计）.....	20

一、公司基本情况

1、中文名称：万科企业股份有限公司（缩写为“万科”）

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

2、注册地址：中国深圳市盐田区大梅沙环梅路 33 号万科中心

邮政编码：518083

办公地址：中国深圳市盐田区大梅沙环梅路 33 号万科中心

邮政编码：518083

香港主要营业地点：香港花园道 1 号中银大厦 55 楼

国际互联网网址：www.vanke.com

电子信箱：IR@vanke.com

3、法定代表人：王石

授权代表：王文金、谭华杰

替代授权代表：陆治中

4、董事会秘书，公司秘书：谭华杰

电子信箱：IR@vanke.com

股证事务授权代表：梁洁

电子信箱：IR@vanke.com

联系地址：中国深圳市盐田区大梅沙环梅路 33 号万科中心

电话：0755-25606666

传真：0755-25531696

助理公司秘书：陆治中

电子邮件：peterluk@vanke.com

联系地址：香港花园道 1 号中银大厦 55 楼

电话：00852-23098822

传真：00852-23288097

5、A 股股票上市地：深圳证券交易所

A 股股票简称：万科 A

A 股股票代码：000002

H 股股票上市地：香港联合交易所有限公司

H 股股票简称：万科企业、万科 H 代^注

H 股股票代码：2202、299903^注

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

H 股股份过户登记处：香港中央证券登记有限公司

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

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

登载半年度报告的国际互联网网址

A 股：www.cninfo.com.cn

H 股：www.hkexnews.hk

半年度报告备置地点：公司董事会办公室

二、主要财务数据和指标

1、主要财务指标

单位：人民币元

项目	2015 年 6 月 30 日	2014 年 12 月 31 日	比年初数增减
总资产	536,937,642,517.23	508,408,755,415.65	5.61%
流动资产	489,991,533,467.29	464,805,697,453.18	5.88%
流动负债	378,967,586,452.18	345,654,030,971.64	9.64%
归属于上市公司股东的所有者权益	87,272,694,622.76	88,164,569,909.35	-0.97%
股本	11,048,058,100.00	11,037,507,242.00	0.10%
归属于上市公司股东的每股净资产	7.90	7.99	-1.13%
资产负债率	78.06%	77.20%	0.86 个百分点
项目	2015 年 1-6 月	2014 年 1-6 月	比上年同期增减
营业收入	50,266,797,992.53	40,961,902,094.71	22.72%
营业利润	8,718,934,358.80	6,856,260,391.03	27.17%
利润总额	8,777,007,697.39	7,122,474,745.79	23.23%
归属于上市公司股东的净利润	4,846,279,065.45	4,809,238,120.15	0.77%
扣除非经常性损益后归属于上市公司股东的净利润	4,814,204,105.35	4,561,343,579.45	5.54%
基本每股收益	0.44	0.44	0.46%
稀释每股收益	0.44	0.44	0.46%
净资产收益率（全面摊薄）	5.55%	6.25%	-0.7 个百分点
净资产收益率（加权平均）	5.41%	6.13%	-0.72 个百分点
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率	5.38%	5.82%	-0.44 个百分点
经营活动产生的现金流量净额	(6,808,355,734.53)	3,432,682,161.49	-298.34%
每股经营活动产生的现金流量净额	(0.62)	0.31	-298.34%

2、非经常性损益项目

单位：人民币元

项目	2015 年 1-6 月	2014 年 1-6 月
非流动资产处置损益	402,914.00	(1,279,794.18)
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	0.00	2,894,705.73
出售、处理部门或投资单位收益	1,008,427.35	(1,689,237.30)
除上述各项之外的其他收入	57,670,424.59	267,494,148.94
所得税影响	(18,661,669.59)	(16,609,424.04)
少数股东损益影响	(8,345,136.25)	(2,915,858.45)
合计	32,074,960.10	247,894,540.70

3、境内外会计准则差异

单位：人民币元

	中国会计准则	国际财务报告准则
归属于上市公司股东的净利润	4,846,279,065.45	4,846,279,065.45
归属于上市公司股东的所有者权益	87,272,694,622.76	87,272,694,622.76
差异说明	无差异	

三、董事会报告

1、管理层讨论与分析

经营环境变化和分析

报告期内，全国（中国大陆地区，下同）商品住宅成交面积逐步恢复增长，其中 1 季度同比下降 9.8%，2 季度同比上升 14.8%，结束了自 2014 年年初以来的连续 5 个季度的下调。上半年全国商品住宅成交面积同比增长 4.5%（2014 年上半年：同比下降 7.8%）

公司长期观察的 14 个主要城市（北京、上海、深圳、广州、天津、沈阳、杭州、南京、成都、武汉、东莞、佛山、无锡、苏州），商品住宅成交面积从去年 4 季度开始有所好转，今年 1、2 季延续增长态势，同比分别上升 5.9%和 56.7%。

在成交回升的同时，新房供应开始趋缓。今年 1、2 季度，上述 14 城市的商品住宅批准预售面积同比分别下降 4.0%和 14.8%。过去一年，受市场调整影响，企业的开工、投资活动普遍收缩，导致今年以来的新房供应相应减少。上半年 14 城市新房成交面积与同期批准预售面积的比值由 2014 年下半年的 0.81 倍上升至 1.15 倍，市场库存开始逐渐减少。截至 6 月底，上述 14 城市的新房库存面积（已取得销售许可而尚未售出的商品住宅面积）由 2014 年底的 1.52 亿平方米下降至 1.48 亿平方米，库存去化周期（按最近三月移动平均成交面积计算）由 2014 年底的 11.3 个月下降至 10.4 个月。

报告期内，全国住宅开发投资完成额同比增长 2.8%，增幅为十年来最低；全国商品住宅新开工面积继 2014 年同比下滑后，上半年再次减少 17.3%。相对于住宅成交的好转，行业整体的开发、投资活动仍在低位，预示着未来一段时期，市场的新增供应能力依然有限，这在一定程度上有助于缓解未来的库存压力，推动企业盈利能力的改善。

上半年，主要城市土地供应、成交依然低迷，上述 14 城市的住宅（含商住）土地供应面积同比下降 50.9%，成交面积同比下降 40.6%。随着住宅成交的回升，2 季度部分热点城市土地市场竞争加剧。相比 1 季度，2 季度土地流拍宗数占比由 23.1%下降至 13.8%，溢价成交的宗数占比由 29.9%上升至 44.2%，土地溢价率（成交土地的平均实际成交楼面价/成交土地的平均起拍楼面价）由 1.18 上升至 1.23。

自去年以来，政府逐渐加大了对居民合理住房需求的支持力度。今年 3 月，个人住房转让营业税征税时限由此前的 5 年下调为 2 年；央行、住建部、银监会联合发布通知，放松信贷门槛，对拥有 1 套住房且相应购房贷款未结清的居民家庭，为改善居住条件再次申请商业性个人住房贷款购买普通自住房，最低首付款比例调整为不低于 40%。上述政策的调整有助于住房需求的释放，促进市场平稳健康发展。此外，今年以来，央行连续三次下调存贷款基准利率，两次下调存款准备金率，也有助于降低购房者成本，巩固市场回暖趋势。

上半年经营管理回顾

公司 1-6 月累计实现销售面积 902.6 万平方米，销售金额 1099.6 亿元，同比分别上升 9.9%和 9.0%。

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 226.1 万平方米，销售金额 329.2 亿

元；在以长三角为核心的上海区域实现销售面积 234.3 万平方米，销售金额 357.9 亿元；在以环渤海为核心的北京区域实现销售面积 217.1 万平方米，销售金额 233.0 亿元；在由中西部中心城市组成的成都区域实现销售面积 225.1 万平方米，销售金额 179.5 亿元。上半年有销售的城市，广深区域包括深圳、广州、东莞、惠州、佛山、珠海、中山、厦门、福州、莆田、三亚、南宁、长沙；上海区域包括上海、杭州、苏州、无锡、南京、南昌、宁波、合肥、扬州、温州、芜湖、徐州、南通、镇江、常州；北京区域包括北京、天津、沈阳、大连、长春、吉林、青岛、济南、烟台、太原、唐山、鞍山；成都区域包括成都、武汉、西安、郑州、重庆、昆明、贵阳、乌鲁木齐。

1-6 月，公司实现新开工面积 1011.9 万平方米，较去年同期增长 5.2%，占全年计划开工面积的比例为 60.2%；实现竣工面积 517.2 万平方米，较去年同期增长 29.9%，占全年计划竣工面积的比例为 32.7%。根据截至目前的项目运营情况，预计全年开竣工面积将超过年初计划。

上半年公司实现结算面积 455.7 万平方米，实现结算收入 484.2 亿元，同比分别增长 25.5%和 21.2%。

公司实现营业收入 502.7 亿元，同比增长 22.7%。实现净利润（含少数股东损益）67.9 亿元，同比增长 23.6%。过去几年，公司加大了合作力度。报告期内，一批合作比例较高的项目进入结算，公司所结算的项目中，合作方权益占比超过 35%的项目超过 20 个，该等项目贡献当期公司整体净利润（含少数股东损益）的 47%。受此影响，上半年公司净利润中少数股东损益占比大幅上升，扣除少数股东损益后，归属于上市公司股东的净利润为 48.5 亿元，同比增长 0.8%。

截至报告期末，公司合并报表范围内有 1948.2 万平方米已售资源未竣工结算，合同金额合计约 2303.3 亿元，较上年末分别增长 16.7%和 18.4%。

期内，公司根据市场环境和实际发展需要合理补充项目资源。上半年新增加开发项目 26 个，总建筑面积为 688.1 万平方米，其中按万科权益计算的规划建筑面积约 507.5 万平方米，较 2014 年同期增长 92.2%。截至报告期末，规划中项目按万科权益计算的建筑面积合计 3678.3 万平方米，保持在两年以上的开发水平。此外，公司还参与了一批旧城改造项目，按当前规划条件，此类项目中万科权益建筑面积在报告期末合计约 270.8 万平方米。

截至期末，公司各类存货中，已完工开发产品（现房）231.1 亿元，占比 6.94%。

公司财务、资金状况良好。截至报告期末，公司持有货币资金 446.1 亿元，远高于短期借款和一年内到期长期借款的总和 237.7 亿元。剔除并不构成实际偿债压力的预收账款后，公司其它负债占总资产的比例为 38.86%，较 2014 年底减少 2.59 个百分点。公司净负债率（有息负债减去货币资金，除以净资产）为 15.76%，继续保持在行业较低水平。

为加快物业业务发展，报告期内，公司明确了万科物业的市场化发展方向。未来几年，万科物业业务新承接项目将大部分来自非万科开发的楼盘，但原则上不承接与万科自身在售楼盘存在直接竞争关系的在售项目。公司鼓励万科物业业务通过并购与合作实现快速增长，开展更多物业服务的创新，做深社区服务，提升物业服务竞争力。公司还将在物业业务中引入事业合伙人机制。

公司在住宅和传统商办地产之外，积极拓展消费地产、产业地产，以及地产延伸业务。期内，公司成立了万科物流地产发展有限公司，目前已在贵阳、武汉正式获取两个物流地产项目，物流地产进入开发运作阶段。

“金融化”是公司未来的发展方向之一。报告期内，公司携手资本市场各类合作方，积极进行金融创新。以前海万科企业公馆为投资标的的鹏华前海万科 REITs 成为国内首只公募 REITs。相关金融产品的推出，有助于公司盘活存量资源，提高资金利用效率。未来公司将继续深化合作，积极探索各类金融工具，充分利用资本市场，优化资源配置。

未来发展展望

短期来看，主要城市已经走出成交低谷，市场信心逐步回升，相对宽松的行业、货币政策也为市场复苏提供了稳定基础。长期来看，房地产行业已经进入白银时代，随着经济转型和城市功能升级，大量新的物业需求正在浮现和生长，为行业的持续发展注入了新的动力。

未来十年，公司将以“三好住宅”和“城市配套服务商”为业务蓝图，积极推动业务转型，重新构建组织竞争力。公司将由提供单一住宅产品，转向提供基于生活幸福感的全系列服务；由单一即售型不动产开发，转向多种资产管理与价值提升；公司将依靠制度创新重构组织竞争力，为转型奠定基础，由职业经理人制度，转向事业合伙人制度；由金字塔科层结构，转向扁平化平行架构。

下半年交付规模进一步扩大，公司将严守“质量第一”的原则，持续强化质量管控，提供令客户满意的产品。

公司将继续贯彻积极销售的策略，抓住有利的市场时机，实现良好的销售增长，确保健康合理的库存结构。在此基础上，公司将努力提升盈利能力。

鉴于当前市场仍处在去库存阶段，而部分城市的地价处在较高水平，公司将继续坚持审慎的投资策略，理性分析，合理甄选，保持良好的投资质量。

公司将密切关注下半年流动性环境，强化现金流管控，提高资金利用效率，灵活把握时机，优化债务结构。同时公司将以“金融化、重运营”为发展思路，积极寻求和各类机构的合作机会，尝试和探索证券化产品，为公司未来进行资产管理提供金融支持。

公司将坚持“勇敢探路、坚定转型”的发展思路，加大对养老、教育、度假、租赁公寓、物流地产等地产业务、以及装修与智能家居、建筑产业化等地产延伸业务方面的探索力度。

公司将积极探索合伙人制度，推进项目跟投，通过制度创新，激发内部活力，提高公司管理效率，完善员工和股东的利益分享机制，强化公司对优秀人才的吸引力。

管理层分析

整体表现

2015 年上半年，公司实现营业收入 502.7 亿元，同比增长 22.7%；归属于上市公司股东的净利润为 48.5 亿元，同比增长 0.8%。公司每股基本盈利为 0.44 元，同比增长 0.5%。

公司 2015 年半年度不派发股息、不进行资本公积金转增股本。

分业务类型的营业收入和利润情况

公司为专业化房地产公司，收入主要来自房地产开发和销售。2015 年上半年，公司全部营业收入中，来自房地产业务的结算收入比例为 96.3%。

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	4,952,612.82	21.43%	3,482,266.43	23.40%	20.86%	-0.85 个百分点
其中：房地产	4,841,852.37	21.22%	3,391,895.25	23.15%	21.04%	-0.84 个百分点
物业管理	110,760.45	31.77%	90,371.18	33.55%	13.16%	-0.41 个百分点
2. 其他业务	74,066.98	317.63%	13,815.05	76.83%	76.09%	36.09 个百分点
合计	5,026,679.80	22.72%	3,496,081.48	23.54%	21.67%	-0.11 个百分点

注：营业利润率数据已扣除营业税金及附加。

上半年公司房地产业务的结算均价为 10,626 元/平方米，较 2014 年同期下降 3.4%。房地产业务毛利率为 21.04%，较 2014 年同期减少 0.84 个百分点。

上半年一批合作比例较高的项目进入结算，导致净利润中归属于少数股东的比例大幅上升。受此

影响，上半年归属于上市公司股东的结算净利润率较去年同期有所下降，为 9.60%。

分区域的营业收入和利润情况

	结算面积 (平方米)	比例	主营业务收入 (万元)	比例	净利润 (万元)	比例
广深区域	1,058,359	23.23%	1,216,808.31	25.13%	143,033.73	30.76%
上海区域	1,018,560	22.35%	1,372,347.98	28.34%	125,842.64	27.07%
北京区域	1,419,608	31.15%	1,406,551.73	29.05%	89,949.16	19.35%
成都区域	1,060,208	23.27%	846,144.35	17.48%	106,072.75	22.82%
合计	4,556,735	100.00%	4,841,852.37	100.00%	464,898.28	100.00%

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

销售和管理费用

报告期内，公司销售费用占销售金额的比例为 1.41%，较去年同期下降 0.12 个百分点；管理费用占销售金额的比例为 1.29%，较去年同期下降 0.11 个百分点。

新增项目情况

报告期内，公司新增项目 26 个，按万科权益计算的占地面积约 200.2 万平方米（对应规划建筑面积约 507.5 万平方米，项目权益地价总额约 202.2 亿元，均价 3984 元/平方米。项目详细情况如下：

单位：平方米

项目名称	位置	权益比例	占地面积	当前规划建筑面积	万科权益建筑面积	项目进度
深圳正顺广场项目	罗湖区	65.0%	12,841	129,990	84,494	在建
广州岭头项目	萝岗区	100.0%	192,923	373,634	373,634	前期
珠海万科城	香洲区	46.7%	193,150	625,358	291,730	前期
福州海峡金融街 WX 地块	台江区	98.5%	41,760	105,600	104,016	前期
福州莆田万科城 G 地块	荔城区	70.0%	78,420	258,742	181,119	在建
南宁万科城南区	青秀区	98.2%	174,894	669,564	657,244	前期
杭州未来城二期项目	余杭区	98.8%	99,814	249,535	246,416	前期
杭州世纪之光	萧山区	31.6%	123,505	244,094	77,017	在建
嘉兴吴越	秀洲区	95.0%	26,457	39,685	37,701	前期
南京璞悦山	浦口区	96.6%	122,645	168,436	162,726	在建
南京翡翠公园	江宁区	50.1%	94,624	262,285	131,405	在建
宁波江湾府	鄞州区	67.1%	38,907	97,266	65,217	在建
宁波公园里二期项目	高新区	46.1%	30,995	68,181	31,438	在建
扬州金色梦想	邗江区	70.0%	87,325	218,313	152,819	在建
常熟公望	文化片区	40.0%	82,469	197,926	79,170	前期
南昌金域国际	经开区	69.5%	129,142	322,849	224,380	在建
天津民和巷花园	东丽区	95.3%	180,880	282,481	269,176	在建
沈阳紫台	皇姑区	53.8%	67,720	199,883	107,577	在建
大连金域华府	甘井子区	95.1%	43,900	80,337	76,417	在建
济南金域华府	历下区	37.0%	103,905	304,502	112,666	在建
济南金色悦城	天桥区	56.0%	74,722	245,075	137,144	在建
太原金域华府	万柏林区	95.1%	55,036	190,657	181,219	前期
太原新都心	小店区	99.6%	26,433	79,298	78,949	前期
太原万科城	小店区	99.6%	323,776	787,952	784,485	前期

成都翡翠洋房	新都区	100.0%	65,858	118,564	118,564	前期
成都万科城	郫县	55.0%	167,375	560,963	308,530	前期
合计			2,639,476	6,881,170	5,075,253	

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 3678.3 万平方米。

报告期末至本报告披露日，公司新增加 5 个项目，按万科权益计算的占地面积约 61.8 万平方米（对应规划建筑面积约 86.6 万平方米），具体情况如下：

项目名称	位置	权益比例	占地面积(平方米)	当前规划建筑面积(平方米)	万科权益建筑面积(平方米)	项目进度
上海安亭新镇项目	嘉定区	40.0%	1,168,581	1,180,000	472,000	前期
无锡南长万迪项目	南长区	95.0%	18,297	37,067	35,214	前期
南昌广电项目	青山湖区	50.0%	110,163	176,261	88,131	前期
南通公园里项目	港闸区	95.0%	65,009	210,196	199,686	前期
贵阳三桥项目	云岩区	22.9%	71,834	311,941	71,372	前期
合计			1,433,884	1,915,465	866,403	

此外，报告期内公司获得 2 个物流地产项目。其中，贵阳龙里物流项目建筑面积约 10.1 万平方米，公司拥有 50%权益；武汉阳逻物流项目建筑面积约 7.6 万平方米，公司拥有 100%权益。

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

现金和有息负债状况

截至报告期末，公司共有货币资金人民币 446.1 亿元，其中人民币占比 96.14%，美元、港币和新加坡币占比 3.86%。

公司有息负债合计人民币 631.8 亿元，其中人民币负债占比 78.13%，外币负债占比 21.87%。有息负债中固定利率负债占比 18.38%，浮动利率负债占比 81.62%。报告期内，公司实际利息支出合计人民币 25.8 亿元，其中资本化的利息合计人民币 17.9 亿元。

报告期末，公司有抵押的有息负债人民币 9.8 亿元，仅占总体有息负债的 1.55%。

在报告期末的有息负债中，短期借款和一年内到期的有息负债合计人民币 237.7 亿元，远低于报告期末公司货币资金总额。一年以上有息负债人民币 394.1 亿元，占总体有息负债的比例为 62.37%。

从负债类型上看，在有息负债中银行借款占比 45.14%，应付债券占比 18.38%，其他借款占比 36.48%。

公司经营稳健，财务状况良好。报告期内，标准普尔、惠誉维持公司 BBB+ 的长期企业信用评级，评级展望为稳定。今年 7 月，穆迪将公司的信用评级由 Baa2 上调至 Baa1，评级展望为稳定。

2014 年第二次临时股东大会审议并批准公司在不超过人民币 150 亿元的范围内发行债务融资工具。报告期内，中国银行间市场交易商协会接受公司金额合计为 90 亿元的中期票据注册，公司将根据资金需求和市场情况，根据相关约定择机发行中期票据。

或然负债

公司按照行业惯例为使用按揭方式购买公司产品客户的按揭贷款提供阶段性担保。截至报告期末，公司为客户的按揭贷款提供担保总额约人民币 619.6 亿元。公司过去从未因上述担保蒙受任何重大损失。公司认为无须就该等担保在财务报表中作出拨备。

汇率波动风险

公司绝大部分业务在中国境内，大部分收入与开支均以人民币计值，人民币汇率的波动对公司经营的影响十分有限。2015 年上半年，由于人民币兑换港元、美元的汇率波动，公司产生汇兑损失约人民币 0.43 亿元。

为锁定外币借款汇率变动产生的风险，报告期内公司针对 3.3 亿美元外币借款签署了无本金交割远期外汇契约（NDF）。NDF 价值变动对公司损益没有影响，报告期内，NDF 价值变动减少公司资

本公积人民币 5,809.9 万元。NDF 在外币借款的期限和金额范围内，通过锁定远期汇率，控制汇率变动风险。

2、报告期内主要资产负债项目及经营指标比较情况

单位：人民币万元

项目	2015 年 6 月 30 日	2014 年 12 月 31 日	变动幅度	说明
资产总额	53,693,764.25	50,840,875.54	5.61%	经营规模扩大
其他应收款	6,469,519.00	4,892,446.37	32.23%	合作方往来增加
短期借款	47,664.54	238,306.97	-80.00%	融资结构变化
预收款项	21,047,762.04	18,174,933.70	15.81%	预售总额增加
一年内到期的非流动负债	2,329,789.33	2,044,928.83	13.93%	融资结构变化
长期借款	2,779,440.32	3,453,671.21	-19.52%	融资规模减少
项目	2015 年 1-6 月	2014 年 1-6 月	变动幅度	说明
营业收入	5,026,679.80	4,096,190.21	22.72%	结算收入增加
营业成本	3,496,081.48	2,829,841.41	23.54%	结算成本增加
营业税金及附加	441,173.56	374,022.74	17.95%	结算规模增加
投资收益	91,569.05	130,913.37	-30.05%	股权转让收益减少
营业外收入	9,829.71	30,474.86	-67.74%	14 年确认徽商银行行负商誉
所得税费用	198,752.58	162,999.48	21.93%	利润总额增加

3、公司投资情况

(1) 募集资金使用情况

2007 年公开发行 A 股情况

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

上述募集资金投资于 11 个项目，截至 2015 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			53	
变更用途的募集资金总额	0			已累计使用募集资金总额			984,606	
变更用途的募集资金总额比例	0%							
承诺项目	是否变更项目	拟投入金额	本年投入金额	累计投入金额	投资进度	累计实现的效益	是否可达预计收益	可行性是否发生重大变化
广州新里程（原科学城 H3 项目）	否	60,000	0	60,000	100%	14,088	是	否
广州金域蓝湾（原金沙洲项目）	否	80,000	0	80,000	100%	118,797	是	否
佛山万科城（原南庄项目）	否	90,000	0	90,000	100%	73,824	是	否
珠海香洲区珠海宾馆项目	否	65,000	0	65,000	100%	89,012	是	否
杭州西溪蝶园（原蒋村项目）	否	70,000	0	70,000	100%	182,052	是	否
杭州余杭区良渚项目	否	170,000	0	170,000	100%	135,663	是	否
宁波鄞州区金色水岸项目	否	163,660	0	163,660	100%	87,406	是	否
上海浦东五街坊项目	否	120,000	0	120,000	100%	67,475	是	否
上海金色雅筑（原中林项目）	否	70,000	0	70,000	100%	26,643	是	否
南京白下区安品街项目	否	65,000	53	55,946	86%	-	是	否
南京红郡（原黄家圩项目）	否	40,000	0	40,000	100%	5,209	否	否
合计	否	993,660	53	984,606	99%	800,169	-	否
未达到计划进度和预计收益的说明 （分具体项目）	1.南京安品街项目受政府老城保护的政策影响，进行了规划指标调整，影响了项目的如期开工，目前相关规划已经获得通过，项目整体开发计划相应调整； 2.南京红郡项目已于 2010 年基本售罄且交付，累计实现销售净利率 8.87%，项目取得了较好的品牌效益，但盈利水平低于招股意向书预计水平。 募集资金其他投向项目的收益率均超过或预计将超过收益预测水平，本次募集资							

	金投向项目的整体效益将高于招股意向书的收益预计水平。
变更原因及变更程序说明（分具体项目）	无变更
尚未使用的募集资金用途及去向	截至 2015 年 6 月 30 日，此次募集资金按照招股意向书使用了人民币 984,606 万元，占募集资金净额人民币 993,660 万元的 99.09%，余额人民币 9,054 万元将随着项目的后续开发全部投入。

(2) 主要权益投资情况

1)报告期内，公司发起设立实际投资在人民币 3000 万元以上并已实际投资的子公司 10 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	上海万上星安投资管理有限公司	人民币	500,000,000.0	500,000,000.00	房地产开发
2	扬州万筑置业有限公司	人民币	340,000,000.0	255,000,000.00	房地产开发
3	嘉兴万宏房地产开发有限公司	人民币	220,312,800.0	220,312,800.00	房地产开发
4	广州市万畅房地产有限公司	人民币	150,000,000.0	150,000,000.00	房地产开发
5	深圳市誉鹰物业服务有限公司	人民币	100,000,000.0	10,000,000.00	物业管理
6	杭州万鼎置业有限公司	人民币	50,000,000.00	50,000,000.00	房地产开发
7	天津万科民和巷有限公司	人民币	50,000,000.00	50,000,000.00	房地产开发
8	珠海市万有引力房地产有限公司	人民币	50,000,000.00	25,500,000.00	房地产开发
9	130W42 Offshore Member LLC.	美元	25,406,500.00	155,325,178.40	投资
10	130W42 Onshore Member LLC.	美元	24,369,500.00	148,985,375.20	投资
合计				1,565,123,353.60	

除此之外，公司还发起设立其他公司共 43 家，合计投资金额人民币 1.29 亿元。

2)报告期内，公司收购的主要公司情况如下：

2015 年 3 月 27 日，本公司持股 100%子公司以现金对价人民币 1.20 亿元收购了合营公司杭州东尚置业有限公司 50%股权，收购后持股比例为 100%。

期内公司还收购了其他 5 家公司，合计支付收购对价人民币 0.92 亿元。

3)报告期内，公司对 17 家子公司合计增资人民币 23.34 亿元，其中广德南海智赢投资合伙企业（有限合伙）增资 10.02 亿元，深圳市万科财务顾问有限公司增资 4.86 亿元，沈阳万科紫台置地有限公司增资 3.40 亿元，杭州万科酒店管理有限公司增资 1.74 亿元，徐州万汇置业有限公司增资 1.50 亿元，其他公司增资合计 1.83 亿元。

4、报告期实际经营成果与期初计划比较

报告期内，公司实际经营成果与期初计划无重大差异。

四、重要事项

1、公司治理情况说明

作为中国内地首批上市企业之一，公司一直遵循简单、透明、规范、责任的价值观，不断完善公司治理。以良好的公司治理为基础，公司与投资者建立了长期信任与共赢关系。公司的治理现状与中国证监会有关要求不存在差异。公司也严格遵守《香港联合交易所有限公司证券上市规则》附录十四《企业管治守则》的守则条文。

报告期内，公司股东大会、董事会、董事会专业委员会、监事会各司其责、积极运作，保障了本公司的合规稳健经营和持续健康发展。

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

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

作为落实《企业内部控制基本规范》及相关配套指引重点试点公司，报告期内公司继续按“实质内控”导向，有计划地进行内部控制体系建设。

2、员工及薪酬政策

截至 2015 年 6 月 30 日，公司共有在册员工 38,826 人，平均年龄为 30.4 岁，平均司龄 3.1 年。

其中房地产开发系统共有员工 6,700 人，平均年龄 32.5 岁，平均司龄 4.3 年。学历构成如下：博士占 0.26%，硕士占 18.46%，本科占 69.00%，大专占 10.09%，大专以下占 2.20%。

物业管理系统共有员工 30,700 人，平均年龄 29.8 岁，平均司龄 2.4 年。员工学历构成如下：硕士占 0.3%，本科占 10.4%，大专占 20.4%，大专以下占 68.9%。

商业服务系统共有员工 633 人，平均年龄 22.2 岁，平均司龄 2.0 年。员工学历构成如下：硕士占 9.8%，本科占 54.0%，大专占 25.9%，大专以下占 10.3%。

酒店服务系统共有员工 793 人，平均年龄 32.4 岁，平均司龄 1.8 年。员工学历构成如下：硕士占 1.64%，本科占 18.16%，大专占 20.43%，大专以下占 59.77%。

公司整体薪酬体系继续贯彻“按照市场化原则，提供业内富有竞争力的薪酬，保有和吸纳优秀人才”的理念。公司高级管理人员的薪酬，在市场调查的基础上，根据公司整体经营业绩情况确定。报告期内，公司计提职工薪酬福利合计人民币 19.5 亿元。

人才是最宝贵的财富。公司将继续致力于为优秀人才提供充足的发展空间，创造良好的工作氛围。

3、A 股股票期权激励计划实施情况

2011 年 4 月 8 日，公司 2011 年第一次临时股东大会通过了公司 A 股股票期权激励计划（草案修订稿）等相关事项，公司 A 股股票期权激励计划（“期权激励计划”）开始实施。2011 年 5 月 9 日期权激励计划的股票期权授予登记完成，公司向 810 名激励对象授予 10,843.5 万份期权。期权简称万科 JLC1，期权代码为 037015。

期权的初始行权价格为 8.89 元，2011 年 5 月 27 日公司实施 2010 年度分红派息方案，向全体股东每 10 股派发现金 1.0 元（含税），遵照相关规则和股东大会决议，董事会对期权行权价格进行相应调整，期权的行权价格调整为 8.79 元。2012 年 7 月 5 日公司实施 2011 年度分红派息方案，向全体股东每 10 股派发现金 1.3 元（含税），公司根据规定对期权的行权价格进行相应调整，调整后的行权价格为 8.66 元。2013 年 5 月 16 日公司实施 2012 年度分红派息方案，向全体股东每 10 股派发现金 1.8 元（含税），公司根据规定对期权的行权价格进行相应调整，调整后的行权价格为 8.48 元。2014 年 5 月 8 日公司实施 2013 年度分红派息方案，向全体股东每 10 股派发现金 4.1 元（含税）。遵照相关规则和股东大会决议，董事会对期权行权价格再次进行了相应的调整，调整后的行权价为 8.07 元。

公司股票期权激励计划采用自主行权模式。2012 年 7 月 12 日，期权激励计划进入第一个行权期。激励对象可在 2012 年 7 月 12 日至 2014 年 4 月 24 日期间的可行权日将其所持股票期权的 40% 进行行权。2013 年 5 月 29 日，期权激励计划进入第二个行权期，激励对象可在 2013 年 5 月 29 日至 2015 年 4 月 24 日期间的可行权日将其获授股票期权总数的 30% 进行行权。2014 年 9 月 19 日，期权激励计划进入第三个行权期，激励对象可在 2014 年 9 月 19 日至 2016 年 4 月 24 日期间的可行权日将其所持股票期权的 30% 进行行权。

报告期内，共有 10,550,858 份股票期权行权，行权价格为 8.07 元，紧接期权行使日期之前的公司 A 股股票加权平均收市价为 12.38 元。此外，报告期内因期权激励计划第二期行权期结束，第二期未行权的期权注销，共有 5,828,000 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 8,250,519 份。

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。

根据评估结果，第一个行权期的期权公允价值为人民币 8,879 万元，第二个行权期的期权公允价值为人民币 9,428 万元，第三个行权期的期权公允价值为人民币 11,098 万元。本报告期前，有关成本费用已经摊销完毕。本报告期内，共有 10,550,858 份期权在报告期内行权，公司股本因此增加人民币

10,550,858.00元，公司资本公积因此增加人民币74,594,566.06元。

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，有助于完善公司的治理结构，增强公司竞争力。

详细情况请见公司2015年4月26日晚在香港联合交易所有限公司网站（www.hkexnews.hk）、巨潮网（www.cninfo.com.cn）发布，以及4月27日在《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》、《证券日报》刊登的公告。

4、公司上年分红派息方案实施情况及中期利润分配事项

2015年5月22日召开的公司2014年度股东大会通过了公司2014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5.0元（含税）。H股现金股息以本公司2014年度股东大会决议日后第一个工作日（2015年5月25日）中国人民银行公布的人民币兑换港币的中间价（1港币=0.7890人民币）折合港币兑付。

派息时，A股个人股东、证券投资基金股东暂时按5%的税率代扣所得税，实际每10股派现金人民币4.755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股非居民企业股东（包含A股合格境外机构投资者、人民币合格境外机构投资者股东）按10%的税率代扣所得税，实际每10股派现金人民币4.5元。H股个人股东按10%税率代为扣缴个人所得税。若H股个人股东为与中国协议股息个人所得税率低于10%的国家居民，本公司将按照《国家税务总局关于印发〈非居民享受税收协议待遇管理办法（试行）〉的通知》（国税发[2009]124号）代为办理享受有关协议优惠待遇申请。若H股个人股东为与中国协议股息个人所得税率高于10%但低于20%的国家居民，本公司将按协议的实际税率扣缴个人所得税。若H股个人股东为与中国并无达成任何税收协议的国家居民或与中国协议股息个人所得税率为20%的国家居民或属其他情况，本公司按20%税率扣缴个人所得税。H股非居民企业股东，公司按10%税率代扣代缴企业所得税。

报告期后上述方案实施：A股股权登记日为2015年7月20日，除息日为2015年7月21日；H股除净日为2015年6月22日，股东记录日期为2015年6月30日。实施方案详见2015年6月9日晚在香港联合交易所有限公司网站（www.hkexnews.hk）发布的公告，以及7月13日晚在巨潮网（www.cninfo.com.cn）发布、并于7月14日在《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》、《证券日报》刊登的公告。

2015年中期公司将不进行利润分配或公积金转增股本。

5、重大诉讼、仲裁和媒体质疑事项

报告期内公司无重大诉讼、仲裁及媒体质疑事项。

6、重大收购及出售资产事项

报告期内公司无重大收购及出售资产事项。

7、其他投资事项

7.1 证券投资情况

☐适用 ☒不适用

7.2 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
3698.HK	徽商银行	2,499,147,576.48	8.00%	3,108,691,139.44	227,054,320.00	-
合计		2,499,291,176.48	-	3,108,691,139.44	227,054,320.00	-

7.3 持有非上市金融企业、拟上市公司股权情况

无

7.4 理财产品投资情况

单位：万元

产品名称	发行人	金额	起息日	到期日	天数	年化收益
中海汇银 2015-14	中国银行股份有限公司	30,000	2015/5/29	2015/8/21	84	5.32%
56023 号理财计划	招商银行股份有限公司	10,200	2015/6/2	2015/8/27	86	4.80%
元丰 1 号	兴业国际信托有限公司	13,000	2015/5/27	滚动投资，周期为 14 天，如有资金需要可部分或全部赎回，若无其他用途继续投资	14	4.7%-6.0%
元丰 1 号	兴业国际信托有限公司	11,390	2015/6/10		14	
元丰 1 号	兴业国际信托有限公司	7,010	2015/7/8		14	
多添富 4 号	广发证券资产管理有限公司	13,000	2015/6/25	2015/10/8	105	6.30%
多添富 5 号	广发证券资产管理有限公司	13,000	2015/6/26	2015/10/9	105	6.30%
博时资本-铂铤 87 号专项资产管理计划	博时基金管理有限公司	15,000	2015/6/12	2015/9/14	94	6.10%
稳健系列人民币 35 天期限现金流保证收益理财产品	北京银行股份有限公司	1,000	2015/6/10	2015/7/15	35	3.90%
卓越计划滚动型保本人民币公司理财产品	平安银行股份有限公司	100,000	2015/6/3	2015/7/2	29	5.00%
卓越计划滚动型保本人民币公司理财产品	平安银行股份有限公司	100,000	2015/6/4	2015/7/2	28	5.00%
“点金公司理财”之鼎鼎成金 69717 号理财计划	招商银行股份有限公司	100,000	2015/6/9	2015/7/13	34	4.80%
对公利率挂钩产品	平安银行股份有限公司	150,000	2015/6/11	2015/7/10	29	4.21%

8、衍生品投资情况

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

报告期末衍生品投资的持仓情况

（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(%)
无本金交割远期外汇契约（NDF）	198,867.50	199,505.50	0.00	1.69%
合计	198,867.50	199,505.50	0.00	1.69%

9、重大关联交易事项

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

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

报告期内，在股东大会授权范围内还没有合作事项发生。

10、 发行债券的情况

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

根据2014年第二次临时股东大会授权，报告期内，经董事会同意，公司向中国银行间市场交易商协会申请注册人民币90亿元中期票据。公司将在注册有效期内择机发行中期票据。

2015年5月22日，公司2014年度股东大会进一步授权董事会在不超过人民币150亿元的范围内发行债券。报告期后，董事会决议公开发行不超过人民币90亿元的公司债券。截至本报告披露日公司向合格投资者公开发行公司债券的申请已获得中国证监会核准。

11、 重大合同及其履行情况

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

(2) 报告期内，公司新增担保明细如下：

序号	担保人 (万科所占权益比例)	担保对象 (万科所占权益比例)	担保金额	担保说明	担保起止日期	备注
1	广州市万科房地产有限公司(100%)	广州天禧房地产开发有限公司(25%)	人民币 1,250万元	为人民币5,000万元银行借款提供公司权益比例的担保	2015年2月9日至 2017年2月8日	
2	广州市万科房地产有限公司(100%)	广州天禧房地产开发有限公司(25%)	人民币750 万元	为人民币3,000万元银行借款提供公司权益比例的担保	2015年6月1日至 2017年2月8日	
3	芜湖万科万东房地产有限公司(100%)	芜湖万科信达房地产有限公司(49%)	人民币 2,450万元	为人民币5,000万元银行借款提供公司权益比例的担保	2015年6月2日至 2018年6月2日	
4	厄尔布鲁斯投资有限公司(100%)	上海郡科投资管理有限公司(70%)	人民币 30,000万元	为人民币30,000万元银行借款提供担保	2015年6月25日至 2016年6月24日	

截止2015年6月30日公司担保余额184.50亿元，占公司2014年末经审计归属于上市公司股东的股东权益比重为20.93%。其中，公司及控股子公司为其他控股子公司提供担保余额181.24亿元，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不存在对外担保。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。

12、 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。

13、 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。

14、 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
星展唯高达活动	2015.1	新加坡	见面会	券商、基金等各类投资者	（一）谈论的主要内容： 1）公司日常经营情况； 2）公司发展战略； 3）公司对行业变化的看法。 （二）提供的主要资料： 公司定期报告等公开资料。
巴克莱活动	2015.1	香港	见面会	券商、基金等各类投资者	
BNP 活动	2015.1	香港	见面会	券商、基金等各类投资者	
中金活动	2015.1	香港	见面会	券商、基金等各类投资者	
瑞银活动	2015.1	上海	见面会	券商、基金等各类投资者	
德意志银行活动	2015.1	北京	见面会	券商、基金等各类投资者	
国信证券活动	2015.1	深圳	见面会	券商、基金等各类投资者	
国金证券活动	2015.1	深圳	见面会	券商、基金等各类投资者	
方正证券活动	2015.1	上海	见面会	券商、基金等各类投资者	
花旗活动	2015.1	香港	见面会	券商、基金等各类投资者	
国信证券香港活动	2015.1	香港	见面会	券商、基金等各类投资者	
东英证券活动	2015.2	香港	见面会	券商、基金等各类投资者	
瑞信证券活动	2015.3	北京	见面会	券商、基金等各类投资者	
年度业绩推介会	2015.3	香港、深圳（上海、北京）	见面会	券商、基金、个人等各类投资者	
里昂证券活动	2015.3	香港	见面会	券商、基金等各类投资者	
瑞信证券活动	2015.4	香港	见面会	券商、基金等各类投资者	
星展唯高达活动	2015.4	新加坡	见面会	券商、基金等各类投资者	
花旗活动	2015.4	新加坡	见面会	券商、基金等各类投资者	
中金活动	2015.4	香港	见面会	券商、基金等各类投资者	
建银国际活动	2015.4	香港	见面会	券商、基金等各类投资者	
摩根大通活动	2015.4	香港	见面会	券商、基金等各类投资者	
国信活动	2015.4	上海	见面会	券商、基金等各类投资者	
野村证券活动	2015.4	香港	见面会	券商、基金等各类投资者	
摩根大通活动	2015.4	香港	见面会	券商、基金等各类投资者	
瑞银活动	2015.4	香港	见面会	券商、基金等各类投资者	
瑞信活动	2015.4	香港	见面会	券商、基金等各类投资者	
瑞银活动	2015.4	香港	见面会	券商、基金等各类投资者	
海通证券活动	2015.5	宁波	见面会	券商、基金等各类投资者	
麦格理活动	2015.5	深圳	见面会	券商、基金等各类投资者	
花旗活动	2015.5	香港	见面会	券商、基金等各类投资者	
里昂活动	2015.5	成都	见面会	券商、基金等各类投资者	
汇丰活动	2015.5	上海	见面会	券商、基金等各类投资者	
德意志银行活动	2015.5	新加坡	见面会	券商、基金等各类投资者	
里昂活动	2015.5	香港	见面会	券商、基金等各类投资者	
摩根大通活动	2015.6	北京	见面会	券商、基金等各类投资者	
瑞信活动	2015.6	北京	见面会	券商、基金等各类投资者	
野村证券活动	2015.6	新加坡	见面会	券商、基金等各类投资者	
兴业证券活动	2015.6	上海	见面会	券商、基金等各类投资者	
中金活动	2015.6	深圳	见面会	券商、基金等各类投资者	
银河证券活动	2015.6	湘潭	见面会	券商、基金等各类投资者	
花旗活动	2015.6	香港	见面会	券商、基金等各类投资者	
联昌证券活动	2015.6	香港	见面会	券商、基金等各类投资者	
注：上述见面会采用一对一、一对多和大会推介的方式进行，见面的投资者大多超过50家。					
接待券商	报告期内	深圳、东莞、广州、佛山、珠	小组或一对一	国信证券、银河证券、渣打银行、法国巴黎银行、花旗银行、富邦金控、美林证	

		海、厦门、福州、长沙、三亚、上海、杭州、南京宁波、南昌、合肥、北京、唐山、天津、秦皇岛、沈阳、长春、太原、烟台、武汉、成都、重庆、昆明、贵阳、西安、郑州、乌鲁木齐等地		券、招商证券、国泰君安、野村证券、中金、瑞银证券、兴业证券、申银万国、海通证券、中银国际、元大证券、德意志银行、中信证券国际、广发证券、摩根大通、长江证券、瑞士信贷、中信建投、光大证券、汇丰银行、三菱日联证券、广州证券、里昂证券、摩根斯坦利、高盛高华、麦格理、东兴证券、平安证券、瑞穗证券、建银国际、韩国现代证券、巴克莱、Maybank Kim Eng Securities、DBS等	
接待基金、其他投资机构及个人投资者	报告期内	深圳、东莞、广州、佛山、珠海、厦门、福州、长沙、三亚、上海、杭州、南京、宁波、南昌、合肥、北京、唐山、秦皇岛、天津、沈阳、长春、太原、烟台、武汉、成都、重庆、昆明、贵阳、西安、郑州、乌鲁木齐等地	小组或一对一	索罗斯基金、博时基金、交银施罗德基金、汇丰晋信基金、华夏基金、华安基金、太保集团、平安资产管理有限责任公司、兴业全球基金、大成基金、南方基金、前海人寿、融通基金、易方达基金、广发基金、日本国际投信投资顾问株式会社、嘉实基金、海富通基金、华泰柏瑞基金、申万巴黎基金、光大保德信基金、国投瑞银基金、淡水泉、泰康资产、中兵投资、银华基金、双鹰资本、中国人寿、五牛基金、长城基金、鹏华基金、中信资管、阳光保险、工银瑞信基金、国泰基金、东方资管、中欧基金、East Capital、Tiaa、Sumitomo Mitsui Asset Management、Kingdon Capital、JM Finn & Co、Ecclesiastical、APS Asset、Public Mutual、GIC、Blackrock、Fidelity Worldwide Investment、Allianz Global Investors Hong Kong Ltd、UBS Global Asset Management Hong Kong、Hillhouse Capital Management Ltd、OCH - Ziff Capital Management Hong Kong Ltd、Pictet Asset Management Asia、Goldman Sachs Asset Management Hong Kong、T Rowe Price Asset Mgmt Asia、Amp Capital Investors Hong Kong、Chinarock Capital Management Ltd、Csop Asset Mgmt Ltd、Standard Pacific Capital LLC、RHB Asset Management Sdn Bhd、CIC International (HK) Co., Ltd、Citadel、GLG Partners、GMO、Everpoint、Wellington、GE Asset Management、Pioneer Investments、FIL Investment Management (Hong Kong) Limited、First State Inv、Macquarie Funds Group、Jupiter Asset Management、Brookfield、Perennial Value Management、Northcape Capital、Jennison Associates、City National Rochdale Investment Management、Cohen& Steers、Oaktree Capital Management、Cbre Clarion Securities、Northwood Securities、AEw Global Advisors、AIA、GCIS、Amundi Hong Kong Limited、Eastspring Investments Singapore、Eastspring Investments Singapore、Standard Life、Columbia Mgt Inv Advisers、Daiwa Asset Management、Janus Capital Management LLC、Invesco、Viking Global、Barclays Wealth Management、NORGES BANK、STATE STREET GLOBAL ADVISOR、ROBECO GROUP、LAZARD ASSET MANAGEMENT、Kynikos Associates、Brunner Capital、Sanford C. Bernstein、Forsyth Barr Asia Limited等	

15、 审计委员会审阅了公司 2015 年半年度报告

五、股本变动和主要股东持股情况

1、公司股份变动情况表（截至 2015 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	15,874,479	0.144%	-487,480	15,386,999	0.14%
4、外资持股					
有限售条件股份合计	15,874,479	0.144%	-487,480	15,386,999	0.14%
二、无限售条件股份					
1、人民币普通股	9,706,677,295	87.942%	+11,038,338	9,717,715,633	87.96%
2、境内上市外资股					
3、境外上市外资股	1,314,955,468	11.914%	0	1,314,955,468	11.90%
无限售条件股份合计	11,021,632,763	99.856%	+11,038,338	11,032,671,101	99.86%
三、股份总数	11,037,507,242	100.00%	+10,550,858	11,048,058,100	100.00%

注：报告期内，公司 A 股股票期权激励计划激励对象持有的 10,550,858 份期权在报告期内行权，公司总股份数相应增加 10,550,858 股。部分高级管理人员持有的 A 股股票激励计划期权行权或通过二级市场买卖公司 A 股股份，中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司按规定调整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 2015 年 6 月 30 日）

单位：股

单位：股

股东总数	479,264 户（其中 A 股 479,246 户，H 股 18 户）					
前 10 名股东持股情况						
股东名称	股东性质	持股比例	持股总数	报告期内增减变动情况	持有有限售条件股份数量	质押或冻结的股份数量
华润股份有限公司	国有法人	14.89%	1,645,494,720	0	0	0
HKSCC NOMINEES LIMITED ^{注 1}	外资股东	11.90%	1,314,934,677	-5,200	0	0
国信证券—工商银行—国信金鹏分级 1 号集合资产管理计划 ^{注 2}	其他	4.14%	456,993,190	92,957,117	0	0
GIC PRIVATE LIMITED	其他	1.38%	151,920,952	6,585,187	0	0
刘元生	其他	1.21%	133,791,208	0	0	0
MERRILL LYNCH INTERNATIONAL	其他	1.12%	124,049,036	69,918,429	0	0
中国人寿保险股份有限公司—分红—个人分红-005L-FH002 深	其他	0.87%	95,999,739	95,999,739	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		
中国人寿保险（集团）公司—传统—普通保险产品	其他	0.57%	63,399,921	63,399,921	0	0
UBS AG	其他	0.54%	59,198,577	-60,528,148	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	1,645,494,720			人民币普通股（A 股）		
HKSCC NOMINEES LIMITED ^{注 1}	1,314,934,677			境外上市外资股（H 股）		
国信证券—工商银行—国信金鹏分级 1 号集合资产管理计划 ^{注 2}	456,993,190			人民币普通股（A 股）		
GIC PRIVATE LIMITED	151,920,952			人民币普通股（A 股）		
刘元生	133,791,208			人民币普通股（A 股）		
MERRILL LYNCH INTERNATIONAL	124,049,036			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	95,999,739			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）		
中国人寿保险（集团）公司—传统—普通保险产品	63,399,921			人民币普通股（A 股）		
UBS AG	59,198,577			人民币普通股（A 股）		

上述股东关联关系或一致行动的说明	管理“中国人寿保险股份有限公司一分红一个人分红-005L-FH002 深”的中国人寿保险股份有限公司，是管理“中国人寿保险（集团）公司—传统—普通保险产品”的中国人寿保险（集团）公司附属公司。除此之外，上述股东之间未知是否存在关联关系或属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人。
参与融资融券业务股东情况说明	无

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

注 2：国信证券—工商银行—国信金鹏分级 1 号集合资产管理计划是代表公司事业合伙人的深圳盈安财务顾问企业（有限合伙）认购的集合资产管理计划之一。

3、控股股东及实际控制人变更情况

公司不存在控股股东及实际控制人，报告期内该情况无变化。

4、香港《证券与期货条例》规定的主要股东持股情况

截止 2015 年 6 月 30 日，按照中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司登记的公司 A 股股东持股情况以及香港《证券与期货条例》第 571 章第 336 条存置的登记册之权益及淡仓，根据《香港联合交易所股份有限公司证券上市规则》应披露的公司董事、监事及高级管理管理人员以外的其他人士拥有的权益或淡仓情况如下：

1) 华润股份有限公司以实益拥有人身份直接持有公司 A 股 1,645,494,720 股，华润股份有限公司的全资子公司中润国内贸易公司以实益拥有人身份直接持有公司 A 股股份 6,840,570 股。华润股份有限公司及其附属公司合计持有公司 A 股股份 1,652,335,290 股，占公司 A 股股份的比例为 16.98%，占公司总股份的比例为 14.96%，全部为好仓。

2) JP Morgan Chase & Co. 以实益持有人的身份间接对 74,488,851 股公司 H 股（好仓）拥有权益，对 23,916,030 股公司 H 股（淡仓）拥有权益；以投资经理的身份间接对 84,439,822 股公司 H 股（好仓）拥有权益；以保管人身份间接对 62,512,507 股公司 H 股（可供借出的股份，好仓）拥有权益。JPMorgan Chase & Co. 合计对 221,441,180 股公司 H 股（好仓）拥有权益，有关股份占公司 H 股股份的比例为 16.84%，占公司总股份的比例为 2.00%；合计对 23,916,030 股公司 H 股（淡仓）拥有权益，有关股份占公司 H 股股份的比例为 1.81%，占公司总股份的比例为 0.22%；合计对 62,512,507 股（可供借出的股份）公司 H 股拥有权益，有关股份占公司 H 股股份的比例为 4.75%，占公司总股份的比例为 0.57%。

3) UBS Group AG 以对股份持有保证权益人的身份间接对 6,724,234 股公司 H 股（好仓）拥有权益；以控制的法团的权益身份间接对 109,302,345 股公司 H 股（好仓）拥有权益，对 52,524,823 股公司 H 股（淡仓）拥有权益。UBS Group AG 合计对 116,026,579 股公司 H 股（好仓）拥有权益，有关股份占公司 H 股股份的比例为 8.82%，占公司总股份的比例为 1.05%；合计对 52,524,823 股公司 H 股（淡仓）拥有权益，有关股份占公司 H 股股份的比例为 3.99%，占公司总股份的比例为 0.48%。

4) Bank of America Corporation 以控制的法团的权益身份间接对 113,029,381 股公司 H 股（好仓）拥有权益，有关股份占公司 H 股股份的比例为 8.60%，占公司总股份的比例为 1.02%；以控制的法团的权益身份间接对 102,499,127（淡仓）公司 H 股拥有权益，有关股份占公司 H 股股份的比例为 7.79%，占公司总股份的比例为 0.93%

5) Commonwealth Bank of Australia 以控制的法团的权益身份间接对 106,597,706 股公司 H 股拥有权益，有关股份占公司 H 股股份的比例为 8.11%，占公司总股份的比例为 0.97%，为好仓。

6) Value Partners Limited 以控制的法团的权益身份直接对 104,823,760 股公司 H 股拥有权益。Value Partners Group Limited 通过 100%持股的 Value Partners Hong Kong Limited 持有 Value Partners Limited 100%的股权，因此 Value Partners Group Limited 以控制的法团的权益身份间接对 104,823,760 股公司 H 股拥有权益。有关股份占公司 H 股股份的比例为 7.97%，占公司总股份的比例为 0.95%，为好仓。

7) BlackRock, Inc. 以控制的法团的权益身份间接对 90,589,073 股公司 H 股（好仓）拥有权益，有

关股份占公司 H 股股份的比例为 6.89%，占公司总股份的比例为 0.82%。

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

5、本公司或本公司附属公司在报告期内购买、出售或赎回本公司或本公司附属公司上市证券情况

报告期内，本公司或本公司附属公司无购买、出售或赎回本公司或本公司附属公司上市证券情况。

报告期后至本报告披露前，本公司附属公司万科置业（海外）有限公司（香港联合证券交易所证券代码 1036）通过供股的方式发行 129,842,644 股股份。

六、董事、监事、高级管理人员情况

1、报告期内董事、监事和高级管理人员持股情况

单位：股

姓名	职务	期初持股数	期末持股数	期末持股占总股份数的比例	变动原因	授予股票期权情况(份)	报告期内股票期权行权情况(份)	报告期末还未行使的股票期权数量(份)
王石	董事会主席	7,617,201	7,617,201	0.069%	-	6,600,000	0	1,980,000
郁亮	董事、总裁	7,306,245	7,306,245	0.066%	-	5,500,000	0	1,650,000
孙建一	董事	519,177	519,177	0.005%	-	-	-	-
王文金	董事、执行副总裁	1,923,591	1,623,591	0.015%	二级市场卖出	2,200,000	0	660,000
解冻	监事会主席	1,490,745	1,490,745	0.013%	-	2,200,000	-	-
周清平	监事	20,000	20,000	0.0002%	-	-	-	-
张旭	执行副总裁	679,039	679,039	0.006%	-	75,000	0	225,000
谭华杰	董事会秘书	480,000	960,000	0.009%	股票期权行权	1,600,000	480,000	0

注 1：截至 2015 年 6 月 30 日，公司 A 股股票期权的行权价 8.07 元，A 股股票收盘价 14.52 元。

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

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

2、报告期内公司董事、监事、高级管理人员变动情况

无

七、财务报告