（上接B18版）

2、主要在建项目

截至2015年3月31日，本公司主要在建项目如下：

序号	项目公司名称	项目名称
1	上海万树置业有限公司	上海时一区
2	上海郡科投资管理有限公司	上海万科城
3	上海万菁置业有限公司	上海梦想派
4	上海地杰置业有限公司	上海海上传奇
5	合肥万科皖智地产有限公司	合肥万科城
6	合肥万科新城地产有限公司	合肥蓝山花园
7	合肥万科瑞翔地产有限公司	合肥森林公园
8	宁波万明置业有限公司	宁波公园里
9	宁波万江置业有限公司	宁波江东府
10	宁波万启置业有限公司	宁波金域传奇
11	宁波江北万科置业有限公司	宁波云鹭湾
12	富阳万科房地产开发有限公司、富阳泉水湾置业有限公司	杭州万科公望
13	浙江南都置业有限公司	杭州七贤都东
		杭州堂前
14	杭州良渚文化村开发有限公司	杭州秋荷坊
15	杭州林庐房地产开发有限公司	杭州白鹭都西一期
16	杭州万泓置业有限公司	杭州北宸之光
17	杭州万科锦南置业有限公司	杭州朕悦湾
18	杭州长源旅游发展有限公司	杭州玉鸟流苏
19	杭州万洲置业有限公司	杭州西庐一期
20	杭州东尚置业有限公司	杭州公园大道
21	嘉兴万城房地产开发有限公司	嘉兴海上家园
22	嘉兴万联房地产开发有限公司	嘉兴海上新园
23	嘉兴万科房地产开发有限公司	嘉兴秀湖花苑
24	嘉兴万兴房地产开发有限公司	嘉兴梦幻花苑
25	南通万科房地产有限公司	南通濠河传奇
26	苏州万金房地产有限公司	苏州VC小镇
27	苏州青云置业有限公司	苏州万科城
28	苏州科技城苏南万科房地产有限公司	苏州新都会
29	昆山万科房地产有限公司	昆山魅力花园
30	昆山嘉华投资有限公司	昆山高尔夫
31	苏州南都建屋有限公司	苏州玲珑湾
32	无锡万科房地产有限公司	无锡魅力之城
33	无锡鼎安房地产有限公司	无锡信成道
34	无锡万胜房地产开发有限公司	无锡金城蓝湾
35	无锡东城房地产有限公司	无锡金城缇香
36	常州万科房地产有限公司	常州万科城
37	南京金城蓝湾置业有限公司	南京金城蓝湾
38	南京万融置业有限公司	南京九都荟萃
39	南京源辉置业有限公司	南京溧水万科城
40	南京站东置业有限公司	南京九都荟
41	南京筑浦置业有限公司	南京金色半山
42	镇江润都置业有限公司	南京镇江悦园
43	镇江万筑置业有限公司	南京镇江蓝山
44	扬州万维置业有限公司	扬州万科城
45	扬州新里程置业有限公司	扬州金城华府
46	江西南帆置业有限公司	南昌金色名园
47	南昌万科西城房地产有限公司	南昌林荫园
48	南昌万科高新房地产有限公司	南昌海上传奇
49	南昌地铁时代置业有限公司	南昌时代广场
50	江西天香园房产置业有限公司	南昌万科城
51	温州万科中梁置业有限公司	温州金城中央
52	温州万鑫置业有限公司	温州黄龙F10（金域传奇）
53	芜湖万科万东房地产有限公司	芜湖万科城南区
		芜湖万科城北区
54	徐州珊尚置业有限公司	徐州淮海天地C地块
		徐州淮海天地LKMNO地块
55	徐州珊都置业有限公司	徐州淮海天地I地块
		徐州淮海天地J地块
56	徐州珊馗置业有限公司	徐州淮海天地H地块
		徐州淮海天地P地块
		徐州淮海天地A地块
57	徐州万科城置业有限公司	徐州万科城A地块
58	徐州万汇置业有限公司	徐州万科城B地块
59	深圳市九州房地产开发有限公司	深圳万科广场
60	深圳市万科九州房地产开发有限公司	
61	深圳市和城鸿业投资发展有限公司	深圳水径
62	深圳市万联嘉投资发展有限公司	
63	深圳市万鸿嘉投资发展有限公司	
	深圳市万鸿嘉投资发展有限公司	
64	深圳市万龙麟投资发展有限公司	
65	深圳市广盛荣投资有限公司	深圳翡丽郡
66	深圳市聚龙湾投资发展有限公司	深圳公园里
67	东莞市新万房地产开发有限公司	东莞棠颺
68	深圳市万悦房地产开发有限公司	深圳万科红
69	深圳市富春东万房地产开发有限公司	深圳天琴湾
70	惠州市利万房地产开发有限公司	惠州双月湾
71	深圳市世基房地产开发有限公司	深圳嘉悦山
72	深圳市万疆融投资发展有限公司	深圳九龙山
73	厦门市万科滨海房地产有限公司	厦门金域华府
74	厦门市万科马銮湾置业有限公司	厦门海沧万科城
75	厦门市万科广场置业有限公司	厦门万科广场
76	厦门市万科鹭心岛房地产有限公司	厦门鹭心岛
77	泉州市万科房地产有限公司	泉州万科城
78	珠海市万汇房地产开发有限公司	珠海魅力之城
79	珠海市万润置业发展有限公司	珠海城市花园
80	珠海市万科泰合投资有限公司	珠海金域缇香
81	莆田市万科汇置业有限公司	莆田万科城
82	福州市万科房地产有限公司	福州金域榕都
83	福州市万格房地产开发有限公司	福州万科广场
84	福州市万华房地产有限公司	福州金域花园项目
85	闽侯县万科汇开发有限公司	福州闽侯大学城项目
86	永泰文信房地产开发有限公司	福州永泰万科城项目
87	海南落笔洞实业有限公司	三亚万科森林度假公园
88	三亚高知园房地产开发有限公司	三亚高知园
89	海南怡波特投资有限公司	三亚万科海畔度假公园
90	广州市万溪房地产有限公司	广州天河牧怡园项目
91	广州市万轩房地产有限公司	广州金色梦想
92	广州花都雅居房地产开发有限公司	广州花山项目
93	清远市锦龙正达置业有限公司	清远万科华府
94	广州市万融房地产有限公司	广州白云新城
95	广州市荣达家用电器有限公司	广州南方公元项目
96	广州市万新房地产有限公司	广州金域华府、金域华庭
97	广州市万合房地产有限公司	广州欧泊
98	广州市腾创贸易有限公司	广州黄埔仓
99	广州黄埔文开城中村房地产开发有限公司	广州金色悦府
100	广州市万怡房地产有限公司	广州东荟城花园
101	清远市宏美投资有限公司	清远万科城
102	清远市万合房地产有限公司	
103	广州云外仓储有限公司	广州万科派
104	长沙万科房地产开发有限公司	长沙梅溪郡
105	长沙万科房地产开发有限公司	长沙白鹭郡
106	湖南百汇投资有限公司	长沙金域国际
107	长沙礼和房地产开发有限公司	长沙金域缇香
108	长沙宏程房地产开发有限公司	长沙金域蓝湾
109	湖南和顺置业有限公司	长沙万科城
110	湖南万科和顺置业有限公司	长沙紫台
111	长沙君捷置业投资有限公司	长沙金域滨江
112	东莞市凯联实业投资有限公司	东莞厚街万科城市广场
113	东莞市万宏房地产有限公司	东莞淘门万科城
114	东莞市永业房地产有限公司	东莞金色城市
115	东莞市淘门万科房地产有限公司	东莞金色里程
116	东莞市万都房地产有限公司	东莞金色悦府
117	东莞市瑞祺卓盈实业投资有限公司	东莞金域华庭
118	东莞市中万房地产有限公司	东莞金域松湖
119	东莞市万厦房地产有限公司	东莞阳光花园
120	东莞市永裕房地产有限公司	东莞四季花城
121	东莞市万泽房地产有限公司	东莞松湖传奇
122	东莞市盛宏实业投资有限公司	东莞松湖中心-住宅
123	东莞市万科房地产有限公司	东莞万科大厦
124	东莞市万汇房地产开发有限公司	东莞万科中心
125	东莞市福民贸易有限公司	东莞香树丽舍
126	东莞市长安万科房地产有限公司	东莞长安万科广场
127	中山市万科城房地产有限公司	中山金色家园
128	中山市万科水晶城房地产有限公司	中山柏悦湾
129	中山市科誉房地产发展有限公司	中山金域蓝湾
130	南宁市万科锦润房地产有限公司	南宁魅力之城
131	南宁市万科投资有限公司	南宁万科大厦
132	佛山市南海区万科金域蓝湾房地产有限公司	佛山金域蓝湾
133	佛山市万科置业有限公司	佛山金融CBD B21地块
134	佛山市南海区万璟置业有限公司	佛山万科大厦
135	佛山市南海区万科阳光房地产有限公司	佛山金色领域广场
136	佛山市顺德区万科置业有限公司	佛山缤纷四季
137	佛山市顺德区万科城市花园房地产有限公司	佛山云图
138	佛山市顺德区万科华财房地产开发有限公司	佛山天籁湾
139	佛山市顺德区万科房地产有限公司	佛山金域滨江广场
140	佛山市顺德区万科缤纷四季置业有限公司	佛山缤纷四园
141	佛山市万科中心城房地产有限公司	佛山万科广场
142	佛山市万科投资有限公司	佛山万科城
143	佛山市南海区万科乐恒置业有限公司	佛山金域国际
144	长春嘉湖房地产开发有限公司	长春柏翠园
145	长春万科京城房地产开发有限公司	长春蓝山
146	长春万科新城房地产开发有限公司	长春净月万科城
147	吉林滨江房地产开发有限公司	吉林万科城
148	大连万科蓝山开发有限公司	大连公园里
149	大连万科金域蓝湾开发有限公司	大连海港城
150	大连万象置业有限公司	大连蓝山
151	大连万科魅力之城开发有限公司/大连万科锦绣花城开发有限公司	大连朗润园
152	大连九鼎置地有限公司	大连万科城
153	大连西城置业有限公司	大连西山别墅
154	大连合众房地产开发有限公司	大连现在城
155	大连官房房地产开发有限公司/大连吉森置业有限责任公司	大连樱花园
156	吉林省松花湖国际度假区开发有限公司	吉林万科松花湖度假项目
157	青岛万科企业有限公司	青岛蓝山
158	青岛万科商业地产有限公司	青岛福州路万科中心
159	青岛新都心置业有限公司	青岛崂分
160	青岛豪仁置业有限公司	青岛万科东都
161	青岛万科城地产有限公司	青岛万科城
162	青岛万科银盛泰投资有限公司	青岛山东路万科中心
163	青岛万科房地产开发建设有限公司	青岛春阳花园
164	青岛广告文化企业园开发有限公司	青岛玫瑰里
165	青岛万科银盛泰置业有限公司	青岛桃花源项目
166	天津万城置业有限公司	天津梅江柏翠园
167	天津万泰时尚置业有限责任公司	天津金域蓝湾
168	天津生态城万业置业有限公司	天津锦声
169	天津君恒投资有限公司	天津金域华府CD
170	天津滨海天瑞投资有限公司	天津金域华府AB
171	天津万为置业投资有限公司	天津金域国际
172	天津万科疆建置业投资有限公司	天津东海岸
173	天津万商地产投资有限公司	天津四季花城
174	天津中天万方投资有限公司	天津假日海岸
175	天津万港投资有限公司	天津海港城三期
176	烟台万科房地产开发有限公司	烟台海云台
177	烟台万联房地产开发有限公司	烟台假日风景
178	烟台竹林苑置业有限公司	烟台御龙山
179	烟台万拓房地产开发有限公司	烟台万科城
180	山东乐水置业有限公司	济南公园里住宅
181	济南万筑房地产开发有限公司	济南万科城
182	济南万拓房地产开发有限公司	济南新里程
183	沈阳中铁万科祥置置地有限公司	沈阳香湖盛景南区
184	沈阳万科恒祥置地有限公司	沈阳春河里
185	沈阳万科公园大道房地产开发有限公司	沈阳公园大道
186	沈阳东部置业开发有限公司	沈阳惠斯勒小镇
187	沈阳万科浑南金域房地产开发有限公司	沈阳金域蓝湾
188	沈阳万科金域蓝湾房地产开发有限公司	
189	沈阳万科东部置业有限公司	沈阳明天广场
190	营口万科海港城房地产开发有限公司	沈阳营口海港城
191	抚顺万科房地产开发有限公司	沈阳抚顺金域蓝湾
		沈阳抚顺金域国际
192	沈阳万科北溪置业有限公司	沈阳假日风景
193	沈阳万科朗丰置业有限公司	沈阳铁西蓝山
194	沈阳万科永安置地有限公司	沈阳朗特丹
195	沈阳天琴湾置业有限公司	沈阳柏翠园
196	沈阳万科金域曦都房地产开发有限公司	沈阳润园
197	鞍山万科房地产开发有限公司	鞍山万科城
		鞍山惠斯勒小镇
198	鞍山万科恒信房地产开发有限公司	鞍山金域国际
199	北京首开万科置业有限公司	北京公园里005号地
200	北京天竺万科房地产开发有限公司	北京天竺悦城
201	北京住总万科房地产开发有限公司	北京万科雅
202	北京京投阳光房地产开发有限公司	北京金域公园
203	北京金第万科房地产开发有限公司	北京朗润园
204	北京田家园新城房地产开发有限公司	北京幸福汇
205	秦皇岛万科假日风景房地产开发有限公司	秦皇岛假日风景
206	北京万瑞房地产开发有限公司	北京金域东都
207	北京住总万科房地产开发有限公司	北京金域华府东
208	北京万筑房地产开发有限责任公司	北京金域缇香
209	秦皇岛天洋祥筑房地产开发有限公司	秦皇岛北戴河小镇
210	唐山万科金色房地产开发有限公司	唐山金域华府
211	唐山二十二冶万筑房地产开发有限公司	唐山新里程
212	唐山万润房地产开发有限公司	唐山金域蓝湾
213	唐山万科房地产开发有限公司	唐山温莎堡
214	晋中万科新城房地产开发有限公司	晋中朗润园
215	太原宝佳万科房地产开放有限公司	太原紫台
216	太原万科蓝山房地产开发有限公司	太原蓝山
217	新疆金域房地产开发有限公司	乌鲁木齐金域华府二期
218	新疆大得房地产开发有限责任公司	乌鲁木齐金域国际
		乌鲁木齐金域缇香
		乌鲁木齐南山都
219	新疆永达房地产开发有限公司	乌鲁木齐中央公园
220	乌鲁木齐市雅玛西岸房地产有限公司	乌鲁木齐兰亭圣菲
221	新疆浩华房地产开发有限公司	新疆四季花城
222	重庆万永置业有限公司	重庆西城一期
223	重庆万科银翔置业有限公司	重庆西九
224	重庆云畔置业有限公司	重庆二塘
225	重庆溪畔置业有限公司	重庆溉澜溪
226	重庆万卓置业有限公司	重庆金色悦城
227	重庆四季流辉置业有限公司	重庆锦尚
228	万科（重庆）置山置业有限公司	重庆万科城
229	重庆万旭置业有限公司	
230	重庆中航万科云岭置业有限公司	重庆悦湾北
231	重庆中航万科峻景置业有限公司	重庆悦湾南
232	河南美景鸿城置业有限公司	郑州万科美景龙门龙堂
233	郑州航空港区万科美景置业有限公司	郑州万科美景魅力之城
234	河南省美景之州地产开发有限公司	郑州万科美景万科城
235	西安万科恺州置业有限公司	西安金域曲江
236	陕西瀚博实业有限公司	西安金域华府
237	西安万创置业有限公司	西安万科城M地
238	西安万科南康置业有限公司	西安万科城
239	西安万科大明宫房地产开发有限公司	西安大明宫
240	陕西中都房地产开发有限公司	西安金色悦城DK3
241	陕西中开房地产开发有限公司	西安金色悦城DK2、4
242	陕西科昌源房地产开发有限公司	西安幸福里
243	陕西佳鑫伟业房地产开发有限公司	西安高新华府
244	西安康安房地产开发有限公司	西安金域东都
245	贵阳万科劲嘉房地产有限公司	贵阳金域华府
		贵阳大都会
246	贵阳万科金域蓝湾房地产有限公司	贵阳玲珑湾
247	贵阳万科远通房地产有限公司	贵阳悦城
248	贵阳创元房地产开发有限公司	贵阳公园5号
249	贵阳万科大都会商业置业有限公司	贵阳大都会综合体
250	成都万科南城置业有限公司	成都公园5号
		成都金域名邸
251	成都传媒文化置业有限公司	成都金色乐府
252	成都万科龙馨置业有限公司	成都金色城品
		成都金色城市
253	成都万科华东置业有限公司	成都海悦汇城
254	南充金润华府	南充金润华府
255	成都华茂兴容置业有限公司	成都华茂广场
256	成都万科蓉北置业有限公司	成都金域缇香
257	成都万科新都置业有限公司	成都五龙山公园
258	昆明中城房地产开发有限公司	昆明白沙河园
259	昆明万启房地产开发有限公司	昆明金色领域小区
260	云南新万置业有限公司	昆明魅力之城

3、公司拟建项目截至2015年3月31日，公司主要拟建项目如下：

序号	项目公司名称	项目名称
1	上海南科房地产有限公司	上海金域南桥
2	宁波万港房地产开发有限公司	宁波江湾府
3	宁波江北万科置业有限公司	宁波云鹭湾7#地块
		宁波云鹭湾9#地块
4	杭州良渚文化村开发有限公司	杭州金色水岸
5	杭州万潮置业有限公司	杭州未来城二期
6	南京恒越置业有限公司	南京安居街
7	南京筑浦兴业房地产开发有限公司	南京璞悦山
8	扬州万筑置业有限公司	扬州金色梦想
9	深圳市万科溪之谷房地产有限公司	深圳溪之谷
10	深圳市浪骑游艇会有限公司	深圳悦澜
11	惠州市万科房地产有限公司	惠州大甲岛
12	石狮市万科滨海房地产有限公司	石狮金域中央
13	深圳市东方欣悦实业有限公司、深圳市名爵房地产开发有限公司	深圳安托山
14	珠海市万有引力房地产有限公司	珠海万科城
15	福州市万坤房地产有限公司	福州三江口项目
16	莆田市万科汇置业有限公司	福州莆田万科城G地块项目
17	广州市万衡房地产有限公司	广州荔湾新城沙项目
18	广州市万旭房地产有限公司	广州万科云二期项目
19	吉林滨江房地产开发有限公司	吉林万科城
20	长春万科新城房地产开发有限公司	长春净月万科城
21	北京首开万科和泰置业有限公司	北京首开万科中心
22	北京天竺万科置业有限公司	北京天竺万科中心
23	大连万兴置业有限公司	大连城花东东
24	青岛万科置业有限公司	青岛桃花源置业
		青岛生态新城
25	沈阳万科蓝台置地有限公司	沈阳蓝台
26	太原万科长风房地产开发有限公司	太原金域华府
27	太原万科房地产开发有限公司	太原万科中心和柏翠园项目
28	济南天泰置业有限公司	济南金域国际B地块商业
29	山东华艺置业有限公司	济南金域华府
30	重庆林畔花园置业有限公司	重庆西城二期
31	郑州航空港区万科美景置业有限公司	郑州万科美景魅力之城
32	河南省美景之州地产开发有限公司	郑州万科美景万科城
33	郑州美铭科技产业园综合开发有限公司	郑州美铭科技产业园
34	西安中泽房地产开发有限公司	西安万科城M地
35	陕西中硕房地产开发有限公司	西安金色悦城DK1
36	西安青业房地产开发有限公司	西安金域国际
37	成都泰新房地产开发有限公司	成都万科城
38	成都万科新都置业有限公司	成都德黎洋房
39	云南新万置业有限公司	昆明魅力之城

4、公司规划中项目土地储备情况

截至2015年3月31日，公司规划中项目的权益总建筑面积为3,662万平方米，其中广深区域、上海区域、北京区域、成都区域占比分别为29.35%、20.41%、30.81%和19.43%。

截至2015年3月31日，公司规划中项目的基本情况如下：

区域	项目数量	总规划建筑面积（万平方米）	占比	按权益计算建筑面积（万平方米）	占比
广深区域	48	1,477.51	28.74%	1,074.68	29.35%
上海区域	52	949.34	18.47%	747.51	20.41%
北京区域	84	1,629.42	31.69%	1,128.26	30.81%
成都区域	49	1,084.85	21.10%	711.75	19.43%
合计	233	5,141.12	100.00%	3,662.20	100.00%

（七）发行人房地产开发项目的业务运行模式

发行人总部、区域本部、城市公司及项目公司密切合作发展项目，发行人总部及区域本部负责有关项目开发的战略决策，城市公司及项目公司则管理项目的日常开发，发行人已建立各种程序及政策规范物业开发流程。

发行人标准项目开发流程的核心要素包括市场研究---前期准备---建设---销售及市场推广---竣工、交付及售后服务，选址、市场研究及土地收购一般耗时三至六个月，而项目规划、设计及融资耗时平均一般为九个月，项目动工至一期预售通常为期约六个月，发展物业一期预售及市场推广至交付物业一般耗时约19 个月。

报告期内，部分房地产开发项目是由公司以合作开发模式进行项目开发的。报告期内，公司与合作方的合作模式主要如下：

模式一：由公司与合作方共同组建房地产项目公司，合作方作为少数股东参与开发房地产项目。该等房地产项目公司由发行人实际控制并合并财务报表，是发行人的子公司；

模式二：由公司与合作方合资组建房地产项目公司，并由公司实际负责该等房地产项目的开发。公司与合作方或者均无法单独对该等房地产项目公司实际控制进而合并财务报表，或者由合作方对该等房地产项目公司实际控制并合并财务报表。该等房地产项目公司是发行人的合营/联营公司；

模式三：由公司与合作方合资组建房地产项目公司，并由合作方实际负责该等房地产项目的开发。公司与合作方或者均无法单独对该等房地产项目公司实际控制进而合并财务报表，或者由合作方对该等房地产项目公司实际控制并合并财务报表。该等房地产项目公司是发行人的合营/联营公司。

（八）发行人收入确认原则

1、销售商品收入

当收入满足下述条件时，发行人确认销售商品收入：发行人将商品所有权上的主要风险和报酬已转移给购货；发行人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。

发行人按已收或应收的合同或协议价款的公允价值确定销售商品收入金额。房地产销售在房产完工并验收合格，达到了销售合同约定的交付条件，取得了买方按销售合同约定交付房产的付款证明时（通常收到销售合同首期款及已确认余下房款的付款安排）确认销售收入的实现。发行人将已收到但未达到收入确认条件的房款计入预收款项科目，待符合上述收入确认条件后转入营业收入科目。

2、物业出租

物业出租按与承租方签定的合同或协议规定按直线法确认房屋出租收入的实现。

3、提供劳务收入

发行人对外提供劳务，于劳务已实际提供时确认相关的收入，在确认收入时，以劳务已提供，与交易相关的价款能够流入，并且与该项劳务有关的成本能够可靠计量为前提。物业管理在物业管理服务已提供，与物业管理服务相关的经济利益能够流入企业，与物业管理服务有关的成本能够可靠地计量时，确认物业管理收入的实现。

4、建造合同收入

在资产负债表日，建造合同的结果能够可靠估计的，根据完工百分比法确认合同收入和合同费用。发行人根据已经完成的合同工作量占合同预计总工作量的比例确定合同完工进度。

建造合同的结果不能可靠估计的，发行人分下列情况处理：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。

（九）发行人采购模式

发行人通过招标程序外包所有发展中项目的工程给外聘专业建筑公司，均为独立第三方。发行人与超过50家建筑公司维持稳固关系，大部分建筑公司与发行人合作五年以上。发行人负责采购电梯、管道、涂料、地板、厨房用具以及洁具等特定建材，而钢铁及混凝土混合料等一般及基本建材则通常由建筑承包商采购。发行人建立集中采购环节，用以实现规模经济及提升议价能力。发行人与全国信誉良好的供货商建立稳定战略合作关系。

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

（十）发行人销售模式

发行人通过招标程序聘请销售代表按公司设定的价格促销发行人的物业。营业纪录期间，发行人80%以上的物业通过销售代理售出。发行人秉承“为普通人盖好房子”的理念，大部分物业产品为中小户型住宅单位，建筑面积不超过144平方米。主要目标客户为大众市场与首次购房者，以个人为主。发行人也与地方政府就保障性住房签订建造合同。

发行人客户不通过销售代理结算销售资金，而是直接与发行人进行资金结算。购房客户可一次付款或使用按揭贷款。选择一次付清购买价的客户一般须于签署相关买卖协议之日期后不迟于六个月悉数结清购买价余额。按揭贷款付款的客户须于签署相关买卖协议时支付不少于购买价30%的首付金额，根据现行法律及法规，首次购房者最多可获相当于购买价最高70%的按揭贷款，还款期最多为30年。该类买家须于按揭银行发放按揭贷款前，支付按揭贷款未能涵盖的购买价余额。

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

（十一）发行人主要客户及供应商

1、主要客户

公司的产品为商品住宅，个人购房者为主力客户群，客户多而且分散，仅部分政府代建项目，或少数团购现象产生较高营业额。2012年前5名客户的营业额约为19.0亿元，占公司全年营业收入的比例为1.85%；2013年前5名客户的营业额约为28.2亿元，占公司全年营业收入的比例为2.08%；2014年前5名客户的营业额约为12.1亿元，占公司全年营业收入的比例为0.83%；其中公司最大客户的营业额约为7.7亿元，占公司全年营业收入的比例约0.53%。

公司的客户较为分散，不存在单个与本公司交易额超过10% 的客户。

2、主要供应商

近三年来，公司不断扩大采购范围，深化与合作伙伴的关系，进一步加大集中采购和战略合作的比例，发挥采购规模效益。2012年，公司从前5名材料设备供应商的采购额合计26.4亿元，比2011年增加12.8%，占全年采购总额的3.61%，比11年增加0.42个百分点。2013年，公司从前5名材料设备供应商的采购额合计29.1亿元，比2012年增加9.12%，占全年采购总额的2.86%，比12年减少0.75个百分点。2014年，公司从前5名材料设备供应商的采购额合计30.73亿元，比2013年增加6.0%，占全年采购总额的3.0%，比13年增加0.14个百分点；其中公司向最大供应商日立电梯（中国）有限公司的采购额约为10.4亿元，占全年采购总额的1.0%。

本公司的供应商较为分散，不存在单个与本公司交易额超过10% 的供应商。

十、关联方及关联交易

（一）发行人的控股股东

发行人无控股股东。

（二）发行人的实际控制人

发行人无实际控制人。

（三）发行人的子公司

截至2014年末，发行人控股子公司共计797家。发行人重要子公司的具体情况参见本募集说明书摘要“第三节发行人基本情况“中“发行人控股子公司的情况”相关内容。

（四）发行人的合营和联营企业

截至2014年末，发行人重要的合营和联营企业共计3家。发行人合营和联营企业的具体情况参见本募集说明书摘要“第三节发行人基本情况”中“发行人合营、联营公司情况”相关内容。

（五）发行人的其他关联方

截至2014年12月31日，发行人其他关联方情况如下表所示：

截至2014年12月31日发行人其他关联方情况

关联方名称	与本公司关联关系
华润深国投信托有限公司	单一最大股东华润股份有限公司之控股子公司
深圳市华威欣城一号投资合伙企业（有限合伙）	单一最大股东华润股份有限公司之控股企业
珠海华润银行股份有限公司	单一最大股东华润股份有限公司之控股子公司
华润万家有限公司	单一最大股东华润股份有限公司之控股子公司
徽商银行	本集团联营企业

（六）关联交易情况

1、关联方担保情况

截至2014年12月31日关联方提供担保情况

单位：万元

担保方	被担保方	与被担保方关系	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
万科地产（香港）有限公司	Bestgain Real Estate Limited	全资子公司	534,494.65	2013/3/13	2018/3/13	尚未到期
万科置业（香港）有限公司	Wkdeveloper Sig I Limited	全资子公司	62,872.57	2013/4/16	项目公司清算或项目退出	尚未到期
万科置业（海外）有限公司	WK Property Finamcial Limited	控股子公司	26,270.37	2013/3/28	2015/12/28	尚未到期
万科地产（香港）有限公司	邦才有限公司	全资子公司	229,720.65	2013/9/12	2017/3/12	尚未到期
万科地产（香港）有限公司	Bestgain Real Estate Lyra Limited	全资子公司	71,336.17	2013/11/6/	2017/11/6	尚未到期
万科地产（香港）有限公司	Bestgain Real Estate Lyra Limited	全资子公司	118,000.00	2013/12/4	2018/12/4	尚未到期
万科地产（香港）有限公司	Bestgain Real Estate Lyra Limited	全资子公司	108,100.00	2013/12/16	2016/12/16	尚未到期
万科地产（香港）有限公司	Bestgain Real Estate Lyra Limited	全资子公司	294,323.90	2013/6/4	2019/6/4	尚未到期
万科置业（香港）有限公司	Vanke Best Gain Holdings Limited	全资子公司	47,305.66	2014/12/23	2019/12/23	尚未到期
北京万科企业有限公司	北京住总万科房地产开发有限公司	控股子公司	40,000.00	2013/5/17	2016/5/17	尚未到期
深圳市万科房地产有限公司	深圳市万科滨海房地产有限公司	联营企业	5,000.00	2013/12/6	2016/12/5	尚未到期
深圳市万科房地产有限公司	深圳市万科滨海房地产有限公司	联营企业	5,000.00	2014/6/12	2017/6/11	尚未到期
广州