



2007 年年度报告

公告编号：〈万〉2008-010

重要提示：

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

王石主席、郁亮董事、陈志裕董事、肖莉董事、蒋伟董事、李志荣独立董事、李家晖独立董事、徐林倩丽独立董事出席本次董事会会议。宋林副主席、王印董事因公务原因未能亲自出席本次董事会，授权蒋伟董事代为出席会议并行使表决权；孙建一独立董事因公务原因未能亲自出席本次董事会，授权徐林倩丽独立董事代为出席会议并行使表决权。

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

致股东.....	2
公司基本情况简介.....	3
会计数据和业务数据摘要.....	4
股本变动及股东情况.....	5
董事、监事、高级管理人员及员工情况.....	9
公司治理结构.....	14
股东大会情况简介.....	21
董事会报告.....	23
监事会报告.....	50
重要事项.....	51
2007 年年志.....	59
财务报告.....	59

一、致股东

对中国住宅行业来说，2007 必将是给人留下深刻印象的一年。这一年，包括万科在内的众多住宅企业、尤其是上市企业，普遍实现了前所罕有的高速增长，增长的幅度甚至超过了空前繁荣、行业一片乐观的 2004 年。然而正如三年前盛况之后随之而来的是 2005 年初行业调控、市场前景迷离，2007 行至岁末，观望氛围再度笼罩行业上空。

市场情绪有如天气，起伏变幻本来难免。但如此剧烈的阴晴交替，却依然足以令人动容。在这一近乎悖论的巨大反差背后，行业前景的天平究竟将向何方倾斜？投身或投资于这一领域的我们，又该作出怎样的判断和选择？毫无疑问，这是万科必须直面的问题，万科也有责任与股东分享思考的所得。

然而，相对于市场气氛的剧烈变动，万科的回答可能会略显平淡。

因为在万科眼中，自 2004 年以来，尽管行业景气的表面现象时有跌宕，市场氛围也不断在乐观与悲观之间反复徘徊，但支撑住宅市场基本面的诸要素却并未发生任何根本性的改变，而行业内在的发展规律更是始终如一。在万科看来，要看清今天的行业，要判断明天的市场，其实答案早在数年前就已经揭晓。

行业今天面临的局面，与 2005 年二季度的情形颇有相似之处；回顾 2004 年到 2005 年曾经发生的变化，则市场氛围从 2007 年到 2008 年的转折也似曾相识。不同之处仅仅在于，2005 年的忧虑是对政策调控的反应；而今天的寒意，则来自市场现象的变化。

万科在 2004 年年度报告中有这样的分析：

“消费者的有效需求才是一个市场存在的理由。政策是市场环境中不可忽视的一个重要组成部分，但它的出发点，只会是防范市场波动带来的风险，而不可能是凭空创造或者消除一个自我演进的真实市场。住宅是人类生存必须的基本物资，也是社会成员改善生活品质最重要的物质基础之一。决定住宅市场基本走势的，是经济的成长性、人口结构和居住形态的变迁。

“经过 20 多年的发展，中国已在世界经济尤其进出口贸易中获得举足轻重的地位，并保持着全球最快的增长速度。未来十年中国人口仍将继续增长，并伴随家庭规模的不断小型化。而随着工商社会的全面成型，中国也正处于全球最快的城市化进程中。

“商品住宅市场在未来十年仍将是中国最具潜力和发展空间的行业之一。而从金融市场和消费者偏好两个角度来看，行业的集中化也是必然的趋势。

“行业发展的广阔前景和集中化的必然趋势，为包括万科在内的领先企业提供了近乎无限的遐想空间。”

这段话在 2005 年似乎并未获得太多的认同，而时至今日更恐怕早已被人遗忘。但从 2005 年到 2007 年，伴随宏观调控的逐步深入，行业内优势企业普遍的快速发展却已成为不争的事实。再度审视、比较这一成长历程，如果作为剧中人的我们，能从情节片段的纷乱中超脱出来，则不难发现，决定行业长期发展和短期波动的内在规律和深层因素，其实并未发生任何根本性的改变。

正是从这样的观察角度出发，万科在 2005 年的中期报告中再度重申了自己的看法：

“（万科）管理层认为，对于行业经营环境可以作出两点结论。首先，只有平稳的增长才是行业之福，短期内过于亢奋的市场盛况必然不能持久，更不可依赖。其次，无论一时有多少利空的消息，依靠真实需求支撑的市场也永远不会就此衰落或沉沦。”

我们对中国住宅行业的美好前景充满信心。但我们也看到，在市场从亢奋非理性上涨向理性增长回归的进程中，消费者的判断和预期需要一段时间来加以厘清。而这一过程影响着个人购房行为，并进而可能影响群体的信息传递和决策。很多时候，从表面上看是市场的变动导致了市场预期的变化，但深入探究，我们可能发现，其实是市场对短期预期的某种不确定而放大了市场的短期波动。

作为这个年轻行业的领跑者，尽管万科没有足够的能力主导市场的态势，但我们应当也必须直面市场的观

望和疑问，并始终秉持拥有充分把握的立足之道。幸运的是，身为为数不多的见证这一行业自肇始以来全过程的企业之一，我们更深切的感受到来自市场运行本质的力量。由此而获得的宝贵经验，亦成为前瞻未来的基础。

如果对万科所沉淀的经验和信念做一个扼要，那就是坚持自己对长期趋势的判断，并对行业自身可能发生的情绪波动始终保持警惕，而这也正是万科当前的选择。

类似中国正在经历的高速现代化、城市化发展进程，在每个国家的历史上恐怕都只有一次机会。身处这一特定历史阶段，又与城市化紧密相关的中国住宅行业，其足迹注定无法平凡。类似的亢奋和接踵而来的回归，在未来仍可能再次甚至多次降临。作为这个领域的从业者，万科团队的成员将尽力守住一颗平常心。

撇去表面的喧哗，真实的购买力始终在悄然生长，而住宅业迈向成熟的步伐也从未停歇。作为一个自由准入的行业，所有资源和机会对每个参与者正日益变得公平。凭借一笔先得的资源就可以坐收利润的时代已经结束，未来只有那些真正创造价值的企业才能在这个充满竞争的行业中长存；只有那些转化资源效率最高、能以最低消耗创造最高性价比产品的企业才能最终赢得胜利者的桂冠。

正是基于这样的思路，万科将2008年的主题词确定为“虑远积厚·守正筑坚”。在住宅行业中耕耘了二十年的万科，越来越意识到只有回到市场逻辑的起点，不断强化自身的能力，才是应对一切市场变动最简洁、也最有效的终极策略。有志于成为世界级优秀住宅企业的万科，越来越意识到，市场是最公平的游戏，在这里不存在取巧的捷径，只有脚踏实地、一步步前行，才是通往理想的康庄大道。

2008年是万科上市的第18年。在过去的17年中，股东一如既往地支持着万科，也见证了万科持续17年、阅遍市场风雨和波折的增长。对股东给予的理解和信任，万科人一直深存感激。这也给了万科人足够的动力，在未来的悠长岁月中，与股东一同谱写更为美好的明日篇章。

二、公司基本情况简介

1、公司法定中文名称：万科企业股份有限公司

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

2、法定代表人：王石

3、董事会秘书：肖莉

电子信箱：IR@vanke.com

股证事务授权代表：梁洁

电子信箱：IR@vanke.com

4、联系地址：中国深圳市福田区梅林路 63 号万科建筑研究中心

5、电话：0755-25606666

传真：0755-25531696

6、注册地址：中国深圳市盐田区大梅沙万科东海岸裙楼 C02

邮政编码：518083

办公地址：中国深圳市福田区梅林路 63 号万科建筑研究中心

邮政编码：518049

7、国际互联网网址：www.vanke.com

电子信箱：IR@vanke.com

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

登载年报的国际互联网网址：www.cninfo.com.cn

9、年报备置地点：公司董事会办公室

10、股票上市地：深圳证券交易所

11、股票简称及代码：万科 A 000002

万科 B 200002

12、公司首次注册登记日期：1984年5月30日，地点：深圳

变更登记日期：2007年9月28日，地点：深圳

13、企业法人营业执照注册号：4403011019092

14、税务登记号码：地税登字440304192181490号

国税登字440301192181490号

15、组织机构代码：19218149-0

16、公司聘请的会计师事务所名称、办公地址

毕马威华振会计师事务所：北京市东长安街1号东方广场东2座办公楼8层

毕马威会计师事务所：香港中环遮打道10号太子大厦8楼

三、会计数据和业务数据摘要

1、本年度主要会计数据(单位：人民币元)

	2007 年	2006 年		本年比上年 增减(%)	2005 年	
		调整前	调整后	调整后	调整前	调整后
营业收入	35,526,611,301.94	17,918,331,517.79	17,918,331,517.79	98.27%	10,614,198,950.60	10,614,198,950.60
利润总额	7,641,605,685.33	3,396,518,226.62	3,434,494,660.18	122.50%	1,976,181,660.98	1,940,636,552.98
归属于上市公司股东的净利润	4,844,235,494.21	2,154,639,315.18	2,297,883,766.18	110.81%	1,350,362,816.78	1,364,689,853.78
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	4,790,833,311.17	2,067,878,243.04	2,211,122,694.04	116.67%	1,336,851,574.86	1,351,178,611.86
经营活动产生的现金流量净额	(10,437,715,815.80)	(3,024,121,481.87)	(3,024,121,481.87)	-245.15%	843,439,134.65	843,439,134.65
	2007 年末	2006 年末		本年末比上年 末增减(%)	2005 年末	
		调整前	调整后	调整后	调整前	调整后
总资产	100,094,467,908.29	48,507,917,570.69	49,919,840,381.14	100.51%	21,992,392,061.30	22,274,099,226.30
归属上市公司股东权益	29,278,647,601.20	14,882,371,309.77	14,928,547,736.30	96.13%	8,309,602,557.04	8,373,406,038.04

近 3 年主要会计数据及财务指标(单位：人民币元)

	2007 年	2006 年		本年比上年 增减(%)	2005 年	
		调整前	调整后	调整后	调整前	调整后
基本每股收益	0.73	0.37	0.39	87.18%	0.39	0.39
稀释每股收益	0.73	0.36	0.39	87.18%	0.36	0.37
扣除非经常性损益后的基本每股收益	0.72	0.35	0.38	89.47%	0.39	0.39
全面摊薄净资产收益率	16.55%	14.48%	15.39%	1.16 个百分点	16.25%	16.30%

加权平均净资产收益率	23.75%	21.90%	23.51%	0.24 个百分点	19.54%	19.73%
扣除非经常性损益后全面摊薄净资产收益率	16.36%	13.89%	14.81%	1.55 个百分点	16.09%	16.14%
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率	23.49%	21.02%	22.62%	0.87 个百分点	19.37%	19.55%
每股经营活动产生的现金流量净额	(1.52)	(0.69)	(0.69)	-120.29%	0.23	0.23
	2007 年末	2006 年末		本年末比上年末增减(%)	2005 年末	
		调整前	调整后	调整后	调整前	调整后
归属于上市公司股东的每股净资产	4.26	3.41	3.42	24.56%	2.23	2.25

注：报告期内，公司实施 2006 年度资本公积金转增股本方案，向全体股东每 10 股股份转增 5 股，公司总股份比 2006 年增长 50%。同时 2007 年 8 月公司公开增发发行 A 股 317,158,261 股，公司总股份数比转增股本后增加 4.84%。公司每股收益、经营活动产生的现金流量净额、净资产相应调整。

非经常性损益项目(单位：人民币元)

项目	2007 年
营业外收入	31,457,800.24
营业外支出	(42,749,614.64)
出售股权投资收益/(损失)	73,623,405.18
以上各项对税收的影响	(8,929,407.74)
合计	53,402,183.04

采用公允价值计量的项目(单位：人民币元)

项目名称	期初余额	期末余额	当期变动	对当期利润的影响金额
交易性金融资产	2,304,725.76	-	(2,304,725.76)	3,009,780.75
可供出售金融资产	81,743,415.00	488,844,114.16	407,100,699.16	44,756,145.31
交易性金融负债	-	20,957,112.00	20,957,112.00	(20,957,112.00)
合计	-	-	-	26,808,814.06

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
净利润	4,844,235,494.21	4,844,235,494
净资产	29,278,647,601.20	29,278,647,601
差异说明	无差异	

四、股本变动及股东情况

1、股本变动情况

(1) 公司股份变动情况表(单位：股，截至 2007 年 12 月 31 日)

股份类别	本次变动前		本次变动增减(+, -)			本次变动后	
	数量	比例	公积金转增 (注 1)	公开发行 (注 2)	其他 (注 3、4)	数量	比例
一、有限售条件股份							
1、国家及国有法人持股	275,330,444	6.30%	137,657,245	0	-247,987,689	165,000,000	2.40%
2、境内法人持股	290,000,000	6.64%	145,000,000	0	-435,000,000		
3、境内自然人持股	2,415,578	0.05%	1,207,789	81,554	-1,971,643	1,733,278	0.03%
4、外资持股							
有限售条件股份合计	567,746,022	12.99%	283,865,034	81,554	-684,959,332	166,733,278	2.43%
二、无限售条件股份							
1、人民币普通股	3,254,254,617	74.47%	1,627,135,285	317,076,707	684,959,332	5,883,425,941	85.61%
2、境内上市外资股	547,898,112	12.54%	273,949,056	0	0	821,847,168	11.96%
无限售条件股份合计	3,802,152,729	87.01%	1,901,084,341	317,076,707	684,959,332	6,705,273,109	97.57%
三、股份总数	4,369,898,751	100.00%	2,184,949,375	317,158,261	0	6,872,006,387	100.00%

注：公司股本变化详情如下：

- (1) 报告期内，公司实施 2006 年度资本公积金转增股本方案，向全体股东每 10 股股份转增 5 股，公司股份相应增加；
- (2) 报告期内，公司公开发行 A 股 317,158,261 股，其中境内自然人持有的有限售条件流通股增加 81,554 股，无限售条件流通股增加 317,076,707 股；
- (3) 报告期内，中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司调整高管及其他人员持有的有限售条件股份政策，公司境内自然人持有的有限售条件流通股相应减少，无限售条件流通股相应增加；
- (4) 报告期内，由于“万科 HRP1”行权而使华润股份有限公司增加持有的 15,953 股国家及国有法人持有的有限售条件流通股解除限售，公司国家及国有法人持有的有限售条件流通股相应减少，无限售条件流通股相应增加；华润股份有限公司持有的 247,971,736 股公司股权分置改革有限售条件流通股解除限售，公司国家及国有法人持有的有限售条件流通股相应减少，无限售条件流通股相应增加；华润股份有限公司之外其他 9 家发行对象持有的 4.35 亿股公司 2006 年非公开发行 A 股解除限售，公司境内法人持有的有限售条件流通股相应减少，无限售条件流通股相应增加。

限售股份变动情况表

单位：股

股东名称	年初限售股数	本年解除限售股数	本年增加限售股数	年末限售股数	限售原因	解除限售日期
华润股份有限公司	275,330,444	247,987,689	137,657,245	165,000,000	股权分置改革和非公开发行限售	2007-12-6 和 2009-12-27
南方基金管理有限公司	60,000,000	90,000,000	30,000,000	0	非公开发行限售	2007-12-27
上海南都伟峰投资管理有限公司	50,000,000	75,000,000	25,000,000	0	非公开发行限售	2007-12-27

国信证券有限责任公司	46,000,000	69,000,000	23,000,000	0	非公开发行限售	2007-12-27
博时基金管理有限公司	31,000,000	46,500,000	15,500,000	0	非公开发行限售	2007-12-27
中国平安人寿保险股份有限公司	30,000,000	45,000,000	15,000,000	0	非公开发行限售	2007-12-27
嘉实基金管理有限公司	30,000,000	45,000,000	15,000,000	0	非公开发行限售	2007-12-27
海富通基金管理有限公司	15,000,000	22,500,000	7,500,000	0	非公开发行限售	2007-12-27
鹏华基金管理有限公司	15,000,000	22,500,000	7,500,000	0	非公开发行限售	2007-12-27
富国基金管理有限公司	13,000,000	19,500,000	6,500,000	0	非公开发行限售	2007-12-27
王石	628,016	12,953	365,819	980,882	董事	中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司调整高管人员及其他人员持有的有限售条件股份政策
郁亮	175,113	69,279	102,003	207,837	董事	
丁福源	185,423	73,358	108,008	220,073	监事	
孙建一	288,432	108,162	144,216	324,486	董事	
其他人员	1,138,594	1,707,891	569,297	0	登记公司限售	
合计	567,746,022	684,959,332	283,946,588	166,733,278	—	—

(2) 股票发行与上市情况

A、此前三年股票及衍生证券发行情况

公开增发 A 股股票

经证监会证监发行字[2007]240 号文批准，2007 年 8 月 22 日，公司公布增发 A 股招股意向书，展开公开增发 A 股股票发行工作。本次增发采用 A 股股东全额优先认购，优先认购剩余部分网上、网下定价发行的方式进行，发行价格 31.53 元/股。本次发行共增发 A 股 317,158,261 股，募集资金总额 9,999,999,969.33 元，扣除发行费用后募集资金净额 9,936,601,701.22 元。

2007 年 9 月 5 日，公司增发的 A 股股票在深圳证券交易所上市。

非公开发行 A 股股票

经证监会批准，2006 年 12 月 13 日公司以 10.5 元/股的发行价格，向华润股份有限公司等 10 家发行对象，非公开发行 400,000,000 股 A 股股票，共募集资金 42 亿元。扣除发行费用，募集资金净额 41.967 亿元。2006 年 12 月 27 日，非公开发行的 A 股股票在深圳证券交易所上市。根据《上市公司证券发行管理办法》等有关规定，非公开发行的 A 股股票在限售期内将予以锁定。其中，华润股份有限公司所认购的股份的锁定期自 2006 年 12 月 27 日至 2009 年 12 月 26 日止；其它发行对象所认购的股份的锁定期自 2006 年 12 月 27 日至 2007 年 12 月 26 日止。

B、报告期内因公积金转增股本等原因引起公司股份总数及结构的变动情况，请见前文公司股份变动情况表注释。

C、截至报告期末公司无内部职工股。

2、股东情况介绍（截至 2007 年 12 月 31 日）

（1）股东情况表

单位：股

股东总数		872,175 户（其中 A 股 842,117 户，B 股 30,058 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	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	国有股东	14.63%	1,005,684,247	165,000,000	0
刘元生	其他	1.20%	82,529,697	0	0
南方绩优成长股票型证券投资基金	其他	1.15%	78,823,038	0	0
上海南都伟峰投资管理有限公司	其他	1.09%	75,000,000	0	0
TOYO SECURITIES ASIA LIMITED-A/C CLIENT.	外资股东	0.97%	66,837,583	0	0
国信证券有限责任公司	其他	0.86%	59,000,000	0	0
汇添富均衡增长股票型证券投资基金	其他	0.78%	53,549,749	0	0
内藤证券株式会社	外资股东	0.68%	46,609,444	0	0
中国人寿保险（集团）公司一传统一普通保险产品	其他	0.68%	46,570,058	0	0
嘉实稳健开放式证券投资基金	其他	0.67%	45,858,978	0	0
前 10 名无限售条件股东持股情况					
股东名称	持有无限售条件股份数量		股份种类		
华润股份有限公司	840,684,247		人民币普通股（A 股）		
刘元生	82,529,697		人民币普通股（A 股）		
南方绩优成长股票型证券投资基金	78,823,038		人民币普通股（A 股）		
上海南都伟峰投资管理有限公司	75,000,000		人民币普通股（A 股）		
TOYO SECURITIES ASIA LIMITED-A/C CLIENT.	66,837,583		境内上市外资股(B 股)		
国信证券有限责任公司	59,000,000		人民币普通股（A 股）		
汇添富均衡增长股票型证券投资基金	53,549,749		人民币普通股（A 股）		
内藤证券株式会社	46,609,444		境内上市外资股(B 股)		
中国人寿保险（集团）公司一传统一普通保险产品	46,570,058		人民币普通股（A 股）		
嘉实稳健开放式证券投资基金	45,858,978		人民币普通股（A 股）		
上述股东关联关系或一致行动的说明	华润股份有限公司是国信证券有限责任公司的第一大股东深圳国际信托投资有限责任公司的控股股东。				

（2）前 10 名有限售条件股东持股数量及限售条件

序号	有限售条件股东名称	持有的有限售条件股份数量	可上市交易时间	新增可上市交易股份数量	限售条件
1	华润股份有限公司	165,000,000	2009-12-27	165,000,000	注

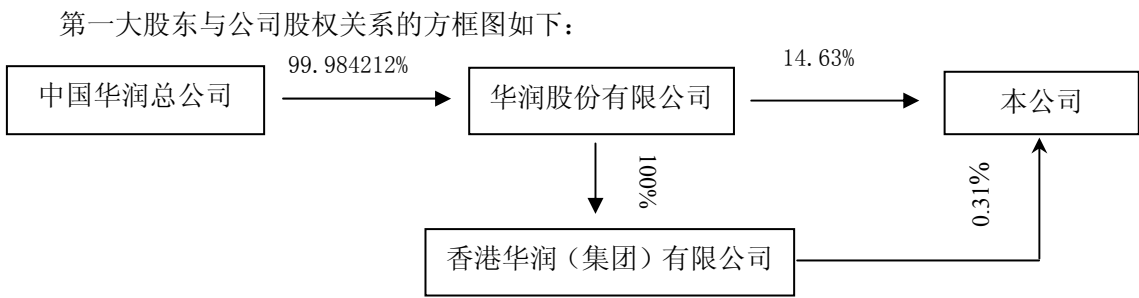
注:. 在公司 2006 年非公开发行 A 股股票中，华润股份有限公司认购股份的锁定期限自 2006 年 12 月 27 日至 2009 年 12 月 26 日止。

(3) 第一大股东情况

截止报告期末，华润股份有限公司及其全资子公司香港华润（集团）有限公司，合并持有公司股份 1,026,736,517 股，占公司股份总数的 14.94%，为公司第一大股东。其中，华润股份有限公司持有 1,005,684,247 股公司 A 股；此外，CLSA LIMITED 所持的 21,052,270 股 B 股为香港华润（集团）有限公司实际持有。

华润股份有限公司是由中国华润总公司于 2003 年 6 月发起设立的股份有限公司，法定代表人为陈新华先生，主要资产为香港华润（集团）有限公司 100%的股权及其他内地资产，主营业务包括日用消费品制造与分销、地产及相关行业、基础设施及公用事业。公司注册地点为北京市东城区建国门北大街 8 号华润大厦，注册资本约 164.67 亿元，中国华润总公司持有华润股份有限公司 16,464,463,526 股国家股，占其股本总额的 99.984212%；其他四家发起人中粮集团有限公司、中国五矿集团公司、中国中化集团公司和中国华能集团公司分别持有华润股份有限公司 650,000 股国有法人股，分别占其股本总额的 0.003947%。

中国华润总公司注册资本约 96.62 亿元，主要资产为华润股份有限公司的股权，直属国务院国有资产监督管理委员会管理，法定代表人亦为陈新华先生。



五、董事、监事、高级管理人员及员工情况

1、董事、监事、高级管理人员

(1)基本情况及主要经历

董事简介

王石，男，1951 年出生。1968 年参军，1973 年转业。转业后就职于郑州铁路水电段。1978 年毕业于兰州铁道学院给排水专业，本科学历。毕业后，先后供职于广州铁路局、广东省外经贸委、深圳市特区发展公司。1984 年组建万科前身深圳现代科教仪器展销中心，任总经理。1988 年起任股份化改组之万科董事长兼总经理，1999 年起不再兼任公司总经理。现任万科董事会主席。

宋林，男，1963 年出生。1985 年毕业于同济大学工程力学系，获理学士学位。1986 年加入华润（集团）有限公司；1998 年起任华润（集团）有限公司董事；2000 年起任华润（集团）有限公司常务董事副总经理，并兼任华润创业有限公司董事总经理、华润励致有限公司、华润电力控股有限公司董事会主席，2003 年任华润股份有限公司董事；2005 年任华润股份有限公司董事总经理；2006 年起任华润置地有限公司董

事会主席。现任华润（集团）有限公司总经理，华润股份有限公司董事总经理，并兼任华润创业有限公司、华润电力控股有限公司及华润置地有限公司董事会主席，吉利汽车控股有限公司独立非执行董事。2001年起任万科董事至今，现任万科董事会副主席。

郁亮，男，1965年出生。1988年毕业于北京大学国际经济学系，获学士学位；后于1997年获北京大学经济学硕士学位。曾供职于深圳外贸集团。1990年加入万科企业股份有限公司。1993年任深圳市万科财务顾问有限公司总经理；1996年任万科企业股份有限公司副总经理；1999年任公司常务副总经理兼财务负责人；2001年起任公司总经理。1994年起任万科董事至今。现任万科总裁。

陈志裕，男，1954年出生。香港创兴书院毕业，英国伦敦商会会计文凭，香港管理专业协会企业管理文凭。英国国际会计师公会附属会员（AMIA）。从事会计、财务、行政管理工作多年。1983年起任仁达国际（香港）有限公司董事。现亦任北京仁达国际信息工程有限公司及上海仁达允真信息工程有限公司董事总经理。1997年起任万科董事至今。2005年起任万科董事会薪酬与提名委员会委员。

王印，男，1956年出生。毕业于山东大学经济学系，获得经济学学士学位，又在旧金山大学获得工商管理硕士学位。曾供职于对外经济贸易合作部。1984年任中国华润总公司办公室副主任；1988年任华润（集团）有限公司人事部副总经理；1995年任华润集团属下上润有限公司总经理；2000年起任华润（集团）有限公司董事、助理总经理；2001年起兼任华润置地有限公司董事总经理；现任华润（集团）有限公司董事副总经理。2002年起任万科董事至今。

肖莉，女，1964年出生。1984年毕业于武汉大学英国语言文学系，2000年获中欧工商管理学院工商管理硕士学位。先后供职于中南工业大学、中国科技资料进出口公司、日本三菱商事会社深圳事务所。1994年加入万科，任总经理办公室副主任。1996年任万科总经理办公室主任；2004年任董事会办公室主任。1995年至今任董事会秘书。2004年，出任公司董事至今。2005年起任万科董事会投资与决策委员会委员。2007年起任万科执行副总裁。

蒋伟，男，1963年出生。毕业于对外经济贸易大学，获得国际业务与财务硕士学位。1988年加入中国华润总公司，1990年加入华润（集团）有限公司。1999年起任华润（集团）有限公司财务部总经理，2000年起任华润（集团）有限公司董事；2002年任华润（集团）有限公司董事、财务总监；2003年任华润股份有限公司财务总监；2005年任华润股份有限公司董事。现任华润(集团)有限公司董事、财务总监，华润股份有限公司董事、财务总监，华润创业有限公司、华润电力控股有限公司、华润置地有限公司之董事，华润励致有限公司及中国资本（控股）有限公司非执行董事及绿城中国控股有限公司之独立董事。2001年任万科监事，2005年起任万科董事至今。2005年7月起，任万科董事会审计委员会委员、投资与决策委员会委员。

独立董事简介

孙建一，男，1953年出生。毕业于中南财经大学金融专业，大专学历，高级经济师。1971年供职于中国人民银行武汉市分行球场路办事处。1978年任中国人民银行武汉市分行江岸区支行信贷科副科长。1982年任中国人民银行武汉市分行二七路办事处主任兼党支部书记。1985年任中国人民保险公司武汉分公司副总经理、党委委员。1990年起任平安保险公司管理本部总经理，1991年任平安保险公司总经理助理，1992年起任平安保险公司副总经理，1994年任中国平安保险公司常务副总经理，1995年始兼任中国平安保险公司执行董事，1997年起任中国平安保险股份有限公司执行董事、常务副总经理，2003年起任中国平安

保险（集团）股份有限公司执行董事、常务副总经理、副首席执行官至今，亦是中国平安人寿保险股份有限公司、中国平安财产保险股份有限公司、平安信托投资有限责任公司、平安养老保险公司、平安银行有限责任公司董事。1995年起任万科董事，1997年任常务董事，1998年任副董事长，2001年出任独立董事至今。2005年起，任万科董事会薪酬与提名委员会召集人、审计委员会委员。

李志荣，男，1959年出生。1985年毕业于香港理工大学地产管理专业。香港注册专业测量师，香港注册专业房屋经理，中华人民共和国注册房地产估价师。1985年供职于仲量行代理部，1993年离职前为工业部董事。1993年出任戴德梁行执行董事。2006年12月至今，出任戴德梁行北亚区副主席及投资部主管。2002年任万科独立董事至今。2005年起，任万科董事会投资与决策委员会召集人、薪酬与提名委员会委员。

李家晖，男，1955年出生。1978年毕业于英国伦敦城市大学。香港会计师公会执业资深会计师、英格兰及威尔士特许会计师公会会员，英国特许公认会计师公会资深会员。现任李汤陈会计师事务所副执行合伙人，香港中文大学专业进修学院兼任导师，香港岭南大学会计学课程咨询委员会委任委员，中港照相器材集团有限公司独立非执行董事及审核委员会主席，四海国际集团有限公司独立非执行董事及审核委员会主席，招商局国际有限公司独立非执行董事及审核委员会会员，中国航空技术国际控股有限公司独立非执行董事及审核委员会会员。2002—2005年曾任万基药业控股有限公司（现称汇保集团控股有限公司）独立非执行董事及审核委员会主席。因致力促进香港会计专业发展，于2004年7月获香港特别行政区政府颁授荣誉勋章。2005年起任万科独立董事至今。2005年起，任万科董事会审计委员会召集人。

徐林倩丽，女，1955年出生。现任香港理工大学协理副校长、工商管理学院院长、工商管理研究院院长暨会计学讲座教授，并出任内地多间著名大学的荣誉教授及客座教授；她是首位会计学教授获中国教育部聘为长江讲座教授，获聘中国科学院社会与组织行为研究中心的客座教授及美国麻省理工学院 Sloan 管理学院的访问学人。并获香港特区行政长官委任为大学教育资助委员会和财务汇报局成员。为香港会计师公会、香港董事学会的资深会员和澳洲 CPA 荣誉会员，首位非美籍人士及首位香港学者获美国会计学会委任为（国际）副会长。2005年起任万科独立董事至今。

监事简介

丁福源，男，1950年出生。大专学历。曾供职于广东省团委旅游部、中国南海石油联合服务总公司、南海石油深圳开发服务总公司、南海华信集团公司。1990年进入万科。1991年2月任万科总经理办公室副主任；1991年10月任万科人事管理部经理；1995年起任公司党委书记至今。1993年出任公司首届监事会监事。1995年出任公司监事会主席至今。

张力，男，1959年出生。1985年毕业于江西大学政治经济学专业，本科学历。曾先后供职于江西省第二化肥厂、江西大学、江西省劳动人事厅。1992年11月进入万科。1995年任上海万科物业管理公司总经理；1996年任上海万科房地产有限公司副总经理；1998年11月任公司企划部经理；1999年任深圳万科精品制造有限公司董事长、总经理；2000年离职万科，任远大房地产开发有限责任公司总经理；2001年重新加入万科，任北京万科总经理；2002年起任万科物业管理总监；2004年起作为职工委员会代表出任公司监事。

方明，男，1958年出生，持有山东大学经济学学士学位、南开大学法学硕士学位和中国社会科学院研究生院社会学博士学位。曾任中国社会科学院副研究员。1993年加入华润（集团）有限公司，曾任华润（集团）有限公司研究部高级经理、中国华润总公司资本运营部总经理、华润（集团）有限公司企业开发部助理总

经理、副总经理。现任中国华源集团有限公司董事、副总裁，三九医药股份有限公司董事，华润医药集团有限公司副总裁。2005 年 12 月起任万科监事。

高级管理人员简介

郁亮，简历请见“董事简介”。

刘爱明，男，1969 年出生。1991 年毕业于清华大学土木工程系，获建筑结构工程学士学位。1993 年获清华大学建筑材料硕士学位。曾供职于中国海外建筑（深圳）有限公司，任中国海外建筑（深圳）有限公司董事、助理总经理兼地产部经理；2001 年任中国海外建筑（深圳）有限公司董事总经理；2002 年任中海地产股份有限公司副总经理；2002 年加入万科，任万科副总经理。现任万科执行副总裁。

丁长峰，男，1970 年出生。1991 年 7 月毕业于北京大学国际政治系，获学士学位；后于 1998 年获北京大学世界经济系硕士学位。曾供职于江苏省盐城市委党校。1992 年进入万科；1994 年 8 月任总经理办公室研究室副主任；1995 年任《万科周刊》主编；1996 年 1 月任万科东北经营管理本部总经理助理；1997 年任万科东北本部副总经理；1998 年任上海万科房地产有限公司副总经理；1999 年任万科企划部经理；2000 年任上海万科房地产有限公司总经理；2001 年起任万科副总经理。现任万科执行副总裁。

解冻，男，1965 年出生。1987 年毕业于南京工学院无线电系，获学士学位。1997 年获上海交通大学管理学院工商管理硕士学位。曾供职于中国深圳彩电总公司深圳 RGB 电子有限公司。1992 年加入万科。1996 年任万科人事部经理；2000 年任万科人力资源部总经理；2001 年任万科人力资源总监；2004 年任万科副总经理。现任万科执行副总裁。

张纪文，男，1967 年出生。1987 年毕业于清华大学建筑系，获学士学位。1994 年获清华大学工程硕士学位；曾先后供职于贵州省建筑设计院、深圳锦绣中华发展有限公司、深圳世界之窗有限公司、广州华恒设计公司、香港何显毅建筑师楼。2001 年加入上海万科房地产有限公司任副总经理；2003 年任万科设计总监；2004 年任万科副总经理。现任万科执行副总裁。

莫军，男，1967 年出生。1991 年毕业于清华大学建筑系，获学士学位；2004 年获中欧工商管理学院工商管理硕士学位。1991 年加入万科。1996 年任深圳市万创建筑设计顾问有限公司经理；1999 年任深圳市万科房地产有限公司总经理；2000 年任北京万科总经理；2000 年 3 月任万科副总经理；2001 年任万科常务副总经理。2003 年 3 月离开万科，任北京融科智地房地产开发有限公司常务副总经理。2004 年 10 月重新加入万科，任副总经理。现任万科执行副总裁。

徐洪舸，男，1971 年出生。1994 年毕业于东南大学建筑系，获学士学位。1994 年加入万科。曾任深圳市万创建筑设计顾问有限公司副经理、深圳市万科房地产有限公司常务副总经理、深圳市万科房地产有限公司总经理，2005 年 8 月任万科副总经理。现任万科执行副总裁。

肖莉，简历请见“董事简介”。

王文金，男，1966 年生。1994 年获中南财经政法大学硕士学位。中国注册会计师。曾先后供职于合肥市塑料十厂、中科院安徽光学精密机械研究所。1993 年加入万科。1998 年任万科财务管理部副经理。1999 年任万科财务管理部总经理；2002 年任万科财务负责人；2004 年起任万科财务总监。现任万科执行副总裁。

(2) 现任董事、监事和高级管理人员报告期内持股变化情况（单位：股）

姓名	期初持有股数	期末持有股数	变动原因
王 石	628,016	993,835	实施资本公积金转增股本方案及全额认购公开增发配售股份
郁 亮	175,113	277,116	实施资本公积金转增股本方案及全额认购公开增发配售股份
丁福源	185,423	293,431	实施资本公积金转增股本方案及全额认购公开增发配售股份
孙建一	288,432	432,648	实施公积金转增股本方案

(3) 公司董事、监事、高级管理人员年度薪酬情况

公司整体薪酬体系继续贯彻“按照市场化原则，提供业内富有竞争力的薪酬，保有和吸纳优秀人才”的理念。公司高级管理人员的薪酬，更是在市场调查的基础上，根据公司整体经营业绩增长情况确定。2007 年，公司业务快速增长，公司高级管理人员的薪酬亦有相应幅度的提升。

报告期内，在公司任职的 12 位董事、监事、高级管理人员从公司获得的税前薪酬合计 8143.6 万元，税后薪酬合计 4680 万元，各位董事、监事、高级管理人员获得的税后薪酬总额及相关情况如下：

姓名	职务	性别	任期起止日期	年初持股数	年末持股数	变动原因	报告期内从公司领取的报酬总额(万元)	是否在股东单位或其他关联单位领取
王石	董事会主席	男	2005.4~	628,016	993,835	实施资本公积金转增股本方案及全额认购公开增发配售股份	691	否
郁亮	董事、总裁	男	2001.2~	175,113	277,116		596	否
丁福源	监事会主席	男	2007.4~	185,423	293,431		357	否
张力	监事	男	2007.3~	0	0	-	228	否
刘爱明	执行副总裁	男	2002.12~	0	0	-	399	否
丁长峰	执行副总裁	男	2001.2~	0	0	-	353	否
解冻	执行副总裁	男	2004.3~	0	0	-	283	否
张纪文	执行副总裁	男	2004.8~	0	0	-	366	否
莫军	执行副总裁	男	2004.10~	0	0	-	331	否
徐洪舸	执行副总裁	男	2005.7~	0	0	-	417	否
肖莉	董事、执行副总裁	女	2005.4~	0	0	-	339	否

王文金	执行副总裁	男	2007.10~	0	0	-	320	否
合计	-	-	-	988,552	1,564,382	-	4680	

未在公司任职的各位董事、监事中，宋林、陈志裕、王印、蒋伟 4 名董事在报告期内分别从公司领取董事酬金 12 万元（含税），孙建一、李志荣、李家晖、徐林倩丽四名独立董事在报告期内分别从公司领取董事酬金 16 万元（含税）；方明监事从公司领取监事酬金 12 万元（含税）。其中宋林、王印、蒋伟、方明在华润股份有限公司之关联单位华润（集团）有限公司领取薪酬。该等董事、监事未从公司领取其它报酬、津贴。

（4）报告期内变更的董事、监事及高级管理人员的姓名及变更原因

在 2007 年 4 月 13 日召开的公司 2006 年度股东大会上，丁福源、方明再次当选为公司监事。此前，公司职工委员会再次民主选举张力作为职工代表担任公司第六届监事会监事；

2007 年 10 月 26 日召开的第 14 届董事会第 12 次会议聘任肖莉、王文金为公司执行副总裁。

2、公司员工数量、专业构成

截至 2007 年 12 月 31 日，公司共有在册员工 16,464 人，较上年增长 22.8%，平均年龄为 29 岁。

其中房地产开发系统共有员工 3,068 人，较上年增长 18.6%，平均年龄 32.3 岁，平均司龄 3.98 年。学历构成如下：博士占 0.49%，硕士占 14.1%，本科占 66.2%，大专占 15.9%，大专以下占 3.31%，本科及其以上学历占地产总人数的 80.79%。专业构成如下：专业技术人员 2,071 人，占 67.5%，较上年增长 8.3%。其中市场营销和销售 464 人，占 15.12%，较上年增长 2.2%。工程人员 962 人，占 31.4%；设计人员 385 人，占 12.5%；成本管理人员 166 人，占 5.4%；项目发展人员 94 人，占 3.1%。管理类员工 997 人，包括财务、审计、IT、法律、人力资源、客户关系、信息分析及公司高级管理人员，占 32.5%，较上年增长 59.3%。

物业管理系统共有员工 13,396 人，较上年增长 24%，平均年龄 28.2 岁，平均司龄 2.4 年。物业员工学历构成如下：硕士占 0.15%，本科占 7.15%，大专占 12.3%，大专以下占 80.4%。大专及其以上学历占物业总人数的 19.6%。

六、公司治理结构

1、对照上市公司治理规范性文件的情况说明

万科严格按照法律、法规以及上市公司规范性文件的要求，不断完善公司法人治理结构，规范公司的运作。

2007 年公司积极开展公司治理专项工作，并首批公布了公司治理自查情况和整改计划。通过自查、公众评议和监管部门指导，公司对自身治理水平进行了全面的回顾和总结。虽然公司的治理处于较高的水平，但是一方面随着各项法律法规的修订，以及相关新规定的出台，公司部分制度需要根据新的法律法规以及各

项规定的要求进行修改。而另一方面随着公司规模扩大，在经营和管理上也面临着新的问题和挑战。公司进入城市数量逐步增加，操作项目越来越多，管理规模越来越大，并购、合作等活动日益频繁，如何应对新的形势对公司治理提出的挑战，进一步提高管理水平，完善快速发展中的风险控制，也是公司必须面对的问题。

深圳证监局对公司治理活动现场检查后，在肯定公司治理状况后，也指出如公司《总经理工作条例》部分条款还未按照现行《公司法》和《公司章程》进行更新；公司董事会以前年份通过的《关于授权董事长在银行等金融机构融资及对外担保代表董事会的议案》一些授权条款与证监会《关于规范上市公司对外担保行为的通知》的要求并不完全一致等问题。

针对发现的问题，公司进行了认真的整改。根据最新颁布的法律法规及相关规定，对内部制度进行了修订。为了全方位的提高公司的内部控制水平，改善公司治理，公司还聘请专业内部控制咨询顾问，帮助公司进一步加强内部控制建设。

目前，公司治理专项活动虽告一段落，但持续推进落实的行动还在有序的进行中。公司治理是一项长期的工作，未来公司将继续遵循“专业化+规范化+透明度”的原则，规范自身，提高透明度，在广大投资者的鼓励和鞭策下持续提高治理水平。

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

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

公司不存在向第一大股东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。

3、独立董事履行职责情况

2007 年，各位独立董事继续在公司重大经营管理事项、项目发展事项、重大规章的制定、内部控制建设等方面提出富有建设性的意见。他们不仅按照有关要求对审议事项发表独立意见，还针对重要事项召开专门的会议讨论。

在独立董事的积极推动和参与下，董事会各个专业委员会的活动更加活跃，建设更加规范，对董事会运作效率提升产生了明显的作用。

在过去一年，独立董事也更多参与了公司的项目巡视，巡视了佛山、中山、珠海、长春、大连、厦门、南昌、宁波、青岛等城市 11 个项目的情况，了解各地公司项目建设进展、风险控制实施情况，提供很多指导意见。

过去一年，各位独立董事出席董事会会议、专业委员会会议以及参与董事会和专业委员会通讯表决的详细情况如下：

独立董事姓名	本年 董事会次数	亲自出席 (次)	委托出席 (次)	缺席 (次)	签署通讯表决议 案含专业委员会 议案(项)	应出席专业 委员会会议 (次)	出席专业委 员会会议 (次)
孙建一	4	2	2	0	42	8	7
李志荣	4	2	2	0	63	4	4
李家晖	4	4	0	0	39	5	5
徐林倩丽	4	4	0	0	37	0	1

4、对高级管理人员的考评及激励、奖励机制的建立、实施情况

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

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

公司管理人员薪酬，由公司根据当年经营业绩、整体管理指标达成状况以及考核评估情况，并考虑同行业收入水平后确定。每一个管理年度，公司通过年度述职会议，对高级管理人员进行考评。对于公司总部高级管理人员，主要考核公司整体业绩状况、管理人员的岗位价值及相对于岗位职责要求的绩效达成状况。对于各一线公司负责人，主要考核其所负责一线公司的业绩状况、其岗位价值及相对于岗位职责要求的绩效达成状况。

2006 年《上市公司股权激励管理办法(试行)》公布，为公司进一步完善激励与约束机制提供了政策依据。参考境内外实施股权激励的经验，结合公司自身的特点，公司制定了首期（06~08 年）限制性股票激励计划。经 2005 年度（第 18 届）股东大会批准，该激励计划开始实施。

限制性股票激励计划的实施建立起股东与经理人团队之间的利益共享与约束机制，将公司利益、股东利益和经理人团队的利益更紧密地结合在一起，进一步完善了公司的治理结构。它的实施有利于公司平衡短期目标与长期目标，激励持续价值的创造，并促进公司吸引与保有优秀人才，增强公司竞争力，保证企业的长期稳健发展。

5、内部控制自我评价报告

公司经过 20 多年的发展，已经建立起一套内控体系，并随着公司业务和规模的扩大不断完善。2007 年，公司以深圳证券交易所发布《深圳证券交易所上市公司内部控制指引》为契机，对公司的业务流程进行梳理并组织总部及子公司相关部门和人员进行了必要的检查与评价。现对公司 2007 年内部控制体系建设以及截止 2007 年 12 月 31 日的内控执行情况，阐述与评价如下：

A、 内部控制体系建设实施程序

公司根据《深圳证券交易所上市公司内部控制指引》的要求，基于国际通行的 COSO 内部控制框架，以中国财政部发布的《内部会计控制规范》和《企业内部控制规范》为重要参考，特别聘请外部内控专业顾问，协助公司开展内部控制建设工作，以确保经营的效率性和效果性，财务报告及管理信息真实、可靠和完整，资产安全完整，遵循国家法律法规和有关监管要求。

基于上述目标，公司将内部控制体系建设工作程序主要划分为如下阶段：

① 机构设立和计划阶段

公司成立内控项目联合工作组，总部和各子公司分别成立内控专项小组，内控项目联合工作组负责公司整体内控建设工作的计划、实施，总部和各子公司内控专项小组负责本公司内控建设的具体工作。内控

项目联合工作组和总部内控专项小组在对公司业务控制活动进行风险评估的基础上，确定 2007 年度内控建设的范围及业务流程，并就内控体系设计与测试制定出详细的实施计划。

② 建立健全内部控制阶段

内控项目联合工作组采取先试点后推广的模式开展公司的内控建设工作。首先选取总部和部分子公司进行试点，通过访谈、实地考察等方式，了解其内控现状，并据此设计相应内控流程的标准模板（即内控手册）。随后，采用集中封闭办公模式，对总部及大范围子公司内控专项小组成员进行培训和推广，由其以标准模板为基础，对照控制目标，完成各自公司内控手册的本地化设计工作，并根据确定的本地化内控手册对各自公司存在的内控缺陷情况进行梳理和整改。

③ 内部控制自我检查监督和汇报阶段

2007 年下半年，公司对总部及大范围子公司组织了两轮内控符合性测试，同时委托外部审计师对公司进行内控审计。公司内控项目联合工作组根据内控测试以及内控审计结果，分析现有控制活动符合性的差异情况，并与各公司制定了详细的改善计划并监督实施。

B、 内控环境

①组织架构

公司采用总部、区域、一线的三级管理模式，兼顾集中与柔性管理，加强对公司运营的管理。董事会下设审计委员会、投资与决策委员会、薪酬与提名委员会，加强对公司信息披露、高管任命与考核的管理和对重大投资的风险控制，完善对公司管理层的考核与监督。

②企业文化

公司自成立以来，确立并一贯坚守职业化底线，包括对人永远尊重、追求开放透明的体制和公平的回报等。公司致力于建设“阳光照亮的体制”，提出“专业化+规范化+透明度=万科化”、“规范、诚信、进取是万科的经营之道”等理念，并在坚持这些理念的前提下，按照现代企业制度建立起了一套经营管理规范和流程。公司高度重视企业文化的宣传和推广，每年组织公司范围内的“目标与行动”专题活动，由公司管理层进行公司目标和价值观的宣讲并要求所有员工签署受训确认书。公司在任用和选拔优秀人才时，一贯坚持“德才兼备、以德为先”的原则，认为“人才是万科的资本”，把持续培养专业化、富有激情和创造力的职业经理队伍作为公司创立和发展的一项重要使命。

③激励与考核

公司实施以均衡计分卡（BSC）为核心的组织绩效管理，从财务、顾客、内部运作和学习成长四个维度出发制定考核方案并据此对总部、区域本部和子公司进行考核。考核指标中，设计了“管理质量事故数及风险防范能力”指标，以提高子公司对内部控制建设的重视。公司董事会下设的薪酬与提名委员会对公司董事、公司高管的任命与考核制定方案并监督实施。2006 年，公司首期（2006—2008 年）限制性股票激励计划，经董事会审核，中国证券监督管理委员会审核无异议后，由股东大会批准实施，以激励职业经

理团队持续价值的创造，保证企业的长期稳定发展。

C、重点业务活动控制

①销售

公司已经制定了包括《销售价格管理作业指引》、《关于项目开盘认购的操作指引》、《房地产应收账款管理办法》等在内的销售管理制度，遵循合约明晰、分权审批和过程控制的原则，使用销售系统平台对项目定价、认购、折扣、签约、回款等业务进行控制和记录。实际业务控制中，所有业务操作均履行公司设定的审批流程，其中重大和关键业务操作必须在得到子公司管理层的审批后方加以实施。同时制度体系中也设计了复核、检查监督机制，完善对业务操作的管控。

②成本

公司制定了包括《房地产开发企业成本核算指导》、《目标成本管理实施细则》等在内的成本管理制度，使用成本管理软件，对项目运作全过程成本信息进行计划管理和动态跟踪记录。项目确定后，子公司按公司总部统一要求编制项目目标成本（成本计划），经公司管理层和区域成本管理部门审批确认后执行，同时录入集团成本管理系统。项目开发过程中，已发生成本由专人负责及时录入成本软件，同时成本管理部门定期对待发生成本做出预测，并在必要时进行调整，从而对项目成本形成动态跟踪管理。子公司财务管理部门负责项目动态成本中的非合同费用录入。此外，通过定期的成本清查工作，保障子公司动态成本数据准确性。公司与区域通过开展成本检查等工作对子公司成本信息反映的及时性和准确性进行监督。

③资金

公司已经制定了包括《资金管理制度》、《资金业务操作细则》等在内的资金管理制度，明确公司资金管理的要求和控制流程，按照公司集中统一管理的原则，通过资金管理平台对资金业务进行管理和控制，从而降低资金使用成本并保证资金安全。公司在总部设立资金管理中心，对总部和各子公司的融资和结算业务实行统一管理。子公司银行账户开销户均需得到资金管理中心的审批确认；融资业务由资金管理中心统一管理，子公司对外进行融资，须在资金管理中心统一安排下，经审批后进行；付款方面，主要经营付款亦由资金管理中心进行统一结算。操作过程中，公司资金管理中心通过定期编制年度资金计划和3个月滚动资金计划加强资金管理的计划性，并对子公司的资金计划完成情况进行考核。

④采购

公司已制定了包括《工程采购管理办法》、《战略合作实施细则》等在内的采购管理制度，规范公司的采购业务操作，推行战略合作、集中采购等采购模式和招投标、竞争性谈判等多种采购方式，兼顾采购的效益、效率和规范性，并使用采购管理平台提升采购的效率和透明度。通过招投标方式，严格进行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，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。

⑤重大投资

公司已经制定了包括《公司新项目发展制度》、《项目并购工作管理办法》、《新项目投资额度管理办法》、《新项目投资指引》等在内的投资管理制度，并使用新项目决策平台对重大投资进行管理。原则上，公司专注于房地产项目投资，严格控制非房地产类投资项目。对于房地产类投资项目，则在风险收益分析的基础上，通过严格的分级授权审批程序对重大投资实施全程监控。公司对投资实行区域本部决策、公司总部审批的控制模式。区域子公司的投资项目，除重大战略并购外，其余均由区域本部进行项目初步决策，并经公司相关专业部门联合评审后，报公司投资决策委员会在董事会授权范围内进行审批；公司重大战略并购投资以及非区域子公司的投资项目，经总部相关专业部门联合评审后，则由公司投资决策委员会直接在董事会授权范围内进行决策。项目投资金额超过公司董事会项目投资有关授权的，需在报董事会审议通过后方可实施。

⑥对子公司的管理

公司构建总部、区域、一线的三级架构体系。在三级架构体系下，总部对区域本部及子公司的授权和职责划分坚持不相容职责相分离的原则；总部专业部门统一制订制度，对一线公司进行专业指导；并通过内部审计、专业检查、监事巡查等手段，检查、监督公司各层级职责的有效履行。

（1）公司已经制定出《公司法人事项管理办法》等制度，规范公司子公司设立及注销等业务的控制流程。对于超过公司董事会授权范围的子公司设立、公司对外转让股权、子公司解散清算等，除履行公司内审审批程序外，还需报公司董事会审议通过后方加以实施；对于公司董事会授权公司管理层进行决策的法人事项则在公司管理层进行决策后，报公司董事会备案。

（2）重大事项报告与审议方面，建立统一规范的报告渠道和方式。公司制定发布了《信息管理办法》及附加规定，建立了包括经营管理例会、总裁办公例会等在内的定期、不定期专题办公会议制度，以把握集团的整体经营状况，并决策重大经营管理事项。子公司定期向总部上报各类经营信息月报，对临时重大事项，即时向区域或总部相关职能部门专项报告。

（3）日常经营管理方面，以年度经营计划的完成作为主线，实行动态监控与管理。

（4）对于新并购的子公司，公司加强业务整合的同时，还通过内部培训和企业文化宣讲，加快企业融合进程；通过应用公司统一使用的信息系统平台，实现内部信息及时传递。

⑦关联交易

公司对关联交易采取公平、公正、自愿、诚信以及对公司有利的原则，关联交易定价按照公平市场价格，充分保护各方投资者的利益，必要时聘请独立财务顾问或专业评估师对其进行评价并按规定披露。根据《深圳证券交易所股票上市规则》和《公司章程》的相关规定，公司明确划分股东大会和董事会对关联交易的审批权限。重大关联交易在经独立董事认可后，方提交董事会审议。披露关联交易时，同时披露独立董事的意见。

⑧对外担保

参照证监会《关于进一步规范担保行为的通知》、《深圳证券交易所股票上市规则》等相关规定，公司制定了《担保管理制度》，明确规定担保业务评审、批准、执行等环节的控制要求，对担保业务进行控制。原则上公司不对外（非控股子公司、合营公司）提供担保，由于并购业务发生无法避免的担保业务时，均履行必要的公司内部审批程序，并提请公司董事会审议通过，特定担保事项则在提交股东大会审议通过后，方予以实施。公司对外提供的担保在必要时要求被担保方提供反担保，以规避由担保可能给公司形成的损失。公司所有担保事项由总部统一控制并做后续管理，限制控股子公司提供担保。

⑨募集资金使用

公司已由董事会审议通过制定《万科企业股份有限公司募集资金管理办法》，严格按照《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《上市公司证券发行管理办法》等法律法规的相关规定对募集资金进行管理，公司对募集资金采取了专户存储、专款专用的原则，由公司资金中心进行统一管理，并聘请外部审计师对募集资金存放和使用情况进行审计，审计结果和投资项目进展情况在年报予以披露。

⑩信息披露

公司根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《深圳证券交易所上市规则》、《公司章程》等的有关规定，制定了《信息披露管理办法》，通过分级审批控制保证各类信息以适当的方式及时准确完整地向外部信息使用者传递。公司公开披露的信息文稿由董事会办公室负责起草，由董事会秘书进行审核，在履行法定审批程序后加以披露。公司选择《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》、巨潮网站以及香港的一家英文媒体作为公开信息披露的渠道，所披露的任何信息均首先在上述指定媒体披露。公司董事会办公室设专人负责回答投资者所提的各种关于万科的问题，相关人员以已经披露的信息作为回答投资者提问的依据。公司同时通过公司外部网络中的投资者关系管理栏目及时公布相关信息，与广大投资者进行广泛交流。

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

D、 信息与沟通

公司已经制定出包括《万科企业股份有限公司信息管理办法》、《公司级别会议决议跟进及业务督办制度》、《公司总部会议管理规定》等在内的各项制度，规范公司内经营信息传递秩序。日常经营过程中，公司建立了定期与不定期的业务与管理月报、专项报告等信息沟通制度，便于全面及时了解公司经营信息，并通过各种例会、办公会等方式管理决策，保证公司的有效运作。

公司持续地运用信息化手段提高管理决策及运营效力，已在财务、成本、销售、采购、项目管理等多方面应用了相关的专业信息系统。目前，公司仍不断地引入高级人才，优化信息流程并进行信息系统的整

合。

在与客户、合作伙伴、投资者和员工关系方面，公司已建立起较完整透明的沟通渠道，在完善沟通的同时发挥了对公司管理的监督作用。对客户，公司本着“与客户一起成长，让万科在投诉中完美”的价值观和客户理念，设立五条投诉沟通渠道，与客户进行良性互动；对投资者，通过在公开网站和公司门户网站及时公告经营信息、设立投资者来访栏目和公开联系方式等，保证投资者及时了解公司的经营动态，通过互动加强对公司的理解和信任；对员工，设立十二条沟通渠道，保证沟通顺畅有效；对合作伙伴，倡导合作共生共赢，通过第三方调查、定期沟通等多种渠道，保持良好的合作关系。

E、 监督检查

公司已经建立起涵盖总部、区域、一线三个层面的监督检查体系，通过自身专业检查或聘请第三方对各业务领域的控制执行情况进行检查和评估，保证内控执行质量。

公司风险管理部开展重点业务领域风险检查、第一负责人离任审计和在职审计、重要投诉专项调查，并将重要风险向管理层或董事会下设的审计委员会汇报，督促改进和完善。公司监事会加强了内部反舞弊职能，建立定期对各子公司的巡查机制，并负责归口处理实名与匿名投诉事宜，发挥对关键管理人员的监督作用。

F、 缺陷及整改计划

公司内控项目联合工作组对占公司 2007 年度预测销售收入 70%左右的子公司，以其本地化内控手册中所设计的关键控制活动为标准，聘请内控顾问进行了两轮符合性测试。第一轮测试未发现重大及主要控制缺陷，存在的非主要内控缺陷要求相应子公司进行了整改。在随后组织的第二轮符合性测试中，未发现未经整改的控制缺陷。。

2008 年度以后，公司内控项目联合工作组将对现有内控流程进行深化和优化，并不断扩展到其他业务流程，同时对公司内尚未进行内控手册本地化建设的公司（其余占公司 2007 年度预测销售收入 30%的子公司）展开内控梳理和建设，以不断提高全公司内控体系的效率性和效果性。内控建设是长期工作，公司将持续优化包括经营控制、财务管理控制和信息披露控制在内的内控体系。

G、 内部控制自我评价结论

董事会认为，公司已经建立起的内部控制体系符合《深圳证券交易所内部控制指引》和相关监管部门的要求，在完整性、合理性、有效性等方面不存在重大缺陷。当然，由于内部控制固有的局限性、内部环境以及宏观环境、政策法规持续变化，可能导致原有控制活动不适用或出现错误，对此公司将及时进行内部控制体系的补充和完善，以保障财务报告的真实性、完整性，以及公司战略、经营等目标的实现。

七、 股东大会情况简介

1、2006 年度（第 19 届）股东大会

公司 2006 年度股东大会会议通知于 2007 年 3 月 21 日在《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》和香港英文《虎报》刊登，股东资格确认日为 2007 年 4 月 5 日。

本次股东大会现场会议于 2007 年 4 月 13 日在深圳市梅林路 63 号万科建筑研究中心举行。股东大会通过深圳证券交易所交易系统进行网络投票的时间为 2007 年 4 月 13 日上午 9:30~11:30，下午 13:00~15:00；通过深圳证券交易所互联网投票系统投票时间为 2007 年 4 月 12 日下午 15:00 至 2007 年 4 月 13 日下午 15:00 间的任意时间。

参加本次股东大会现场会议和网络投票的股东（授权股东）共 885 人，代表股份 2,367,971,796 股，占公司有表决权股份总数的 54.19%。其中，A 股股东（授权股东）共 834 人，代表股份 2,199,344,183 股，占公司 A 股有表决权总股份数的 57.54%；B 股股东（授权股东）共 51 人，代表股份 168,627,613 股，占公司 B 股有表决权总股份数的 30.78%。

本次股东大会审议并通过了（1）2006 年度董事会报告；（2）2006 年度经审计财务报表及审计报告；（3）2006 年度利润分配、分红派息和资本公积金转增股本方案；（4）关于调整 2006 年度审计费用的议案；（5）关于聘请 2007 年度核数师的议案；（6）2006 年度监事会报告；（7）关于调整董事、监事薪酬的议案；（8）关于授权董事会决定限制性股票激励计划中相关董事、监事具体分配额度的议案；（9）关于公司符合公开增发 A 股股票条件的议案；（10）关于前次募集资金使用情况的专项说明的议案；（11）关于公开增发 A 股股票的议案，并分项表决通过了本次发行股票的种类和面值、发行股票的数量和募集资金规模、发行方式和向原股东配售的安排、发行对象、定价方式和募集资金用途、决议有效期等相关事项；（12）关于公开增发 A 股股票募集资金计划投资项目可行性的议案；（13）关于授权董事会全权办理公开增发 A 股股票相关事项的议案。股东大会累积投票选举丁福源、方明为公司第 6 届监事会监事，并听取了企业公民专项建设费用使用情况的汇报。

本次股东大会决议公告 2007 年 4 月 16 日刊登于《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及香港英文《虎报》。

2、2007 年第一次临时股东大会

公司 2007 年第一次临时股东大会会议通知于 2007 年 8 月 30 日在《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》和香港英文《虎报》刊登，股东资格确认日为 2007 年 9 月 7 日。

本次股东大会现场会议于 2007 年 9 月 14 日下午 14:00 在深圳市梅林路 63 号万科建筑研究中心举行。股东大会通过深圳证券交易所交易系统进行网络投票的时间为 2007 年 9 月 14 日上午 9:30~11:30，下午 13:00~15:00；通过深圳证券交易所互联网投票系统投票时间为 2007 年 9 月 13 日下午 15:00 至 2007 年 9 月 14 日下午 15:00 间的任意时间。

参加本次股东大会现场会议和网络投票的股东（授权股东）共 4,746 人，代表股份 3,479,073,220 股，占公司有表决权总股份数的 50.63%。其中，A 股股东（授权股东）共 4,664 人，代表股份 3,266,908,465 股，占公司 A 股有表决权总股份数的 54.00%；B 股股东（授权股东）共 82 人，代表股份 212,164,755 股，占公司 B 股有表决权总股份数的 25.82%。

本次股东大会审议并通过了（1）关于公司符合发行公司债券条件的议案；（2）关于发行公司债券方案的议案。并逐项表决通过了发行数量、向公司原股东配售安排、债券期限、募集资金用途、发行公司债券决议的有效期等事项；（3）关于授权董事会全权办理本次发行公司债券相关事项的议案；（4）关于修改公司章程的议案。

本次股东大会决议公告 2007 年 9 月 17 日刊登于《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及香港英文《虎报》。

八、董事会报告

1、管理层讨论与分析

市场环境变化与管理层看法

2007 年，住房市场经历了深刻转变。前三季度，市场情绪普遍乐观，各主要城市房地产成交旺盛，部分地区房价持续大幅上涨，土地成交价格不断刷新。进入四季度后，销售量明显放缓，市场观望气氛加重。从交易数据上看，前三季度，全国商品住宅销售面积的同比增幅分别为 12.4%，29.4%和 54.1%，销售金额同比增加 29.2%，41.6%和 89.6%，呈逐渐上升趋势，而四季度以来，销售面积和销售金额增幅双双下降，在前期价格上涨幅度较大的城市，销售量下滑的迹象更加明显。如何看待已经出现的市场变化，如何评估市场调整的范围和幅度，以及如何顺应这一形势做出相应行动，成为住宅企业必须面对的问题。

对此万科认为，目前市场面临的，并非从长期上涨到长期下跌的转折，更非从大涨到大跌的转折，而是经历前期一段时间过快上涨后，市场需要一个理性回归的阶段。

从市场前期表现来看，理性调整的到来存在其必然性。具体而言，自 2006 年年底以来的房价上涨可以划分为两个阶段，其中，2006 年四季度到 2007 年一、二季度的房价的上涨有其真实原因，一方面，2006 年住房供应结构的调整加大了市场对大户型供应减少的预期，导致当时占主流的大户型产品价格上升；另一方面，90/70 政策出台后存在一个规划调整期，使 2006 年末和 2007 年初的住房供应出现暂时性的断档，以上两点因素推动房价出现阶段性上涨。但随着小户型住房的较大规模上市，推动房价上涨的真实动力在 2007 年年中已基本消除，因此，其后一阶段部分城市房价的快速上涨带有一定的过热因素，原因在于这些市场的参与者，无论是供应商还是购房者，都没有充分意识到上述因素的阶段性和暂时性，产生了过高的上涨预期，市场心态非常亢奋，脱离了理性发展的轨道。具体表现包括：房价增速超出普通家庭收入增长速度较多，一部分自住需求被挤出市场；购房者普遍预期未来房价将进一步快速上升，投资性购房比例上升，部分购房者担心买不到房子或未来买不起房子而进行恐慌性抢购，地段位置、房屋质量、户型设计这些最基本的因素被忽略；住宅企业对未来房价预期过高，导致土地市场出现抢购，土地价格大幅度上涨，部分项目甚至出现了“面粉比面包贵”的不正常情况。

从上述情形出现开始，万科已经注意到其中隐含的风险，并在一季度报告、中期报告、三季度报告中多次做出提示。万科明确表示，“万科从不会因为市场的亢奋而转向激进，将在市场的变化前保持冷静，坚持

万科对行业趋势的一贯判断，坚持万科既定的发展策略，更为重视成长的质量和财务的稳健性”，在项目资源上，“考虑到目前地价水平中含有较多的预期因素，万科认为当前的项目资源保有量是更适当的。”这一判断与决策使得公司能够以更加主动和积极的姿态应对本次调整的到来。

同时万科管理层认为，当前部分市场所出现的理性调整是阶段性的，并不会改变行业整体的发展方向。长远来看，中国城市住宅总体供应趋紧的状况没有改变；中国高速城市化和工业化的方向没有改变；人口红利和人口迁徙的态势没有改变；国民财富积累和投资理财需求的升级没有改变；人民币和资本品升值的预期没有改变。因此，我们依然可以坚定不移地看好行业的未来前景。而市场从过热向理性的回归，不仅不是住宅行业由繁荣转向衰退的信号，反而将有助于行业获得更为稳定健康的发展环境。顺应这一趋势的企业，将获得更为广阔的成长空间。

另一方面，理性回归不能简单理解为“降价”。比价格变动更重要的是其背后市场心态的转变。根据万科的观察，经过 2007 年 10 月到 2008 年 2 月的调整，市场整体的心态已经回归理性。主要表现在：自住需求恢复主导地位，投资性购房比例明显降低。根据万科对过去 4 个月销售情况的统计，自住需求比例超过销售量的 90%；恐慌性抢购的心态消失，客户普遍对住房进行反复比较、谨慎判断后才作出购买决定，以自住为目的的客户有更为充足的时间评价住房是否符合其居住需求；住宅企业对于未来过于乐观的预期逐步修正，土地市场抢购的局面结束，报价趋于谨慎；住宅企业对自住需求的真实购买能力更为关注，标价趋于合理。

在市场心态回归理性后，由于观望气氛仍可能持续一段时间，市场存在一定过度调整的可能。但如上文的基本面分析表明，中国城市住宅价格长期深幅下跌的空间并不存在。随着住宅企业定价的合理化和真实自住需求的逐步启动，成交量将逐渐恢复正常，市场将在更为理性健康的轨道上开始新一轮的发展和成长。

报告期内，针对房地产行业的调控继续深入，行业发展的思路也进一步明确。8 月份，国务院下发 24 号文（《国务院关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》），对我国未来住房行业的发展做出总体规划。24 号文明确了政府在保障性住房供应上所发挥的主导作用，标志着全面完善住房保障体系的开始。其后，国土资源部要求各地在制定土地供应计划时，应优先安排廉租住房、经济适用住房和中低价位、中小套型普通商品住房建设用地，“其年度供应总量不得低于住宅用地供应总量的 70%”。廉租住房、经济适用住房等各类保障性住房的管理办法也相继出台，对保障性住房的建设、供应、分配与监督管理各个环节做出了细致规定。可以预见的是，随着一系列住房保障政策的完善和落实，未来住房供应中，中小套型可支付住房的比例将显著上升，并在推动住房市场的格局演化中扮演关键性的角色。

这一变化将进一步强化住房小型化的趋势，企业在中小型住宅上的设计和开发能力将成为日益突出的竞争优势。作为城市主流住宅供应企业，万科将更为积极地参与包括保障性住宅在内的大众住宅的开发。正如公司此前指出的，由于限价商品房的利润率一般已经事先锁定，企业周转速度将成为决定资产收益率的关键指标。万科是业内周转速度最快的企业之一，在这一领域具有一定竞争优势。

2007 年对建设用地的管理更加严格。9 月份，国土资源部发布《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》，进一步规范建设用地使用权的出让行为。另一方面，政策的重心日益明显的转向提高土地使用效率。2008 年 1 月份，《国务院关于促进节约集约用地的通知》中再次强调，要严格执行闲置土地处置政策，并提出对闲置土地特别是闲置房地产用地征缴增值地价。为了缩短土地开发周期，新出台的《土地储备管理办法》还要求土地储备机构对储备土地进行必要的前期开发，即对建设用地使用权实行“净地”出让。上述政策的推出，意味着在保护耕地的基本政策前提下，为缓解土地供需矛盾，盘活存量土地将继续成为下一步土地工作的重点，对闲置土地的处置力度将持续加大。这一趋势，和万科一贯以来坚持的不囤地、不捂盘、获取公平回报的经营策略是高度一致的。同时，净地出让方式有利于减少项目开发过程中的不确定性，降低了住宅企业的经营风险。

期内，为防止经济由偏快转向过热，以及防止结构性通胀转向明显通胀，中央经济工作会议首次提出要实行“从紧的货币政策”。今后一段时期内，资金状况仍将成为考验住宅企业的最核心因素之一，并将加速催化行业资源的分化与整合。具有良好的资信能力和广泛融资渠道的企业，在行业格局的重构过程中将占据更为有利的地位。

公司应对和经营业绩

报告期内，公司积极应对市场变化，取得了良好的经营业绩。

期内，公司完成新开工面积 776.7 万平方米，竣工面积 445.3 万平方米，分别比 2006 年增长 55.2%和 36.0%；实现销售面积 613.7 万平方米，比 2006 年增长 90.1%，销售金额 523.6 亿元，比 2006 年增长 146.6%，占全国住宅市场的份额达到 2.07%，进一步确立了市场领先优势。

2007 年，公司结算面积 393.7 万平方米，同比增长 35.9%，结算收入 351.8 亿元，同比增长 99.1%。公司实现营业收入 355.3 亿元，增长 98.3%，净利润 48.4 亿元，增长 110.8%。

其中，珠三角区域实现销售面积 174.0 万平方米，销售收入 182.6 亿元，分别占公司整体的 28.3%和 34.9%，实现结算面积 153.0 万平方米，结算收入 158.1 亿元，分别占公司整体的 38.9%和 44.9%，实现净利润 33.8 亿元，占公司整体的 63.7%；长三角区域实现销售面积 200.5 万平方米，销售收入 178.9 亿元，分别占公司整体的 32.7%和 34.2%，实现结算面积 112.6 万平方米，结算收入 111.4 亿元，分别占公司整体的 28.6%和 31.7%，实现净利润 10.9 亿元，占公司整体的 20.6%；环渤海区域实现销售面积 143.9 万平方米，销售收入 108.7 亿元，分别占公司整体的 23.5%和 20.8%，实现结算面积 63.9 万平方米，结算收入 51.1 亿元，分别占公司整体的 16.2%和 14.5%，实现净利润 4.4 亿元，占公司整体的 8.3%；其它市场实现销售面积 95.4 万平方米，销售收入 53.4 亿元，分别占公司整体的 15.5%和 10.2%，实现结算面积 64.2 万平方米，结算收入 31.2 亿元，分别占公司整体的 16.3%和 8.9%，实现净利润 4.0 亿元，占公司整体的 7.4%。

报告期末，公司尚有 290.9 万平方米已销售资源未竣工结算，合同金额总计 238.1 亿元。

报告期内，公司更加坚定地执行以大众化住宅为主流产品的战略。随着住房供应结构调整政策的逐步落实，万科在中小户型住宅研究上的先发优势得到体现，率先推出的杭州魅力之城、上海花园小城、上海四季花城二期、深圳金域东郡、广州金域蓝湾等“90/70”项目均取得了良好的市场反应。

报告期内，公司新增项目规划建筑面积合计 1142 万平方米，按万科权益计算的建筑面积 934 万平方米。上述新增项目的总规划建筑面积中，41.0%是通过收购公司或合作方式取得的。截至 2007 年末，公司规划中项目按万科权益计算的建筑面积为 1821 万平方米。

在项目资源上，万科一贯的观点是，公司拥有的项目资源应以保障公司的持续经营和增长为尺度；为防止占压资金、降低周转效率，万科不主张过多的项目资源保有量。从 2004 年开始，万科的项目资源都小于未来两年的开工量，且项目资源与未来两年开工量的比例不断下降。而这并未影响万科近年来的高速增长。

报告期内，考虑到土地价格存在一定的过热因素，万科在项目获取上更加谨慎。公司在三季度报告中表示，我们“具备在短期内进一步扩充项目资源的能力，但管理层认为，我们可以选择更合理的时机、以更有利的方式来体现这一能力”。近期土地市场的调整在一定程度上验证了万科的判断，这一谨慎的策略也为万科在市场调整过程中赢得了主动。

报告期内，公司继续加大资源整合力度，扩大合作对象范围，运用了多种合作方式。公司进一步受让浙江万科南都房地产有限公司的剩余 20%股权；与上海恒大集团有限公司及上海吉鑫置业发展有限公司签署协议，获得上海浦东成山路、济阳路、五街坊、七街坊及中林等项目；与中国航空工业第一集团公司签署战略合作协议，共同组建综合性房地产开发公司开发房地产项目；通过公开拍卖方式获取了杭州钢铁集团公司下属之富春有限公司在浙江产权交易所转让的股权包；与新加坡嘉德置地集团达成了战略合作框架，住宅项目包含的商业部分与其展开合作。

同时，面对行业融资环境的变化，公司在继续加强银企合作的基础上，进一步拓宽融资渠道。报告期内，公司与建设银行签署了 200 亿授信额度的合作协议；通过公开增发 A 股的方式融资近 100 亿元，进一步扩充资本实力，为公司实现快速发展奠定了坚实的基础。

管理与创新

2007 年，公司以“大道当然，精细致远”为主题词，其含义为在持续深入的变革中，将义不容辞的担任起行业先行者的责任，同时，通过脚踏实地的精耕细作，在通往基业常青的道路上迈出新的步伐。

在过去的一年中，万科一如既往地致力于为客户提供质量满意、价格合理的产品和服务，为投资者创造优

良回报，为员工创造可持续发展的职业空间和健康丰盛的人生体验。

报告期内，公司在全国 20 个城市展开统一行动，将所属的“物业管理有限公司”统一更名为“物业服务”，这是继 2005 年底万科物业负责项目的“物业管理处”更名为“物业服务中心”之后的又一举措，标志着万科客户理念进一步深化。

2007 年，由第三方盖洛普公司持续进行的万科年度客户满意度调查结果显示，万科的客户满意度在 06 年的基础上又提升了两个百分点。报告期内，公司在行业内首次推出“冷静期”概念，试行“三天无理由退订”。公司还借奥运的契机，举办了“奥运祥云火炬进社区”活动。这些努力都得到了客户的好评。

报告期内，公司的总资产由 499 亿元增长至 1001 亿元，新开工面积也由 2006 年的 500.6 万平方米增加至 776.7 万平方米，随着经营规模的快速扩张，管理复杂度显著提高，公司需要在技术、战略、组织、人力、文化等各个方面建立和完善符合大型企业经营规律和万科自身特点的管理方式，通过打造新的管理平台支撑企业的快速发展。为此，公司启动了旨在引进高端管理人才的“社会精英计划”，跨行业招募国际化精英人才，以提高管理的有效性和精细化程度。同时，公司还启动了海外新动力计划，为未来的发展蓄积人才资源。

期内，公司工厂化技术的研发和应用取得重要进展。位于东莞的住宅产业化基地正式投入运作，并被建设部授牌为“国家住宅产业化基地”。公司还与北京市榆树庄构件厂合作，建立了万科北方工业化研发基地——榆构万科住宅产业化研发中心。作为大量应用工厂化技术的试点，上海新里程 20 号、21 号两栋住宅项目已向市场推出。工厂化的生产方式将最大程度改善结构精度和产品质量。另外，工厂化所具备的标准化生产、大规模复制、减少现场施工人员以及提高项目周转的特征也将有助于使万科突破规模发展的瓶颈。

2007 年，公司新开工住房中装修房的比例达到 53.4%。推广装修房战略既是为了适应未来更激烈的市场竞争、建立更强大竞争优势的重要手段，也是住宅企业倡导节能环保、践行社会责任的重要体现。公司将继续推进这一战略，努力提高装修房的客户满意度。

公司的专业能力再度获得社会的认同。继 2006 年万科五项目获得金奖后，2007 年“詹天佑大奖优秀住宅小区金奖”评选中，万科武汉城市花园、上海朗润园和沈阳万科城等三个项目再获“金奖”，深圳万科城项目还荣获“詹天佑大奖住宅小区优秀规划奖”。

万科的道德准则和企业形象获得社会的广泛认可。报告期内，公司连续第五年获得由经济观察报和北京大学管理案例研究中心共同推出的“中国最受尊敬企业”奖项。在由 21 世纪报系主办的中国最佳企业公民评选活动中，万科连续第四次获得“最佳企业公民”称号。报告期内，万科发布了社会责任绿皮书，向社会公众公布社会责任规划。这既是万科践行企业公民理念的行为纲领，也代表了万科对社会的承诺。

报告期内，万科和英国驻华使/领馆文化教育处联合举办了第二届“海螺行动”，致力于推动社会各界对中低收入人群住房问题的关注和研究。由万科出资建设、以探索中低收入人群居住解决方案为目的的住宅试验项目广州“万汇楼”目前已接近竣工，并将于 2008 年年中交付使用。

报告期内，在由翰威特、RBL 集团以及《财富》杂志共同组织评选的“2007 年最具领导力公司研究”活动中，万科当选“最具领导力公司”大中国区排行榜第一名，并成为中国大陆唯一进入亚太区排行榜的企业。

持续增长的业绩以及规范透明的公司治理结构，使公司赢得了投资者的广泛认可。报告期内，在国际权威杂志 IR Magazine 主办的“2007 年中国投资者关系”系列评选中，万科凭借在投资者关系管理上的出色表现，再度荣膺“最佳投资者关系大奖”、“最佳投资者会议奖”以及“最佳投资者关系执行人”等多项大奖。

未来发展展望

2008 年万科的主题词是“虑远积厚·守正筑坚”，其含义在于，公司应以更深厚的积累，奠定长远增长的坚实基础；以坚实的产品和服务品质，构筑企业的核心竞争力。

质量是企业生命线，尤其对于快速发展中的企业来说，在质量问题上更不能有丝毫的松懈。2008 年万科的新开工面积竣工面积将分别达到 848 万平方米和 689 万平方米，在这样的规模下，如何确保每一套产品的优良品质将成为万科面临的挑战。夯实基础、提升品质是万科新一年的首要工作之一。

2008 年万科将在文化、体制、组织、管理方法、与合作者关系等方面全面推动变革和创新，致力于提高产品的质量水准和客户对质量的满意度。同时，公司将深化战略总包合作，引进国际先进的监理公司参与质量管理。

2008 年也是万科工业化技术更大范围试验的开始，全年开工面积预计将超过 60 万平方米。公司计划于 2008 年成立万科建筑技术研究院，充实建筑技术研究方面的专业人才，形成技术研发组织平台。同时，建立深圳、上海及北京工业化产品研发基地，完善东莞工业化技术研发基地，形成集团建筑技术研发工作平台。此外，万科将继续推进装修房战略，预计 2008 年装修房新开工比例将超过 80%。

在项目开发方面，公司将通过加强对市场动态和竞争格局的监测、分析和研判，及时准确地应对市场变化。在项目获取上，公司将继续坚持稳健投资的经营风格，加强和各类存量土地拥有者的合作，同时严格控制高端项目比例，提高针对刚性需求的小户型产品的比例。

为建立适应新的规模和新组织能力要求的人力资源储备，公司一方面将继续积极引进目前缺乏的关键人才，另一方面也将进一步加强人力资源的培训和发展，帮助员工适应变化，不断成长。

在从紧的货币政策下，资金仍然是制约行业发展的主要瓶颈。公司将强化与原有资金合作伙伴的合作关系，同时积极创新融资方式和手段，尝试与银行、信托、基金等资金方合作开发新型融资工具和产品。同时，

行业调整也会给资金充裕的企业带来难得的发展机遇，如果能在时机成熟的时候进行一次股权融资，将显著有利于万科抓住发展机会，并提高未来每股收益的持续成长性。但管理层在这一问题上将高度慎重。万科管理层认为，只有在充分考虑资本市场状况、股东和投资者承受能力的基础上，在获得广大股东认同的前提下，股权融资才能提上议事日程；此外一旦启动该工作，公司还应尽一切可能，选择合适的时机、合适的规模、合适的融资方式，以避免融资本身可能对证券市场造成重大不利影响，同时确保融资将为股东带来盈利增长。

面对日益复杂的经营活动，公司将进一步优化现有内控体系，建设新的内控流程并投入运行，将内部控制体系覆盖到全部一线公司，同时利用信息系统，实现内控体系执行的网络化、信息化，建设集团层面的风险管理体系，确保经营的合规性。

在社会责任方面，万科将以推广装修房、工业化住宅作为践行企业公民理念的重点手段，兑现社会责任绿皮书的承诺。将深化对绿色人居环境的研究，并在社区、办公场所推动节能、环保的改进。2008 年公司将更深入参与保障住宅的相关研究，为社会和谐贡献力量。

2、公司经营情况

（1）主营业务的范围及其经营状况

A、按行业划分

公司为专业化房地产公司，主要产品为商品住宅，2007年公司销售面积613.7万平方米，销售收入523.6亿元，分别较去年增长90.1%和146.6%。

2007年全国商品住宅销售总额为25323.48亿元。按此口径计算，2007年公司在全国的市场占有率为2.07%，比2006年增加0.82个百分点。

报告期内，公司房地产项目结算面积393.7万平方米，结算收入351.8亿元，结算成本204.4亿元，分别比去年同期增长35.9%、99.1%和84.5%；房地产业务的营业利润率约为30.27%，比上年增加2.81个百分点。

（单位：万元）

行业	主营业务收入		主营业务成本		主营业务利润率 ^{#1}		净利润	
	金额	增减	金额	增减	数值	增减	金额	增减
房地产	3,517,517.70	99.07%	2,044,673.82	81.68%	30.27%	2.81 个百分点	531,154.32	128.75%
物业管理	21,003.47	17.63%	9,516.04	-21.56%	49.19%	22.63 个百分点	(1,537.26)	80.36%
其他 ^{#2}	-	-	-	-	-	-	(45,193.51)	-934.17%
合计	3,538,521.17	98.26%	2,054,189.85	80.58%	30.38%	2.93 个百分点	484,423.55	110.81%

注 1：主营业务利润率数据已扣除主营业务税金及附加；

注 2：其他指总部及设立的其他筹资性公司的经营状况

B、按投资区域划分

公司坚持以珠三角、长三角和环渤海区域为重点的城市经济圈聚焦战略，2007 年深圳、广州、上海、北京、天津几大核心城市占营业收入和净利润的比重分别达到 55.0%和 63.4%。

	营业收入 (万元)	比例 (%)	净利润 (万元)	比例 (%)	结算面积 (万平方米)	比例 (%)
珠江三角洲区域						
深圳	823,833.83	23.42	190,175.34	35.80	54.98	13.96
广州	271,807.68	7.73	49,385.34	9.30	38.94	9.89
东莞	146,222.19	4.16	33,657.53	6.33	13.98	3.55
珠海	60,742.05	1.73	16,556.29	3.12	5.28	1.34
中山	31,298.41	0.89	5,941.33	1.12	7.52	1.91
佛山	137,706.10	3.91	24,500.18	4.61	19.42	4.93
长沙	30,236.31	0.86	4,223.01	0.80	6.99	1.78
厦门	78,901.94	2.24	13,865.54	2.61	5.91	1.50
小计	1,580,748.51	44.94	338,304.56	63.69	153.02	38.86
长江三角洲区域						
上海*	597,367.18	16.98	78,701.44	14.81	42.73	10.85
苏州	148,190.76	4.21	3,205.47	0.60	19.16	4.87
杭州	207,377.43	5.90	15,928.28	3.00	24.21	6.15
南京	8,691.60	0.25	350.19	0.07	1.28	0.32
南昌	37,269.86	1.06	4,406.22	0.83	8.13	2.07
镇江	12,549.69	0.35	-686.79	-0.13	2.01	0.51
无锡	102,627.18	2.92	7,252.66	1.37	15.08	3.83
小计	1,114,073.70	31.67	109,157.47	20.55	112.60	28.60
环渤海区域						
北京	170,667.08	4.85	17,094.55	3.22	13.46	3.42
天津	69,683.85	1.98	1,597.69	0.30	10.49	2.66
沈阳	46,125.36	1.31	1,117.69	0.21	7.19	1.83
大连	134,890.39	3.83	14,768.77	2.78	17.83	4.53
青岛	47,027.81	1.34	4,475.29	0.84	6.78	1.72
长春	31,191.61	0.89	3,859.55	0.73	5.19	1.32
鞍山	11,231.03	0.32	1,270.93	0.24	2.99	0.76
小计	510,817.13	14.52	44,184.47	8.32	63.93	16.24
其它						
成都	199,430.27	5.67	22,095.14	4.16	40.75	10.35
武汉	112,448.09	3.20	17,412.68	3.28	23.43	5.95
小计	311,878.36	8.87	39,507.82	7.44	64.18	16.30
总计	3,517,517.70	100.00	531,154.32	100.00	393.73	100.00

*包含宁波

(2) 公司主要全资附属企业及参股公司的经营情况及业绩 (单位: 人民币元)

公司名称(均包含下属项目公司)	权益	2007 年营业收入	2007 年净利润	2007 年末资产规模	2007 年主要开发项目
深圳市万科房地产有限公司	100%	3,430,520,962.46	1,082,489,737.24	9,145,574,740.77	十七英里、东海岸、万科城、金域蓝湾
广州万科房地产有限公司	100%	520,786,552.20	71,180,385.01	5,184,603,970.66	蓝山小城
东莞万科房地产有限公司	100%	288,640,276.00	25,817,144.99	1,247,610,723.34	城市高尔夫
佛山万科置业有限公司	100%	729,299,284.00	135,986,855.77	2,274,385,436.54	金色家园、金御华府
上海万科房地产有限公司	100%	483,891,787.01	133,852,217.13	13,588,974,645.89	春申万科城、朗润园
苏州南都建屋有限公司	70%	1,120,755,446.33	44,287,433.09	1,438,288,588.26	玲珑湾
浙江南都置业股份有限公司	100%	594,014,590.00	124,074,809.12	1,290,787,036.55	魅力之城、良渚、逸天广场
北京万科置业有限公司	100%	686,331,302.00	116,897,050.08	712,982,894.38	紫台

天津万科房地产有限公司	100%	530,382,337.96	27,900,659.24	2,945,377,229.30	水晶城、东丽湖
沈阳万科四季花城房地产开发有限公司	100%	182,349,851.52	15,091,434.55	889,096,915.91	四季花城
武汉市万科房地产有限公司	100%	903,768,991.22	159,569,895.36	1,792,210,873.46	城市花园、西半岛、香港路
成都万科房地产有限公司	100%	1,376,005,502.75	186,629,964.49	2,654,307,118.51	城市花园、金色家园、双水岸

注：上述公司注册资本参见会计报表注释。

（3）经营计划实施情况

2007 年公司业务顺利开展。07 年公司销售面积达到 613.7 万平方米，销售金额达到 523.6 亿元，占全国住宅市场的份额 2.07%，进一步确立了市场领先优势。

07 年公司实现新开工面积 776.7 万平方米，比 06 年增长 55.2%，比年初制订的 700 万平方米的目标提高 11.0%。实现竣工面积 445.3 万平方米，比 06 年增长 36.0%，比年初制定的 600 万平方米的目标减少了 25.8%。为了适应未来更激烈的市场竞争，2007 年公司大力推进全面家居解决方案，提高装修房的比重，实施精细化管理。公司 07 年新开工住房中装修房的比例达到了 53.4%。这些举措使公司项目竣工时间有所推迟。另外在宏观调整大形势下，部分城市也提高了项目竣工备案的条件。相应延迟了项目竣工验收。这一过程中，因为公司在装修房策略上的施工经验尚不成熟，对部分项目的工程进度估计不足，导致了部分项目未能于年内竣工结算。管理层有信心在 08 年提高这一方面的管理水平，避免同样问题的再次发生。

2007 年公司主要项目开发情况（单位：平方米）

项目名称	位置	权益	占地面积	规划建筑面积	07 年开工面积	07 年竣工面积	累计竣工面积
珠江三角洲区域							
深圳万科城	龙岗区	100%	513,018	515,190	121,805	135,860	339,115
深圳第五园	龙岗区	100%	432,604	525,410	64,550	90,370	212,256
深圳 17 英里	盐田区	100%	67,571	50,177	0	0	50,177
深圳东海岸	盐田区	100%	342,984	265,864	19,088	43,231	216,135
深圳金域蓝湾	福田区	100%	40,234	236,664	0	61,373	236,664
深圳万科中心	盐田区	100%	61,730	79,004	79,004	0	0
深圳溪之谷	宝安区	60%	158,639	47,270	0	0	0
深圳大甲岛	惠州市	100%	364,450	234,975	0	0	0
深圳金域东郡	龙岗区	100%	104,801	315,808	77,802	0	0
深圳恒丰项目	宝安区	40%	72,500	39,200	39,200	0	0
深圳华昱项目	龙岗区	100%	79,911	131,571	0	0	0
深圳九州项目	龙岗区	100%	236,330	513,012	0	0	0
深圳千林山居	龙岗区	100%	200,002	357,964	105,768	0	0
深圳金御华庭	宝安区	100%	68,289	189,688	110,620	0	0
惠州惠城区项目	惠城区	100%	151,298	328,623	0	0	0
深圳东方尊峪	罗湖区	90%	109,560	336,509	0	217,480	217,480
深圳万轩国际	福田区	90%	5,438	60,088	0	60,088	60,088
深圳天琴湾	盐田区	90%	253,990	24,785	11,302	1,105	1,105
海口浪琴湾	海口市	100%	115,503	78,248	0	0	0
佛山四季花城	南海区	100%	533,955	552,621	22,650	140,039	465,618
广州城市花园	黄埔区	100%	117,198	192,817	0	59,983	192,817
广州蓝山花园	白云区	100%	74,034	146,442	0	66,184	146,442
广州万科城	萝岗区	100%	222,001	154,914	86,391	68,961	68,961
广州天景花园	白云区	100%	61,325	144,022	85,322	0	0

广州金域蓝湾	白云区	50%	144,657	433,971	141,861	0	0
广州万科云山	白云区	50%	94,745	142,186	61,638	0	0
广州金色家园	越秀区	100%	7,716	34,987	34,987	0	0
广州金色康苑	荔湾区	100%	6,576	57,823	57,823	0	0
广州金色荔苑	荔湾区	100%	5,734	40,152	40,152	0	0
广州万科城北项目	萝岗区	100%	88,105	175,838	158,935	0	0
广州江湾东项目	海珠区	70%	9,629	58,624	0	0	0
广州沙湾项目	番禺区	100%	58,093	72,616	0	0	0
广州万景德项目	荔湾区	100%	6,623	46,147	0	0	0
广州同福西项目	海珠区	100%	9,117	79,952	0	0	0
广州鹤鸣五巷	海珠区	100%	1,451	5,730	0	0	0
东莞高尔夫花园	寮步镇	100%	301,711	429,374	34,982	42,685	240,007
东莞运河东 1 号	莞城区	25%	83,156	239,752	21,456	11,210	75,640
东莞松山湖 1 号	松山湖园区	100%	133,333	73,955	0	60,420	60,420
东莞常平万科城	常平镇	100%	660,400	425,784	17,492	43,278	84,309
东莞万科蓝山	大岭山镇	100%	146,674	278,074	0	0	0
东莞水濂山	南城区	70%	249,398	366,543	0	0	0
东莞双城水案	塘厦镇	51%	660,011	414,490	42,434	0	0
东莞金域蓝湾	大朗镇	51%	91,780	178,259	0	0	0
中山城市风景	南区	100%	335,525	507,789	71,652	79,061	261,627
珠海珠海宾馆	香洲区	100%	110,600	226,827	0	0	0
珠海金域蓝湾	香洲区	100%	23,584	97,023	0	69,348	69,348
佛山金色家园	南海区	100%	86,007	280,607	70,561	82,903	148,937
佛山新城湾畔	顺德区	100%	69,877	153,389	26,694	54,906	54,906
佛山兰乔圣菲	顺德区	100%	110,000	325,041	66,807	38,955	55,512
佛山金御华府	南海区	100%	127,598	214,969	148,388	40,345	40,345
佛山万科城	禅城区	100%	386,400	778,088	202,078	0	0
佛山金域华庭	南海区	55%	75,900	252,681	34,795	0	0
长沙西街花园	芙蓉区	80%	165,193	250,000	70,000	81,000	180,000
长沙金域蓝湾	芙蓉区	80%	143,405	393,715	0	0	0
长沙金色家园	雨花区	100%	12,768	53,135	0	0	0
厦门金域蓝湾	思明区	100%	55,657	186,064	114,019	59,118	59,118
福州福飞路项目	晋安区	100%	160,536	374,226	0	0	0
小计			9,009,324	13,168,675	2,240,257	1,607,903	3,537,026
长江三角洲区域							
上海翡翠别墅	闵行区	49%	296,295	212,479	30,300	0	0
上海花园小城	闵行区	100%	141,239	244,426	134,560	0	0
上海燕南园	闵行区	50%	192,000	119,359	0	68,378	88,473
上海城花新园	闵行区	51%	240,615	418,558	0	0	0
上海吴中路项目	闵行区	100%	61,724	148,413	0	0	0
上海七宝 53 号	闵行区	100%	57,900	223,000	0	0	0
上海白马花园	松江区	49%	366,465	312,931	162,913	51,762	115,852
上海新里程	浦东新区	90%	238,920	349,345	55,614	120,116	230,724
上海金色城品	浦东新区	100%	19,389	44,153	44,153	44,153	44,153
上海中林	浦东新区	100%	52,998	84,796	84,796	0	0
上海五街坊	浦东新区	100%	121,463	123,368	0	0	0
上海七街坊	浦东新区	100%	83,863	142,413	0	0	0
上海济阳路	浦东新区	100%	16,000	16,000	0	0	0
上海兰乔圣菲	闵行区	100%	317,485	90,268	0	21,091	80,138
上海华漕 213	闵行区	100%	172,668	295,700	59,940	0	0
上海红郡	闵行区	75%	60,880	50,124	0	50,124	50,124
上海四季花城	宝山区	100%	383,678	455,501	51,396	58,759	333,582
上海罗店项目	宝山区	100%	231,753	254,356	0	0	0
上海蓝山小城	浦东新区	100%	433,130	197,889	21,437	20,762	127,020

上海地杰项目	浦东新区	100%	412,400	806,500	0	0	0
上海铜山街项目	浦东新区	100%	90,645	225,699	0	0	0
上海滨江项目	浦东新区	100%	38,753	103,132	0	0	0
南昌四季花城北区	高新区	50%	374,335	479,471	1,670	110,416	260,578
南昌青山湖	青山湖区	50%	97,123	134,036	0	0	0
南京光明城市	建邺区	100%	134,000	247,332	0	0	132,623
南京金域缙香	建邺区	100%	48,938	111,249	111,249	0	0
南京安品街	白下区	100%	27,325	25,380	0	0	0
南京万科红郡	下关区	100%	27,116	46,770	41,450	0	0
南京金域蓝湾	江宁区	70%	272,298	612,803	0	0	0
南京金色城品	雨花区	70%	42,318	97,185	0	0	0
苏州玲珑湾花园	工业园区	70%	384,044	840,593	0	152,388	399,562
苏州本岸项目	工业园区	51%	155,673	124,049	45,820	28,522	28,522
苏州金色家园	沧浪区	55%	134,771	242,360	242,360	0	0
苏州长风学校项目	沧浪区	49%	48,750	48,540	0	0	0
昆山高尔夫	巴城镇	85%	484,000	330,000	0	0	0
无锡东郡	长江北路	70%	81,664	215,595	90,575	63,722	63,722
无锡魅力之城	滨湖区	60%	960,000	1,348,695	218,922	119,658	372,678
无锡金色家园	新区	55%	122,206	295,981	0	0	0
无锡金域蓝湾	滨湖区	55%	154,468	390,370	0	0	0
镇江魅力之城	润州区	100%	770,903	832,921	104,937	27,964	27,964
杭州良渚文化村	余杭区	100%	3,354,214	2,309,282	154,152	134,577	316,458
杭州逸天广场	滨江区	100%	98,198	166,866	0	166,866	166,866
杭州威尼斯水城	萧山区	55%	213,344	350,897	0	157,682	251,226
杭州金色城品	上城区	100%	3,584	13,593	15,701	0	0
杭州魅力之城	江干区	100%	84,438	190,408	190,104	0	0
杭州西溪蝶园	西湖区	100%	155,838	353,320	111,468	0	0
宁波金色水岸	鄞州区	100%	190,369	311,927	142,674	0	0
小计			12,450,179	15,038,031	2,116,191	1,396,940	3,090,264
环渤海区域							
北京假日风景	丰台区	51%	224,254	421,978	214,626	0	0
北京四季花城	顺义区	100%	195,817	286,470	202,234	3,228	84,235
北京紫台	丰台区	100%	35,465	97,476	0	48,568	75,103
北京朝阳化机厂	朝阳区	100%	55,885	141,105	0	0	0
北京红狮涂料厂	丰台区	100%	59,800	184,717	0	0	0
北京金隅万科城	昌平区	49%	178,908	543,813	0	0	0
北京万科东第	朝阳区	60%	14,106	49,736	0	49,736	49,736
北京万科金阳	朝阳区	60%	12,489	17,478	17,478	0	0
北京公园 5 号	朝阳区	60%	37,917	96,240	0	0	0
天津水晶城	河西区	100%	384,142	380,814	0	46,692	380,814
天津东丽湖	东丽区	100%	2,708,886	1,910,211	82,385	18,015	208,787
天津金色家园	南开区	100%	58,400	105,325	14,329	0	0
天津假日风景	西青区	55%	228,534	296,573	58,832	14,958	145,847
天津金域蓝湾	开发区	96%	60,208	277,800	143,858	0	0
天津宁发花园	南开区	55%	62,671	41,177	41,177	0	0
沈阳新里程	浑南新区	100%	52,659	119,260	44,186	0	0
沈阳兰乔圣菲	东陵区	100%	344,365	107,399	48,803	0	12,463
沈阳新榆公馆	浑南新区	100%	182,139	289,753	121,537	12,847	108,982
沈阳魅力之城	于洪区	100%	156,817	300,766	108,059	0	0
沈阳万科城	和平区	49%	365,566	892,282	237,651	42,185	142,294
沈阳四季花城	于洪区	100%	387,471	551,319	53,456	22,944	475,197
大连溪之谷	甘井子区	55%	363,716	380,950	134,773	35,740	35,740
大连假日风景	甘井子区	100%	135,297	153,611	0	153,611	153,611
长春上东区项目	二道区	100%	151,311	210,016	0	29,452	207,790

长春兰乔圣菲	净月区	100%	130,873	78,472	7,190	50,782	65,919
长春洋浦花园	经济开发区	100%	89,678	208,128	0	0	0
鞍山城市花园	铁东区	100%	161,444	180,885	0	41,193	180,885
鞍山金色家园	铁东区	100%	48,874	97,884	44,195	0	0
鞍山万科城	高新区	100%	167,422	365,007	0	0	0
青岛魅力之城	城阳区	80%	200,289	357,459	118,479	81,060	81,060
小计			7,255,403	9,144,104	1,693,247	651,012	2,408,464
其他							
成都城市花园	锦江区	100%	322,196	479,627	0	11,231	479,627
成都魅力之城	成华区	60%	380,501	738,785	245,260	120,268	308,307
成都金域蓝湾	成华区	100%	61,505	293,700	234,824	0	0
成都双水岸	新都区	100%	263,129	376,231	251,730	149,800	243,651
成都加州湾	金牛区	100%	28,183	157,809	0	157,809	157,809
成都朗润园	温江区	90%	24,773	137,569	137,569	0	0
成都金域西岭	金牛区	60%	97,751	413,870	242,628	0	0
成都光华大道项目	青羊区	100%	64,386	363,906	0	0	0
成都沙河堡项目	锦江区	70%	79,318	248,464	0	0	0
武汉城市花园	武昌区	100%	359,947	420,870	39,915	140,911	343,240
武汉魅力之城	武昌区	100%	218,340	415,059	161,767	0	0
武汉万科润园	武昌区	55%	36,390	89,303	5,288	24,765	24,765
武汉金色家园	江汉区	100%	23,851	149,618	118,649	0	0
武汉西半岛	东西湖区	100%	201,800	253,361	147,214	59,877	121,699
武汉金色城品	江汉区	55%	12,022	36,032	0	0	0
武汉高尔夫城市花园	东西湖区	49%	135,620	392,107	132,721	132,721	132,721
小计			2,309,712	4,966,310	1,717,565	797,382	1,811,819
合计		**	31,024,618	42,317,120	7,767,260	4,453,237	10,847,573

3. 主要供应商、客户情况

(1) 公司向前5名供应商合计的采购额占全年采购总额的百分比

2007 年公司不断深化与合作伙伴的关系，并大力推进战略合作，2007 年战略合作的比例达到了 34.20%。公司制定了《工程采购管理办法》、《战略合作实施细则》等采购管理制度，规范集团的采购业务，推行战略合作、集中采购以发挥规模优势。年内，从前 5 名材料设备供应商的采购额合计 6.24 亿元，占全年采购总额的 3.40%。

为了与合作伙伴联合发展、合作共赢，改善业务协同，公司建成了新的采购管理信息化系统——万科联合发展中心（Partner Development Center，简称 PDC），并已经于年内运行。

(2) 公司前5名客户销售额合计占公司销售总额的百分比

公司的产品为商品住宅，个人购房者为主力客户群。由于客户多而且分散在各个城市，仅在部分项目存在少数集团购房或批量购房者，因此主要客户的销售额占全年销售额的比例较低。经统计 2007 年前 5 名客户的销售额约为 4.14 亿元，占公司销售总额的比例为 0.79%。

4. 公司财务状况分析

报告期内，公司经营业务稳定增长，资产质量提升，财务状况稳健。

项目	2007-12-31	2006-12-31	变动幅度	说明
----	------------	------------	------	----

	(人民币万元)	(人民币万元)		
资产总额	10,009,446.79	4,991,984.04	100.51%	公司规模扩大
货币资金	1,704,650.46	1,074,369.52	58.67%	公开发行人 A 股股票、预收账款增多
其它应收款	276,405.69	67,100.57	311.93%	应收联营公司款项增加
长期投资	243,860.92	81,992.74	197.42%	增加上海地杰及一航万科等投资
一年内到期的非流动负债	748,867.69	109,009.40	586.98%	公司规模扩大,备用金增加
预收账款	2,162,274.74	883,635.10	144.70%	预售楼款增长
其它应付款	590,744.74	289,332.25	104.18%	土地增值税、土地价款和股东借款增加
长期借款	1,636,207.98	945,287.70	73.09%	公司规模扩大,备用金增加
归属上市公司股东权益	2,927,864.76	1,492,854.77	96.13%	净利润的增长及公开增发
项目	2007 年 1-12 月	2006 年 1-12 月	变动幅度	说明
营业收入	3,552,661.13	1,791,833.15	98.27%	结算规模增长
营业成本	2,060,733.90	1,144,126.38	80.11%	结算规模增长
营业税金及附加	411,577.30	157,954.31	160.57%	营业税和土地增值税增长
营业利润	765,289.75	342,690.68	123.32%	业务规模增长
利润总额	764,160.57	343,449.47	122.50%	业务规模增长
所得税	232,410.49	101,149.76	129.77%	利润规模增长
归属股东权益净利润	484,423.55	229,788.38	110.81%	业务规模增长
其他指标	2007 年 1-12 月	2006 年 1-12 月	变动幅度	说明
资产负债率	66.11%	65.04%	+1.07 个百分点	预收帐款、银行借款增加
流动比率	1.96	2.19	-0.23	流动负债中预收款增加较快
速动比率	0.59	0.64	-0.05	流动负债中预收款增加较快
股东权益比率	33.89%	34.96%	-1.07 个百分点	预收帐款、银行借款增加
应收帐款周转天数	6	7	-1 天	销售规模扩大
存货周转天数	879	779	100 天	存货中待开发土地和在建增加较快

(1) 公司资产主要构成情况分析 (单位: 人民币万元)

项目	2007-12-31		2006-12-31		占总资产的比重增长百分点
	金额	占总资产的比重(%)	金额	占总资产的比重(%)	
资产总计	10,009,446.79	100	4,991,984.04	100	-
货币资金	1,704,650.46	17.03	1,074,369.52	21.52	-4.49
其他应收款	276,405.69	2.76	67,100.57	1.34	1.42
存货	6,647,287.69	66.41	3,416,711.47	68.44	-1.86
其中: 完工开发产品	465,462.80	4.65	295,539.83	5.92	-1.27
在建开发产品	3,387,690.23	33.84	1,476,230.54	29.57	4.45
拟开发土地	2,787,759.77	27.85	1,643,938.14	32.93	-5.08
长期股权投资	243,860.92	2.44	81,992.74	1.64	0.79
一年内到期的非流动负债	748,867.69	7.48	109,009.40	2.18	5.30
应付账款	1,110,379.74	11.09	595,226.35	11.92	-0.83
预收账款	2,162,274.74	21.60	883,635.10	17.70	3.90
其他应付款	590,744.74	5.90	289,332.25	5.80	0.10
长期借款	1,636,207.98	16.35	945,287.70	18.94	-2.59

(2) 报告期内营业费用、管理费用、财务费用、所得税等财务数据变动情况 (单位: 人民币万元)

项目	2007 年度	2006 年度	增减率(%)	重大变动原因
营业费用	119,454.37	62,571.68	90.91%	销售规模增大
管理费用	176,376.58	85,945.90	105.22%	公司及业务规模扩大
财务费用	35,950.01	14,015.16	156.51%	非资本化借款增多
投资收益	20,803.07	17,081.19	21.79%	新增合营及联营公司产生利润
所得税	232,410.49	101,149.76	129.77%	公司利润增长

(3) 报告期内公司现金流量财务数据变动情况（单位：人民币万元）

项目	2007 年度		2006 年度		结构比增长百分点
	金额	结构比	金额	结构比	
经营活动现金流入	4,596,391.52	100.00%	1,954,062.11	100.00%	-
其中：销售商品、提供劳务收到的现金	4,471,279.94	97.28%	1,906,330.30	97.56%	-0.28%
经营活动现金流出	5,640,163.10	100.00%	2,256,474.26	100.00%	-
其中：购买商品、接受劳务支付的现金	4,617,106.88	81.86%	1,745,384.40	77.35%	4.51%
经营活动产生的现金流量净额	(1,043,771.58)		(302,412.15)		
投资活动产生的现金流量净额	(460,403.52)		(155,182.08)		
筹资活动产生的现金流量净额	2,136,100.18		1,206,416.03		

5. 公司投资情况

报告期内，本集团长期投资净额较上年增加 161,868.17 万元，增幅 197.42%。

(1) 募集资金使用情况

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

上述募集资金投资于 11 个项目，截至 2007 年 12 月 31 日，各投资项目的投资、收益、进度情况如下：（单位：万元）

募集资金总额	993,660		本年度已使用募集资金总额		667,732	
			已累计使用募集资金总额		667,732	
承诺项目	是否变更项目	拟投入金额	实际投入金额	是否符合计划进度	预计收益	产生收益情况
广州科学城 H3 项目	否	60,000	51,926	是	11,682	
广州白云区金沙洲项目	否	80,000	80,000	是	71,224	
佛山禅城区南庄项目	否	90,000	46,776	是	72,568	
珠海香洲区珠海宾馆项目	否	65,000	52,262	07 年未开工	23,973	
杭州西湖区蒋村项目	否	70,000	70,000	是	36,963	
杭州余杭区良渚项目	否	170,000	170,000	是	191,280	5,139
宁波鄞州区金色水岸项目	否	163,660	73,399	是	35,099	
上海浦东五街坊项目	否	120,000	38,397	07 年未开工	16,883	

上海浦东中林项目	否	70,000	21,232	是	14,509	
南京白下区安品街项目	否	65,000	43,729	07 年未开工	13,035	
南京下关区黄家圩项目	否	40,000	20,011	是	159,09	
合计	否	—	667,732	是	—	—
未达到计划进度和预计收益的说明（分具体项目）	1.珠海宾馆项目受珠海市政府调整中心城区的整体规划影响，未能如期开工。目前公司正在进行项目规划报批工作，预计 2008 年开工； 2.上海五街坊项目因“世博会”政府道路规划调整影响，未能如期开工，预计 2008 年开工； 3.南京安品街项目因政府出于保护老城区目的，尚未明确规划设计要点，影响了项目如期开工。目前公司正在进行规划报批工作，预计 2008 年开工。					
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 2007 年 12 月 31 日止，本公司此次募集资金按照募集说明书使用了人民币 667,732 万元，占募集资金净额人民币 993,660 万元的 67.2%，余额人民币 325,928 万元将随着项目的后续开发全部投入。 期后事项： 由于募集资金需要按照项目开发进度逐步使用，而房地产项目分期开发、具有一定开发周期等特点，决定了募集资金不能短期内全部使用完毕。按照公开增发 A 股股票募集资金投资项目的进度安排和进展情况，截至 2008 年 1 月 31 日，公司公开增发 A 股股票 11 个募集资金投资项目尚有 288,590 万元募集资金（含有关利息）尚未投入使用。根据 11 个募集资金投资项目未来用款计划，预计到 2008 年 8 月 31 日该等项目将需用款 190,134 万元。考虑上述项目用款后，专项募集资金将有 98,456 万元暂时不会利用。 为提高募集资金的使用效率，降低公司的财务费用，维护公司和投资者的利益，经董事会决议，公司拟使用不超过 98,000 万元短期内不使用的专项募集资金暂时补充流动资金，使用期限不超过 2008 年 8 月 27 日。详细情况请见公司于 2008 年 2 月 28 日在《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》和香港英文《虎报》发布的公告。					

②经有关部门核准，公司于 2006 年 12 月 13 日向特定对象非公开发行 A 股股票募集资金总额人民币 42 亿元，扣除发行费用募集资金净额人民币 41.967 亿元。截至 2007 年 12 月 31 日，非公开发行股票募集资金按照募集说明书已使用人民币 418,093 万元，占募集资金净额的 99.62%。除拟投入武汉金色家园项目的募集资金 1,577 万元尚未使用外，其他项目募集资金承诺投资金额已全部使用完毕。截至 2008 年 1 月 31 日，武汉金色家园项目的募集资金余额人民币 1,577 万元也已全部使用完毕。

期后事项：

经有关部门核准，公司于 2004 年 9 月 24 日向社会公开发行人民币 19.9 亿元的可转换公司债券。截至 2007 年末，有关募集资金除拟投入上海七宝 53# 地块的尚剩余 10,612 万元未使用以外，其他项目募集资金承诺投资金额已全部使用完毕。募集资金整体投资情况良好，高于募集说明书承诺水平。

上海七宝 53# 项目位于上海市闵行区七宝镇。由于政府地铁建设等原因，该项目一直未能开工，募集资金也一直未能按计划使用完毕。近期，由于政府调整规划，该项目由原有包含住宅和商业的综合项目改变为以商业为主的开发项目，且项目动工时间依然无法确认。为了提高募集资金的使用效率，公司拟将计划投向该项目募集资金的未使用部分 10,612 万元，变更投入到上海四季花城二期三区项目使用。有关事项还需股东大会审议。详细情况请见公司于 2008 年 3 月 18 日在《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》和香港英文《虎报》发布的公告。

（2）非募集资金使用情况

①股权投资情况

1) 期内，集团主要发起设立的公司如下：

序号	新设公司	币别	注册资本	万科实际投资额（折人民币）	经营范围
1	广州市万科穗东房地产有限公司	人民币	10,000,000.00	10,000,000.00	房地产开发经营
2	广州市万科信诚房地产有限公司	人民币	10,000,000.00	10,000,000.00	房地产开发经营
3	上海万科宝北置业有限公司	人民币	10,000,000.00	10,000,000.00	房地产开发经营
4	上海郡科投资管理有限公司	人民币	200,000,000.00	200,000,000.00	投资
5	天津万盛投资有限公司	人民币	80,000,000.00	80,000,000.00	投资
6	天津万滨房地产开发有限公司	人民币	140,000,000.00	130,000,000.00	房地产开发经营
7	南京恒越置业有限公司	人民币	10,000,000.00	4,900,000.00	房地产开发经营
8	南京运杰房地产开发有限公司	人民币	10,000,000.00	10,000,000.00	房地产开发经营
9	南京金域蓝湾置业有限公司	人民币	90,000,000.00	90,000,000.00	房地产开发经营
10	武汉万科天润房地产有限公司	美元	57,600,000.00	434,078,043.00	房地产开发经营
11	武汉万科青安居房地产有限公司	人民币	100,000,000.00	80,000,000.00	房地产开发经营
12	成都万科国宾置业有限公司	美元	110,000,000.00	625,360,042.50	房地产开发经营
13	成都万科光华置业有限公司	美元	66,000,000.00	146,803,140.00	房地产开发经营
14	成都万科锦江置业有限公司	人民币	10,000,000.00	10,000,000.00	房地产开发经营
15	长春万润房地产开发有限公司	人民币	10,000,000.00	10,000,000.00	房地产开发经营
16	青岛万科房地产有限公司	人民币	20,000,000.00	20,000,000.00	房地产开发经营
17	杭州万坤置业有限公司	人民币	350,000,000.00	178,500,000.00	房地产开发经营
18	福州市万科房地产有限公司	人民币	20,000,000.00	20,000,000.00	房地产开发经营
19	长沙市万科房地产开发有限公司	人民币	20,000,000.00	20,000,000.00	房地产开发经营
20	深圳万科华昱花园房地产开发有限公司	人民币	95,909,045.00	57,545,427.00	房地产开发经营
21	惠州市万科置业有限公司	人民币	10,000,000.00	10,000,000.00	房地产开发经营
22	惠州市利万房地产开发有限公司	人民币	10,000,000.00	6,700,000.00	房地产开发经营
23	佛山市南海区万科金域华庭房地产有限公司	美元	44,000,000.00	182,145,590.00	房地产开发经营
24	东莞市新万房地产开发有限公司	人民币	10,000,000.00	5,100,000.00	房地产开发经营
25	东莞市万科置地有限公司	人民币	10,000,000.00	10,000,000.00	房地产开发经营
26	江西万科青山湖房地产发展有限公司	人民币	20,000,000.00	10,000,000.00	房地产开发经营
27	北京万信投资发展有限公司	人民币	30,000,000.00	18,000,000.00	投资
28	万科置业（香港）有限公司	美元	9,500,000.00	69,526,014.48	房地产代理，投资
	合计			2,458,658,256.98	

除上述公司外，集团还发起设立其他公司共 20 家，合计投资金额 7,700 万元。

2) 期内集团主要收购的公司如下：

A、2007 年 3 月 21 日，公司竞得杭州钢铁集团公司下属之富春有限公司通过浙江产权交易所对外公开拍卖的股权包，获取深圳富春东方（集团）有限公司、万轩置业（深圳）有限公司、南京恒邦房地产开发有限公司、南京富春东方房地产开发有限公司 70%的股权。其后，公司和深圳中康投资有限公司签署协议，继续受让上述公司 20%的股权。受让上述股权的价款共计人民币 12.6 亿元。

B、期内集团还收购公司 14 家，合计投资金额 6.1 亿元。

3) 期内, 为支持控股子公司的业务发展, 公司对12家控股子公司合计增资28.1亿元, 其中北京万科企业有限公司9亿元、广州市万新房地产有限公司7.1亿元、成都万科成华置业有限公司5.4亿元、天津万科房地产有限公司2.2亿元、深圳万科第五园房地产有限公司1.9亿元、其他公司增资合计2.5亿元。

② 其他投资情况

报告期内, 本公司新获取项目 54 个, 总占地面积约 612 万平方米, 规划建筑面积总计约 1142 万平方米, 按万科权益计算的规划建筑面积约 934 万平方米。

地区	项目名称	地理位置	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)
广州	万科城北项目	萝岗区	100%	88,105	175,838	175,838
	金色荔苑	荔湾区	100%	5,734	40,152	40,152
	江湾东项目	海珠区	70%	9,629	58,624	41,037
	沙湾项目	番禺区	100%	58,093	72,616	72,616
	万景德项目	荔湾区	100%	6,623	46,147	46,147
	同福西项目	海珠区	100%	9,117	79,952	79,952
	鹤鸣五巷	海珠区	100%	1,451	5,730	5,730
深圳	千林山居	龙岗区	100%	200,002	357,964	357,964
	恒丰项目	宝安区	40%	72,500	39,200	15,680
	金御华庭	宝安区	100%	68,289	189,688	189,688
	金域东郡二期	龙岗区	100%	78,583	238,006	238,006
	华昱项目	龙岗区	100%	79,911	131,571	131,571
	万轩国际	福田区	100%	5,438	60,088	60,088
	东方尊峪	罗湖区	100%	109,560	336,509	336,509
	天琴湾	盐田区	90%	253,990	24,785	22,307
惠州	惠城区项目	惠城区	100%	151,298	328,623	328,623
海口	浪琴湾	海口市	100%	115,503	78,248	78,248
东莞	水濂山	南城区	70%	249,398	366,543	256,580
	双城水案	塘厦镇	51%	660,011	414,490	211,390
	金域蓝湾	大朗镇	51%	91,780	178,259	90,912
佛山	金域华庭	南海区	55%	75,900	252,681	138,974
福州	福飞路项目	晋安区	100%	160,536	374,226	374,226
长沙	金色家园	雨花区	100%	12,768	53,135	53,135
上海	成山路项目	浦东新区	100%	19,389	44,153	44,153
	济阳路项目	浦东新区	100%	16,000	16,000	16,000
	七街坊项目	浦东新区	100%	83,863	142,413	142,413
	五街坊项目	浦东新区	100%	121,463	123,368	123,368
	中林项目	浦东新区	100%	52,998	84,796	84,796
	地杰项目	浦东新区	100%	412,400	806,500	806,500
	铜山街项目	浦东新区	100%	90,645	225,699	225,699

	罗店项目	宝山区	100%	231,753	254,356	254,356
南京	万科红郡	下关区	100%	27,116	46,770	46,770
	金域缙香	建邺区	100%	48,938	111,249	111,249
	安品街项目	白下区	100%	27,325	25,380	25,380
	金域蓝湾	江宁区	70%	272,298	612,803	428,962
	金色城品	雨花区	70%	42,318	97,185	68,030
无锡	金域蓝湾	滨湖区	55%	154,468	390,370	214,704
	金色家园	新区	55%	122,206	295,981	162,790
南昌	青山湖项目	青山湖区	50%	97,123	134,036	67,018
苏州	长风学校项目	沧浪区	49%	48,750	48,540	23,785
大连	溪之谷	甘井子区	55%	363,716	380,950	209,523
沈阳	魅力之城	于洪区	100%	156,817	300,766	300,766
北京	红狮涂料厂	丰台区	100%	59,800	184,717	184,717
	金隅万科城	昌平区	49%	178,908	543,813	266,468
	朝阳化机厂	朝阳区	100%	55,885	141,105	141,105
长春	洋浦花园	经济开发区	100%	89,678	208,128	208,128
鞍山	万科城	高新区	100%	167,422	365,007	365,007
成都	金域蓝湾二期	成华区	100%	9,350	59,290	59,290
	金域西岭	金牛区	60%	97,751	413,870	248,322
	光华大道项目	青羊区	100%	64,386	363,906	363,906
	沙河堡项目	锦江区	70%	79,318	248,464	173,925
武汉	高尔夫城市花园	东西湖区	49%	135,620	392,107	192,132
	金色城品	江汉区	55%	12,022	36,032	19,817
	魅力之城	武昌区	100%	218,340	415,059	415,059
合计				6,122,285	11,415,885	9,339,507

上述新项目地价总额合计 409 亿元。截至 2007 年末，公司为上述项目共支付地价 261.1 亿元。

此外，公司报告期内新增正在办理有关转让手续的项目 14 个，占地面积合计 216 万平方米，按万科权益计算的规划建筑面积合计 402 万平方米。该等项目的获取具有一定不确定性。故未记入新增项目列表中。

6. 新年度项目发展计划

截至 2007 年年末，公司已获取的规划中项目建筑面积合计约 2163 万平方米，其中按万科权益比例计算的规划中项目建筑面积约为 1821 万平方米。该等项目共 132 个，2008 年度计划开工面积和竣工面积分别约 848 万平方米和 689 万平方米。

此外，报告期末公司 22 个项目（含 07 年新增的 14 个）未办妥转让手续，占地面积合计 363 万平方米，按万科权益计算的规划建筑面积合计 585 万平方米。公司将推动有关手续的办理，但该等项目的获取具有不确定性，故未计入项目列表。

2008 年度主要项目一览表：

（单位：平方米）

项目名称	位置	权益	占地面积	规划建筑 面积	08年计划 开工面积	08年计划 竣工面积	07年末未开工 规划建筑面积 (万平方米)
珠江三角洲区域							
深圳万科城	龙岗区	100%	513,018	515,190	0	89,098	0.0
深圳第五园	龙岗区	100%	432,604	525,410	167,810	25,724	22.3
深圳东海岸	盐田区	100%	342,984	265,864	1,453	27,788	0.1
深圳万科中心	盐田区	100%	61,730	79,004	0	0	0.0
深圳溪之谷	宝安区	60%	158,639	47,270	0	0	4.7
深圳大甲岛	惠州市	100%	364,450	234,975	0	0	23.5
深圳金域东郡	龙岗区	100%	104,801	315,808	238,006	77,802	23.8
深圳华昱项目	龙岗区	100%	79,911	131,571	58,458	0	13.2
深圳九州项目	龙岗区	100%	236,330	513,012	100,000	0	51.3
深圳千林山居	龙岗区	100%	200,002	357,964	127,583	24,963	25.2
深圳金御华庭	宝安区	100%	68,289	189,688	79,068	7,020	7.9
惠州惠城区项目	惠城区	100%	151,298	328,623	120,907	10,000	32.9
深圳东方尊峪	罗湖区	90%	109,560	336,509	0	119,029	0.0
深圳天琴湾	盐田区	90%	253,990	24,785	13,483	1,589	1.3
海口浪琴湾	海口市	100%	115,503	78,248	0	78,248	0.0
佛山四季花城	南海区	100%	533,955	552,621	0	87,003	0.0
广州万科城	萝岗区	100%	222,001	154,914	0	85,953	0.0
广州天景花园	白云区	100%	61,325	144,022	0	109,299	0.0
广州金域蓝湾	白云区	50%	144,657	433,971	187,936	110,193	29.2
广州万科云山	白云区	50%	94,745	142,186	0	64,567	0.0
广州金色家园	越秀区	100%	7,716	34,987	0	34,987	0.0
广州金色康苑	荔湾区	100%	6,576	57,823	0	57,823	0.0
广州金色荔苑	荔湾区	100%	5,734	40,152	0	40,152	0.0
广州万科城北项目	萝岗区	100%	88,105	175,838	16,903	62,410	1.7
广州江湾东项目	海珠区	70%	9,629	58,624	58,624	0	5.9
广州万景德项目	荔湾区	100%	6,623	46,147	46,147	0	4.6
广州同福西项目	海珠区	100%	9,117	79,952	79,952	0	8.0
广州鹤鸣五巷	海珠区	100%	1,451	5,730	5,730	0	0.6
东莞高尔夫花园	寮步镇	100%	301,711	429,374	0	139,814	0.0
东莞运河东1号	莞城区	25%	83,156	239,752	8,005	138,426	0.8
东莞松山湖1号	松山湖园区	100%	133,333	73,955	0	13,536	0.0
东莞常平万科城	常平镇	100%	660,400	425,784	116,462	17,958	31.2
东莞万科蓝山	大岭山镇	100%	146,674	278,074	60,000	0	27.8
东莞水濂山	南城区	70%	249,398	366,543	101,731	0	36.7
东莞双城水案	塘厦镇	51%	660,011	414,490	84,714	0	37.2
东莞金域蓝湾	大朗镇	51%	91,780	178,259	87,564	0	17.8
中山城市风景	南区	100%	335,525	507,789	67,460	71,652	17.5
珠海珠海宾馆	香洲区	100%	110,600	226,827	99,205	0	22.7
珠海金域蓝湾	香洲区	100%	23,584	97,023	0	27,675	0.0
佛山金色家园	南海区	100%	86,007	280,607	0	48,490	6.1
佛山兰乔圣菲	顺德区	100%	110,000	325,041	39,152	54,554	19.4
佛山金御华府	南海区	100%	127,598	214,969	33,874	137,969	6.7
佛山万科城	禅城区	100%	386,400	778,088	85,505	128,055	57.6
佛山金域华庭	南海区	55%	75,900	252,681	46,002	80,797	21.8

长沙西街花园	芙蓉区	80%	165,193	250,000	0	0	0.0
长沙金域蓝湾	芙蓉区	80%	143,405	393,715	100,000	0	39.4
长沙金色家园	雨花区	100%	12,768	53,135	53,135	0	5.3
厦门金域蓝湾	思明区	100%	55,657	186,064	0	69,657	0.0
福州福飞路项目	晋安区	100%	160,536	374,226	186,856	0	37.4
小计		**	8,504,379	12,217,283	2,471,725	2,042,230	641.6
长江三角洲区域							
上海翡翠别墅	闵行区	49%	296,295	212,479	33,700	30,300	18.2
上海花园小城	闵行区	100%	141,239	244,426	109,866	134,560	11.0
上海燕南园	闵行区	50%	192,000	119,359	0	30,886	1.9
上海城花新园	闵行区	51%	240,615	418,558		0	41.9
上海吴中路项目	闵行区	100%	61,724	148,413	148,413	0	14.8
上海七宝 53 号	闵行区	100%	57,900	223,000	0	0	22.3
上海白马花园	松江区	49%	366,465	312,931	71,659	89,518	10.7
上海新里程	浦东新区	90%	238,920	349,345	47,217	55,614	4.7
上海中林项目	浦东新区	100%	52,998	84,796	0	84,796	0.0
上海五街坊项目	浦东新区	100%	121,463	123,368	123,368	0	12.3
上海七街坊项目	浦东新区	100%	83,863	142,413	142,413	0	14.2
上海济阳路项目	浦东新区	100%	16,000	16,000	0	0	1.6
上海兰乔圣菲	闵行区	100%	317,485	90,268	0	10,130	1.0
上海华漕 213	闵行区	100%	172,668	295,700	0	295,700	0.0
上海四季花城	宝山区	100%	383,678	455,501	33,104	51,396	3.3
上海罗店项目	宝山区	100%	231,753	254,356	115,500	0	25.4
上海蓝山小城	浦东新区	100%	433,130	197,889	48,301	21,437	6.7
上海地杰项目	浦东新区	100%	412,400	806,500	275,762	3,056	80.7
上海铜山街项目	浦东新区	100%	90,645	225,699	94,708	0	22.6
上海滨江项目	浦东新区	100%	38,753	103,132	0	0	10.3
南昌四季花城北区	高新区	50%	374,335	479,471	3,294	50,283	6.6
南昌青山湖项目	青山湖区	50%	97,123	134,036	123,585	9,552	13.4
南京光明城市	建邺区	100%	134,000	247,332	0	114,709	0.0
南京金域缙香	建邺区	100%	48,938	111,249	0	34,233	0.0
南京安品街项目	白下区	100%	27,325	25,380	25,380	0	2.5
南京万科红郡	下关区	100%	27,116	46,770	5,320	26,731	0.5
南京金域蓝湾	江宁区	70%	272,298	612,803	148,371	0	61.3
南京金色城品	雨花区	70%	42,318	97,185	97,185	0	9.7
苏州玲珑湾花园	工业园区	70%	384,044	840,593	176,362	95,015	38.4
苏州本岸项目	工业园区	51%	155,673	124,049	88,210	17,298	8.8
苏州金色家园	沧浪区	55%	134,771	242,360	0	43,958	0.0
苏州长风学校项目	沧浪区	49%	48,750	48,540	48,540	0	4.9
昆山高尔夫	巴城镇	85%	484,000	330,000	0	0	33.0
无锡东郡	长江北路	70%	81,664	215,595	0	88,730	1.5
无锡魅力之城	滨湖区	60%	960,000	1,348,695	126,837	182,635	71.3
无锡金色家园	新区	55%	122,206	295,981	94,480	0	29.6
无锡金域蓝湾	滨湖区	55%	154,468	390,370	102,559	0	39.0
镇江魅力之城	润州区	100%	770,903	832,921	155,194	106,916	68.7
杭州良渚文化村	余杭区	100%	3,354,214	2,309,282	356,160	273,833	169.0
杭州威尼斯水城	萧山区	55%	213,344	350,897	0	15,470	0.0
杭州金色城品	上城区	100%	3,584	13,593	0	15,701	0.0

杭州魅力之城	江干区	100%	84,438	190,408	0	190,104	0.0
杭州西溪蝶园	西湖区	100%	155,838	353,320	132,200	0	24.0
宁波金色水岸	鄞州区	100%	190,369	311,927	169,253	142,674	16.9
小计		**	12,271,712	14,776,888	3,096,941	2,215,234	903.1
环渤海区域							
北京假日风景	丰台区	51%	224,254	421,978	100,913	214,626	19.8
北京四季花城	顺义区	100%	195,817	286,470	0	202,234	0.0
北京紫台	丰台区	100%	35,465	97,476	0	22,373	0.0
北京朝阳化机厂	朝阳区	100%	55,885	141,105	141,105	0	14.1
北京红狮涂料厂	丰台区	100%	59,800	184,717	150,274	0	18.5
北京金隅万科城	昌平区	49%	178,908	543,813	355,250	0	54.4
北京万科金阳	朝阳区	60%	12,489	17,478	0	17,478	0.0
北京公园 5 号	朝阳区	60%	37,917	96,240	96,240	0	9.6
天津东丽湖	东丽区	100%	2,708,886	1,910,211	330,560	182,578	152.2
天津金色家园	南开区	100%	58,400	105,325	0	105,325	0.0
天津假日风景	西青区	55%	228,534	296,573	0	91,895	0.0
天津宁发花园	南开区	55%	62,671	41,177	0	41,177	0.0
沈阳新里程	浑南新区	100%	52,659	119,260	0	75,074	4.1
沈阳兰乔圣菲	东陵区	100%	344,365	107,399	44,608	48,803	4.6
沈阳新榆公馆	浑南新区	100%	182,139	289,753	57,881	84,672	6.3
沈阳魅力之城	于洪区	100%	156,817	300,766	141,147	62,634	19.3
沈阳万科城	和平区	49%	365,566	892,282	184,400	137,575	48.4
沈阳四季花城	于洪区	100%	387,471	551,319	0	76,122	(0.0)
大连溪之谷	甘井子区	55%	363,716	380,950	155,952	143,770	24.6
大连城市花园	沙河口区	100%	28,580	33,942	0	0	3.4
长春兰乔圣菲	净月区	100%	130,873	78,472	0	7,190	1.8
长春洋浦花园	经济开发区	100%	89,678	208,128	97,800	0	20.8
鞍山金色家园	铁东区	100%	48,874	97,884	10,830	42,859	1.1
鞍山万科城	高新区	100%	167,422	365,007	126,031	0	36.5
青岛魅力之城	城阳区	80%	200,289	357,459	48,339	74,264	15.6
小计		**	6,377,475	7,925,184	2,041,330	1,630,647	455.1
其他城市							
成都魅力之城	成华区	60%	380,501	738,785	76,000	140,281	12.0
成都金域蓝湾	成华区	100%	61,505	293,700	59,290	293,700	5.9
成都双水岸	新都区	100%	263,129	376,231	30,836	96,866	3.3
成都朗润园	温江区	90%	24,773	137,569	0	137,569	0.0
成都光华大道项目	青羊区	100%	64,386	363,906	193,000	0	36.4
成都沙河堡项目	锦江区	70%	79,318	248,464	93,200	0	24.8
成都金域西岭	金牛区	60%	97,751	413,870	171,242	0	17.1
武汉城市花园	武昌区	100%	359,947	420,870	0	77,630	0.0
武汉魅力之城	武昌区	100%	218,340	415,059	54,865	95,632	25.3
武汉万科润园	武昌区	55%	36,390	89,303	0	34,931	5.9
武汉金色家园	江汉区	100%	23,851	149,618	0	30,969	3.1
武汉西半岛	东西湖区	100%	201,800	253,361	0	90,785	0.0
武汉金色城品	江汉区	55%	12,022	36,032	36,032	0	3.6
武汉高尔夫城市花园	东西湖区	49%	135,620	392,107	152,687	4,800	25.9
小计			1,959,333	4,328,874	867,152	1,003,163	163.5
合计		**	29,112,899	39,248,229	8,477,148	6,891,275	2,163.2

期后事项:

报告期末至2008年3月18日, 公司新增项目3个, 总占地面积合计31.1万平方米, 规划建筑面积合计106.8万平方米, 地价总额合计28.6亿元。详细情况如下:

城市	项目名称	地理位置	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
东莞	金域华府项目	南城区	51.7%	189,928	488,113	252,354	前期
成都	海蓉厂项目	武侯区	49%	54,969	259,986	127,393	前期
武汉	贺家墩项目	江汉区	52%	65,900	319,550	166,166	前期
合计				310,797	1,067,649	545,914	

此外, 报告期末至2008年3月18日, 公司新增正在办理有关转让手续的规划中项目5个, 总占地面积43.7万平米, 按万科权益计算的规划建筑面积合计43.8万平米。

特别风险提示:

上述开工计划和竣工计划可能因下述原因而出现相应调整:

- A、宏观经济以及房地产市场可能产生的重大变化或单个项目销售出现变化;
- B、土地使用权转让政策的进一步细化和改变, 给公司现有待开发项目带来不确定因素;
- C、新的法规对项目审批要求进一步严格, 使开发项目的证照办理速度滞后而影响开发节奏;
- D、重大天气变化可能对项目的工期产生影响而影响竣工。

7. 董事会日常工作情况

(1) 2007 年度董事会共召集了 4 次董事会议

A、第 14 届董事会第 9 次会议于 2007 年 3 月 16 日召开, 会议审议并通过了如下议案: 2006 年度经审计财务报告、2006 年度利润分配、分红派息和资本公积金转增股本预案、关于计提和核销 2006 年度资产减值准备的议案、应用投资性房地产等主要会计政策的议案、2006 年度报告和摘要、关于调整 2006 年度审计费用的议案、关于聘任 2007 年度核数师的议案、关于调整董事、监事薪酬的议案、关于授权董事长处理项目发展相关事项的议案、关于授权董事长在银行等金融机构融资及对外担保代表董事会的议案、关于受让浙江南都剩余 20%股权的议案、关于提请股东大会授权董事会决定限制性股票激励计划中相关董事、监事具体分配额度的议案、关于公司符合公开增发 A 股股票条件的议案、关于公开增发 A 股股票方案的议案、关于前次募集资金使用情况专项说明的议案、关于公开增发 A 股股票募集资金计划投资项目可行性的议案、关于提请股东大会授权董事会全权办理本次公开增发 A 股股票相关事宜的议案、关于召开二零零六年度股东大会的议案。

有关决议公告已于 2007 年 3 月 20 日刊登于《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》和香港英文《虎报》。

B、2007 年 4 月 27 日的召开第 14 届董事会第 10 次会议审议并通过了如下议案: 2007 年第一季度报告和

未经审计财务报表、关于授权董事长全权办理本次公开增发 A 股股票相关事项的议案。

有关决议事项已于 2007 年 4 月 30 日刊登于《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》和香港英文《虎报》。

C、第 14 届董事会第 11 次会议于 2007 年 8 月 24 日召开，会议审议并通过了公司 2007 年度中期报告、未经审计财务报表及中期报告摘要，关于 2007 年度中期不派发股息、不进行公积金转增股本的议案、关于 2007 年度中期计提资产减值准备和损失处理情况的议案、关于在香港设立万科金融公司的议案、关于变更公司注册地址的议案。相关报告 2007 年 8 月 28 日刊登于《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》和香港英文《虎报》。

D、2007 年 10 月 26 日召开的第 14 届董事会第 12 次会议审议并通过了如下议案：2007 年第三季度报告和未经审计财务报表、关于中高级管理人员职位名称调整的议案、关于聘任肖莉为执行副总裁的议案、关于聘任王文金为执行副总裁的议案。有关公告刊登于 2007 年 10 月 30 日的《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》和香港英文《虎报》。

(2) 2007 年度董事会共进行了 26 次通讯表决

A、2007 年 1 月 3 日以通讯表决方式提交董事会审议通过关于与外贸信托联合成立万信实业发展有限公司的议案。

B、2007 年 1 月 17 日以通讯表决方式提交董事会审议通过关于在香港设立两家投资公司的议案。

C、2007 年 1 月 23 日以通讯表决方式提交董事会审议通过万科首期限制性股票分配管理办法。

D、2007 年 1 月 25 日以通讯表决方式提交董事会审议通过关于与中国航空工业第一集团公司进行战略合作的议案。

E、2007 年 2 月 12 日以通讯表决方式提交董事会审议通过关于为西湖高尔夫项目二期补建人防工程保函提供反担保的议案。

F、2007 年 3 月 27 日以通讯表决方式提交董事会审议通过关于向杭钢提供不可撤销的《担保函》的议案。

G、2007 年 4 月 3 日以通讯表决方式提交董事会审议通过关于成都万科成华置业有限公司增资的议案、关于在深圳设立装修公司的议案、关于在上海设立装修公司的议案、关于在上海设立绿化公司的议案。

H、2007 年 4 月 16 日以通讯表决方式提交董事会审议通过关于修订股东大会议事规则、董事会议事规则的议案。

I、2007 年 5 月 7 日以通讯表决方式提交董事会审议通过关于授权董事长全权办理本次公开增发 A 股股票相关事项的议案。

J、2007 年 5 月 7 日以通讯表决方式提交董事会审议通过关于获取上海旗忠项目的议案、关于再度受让富春东方 20%股权的议案。

K、2007 年 5 月 22 日以通讯表决方式提交董事会审议通过关于在广州设立装修公司的议案。

L、2007 年 5 月 28 日以通讯表决方式提交董事会审议通过万科公司治理自查报告和整改计划。

M、2007 年 6 月 19 日以通讯表决方式提交董事会审议通过关于建设银行提供授信额度的议案。

N、2007 年 7 月 2 日以通讯表决方式提交董事会审议通过关于与凯德商用中国投资有限公司签订合作大纲

的议案。

O、2007 年 7 月 13 日以通讯表决方式提交董事会审议通过关于获取天津鸭淀水库项目的议案。

P、2007 年 7 月 31 日以通讯表决方式提交董事会审议通过关于获取福州五四北福飞路项目的议案。

Q、2007 年 8 月 28 日以通讯表决方式提交董事会审议通过关于公司符合发行公司债券条件的议案、关于发行公司债券的议案、关于提请股东大会授权公司董事会全权办理发行公司债券相关事宜的议案、关于修改公司章程的议案、关于召开二零零七年第一次临时股东大会的议案。

R、2007 年 9 月 11 日以通讯表决方式提交董事会审议通过关于收购广东上城建设有限公司的议案、关于转让深圳市温馨花园房地产开发有限公司股权的议案。

S、2007 年 9 月 14 日以通讯表决方式提交董事会审议通过关于授权董事长全权办理本次发行公司债券相关事项的议案。

T、2007 年 9 月 19 日以通讯表决方式提交董事会审议通过关于获取上海地杰项目的议案、关于获取上海铜山街项目的议案。

U、2007 年 9 月 29 日以通讯表决方式提交董事会审议通过关于获取珠海南屏东桥村项目的议案。

V、2007 年 10 月 15 日以通讯表决方式提交董事会审议通过关于获取北京朝阳区西大望路 27 号项目的议案。

W、2007 年 10 月 25 日以通讯表决方式提交董事会审议通过公司治理专项活动整改报告、关于修订总裁工作条例的议案。

X、2007 年 11 月 23 日以通讯表决方式提交董事会审议通过关于转让深圳万科城东项目公司 90%股权退出该项目开发的议案。

Y、2007 年 12 月 18 日以通讯表决方式提交董事会审议通过关于向一航万科转让上海白马项目部分股权的议案。

Z、2007 年 12 月 24 日以通讯表决方式提交董事会审议通过关于参与深圳深国投房地产开发有限公司 49%股权挂牌出让的议案。

公司已根据有关事项的具体进展情况以及重要性原则，按规定分别于 2007 年 2 月 8 日、6 月 12 日、6 月 20 日、7 月 10 日、8 月 30 日、10 月 11 日、10 月 27 日、10 月 30 日、10 月 31 日在《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》和香港英文《虎报》予以相应披露。

(3) 董事会对股东大会决议的执行情况

A、2006 年分红派息方案执行情况

根据 2006 年度（第 19 届）股东大会决议，董事会组织实施了公司 2006 度分红派息和资本公积金转增股本方案。2006 年度分红派息方案为：每 10 股派 1.5 元人民币现金（含税，扣税后，A 股社会公众股中个人股东、投资基金实际每 10 股派 1.35 元现金，B 股不扣税）；资本公积金转增股本方案为：向全体股东每 10 股股份转增 5 股。分红派息和资本公积金转增股本 A 股的股权登记日为 2007 年 5 月 15 日，除权除息日为 2007 年 5 月 16 日，转增股份上市日为 2007 年 5 月 16 日；B 股最后交易日为 2007 年 5 月 15 日，除

权除息日为 2007 年 5 月 16 日，B 股股权登记日为 2007 年 5 月 18 日，转增股份上市日为 2007 年 5 月 21 日。B 股现金股息以公司 2006 年度股东大会决议日后第一个工作日（2007 年 4 月 16 日）中国人民银行公布的港币兑换人民币的中间价折为港币支付，折算汇率 1 港币=0.9883 元人民币。

B、公开增发 A 股股票

公司 2006 年度股东大会通过了公司公开增发 A 股股票方案。根据股东大会决议，公司向证监会提交了有关发行申请。2007 年 8 月 21 日，证监会核准公司有关发行方案。2007 年 8 月 22 日，公司公布增发 A 股招股意向书，8 月 24 日发行认购。本次增发采用 A 股股东全额优先认购，优先认购剩余部分网上、网下定价发行的方式进行，发行价格 31.53 元/股。8 月 29 日公司公告发行结果，本次发行共增发 A 股 317,158,261 股，募集资金总额 9,999,999,969.33 元，扣除发行费用，募集资金净额 9,936,601,701.22 元。

2007 年 9 月 5 日，增发的股票在深圳证券交易所上市。

C、发行公司债券

公司 2007 年第一次临时股东大会通过了发行公司债券的议案，拟在中国境内发行本金总额不超过 59 亿元人民币的公司债券，期限 3-7 年。根据股东大会决议，公司向证监会提交了发行申请。目前有关事项还在进行当中。

（3）专业委员会履职情况

董事会审计委员会、薪酬与提名委员会、投资与决策委员会三个专业委员会根据《上市公司治理准则》、《公司章程》、《董事会议事规则》以及各专业委员会实施细则赋予的职权和义务，认真履行职责。

A、审计委员会履职情况

报告期内，审计委员会召开审计委员会会议和沟通会 5 次，通讯表决审议事项 2 项。对定期财务报告、新会计准则下的会计政策、担保事项、审计师聘任、审计费用、内部审计部门设置、内部控制建设开展等事项进行审议，并多次与审计师进行沟通。

2007 年审计工作开展以来，审计委员会积极与审计师确定有关审计工作的安排。报告期末以来，审计委员会又召开审计委员会会议和沟通会 3 次，两次审阅财务报表，出具审阅意见，并督促审计师格按照审计计划安排审计工作，确保在预定时间顺利完成审计工作。

审计委员会对毕马威华振会计师事务所和毕马威会计师事务所 2007 年审计工作总结如下：

按照中国证监会《关于做好上市公司 2007 年年度报告及相关工作的通知》等规定，现对本集团审计师毕马威华振会计师事务所、毕马威会计师事务所(以下简称“KPMG”)从事本年度公司审计工作总结如下：

一、审计前的准备工作

1、审计计划的确定

2007 年的审计工作从 2007 年 11 月初的预审开始到目前完成初步审计历时 4 个月的时间，具体的时间安排如下：

1) 2007 年 11 月-12 月进行预审工作。KPMG 对于 2007 年新收购、新进驻城市以及根据重要性水平选择城市进行预审；

2) 2008 年 1 月 7 日 KPMG 开始进驻万科进行审计工作，3 月 17 日出具 2007 年审计报告初稿提交审计委员会审阅，3 月 19 日出具公告审计报告定稿。

2、未审财务报表的审阅

审计进场前，审计委员会对公司编制的财务报表进行了认真的审阅，并形成书面意见。

二、审计过程

2008年1月7日开始，KPMG派出5个小组（分别为深圳地区、上海地区、香港地区、其他地区及集团整体）对公司总部和各子公司全面开展审计。

审计过程中，审计委员会根据审计进度书面督促KPMG严格按照审计计划安排审计工作，确保在预定时间顺利完成审计工作。

2008年3月17日，KPMG向审计委员会提交2007年年度报告审计及内控审核报告。2007年3月19日，董事会通过了此项事宜，至此，KPMG对公司2007年度财务审计的现场审计工作结束。

三、审计结果

KPMG为本公司出具了无保留意见的2007年度《审计报告》及无保留意见的《内部控制审核报告》。

审计委员会认为，毕马威华振会计师事务所、毕马威会计师事务所对公司2007年度财务报表审计工作完成良好。

审计委员会决议，继续聘请毕马威华振会计师事务所，负责按境内、外会计标准审计公司2008年度财务报表以及按照监管部门的规定出具内部控制审核报告。

B、薪酬与提名委员会履职情况

报告期内，薪酬与提名委员会召开专业委员会会议和沟通会3次，通讯表决审议事项3项，对公司奖励方案、限制性股票激励计划奖励基金的计提、引进优秀人才、调整职位名称，以及董事、监事、高级管理人员薪酬等事项进行了讨论和审议。

C、投资与决策委员会履职情况

报告期内，投资与决策委员会召开会议1次，通过通讯表决方式审议事项23项，讨论需董事会审议的公司投资决策事项，研究不同事项的审批权限。公司重大投资决策事项，在经过投资与决策委员会审议通过后，方提交董事会进行审议。

8. 本次利润分配及分红派息预案

自2007年1月1日起，本公司开始执行《企业会计准则2006》。根据新的会计准则，对子公司的投资采用成本法核算，因此母公司利润会和集团合并利润出现明显差异。而按照公司法规定，进行利润分配以及提取公积金要以母公司为主体。公司2007年利润分配及分红派息依据的母公司的可分配利润。

本年度公司按照境内会计准则编制的财务报告中的税后净利润和按照境外会计准则编制的财务报告中的税后净利润没有差异。2007年度公司可分配利润情况如下：

单位：人民币元

	母公司	集团合并
税后可分配利润	1,909,674,221.37	5,026,288,447.07
其中：2007 年度净利润	1,727,621,268.51	4,844,235,494.21
结转年初可分配利润	831,480,143.76	831,480,143.76
分配 2006 年度股利	(649,427,190.90)	(649,427,190.90)

根据有关法规及公司章程规定，考虑到股东利益及公司长远发展需求，董事会向股东大会提交 2007 年度利润分配方案如下：

- 1、按照上市公司净利润的 10%计提法定公积金；
- 2、按照上市公司净利润的 47.50%计提任意公积金；
- 3、按合并净利润 4,844,235,494.21 元的 15%提取分红基金；
- 4、剩余未分配利润留存下一年。
- 5、

2007 年度母公司可分配利润 1,909,674,221.37 元之分配金额如下：

	母公司	占本年母公司净利润比例	占本年集团合并净利润比例
2007 年度净利润	1,727,621,268.51		
计提法定公积金	172,762,126.85	10.00%	3.57%
计提任意盈余公积金	820,620,102.54	47.50%	16.94%
2007 年计提分红基金	726,635,324.13	42.06%	15.00%
年初可分配利润	182,052,952.86		
2007 年度分配现金股利	687,200,638.70	-	-
留转以后年度分配利润	229,091,353.28	-	-

分红派息方案：每 10 股派送人民币 1 元（含税）现金股息。

以 2007 年 12 月 31 日总股本 6,872,006,387 股计算，共计提现金股利人民币 687,200,638.70 元。

资本公积金转增股本方案：在综合考虑股东建议、公司盈利前景、资产状况以及市场环境的前提下，建议以每 10 股转增 6 股的比例，向全体股东转增股本。

以 2007 年 12 月 31 日总股本 6,872,006,387 股计算，转增股本为 4,123,203,832 股，本次资本公积金转增股本总金额为 4,123,203,832 元。转增前，资本公积金为 12,885,360,235.32 元，转增后，资本公积金结余为 8,762,156,403.32 元。

9. 选定信息披露媒体

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

九、监事会报告

2007年度监事会辞旧迎新：第5届监事会任期届满，圆满完成使命，新选举的第6届监事会开始继续面对新的挑战。第5届监事会和新组建的第6届监事会一如既往遵照公司法、公司章程及监事会议事规则等有关规定，认真履行监督职责，积极维护公司、股东和员工的利益。报告期内，监事会具体工作情况如下：

1、监事会会议及决议情况

报告期内，公司监事会共召开五次会议：

（1）2007年3月16日第5届监事会召开第14次会议。会议审议通过了监事会2006年度报告，审议并确认了公司2006年度审计报告、公司2006年度利润分配、分红派息及公积金转增股本预案、关于计提和核销2006年度资产减值准备情况的议案、关于应用投资性房地产等主要会计政策的议案、公司2006年度报告及年度报告摘要、关于调整2006年度审计费用的议案、关于聘任2007年度核数师的议案、关于调整董事、监事薪酬的议案、关于受让浙江南都剩余20%股权的议案、关于提请股东大会授权董事会决定限制性股票激励计划中董事、监事具体分配额度的议案、关于公开增发A股股票方案的议案，审议并通过了提名第六届监事会候选人的议案、关于召开二零零六年度股东大会的议案，会议还通报了职工代表监事改选的情况。

（2）2007年4月13日新组建的第6届监事会召开第1次会议，会议选举丁福源先生为公司第6届监事会主席。

（3）2007年4月27日召开的第6届监事会第2次会议审议并确认了公司2007年度第一季度报告。

（4）2007年8月24日召开的第6届监事会第3次会议审议并确认了公司2007年中期报告，未经审计财务报表和中期报告摘要，关于公司2007年度中期不进行利润分配、也不进行公积金转增股本的议案；

（5）2007年10月26日第6届监事会第4次会议审议并确认了公司2006年第三季度报告和未经审计财务报表。

此外，监事会还审议并通过了2007年4月18日以通讯表决方式提交的监事会议事规则（修订稿）。

2、监事会巡视

随着公司规模扩大，为了加强内部风险的控制，监事会加大了对下属公司、项目的巡视、巡查力度。2007年监事会组织各位监事和部分董事、独立董事进行的项目巡视达到5次，实地查看了佛山、中山、珠海、大连、长春、厦门、南昌、宁波、镇江、青岛等10个城市18个项目，了解了项目所在公司的经营管理现状。为了达到强化公司治理工作的目标，2007年，监事会开展了对一线公司内部控制工作以及集团阶段性重点工作进展情况的现场巡查。期间组织监事对25个下属公司在销售、施工、采购、财务管理风险、管理人员自律、员工权益维护等方面的工作进行了重点检查。2007年，监事会对各地公司的经营和发展情况提出了更多针对性地意见，也对加强风险控制和维护员工权益提出了更多建议。

3、监事会对公司有关事项的独立意见

（1）公司依法运作情况：年内，公司认真开展公司治理的自查和整改活动，并主动引进外部专业审计机构参与对公司内部控制体系建设的完善工作，监事会也积极参与其中。报告期内，监事会成员列席了各次董事会会议，通过巡视等方式依法对公司运行情况进行监督。监事会认为，公司内部控制制度完整有效，各项决策依法规范。公司治理活动发挥了积极的作用，公司内部控制进一步完善。公司董事及管理人员履

职过程中勤勉认真，没有违反法律、法规、公司章程或损害公司利益的行为，也没有滥用职权、损害股东和职员利益的行为。

（2）检查公司财务的情况：报告期内，监事会继续切实履行检查公司财务状况的职责。毕马威华振会计师事务所、毕马威会计师事务所已对公司财务报告出具客观的审计意见，监事会也认为公司财务报告真实、准确地反映了公司的财务状况和经营成果。

（3）募集资金使用情况：通过检查财务报表、巡视投资项目等方式，监事会对公司2006年度非公开发行A股股票募集资金和2007年度公开增发A股股票募集资金的使用情况进行了检查和监督，资金实际投入和承诺投资项目一致，投资项目未发生变更。对于报告期后提交审议的使用部分2007年度公开增发专项募集资金暂时补充流动资金和关于变更“万科转2”部分募集资金投向的议案，监事会认为有关操作有利于提高募集资金的使用效率，对公司和所有投资者都是有益的。

（4）公司07年没有发生重大资产收购及出售的情况，也没有关联交易发生。

2008年公司将迈向更大的发展平台，新的一届监事会也将继往开来，积极面对挑战，进一步拓宽工作思路，更加勤奋地做好各项工作，切实维护股东利益。

十、重要事项

1、重大诉讼、仲裁事项

报告期内公司无重大诉讼及仲裁事项。

2、重大收购及出售资产事项

无

3、重大关联交易事项

报告期内无重大关联交易发生。

4、限制性股票激励计划实施情况

报告期内，根据首期（06~08年）限制性股票激励计划和2006年度业绩实现情况，公司补充计提2006年度奖励基金73,756,963.01元，此外预提2007年度奖励基金241,282,949.52元。

上述计提的奖励基金自5月9日开始在二级市场购买万科A股股票，补充计提的2006年度奖励基金购入3,519,682股，预提的2007年度奖励基金购入11,412,445股。至此，公司首期限限制性股票激励计划2006年度奖励基金累计购入万科A股股票28,971,700股，预提的2007年奖励基金累计购入万科A股股票11,412,445股。

5月16日，公司实施2006年度派息及资本公积金转增股本方案。转增股本后，2006年度奖励基金持有万科A股股票43,457,550股，2007年奖励基金持有万科A股股票17,118,668股。同时，首期限限制性股票激励计划2006年度和2007年度奖励基金分别获得4,345,755.00元和1,711,866.75元派息款。根据激励对象授权委托，深圳国际信托投资有限责任公司使用该等派息款在二级市场购入万科A股股票，其中2006年度奖励基金补充购入282,700股，预提的2007年度奖励基金补充购入110,800股。

首期限限制性股票激励计划股息购买股票完成后，2006年度奖励基金累计持有万科A股股票43,740,250股，

预提的 2007 年奖励基金累计持有万科 A 股股票 17,229,468 股，两部分合计 60,969,718 股，占公司总股份数的 0.93%。

根据首期（06~08 年）限制性股票激励计划规定，深圳国际信托投资有限责任公司于年内售出 5,601,081 股万科 A 股股票，以备激励对象相关税费的缴纳。截至本报告披露日，2006 年度奖励基金持有万科 A 股股票的数量为 38,139,169 股。

此外，公司 2007 年经审计的财务报表显示，公司 2007 年度经审计的净利润为人民币 4,844,235,494.21 元，扣除非经常性损益后的净利润为人民币 4,790,833,311.17 元，扣除非经常性损益后的净利润金额较 2006 年度同等口径的指标增长率为 116.67%，全面摊薄的年净资产收益率（ROE）为 16.36%，全面摊薄的每股收益增长 106.75%，已经达到了限制性股票激励计划的考核要求。根据计划，公司将在年度股东大会通过 2007 年年度报告及上述经审计财务报告后，对 07 年度预提的激励基金少提的差额进行补充提取，追加提取激励基金 243,140,599.90 元，并按激励计划规定购入万科 A 股股票。

限制性股票激励计划的实施，促进了股东和经理人团队之间的利益共享和约束机制的建立，进一步完善了公司的治理结构，为公司吸引和保有优秀人才，增强公司竞争力，保证企业长期稳健的发展提供了有力的保障。

5、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，公司及公司控股子公司新增担保（含反担保）8.18亿元，解除担保24.19亿元。截止报告期末，公司担保余额18.07亿元，占公司净资产的比重为6.17%。其中，公司及控股子公司为其他控股子公司提供银行借款担保余额12.32亿元，公司及控股子公司对联营公司及合营公司提供银行借款担保余额为2.75亿元，公司及公司控股子公司对外担保余额3.00亿元。公司的对外担保主要来自受让浙江南都等公司股权带来的历史担保，均按照有关规定，履行了相应的审批程序，且根据股权转让协议的约定，因该等担保导致所有争议、索赔事项，均由股权转让方负责处理，相关赔偿义务及责任均由股权转让方承担。目前股权转让方与公司正逐步清理该等担保，进展正常。

报告期内，公司未为股东、实际控制人及其关联方提供担保，也未直接或间接向资产负债率超过70%的被担保对象提供债务担保。

报告期内，公司新增担保余额明细如下：

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
1	万科企业股份有限公司	无锡万科房地产有限公司 (60%)	人民币 6000 万元	为 10000 万银行借款提供公司权益比例(60%)的担保	2007 年 1 月 18 日至 2009 年 1 月 15 日
2	万科企业股份有限公司	无锡万科房地产有限公司 (60%)	人民币 3000 万元	为 5000 万银行借款提供公司权益比例(60%)的担保	2007 年 2 月 2 日至 2008 年 7 月 5 日
3	万科企业股份有限公司	无锡万科房地产有限公司 (60%)	人民币 3000 万元	为 5000 万银行借款提供公司权益比例(60%)的担保	2007 年 2 月 2 日至 2008 年 1 月 15 日
4	万科企业股份有限公司	长沙宏程房地产开发有限公司(80%)	人民币 10000 万元	为 10000 万银行借款提供担保	2007 年 3 月 20 日至 2009 年 3 月 20 日
5	万科企业股份有限公司	成都万科置业有限公司 (60%)	人民币 3000 万元	为 5000 万银行借款提供公司权益比例(60%)的担保	2007 年 5 月 17 日至 2009 年 5 月 16 日
6	万科企业股份有限公司	成都万科置业有限公司 (60%)	人民币 1800 万元	为 3000 万银行借款提供公司权益比例(60%)的担保	2007 年 5 月 30 日至 2009 年 5 月 29 日
7	万科企业股份有限公司	成都万科置业有限公司 (60%)	人民币 6000 万元	为 10000 万银行借款提供公司权益比例(60%)的担保	2007 年 7 月 2 日至 2009 年 7 月 1 日
8	万科企业股份有限公司	成都万科置业有限公司 (60%)	人民币 3000 万元	为 5000 万银行借款提供公司权益比例(60%)的担保	2007 年 10 月 11 日至 2009 年 10 月 10 日
9	万科企业股份有限公司	成都万科置业有限公司 (60%)	人民币 3000 万元	为 5000 万银行借款提供公司权益比例(60%)的担保	2007 年 12 月 14 日至 2009 年 12 月 13 日
10	浙江万科南都房地产有限公司(100%)	杭州南都宋城置业股份有限公司(50%)	人民币 1750 万元	为 1750 万银行借款提供担保	2007 年 1 月 31 日至 2008 年 4 月 23 日
11	浙江万科南都房地产有限公司(100%)	杭州南都宋城置业股份有限公司(50%)	人民币 8250 万元	为 8250 万银行借款提供担保	2007 年 2 月 2 日至 2008 年 3 月 20 日

(3) 报告期内，本公司不存在委托理财事项。

(4) 报告期内，公司与中国航空工业第一集团公司（以下简称“一航”）签署战略合作协议，公司将与一航所属全资子公司北京瑞赛科技有限公司合资组建综合性房地产开发公司共同开发房地产项目。有关情况请参见公司于2007年2月8日在《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》和香港英文《虎报》发布的公告。

(5) 报告期内，公司通过浙江产权交易所对外公开拍卖获取了杭州钢铁集团公司下属之富春有限公司转让的股权包，受让深圳富春东方（集团）有限公司、万轩置业（深圳）有限公司、南京恒邦房地产开发有限公司、南京富春东方房地产开发有限公司70%的股权。有关情况请参见公司于2007年3月22日在《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》和香港英文《虎报》发布的公告。期后，公司和深圳中康投资有限公司签署协议，继续受让了上述公司20%的股权。

(6) 报告期内，公司与中国建设银行股份有限公司签署《战略合作协议》，在未来几年，中国建设银行股份有限公司将为公司提供意向性授信额度人民币200亿元。有关情况请参见公司于2007年6月20日在《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》和香港英文《虎报》发布的公告。

(7) 报告期内, 公司与CapitaLand Retail Limited (非法定中文名: 凯德商用产业有限公司) 签署战略合作大纲, 拟就已开发、正在开发和未来的新项目中的商业部分与其开展非排他性战略合作。有关情况请参见公司于2007年7月10日在《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》和香港英文《虎报》发布的公告。

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

6、公司或持股5%以上股东及其他承诺事项履行情况

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

在公司股权分置改革中, 华润股份有限公司承诺持有的非流通股股份自获得上市流通权之日起, 在十二个月内不上市交易或者转让。之后, 通过证券交易所挂牌交易出售原非流通股股份, 出售数量占万科股份总数的比例在十二个月内不超过百分之五, 在二十四个月内不超过百分之十, 且出售价格不低于股权分置改革当中发行的认沽权证行权价的120% (出售价格将按权证行权价的调整方式在法定限售期内进行调整)。

公司其他非流通股股东承诺持有的非流通股股份自获得上市流通权之日起, 在十二个月内不上市交易或者转让。华润股份有限公司严格遵守上述承诺。

在公司2006年度非公开发行A股股票中, 华润股份有限公司承诺认购的股票自愿锁定三十六个月。有关承诺也得到严格履行。

7、投资者互动情况

公司一向重视投资者关系, 努力提高透明度。07年公司加强主动披露, 开始每月披露销售数据及项目获取情况。除了及时、充分、公平、准确的信息披露, 公司还通过不同的方式与投资者沟通互动。

2007年公司与投资者的沟通进一步加强, 接待投资者来访、参与机构投资者见面会会更加频繁, 投资者也更积极地参与公司的活动。年内公司接待投资者来访超过430次, 参加境内外机构组织的大型投资者见面会35场。公司还组织投资者见面会6场, 进行集中机构走访3次, 网上路演3次。在2007年公司的两次股东大会中, 出席会议股东持股总数分别达到公司有表决权股份总数的54.19%和50.63%, 投资者参与公司活动的热情进一步增加。

此外, 电话和电子邮件仍是公司和普通投资者沟通的重要方式, 通过耐心与投资者交流, 聆听他们的意见, 传递公司的信息, 增强了投资者和公司之间的信任。

报告期内, 在《中国证券报》和南京大学联合主办的“中国投资者关系管理”评选中, 万科连续第三年荣

膺“中国最佳投资者关系管理百强”，并同时荣获最佳大型公司奖、最佳沟通奖、最佳披露奖、最佳执行人奖等四个最佳单项奖第一名。在IR杂志（IR Magazine）主办的“2007年中国投资者关系”评选中，公司继06年之后，再度荣膺“最佳投资者关系大奖”、“最佳投资者会议奖”、“最佳投资者关系执行人”等多项大奖。

2007年公司投资者接待主要情况如下：

类别	时间	地点	方式	接待对象	谈论的内容及提供的资料
光大证券活动	2007.1	上海	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。
瑞银证券活动	2007.1	上海	见面会	券商、基金等各类投资者	
德意志银行活动	2007.1	北京	见面会	券商、基金等各类投资者	
瑞信活动	2007.3	香港	见面会	券商、基金等各类投资者	
中金活动	2007.4	深圳	见面会	券商、基金等各类投资者	
摩根大通活动	2007.4	北京	见面会	券商、基金等各类投资者	
中银国际活动	2007.5	厦门	见面会	券商、基金等各类投资者	
里昂证券活动	2007.5	上海	见面会	券商、基金等各类投资者	
申银万国活动	2007.5	南昌	见面会	券商、基金等各类投资者	
麦格理活动	2007.6	北京	见面会	券商、基金等各类投资者	
摩根斯坦利活动	2007.6	新加坡	见面会	券商、基金等各类投资者	
瑞银证券活动	2007.6	昆明	见面会	券商、基金等各类投资者	
国金证券活动	2007.7	成都	见面会	券商、基金等各类投资者	
里昂证券活动	2007.7	香港	见面会	券商、基金等各类投资者	
摩根大通活动	2007.7	香港	见面会	券商、基金等各类投资者	
中投证券活动	2007.9	深圳	见面会	券商、基金等各类投资者	
瑞银证券活动	2007.9	香港	见面会	券商、基金等各类投资者	
里昂证券活动	2007.9	香港	见面会	券商、基金等各类投资者	
法国巴黎活动	2007.10	厦门	见面会	券商、基金等各类投资者	
中银国际活动	2007.10	珠海	见面会	券商、基金等各类投资者	
摩根斯坦利活动	2007.11	新加坡	见面会	券商、基金等各类投资者	
申银万国活动	2007.11	深圳	见面会	券商、基金等各类投资者	
高盛活动	2007.11	北京	见面会	券商、基金等各类投资者	
兴业证券活动	2007.11	厦门	见面会	券商、基金等各类投资者	
里昂证券活动	2007.11	香港	见面会	券商、基金等各类投资者	
中信证券活动	2007.11	博鳌	见面会	券商、基金等各类投资者	
安信证券活动	2007.12	深圳	见面会	券商、基金等各类投资者	
长江证券活动	2007.12	丽江	见面会	券商、基金等各类投资者	
国信证券活动	2007.12	深圳	见面会	券商、基金等各类投资者	
国泰君安活动	2007.12	厦门	见面会	券商、基金等各类投资者	

国信活动	2007.12	厦 门	见面会	券商、基金等各类投资者
年度业绩推介会	2007.3	深圳（香港、 北京、上海）	见面会	券商、基金、个人等各类投资者
增发见面会	2007.8		见面会	券商、基金、个人等各类投资者
中期业绩推介会	2007.8		见面会	券商、基金、个人等各类投资者
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、上海、 北京、天津、 广州、成都、 沈阳、长春、 南京、杭州、 东莞、大连、 无锡、珠海 等地	小组或 一对一	国都证券、国金证券、海通证券、高盛高华、长江证券、中金、光大证券、三菱日联证券、中信证券、招商证券、申银万国、广发证券、联合证券、中投证券、平安证券、第一创业证券、西部证券、群益证券、凯基证券、国泰君安、国元证券、德邦证券、东方证券、渤海证券、国元证券、中天证券、安信证券、台证证券、野村证券、内藤证券、国信证券、中银国际、CLSA、UBS、Citigroup、Morgan Stanley、BNP、JPMorgan、HSBC、Credit Suisse、ABN Amro 、Goldman Sachs 、Daiwa Securities、Macquarie、DB等
接待基金、其他投资机构及个人投资者	报告期内	深圳、上海、 北京、天津、 广州、成都、 沈阳、长春、 南京、杭州、 东莞、大连、 无锡、珠海 等地	小组或 一对一	嘉和利华国际投资咨询有限公司、长信基金、新加坡阿尔法资本公司、嘉实基金、南方基金、易方达基金、融通基金、国泰基金、鹏华基金、国联安基金、长盛基金、涌金公司、高瓴资本、建信基金、华夏基金、宝盈基金、银华基金、景顺长城、长信基金、生命人寿、汇丰卓誉（香港）有限公司、国投瑞银基金、诺安基金、信达澳银基金、博时基金、大成基金、招商基金、中邮基金、华安基金、交银施罗德基金、富国基金、海富通基金、上投摩根基金、汇添富基金、国海基金、申万巴黎基金、华宝兴业、日兴资产、泰达荷银、宁波富泰电气有限公司、SRS投资管理公司、马可李罗至真中国基金、富通银行、Schroders资产管理公司、首城投资有限公司、嘉富资产管理、生命人寿、徐星公司、汇金泰富、工银瑞信基金、中国人寿、平安保险、加拿大鲍尔公司、上海塔晶投资公司、霍敦（亚洲）有限公司、Emerging Markets Management L.L.C、Taifook Asset Management Limited、DUQUESNE、ALLIANZ GLOBAL INVESTORS、Mich Investment、Morgan Stanley Inv Mgmt、Andor Capital、Deutsche Asset Management、Brookside Capital、Black River Global Singapore、Pioneer、Algebris Investments、Pictet、Columbia Wanger、Gartmore Investment Management、Boyer Allan Investment Management、UBS Wealth Mgmt、Schroders、Goldman Sachs Asset Mgmt、UBS Asset Mgmt、Standard Life、Aberdeen Asset Management、Daiwa Asset Mgmt、DBS Asset Management、Dillon Read Capital Management、Evershine Investment、Evolution Capital Mgmt、ENM Holdings Ltd.、Faye Capital、First State、Fortis Investments、

				<p>Galaxy Asset Management、GAM Hong Kong、Hansberger Global Investors、Hansberger Global、Hindsight Investment、Hindsight Investment、ING Investment Management、JF Asset Management、Kohwa Securities Investment、Lion Capital Management、Nameson Group、Norges bank Investment Mgmt、Norges bank Investment Mgmt、Pegasus Fund、ramerica Fixed Income (Asia)、ramerica Fixed Income (Asia)、Shuaa Capital、Sphera Fund、Standard Chartered Bank、Taikang Life Insurance、Tareno、Telligent Capital、Tribridge Investment Partners、UG Investment Advisers Ltd.、Western Asset Management、YA International、Genesis AM、Urwick Capital Management、Ellerston Asset Management、Mitsubishi UFJ Asset Management、Tiger Asia Management、American Century、Prudential Asset Management、BLACKSTONE、Invesco Real Estate、HSBS Investment、Capital Research Global、Wellington Management、ING Investment Mgt、T&D Asset Management、PMA、Merrill Lynch Proprietary Desk、Henderson、Mirae Asset、Cohen & Steers Asia、Matthews International Management Ltd、Grantham Mayo Van Otterloo & Co、Putnam Investmen、Emerging Sovereign Group LLC、Argonaut Capital、Ivory Capital、Dodge & Cox、Principal Global、GSPS、Elmwood AdvisorsFair Capital Mgmt、LAPP、Treeline Investment、Invesco、York Capital Management、OppenheimerFunds、Artisan Partners、Alexandra Investment Management、Odey Asset Management、DnB NOR Asset Management、Old Lane、Karsch Capital、HSBC Halbis Partners、Lazard Asset Management、Trellus Management、Ballie Gifford、T. Rowe Price International Inc、Thames River Capital、HT Capital Management Limtied、DLIBJ Asset Mgmt、Pequot and Chilton asset management、GE Asset Management、Credit Agricole Asset Management、Atticus UK Ltd、Soros Fund、Frontpoint、Franklin Global Advisors、Clough Capital Partners LP、AMP Capital Investor、Fidelity、Swiss Reinsurance、Libra Capital、Morley Fund、Emerson Yip of JF Asset、Indus capital等</p>	
--	--	--	--	---	--

8、其他投资事项

8.1 证券投资情况

序号	证券品种	证券代码	证券简称	初始投资金额(元)	持有数量	期末账面值	占期末证券总投资比例(%)	报告期损益
期末持有的其他证券投资				-	-	-	-	-
报告期已出售证券投资损益				990,045.00	990,045	-	-	3,009,778.74
合计				990,045.00	990,045	-	-	3,009,778.74

公司 2006 年收购北京朝万房地产中心 60%股权带来的 990,045 份上投摩根中国优势基金本报告期内全部售出，报告期内损益为 3,009,778.74 元。

8.2 持有其他上市公司股权情况

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	*ST 天海	143,600.00	0.04%	143,600.00	-	-
600329	中新药业	306,000.00	0.02%	1,029,985.98	-	554,326.38
000001	深发展 A	9,667,147.80	0.10%	85,599,360.00	-	75,932,212.20
600697	欧亚集团	5,070,000.00	1.18%	47,837,965.16	-	24,671,965.16
600856	长百集团	2,990,000.00	-	-	17,061,321.19	-2,597,400.00
600680	上海普天	8,841,200.00	1.41%	53,870,980.80	-	16,982,472.00
600850	华东电脑	3,000,000.00	-	-	27,694,824.12	-2,025,600.00
合计		30,017,947.80	-	188,481,891.94	44,756,145.31	113,517,975.74

注：报告期内，本公司持有的长百集团、华东电脑股权已售出。

8.3 持有非上市金融企业、拟上市公司股权情况

无

9、聘任、解聘会计师事务所情况

2006年度股东大会决议确认聘请毕马威华振会计师事务所和毕马威会计师事务所为公司2007年度核数师。

下表为公司聘请会计师事务所情况：

审计项目	2007 年度		连续服务年限	2006 年度	
	审计单位	审计费用		审计单位	审计费用
依据中国会计准则之集团合并财务报告	毕马威华振会计师事务所	RMB3,500,000.00	7 年	毕马威华振会计师事务所	RMB1,500,000.00
依据国际会计准则之集团合并财务报告	毕马威会计师事务所	RMB2,000,000.00	15 年	毕马威会计师事务所	HKD2,400,000.00

上述审计费用均包含审计过程需支出的差旅费。

10、报告期内，公司及公司董事、监事、高级管理人员无受监管部门处罚的情况。

十一、2007 年年志

2007 年 2 月 8 日，公司公布与中国航空工业第一集团公司签署战略合作协议，公司将与其组建综合性房地产开发公司共同开发房地产项目，公司资源整合的步伐迈向深入。

2007 年 3 月 20 日，公司公布 2006 年度报告，06 年公司销售收入 212.3 亿元，实现主营业务收入 178.5 亿元。公司销售收入首次突破 200 亿元，迈上新的发展平台。

2007 年 4 月 13 日，公司 2006 年度股东大会顺利召开，本次股东大会出席会议股东持股总数达到公司有表决权股份总数的 54.19%，公司 2006 年度报告、年度分红派息和资本公积金转增股本方案、公开增发 A 股股票方案等议案获得高票通过。新的股权融资计划的顺利通过，保证公司发展驶入新的航道。

2007 年 5 月 15 日，公司 2006 年度分红派息和资本公积金转增股本方案实施。

2007 年 6 月 12 日，公司公布治理自查报告和整改计划，成为最早公布自查报告的上市公司之一。

2007 年 6 月 19 日，公司与中国建设银行股份有限公司签署《战略合作协议》，在未来几年，中国建设银行股份有限公司将为公司提供意向性授信额度人民币 200 亿元，这是迄今为止对房地产公司的最高授信。

2007 年 7 月 9 日，公司与 CapitaLand Retail Limited 签署战略合作大纲，与专门进行商业开发管理的合作伙伴合作，进一步拓宽了万科的合作领域。

2007 年 7 月 31 日，公司聘请的内控顾问入场，内部控制系统性建设正式启动。

2007 年 8 月 22 日，公司公布增发 A 股招股意向书，公开增发 A 股股票正式展开。8 月 24 日进行了增发的认购。8 月 29 日发行结果公布。本次增发共募集资金 9,999,999,969.33 元，超过公司以往历次募集资金的总和。2007 年 9 月 5 日，增发的股票在深圳证券交易所上市。

2007 年 10 月 29 日，公司启用新标识。

2007 年 11 月 12 日，公司被建设部授予企业联盟型“国家住宅产业化基地”，成为第一家被建设部批准为国家住宅产业化基地的房地产开发企业。

2007 年 12 月 6 日，公司 247,971,736 股股权分置改革有限售条件流通股解除限售。至此，公司股权分置改革有限售条件流通股全部解除限售，彻底告别了股权分置的历史。

2007 年 12 月 12~13 日，“海螺行动 II”——“中英‘解决城市低收入人群住房问题’比较研究”项目专家研讨会及新闻发布会在北京召开，“海螺行动 II”落下帷幕，万科在城市中低收入人群居住解决方案上的探索继续前行。

十二、财务报告

万科企业股份有限公司

自二零零七年一月一日起至二零零七年十二月三十一日止

年度财务报告

万科企业股份有限公司
资产负债表
2007 年 12 月 31 日
(金额单位: 人民币元)

资 产	注释	2007 年 12 月 31 日		2006 年 12 月 31 日	
		合并	公司	合并	公司
流动资产:				已重述	已重述
货币资金	6	17,046,504,584.31	5,742,894,789.02	10,743,695,198.09	4,805,847,947.27
交易性金融资产		-	-	2,304,725.76	-
应收账款	7	864,883,012.55	-	364,609,673.22	-
预付账款	8	8,284,197,850.73	3,169,643.66	2,313,835,552.23	9,217,883.37
其他应收款	9	2,764,056,869.18	34,386,024,525.88	671,005,746.39	11,716,514,552.79
存货	10	66,472,876,871.40	-	34,167,114,653.21	-
流动资产合计		95,432,519,188.17	40,132,088,958.56	48,262,565,548.90	16,531,580,383.43
非流动资产:					
可供出售金融资产	11	488,844,114.16	101,708,945.96	81,743,415.00	-
长期股权投资	12	2,438,609,165.05	8,390,721,641.69	819,927,416.39	8,189,334,873.32
投资性房地产	13	277,090,574.96	6,256,227.11	9,452,880.03	6,954,240.05
固定资产	14	575,205,554.97	62,801,618.80	500,064,794.52	59,642,071.84
在建工程	15	271,270,240.23	-	3,272,022.92	-
长期待摊费用		6,871,651.49	-	9,282,294.52	-
递延所得税资产	16	604,057,419.26	-	233,532,008.85	-
非流动资产合计		4,661,948,720.12	8,561,488,433.56	1,657,274,832.23	8,255,931,185.21
资产总计		100,094,467,908.29	48,693,577,392.12	49,919,840,381.13	24,787,511,568.64

后附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
资产负债表
2007 年 12 月 31 日
(金额单位: 人民币元)

负债及 所有者权益	注释	2007 年 12 月 31 日		2006 年 12 月 31 日	
		合并	公司	合并	公司
流动负债:				已重述	已重述
短期借款	18	1,104,850,000.00	-	2,715,470,000.00	1,600,000,000.00
交易性金融负债	19	20,957,112.00		-	-
应付账款	20	11,103,797,389.76	-	5,952,263,493.07	-
预收账款	22	21,622,747,400.80	-	8,836,350,970.30	-
应付职工薪酬	21	729,790,790.42	210,987,432.44	325,218,938.80	92,851,014.47
应交税费	23	795,716,626.98	20,262,496.40	203,550,729.36	8,594,754.49
其他应付款	24	5,907,447,420.79	4,011,814,897.68	2,893,322,464.50	1,503,009,505.45
一年内到期的非流动负债	25	7,488,676,903.65	5,927,660,000.00	1,090,094,000.00	284,919,243.79
流动负债合计		48,773,983,644.40	10,170,724,826.52	22,016,270,596.03	3,489,374,518.20
非流动负债:					
长期借款	25	16,362,079,840.21	12,437,920,200.65	9,452,876,950.91	6,379,657,970.50
长期应付款		-	-	57,003,863.92	-
其他非流动负债	26	9,913,830.68	-	17,391,619.87	-
预计负债	27	37,962,953.43	-	31,677,271.29	-
递延所得税负债	16	991,004,610.53	15,803,594.27	891,116,532.12	-
非流动负债合计		17,400,961,234.85	12,453,723,794.92	10,450,066,238.11	6,379,657,970.50
负债合计		66,174,944,879.25	22,624,448,621.44	32,466,336,834.14	9,869,032,488.70
股东权益:					
股本	28	6,872,006,387.00	6,872,006,387.00	4,369,898,751.00	4,369,898,751.00
资本公积	29	12,830,465,899.13	12,885,360,235.32	5,315,012,258.19	5,315,012,258.19
盈余公积	30	5,395,470,156.38	5,395,470,156.38	4,402,087,926.99	4,402,087,926.99
未分配利润	31	4,032,906,217.68	916,291,991.98	831,480,143.76	831,480,143.76
外币报表折算差额		147,798,941.01	-	10,068,656.36	-
归属于母公司股东权益合计		29,278,647,601.20	26,069,128,770.68	14,928,547,736.30	14,918,479,079.94
少数股东权益	33	4,640,875,427.84	-	2,524,955,810.69	-
所有者权益合计		33,919,523,029.04	26,069,128,770.68	17,453,503,546.99	14,918,479,079.94
负债及所有者权益总计		100,094,467,908.29	48,693,577,392.12	49,919,840,381.13	24,787,511,568.64

此财务报表已于2008年3月19日获董事会批准。

公司法定代表人: _____

公司财务负责人: _____

公 司 盖 章: _____

后附的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

万科企业股份有限公司
利润表
2007 年
(金额单位: 人民币元)

项目	注释	2007 年		2006 年	
		合并	公司	合并	公司
				已重述	已重述
一、营业收入	34	35,526,611,301.94	79,248,565.40	17,918,331,517.79	33,159,941.17
减: 营业成本	34	20,607,338,964.44	956,079.85	11,441,263,798.73	1,457,598.65
营业税金及附加	34	4,115,772,993.85	29,334,682.07	1,579,543,054.05	7,334,989.20
销售费用	35	1,194,543,702.00	-	625,716,844.96	-
管理费用		1,763,765,823.49	567,131,534.08	859,458,982.47	151,475,867.70
财务费用	36	359,500,074.40	(372,420,430.60)	140,151,591.93	(88,155,353.87)
资产减值损失	37	18,570,156.23	(17,920.13)	17,398,018.19	126,223.24
加: 公允价值变动净收益	38	(22,252,783.90)	-	1,295,671.90	-
投资收益	39	208,030,696.10	1,873,362,300.38	170,811,919.80	2,336,299,892.09
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益	39	128,643,366.50	43,322,804.25	60,098,192.00	60,098,192.00
二、营业利润		7,652,897,499.73	1,727,626,920.51	3,426,906,819.16	2,297,220,508.34
加: 营业外收入	50	31,457,800.24	364,931.61	21,307,390.59	958,482.60
减: 营业外支出	50	42,749,614.64	370,583.61	13,719,549.57	222,189.67
其中: 非流动资产处置净损失		675,525.30	70,583.61	1,292,210.17	122,189.67
三、利润总额		7,641,605,685.33	1,727,621,268.51	3,434,494,660.18	2,297,956,801.27
减: 所得税费用	40	2,324,104,867.51	-	1,011,497,609.00	73,035.09
四、净利润		5,317,500,817.82	1,727,621,268.51	2,422,997,051.18	2,297,883,766.18
归属于母公司股东的净利润		4,844,235,494.21	1,727,621,268.51	2,297,883,766.18	2,297,883,766.18
少数股东损益		473,265,323.61	-	125,113,285.00	-
五、每股收益					
(一) 基本每股收益	51	0.73	-	0.39	-
(二) 稀释每股收益	51	0.73	-	0.39	-

此财务报表已于2008年3月19日获董事会批准。

公司法定代表人: _____

公司财务负责人: _____

公 司 盖 章: _____

后附的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

万科企业股份有限公司

现金流量表

2007年1-12月

(金额单位：人民币元)

项目	注释	2007 年 1-12 月		2006 年 1-12 月	
		合并	公司	合并	公司
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		44,712,799,355.37	2,155,833.40	19,063,303,001.26	1,846,926.00
收到其他与经营活动有关的现金		1,251,115,826.87	14,418,306,195.47	477,318,095.55	1,743,513,232.48
经营活动现金流入小计		45,963,915,182.24	14,420,462,028.87	19,540,621,096.81	1,745,360,158.48
购买商品、接受劳务支付的现金		46,171,068,846.22	-	17,453,843,968.08	-
支付给职工以及为职工支付的现金		1,107,413,005.50	549,907,474.84	749,263,247.62	233,181,147.74
支付的各项税费		4,864,723,045.32	37,923,470.63	1,992,112,568.51	188,585.89
支付其他与经营活动有关的现金		4,258,426,101.00	31,658,480,343.90	2,369,522,794.47	9,648,588,452.54
经营活动现金流出小计	41(1)	56,401,630,998.04	32,246,311,289.37	22,564,742,578.68	9,881,958,186.17
经营活动产生的现金流量净额		(10,437,715,815.80)	(17,825,849,260.50)	(3,024,121,481.87)	(8,136,598,027.69)
二、投资活动产生的现金流量					
收回投资收到的现金		60,714,270.46	156,473,934.99	341,092,672.73	-
取得投资收益收到的现金		88,698,832.24	1,287,364,444.35	677,600.00	529,327,363.52
处置固定资产现金净额		1,008,580.78	13,459.00	11,450,255.22	122,389.67
处置子公司或其他营业单位收到的现金净额		70,715,899.33	-	6,895,655.00	996,900,357.65
收到其他与投资活动有关的现金		167,527,344.24	257,614,715.64	77,473,253.14	415,574,302.05
投资活动现金流入小计		388,664,927.05	1,701,466,553.98	437,589,436.09	1,941,924,412.89
购建固定资产所支付的现金		257,897,785.32	10,916,811.04	136,018,238.71	7,453,301.58
投资支付的现金		536,167,214.80	1,258,200,000.00	381,140,188.00	111,647,574.13
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	41(3)	4,198,635,152.12	290,927,475.38	1,472,251,854.00	609,858,051.88
投资活动现金流出小计		4,992,700,152.24	1,560,044,286.42	1,989,410,280.71	728,958,927.59
投资活动产生的现金流量净额		(4,604,035,225.19)	141,422,267.56	(1,551,820,844.62)	1,212,965,485.30
三、筹资活动产生的现金流量					
吸收投资收到的现金	41(4)	11,949,769,155.72	9,936,601,701.22	5,501,690,722.81	4,196,700,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		2,013,167,454.50	-	1,304,990,722.81	-
取得借款收到的现金		18,558,699,204.56	13,335,091,578.11	11,422,040,181.07	9,287,660,000.00
筹资活动现金流入小计		30,508,468,360.28	23,271,693,279.33	16,923,730,903.88	13,484,360,000.00
偿还债务支付的现金		7,156,929,770.90	3,140,000,000.00	3,681,696,980.16	2,408,271,524.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,990,536,759.07	1,509,831,339.23	1,177,873,626.52	867,557,335.78
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		98,092,627.48	-	46,764,731.61	-
筹资活动现金流出小计		9,147,466,529.97	4,649,831,339.23	4,859,570,606.68	3,275,828,859.78
筹资活动产生的现金流量净额		21,361,001,830.31	18,621,861,940.10	12,064,160,297.20	10,208,531,140.22
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		(16,441,403.10)	(388,105.41)	6,442,516.99	-
五、现金及现金等价物净增加额		6,302,809,386.22	937,046,841.75	7,494,660,487.70	3,284,898,597.83
加：年初现金及现金等价物余额		10,743,695,198.09	4,805,847,947.27	3,249,034,710.39	1,520,949,349.44
六、年末现金及现金等价物余额		17,046,504,584.31	5,742,894,789.02	10,743,695,198.09	4,805,847,947.27

此财务报表已于2008年3月19日获董事会批准。

公司法定代表人：_____

公司财务负责人：_____

公 司 盖 章：_____

后附的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

万科企业股份有限公司
合并股东权益变动表
2007 年 1-12 月

(金额单位: 人民币元)

		2007 年 1-12 月						
		归属于母公司股东权益					少数股东权益	股东权益合计
	注释	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		4,369,898,751.00	5,431,777,482.61	4,402,087,926.99	668,538,492.81	10,068,656.36	2,123,624,826.25	17,005,996,136.02
加: 会计政策变更		-	(116,765,224.42)	-	162,941,650.95	-	401,330,984.44	447,507,410.97
前期差错更正		-	-	-	-	-	-	-
二、本年初余额		4,369,898,751.00	5,315,012,258.19	4,402,087,926.99	831,480,143.76	10,068,656.36	2,524,955,810.69	17,453,503,546.99
三、本年增减变动金额 (减少以“-”号填列)		2,502,107,636.00	7,515,453,640.94	993,382,229.39	3,201,426,073.92	137,730,284.65	2,115,919,617.15	16,466,019,482.05
(一) 本年净利润		-	-	-	4,844,235,494.21	-	473,265,323.61	5,317,500,817.82
(二) 直接计入股东权益的利得和损失		-	28,937,110.00	-	-	137,730,284.65	-	166,667,394.65
1、可供出售金融资产公允价值变动净额		-	113,517,975.74	-	-	-	-	113,517,975.74
2、权益法下被投资单位其他股东权益变动的影响		-	7,939,153.81	-	-	-	-	7,939,153.81
3、与计入股东权益项目相关的所得税影响		-	(21,981,454.97)	-	-	-	-	(21,981,454.97)
4、其他		-	(70,538,564.58)	-	-	137,730,284.65	-	67,191,720.07
上述 (一) 和 (二) 小计		-	28,937,110.00	-	4,844,235,494.21	137,730,284.65	473,265,323.61	5,484,168,212.47
(三) 所有者投入和减少资本		317,158,261.00	9,671,465,905.94	-	-	-	1,781,745,298.10	11,770,369,465.04
1、所有者投入资本		317,158,261.00	9,619,443,440.22	-	-	-	2,235,503,586.07	12,172,105,287.29
2、股份支付计入股东权益的金额	29	-	52,022,465.72	-	-	-	-	52,022,465.72
3、其他		-	-	-	-	-	(453,758,287.97)	(453,758,287.97)
(四) 利润分配		-	-	993,382,229.39	(1,642,809,420.29)	-	(139,091,004.56)	(788,518,195.46)
1、提取盈余公积		-	-	993,382,229.39	(993,382,229.39)	-	-	-
2、对所有者 (或股东) 的分配		-	-	-	(649,427,190.90)	-	(139,091,004.56)	(788,518,195.46)
3、其他		-	-	-	-	-	-	-
(五) 股东权益内部结转		2,184,949,375.00	(2,184,949,375.00)	-	-	-	-	-
1、资本公积转增资本 (股本)	28	2,184,949,375.00	(2,184,949,375.00)	-	-	-	-	-
2、盈余公积转增资本 (股本)		-	-	-	-	-	-	-
3、盈余公积弥补亏损		-	-	-	-	-	-	-
4、其他		-	-	-	-	-	-	-
四、本年年末余额		6,872,006,387.00	12,830,465,899.13	5,395,470,156.38	4,032,906,217.68	147,798,941.01	4,640,875,427.84	33,919,523,029.04

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
合并股东权益变动表（续）
2006年1-12月
（金额单位：人民币元）

项目	注释	2006年1-12月						
		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		3,722,687,670.00	1,075,553,873.40	2,893,840,406.35	613,894,467.92	3,626,139.37	271,620,671.03	8,581,223,228.07
加：执行新会计准则追溯调整		-	44,106,279.05	-	19,697,199.95	-	269,475,151.97	333,278,630.97
前期差错更正		-	-	-	-	-	-	-
二、本年初余额		3,722,687,670.00	1,119,660,152.45	2,893,840,406.35	633,591,667.87	3,626,139.37	541,095,823.00	8,914,501,859.04
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）		647,211,081.00	4,195,352,105.74	1,508,247,520.64	197,888,475.89	6,442,516.99	1,983,859,987.69	8,539,001,687.95
（一）净利润		-	-	-	2,297,883,766.18	-	125,113,285.00	2,422,997,051.18
（二）直接计入股东权益的利得和损失		-	(159,769,078.30)	-	-	6,442,516.99	-	(153,326,561.31)
1、可供出售金融资产公允价值变动净额		-	50,935,968.00	-	-	-	-	50,935,968.00
2、权益法下被投资单位其他股东权益变动的影响		-	1,102,425.17	-	-	-	-	1,102,425.17
3、与计入股东权益项目相关的所得税影响		-	(7,670,933.99)	-	-	-	-	(7,670,933.99)
4、其他		-	(204,136,537.48)	-	-	6,442,516.99	-	(197,694,020.49)
上述（一）和（二）小计		-	(159,769,078.30)	-	2,297,883,766.18	6,442,516.99	125,113,285.00	2,269,670,489.87
（三）所有者投入和减少资本		647,211,081.00	4,355,121,184.04	-	-	-	1,941,233,786.69	6,943,566,051.73
1、所有者投入资本		647,211,081.00	4,419,995,195.26	-	-	-	1,139,432,956.00	6,206,639,232.26
2、股份支付计入股东权益的金额		-	(64,874,011.22)	-	-	-	-	(64,874,011.22)
3、其他		-	-	-	-	-	801,800,830.69	801,800,830.69
（四）利润分配		-	-	1,508,247,520.64	(2,099,995,290.29)	-	(82,487,084.00)	(674,234,853.65)
1、提取盈余公积		-	-	1,508,247,520.64	(1,508,247,520.64)	-	-	-
2、对股东的分配		-	-	-	(591,747,769.65)	-	(82,487,084.00)	(674,234,853.65)
3、其他		-	-	-	-	-	-	-
（五）股东权益内部结转		-	-	-	-	-	-	-
1、资本公积转增股本		-	-	-	-	-	-	-
2、盈余公积转增股本		-	-	-	-	-	-	-
3、盈余公积弥补亏损		-	-	-	-	-	-	-
4、其他		-	-	-	-	-	-	-
四、本年年末余额		4,369,898,751.00	5,315,012,258.19	4,402,087,926.99	831,480,143.76	10,068,656.36	2,524,955,810.69	17,453,503,546.99

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
 公司股东权益变动表
 2007年1-12月
 (金额单位：人民币元)

项目	注释	2007 年 1-12 月				
		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		4,369,898,751.00	5,431,777,482.61	4,402,087,926.99	668,538,492.81	14,872,302,653.41
加：执行新会计准则追溯调整		-	(116,765,224.42)	-	162,941,650.95	46,176,426.53
前期差错更正		-	-	-	-	-
二、本年年年初余额		4,369,898,751.00	5,315,012,258.19	4,402,087,926.99	831,480,143.76	14,918,479,079.94
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）		2,502,107,636.00	7,570,347,977.13	993,382,229.39	84,811,848.22	11,150,649,690.74
（一）净利润		-	-	-	1,727,621,268.51	1,727,621,268.51
（二）直接计入股东权益的利得和损失		-	83,831,446.19	-	-	83,831,446.19
1、可供出售金融资产公允价值变动净额		-	87,797,745.96	-	-	87,797,745.96
2、权益法下被投资单位其他股东权益变动的影响		-	-	-	-	-
3、与计入股东权益项目相关的所得税影响		-	(15,803,594.27)	-	-	(15,803,594.27)
4、其他		-	11,837,294.50	-	-	11,837,294.50
上述（一）和（二）小计		-	83,831,446.19	-	1,727,621,268.51	1,811,452,714.70
（三）所有者投入和减少资本		317,158,261.00	9,671,465,905.94	-	-	9,988,624,166.94
1、所有者投入资本		317,158,261.00	9,619,443,440.22	-	-	9,936,601,701.22
2、股份支付计入股东权益的金额		-	52,022,465.72	-	-	52,022,465.72
3、其他		-	-	-	-	-
（四）利润分配		-	-	993,382,229.39	(1,642,809,420.29)	(649,427,190.90)
1、提取盈余公积		-	-	993,382,229.39	(993,382,229.39)	-
2、对股东的分配		-	-	-	(649,427,190.90)	(649,427,190.90)
3、其他		-	-	-	-	-
（五）股东权益内部结转		2,184,949,375.00	(2,184,949,375.00)	-	-	-
1、资本公积转增股本		2,184,949,375.00	(2,184,949,375.00)	-	-	-
2、盈余公积转增股本		-	-	-	-	-
3、盈余公积弥补亏损		-	-	-	-	-
4、其他		-	-	-	-	-
四、本年年末余额		6,872,006,387.00	12,885,360,235.32	5,395,470,156.38	916,291,991.98	26,069,128,770.68

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
 公司股东权益变动表（续）
 2006 年 1-12 月
 （金额单位：人民币元）

项目	注释	2006 年 1-12 月				
		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		3,722,687,670.00	1,075,553,873.40	2,893,840,406.35	613,894,467.92	8,305,976,417.67
加：执行新会计准则追溯调整		-	44,106,279.05	-	19,697,199.95	63,803,479.00
前期差错更正		-	-	-	-	-
二、本年年年初余额		3,722,687,670.00	1,119,660,152.45	2,893,840,406.35	633,591,667.87	8,369,779,896.67
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）		647,211,081.00	4,195,352,105.74	1,508,247,520.64	197,888,475.89	6,548,699,183.27
（一）净利润		-		-	2,297,883,766.18	2,297,883,766.18
（二）直接计入股东权益的利得和损失		-	(159,769,078.30)	-	-	(159,769,078.30)
1、可供出售金融资产公允价值变动净额		-	50,935,968.00	-	-	50,935,968.00
2、权益法下被投资单位其他股东权益变动的影响		-	1,102,425.17	-	-	1,102,425.17
3、与计入股东权益项目相关的所得税影响		-	(7,670,933.99)	-	-	(7,670,933.99)
4、其他		-	(204,136,537.48)	-	-	(204,136,537.48)
上述（一）和（二）小计		-	(159,769,078.30)	-	2,297,883,766.18	2,138,114,687.88
（三）所有者投入和减少资本		647,211,081.00	4,355,121,184.04	-	-	5,002,332,265.04
1、所有者投入资本		647,211,081.00	4,419,995,195.26	-	-	5,067,206,276.26
2、股份支付计入股东权益的金额		-	(64,874,011.22)	-	-	(64,874,011.22)
3、其他		-	-	-	-	-
（四）利润分配		-	-	1,508,247,520.64	(2,099,995,290.29)	(591,747,769.65)
1、提取盈余公积		-	-	1,508,247,520.64	(1,508,247,520.64)	-
2、对股东的分配			-	-	(591,747,769.65)	(591,747,769.65)
3、其他			-	-	-	-
（五）股东权益内部结转		-	-	-	-	-
1、资本公积转增股本		-	-	-	-	-
2、盈余公积转增股本		-	-	-	-	-
3、盈余公积弥补亏损		-	-	-	-	-
4、其他		-	-	-	-	-
四、本年年末余额		4,369,898,751.00	5,315,012,258.19	4,402,087,926.99	831,480,143.76	14,918,479,079.94

此财务报表已于2008年3月19日获董事会批准。

公司法定代表人：_____

公司财务负责人：_____

公 司 盖 章：_____

后附的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

万科企业股份有限公司
财务报表附注
二零零七年度一至十二月
(金额单位: 人民币元)

1. 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。

2. 主要会计政策

(1) 遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合中华人民共和国财政部(以下简称“财政部”)颁布的企业会计准则(2006)的要求,真实、完整地反映了本公司的合并财务状况和财务状况、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”)2007年修订的《公开发行证券的公司信息披露编报规则第15号——财务报告的一般规定》有关财务报表及其附注的披露要求。

(2) 财务报表的编制基础

本公司及子公司(“本集团”)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,并基于以下所述重要会计政策、会计估计进行编制。

(3) 会计年度

本集团的会计年度自公历1月1日起至12月31日止。

(4) 记账基础和计量属性

本集团的记账基础为权责发生制。

本集团编制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19)

——可供出售金融资产(参见附注11)

(5) 记账本位币

本集团以人民币为记账本位币。本公司编制报表采用的货币为人民币。

2. 主要会计政策 (续)

(6) 企业合并及合并财务报表 (续)

(i) 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。合并日为合并方实际取得对被合并方控制权的日期。

(ii) 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。本集团在购买日对作为企业合并对价付出的资产、发生或承担的负债按照公允价值计量，公允价值与其账面价值的差额，计入当期损益。购买日是指本集团实际取得对被购买方控制权的日期。

本集团在购买日对合并成本进行分配，确认所取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值。

当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时，其差额确认为商誉。

当合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额时，其差额计入当期损益。

(iii) 合并财务报表

合并财务报表的合并范围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。

本公司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公司最终控制方对其开始实施控制时纳入本公司合并范围。因此本公司在编制合并当期财务报表时，将被合并子公司的经营成果自本公司最终控制方开始实施控制时起纳入本公司合并利润表中，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。

本公司通过非同一控制下企业合并取得的子公司，自购买日起将被购买子公司的经营成果纳入本公司合并利润表中，并不调整合并财务报表年初数以及前期比较报表。纳入合并利润表中的被购买子公司的经营成果是以被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债在购买日的公允价值为基础确定。

子公司少数股东应占的权益和损益分别在合并资产负债表中股东权益项目下和合并利润表中净利润项目下单独列示。

如果归属少数股东的亏损超过少数股东在该子公司所有者权益中所享有的份额，除公司章程或协议规定少数股东有义务承担并且少数股东有能力予以弥补的部分外，其余部分冲减本集团权益(即本财务报表中的归属于母公司股东权益)。如果子公司以后期间实现利润，在弥补了由本集团权益所承担的属于少数股东的损失之前，所有利润全部归属于本集团权益。

当子公司所采用的会计期间或会计政策与本公司不一致时，合并时已按照本公司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。合并时所有集团内重大交易，包括集团内未实现利润及往来余额均已抵销。

2. 主要会计政策 (续)

(7) 外币折算

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。

年末外币货币性项目，采用资产负债表日的即期汇率折算。除与购建或者生产符合资本化条件资产直接有关的汇兑差额（参见附注 2(22)借款费用（债））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，不改变其记账本位币金额。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，折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，属于可供出售金融资产的外币非货币性项目，其差额计入资本公积；属于以公允价值计量且其变动计入当期损益的外币非货币性项目，其差额计入当期损益。

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，在资产负债表中所有者权益项目下单独列示。

(8) 现金和现金等价物

指所持有的期限短、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。

(9) 存货核算方法

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。非开发产品包括原材料、库存商品、低值易耗品。

存货以成本与可变现净值孰低计量。各项存货按实际成本计价。低值易耗品在领用时按一次性摊销或分期摊销。

年末，在对存货进行全面盘点的基础上，对存货遭受毁损、全部或部分陈旧过时或销售价格低于成本等原因，预计其成本不可收回的部分，按单项、按其可变现净值低于成本的差额提取存货跌价准备。房地产开发产品的可变现净值是指单个开发成本、开发产品在资产负债表日以估计售价减去估计完工成本及销售所必需的估计费用后的价值。

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、以出售为开发目的的物业；拟开发产品是指所购入的、已决定将之发展为出售或出租物业的土地。项目整体开发时，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，后期末开发土地仍保留在本项目。

公共配套设施按实际成本计入开发成本，完工时，摊销转入住宅等可售物业的成本，但如具有经营价值且开发商拥有收益权的配套设施，单独计入“投资性房地产”或“已完工开发产品”。

2. 主要会计政策 (续)

(10) 长期股权投资

(i) 对子公司的投资

对于同一控制下的企业合并形成的长期股权投资，本集团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。对于长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，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）不足冲减时，调整留存收益。

对于非同一控制下的企业合并形成的长期股权投资，本集团按照购买日确定的合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。

对子公司的长期股权投资在个别财务报表中采用成本法核算，年末按照成本减去减值准备（附注 2(13)非金融长期资产减值准备）后记入资产负债表内。

(ii) 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的企业。共同控制指按照合同约定对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。

联营企业指本集团能够对其施加重大影响的企业。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。

在初始确认对合营企业和联营企业投资时，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。

本集团对被投资单位具有共同控制或重大影响的长期股权投资采用权益法核算。

- 对于长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，以前者作为长期股权投资的成本；对于长期股权投资的初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，以后者作为长期股权投资的成本，长期股权投资的成本与初始投资成本的差额计入当期损益。
- 取得对合营企业和联营企业投资后，本集团按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益的份额，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，对于被投资单位的会计政策或会计期间与本集团不同的，权益法核算时已按照本集团的会计政策或会计期间对被投资单位的财务报表进行必要调整。

- 对合营企业和联营企业的长期股权投资，本集团按照附注 2(13)非金融长期资产减值准备计提减值准备。
- 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。

2. 主要会计政策 (续)

(10) 长期股权投资

- (iii) 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

按照上述对合营企业和联营企业投资的初始成本确认和计量原则确认本类投资的初始投资成本，并采用成本法进行后续计量。

本集团对成本法核算的、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按照附注 2(14)ii 金融资产的减值计提减值准备。

(11) 固定资产及在建工程

固定资产是指使用寿命超过一个会计年度的为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的有形资产。

固定资产以成本减累计折旧及减值准备计入资产负债表内。在建工程以成本减去减值准备计入资产负债表内。

在有关建造的资产达到预定可使用状态之前发生的与购买或建造固定资产有关的一切直接或间接成本，包括在购建期间利用专门借款进行购建所发生的借款费用（包括有关借款本金和利息的汇兑损益），予以资本化。

在建工程在达到预定可使用状态时转入固定资产。

本集团对固定资产在预计使用年限内按直线法计提折旧，即固定资产原值减去预计残值后除以预计使用年限。已计提减值准备的固定资产计提折旧时，按照固定资产原价减去累计折旧和已计提减值准备的账面净额以及尚可使用年限重新计算确定折旧率，未计提固定资产减值准备前已计提的累计折旧不作调整。

各类固定资产的预计使用年限和预计净残值率分别为：

类别	预计使用年限	年折旧率	预计净残值率
房屋、建筑物及酒店物业	12.5-40	7.68%-2.40%	4%
房屋、建筑物及酒店物业装修费*	5-10	10%-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。

(12) 投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产开发物业。

投资性房地产按照取得时的成本进行初始计量，在资产负债表日采用成本模式对投资性房地产进行后续计量。投资性房地产在预计可使用年限之内（12.5 年-40 年）分期摊销；

2. 主要会计政策 (续)

(13) 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
- 采用成本模式计量的投资性房地产，及
- 对子公司、合营公司或联营公司的长期股权投资等

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。

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值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。

(14) 金融工具

本集团的金融工具包括货币资金、应收款项、应付款项、借款及股本等。

(i) 金融资产及金融负债的确认和计量

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。

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。

- 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）

本集团持有为了近期内出售或回购的金融资产和金融负债及衍生工具属于此类。但是被指定且为有效套期工具的衍生工具、属于财务担保合同的衍生工具、与在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生工具除外。

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

- 应收款项

应收款项是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产。

2. 主要会计政策 (续)

(14) 金融工具 (续)

(i) 金融资产及金融负债的确认和计量 (续)

- 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。

对于在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，初始确认后按成本计量。

- 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。

其他金融负债中的财务担保合同，指保证人和债权人约定，当债务人不履行债务时，保证人按照约定履行债务或者承担责任的合同。对于本集团作为保证人的财务担保合同，本集团按照初始确认金额（一般为合同约定的保费价款，除非合同约定价款不公允则按公允价值确定）扣除累计摊销额后的余额和按照或有事项原则（参见附注 2(19)）预计负债及或有负债，确定的预计负债金额两者之间较高者进行后续计量。

除上述以外的其他金融负债，初始确认后一般采用实际利率法按摊余成本计量。实际利率，是指将金融负债在预期存续期间内的未来现金流量，折现为该金融负债当前账面价值所使用的利率。

(ii) 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。

- 应收款项和持有至到期投资

持有至到期投资运用个别方式评估减值损失，应收款项则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，当应收款项或持有至到期投资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或持有至到期投资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。

在应收款项或持有至到期投资确认减值损失后，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。

2. 主要会计政策 (续)

(14) 金融工具 (续)

(ii) 金融资产的减值 (续)

- 可供出售金融资产及其他长期股权投资

可供出售金融资产及其他长期股权投资发生减值时，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。

其他长期股权投资（附注 2(10)iii）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先进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。

(iii) 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，且不扣除将来处置该金融资产时可能发生的交易费用。本集团已持有的金融资产或拟承担的金融负债的报价为现行出价；本集团拟购入的金融资产或已承担的金融负债的报价为现行要价。

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。所采用的估值方法包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具的当前公允价值或现金流量折现法和采用期权定价模型。本集团定期评估估值方法，并测试其有效性。

(iv) 金融资产和金融负债的终止确认

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

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

- 所转移金融资产的账面价值
- 因转移而收到的对价，与原直接计入所有者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。

(15) 长期待摊费用

长期待摊费用按实际发生额核算，在项目受益期内平均摊销。

2. 主要会计政策 (续)

(16) 职工薪酬

职工薪酬是本集团为获得员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，本集团员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。

(i) 退休福利

按照中国有关法规，本集团员工参加了由当地劳动和社会保障部门组织实施的社会基本养老保险。本集团以当地规定的社会基本养老保险交纳基数和比例，向当地社会基本养老保险经办机构交纳养老保险费。上述缴纳的社会基本养老保险按照权责发生制原则计入当期损益。员工退休后，本集团不再有其他的支付义务。

(ii) 住房公积金及其他社会保险费用

除退休福利外，本集团根据有关法律、法规和政策的规定，为在职员工缴纳住房公积金及基本医疗保险、失业保险、工伤保险和生育保险等社会保险费用。本集团每月按照员工工资的一定比例向相关部门支付住房公积金及上述社会保险费用，并按照权责发生制原则计入当期损益。

(iii) 以权益结算的股份支付

本公司的职工激励计划是以获取职工服务而以股份作为对价进行结算的安排，因此，本公司确定这是一种以权益结算的股份支付安排，该激励计划的详细操作模式及情况请见附注 42 职工激励计划。该职工激励计划由本公司股东大会通过。在完成等待期内的服务和达到指定业绩及股价条件时，可以过户给激励对象。在等待期内的每个资产负债表日，本公司以对该计划可行权的最佳估计为基础，在等待期按直线法平均分摊计入管理费用，及相应增加资本公积中的股权激励公积金。

本公司根据该计划的有关规定提取激励基金及交付独立运作的信托机构，并将有关金额计入资本公积中的股权激励信托基金，作为资本公积中的减项列示。

(17) 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”，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。

(18) 质量保证金

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

(19) 预计负债及或有负债

如果本集团须就已发生的事件承担现时义务，且该义务的履行很可能会导致经济利益流出企业，以及有关金额能够可靠地估计，本集团便会对该义务计提预计负债。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。如果上述义务的履行导致经济利益流出企业的可能性较低，或是无法对有关金额作出可靠地估计，该义务将被披露为或有负债。

2. 主要会计政策 (续)

(20) 收入确认原则

收入是在经济利益能够流入本集团，以及相关的收入和成本能够可靠地计量时，根据下列方法确认：

i) 销售商品收入

销售商品在将商品所有权上的重要风险和报酬转移给买方，不再对该等商品实施继续管理权和实际控制权，与交易相关的经济利益能够流入企业，相关的收入和成本能够可靠地计量时，确认营业收入的实现。

房地产销售在房产完工并验收合格，签定了销售合同，取得了买方按销售合同约定交付房产的付款证明时(通常收到销售合同金额 20%或以上之定金或/及已确认余下房款的付款安排)确认销售收入的实现。

ii) 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。

iii) 提供劳务

提供劳务以实际已提供的劳务确认相关的收入，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。

iv) 利息收入

利息收入是按借出货币资金存款的时间和实际利率计算确认的。

(21) 股利收入

对于非上市公司的投资的股利收入，于相应股利分配相应宣布时确认；对于上市公司的投资的股利收入，于股票价格达到除权时确认。

(22) 借款费用

借款费用包括因借款而发生的利息、折价或溢价的摊销和辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额。

用于购建固定资产的借款费用在使资产达到预定可使用状态所必要的购建期间内予以资本化，计入所购建固定资产的成本。

用于开发房地产物业的借款的借款费用，在房地产物业竣工之前可以利息资本化；当所开发房地产物业竣工，停止利息资本化。若开发房地产物业发生非正常中断，并且连续时间超过 3 个月，暂停利息资本化，将其确认为当期费用，直至开发活动重新开始。其他的借款费用均于发生当期确认为财务费用。

在资本化期间内，每一会计期间的利息（包括折价或溢价的摊销）资本化金额，按照下列规定确定：

为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以专门借款当期实际发生的利息费用，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。

为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用了一般借款的，根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出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。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

2. 主要会计政策 (续)

(22) 借款费用 (续)

资本化期间是指本集团从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间，但不包括借款费用暂停资本化的期间。对于符合资本化条件的资产在购建或生产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。

(23) 所得税

本集团除了将与直接计入股东权益的交易或者事项有关的所得税影响计入股东权益外，当期所得税和递延所得税费用(或收益)计入当期损益。

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是既不影响会计利润也不影响应纳税所得额(或可抵扣亏损)，则该项交易中产生的暂时性差异不会产生递延所得税。商誉的初始确认导致的暂时性差异也不产生相关的递延所得税。

资产负债表日，本集团对于当期和以前期间形成的当期所得税负债(或资产)，按照税法规定计算的预期应交纳(或返还)的所得税金额计量。

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。

(24) 关联方

本集团控制、共同控制另一方或对另一方施加重大影响；或另一方控制、共同控制本集团或对本集团施加重大影响；或本集团与另一方同受一方控制、共同控制或重大影响被视为关联方。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；
- (g) 本集团的联营企业；
- (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、共同控制或施加重大影响的其他企业

2. 主要会计政策 (续)

除上述按照企业会计准则(2006)的有关要求被确定为本集团的关联方外,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。

(25) 股利分配

现金股利于宣告发放时计入当期股东权益变动表。资产负债表日至财务报表批准报出日之间建议或批准的现金股利在附注中单独披露。

(26) 分部报告

本集团按地区分部披露分部信息。地区分部是本集团内可区分的、能够在一个特定的经济环境内提供产品或劳务的组成部分。该组成部分的风险和报酬也不同于其他组成部分。

分部收入、费用、经营成果、资产和负债包含直接归属某一分部,以及可按合理的基础分配至该分部项目的金额。分部收入、费用、资产和负债以合并抵销集团内部交易及内部往来余额之前的金额确定,但同一分部内的内部交易及往来余额则除外。分部之间的转移定价按照与其它对外交易相似的条款计算。

分部资本性支出是指在当期购置或建造分部固定资产和无形资产所发生的资本支出总额。

未能分配至分部项目的主要包括利息收入和支出、股利收入、长期股权投资损益、营业外收支以及所得税费用等。

(27) 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。

3. 会计政策变更的说明

(1) 会计政策变更及影响

本集团于2007年1月1日起开始执行企业会计准则(2006),采用企业会计准则(2006)后的主要会计政策已在附注2主要会计政策中列示。

本集团已发行B股,以前年度同时按照适用的中国会计准则及国际财务报告准则对外提供财务报表。根据财政部2007年11月颁布的《企业会计准则解释1号》(以下简称《解释1号》)中问答一般要求,本集团在首次执行日对执行企业会计准则(2006)引起的会计政策变更所涉及的有关项目,按以下原则进行追溯调整。

对于企业会计准则(2006)规定的与以前年度采用的会计准则不同的原则,如果本集团在以前年度按国际财务报告准则编制财务报表时已采用了企业会计准则(2006)规定的原则,则本集团会依据以前年度按国际财务报告准则编制财务报表时所依据的信息,对企业会计准则(2006)引起的会计政策变更进行追溯调整。此外,本集团还根据《企业会计准则第38号——首次执行企业会计准则》(以下简称《企业会计准则第38号》)的有关规定,对其他项目进行了追溯调整。

除根据《解释1号》和《企业会计准则第38号》要求对下述第(i)至(vi)条进行了追溯调整外,本集团没有对其他项目的会计政策变更进行追溯调整。

由于采用企业会计准则(2006),本集团的主要会计政策发生如下变更:

(i) 企业合并

对于非同一控制下的企业合并,原将合并成本与应享有被合并企业所有者权益份额的借方差额确认为股权投资差额,分期平均摊销,计入损益。于2007年1月1日,本集团按照附注2(6)(ii)所述原则,对非同一控制下的企业合并中所形成的股权投资差额,属于企业合并产生的公允价值溢价的,采用追溯调整法对2006年的比较财务报表的相关资产合并账面价值进行追溯调整。

3. 会计政策变更的说明

(1) 会计政策变更及影响 (续)

(ii) 对子公司、合营企业和联营企业的投资

在本公司个别财务报表中，对子公司的投资在2007年1月1日前按权益法核算，现改按成本法核算。由于追溯调整不切实可行，本公司在2007年1月1日前按权益法核算长期股权投资，以其账面余额作为2007年1月1日的认定成本。

本集团采用权益法核算对合营企业和联营企业投资时，相关会计处理变化如下：

在2007年1月1日以前，本集团将初始投资成本与应享有被投资单位所有者权益份额的借方差额分期平均摊销，计入损益；对于在财政部《关于<企业会计制度>和相关会计准则有关问题解答(二)》(以下简称“问答二”)颁布之前发生的对合营企业和联营企业投资，其初始投资成本与应享有被投资单位所有者权益份额的贷方差额，分期平均摊销，对于在问答二颁布之后发生的，贷方差额计入资本公积；现改为按附注2(10)(ii)所述原则进行。

在2007年1月1日以前，本集团在对投资初始确认后，按应享有被投资企业财务报表中反映的当年实现净损益的份额，调整长期股权投资的账面价值，并确认当期投资收益；现改为按附注2(10)(ii)所述原则进行。

对于非同一控制下企业合并中产生的股权投资，除按上述原则对股权投资贷方差额调整外，如存在股权投资借方差额，本公司在2007年1月1日在个别财务报表中将尚未摊销完毕的股权投资借方差额作为2007年1月1日长期股权投资认定成本的一部分。在合并财务报表中，这些借方差额对于能够可靠确定购买日被购买方可辨认资产、负债等的公允价值的，属于因购买日被购买方可辨认资产、负债公允价值与其账面价值的差额扣除已摊销金额后在首次执行日的余额，按合理的方法分摊至被购买方各项可辨认资产、负债，并在被购买方可辨认资产的剩余使用年限内计提折旧或进行摊销，有关折旧或摊销计入合并利润表相关的投资收益项目；无法将该余额分摊至被购买方各项可辨认资产、负债的，在原股权投资差额的剩余摊销年限内平均摊销，计入合并利润表相关的投资收益项目，尚未摊销完毕的余额在合并资产负债表中作为“其他非流动资产”列示。企业合并成本大于购买日应享有被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额在首次执行日的余额，在合并资产负债表中作为商誉列示。

(iii) 投资性房地产

为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产原确认为存货；现改确认为投资性房地产，并采用成本模式计量。该项会计政策变更对本集团年初及以前年度收益没有影响。

(iv) 金融工具

对于金融资产、金融负债和权益工具，原以历史成本为基础进行会计处理，现按附注2(14)金融工具的原则区分不同类别分别以公允价值、摊余成本或成本为基础进行会计处理。

本集团在2007年1月1日对于金融工具的会计政策变更进行了下述调整或追溯调整：

2007年1月1日，本集团将持有的金融资产(不包括作为套期工具的衍生工具)划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、持有至到期投资、贷款和应收款项、可供出售金融资产。

对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和可供出售金融资产，本集团以其2007年1月1日的公允价值作为其账面价值，公允价值与原账面价值之间的差额采用追溯调整法对2006年的比较财务报表的相关项目进行调整。

3. 会计政策变更的说明 (续)

(1) 会计政策变更及影响 (续)

(iv) 金融工具 (续)

对于以摊余成本计量的金融负债，本集团以其2007年1月1日的摊余成本作为其账面价值，摊余成本与原账面价值之间的差额采用追溯调整法对2006年的比较财务报表的相关项目进行调整。

(v) 可转换公司债券

本集团发行的可转换公司债券，原将债券面值加上计提的利息作为债券成本。现改为，在初始确认时将相关负债和权益成分进行分拆，先对负债成分的未来现金流量进行折现确定负债成分的初始确认金额，再按发行收入扣除负债成分初始金额的差额确认权益成分的初始确认金额。发行可转换公司债券发生的交易费用，在负债成分和权益成分之间按其初始确认金额的相对比例进行分摊。本集团于2007年1月1日将应确认权益成分的初始确认金额及交易费用采用追溯调整对相关项目进行调整。权益部分在初始计量后不再重新计量。

初始确认后，对于没有指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的负债部分，采用实际利率法按摊余成本计量。本集团将按实际利率法对负债部分计提的利息符合资本化条件的部分计入存货成本，与原确认资本化利息的差额采用追溯调整法对相关项目进行调整。

(vi) 所得税

所得税原按应付税款法进行核算；现改按负债法核算。

2007年1月1日，本集团对资产、负债的账面价值与计税基础不同形成的暂时性差异的所得税影响采用追溯调整法对2006年的比较财务报表的相关项目进行调整。

(vii) 职工福利费

本集团原按职工工资总额的14%计提福利费，现改为根据企业实际情况和职工福利计划确认职工福利费。

本集团将企业的职工福利费余额全部转入应付职工薪酬(职工福利)。之后本集团根据企业实际情况和职工福利计划确认的与应付职工薪酬(职工福利)有关的负债金额与原转入的应付职工薪酬(职工福利)之间的差额调整2007年管理费用，因此使2007年度净利润增加人民币23,958,855.94元。

3. 会计政策变更的说明 (续)

(1) 会计政策变更及影响 (续)

(2) 上述会计政策变更对本公司及本集团 2006 年度及以前年度净利润及股东权益的影响汇总如下:

	注释	本集团			本公司		
		2006 年 净利润	2006 年 年末股东权益	2006 年 年初股东权益	2006 年 净利润	2006 年 年末股东权益	2006 年 年初股东权益
调整前之净利润及股东权益		2,154,639,315.18	14,882,371,309.77	8,309,602,557.04	2,154,639,315.18	14,872,302,653.41	8,305,976,417.67
以首次执行日对子公司投资账面价值作为认定成本	(ii)	-	-	-	143,244,451.00	46,176,426.53	63,803,479.00
股权投资差额	(i)	69,282,301.00	(102,111,280.11)	8,441,783.00	-	-	-
递延税项资产	(vi)	76,580,138.49	102,231,111.49	25,650,972.00	-	-	-
可转换公司债券	(v)	(2,654,224.00)	16,539,273.00	43,494,669.00	-	-	-
可供出售的金融资产	(iv)	-	43,265,034.00	-	-	-	-
其他		36,235.51	(13,747,711.85)	(13,783,945.00)			
合计		2,297,883,766.18	14,928,547,736.30	8,373,406,036.04	2,297,883,766.18	14,918,479,079.94	8,369,779,896.67
少数股东权益按新准则分类为股东权益*		-	2,123,624,826.25	271,620,671.03	-	-	-
调整对少数股东损益/权益的影响		125,113,285.00	401,330,984.44	269,475,151.97	-	-	-
调整后之净利润及股东权益		2,422,997,051.18	17,453,503,546.99	8,914,501,859.04	2,297,883,766.18	14,918,479,079.94	8,369,779,896.67

2006 年 12 月 31 日受影响的资产与负债项目汇总如下:

	注释	本集团			本公司		
		调整前	调整数	调整后	调整前	调整数	调整后
		人民币	人民币	人民币	人民币	人民币	人民币
交易性金融资产	(iv)	1,009,053.86	1,295,671.90	2,304,725.76	-	-	-
预付账款	(iv)	2,092,445,926.05	221,389,626.18	2,313,835,552.23	-	-	-
存货	(i)	30,805,028,158.96	3,362,086,494.25	34,167,114,653.21	-	-	-
可供出售金融资产	(iv)	-	81,743,415.00	81,743,415.00	-	-	-
长期股权投资	(ii)	3,252,548,432.11	(2,432,621,015.72)	819,927,416.39	8,143,158,446.79	46,176,426.53	8,189,334,873.32
投资性房地产	(iii)	-	9,452,880.03	9,452,880.03	-	6,954,240.05	6,954,240.05
固定资产	(iii)	507,019,034.57	(6,954,240.05)	500,064,794.52	66,596,311.89	(6,954,240.05)	59,642,071.84
长期待摊费用	(iv)	67,284,324.52	(58,002,030.00)	9,282,294.52	58,002,029.50	(58,002,029.50)	-
递延所得税资产	(vi)	-	233,532,008.85	233,532,008.85	-	-	-
资产合计		36,725,334,930.07	1,411,922,810.44	38,137,257,740.51	8,267,756,788.18	(11,825,602.97)	8,255,931,185.21
应付职工薪酬	(vii)	31,488,782.48	293,730,156.32	325,218,938.80	7,271,014.47	85,580,000.00	92,851,014.47
应交税费		72,249,832.00	131,300,897.36	203,550,729.36	-	-	-
其他应付款	(vii)	3,187,052,620.83	(293,730,156.33)	2,893,322,464.50	1,588,589,505.45	(85,580,000.00)	1,503,009,505.45
长期借款	(iv)	9,510,878,980.91	(58,002,030.00)	9,452,876,950.91	6,437,660,000.00	(58,002,029.50)	6,379,657,970.50
递延所得税负债	(vi)	-	891,116,532.12	891,116,532.12	-	-	-
负债合计		12,801,670,216.22	964,415,399.47	13,766,085,615.69	8,033,520,519.92	(58,002,029.50)	7,975,518,490.42

3. 会计政策变更的说明 (续)

(2) 上述会计政策变更对本公司及本集团 2006 年度及以前年度净利润及股东权益的影响汇总如下: (续)

2006 年 12 月 31 日受影响的利润表项目汇总如下:

项目	调整前 人民币	本集团 调整数 人民币	调整后 人民币	调整前 人民币	本公司 调整数 人民币	调整后 人民币
营业收入	17,918,331,517.79	-	17,918,331,517.79	33,159,941.17	-	33,159,941.17
减: 营业成本	11,267,473,621.07	173,790,177.66	11,441,263,798.73	1,457,598.65	-	1,457,598.65
营业税金及附加	1,579,543,054.05	-	1,579,543,054.05	7,334,989.20	-	7,334,989.20
销售费用	625,716,844.96	-	625,716,844.96	-	-	-
管理费用	851,962,869.53	7,496,112.94	859,458,982.47	151,602,090.94	(126,223.24)	151,475,867.70
财务费用	140,151,591.93	-	140,151,591.93	(88,155,353.87)	-	(88,155,353.87)
资产减值损失	-	17,398,018.19	17,398,018.19	-	126,223.24	126,223.24
加: 公允价值变动净收益	-	1,295,671.90	1,295,671.90	-	-	-
投资收益	(64,553,150.61)	235,365,070.41	170,811,919.80	2,193,055,441.09	143,244,451.00	2,336,299,892.09
营业利润	3,388,930,385.64	37,976,433.52	3,426,906,819.16	2,153,976,057.34	143,244,451.00	2,297,220,508.34
加: 营业外收入	21,307,390.59	-	21,307,390.59	958,482.60	-	958,482.60
减: 营业外支出	13,719,549.57	-	13,719,549.57	222,189.67	-	222,189.67
利润总额	3,396,518,226.66	37,976,433.52	3,434,494,660.18	2,154,712,350.27	143,244,451.00	2,297,956,801.27
减: 所得税费用	1,088,077,748.00	(76,580,139.00)	1,011,497,609.00	73,035.09	-	73,035.09
净利润	2,308,440,478.66	114,556,572.52	2,422,997,051.18	2,154,639,315.18	143,244,451.00	2,297,883,766.18
归属于母公司所有者的净利润	2,154,639,315.22	143,244,450.96	2,297,883,766.18	2,154,639,315.18	143,244,451.00	2,297,883,766.18
少数股东损益*	153,801,163.44	(28,687,878.44)	125,113,285.00	-	-	-

注* 其中变动增加少数股东权益人民币 401,330,984.44 元、减少少数股东损益人民币 28,687,878.44 的原因因为收购公司的公允价值变动的影响, 根据新会计准则公允价值变动会按照少数股东持股比例直接调整少数股东权益, 相应每年通过摊销来减少增加的少数股东权益。

本集团除附注 3(2)所述对 2006 年 12 月 31 日的资产负债表项目进行追溯调整外, 还按照《企业会计准则第 38 号》的要求对 2006 年财务报表项目进行了重分类。

4. 税项

本集团适用的主要税种及税率列示如下:

税项	计税基础	税率
企业所得税	应纳税所得额	(i)
营业税	房地产销售收入等	5%
城市维护建设税	营业税 (或已交增值税)	按公司所在地政策缴纳
教育费附加	营业税 (或已交增值税)	按公司所在地政策缴纳
土地增值税	房地产销售收入-扣除项目金额	按超率累进税率 30%-60%
契税	土地使用权的出售、出让金额	3%-5%

(i) 除以下所列地区公司外, 本集团的子公司适用的所得税税率为 33%。

	税率
深圳、珠海、厦门、海南及浦东	15.0%
香港地区	17.5%
大连地区	30.0%

注: 2008 年 1 月 1 日, 本集团将执行于 2007 年 3 月 16 日经第十届全国人大会议审议通过的企业所得税法案及其后续实施细则, 届时, 原享受低税率优惠政策的企业, 在新税法施行后 5 年内逐步过渡到法定税率。其中: 享受企业所得税 15%税率的企业, 2008 年按 18%税率执行, 2009 年按 20%税率执行, 2010 年按 22%税率执行, 2011 年按 24%税率执行, 2012 年按 25%税率执行; 原执行 24%税率的企业, 2008 年起按 25%税率执行。

5. 企业合并及合并财务报表

5.1 本公司所控制的境内外主要子公司情况及合并范围如下：

A 主要房地产公司

	名称	注册地	币种	注册资本	经营范围	年末实际投资额	集团持股比例	集团表决权比例
1	深圳市万科房地产有限公司	深圳	人民币	600,000,000.00	房地产开发经营	600,000,000.00	100%	100%
2	深圳万科置业有限公司	深圳	人民币	80,000,000.00	房地产开发经营	80,000,000.00	100%	100%
3	深圳市万科东海岸房地产开发有限公司	深圳	人民币	10,000,000.00	房地产开发经营	10,000,000.00	100%	100%
4	深圳市万科东海岸实业有限公司	深圳	人民币	10,000,000.00	房地产开发经营	10,000,000.00	100%	100%
5	深圳市万科溪之谷房地产有限公司	深圳	人民币	10,000,000.00	房地产开发经营	6,000,000.00	60%	60%
6	深圳市万科第五园房地产有限公司	深圳	人民币	200,000,000.00	房地产开发经营	200,000,000.00	100%	100%
7	深圳万科南城房地产有限公司	深圳	人民币	10,000,000.00	房地产开发经营	9,000,000.00	90%	90%
8	惠州市万科房地产有限公司	惠州	人民币	10,000,000.00	房地产开发经营	10,000,000.00	100%	100%
9	深圳万科城房地产开发有限公司	深圳	美元	12,100,000.00	房地产开发经营	100,145,835.54	100%	100%
10	深圳市万科九州房地产开发有限公司	深圳	人民币	10,000,000.00	房地产开发经营	9,000,000.00	90%	90%
11	深圳市万科城市风景房地产开发有限公司	深圳	人民币	120,000,000.00	房地产开发经营	120,000,000.00	100%	100%
12	深圳万科新城房地产开发有限公司	深圳	美元	6,250,000.00	房地产开发经营	32,895,630.73	100%	100%
13	深圳万科兴业房地产开发有限公司	深圳	人民币	62,413,230.00	房地产开发经营	62,413,230.00	100%	100%
14	深圳市万科恒丰房地产开发有限公司	深圳	人民币	51,871,586.00	房地产开发经营	28,529,372.30	55%	55%
15	深圳万科华昱花园房地产开发有限公司*	深圳	人民币	95,909,045.00	房地产开发经营	57,545,427.00	60%	60%
16	深圳市道霖投资发展有限公司	深圳	人民币	20,000,000.00	房地产开发经营	19,600,000.00	98%	98%
17	深圳恒大物业有限公司	深圳	人民币	96,375,000.00	房地产开发经营	96,375,000.00	100%	100%
18	惠州市万科置业有限公司 *	惠州	人民币	10,000,000.00	房地产开发经营	10,000,000.00	100%	100%
19	惠州市利万房地产开发有限公司 *	惠州	人民币	10,000,000.00	房地产开发经营	6,700,000.00	67%	67%
20	深圳市万装饰设计工程有限公司*	深圳	人民币	10,000,000.00	装饰设计	10,000,000.00	100%	100%
21	深圳富春东方（集团）有限公司	深圳	人民币	14,600,000.00	房地产开发经营	108,665,657.93	90%	90%
22	深圳市富春东方房地产开发有限公司	深圳	人民币	158,000,000.00	房地产开发经营	158,000,000.00	100%	100%
23	深圳市东方尊峪房地产开发有限公司	深圳	人民币	10,000,000.00	房地产开发经营	10,000,000.00	100%	100%
24	深圳市东方欣悦实业有限公司	深圳	人民币	10,000,000.00	房地产开发经营	10,000,000.00	100%	100%
25	深圳市富春东方大酒楼有限公司	深圳	人民币	1,000,000.00	餐饮服务	1,000,000.00	100%	100%
26	万轩置业（深圳）有限公司	深圳	美元	10,000,000.00	房地产开发经营	74,448,450.00	90%	90%
27	广州市万科房地产有限公司	广州	人民币	50,000,000.00	房地产开发经营	50,000,000.00	100%	100%
28	广州市万科置业有限公司	广州	人民币	30,000,000.00	房地产开发经营	30,000,000.00	100%	100%
29	佛山市万科房地产有限公司	佛山	人民币	80,000,000.00	房地产开发经营	80,000,000.00	100%	100%
30	鹏利国际置业（广州）有限公司	广州	港币	85,550,000.00	房地产开发经营	91,106,250.00	100%	100%
31	广州市万新房地产有限公司	广州	港币	760,000,000.00	房地产开发经营	723,433,883.00	100%	100%
32	广州市万科星房地产有限公司 ▲	广州	美元	18,600,000.00	房地产开发经营	73,938,720.00	50%	60%
33	广州市鹏万房地产有限公司 ▲	广州	人民币	200,000,000.00	房地产开发经营	100,000,000.00	50%	51%
34	广州市万科穗东房地产有限公司*	广州	人民币	10,000,000.00	房地产开发经营	10,000,000.00	100%	100%
35	广州市万科信诚房地产有限公司*	广州	人民币	10,000,000.00	房地产开发经营	10,000,000.00	100%	100%
36	广州市富生装饰工程有限公司*	广州	人民币	10,000,000.00	装饰设计	10,000,000.00	100%	100%
37	东莞市万科房地产有限公司	东莞	人民币	20,000,000.00	房地产开发经营	20,000,000.00	100%	100%
38	东莞松山居置业有限公司	东莞	人民币	10,000,000.00	房地产开发经营	10,000,000.00	100%	100%
39	东莞市万科阳光房地产有限公司	东莞	人民币	25,000,000.00	房地产开发经营	25,000,000.00	100%	100%
40	东莞市新万房地产开发有限公司*	东莞	人民币	10,000,000.00	房地产开发经营	5,100,000.00	51%	51%
41	东莞市万科置地有限公司*	东莞	人民币	10,000,000.00	房地产开发经营	10,000,000.00	100%	100%
42	东莞市新世纪明上居商住开发有限公司	东莞	人民币	1,000,000.00	房地产开发经营	510,000.00	51%	51%

5. 企业合并及合并财务报表 (续)

5.1 本公司所控制的境内外主要子公司情况及合并范围如下 (续):

A 主要房地产公司 (续)

	名称	注册地	币种	注册资本	经营范围	年末实际投资额	集团持股比例	集团表决权比例
43	东莞松湖居置业有限公司*	东莞	人民币	10,000,000.00	房地产开发经营	10,000,000.00	100%	100%
44	佛山市顺德区万科置业有限公司	佛山	人民币	10,000,000.00	房地产开发经营	10,000,000.00	100%	100%
45	佛山市万科投资有限公司*	佛山	人民币	10,000,000.00	投资	10,000,000.00	100%	100%
46	佛山市万科置业有限公司	佛山	人民币	20,000,000.00	房地产开发经营	20,000,000.00	100%	100%
47	佛山市南海区万科金域华庭房地产有限公司*	佛山	美元	44,000,000.00	房地产开发经营	182,145,590.00	55%	55%
48	珠海市万科房地产有限公司	珠海	人民币	10,000,000.00	房地产开发经营	10,000,000.00	100%	100%
49	珠海市珠宾置业发展有限公司	珠海	人民币	109,000,000.00	房地产开发经营	109,000,000.00	100%	100%
50	珠海市万茂投资咨询有限公司*	珠海	美元	33,400,000.00	投资	-	100%	100%
51	中山市万科房地产有限公司	中山	美元	12,000,000.00	房地产开发经营	98,796,520.00	100%	100%
52	厦门市万科房地产有限公司	厦门	人民币	20,000,000.00	房地产开发经营	20,000,000.00	100%	100%
53	厦门富春东方房地产开发有限公司	厦门	人民币	10,000,000.00	房地产开发经营	10,000,000.00	100%	100%
54	厦门恒邦房地产开发有限公司	厦门	人民币	50,000,000.00	房地产开发经营	50,000,000.00	100%	100%
55	厦门富春东方贸易有限公司	厦门	人民币	20,000,000.00	贸易	20,000,000.00	100%	100%
56	厦门万科星置业有限公司	厦门	美元	2,333,000.00	房地产开发经营	1,968,399.47	55%	55%
57	长沙宏程房地产开发有限公司	长沙	人民币	20,000,000.00	房地产开发经营	16,000,000.00	80%	80%
58	长沙市万科房地产开发有限公司*	长沙	人民币	20,000,000.00	房地产开发经营	20,000,000.00	100%	100%
59	福州市万科房地产有限公司*	福州	人民币	20,000,000.00	房地产开发经营	20,000,000.00	100%	100%
60	海南富春东方有限公司	海南	人民币	20,000,000.00	房地产开发经营	20,000,000.00	100%	100%
61	上海万科房地产有限公司	上海	人民币	800,000,000.00	房地产开发经营	800,000,000.00	100%	100%
62	上海万科长宁置业有限公司	上海	人民币	30,000,000.00	房地产开发经营	30,000,000.00	100%	100%
63	上海万科徐汇置业有限公司	上海	人民币	15,000,000.00	房地产开发经营	15,000,000.00	100%	100%
64	上海朗达实业有限公司	上海	人民币	10,000,000.00	房地产开发经营	10,000,000.00	100%	100%
65	上海万科浦东置业有限公司	上海	人民币	160,000,000.00	房地产开发经营	160,000,000.00	100%	100%
66	上海万科宝山置业有限公司	上海	人民币	50,000,000.00	房地产开发经营	50,000,000.00	100%	100%
67	上海万科兰乔置业有限公司	上海	人民币	193,940,000.00	房地产开发经营	145,455,000.00	75%	75%
68	上海南都置地有限公司	上海	人民币	204,090,000.00	房地产开发经营	204,090,000.00	100%	100%
69	上海天亿房地产发展有限公司	上海	人民币	50,000,000.00	房地产开发经营	45,000,000.00	90%	90%
70	上海万科宝南置业有限公司	上海	人民币	10,000,000.00	房地产开发经营	10,000,000.00	100%	100%
71	上海蓝山小城置业有限公司	上海	人民币	10,000,000.00	房地产开发经营	10,000,000.00	100%	100%
72	上海万科中实房地产有限公司 ▲	上海	人民币	20,000,000.00	房地产开发经营	10,000,000.00	50%	60%
73	上海锦桦房地产开发有限公司	上海	人民币	100,000,000.00	房地产开发经营	100,000,000.00	100%	100%
74	上海锦川房地产开发有限公司	上海	人民币	100,000,000.00	房地产开发经营	100,000,000.00	100%	100%
75	上海万科翔南置业有限公司	上海	人民币	10,000,000.00	房地产开发经营	10,000,000.00	100%	100%
76	上海万科恒大房产股份有限公司	上海	人民币	141,348,200.00	房地产开发经营	141,348,200.00	100%	100%
77	上海中林置业发展有限公司	上海	人民币	20,000,000.00	房地产开发经营	20,000,000.00	100%	100%
78	上海万科宝北置业有限公司*	上海	人民币	10,000,000.00	房地产开发经营	10,000,000.00	100%	100%
79	上海郡科投资管理有限公司*	上海	人民币	200,000,000.00	投资	200,000,000.00	100%	100%
80	上海嘉明绿化工程有限公司*	上海	人民币	1,000,000.00	园林绿化	1,000,000.00	100%	100%
81	上海柏轩装饰工程有限公司*	上海	人民币	1,000,000.00	装饰设计	1,000,000.00	100%	100%
82	上海罗联置业有限公司	上海	人民币	100,000,000.00	房地产开发经营	100,000,000.00	100%	100%
83	上海美兰华府置业有限公司	上海	人民币	200,000,000.00	房地产开发经营	200,000,000.00	100%	100%
84	南京万科置业有限公司	南京	人民币	150,000,000.00	房地产开发经营	150,000,000.00	100%	100%
85	南京恒越置业有限公司*	南京	人民币	10,000,000.00	房地产开发经营	10,000,000.00	100%	100%
86	南京运杰房地产开发有限公司*	南京	人民币	10,000,000.00	房地产开发经营	10,000,000.00	100%	100%
87	南京金域蓝湾置业有限公司*	南京	人民币	90,000,000.00	房地产开发经营	90,000,000.00	100%	100%
88	南京富春东方房地产开发有限公司	南京	美元	2,000,000.00	房地产开发经营	16,529,260.00	90%	90%

5. 企业合并及合并财务报表 (续)

5.1 本公司所控制的境内外主要子公司情况及合并范围如下 (续):

A 主要房地产公司 (续)

	名称	注册地	币种	注册资本	经营范围	年末实际投资额	集团持股比例	集团表决权比例
89	南京恒邦房地产开发有限公司	南京	美元	2,000,000.00	房地产开发经营	14,940,000.00	90%	90%
90	无锡万科房地产有限公司	无锡	人民币	300,000,000.00	房地产开发经营	180,000,000.00	60%	60%
91	无锡新万房地产有限公司	无锡	人民币	126,000,000.00	房地产开发经营	88,200,000.00	70%	70%
92	无锡鼎安房地产有限公司	无锡	人民币	10,000,000.00	房地产开发经营	10,000,000.00	100%	100%
93	无锡万胜房地产开发有限公司	无锡	美元	49,200,000.00	房地产开发经营	204,887,451.04	55%	55%
94	上海联图投资管理咨询有限公司	上海	人民币	1,000,000.00	投资	900,000.00	90%	90%
95	无锡东城投资管理咨询有限公司*	无锡	美元	1,000,000.00	投资	-	100%	100%
96	苏州南都建屋有限公司	苏州	人民币	300,000,000.00	房地产开发经营	210,000,000.00	70%	70%
97	昆山嘉华投资有限公司	昆山	人民币	50,000,000.00	房地产开发经营	42,500,000.00	85%	85%
98	苏州万科房地产有限公司	苏州	人民币	30,000,000.00	房地产开发经营	30,000,000.00	100%	100%
99	苏州万科置业有限公司	苏州	美元	42,500,000.00	房地产开发经营	184,870,654.38	55%	55%
100	万科中粮(苏州)置业有限公司	苏州	人民币	230,000,000.00	房地产开发经营	117,300,000.00	51%	51%
101	杭州万科置业有限公司	杭州	人民币	320,000,000.00	房地产开发经营	320,000,000.00	100%	100%
102	浙江万科南都房地产有限公司	杭州	人民币	150,000,000.00	房地产开发经营	150,000,000.00	100%	100%
103	浙江南都置业股份有限公司	杭州	人民币	300,000,000.00	房地产开发经营	300,000,000.00	100%	100%
104	杭州余杭新都工程开发有限公司	杭州	人民币	20,000,000.00	房地产开发经营	20,000,000.00	100%	100%
105	杭州黎明房地产开发有限公司	杭州	人民币	20,000,000.00	房地产开发经营	20,000,000.00	100%	100%
106	杭州银都置业有限公司	杭州	人民币	20,000,000.00	房地产开发经营	20,000,000.00	100%	100%
107	杭州良渚文化村开发有限公司	杭州	人民币	30,000,000.00	房地产开发经营	30,000,000.00	100%	100%
108	杭州林庐房地产开发有限公司	杭州	人民币	170,000,000.00	房地产开发经营	170,000,000.00	100%	100%
109	杭州长源旅游发展有限公司	杭州	人民币	90,000,000.00	旅游资源开发	90,000,000.00	100%	100%
110	杭州万坤置业有限公司*	杭州	人民币	350,000,000.00	房地产开发经营	178,500,000.00	51%	51%
111	杭州白鹭湾度假酒店有限公司*	杭州	人民币	10,000,000.00	酒店项目投资	10,000,000.00	100%	100%
112	杭州南都佑圣房地产开发有限公司	杭州	人民币	10,000,000.00	房地产开发经营	6,000,000.00	60%	60%
113	杭州钱江湾花园有限公司	杭州	人民币	57,000,000.00	房地产开发经营	27,000,000.00	90%	90%
114	宁波万科房地产开发有限公司	宁波	人民币	150,000,000.00	房地产开发经营	150,000,000.00	100%	100%
115	镇江润都置业有限公司	镇江	人民币	10,000,000.00	房地产开发经营	10,000,000.00	100%	100%
116	镇江润中置业有限公司	镇江	人民币	10,000,000.00	房地产开发经营	10,000,000.00	100%	100%
117	镇江润桥置业有限公司	镇江	人民币	10,000,000.00	房地产开发经营	10,000,000.00	100%	100%
118	镇江润南置业有限公司	镇江	人民币	50,000,000.00	房地产开发经营	50,000,000.00	100%	100%
119	江西万科益达房地产发展有限公司 ▲	江西	人民币	20,000,000.00	房地产开发经营	10,000,000.00	50%	60%
120	江西万科青山湖房地产发展有限公司▲*	江西	人民币	20,000,000.00	房地产开发经营	10,000,000.00	50%	60%
121	北京万科企业有限公司	北京	人民币	1,000,000,000.00	房地产开发经营	1,000,000,000.00	100%	100%
122	北京海开万科房地产开发有限责任公司	北京	人民币	10,000,000.00	房地产开发经营	10,000,000.00	100%	100%
123	北京万科置业有限公司	北京	美元	2,760,000.00	房地产开发经营	22,585,796.83	100%	100%
124	北京万科四季花城房地产开发有限公司	北京	人民币	10,000,000.00	房地产开发经营	10,000,000.00	100%	100%
125	北京市朝阳区万科房地产开发有限公司	北京	人民币	200,000,000.00	房地产开发经营	120,000,000.00	60%	60%
126	北京万科中粮假日风景房地产开发有限公司 ▲	北京	人民币	830,000,000.00	房地产开发经营	415,000,000.00	50%	51%
127	天津万科房地产有限公司	天津	人民币	390,000,000.00	房地产开发经营	390,000,000.00	100%	100%
128	天津万科兴业发展有限公司	天津	人民币	60,000,000.00	房地产开发经营	60,000,000.00	100%	100%

5. 企业合并及合并财务报表 (续)

5.1 本公司所控制的境内外主要子公司情况及合并范围如下 (续):

A 主要房地产公司 (续)

	名称	注册地	币种	注册资本	经营范围	年末实际投资额	集团持股比例	集团表决权比例
129	天津兴海房地产开发有限公司	天津	人民币	15,000,000.00	房地产开发经营	8,250,000.00	55%	55%
130	天津万科新湖置业有限公司	天津	人民币	17,000,000.00	房地产开发经营	17,000,000.00	100%	100%
131	天津万科新锐房地产有限公司	天津	人民币	120,000,000.00	房地产开发经营	120,000,000.00	100%	100%
132	天津万泰时尚置业有限责任公司	天津	人民币	200,000,000.00	房地产开发经营	192,000,000.00	96%	96%
133	天津万科新里程房地产有限公司	天津	人民币	230,000,000.00	房地产开发经营	126,500,000.00	55%	55%
134	天津市新锋时代投资有限公司*	天津	人民币	10,000,000.00	投资	8,000,000.00	80%	80%
135	天津万盛投资有限公司*	天津	人民币	80,000,000.00	投资	80,000,000.00	100%	100%
136	天津万滨房地产开发有限公司*	天津	人民币	140,000,000.00	房地产开发经营	130,000,000.00	93%	93%
137	沈阳万科房地产开发有限公司	沈阳	人民币	100,000,000.00	房地产开发经营	100,000,000.00	100%	100%
138	沈阳万科城市花园开发有限公司	沈阳	人民币	12,000,000.00	房地产开发经营	12,000,000.00	100%	100%
139	沈阳万科四季花城房地产开发有限公司	沈阳	人民币	10,000,000.00	房地产开发经营	10,000,000.00	100%	100%
140	沈阳万科浑南房地产开发有限公司	沈阳	人民币	10,000,000.00	房地产开发经营	10,000,000.00	100%	100%
141	沈阳万科新墅置业有限公司	沈阳	美元	15,800,000.00	房地产开发经营	123,547,776.00	100%	100%
142	沈阳万科置业开发有限公司	沈阳	人民币	10,000,000.00	房地产开发经营	7,500,000.00	75%	75%
143	沈阳东部置业开发有限公司	沈阳	人民币	10,000,000.00	房地产开发经营	8,000,000.00	80%	80%
144	沈阳正达永丰房地产开发有限公司	沈阳	人民币	8,000,000.00	房地产开发经营	8,000,000.00	100%	100%
145	大连万科房地产开发有限公司	大连	人民币	32,000,000.00	房地产开发经营	32,000,000.00	100%	100%
146	大连万科锦绣花城开发有限公司	大连	人民币	70,000,000.00	房地产开发经营	70,000,000.00	100%	100%
147	大连万科城置业有限公司	大连	美元	42,000,000.00	房地产开发经营	181,457,430.00	55%	55%
148	鞍山万科房地产开发有限公司	鞍山	美元	5,172,700.00	房地产开发经营	29,634,398.30	100%	100%
149	长春万科房地产开发有限公司	长春	人民币	50,000,000.00	房地产开发经营	50,000,000.00	100%	100%
150	长春万润房地产开发有限公司*	长春	人民币	10,000,000.00	房地产开发经营	10,000,000.00	100%	100%
151	青岛万科银盛泰房地产开发有限公司	青岛	人民币	100,000,000.00	房地产开发经营	80,000,000.00	80%	80%
152	青岛万科房地产有限公司*	青岛	人民币	20,000,000.00	房地产开发经营	20,000,000.00	100%	100%
153	成都万科房地产有限公司	成都	人民币	80,000,000.00	房地产开发经营	80,000,000.00	100%	100%
154	成都万科置业有限公司	成都	美元	12,100,000.00	房地产开发经营	60,015,668.40	60%	60%
155	成都万科倍富置业有限公司	成都	人民币	10,000,000.00	房地产开发经营	9,000,000.00	90%	90%
156	成都万科成华置业有限公司	成都	美元	75,142,857.00	房地产开发经营	554,479,141.80	100%	100%
157	成都万科国宾置业有限公司*	成都	美元	110,000,000.00	房地产开发经营	625,360,042.50	75%	75%
158	成都万科光华置业有限公司*	成都	美元	66,000,000.00	房地产开发经营	146,803,140.00	100%	100%
159	成都万科锦江置业有限公司*	成都	人民币	10,000,000.00	房地产开发经营	10,000,000.00	100%	100%
160	武汉市万科房地产有限公司	武汉	人民币	150,000,000.00	房地产开发经营	150,000,000.00	100%	100%
161	武汉万科天诚房地产有限公司	武汉	美元	58,685,000.00	房地产开发经营	53,246,721.55	55%	55%
162	武汉万科天润房地产有限公司*	武汉	美元	57,600,000.00	房地产开发经营	434,078,043.00	100%	100%
163	武汉万科青安居房地产有限公司*	武汉	人民币	100,000,000.00	房地产开发经营	80,000,000.00	80%	80%

*为本报告期新设子公司共 36 家

▲本集团通过子公司对上述 6 家公司的持股比例均低于 51%，但由于在该等子公司的董事会中占多数表决权，从而能够对该等子公司的财务和经营决策实施控制，因此将该等子公司纳入合并财务报表的财务范围。

5. 企业合并及合并财务报表 (续)

5.1 本公司所控制的境内外主要子公司情况及合并范围如下 (续):

B 主要物业服务公司

	名称	注册地	币种	注册资本	经营范围	年末实际投资额	集团持股比例	集团表决权比例
1	深圳万科物业服务有限公司	深圳	人民币	10,000,000.00	物业服务	10,000,000.00	100%	100%
2	广州市万科物业服务有限公司	广州	人民币	5,000,000.00	物业服务	5,000,000.00	100%	100%
3	东莞市万科物业服务有限公司	东莞	人民币	3,000,000.00	物业服务	3,000,000.00	100%	100%
4	佛山市万科物业服务有限公司	佛山	人民币	3,000,000.00	物业服务	3,000,000.00	100%	100%
5	厦门市万科物业服务有限公司*	厦门	人民币	3,000,000.00	物业服务	3,000,000.00	100%	100%
6	长沙市万科物业服务有限公司*	长沙	人民币	5,000,000.00	物业服务	5,000,000.00	100%	100%
7	珠海市万科物业服务有限公司*	珠海	人民币	3,000,000.00	物业服务	3,000,000.00	100%	100%
8	上海万科物业服务有限公司	上海	人民币	15,000,000.00	物业服务	10,000,000.00	100%	100%
9	上海红郡物业服务有限公司*	上海	人民币	5,000,000.00	物业服务	5,000,000.00	100%	100%
10	南京万科物业管理有限公司*	南京	人民币	3,000,000.00	物业服务	3,000,000.00	100%	100%
11	无锡万科物业服务有限公司*	无锡	人民币	3,000,000.00	物业服务	3,000,000.00	100%	100%
12	杭州万科物业服务有限公司*	杭州	人民币	2,000,000.00	物业服务	2,000,000.00	100%	100%
13	宁波万科物业服务有限公司*	宁波	人民币	3,000,000.00	物业服务	3,000,000.00	100%	100%
14	江西万科益达物业服务有限公司	江西	人民币	1,000,000.00	物业服务	900,000.00	90%	90%
15	北京万科物业服务有限公司	北京	人民币	5,000,000.00	物业服务	5,000,000.00	100%	100%
16	天津万科物业服务有限公司	天津	人民币	10,000,000.00	物业服务	10,000,000.00	100%	100%
17	沈阳万科物业服务有限公司	沈阳	人民币	3,000,000.00	物业服务	3,000,000.00	100%	100%
18	大连万科物业服务有限公司	大连	人民币	1,000,000.00	物业服务	500,000.00	100%	100%
19	鞍山万科物业服务有限公司	鞍山	人民币	500,000.00	物业服务	500,000.00	100%	100%
20	长春万科物业服务有限公司	长春	人民币	500,000.00	物业服务	500,000.00	100%	100%
21	成都万科物业服务有限公司	成都	人民币	5,000,000.00	物业服务	5,000,000.00	100%	100%
22	武汉市万科物业服务有限公司	武汉	人民币	12,000,000.00	物业服务	12,000,000.00	100%	100%
23	武汉新宝物业服务有限公司	武汉	人民币	500,000.00	物业服务	500,000.00	100%	100%

*为本报告期新设子公司共 8 家

C 非主要经营子公司

	名称	注册地	币种	注册资本	经营范围	年末实际投资额	集团持股比例	集团表决权比例
1	万科地产(香港)有限公司	香港	美元	2,000,000.00	房地产代理投资	14,611,772.88	100%	100%
2	永达中国投资有限公司	香港	港币	50,000.00	投资	9,364.00	100%	100%
3	北京万信投资发展有限公司*	北京	人民币	30,000,000.00	投资	18,000,000.00	60%	60%
4	万科置业(香港)有限公司*	香港	美元	9,500,000.00	房地产代理投资	69,526,014.48	100%	100%
5	EustonCapitalLimited*	香港	港币	1,000.00	投资	936.40	100%	100%
6	AmpleGainCapitalLtd*	香港	港币	1,000.00	投资	936.40	100%	100%
7	东莞万科建筑技术研究有限公司	东莞	人民币	20,000,000.00	建筑技术研究	20,000,000.00	100%	100%
8	深圳市万科财务顾问有限公司	深圳	人民币	15,000,000.00	咨询服务	15,000,000.00	100%	100%
9	深圳市浪骑游艇会有限公司	深圳	人民币	57,100,000.00	游艇及泊位租赁	57,100,000.00	100%	100%

*为本报告期新设子公司共 4 家

5. 企业合并及合并财务报表 (续)

5.1 本公司所控制的境内外主要子公司情况及合并范围如下 (续):

D 非主要子公司: 本公司尚有非主要地产公司共 7 家, 注册资本总额 10,800 万元; 非主要物业公司共 8 家, 注册资本总额 800 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, 非主要其他公司共 15 家, 注册资本总额 1,511 万元。

5.2 本报告期合并范围发生变化的单位和原因如下:

5.2.1 上述 “*” 标识的公司是本报告期新设的 48 家子公司明细, 详见上述 5.1A、5.1B、5.1C 内容, 故该等公司纳入合并报表范围。

5.2.2 本报告期收购 27 家子公司, 收购子公司的明细如下:

	子公司名称	注册地	币别	注册资本	经营范围	年末实际投资额	集团持股比例	集团表决权比例
1	深圳富春东方(集团)有限公司	深圳	人民币	14,600,000	房地产开发经营	108,665,658	90%	90%
2	深圳市富春东方房地产开发有限公司	深圳	人民币	158,000,000	房地产开发经营	158,000,000	100%	100%
3	深圳市东方尊峪房地产开发有限公司	深圳	人民币	10,000,000	房地产开发经营	10,000,000	100%	100%
4	深圳市东方欣悦实业有限公司	深圳	人民币	10,000,000	房地产开发经营	10,000,000	100%	100%
5	深圳市万科恒丰房地产开发有限公司	深圳	人民币	51,871,586.00	房地产开发经营	28,529,372.30	55%	55%
6	万轩置业(深圳)有限公司	深圳	美元	10,000,000	房地产开发经营	74,448,450	90%	90%
7	深圳市富春东方大酒楼有限公司	深圳	人民币	1,000,000	餐饮服务	1,000,000	100%	100%
8	深圳恒大物业有限公司	深圳	人民币	96,375,000	物业管理	96,375,000	100%	100%
9	深圳市道霖投资发展有限公司	深圳	人民币	20,000,000	房地产开发经营	18,000,000	90%	90%
10	东莞市新世纪明上居商住开发有限公司	东莞	人民币	1,000,000	房地产开发经营	510,000	51%	51%
11	厦门富春东方房地产开发有限公司	厦门	人民币	10,000,000	房地产开发经营	10,000,000	100%	100%
12	厦门恒邦房地产开发有限公司	厦门	人民币	50,000,000	房地产开发经营	50,000,000	100%	100%
13	厦门富春东方贸易有限公司	厦门	人民币	20,000,000	贸易	20,000,000	100%	100%
14	厦门万科星置业有限公司	厦门	美元	2,333,000.00	房地产开发经营	1,968,399.47	55%	55%
15	海南富春东方有限公司	海南	人民币	20,000,000	房地产开发经营	20,000,000	100%	100%
16	上海万科恒大房产股份有限公司	上海	人民币	141,348,200	房地产开发经营	141,348,200	100%	100%
17	上海中林置业发展有限公司	上海	人民币	20,000,000	房地产开发经营	20,000,000	100%	100%
18	上海联图投资管理咨询有限公司	上海	人民币	1,000,000	投资	900,000	90%	90%
19	上海罗联置业有限公司	上海	人民币	100,000,000	房地产开发经营	100,000,000	100%	100%
20	上海美兰华府置业有限公司	上海	人民币	200,000,000	房地产开发经营	200,000,000	100%	100%
21	杭州钱江湾花园有限公司	杭州	人民币	57,000,000	房地产开发经营	27,000,000	90%	90%
22	无锡万胜房地产开发有限公司	无锡	人民币	49,200,000	房地产开发经营	204,887,451.04	55%	55%
23	南京富春东方房地产开发有限公司	南京	美元	2,000,000	房地产开发经营	16,529,260	100%	100%
24	南京恒邦房地产开发有限公司	南京	美元	2,000,000	房地产开发经营	14,940,000	90%	90%
25	沈阳正达永丰房地产开发有限公司	沈阳	人民币	8,000,000	房地产开发经营	8,000,000	100%	100%
26	武汉新宝物业管理有限公司	武汉	人民币	500,000	物业管理	500,000	100%	100%
27	Power Great Investments Limited	香港	港币	100	投资	1	100%	100%

5.2.3 本报告期内出售 6 家公司, 分别为上海南都白马房地产开发有限公司, 深圳市温馨花园房地产开发有限公司, 香港万科影视有限公司, Mega Falcon Limited, Great Hill Limited, Carway Limited; 注销 1 家公司, 为沈阳万科金色家园房地产开发有限公司。

5.2.4 本报告期内, 本集团纳入合并范围公司共计 225 家。

6. 货币资金

本集团

2007年12月31日					2006年12月31日			
项目	原币(元)	折算 汇率	折合人民币 (元)		原币(元)	折算 汇率	折合人民币 (元)	
现金	人民币	4,508,652.38	1.0000	4,508,652.38	人民币	1,914,405.96	1.0000	1,914,405.96
	美元	4,709.75	7.3046	34,402.84	美元	5,527.31	7.8087	43,161.13
	港币	87,403.01	0.9364	81,844.18	港币	1,506,991.87	1.0047	1,514,074.73
	日元	173,596.00	0.0641	11,127.50	日元	3,751.00	0.0656	246.07
	欧元	836.10	10.6669	8,918.60	欧元	1,882.10	10.2665	19,322.58
	澳元	3,185.90	6.6203	21,091.61	澳元	3,185.90	6.6203	21,091.61
				4,666,037.11				3,512,302.08
银行存款	人民币	16,395,598,709.70	1.0000	16,395,598,709.70	人民币	10,498,152,161.05	1.0000	10,498,152,161.05
	美元	85,578,080.58	7.3046	625,113,647.40	美元	24,291,498.32	7.8087	189,685,022.83
	港币	11,973,899.42	0.9364	11,212,359.42	港币	34,790,576.55	1.0047	34,954,092.26
				17,031,924,716.52				10,722,791,276.14
其他货币 资金	人民币	9,913,830.68	1.0000	9,913,830.68	人民币	17,391,619.87	1.0000	17,391,619.87
				9,913,830.68				17,391,619.87
合计				17,046,504,584.31				10,743,695,198.09

其他货币资金包括物业项目代管基金人民币 9,913,830.68 元（2006 年：人民币 17,391,619.87 元）（见附注 26 其他非流动负债）。

本公司

2007年12月31日					2006年12月31日			
项目	原币 (元)	折算 汇率	折合人民币 (元)		原币(元)	折算 汇率	折合人民币 (元)	
现金	人民币	113,936.99	1.0000	113,936.99	人民币	51,124.84	1.0000	51,124.84
	美元	3,996.78	7.3046	29,194.88	美元	1511.41	7.8087	11,802.15
	港币	18,441.42	0.9364	17,268.55	港币	4405.95	1.0047	4,426.67
	日元	1,751.00	0.0641	112.24	日元	3751.00	0.0656	246.07
	欧元	836.10	10.6669	8,918.6	欧元	1882.10	10.2665	19,322.58
	澳元	3,185.90	6.6203	21,091.61	澳元	3,185.90	6.6203	21,091.61
				190,522.87				108,013.92
银行存款	人民币	5,741,422,225.50	1.0000	5,741,422,225.50	人民币	4,802,647,403.81	1.0000	4,802,647,403.81
	美元	133,838.32	7.3046	977,635.39	美元	106,493.71	7.8087	831,577.43
	港币	325,080.37	0.9364	304,405.26	港币	2,250,375.35	1.0047	2,260,952.11
				5,742,704,266.15				4,805,739,933.35
合计				5,742,894,789.02				4,805,847,947.27

7. 应收账款

本集团

(1) 按照应收账款的类别分类列示如下:

	2007 年 12 月 31 日				2006 年 12 月 31 日			
	金额	比例	坏账准备	比例	金额 (已重述)	比例	坏账准备	比例
	人民币	(%)	人民币	(%)	人民币	(%)	人民币	(%)
应收外部单位款	877,411,562.54	100.00	12,528,549.99	1.43	373,034,362.79	100.00	8,424,689.57	2.26
合计	877,411,562.54	100.00	12,528,549.99		373,034,362.79	100.00	8,424,689.57	

(2) 按照应收账款的账龄分类列示如下:

账龄	2007 年 12 月 31 日				2006 年 12 月 31 日			
	金额	比例	坏账准备	比例	金额(已重述)	比例	坏账准备	比例
	人民币	(%)	人民币	(%)	人民币	(%)	人民币	(%)
1 年以内	858,572,000.79	97.85	8,585,720.01	1.00	351,368,442.82	94.19	3,513,684.43	1.00
1-2 年	11,365,060.54	1.30	568,253.03	5.00	15,002,466.99	4.03	750,123.34	5.00
2-3 年	3,536,308.37	0.40	176,815.42	5.00	1,538,091.94	0.41	76,904.60	5.00
3 年以上	3,938,192.84	0.45	3,197,761.53	81.20	5,125,361.04	1.37	4,083,977.20	79.68
合计	877,411,562.54	100.00	12,528,549.99		373,034,362.79	100.00	8,424,689.57	

(3) 于 2007 年 12 月 31 日, 本集团应收账款前 5 名单位(个人)的应收账款总额如下:

	2007 年 12 月 31 日	2006 年 12 月 31 日
金额	人民币 295,961,680.00	人民币 26,710,000.00
占应收账款总额比例*	33.73%	7.16%

*以上应收账款均为一年内发生的待支付购房款。

上述应收账款中全额计提坏账准备的金额计人民币 2,547,138.73 元(2006 年 12 月 31 日: 人民币 3,637,669.84 元)。

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应收款项。

本年度, 本集团无个别重大收回以前年度已全额或以较高比例计提坏账准备的应收账款。

8. 预付款项

账龄	2007 年 12 月 31 日		2006 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额 (已重述)	比例(已重述)
	人民币	(%)	人民币	(%)
1 年以内	7,968,307,980.88	96.18	2,028,427,678.89	87.67
1-2 年	42,325,681.78	0.51	221,746,671.29	9.58
2-3 年	224,994,440.03	2.72	27,417,339.00	1.18
3 年以上	48,569,748.04	0.59	36,243,863.05	1.57
合计	8,284,197,850.73	100.00	2,313,835,552.23	100.00

预付款项主要包括预付地价款、工程款、设计费等。

2007 年 12 月 31 日, 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。

9. 其他应收款

本集团

(1) 按照其他应收款的类别分类列示如下：

	2007 年 12 月 31 日				2006 年 12 月 31 日(已重述)			
	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 (%)
类别 1	1,398,778,506.33	48.96	-	-	280,690,714.45	37.82	2,806,907.14	1.00
类别 2	25,496,965.78	0.89	25,496,965.74	100.00	19,925,480.05	2.69	18,367,237.83	92.18
类别 3	1,432,957,172.61	50.15	67,678,809.80	4.72	441,429,964.51	59.49	49,866,267.65	11.30
合计	2,857,232,644.72	100.00	93,175,775.54		742,046,159.01	100.00	71,040,412.62	

类别 1 指单项金额重大的其它应收款，该等款项主要是按持股比例投入合营公司的项目开发款，基本不存在不可收回的风险

类别 2 指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其它应收款，因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，本公司将其认定为按信用风险特征组合后该组合的风险较大其它应收款。

类别 3 指其他不重大的其它应收款。

(2) 按照其他应收款的账龄分类列示如下：

账龄	2007 年 12 月 31 日				2006 年 12 月 31 日(已重述)			
	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 (%)
1 年以内	2,537,247,325.21	88.80	18,608,924.05	0.73	576,654,314.05	77.72	29,992,538.26	5.20
1-2 年	142,284,810.23	4.98	6,051,814.62	4.25	86,108,737.90	11.60	5,869,961.97	6.82
2-3 年	100,909,761.90	3.53	28,800,230.75	28.54	18,792,208.92	2.53	1,681,645.71	8.95
3 年以上	76,790,747.38	2.69	39,714,806.12	51.72	60,490,898.14	8.15	33,496,266.68	55.37
合计	2,857,232,644.72	100.00	93,175,775.54		742,046,159.01	100.00	71,040,412.62	

(3) 于 2007 年 12 月 31 日，本集团其他应收款前 5 名单位(个人)的其他应收款总额如下：

	2007 年 12 月 31 日	2006 年 12 月 31 日(已重述)
金额	人民币 999,501,488.54	人民币 228,788,990.31
占其他应收账款总额比例	34.98%	30.83%

以上其它应收款主要为合营及联营公司往来款、一年内发生的代垫款及保证金（参见附注 43(3)关联方关系及其交易）等。

上述准备中全额计提坏账准备的金额计人民币 25,496,965.78 元（2006 年 12 月 31 日：人民币 26,413,959.82 元）。

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应收款项。

本年度，本集团无个别重大收回以前年度已全额或以较高比例计提坏账准备的其他应收款。

9. 其他应收款 (续)

本公司

账龄	2007 年 12 月 31 日				2006 年 12 月 31 日(已重述)			
	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 (%)
1 年以内	34,381,551,989.47	99.98	1,170.16	0.00	11,712,005,499.92	99.94	3,860.82	0.00
1-2 年	-	-	-	-	-	-	-	-
2-3 年	-	-	-	-	4,405.81	0.01	220.29	5.00
3 年以上	6,391,009.40	0.02	1,917,302.83	30.00	6,441,040.18	0.05	1,932,312.01	30.00
合计	34,387,942,998.87	100.00	1,918,472.99		11,718,450,945.91	100.00	1,936,393.12	

于 2007 年 12 月 31 日, 本公司其他应收款前 5 名单位(个人)的其他应收款总额如下:

2007 年 12 月 31 日			2006 年 12 月 31 日(已重述)		
金额	人民币	20,321,299,275.02	人民币	6,984,886,889.87	
占其他应收账款总额比例		59.09%		59.61%	

以上其它应收款主要是本公司与本集团内子公司的内部往来及与合营和联营公司往来款, 其中包括本公司对子公司的贷款合计人民币 196.4 亿元(2006: 38.9 亿元), 占其他应收款总额的比例为 57%(2006: 33.2%)。

上述准备中无全额计提坏账准备的其它应收款。

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应收款项。

本年度, 本公司无个别重大收回以前年度已全额或以较高比例计提坏账准备的其它应收款。

10 存货

本集团

账龄	2007 年 12 月 31 日		2006 年 12 月 31 日	
	金额 人民币	跌价准备 人民币	金额 人民币	跌价准备 人民币
已完工开发产品	4,666,254,734.47	11,626,704.93	2,967,461,557.05	12,063,259.53
其中: 出租开发产品	237,775,668.43	7,048,022.37	358,605,712.95	11,374,763.63
在建开发产品	33,876,902,347.21		14,762,305,350.12	-
拟开发产品	27,877,597,736.92		16,439,381,366.30	-
原材料	51,479,338.32	344,067.59	8,410,385.72	-
库存商品	12,613,487.00		1,233,706.15	-
低值易耗品			385,547.40	-
合计	66,484,847,643.92	11,970,772.52	34,179,177,912.74	12,063,259.53

存货年末账面价值中包含借款利息费用资本化金额人民币 826,969,978.51 元(2006 年:人民币 401,365,139.34 元)。本集团本年度用于确定借款利息资本化金额的资本化率为 7.1%(2006 年:6.1%)。

于 2007 年 12 月 31 日, 上述存货中用于长期借款、一年内到期的长期借款及短期借款担保的存货价值为人民币 21 亿元 (2006 年 12 月 31 日: 人民币 32 亿元)。

10 存货

(1) 已完工开发产品

项目名称	竣工时间	年初余额 (已重述) 人民币(元)	本年增加 人民币(元)	本年减少 人民币(元)	年末余额 人民币(元)	跌价准备 人民币(元)
深圳万科城	2007 年 12 月	126,279,094.09	1,412,938,429.80	1,197,804,308.02	341,413,215.87	-
深圳东海岸	2007 年 12 月	75,268,937.93	313,218,266.62	199,309,452.40	189,177,752.15	-
深圳 17 英里	2006 年 9 月	42,123,737.65	-	10,590,355.65	31,533,382.00	-
深圳金域蓝湾	2007 年 6 月	6,028,845.31	408,261,771.55	390,470,217.18	23,820,399.68	-
深圳第五园	2007 年 12 月	34,690,775.04	615,241,404.52	494,953,546.27	154,978,633.29	-
富春钱江湾花园	2005 年 12 月	-	195,823,426.60	158,234,031.74	37,589,394.86	-
富春东方尊峪	2007 年 12 月	-	1,520,547,617.62	1,032,036,930.74	488,510,686.88	-
富春东方大厦	2007 年 12 月	-	519,502,146.48	391,716,820.11	127,785,326.37	-
广州城市花园	2007 年 6 月	33,431,156.46	194,849,534.94	212,725,571.47	15,555,119.93	-
广州蓝山	2007 年 6 月	93,767,238.81	261,604,570.36	331,842,350.27	23,529,458.90	-
佛山四季花城	2007 年 6 月	34,361,969.07	612,407,399.61	597,961,557.34	48,807,811.34	-
佛山金色家园	2007 年 12 月	50,915,322.57	230,496,416.35	235,267,126.77	46,144,612.15	-
佛山金域华府	2007 年 12 月	-	263,970,957.70	134,353,996.24	129,616,961.46	-
佛山新城湾畔	2007 年 10 月	-	225,276,687.87	194,728,287.63	30,548,400.24	-
中山城市风景	2007 年 12 月	21,743,799.28	113,444,927.55	107,181,909.48	28,006,817.35	-
东莞城市高尔夫	2006 年 12 月	164,199,206.29	-	151,903,774.37	12,295,431.92	-
东莞松山湖	2007 年 12 月	-	41,287,525.72	-	41,287,525.72	-
珠海金域蓝湾	2007 年 12 月	-	453,256,025.10	294,126,489.22	159,129,535.88	-
长沙西街	2007 年 10 月	51,932,984.28	78,663,149.85	67,888,120.07	62,708,014.06	-
厦门金域蓝湾	2007 年 12 月	-	446,469,893.45	434,855,123.18	11,614,770.27	-
上海假日风景	2006 年 1 月	61,194,178.15	18,513,417.00	62,182,369.61	17,525,225.54	-
上海四季花城	2007 年 12 月	119,669,687.73	368,714,471.54	383,610,791.38	104,773,367.89	-
上海兰乔圣菲	2007 年 11 月	-	274,792,126.29	244,999,315.45	29,792,810.84	-
上海蓝山小城	2007 年 12 月	129,938,627.91	203,279,958.84	319,794,923.13	13,423,663.62	-
上海朗润园	2006 年 6 月	49,481,006.67	709,406.62	23,839,588.88	26,350,824.41	-
上海新里程	2007 年 12 月	2,116,948.02	787,579,875.64	649,997,004.25	139,699,819.41	-
上海燕南园	2007 年 12 月	22,431,222.42	450,298,537.87	363,175,648.01	109,554,112.28	-
苏州本岸	2007 年 12 月	-	288,170,609.52	216,051,736.36	72,118,873.16	-

10 存货 (续)

(1) 已完工开发产品 (续)

项目名称	竣工时间	年初余额 (已重述) 人民币(元)	本年增加 人民币(元)	本年减少 人民币(元)	年末余额 人民币(元)	跌价准备 人民币(元)
苏州玲珑湾	2007 年 12 月	194,043,164.43	761,192,966.33	833,812,441.67	121,423,689.09	-
杭州良渚文化村	2007 年 12 月	99,770,529.12	607,497,181.94	616,797,642.22	90,470,068.84	-
杭州逸天广场	2007 年 12 月	-	1,227,618,284.47	880,032,369.79	347,585,914.68	-
南京光明城市	2006 年 12 月	86,130,798.67	18,596,019.22	47,272,998.08	57,453,819.81	-
无锡魅力之城	2007 年 12 月	209,809,481.28	325,574,084.02	427,678,577.64	107,704,987.66	-
无锡东郡	2007 年 12 月	-	347,002,302.04	323,383,227.79	23,619,074.25	-
南昌四季花城	2007 年 12 月	40,556,270.94	217,896,612.64	152,965,520.79	105,487,362.79	-
镇江魅力之城	2007 年 12 月	-	100,823,370.84	86,374,525.82	14,448,845.02	-
北京公园 5 号	2005 年 12 月	40,075,492.37	-	4,319,570.90	35,755,921.47	-
北京紫台	2007 年 11 月	35,684,011.26	356,949,968.49	362,106,834.27	30,527,145.48	-
北京四季花城	2006 年 12 月	73,068,224.53	13,357,006.60	65,734,518.94	20,690,712.19	-
天津水晶城	2007 年 2 月	14,751,796.98	231,536,084.97	233,636,084.59	12,651,797.36	-
天津东丽湖	2007 年 12 月	133,388,030.61	57,117,433.71	141,366,711.53	49,138,752.79	-
天津假日风景	2007 年 7 月	17,529,525.44	61,862,809.93	39,660,753.94	39,731,581.43	-
沈阳新榆公馆	2007 年 12 月	72,997,319.62	56,282,607.61	101,900,899.47	27,379,027.76	2,781,949.39
沈阳兰乔圣菲	2007 年 3 月	-	117,757,289.23	89,907,891.36	27,849,397.87	-
长春兰乔圣菲	2007 年 12 月	41,615,176.96	191,688,339.41	181,721,290.29	51,582,226.08	-
大连溪之谷	2007 年 12 月	-	280,162,930.99	201,362,163.92	78,800,767.07	-
大连假日风景	2007 年 12 月	-	721,772,100.76	682,117,646.21	39,654,454.55	-
青岛魅力之城	2007 年 12 月	-	377,504,569.65	309,930,598.03	67,573,971.62	-
成都城市花园	2006 年 12 月	49,775,343.25	20,128,819.57	26,752,904.38	43,151,258.44	-
成都魅力之城	2007 年 12 月	43,408,717.13	401,138,291.03	380,026,660.06	64,520,348.10	-
成都加州湾	2007 年 12 月	-	650,647,585.94	645,690,339.42	4,957,246.52	-
武汉城市花园	2007 年 12 月	23,892,041.44	367,680,967.61	380,564,856.98	11,008,152.07	-
武汉西半岛	2007 年 12 月	26,996,055.66	251,682,458.78	186,465,915.06	92,212,599.38	-
武汉润园	2007 年 9 月	-	163,568,556.32	150,126,565.90	13,441,990.42	-
其他		285,789,126.73	3,307,407,796.43	3,260,830,917.33	332,366,005.83	1,796,733.17
小计		2,608,855,844.10	21,533,764,993.54	19,714,141,771.60	4,428,479,066.04	4,578,682.56

10 存货 (续)

(2) 出租开发产品

项目名称	年初余额 (已重述)	本年增加	本年减少	年末余额	跌价准备
深圳金色家园商铺及车位	60,530,360.68	-	50,292,097.83	10,238,262.85	-
深圳四季花城商铺及车位	10,653,982.17	-	6,017,614.72	4,636,367.45	-
深圳东海岸商铺及车位	10,412,000.42	-	546,805.77	9,865,194.65	-
深圳金域蓝湾商铺	13,705,786.55	-	1,562,400.14	12,143,386.41	-
深圳万科城车位	32,178,400.00	13,339,086.30	-	45,517,486.30	-
佛山四季花城商铺及配套	16,136,255.60	-	632,801.51	15,503,454.09	-
上海假日风景商业中心及蚂蚁工房	39,669,816.77	2,381,120.60	31,664,854.48	10,386,082.89	-
北京星园商铺及车位	31,773,038.50	-	7,953,476.63	23,819,561.87	-
北京西山庭院车库	22,512,060.94	-	6,463,794.96	16,048,265.98	-
天津万科中心商场	14,397,747.05	-	1,588,637.42	12,809,109.63	4,953,524.65
天津世贸广场写字楼	6,956,747.64	-	3,213,088.95	3,743,658.69	2,094,497.72
成都城市花园商铺	15,873,746.93	-	1,946,730.17	13,927,016.76	-
其他	83,805,769.70	37,767,073.21	62,435,022.05	59,137,820.86	-
小计	358,605,712.95	53,487,280.11	174,317,324.63	237,775,668.43	7,048,022.37
合计	2,967,461,557.05	21,587,252,273.65	19,888,459,096.23	4,666,254,734.47	11,626,704.93

(3) 在建开发产品

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资 人民币(万元)	年初余额 (已重述) 人民币(元)	年末余额 人民币(元)	跌价准备 人民币(元)
深圳东海岸	2006年6月	2008年12月	90,072	278,211,255.38	217,146,538.36	-
深圳万科城	2007年1月	2008年12月	155,362	790,485,163.10	180,419,226.36	-
深圳第五园	2006年11月	2008年3月	100,570	654,285,425.01	528,624,967.49	-
深圳万科中心	2007年8月	2009年6月	100,000	86,539,751.12	-	-
深圳宝安别墅	2007年7月	2009年3月	50,000	-	88,423,887.57	-
深圳金域东郡	2007年1月	2008年12月	40,300	-	237,670,514.87	-
深圳九州项目	2007年7月	2009年3月	325,000	-	348,551,970.24	-
深圳金域华庭	2007年8月	2008年12月	160,800	-	616,508,407.29	-
深圳千林山居	2007年9月	2008年12月	191,900	-	515,919,455.90	-
富春天琴湾	2007年1月	2009年12月	100,000	-	1,162,088,604.85	-
富春东方尊峪	2004年6月	2008年3月	待定	-	1,238,207,775.21	-
富春浪琴湾	2006年6月	2008年12月	220,000	-	162,822,268.50	-
佛山四季花城	2006年5月	2008年3月	待定	399,823,897.04	262,040,284.62	-
佛山金色家园	2007年6月	2008年12月	117,483	107,957,369.97	237,866,311.36	-
佛山金域华府	2007年10月	2008年11月	56,545	229,425,858.01	611,200,872.32	-
佛山兰乔圣菲	2006年12月	2008年3月	174,728	105,784,151.33	89,788,745.21	-
佛山新城湾畔	2007年7月	2009年12月	35,011	102,515,778.75	40,230,301.65	-
佛山万科城	2007年3月	2008年3月	51,089	-	342,090,170.61	-
广州金色家园	2007年1月	2008年11月	78,384	128,051,993.79	229,908,210.84	-
广州荔景家园	2007年4月	2009年3月	47,665	238,331,625.27	326,711,635.26	-
广州天景家园	2007年7月	2008年6月	84,501	94,626,935.19	229,255,811.42	-
广州万科城	2007年3月	2008年12月	204,714	278,573,504.85	889,294,090.11	-

10 存货 (续)

(3) 在建开发产品 (续)

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资 人民币(万元)	年初余额 (已重述) 人民币(元)	年末余额 人民币(元)	跌价准备 人民币(元)
广州金域蓝湾	2007 年 4 月	2008 年 9 月	344,844	-	2,011,428,382.28	-
广州金色荔苑	2007 年 3 月	2009 年 3 月	36,328	-	169,389,915.99	-
广州万科云山	2007 年 4 月	2008 年 11 月	102,572	-	467,048,998.79	-
中山城市风景	2007 年 7 月	2008 年 12 月	待定	94,605,159.12	158,750,973.96	-
珠海金域蓝湾	2006 年 9 月	2008 年 12 月	待定	146,996,685.21	111,692,012.43	-
东莞城市高尔夫花园	2006 年 10 月	2008 年 9 月	77,058	174,170,297.85	479,189,080.38	-
东莞常平万科城	2007 年 7 月	2008 年 11 月	22,764	52,613,020.52	78,187,987.87	-
东莞松山湖	2006 年 9 月	2008 年 6 月	7,477	320,828,730.41	358,151,897.81	-
厦门金域蓝湾	2007 年 2 月	2008 年 12 月	138,743	284,211,366.06	498,453,965.40	-
长沙西街	2007 年 8 月	2008 年 12 月	21,330	135,753,056.61	136,110,340.34	-
上海兰乔圣菲	2006 年 9 月	2008 年 6 月	45,632	177,200,504.02	115,580,297.46	-
上海四季花城	2007 年 5 月	2008 年 12 月	待定	-	267,788,577.07	-
上海蓝山小城	2007 年 8 月	2008 年 11 月	38,527	86,009,964.20	208,779,672.97	-
上海燕南园	2007 年 5 月	2008 年 10 月	15,409	319,059,825.30	126,319,897.52	-
上海新里程	2007 年 12 月	2008 年 12 月	121,729	727,347,290.62	524,326,116.83	-
上海花园小城	2007 年 4 月	2008 年 3 月	67,694	-	495,114,759.50	-
上海华漕 213#	2007 年 7 月	2008 年 6 月	102,745	-	844,105,572.22	-
上海中林项目	2007 年 8 月	2008 年 12 月	91,322	-	382,395,467.77	-
镇江魅力之城	2007 年 1 月	2008 年 4 月	44,264	190,046,386.38	328,804,282.12	-
苏州玲珑湾	2007 年 7 月	2008 年 9 月	97,597	1,161,159,938.52	619,225,842.39	-
苏州金色家园	2007 年 4 月	2008 年 6 月	188,560	-	875,188,591.94	-
苏州本岸	2007 年 4 月	2008 年 8 月	46,788	-	83,790,903.09	-
杭州良渚文化村	2006 年 12 月	2008 年 9 月	441,812	1,266,571,096.36	1,840,610,985.18	-
杭州佑圣项目	2006 年 12 月	2008 年 12 月	15,520	152,813,202.92	74,228,212.27	-
杭州西溪项目	2007 年 11 月	2009 年 4 月	86,759	-	558,323,726.64	-
杭州魅力之城	2007 年 1 月	2008 年 9 月	118,427	-	717,420,194.18	-
南京光明城市	2006 年 10 月	2008 年 6 月	61,639	291,748,578.66	465,247,099.13	-
南京金域缙香	2007 年 11 月	2008 年 12 月	108,318	-	620,850,793.07	-
南京万科红郡	2007 年 9 月	2008 年 12 月	40,076	-	217,953,326.73	-
宁波金色水岸	2007 年 3 月	2008 年 12 月	待定	-	876,280,404.87	-
南昌四季花城北区	2007 年 5 月	2008 年 12 月	29,600	61,741,212.12	28,086,161.30	-
无锡魅力之城	2007 年 4 月	2008 年 12 月	150,679	138,322,178.23	185,337,438.83	-
无锡东郡	2006 年 9 月	2008 年 12 月	65,300	374,725,128.50	357,784,322.24	-
北京紫台	2006 年 3 月	2008 年 3 月	19,843	358,454,485.97	78,046,325.15	-
北京金阳公寓	2007 年 1 月	2008 年 9 月	13,518	-	68,394,757.14	-
北京四季花城	2007 年 4 月	2008 年 3 月	52,015	25,176,623.82	267,415,794.91	-

10 存货 (续)

(3) 在建开发产品 (续)

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资 人民币(万元)	年初余额 (已重述) 人民币(元)	年末余额 人民币(元)	跌价准备 人民币(元)
北京假日风景	2006 年 12 月	2008 年 6 月	94,729	-	731,966,768.07	-
青岛魅力之城	2007 年 8 月	2008 年 12 月	50,051	137,053,298.96	223,724,200.51	-
天津东丽湖	2006 年 12 月	2008 年 8 月	192,120	44,870,879.21	644,290,789.27	-
天津金色家园	2006 年 6 月	2008 年 6 月	65,363	138,096,299.51	557,439,221.71	-
天津假日风景	2006 年 12 月	2008 年 7 月	55,918	143,605,627.11	310,964,554.13	-
天津宁发花园	2007 年 3 月	2008 年 12 月	70,640	-	545,466,615.92	-
天津金域蓝湾	2007 年 2 月	2009 年 5 月	170,582	-	953,135,229.39	-
沈阳四季项目	2006 年 9 月	2008 年 9 月	60,665	95,627,804.39	169,386,370.77	-
沈阳新榆公馆	2007 年 3 月	2008 年 12 月	51,112	44,658,508.60	295,115,250.25	-
沈阳兰乔圣菲	2007 年 3 月	2008 年 1 月	40,852	101,540,271.93	242,526,357.19	-
沈阳新里程	2006 年 10 月	2008 年 4 月	48,630	50,172,084.83	288,174,239.24	-
沈阳魅力之城	2007 年 7 月	2008 年 9 月	43,144	-	257,303,671.92	-
沈阳城市花园 (车位)	2007 年 1 月	2008 年 12 月	452	-	4,518,084.71	-
鞍山城市花园	2006 年 10 月	2008 年 9 月	9,873	27,485,161.98	22,920,976.28	-
鞍山金色家园	2006 年 10 月	2008 年 6 月	31,902	45,103,176.04	185,185,797.96	-
大连假日风景 (车位)	2007 年 6 月	2008 年 4 月	110	396,982,462.29	1,047,157.72	-
大连溪之谷	2007 年 4 月	2008 年 6 月	75,690	-	290,975,713.66	-
长春上东区	2006 年 8 月	2008 年 3 月	9,373	30,085,984.37	59,105,418.15	-
长春兰乔圣菲	2006 年 10 月	2008 年 12 月	22,125	13,174,084.13	20,869,771.69	-
成都魅力之城	2006 年 10 月	2008 年 12 月	96,379	279,481,142.44	271,820,572.61	-
成都双水岸	2007 年 11 月	2008 年 12 月	66,180	18,196,927.52	121,753,807.24	-
成都朗润园	2007 年 3 月	2008 年 12 月	31,994	-	195,877,191.95	-
成都金域蓝湾	2007 年 6 月	2008 年 12 月	163,593	-	896,607,651.91	-
成都金域西岭	2007 年 9 月	2009 年 12 月	252,462	-	1,016,242,454.46	-
武汉城市花园	2006 年 10 月	2008 年 3 月	69,713	256,782,435.95	186,482,242.52	-
武汉西半岛	2007 年 6 月	2008 年 9 月	70,529	84,529,641.69	181,149,312.13	-
武汉金色家园	2007 年 8 月	2008 年 12 月	98,000	-	511,965,823.91	-
武汉魅力之城	2007 年 10 月	2008 年 12 月	68,868	-	296,441,733.12	-
武汉润园	2006 年 10 月	2008 年 12 月	23,933	167,834,256.95	143,872,241.01	-
转入已完工项目				2,652,857,862.01		-
合计				14,762,305,350.12	33,876,902,347.21	-

10 存货 (续)

(4) 拟开发产品

项目名称	预计开工时间	预计首批竣工时间	预计总投资 人民币(万元)	年初余额 (已重述) 人民币(元)	年末余额 人民币(元)	跌价准备 人民币(元)
深圳溪之谷	2008 年 12 月	2011 年 3 月	160,000	548,261,666.37	558,037,456.29	-
深圳第五园	2008 年 4 月	2009 年 11 月	51,500	110,554,855.26	114,551,090.02	-
深圳机场项目	2009 年 1 月	2011 年 13 月	89,000	-	336,927,775.86	-
深圳金域华庭	2008 年 4 月	2010 年 10 月	146,700	-	478,776,843.34	-
深圳华昱项目	2008 年 10 月	2009 年 12 月	100,000	-	182,062,971.06	-
富春浪琴湾	2008 年 1 月	2009 年 5 月	待定	-	272,854,748.60	-
惠州惠城区	2008 年 1 月	2008 年 12 月	220,000	-	613,302,367.00	-
佛山凯旋城	2008 年 3 月	2009 年 5 月	120,232	32,434,550.02	503,662,632.29	-
佛山南庄项目	2008 年 7 月	2009 年 12 月	207,738	65,072,422.00	194,822,542.58	-
佛山兰乔圣菲	2008 年 3 月	2009 年 12 月	36,707	8,514,993.14	191,895,121.26	-
广州沙湾项目	2008 年 1 月	2009 年 3 月	待定	-	439,524,288.00	-
广州市中心三项目	2008 年 3 月	2010 年 3 月	待定	-	931,975,481.02	-
广州江湾东项目	2008 年 3 月	2009 年 12 月	待定	-	502,554,111.22	-
中山城市风景	2010 年 2 月	2010 年 12 月	69,181	124,802,515.79	107,183,926.13	-
东莞常平万科城	2008 年 6 月	2009 年 10 月	140,000	279,797,756.40	280,632,970.53	-
东莞大朗金域蓝湾	2008 年 1 月	2009 年 10 月	77,896	-	146,094,986.61	-
东莞塘厦项目	2008 年 5 月	2009 年 11 月	675,000	-	3,238,155,666.98	-
珠海珠宾项目	2008 年 6 月	2010 年 12 月	160,268	462,173,943.49	507,966,246.83	-
福州项目	2008 年 4 月	2009 年 12 月	待定	-	2,720,000,000.00	-
上海蓝山小城	2008 年 10 月	2009 年 8 月	51,071	291,173,210.01	157,641,865.87	-
上海吴泾镇项目	2008 年 3 月	2009 年 2 月	63,956	403,633,663.00	180,696,172.62	-
上海千墅城花新园	2008 年 6 月	2009 年 12 月	315,281	349,310,256.59	935,587,431.30	-
上海罗店 C3 项目	2009 年 1 月	2010 年 4 月	待定	-	392,496,640.17	-
上海罗店 C5 项目	2008 年 4 月	2009 年 8 月	待定	-	628,670,808.75	-
上海济阳路项目	2009 年 1 月	2009 年 12 月	18,243	-	91,070,697.66	-
上海五街坊项目	2008 年 4 月	2009 年 12 月	220,513	-	247,948,736.31	-
杭州良渚文化村	2008 年 1 月	2009 年 9 月	739,271	1,804,645,190.95	1,571,736,363.63	-
杭州西溪项目	2008 年 6 月	2009 年 11 月	183,241	-	994,233,445.23	-
苏州玲珑湾花园	2008 年 3 月	2009 年 12 月	430,000	725,238,347.96	793,665,526.71	-
苏州本岸	2008 年 3 月	2010 年 3 月	59,097	287,482,519.35	278,225,100.00	-
昆山高尔夫	2009 年 2 月	2010 年 5 月	100,000	372,046,387.02	371,856,872.44	-
无锡魅力之城	2008 年 1 月	2009 年 11 月	481,518	335,058,648.68	816,099,620.50	-
无锡金域蓝湾	2008 年 5 月	2010 年 12 月	待定	-	378,180,945.62	-
镇江魅力之城	2008 年 5 月	2009 年 6 月	269,321	481,689,484.60	621,671,390.33	-
南京安品街项目	2008 年 7 月	2009 年 9 月	58,145	-	435,547,509.11	-
南京金域蓝湾	2008 年 3 月	2009 年 12 月	497,987	-	27,596,444.59	-
南昌青山湖项目	2008 年 2 月	2008 年 12 月	待定	-	266,677,326.04	-
北京四季花城	2008 年 3 月	2008 年 12 月	12,617	275,770,015.59	98,200,000.00	-
北京假日风景	2008 年 6 月	2009 年 12 月	351,312	1,612,644,739.90	1,116,782,783.14	-
北京公园 5 号	2008 年 3 月	2009 年 12 月	115,200	392,979,311.48	429,723,351.59	-
北京朝阳化机厂项目	2008 年 4 月	2009 年 12 月	135,564	-	1,709,164,607.50	-
北京红狮涂料厂项目	2008 年 3 月	2009 年 12 月	298,478	-	627,892,739.15	-

10 存货 (续)

(4) 拟开发产品-(续)

项目名称	预计开工时间	预计首批竣工时间	预计总投资 人民币(万元)	年初余额 (已重述) 人民币(元)	年末余额 人民币(元)	跌价准备 人民币(元)
沈阳兰乔圣菲	2008 年 3 月	2009 年 11 月	42,373	141,785,814.80	89,295,623.15	-
沈阳魅力之城	2008 年 4 月	2009 年 5 月	93,969	-	168,320,823.25	-
天津东丽湖	2008 年 1 月	2009 年 8 月	594,118	601,222,581.89	517,002,427.19	-
青岛魅力之城	2008 年 6 月	2010 年 1 月	76,614	1,312,684.59	115,721,156.77	-
长春洋浦花园项目	2008 年 3 月	2009 年 12 月	90,626	-	150,382,804.00	-
大连溪之谷	2008 年 1 月	2008 年 12 月	206,657	1,139,630.71	344,178,752.10	-
武汉马场路项目	2008 年 1 月	2009 年 12 月	38,725	-	191,158,455.20	-
武汉魅力之城	2008 年 5 月	2009 年 7 月	81,417	-	281,277,131.35	-
其他			-	509,919,781.49	527,912,960.03	-
转入在建项目			-	6,220,716,395.22	-	-
合计			-	16,439,381,366.30	27,877,597,736.92	-

11. 可供出售金融资产

本集团

类别	2007 年 12 月 31 日 人民币	2006 年 12 月 31 日 (已重述) 人民币-
可供出售权益工具投资:		
成本	330,250,169.42	36,667,447.00
公允价值变动	164,453,944.74	50,935,968.00
减: 减值准备	5,860,000.00	5,860,000.00
合计	488,844,114.16	81,743,415.00

上述余额包括本集团持有的限售流通股及上海国际信托公司所发行的非上市信托产品。其中:
限售流通股 2007 年年末市值人民币 1.9 亿元, 该部分股票由于处于限售期, 同时股票的流通部分的市价可以从公开交易市场取得, 因此其以公允价值计量, 其变动进入资本公积。
非上市信托产品 2.9 亿, 系万科集团于 2006 年度收购公司过程中购入的非上市信托产品为, 无公开市场报价。
本公司

类别	2007 年 12 月 31 日 人民币	2006 年 12 月 31 日 (已重述) 人民币-
可供出售权益工具投资:		
成本	13,911,200.00	-
公允价值变动	87,797,745.96	-
	101,708,945.96	-

12. 长期股权投资

本集团

	2007 年 12 月 31 日			2006 年 12 月 31 日-(已重述)		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值-
长期投资：						
对合营公司投资	2,031,523,200.30	-	2,031,523,200.30	449,958,313.36	-	449,958,313.36
对联营公司投资	326,433,223.90	-	326,433,223.90	292,396,996.92	-	292,396,996.92
其他股权投资	83,252,740.85	2,600,000.00	80,652,740.85	80,172,106.11	2,600,000.00	77,572,106.11
合计	2,441,209,165.05	2,600,000.00	2,438,609,165.05	822,527,416.39	2,600,000.00	819,927,416.39

(1) 合营公司、联营公司的相关情况如下：

公司名称	注册地	主营业务	持股比例	表决权比例	年末净资产	本年营业收入	本年净利润-
一、合营公司							
沈阳万科永达房地产开发有限公司	沈阳	房地产开发经营	49.0%	50.0%	266,313,440.44	281,753,834.05	29,863,143.22
杭州南都宋城置业有限公司	杭州	房地产开发经营	50.0%	50.0%	409,049,709.57	1,220,521,724.00	160,613,051.45
上海加来房地产开发有限公司	上海	房地产开发经营	49.0%	50.0%	237,301,953.77	-	(174,665.25)
一航万科有限公司（注）	北京	房地产开发经营	40.0%	50.0%	998,978,329.73	-	(1,021,670.27)
上海地杰置业有限公司	上海	房地产开发经营	50.0%	50.0%	13,365,799.98	-	(1,634,200.02)
二、联营公司							
东莞万科置业有限公司	东莞	房地产开发经营	20.0%	20.0%	92,374,331.22	80,924,656.00	(14,317,297.05)
上海万盛房地产有限公司	上海	物业管理	50.0%	50.0%	13,085,704.27	-	(60,791.75)
长沙东方城房地产开发有限公司	长沙	房地产开发经营	20.0%	20.0%	13,689,633.00	80,722,089.00	(23,276,492.45)
上海中房滨江房产有限公司	上海	房地产开发经营	25.0%	25.0%	202,412,123.89	-	(173,475.95)
杭州星辰房地产开发有限公司	杭州	房地产开发经营	20.0%	20.0%	113,091,258.15	239,024,768.30	13,102,194.89
北海万达房地产开发有限公司	北海	房地产开发经营	40.0%	40.0%	(1,599,454.10)	52,650.00	(430,403.69)
北京金隅万科房地产开发有限公司	北京	房地产开发经营	49.0%	40.0%	99,069,089.57	-	(930,910.43)
武汉高尔夫花园城市房地产开发有限公司（注1）	武汉	房地产开发经营	15.0%	49.0%	266,863,450.79	503,555,281.00	52,849,683.09
成都一航万科滨江房地产开发有限公司（注1）	成都	房地产开发经营	15.0%	49.0%	49,996,074.32	-	(3,925.68)
北京万科咨询有限公司	北京	企业管理咨询	20.0%	20.0%	100,000.00	-	-
合肥一航万科地产有限公司（注2）	合肥	房地产开发经营	50.0%	29.6%	101,200,407.91	-	(299,592.09)
上海南都白马房地产开发有限公司（注1）	上海	房地产开发经营	15.0%	49.0%	225,522,212.00	414,226,858.00	86,334,701.18

注1：上述三家公司本集团直接持股和通过一航万科有限公司间接持股比例合计为49%，万科对此三家公司均存在重大影响。

注2：该公司本集团直接持股和通过一航万科有限公司间接持股比例合计为50%，万科该公司均存在重大影响。

12. 长期股权投资（续）

权益法核算的对合营公司和联营公司的投资（续）

被投资单位名称	初始投资额	年初余额	本年增加投资	本年权益调整	累计权益调整	本年减少投资	本年分得红利	年末余额
一、对合营公司投资								
沈阳万科永达房地产开发有限公司	93,431,369.19	115,860,645.64	-	14,632,940.18	37,062,216.63	-	-	130,493,585.82
浙江西湖高尔夫置业有限公司（注1）	78,002,009.34	82,472,000.26	-	(10,276,111.50)	(5,806,120.58)	72,195,888.76	-	-
杭州南都宋城置业有限公司	140,873,631.57	251,625,667.46	31,449,410.88	58,719,446.92	200,920,893.69	-	-	341,794,525.26
上海加来房地产开发有限公司注(2)	116,032,000.00	-	116,363,543.32	(85,585.97)	245,957.35	-	-	116,277,957.35
深圳道霖投资发展有限公司	18,000,000.00	-	18,000,000.00	166,616.16	166,616.16	18,166,616.16	-	-
一航万科有限公司	400,000,000.00	-	400,000,000.00	(408,668.11)	(408,668.11)	-	-	399,591,331.89
上海地杰置业有限公司	1,045,000,000.00	-	1,045,000,000.00	(1,634,200.02)	(1,634,200.02)	-	-	1,043,365,799.98
小计	1,891,339,010.10	449,958,313.36	1,610,812,954.20	61,114,437.66	230,546,695.12	90,362,504.92	-	2,031,523,200.30
二、对联营公司投资								
东莞万科置业有限公司	16,600,000.00	31,470,325.65	-	(2,863,459.41)	1,874,866.24	-	10,132,000.00	18,474,866.24
上海万盛房地产有限公司	2,949,847.19	6,573,248.01	-	(30,395.88)	3,593,004.94	-	-	6,542,852.13
北京东方新城房地产开发有限公司（注1）	21,306,189.81	21,184,851.09	-	(2,211,408.92)	(2,332,747.64)	18,973,442.17	-	-
长沙东方城房地产开发有限公司	8,561,996.02	7,393,225.09	-	(4,655,298.49)	(5,824,069.42)	-	-	2,737,926.60
上海中房滨江房产有限公司	50,646,484.51	50,646,399.96	-	(43,368.99)	(43,453.54)	-	-	50,603,030.97
杭州星辰房地产开发有限公司	177,177,894.83	122,597,403.80	-	(3,196,193.55)	(143,356,684.58)	-	85,580,000.00	33,821,210.25
北海万达房地产开发有限公司	8,000,000.00	-	-	-	(8,000,000.00)	-	-	-
上海加来房地产开发有限公司	52,200,000.00	52,531,543.32	-	-	331,543.32	52,531,543.32	-	-
深圳市万科恒丰房地产开发有限公司	15,561,476.00	-	15,561,476.00	1,443.89	1,443.89	15,562,919.89	-	-
厦门万科星置业有限公司	695,376.00	-	695,376.00	(6,933.36)	(6,933.36)	688,442.64	-	-
北京金隅万科房地产开发有限公司	49,000,000.00	-	49,000,000.00	(456,146.11)	(456,146.11)	-	-	48,543,853.89
武汉高尔夫花园城市房地产开发有限公司	30,947,889.46	-	30,947,889.46	29,666,652.00	29,666,652.00	-	-	60,614,541.46
成都一航万科滨江房地产开发有限公司	7,500,000.00	-	7,500,000.00	(1,923.58)	(1,923.58)	-	-	7,498,076.42

12. 长期股权投资（续）

权益法核算的对合营公司和联营公司的投资（续）

被投资单位名称	初始投资额	年初余额	本年增加投资	本年权益调整	累计权益调整	本年减少投资	本年分得红利	年末余额
二、对联营公司投资								
北京万科咨询有限公司	20,000.00	-	20,000.00	-	-	-	-	20,000.00
合肥一航万科地产有限公司	30,044,000.00	-	30,044,000.00	(149,796.05)	(149,796.05)	-	-	29,894,203.95
上海南都白马房地产开发有限公司	16,206,904.70	-	16,206,904.70	51,475,757.29	51,475,757.29	-	-	67,682,661.99
小计	487,418,058.52	292,396,996.92	149,975,646.16	67,528,928.84	(73,228,486.60)	87,756,348.025	95,712,000.00	326,433,223.90

注1、浙江西湖高尔夫置业有限公司本年已经注销，北京东方新城房地产开发有限公司本年已出售。

注2：本公司本年收购上海加来房地产开发有限公司20%股权，收购后持股比例为49%，收购后转为合营公司。

注3：本期调整数系根据该等公司之公允价值计量的。

(2) 成本法核算的其他股权投资

被投资单位名称	持股比例	初始投资额	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	减值准备
上海中城联盟投资管理有限公司	9.50%	17,200,000.00	17,200,000.00	-	-	17,200,000.00	-
沈阳万方实业股份有限公司	5.25%	2,000,000.00	2,000,000.00	-	-	2,000,000.00	2,000,000.00
中信万科基金	6.67%	62,044,337.94	44,663,703.20	17,380,634.74	-	62,044,337.94	-
上海松江虹桥东苑置业有限公司（注1）	6.00%	2,000,000.00	2,000,000.00	-	2,000,000.00	-	-
深圳恒大物业有限公司（注2）	8.00%	12,300,000.00	12,300,000.00	-	12,300,000.00	-	-
其他		2,008,402.91	2,008,402.91	-	-	2,008,402.91	600,000.00
		97,552,740.85	80,172,106.11	17,380,634.74	14,300,000.00	83,252,740.85	2,600,000.00

注1：该公司已经注销。

注2：该公司本年已纳入合并。

(4) 长期投资减值准备

- 1) 鉴于对沈阳万方实业股份有限公司股权投资不能产生变现价值，本公司于2005年按投资额全额计提减值准备，总计人民币2,000,000.00元。
- 2) 2006年本公司收购了北京朝万公司，其对东莞阳光刘国梁乒乓球俱乐部的投资金额全额计提减值准备计人民币600,000.00元。

公司数

	2007年12月31日			2006年12月31日（已重述）		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
长期投资：						
对子公司投资	7,932,225,589.42	-	7,932,225,589.42	8,174,161,625.31	-	8,174,161,625.31
对合营及联营公司投资	449,896,052.27	-	449,896,052.27	6,573,248.01	-	6,573,248.01
其他股权投资	8,600,000.00	-	8,600,000.00	8,600,000.00	-	8,600,000.00
合计	8,390,721,641.69	-	8,390,721,641.69	8,189,334,873.32	-	8,189,334,873.32

12. 长期股权投资 (续)

长期投资明细如下:

被投资单位名称	初始投资额 人民币	年初余额 人民币	本年增加 (减少) 投资 人民币	本年权益 调整 人民币	累计权益 调整 人民币	本年分得 以前年度红利 人民币	本年分得 本年红利	年末余额 人民币
对子公司投资:								
深圳市万科房地产有限公司	570,000,000.00	2,408,256,796.90	-	-	1,838,256,796.90	337,110,090.20	954,616,356.88	2,071,146,706.70
广州市万科房地产有限公司	45,000,000.00	105,122,115.18	-	-	60,122,115.18	49,196,729.69	305,341,203.04	55,925,385.49
东莞万科建筑技术研究有限公司	20,000,000.00	20,000,000.00	-	-	-	-	-	20,000,000.00
上海万科房地产有限公司	720,000,000.00	1,977,845,536.11	-	-	1,257,845,536.11	34,996,947.98	402,387,780.57	1,942,848,588.13
上海万科长宁置业有限公司(注 1)	28,500,000.00	93,770,562.30	(58,665,869.63)	-	65,270,562.30	35,104,692.67	-	-
南京万科置业有限公司(注 1)	120,000,000.00	284,193,010.90	(284,193,010.90)	-	164,193,010.90	-	-	-
江西万科益达房地产发展有限公司	10,000,000.00	95,270,240.13	-	-	85,270,240.13	10,200,000.00	-	85,070,240.13
无锡万科房地产有限公司	180,000,000.00	254,868,881.42	500,000,000.00	-	74,868,881.42	-	-	754,868,881.42
北京万科企业有限公司	400,000,000.00	147,581,153.68	320,000,000.00	-	67,581,153.68	3,871,812.92	61,098,150.00	463,709,340.76
北京海开万科房地产开发有限责任公司	6,000,000.00	127,236,156.70	-	-	121,236,156.70	25,729,665.69	4,020,000.00	101,506,491.01
北京市朝阳万科房地产开发有限公司	389,001,360.00	365,285,794.04	-	-	(23,715,565.96)	-	30,000,000.00	365,285,794.04
天津万科房地产有限公司 (注 1)	21,893,567.28	247,973,222.34	(133,006,265.53)	-	81,279,605.03	-	2,811,750.00	114,966,956.81
天津万科新湖置业有限公司	12,750,000.00	12,698,714.02	-	-	(51,285.98)	-	-	12,698,714.02
沈阳万科房地产开发有限公司	95,000,000.00	358,085,284.49	-	-	263,085,284.49	36,189,524.54	12,097,099.25	321,895,759.95
长春万科房地产开发有限公司	47,500,000.00	129,715,877.69	-	-	82,215,877.69	21,025,739.15	18,712,414.46	108,690,138.54
大连万科房地产开发有限公司(注 1)	28,991,381.52	4,217,071.35	(3,786,757.95)	-	(24,774,310.17)	-	76,758,854.34	430,313.40
大连万科锦绣花城开发有限公司	63,000,000.00	124,815,504.31	-	-	61,815,504.31	12,250,769.07	-	112,564,735.24
鞍山万科房地产开发有限公司(注 1)	10,420,085.10	38,179,753.64	(35,084,535.98)	-	27,759,668.54	3,095,217.66	11,470,665.79	-
青岛万科银盛泰房地产开发有限公司	80,000,000.00	77,157,221.78	-	-	(2,842,778.22)	-	-	77,157,221.78
成都万科房地产有限公司	72,000,000.00	343,301,958.97	-	-	271,301,958.97	-	71,229,000.00	343,301,958.97
武汉市万科房地产有限公司	142,500,000.00	289,568,025.36	-	-	147,068,025.36	51,902.79	49,427,150.00	289,516,122.57
深圳市万科物业管理有限公司	5,700,000.00	18,520,904.42	43,510.00	-	12,820,904.42	4,007,590.30	-	14,556,824.12
深圳市万科物业发展有限公司	4,500,000.00	12,063,005.27	-	-	7,563,005.27	1,905,900.54	-	10,157,104.73
深圳市联动电子商务有限公司	9,000,000.00	6,436,387.41	-	-	(2,563,612.59)	-	-	6,436,387.41
深圳市万科财务顾问有限公司	15,000,000.00	71,610,110.59	-	-	56,610,110.59	-	13,497,266.45	71,610,110.59
万科地产 (香港) 有限公司	13,262,240.00	560,388,336.31	-	-	547,126,096.31	10,506,522.70	11,711,500.00	549,881,813.61
江西万科青山湖房地产发展有限公司 (注 2)	10,000,000.00	-	10,000,000.00	-	-	-	-	10,000,000.00
福州市万科房地产有限公司 (注 2)	8,000,000.00	-	8,000,000.00	-	-	-	-	8,000,000.00
青岛万科房地产有限公司 (注 2)	20,000,000.00	-	20,000,000.00	-	-	-	-	20,000,000.00
小计	3,148,018,633.90	8,174,161,625.31	343,307,070.01	-	5,239,342,941.38	585,243,105.90	2,025,179,190.78	7,932,225,589.42
对合营及联营公司投资:								
北海万达房地产开发有限公司	8,000,000.00	-	-	-	(8,000,000.00)	-	-	-
上海万盛房地产有限公司	2,949,847.19	6,573,248.01	-	(30,395.88)	3,593,004.94	-	-	6,542,852.13
一航万科有限公司 (注 2)	400,000,000.00	-	400,000,000.00	43,353,200.14	43,353,200.14	-	-	443,353,200.14
小计	410,949,847.19	6,573,248.01	400,000,000.00	43,322,804.26	38,946,205.08	-	-	449,896,052.27
其他股权投资								
上海中城联盟投资管理有限公司	8,600,000.00	8,600,000.00	-	-	-	-	-	8,600,000.00
小计	8,600,000.00	8,600,000.00	-	-	-	-	-	8,600,000.00
合计	3,567,568,481.09	8,189,334,873.32	743,307,070.01	43,322,804.26	5,278,289,146.46	585,243,105.90	2,025,179,190.78	8,390,721,641.69

注 1、本年度本公司将持有的天津万科房地产有限公司和大连万科房地产开发有限公司部分股权，及上海万科长宁置业有限公司、南京万科置业有限公司和鞍山万科房地产开发有限公司的全部股权内部转让给本集团内其他子公司。

注 2、上述公司为本年度新设立。

13. 投资性房地产

本集团

项目	2006年12月31日 (已重述)	本年增加	本年减少	2007年12月31日
原值	17,364,761.17	272,877,463.19	-	290,242,224.36
减：累计折旧	7,911,881.14	5,239,768.26	-	13,151,649.40
减值准备	-	-	-	-
净额	9,452,880.03			277,090,574.96

14. 固定资产

本集团

	房屋及建筑物	装修费	机器设备及运输工具	电子设备	其他设备	合计
原值：						
年初余额 (已重述)	493,193,622.54	38,339,497.28	92,448,860.65	97,511,233.33	15,714,457.48	737,207,671.28
本年增加	98,690,843.81	7,673,375.48	43,719,953.54	36,984,062.66	5,749,035.39	192,817,270.88
本年减少	20,868,515.36	824,100.00	14,608,200.56	8,159,259.81	1,761,410.45	46,221,486.18
年末余额	571,015,950.99	45,188,772.76	121,560,613.63	126,336,036.18	19,702,082.42	883,803,455.98
累计折旧：						
年初余额 (已重述)	88,623,444.50	27,076,692.40	56,766,695.02	56,470,768.48	8,205,276.36	237,142,876.76
本年增加	53,545,493.62	6,939,351.17	24,549,133.84	18,401,245.51	4,792,830.17	108,228,054.31
本年减少	18,637,981.16	602,016.70	9,175,066.61	7,146,885.99	1,211,079.60	36,773,030.06
年末余额	123,530,956.96	33,414,026.87	72,140,762.25	67,725,128.00	11,787,026.93	308,597,901.01
净额：						
年初余额 (已重述)	404,570,178.04	11,262,804.88	35,682,165.63	41,040,464.85	7,509,181.12	500,064,794.52
年末余额	447,484,994.03	11,774,745.89	49,419,851.38	58,610,908.18	7,915,055.49	575,205,554.97

15. 在建工程

本集团

工程名称	工程预算 (万元)	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	工程	预计完工	资金
北京朝万办公楼改造	6,000	3,272,022.92	15,650,532.56	-	18,922,555.48	32%	2008年7月	自有
深圳万科中心	90,000		235,543,550.21		235,543,550.21	26%	2009年3月	自有
东莞万科建筑研究基地	3,700	-	16,804,134.54	-	16,804,134.54	45%	2008年4-10月	自有
合计	99,700.00	3,272,022.92	267,998,217.31	-	271,270,240.23			

16. 递延所得税资产及负债

本集团递延所得税资产

	2007 年 12 月 31 日		2006 年 12 月 31 日 (已重述)	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
可弥补亏损	292,680,373.61	72,839,572.39	180,541,067.42	53,625,328.10
减值准备	87,512,554.58	21,520,918.11	98,184,965.70	30,390,377.32
预提成本	164,019,250.10	40,794,812.52	66,846,551.57	13,843,551.32
新办企业费用递延	44,503,091.77	11,125,772.94	-	-
土地增值税递延	2,113,129,640.93	448,132,381.52	594,770,100.09	133,226,652.66
其他	53,577,565.41	9,643,961.78	12,247,143.66	2,446,099.45
合计	2,755,422,476.40	604,057,419.26	952,589,828.44	233,532,008.85

以下项目未确认递延所得税资产：

	2007 年 12 月 31 日	2006 年 12 月 31 日 (已重述)
税务亏损	95,095,485.00	42,285,000.00
其他暂时性差异	36,102,745.00	11,108,000.00
	131,198,230.00	53,393,000.00

本集团递延所得税负债

	2007 年 12 月 31 日		2006 年 12 月 31 日 (已重述)	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
金融资产公允价值变动	164,453,944.14	29,652,388.97	50,935,967.40	7,670,933.99
收购公司公允价值变动	4,269,191,205.08	961,352,221.56	3,345,152,218.24	883,445,598.13
合计	4,433,645,149.22	991,004,610.53	3,396,088,185.64	891,116,532.12

17. 资产减值准备

合并数

项目	2007 年 1 月 1 日	本年增加数	本年减少数		2007 年 12 月 31
	(已重述)		本年转回	本年冲销	日
一、坏账准备合计	79,465,102.19	51,662,257.35	24,918,147.50	504,886.51	105,704,325.53
其中：应收账款	8,424,689.57	8,698,862.02	4,466,047.48	128,954.12	12,528,549.99
其他应收款	71,040,412.62	42,963,395.33	20,452,100.02	375,932.39	93,175,775.54
二、存货跌价准备合计	12,063,259.53	1,650,543.42	-	1,743,030.43	11,970,772.52
三、可供出售金融资产减值准备	5,860,000.00	-	-	-	5,860,000.00
四、可持有至到期投资减值准备	-	-	-	-	-
五、长期投资减值准备	2,600,000.00	-	-	-	2,600,000.00
合计	99,988,361.72	53,312,800.77	24,918,147.50	2,247,916.94	126,135,098.05

17. 资产减值准备 (续)

公司数

项目	2007 年 1 月 1 日 (已重述)	本年增加数	本年减少数		2007 年 12 月 31 日
	人民币	人民币	本年转回 人民币	本年冲销 人民币	人民币
一、坏账准备合计	1,936,393.12	-	17,920.13	-	1,918,472.99
其中：其他应收款	1,936,393.12	-	17,920.13	-	1,918,472.99
合计	1,936,393.12	-	17,920.13	-	1,918,472.99

18. 短期借款

本集团

	2007 年 12 月 31 日		2006 年 12 月 31 日	
		年利率		年利率
信用借款	1,035,250,000.00	5.91%-6.696%	1,688,000,000.00	5.265%-6.12%
担保借款	-	-	217,000,000.00	5.468%-6.30%
反担保借款	-	-	570,470,000.00	4.5%-6.101%
抵押借款*	69,600,000.00	6.56%	240,000,000.00	6.12%-7.02%
合计	1,104,850,000.00		2,715,470,000.00	

*以上借款主要由本集团控股子公司的存货作为抵押(详见附注 10 存货)。

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。

本公司

	2007 年 12 月 31 日		2006 年 12 月 31 日	
		年利率		年利率
信用借款	-	-	1,130,000,000.00	5.58%-6.12%
担保借款	-	-	-	-
反担保借款	-	-	470,000,000.00	3.75%
抵押借款*	-	-	-	-
合计	-	-	1,600,000,000.00	

19. 交易性金融负债

本集团为了锁定外币借款的浮动汇率变动所产生资金风险还购买了无本金交割远期外汇契约 (NDF)。

20. 应付账款

应付账款主要指未付工程款、地价款等。

于 2007 年 12 月 31 日，本集团无个别重大账龄超过 3 年的应付账款；无应付对持有本公司 5%（含 5%）以上股份的股东单位的应付款项。

21. 应付职工薪酬

本集团

	2006 年 12 月 31 日 (已重述)	本年发生额	本年支付/减少	2007 年 12 月 31 日
一、工资、奖金、津贴和补贴	293,730,156.32	1,343,414,549.89	927,646,855.70	709,497,850.51
二、职工福利费	26,092,610.52	33,837,470.95	50,937,283.25	8,992,798.22
三、社会保险费	3,829,623.32	70,300,764.12	68,713,165.97	5,417,221.47
1. 医疗保险费	905,187.35	35,773,051.15	35,160,338.35	1,517,900.15
2. 基本养老保险费	2,237,760.79	32,812,789.43	31,462,952.43	3,587,597.79
3. 年金缴费	-	-	-	-
4. 失业保险费	449,408.22	1,194,508.51	1,441,499.61	202,417.12
5. 工伤保险费	182,433.70	299,367.45	374,252.42	107,548.73
6. 生育保险费	54,833.26	221,047.58	274,123.16	1,757.68
四、住房公积金	1,357,416.01	18,540,733.26	18,738,983.68	1,159,165.59
五、工会经费和职工教育经费	209,132.63	6,668,041.48	2,153,419.48	4,723,754.63
六、非货币性福利	-	1,014,945.26	1,014,945.26	-
七、因解除劳动关系给予的补偿	-	1,658,849.64	1,658,849.64	-
八、其他	-	-	-	-
其中：以现金结算的股份支付	-	-	-	-
合计	325,218,938.80	1,475,435,354.60	1,070,863,502.98	729,790,790.42

本公司

	2006 年 12 月 31 日 人民币	本年发生额 人民币	本年支付/减少 人民币	2007 年 12 月 31 日 人民币
一、工资、奖金、津贴和补贴	85,692,127.47	231,339,239.86	106,045,017.76	210,986,349.57
二、职工福利费	7,041,554.85	5,996,998.43	13,038,553.28	-
三、社会保险费	115,466.15	6,864,465.85	6,978,849.37	1,082.63
1. 医疗保险费	-	-	-	-
2. 基本养老保险费	115,466.15	6,864,465.85	6,978,849.37	1,082.63
3. 年金缴费	-	-	-	-
4. 失业保险费	-	-	-	-
5. 工伤保险费	-	-	-	-
6. 生育保险费	-	-	-	-
四、住房公积金	1,866.00	3,276,720.88	3,278,586.64	0.24
五、工会经费和职工教育经费	-	-	-	-
六、非货币性福利	-	-	-	-
七、因解除劳动关系给予的补偿	-	120,650.00	120,650.00	-
八、其他	-	20,000.00	20,000.00	-
其中：以现金结算的股份支付	-	20,000.00	20,000.00	-
合计	92,851,014.47	247,618,075.02	129,481,657.05	210,987,432.44

22. 预收款项

预收款项余额中无对持有本集团 5%（含 5%）以上表决权股份的预收款项。

于 2007 年 12 月 31 日，预收款项对应的已签约销售合同总量为人民币 250.7 亿元（2006 年 12 月 31 日：91.98 亿元）。

其中：主要预售房款如下：

预售项目	金额	预计竣工时间	预售比例
北京假日风景	1,252,105,988.92	2008 年 6 月	95%
深圳东方尊峪花园	874,118,206.10	2008 年 3 月	82%
南京光明城市花园	794,198,223.30	2008 年 6 月	79%
成都金域蓝湾	787,882,794.00	2008 年 12 月	94%
杭州魅力之城一期	785,383,991.00	2008 年 9 月	100%
宁波金色水岸	761,191,817.00	2008 年 12 月	62%
天津东丽湖	728,442,476.00	2008 年 8 月	79%
天津金域蓝湾一期	722,427,297.10	2009 年 5 月	89%
天津金色家园	718,661,197.00	2008 年 6 月	87%
北京四季花城	676,933,586.00	2008 年 3 月	76%
东莞万科城市高尔夫花园	605,084,795.00	2008 年 9 月	100%
佛山四季花城	601,852,212.00	2008 年 3 月	91%
上海华漕 213	572,797,570.00	2008 年 6 月	100%
上海花园小城一期	561,101,870.00	2008 年 3 月	69%
广州万科城	543,714,515.00	2008 年 12 月	84%
苏州金色项目一期	476,051,266.00	2008 年 6 月	69%
天津假日风景	472,993,777.00	2008 年 7 月	88%
苏州玲珑湾二期	453,062,267.19	2008 年 9 月	90%
佛山万科城一期	452,668,949.00	2008 年 3 月	85%
浙江良渚-阳光天际	398,143,903.09	2008 年 9 月	63%
广州天景花园	391,372,660.00	2008 年 6 月	77%
无锡魅力之城三期	384,364,069.00	2008 年 12 月	93%
武汉城市花园四期	369,295,602.02	2008 年 3 月	84%
广州金域蓝湾	356,246,210.00	2008 年 9 月	90%
无锡东郡	326,563,915.00	2009 年 8 月	50%
佛山兰乔圣菲花园二期	317,924,528.00	2008 年 3 月	97%
成都朗润园	313,825,923.00	2008 年 12 月	75%
厦门金域蓝湾	293,874,590.00	2008 年 12 月	52%
武汉魅力之城	291,288,671.00	2008 年 12 月	67%
深圳金域东郡一期	287,552,966.00	2008 年 12 月	100%
广州金色家园	274,704,456.60	2008 年 11 月	41%
广州云山一期	271,084,774.00	2008 年 11 月	67%
武汉润园	265,195,115.00	2008 年 12 月	69%
东莞松山湖 1 号	261,971,328.83	2008 年 6 月	72%
上海七街坊项目	231,870,000.00	2009 年 12 月	50%
沈阳兰乔圣菲二期	225,941,400.00	2008 年 1 月	72%
沈阳四季花城八期	224,604,353.00	2008 年 9 月	85%
北京紫台家园	220,777,541.00	2008 年 3 月	94%
佛山金御华府一期	220,299,097.00	2008 年 11 月	100%
北京万科金阳	218,590,338.00	2008 年 9 月	100%
镇江镇江魅力之城	207,970,968.00	2008 年 4 月	82%
其他小计	2,428,612,194.65	-	
合计	21,622,747,400.80	-	

23. 应交税费

本集团

税种	2007 年 12 月 31 日	2006 年 12 月 31 日 (已重述)
企业所得税	1,359,800,654.29	439,483,906.66
营业税	(430,273,177.05)	(172,295,769.63)
预缴土地增值税	(92,754,485.42)	(76,213,673.80)
个人所得税	13,651,228.30	7,058,505.05
房产税	4,159,124.16	1,884,793.34
堤防费	(442,293.82)	(608,544.34)
增值税	(7,122,384.90)	(129,862.03)
教育费附加	(9,662,942.58)	(3,786,000.73)
城建税	(12,382,879.34)	(6,451,558.24)
其他	(29,256,216.66)	14,608,933.08
合计	795,716,626.98	203,550,729.36

24. 其他应付款

其他应付款主要包括土地增值税、股权转让款、购房诚意金、代收款、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》基于清算口径累计补充计提了土地增值税准备金计人民币 2,113,129,640.93 元（2006 年：人民币 512,680,100.09 元），本集团已对该补充计提的土地增值税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，实际上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会影响以后年度的损益。

上述余额中，本集团无对持有本集团 5%（含 5%）以上表决权股份的股东的其他应付款。于 2007 年 12 月 31 日，本集团及本公司并没有个别重大账龄超过三年的其他应付款。

25. 一年内到期的长期借款和长期借款

1) 一年内到期的长期负债

本集团

2007 年 12 月 31 日						
种类	原币	汇率	折人民币	借款条件	年利率	期限
1、银行借款						
其中:人民币	5,030,000,000.00	1.0000	5,030,000,000.00	信用	5.03%-7.20%	自 2006-2-15 至 2008-10-20
	230,000,000.00	1.0000	230,000,000.00	担保	6.00%	自 2007-2-2 至 2008-7-15
	330,000,000.00	1.0000	330,000,000.00	抵押	6.30%-8.22%	自 2006-12-28 至 2008-12-27
	160,000,000.00	1.0000	160,000,000.00	反担保	4.00%	自 2006-3-1 至 2008-3-1
港币	220,994,820.82	0.9364	206,939,550.22	抵押	HIBOR+2%	自 2006-12-1 至 2008-11-30
	80,000,000.00	0.9364	74,912,000.00	反担保	HIBOR+2.2%	自 2006-7-26 至 2008-7-26
美元	76,550,013.75	7.3046	559,165,353.43	反担保	LIBOR+3.8%	自 2007-3-22 至 2008-10-04
小计			6,591,016,903.65			
2、其他借款						
人民币	897,660,000.00	1.0000	897,660,000.00	反担保	5.03%	自 2006-6-28 至 2008-7-4
小计	897,660,000.00		897,660,000.00			
合计			7,488,676,903.65			

*1 以上借款主要由本集团控股子公司的存货作为抵押（详见附注(10)存货）。

25. 一年内到期的长期借款和长期借款 (续)

1) 一年内到期的长期负债 (续)

种类	原币	汇率	2006 年 12 月 31 日			
			折人民币	借款条件	年利率	期限
1、银行借款						
其中:人民币	150,000,000.00	1.0000	150,000,000.00	信用	5.76%-6.03	自 2004-5-18 至 2007-7-19
	10,000,000.00	1.0000	10,000,000.00	担保	5.76%	自 2005-7-15 至 2007-6-30
	510,000,000.00	1.0000	510,000,000.00	抵押	5.184%-7.34%	自 2004-3-17 至 2007-12-20
港币	20,000,000.00	1.0047	20,094,000.00	信用	HIBOR+2.5%	自 2006-1-17 至 2007-12-31
小计			690,094,000.00			
2、其他借款						
人民币	400,000,000.00	1.0000	400,000,000.00	反担保	4.75%	自 2005-4-28 至 2007-4-27
小计			400,000,000.00			
合计			1,090,094,000.00			

本公司

种类	原币	汇率	2007 年 12 月 31 日			
			折人民币	借款条件	年利率	期限
银行借款						
人民币	5,927,660,000.00	1.0000	5,927,660,000.00	信用	5.03%-7.20%	自 2006-2-15 至 2008-10-20
合计			5,927,660,000.00			

种类	原币	汇率	2006 年 12 月 31 日			
			折人民币	借款条件	年利率	期限
1、银行借款						
其中:人民币	110,000,000.00	1.0000	110,000,000.00	信用	6.03%	自 2004-5-18 至 2007-7-19
小计			110,000,000.00			
2、其他借款						
人民币	174,919,243.79	1.0000	174,919,243.79		-	自 2005-5-31 至 2007-3-31
小计			174,919,243.79			
合计			284,919,243.79			

25. 一年内到期的长期借款和长期借款 (续)

2) 长期借款

本集团

2007 年 12 月 31 日						
种类	原币	汇率	折人民币	借款条件	年利率	期限
1、银行借款						
其中:人民币	5,250,030,200.65	1.0000	5,250,030,200.65	信用	4.90%-7.47%	自 2006-7-21 至 2009-12-31
	443,000,000.00	1.0000	443,000,000.00	担保	6%-7.47%	自 2007-5-16 至 2009-12-13
	668,208,214.64	1.0000	668,208,214.64	抵押	6.03%-8%	自 2006-7-21 至 2010-7-9
港币	253,000,000.00	0.9364	236,909,200.00	反担保	Hib+2.2%	自 2007-7-14 至 2009-7-26
美元	46,711,277.39	7.3046	341,207,196.86	信用	8.76%	自 2007-8-3 至 2010-2-3
	193,833,966.00	7.3046	1,415,879,588.05	反担保	Lib+1.75%	自 2006-8-28 至 2011-5-22
	46,629,729.85	7.3046	340,611,524.65	抵押	Hib+1.75%	自 2007-11-21 至 2011-5-21
	51,795,295.48	7.3046	378,343,915.36	抵押	7.37%-7.95%	自 2007-2-14 至 2009-12-18
小计			9,074,189,840.21			
2、其他借款						
人民币	7,287,890,000.00	1.0000	7,287,890,000.00	反担保	4.90%-8%	自 2006-7-25 至 2009-9-28
小计			7,287,890,000.00			
合计			16,362,079,840.21			

*1: 以上借款主要由本集团控股子公司的存货作为抵押 (详见附注(10)存货)。

*2: 其他借款系通过信托公司参照市场利率借入的款项, 其中人民币 3 亿元借款是以在建开发产品与已完工产品抵押。

2006 年 12 月 31 日 (已重述)						
种类	原币	汇率	折人民币	借款条件	年利率	期限
1、银行借款						
其中:人民币	5,473,000,000.00	1.0000	5,473,000,000.00	信用	5.67%-6.30%	自 2006-2-14 至 2009-10-22
	1,554,000,000.00	1.0000	1,554,000,000.00	抵押	5.760%-7.344%	自 2005-1-6 至 2013-1-3
港币	300,000,000.00	1.0047	301,410,000.00	反担保	Hibor+1.2%	自 2006-7-14 至 2009-9-25
美元	19,954,196.40	7.8087	155,816,333.43	担保	Libor+3.2%- 3.6%	自 2006-3-30 至 2010-11-6
	13,957,847.97	7.8087	108,992,647.48	抵押	Libor+3.2%	自 2006-8-28 至 2008-8-28
小计			7,593,218,980.91			
2、其他借款						
人民币	1,859,657,970.00	1.0000	1,859,657,970.00	反担保	4.00%-5.03%	自 2006-4-3 至 2009-8-10
小计			1,859,657,970.00			
合计			9,452,876,950.91			

25. 一年内到期的长期借款和长期借款 (续)

2) 长期借款 (续)

集团长期借款到期日分析列示如下:

借款期限	2007 年 12 月 31 日	2006 年 12 月 31 日
一年至二年	14,084,944,886.67	7,704,033,970.00
二年至三年	1,721,517,774.85	1,364,034,000.00
三年以上	555,617,178.69	384,808,980.91
小计	16,362,079,840.21	9,452,876,950.91

上述余额中无持有本公司 5% 或以上表决权股份的股东的长期借款。

本公司

2007 年 12 月 31 日						
种类	原币	汇率	折人民币	借款条件	年利率	期限
1、银行借款						
其中:人民币	5,150,030,200.65	1.0000	5,150,030,200.65	信用	4.90%-7.47%	自 2007-3-22 至 2009-10-31
小计			5,150,030,200.65			
2、其他借款						
人民币	7,287,890,000.00	1.0000	7,287,890,000.00	反担保		自 2006-7-25 至 2009-9-28
小计			7,287,890,000.00			
合计			12,437,920,200.65			

2006 年 12 月 31 日 (已重述)						
种类	原币	汇率	折人民币	借款条件	年利率	期限
1、银行借款						
其中:人民币	4,621,997,970.50	1.0000	4,621,997,970.50	信用	5.67%-6.03%	自 2006-2-14 至 2008-10-20
小计			4,621,997,970.50			
2、其他借款						
人民币	1,757,660,000.00	1.0000	1,757,660,000.00	反担保	4.90%-5.03%	自 2006-6-28 至 2009-8-10
小计			1,757,660,000.00			
合计			6,379,657,970.50			

本公司长期借款到期日分析列示如下:

借款期限	2007 年 12 月 31 日	2006 年 12 月 31 日
一年至二年	12,437,920,200.65	5,519,657,970.50
二年至三年	-	860,000,000.00
三年以上	-	-
小计	12,437,920,200.65	6,379,657,970.50

26. 其他非流动负债

	2007 年 12 月 31 日	2006 年 12 月 31 日
代管基金	9,913,830.68	17,391,619.87
合计	9,913,830.68	17,391,619.87

27. 预计负债

项目	2006 年 12 月 31 日	本年提取	本年偿付	2007 年 12 月 31 日
客户补偿准备*1	18,749,083.81	-	1,833,302.16	16,915,781.65
酬金制项目*2	12,928,187.48	8,118,984.30	-	21,047,171.78
合计	31,677,271.29	8,118,984.30	1,833,302.16	37,962,953.43

*1 客户补偿准备为系北京公司、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。

28. 股本

	2006 年 12 月 31 日	新发	本年增加/减少 资本公积转增 资股本	其他	2007 年 12 月 31 日
一、有限售条件股份					
1、国家及国有法人持股	275,330,444.00		137,657,245.00	-247,987,689.00	165,000,000.00
2、境内法人持股	290,000,000.00		145,000,000.00	-435,000,000.00	-
3、境内自然人持股	2,415,578.00	81,554.00	1,207,789.00	-1,971,643.00	1,733,278.00
有限售条件股份合计	567,746,022.00	81,554.00	283,865,034.00	-684,959,332.00	166,733,278.00
二、无限售条件股份					
1、境内上市人民币普通股	3,254,254,617.00	317,076,707.00	1,627,135,285.00	684,959,332.00	5,883,425,941.00
2、境内上市的外资股	547,898,112.00	-	273,949,056.00	-	821,847,168.00
无限售条件股份合计	3,802,152,729.00	317,076,707.00	1,901,084,341.00	684,959,332.00	6,705,273,109.00
三、股份总数	4,369,898,751.00	317,158,261.00	2,184,949,375.00	-	6,872,006,387.00

以上股份每股面值人民币 1.00 元

- * 报告期内，公司实施资本公积金转增股本方案，向全体股东每 10 股股份转增 5 股，公司股份总数相应增加 2,184,949,375 股。
- * 自 2007 年 12 月 6 日起，华润股份有限公司持有的股权分置改革有限售条件流通股 2,502,107,636 股（华润原持有的 165,314,491 股，资本公积金转增股本后增加至 2,502,107,636 股）可上市流通。
- * 报告期内，本公司增发 A 股 317,158,261 股，本次采取原 A 股股东全额优先认购，原 A 股股东优先认购后剩余部分采用网上、网下定价发行相结合的方式，每股面值为人民币 1.00 元，发行价格为 31.53 元/股。
- * 自 2007 年 12 月 27 日，公司 2006 年非公开发行的 A 股股票，除华润股份有限公司持有的 1.65 亿股外，其他 9 家发行对象持有的 4.35 亿股（资本公积金转增股本后）本次将全部解除限售。
- * 报告期内，中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司调整高管人员持有的有限售股份政策，公司境内自然人持股减少，境内上市人民币普通股对应增加。

29. 资本公积

	2006 年 12 月 31 日 (已重述)	本年增加	本年减少	2007 年 12 月 31 日
股本溢价	5,478,385,744.42	9,619,443,440.22	2,184,949,375.00	12,912,879,809.64
股权激励公积金*2	80,569,999.99	373,120,000.00	-	453,689,999.99
股权激励信托基金*1	(145,444,011.21)	-	321,097,534.28	(466,541,545.49)
其他资本公积*3	(98,499,475.01)	28,937,110.00	-	(69,562,365.01)
合计	5,315,012,258.19	10,021,500,550.22	2,506,046,909.28	12,830,465,899.13

*1 2006 年度股东大会审议通过了公司首期（06~08 年）限制性股票激励计划（以下简称《计划》），计划共分三期进行。依据《计划》，公司于 2006 年已预提 2006 年度奖励基金 141,706,968.51 元，公司 2006 年度最终奖励基金应计提额为 215,463,931.52 元，因此公司本年补充计提奖励基金 73,756,963.01 元。此外，公司还根据《计划》相关规定，预提了 2007 年度奖励基金 241,282,949.52 元。公司实施 2006 年度派息方案，首期限限制性股票激励计划 2006 年度和 2007 年度奖励基金共获得 6,057,621.75 元派息款。上述三项金额合计人民币 321,097,534.28 元。

*2 本公司对激励计划的评估报告显示 2006 年度奖励基金的公允价值为人民币 218,690,000.00 元，本年度本公司按其公允价值在该激励计划的预计等待期（即 2006 年 5 月 30 日至 2007 年 12 月 31 日），按直线法进行摊销，该摊销额计人民币 138,120,000.00 元计入本年管理费用，并在股权激励公积金列示。

本公司对激励计划的评估报告显示 2007 年度奖励基金的公允价值为人民币 470,000,000.00 元，本年度本公司按其公允价值在该激励计划的预计等待期（即 2007 年 1 月 1 日至 2008 年 12 月 31 日），按直线法进行摊销，该摊销额计人民币 235,000,000.00 元计入本年管理费用，并在股权激励公积金列示。

*3 其他资本公积主要包括可供出售金融资产公允价值变动及本集团分次收购子公司产生的资本公积。

30. 盈余公积

	2006 年 12 月 31 日 (已重述)	本年增加	本年减少	2007 年 12 月 31 日
法定盈余公积	1,011,234,149.03	172,762,126.85	-	1,183,996,275.88
任意盈余公积	3,390,853,777.96	820,620,102.54	-	4,211,473,880.50
合计	4,402,087,926.99	993,382,229.39	-	5,395,470,156.38

31. 未分配利润

	本集团 (已重述)	本公司(已重述)
年初未分配利润	831,480,143.76	831,480,143.76
本年净利润	4,844,235,494.21	1,727,621,268.51
可分配利润	5,675,715,637.97	2,559,101,412.27
减：支付普通股股利	649,427,190.90	649,427,190.90
提取盈余公积	172,762,126.85	172,762,126.85
提取任意公积金	820,620,102.54	820,620,102.54
年末未分配利润	4,032,906,217.68	916,291,991.98

32. 利润分配

(1) 本年内分配普通股股利

根据公司 2006 年度的利润分配方案，每 10 股派送人民币 1.5 元(含税)现金股息，截至 2007 年 5 月 15 日收市时总股本为基数总股本达到 4,369,898,751 股，因此，相应支付现金股利人民币 655,484,812.22 元，其中支付给股权激励信托基金的现金股利为人民币 6,057,621.75 元，作为支付股利的冲抵，冲抵支付普通股股利后为人民币 649,427,190.90 元。

(2) 于资产负债表日后提议的利润分配预案

经董事会建议，2007 年度的净利润分配方案为：按本年度净利润的 10%提取法定盈余公积，计人民币 172,762,126.85 元；按本年度净利润的 47.5%提取任意公积金，计人民币 820,620,102.54 元；向普通股股东派发现金股利，每股人民币 0.1 元(2006 年:每股人民币 0.15 元)，共人民币 687,200,638.70 元；以每 10 股转增 6 的比例，向全体股东转增股本。此项提议尚待股东大会批准。

33. 少数股东权益及损益

本集团

被投资单位名称	少数股 权比例	少数股东权益年 初余额	少数股东权益年 末余额
1、 东莞市新万房地产开发有限公司	49.00%	-	1,169,441,625.79
2、 杭州万坤置业有限公司	49.00%	-	159,008,539.98
3、 北京万科中粮假日风景房地产开发有限公司	50.00%	414,765,369.32	406,984,697.32
4、 北京市朝阳区万科房地产开发有限公司	40.00%	243,523,862.70	301,576,966.19
5、 苏州南都建屋有限公司	30.00%	213,122,798.17	208,899,188.63
6、 广州市万科星房地产有限公司	50.00%	73,675,947.05	75,196,385.11
7、 成都万科国宾置业有限公司	25.00%	-	206,718,643.45
8、 无锡万科房地产有限公司	40.00%	164,647,773.19	184,284,434.98
9、 无锡万胜房地产开发有限公司	45.00%	-	166,636,518.75
10、 大连万科城置业有限公司	45.00%	-	159,218,889.26
11、 上海万科中实房地产有限公司	50.00%	39,834,830.8	150,516,121.54
12、 佛山市南海区万科金域华庭房地产有限公司	45.00%	-	145,061,557.61
13、 苏州万科置业有限公司	45.00%	149,264,114.96	137,507,849.41
14、 江西万科益达房地产发展有限公司	50.00%	94,637,917.31	136,768,067.12
15、 万科中粮（苏州）置业有限公司	49.00%	73,235,452.36	136,413,385.61
16、 其他公司少数股东权益及损益		1,058,247,744.83	896,642,557.09
		2,524,955,810.69	4,640,875,427.84

34. 营业收入及成本


本集团

行业	营业收入		营业成本		营业税金及附加	
	2007 年 1-12 月	2006 年 1-12 月	2007 年 1-12 月	2006 年 1-12 月	2007 年 1-12 月	2006 年 1-12 月
	人民币	(已重述) 人民币	人民币	(已重述) 人民币	人民币	(已重述) 人民币
1、主营业务	35,385,211,721.76	17,848,210,282.17	20,541,898,508.69	11,375,656,530.71	4,093,106,704.19	1,573,596,770.31
其中:房地产	35,175,177,026.90	17,669,659,631.14	20,446,738,150.94	11,254,347,978.68	4,081,554,795.97	1,563,776,484.50
物业管理等	210,034,694.86	178,550,651.03	95,160,357.75	121,308,552.03	11,551,908.22	9,820,285.81
2、其他业务	141,399,580.18	70,121,235.62	65,440,455.75	65,607,268.02	22,666,289.66	5,946,283.74
合计	35,526,611,301.94	17,918,331,517.79	20,607,338,964.44	11,441,263,798.73	4,115,772,993.85	1,579,543,054.05

本报告期，本公司营业收入 79,248,565.40 元（2006 年 33,159,941.17 元）系收取集团内下属子公司或其他联营公司的品牌管理费。

35. 销售费用

项目	2007 年	2006 年
品牌宣传推广费用*	679,830,761.93	284,650,500.93
行政管理费用	332,914,582.06	205,818,476.77
其他	181,798,358.01	135,247,867.26
合计	1,194,543,702.00	625,716,844.96

*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**”、“**VHOME**”、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。

36. 财务费用

本集团

	2007 年	2006 年(已重述)
利息支出	1,369,266,319.66	568,966,568.74
减:资本化利息	826,969,978.51	401,365,139.34
净利息支出	542,296,341.15	167,601,429.40
减:利息收入	167,527,344.24	77,473,253.14
利息收支净额	374,768,996.91	90,128,176.26
汇兑损益	(20,575,441.65)	5,126,726.46
其他	5,306,519.14	44,896,689.21
合计	359,500,074.40	140,151,591.93

本公司

	2007 年	2006 年
利息支出	936,397,794.48	289,185,017.73
减:资本化利息	-	-
净利息支出	936,397,794.48	289,185,017.73
减:利息收入	1,311,932,139.81	391,210,468.06
利息收支净额	(375,534,345.33)	(102,025,450.33)
汇兑损益	2,585,421.99	999,467.66
其他	528,492.74	12,870,628.80
合计	(372,420,430.60)	(88,155,353.87)

37. 资产减值损失

本集团

	2007 年	2006 年(已重述)
坏账损失	17,263,680.40	15,428,018.19
存货跌价准备	1,306,475.83	1,370,000.00
长期投资减值损失	-	600,000.00
合计	18,570,156.23	17,398,018.19

38. 公允价值变动收益

本集团

	2007 年	2006 年(已重述)
交易性金融资产		
-本年公允价值变动	(17,928,324.40)	1,295,671.90
-因出售转出	(4,324,459.50)	-
合计	(22,252,783.90)	1,295,671.90

39. 投资收益

本集团

	2007 年	2006 年(已重述)
成本法核算收到的现金股利	5,763,924.42	677,600.00
权益法核算公司所有者权益净增加	128,643,366.50	60,098,192.00
出售、处理部门或投资单位收益	73,623,405.18	110,036,127.80
合计	208,030,696.10	170,811,919.80

本公司

	2007 年	2006 年(已重述)
成本法核算收到的现金股利	2,026,451,045.00	-
权益法核算公司所有者权益净增加	43,322,804.25	2,336,299,892.09
出售、处理部门或投资	(196,411,548.87)	-
合计	1,873,362,300.38	2,336,299,892.09

40. 所得税费用

(1) 本年所得税费用组成:

	2007 年	2006 年(已重述)
当期所得税费用	2,833,057,026.08	1,221,304,400.66
其中: 当年产生的所得税费用	2,833,057,026.08	1,222,003,903.66
本年调整以前年度所得税金额	-	(699,503.00)
递延所得税费用	(508,952,158.57)	(209,806,791.66)
合计	2,324,104,867.51	1,011,497,609.00

(2) 递延所得税费用分析如下:

	2007 年	2006 年(已重述)
暂时性差异的转回	(36,405,437.26)	(58,815,045.00)
土地增值税递延影响	(314,905,728.86)	(133,226,652.66)
确认的以前年度未利用可抵扣亏损	(19,214,244.29)	(17,765,094.00)
公允价值变动	(138,426,748.36)	-
合计	(508,952,158.57)	(209,806,791.66)

40. 所得税费用（续）

(3) 所得税费用与会计利润的关系如下:

	集团		本公司	
	2007 年	2006 年(已重述)	2007 年	2006 年(已重述)
税前利润/（亏损）	7,641,605,685.33	3,434,494,660.18	1,727,621,268.51	2,297,956,801.27
按税率 15%计算的所得税费用	1,146,240,852.80	515,174,199.03	259,143,190.28	344,693,520.19
非应税收入-投资收益	(42,452,310.71)	(7,766,585.00)	(328,958,316.16)	(420,533,980.58)
不可抵扣的费用	122,838,653.19	120,865,237.00	56,144,228.34	12,085,500.00
未确认的暂时性差异	8,254,206.12	(3,601,879.98)	-	-
当年转回未确认亏损	(18,041,757.14)	(17,765,094.00)	-	-
未利用的可抵扣亏损	35,469,217.12	11,104,193.98)	13,670,897.54	63,827,995.48
税率调整导致年初递延所得税资产/负债余额的变化	6,502,501.10	-	-	-
税率调整导致当年递延所得税资产/负债余额的变化	20,406,250.00	-	-	-
在其他地区的子公司税率不一致的影响	1,044,887,255.03	405,291,234.97	-	-
冲回以前年度多计所得税	-	(699,503.02)	-	-
本年所得税费用	2,324,104,867.51	1,011,497,609.00	-	73,035.09

41. 现金流量表补充资料

本集团

(1) 将净利润调节为经营活动的现金流量

项目	2007 年	2006 年(已重述)
净利润	5,317,500,817.82	2,422,997,051.18
加：资产减值损失	18,570,156.23	17,398,018.19
固定资产折旧	108,228,054.31	51,678,327.81
长期待摊费用摊销	2,410,643.03	1,179,550.44
处置固定资产	675,525.30	785,011.83
公允价值变动损失	22,252,783.90	(1,295,671.90)
财务费用	359,500,074.40	140,151,591.93
投资损失	(208,030,696.10)	(170,811,919.80)
递延所得税资产减少	(370,525,410.41)	(76,580,139.00)
递延所得税负债增加	99,888,078.41	7,670,934.00
存货的减少	(32,392,687,516.80)	(7,653,839,901.13)
经营性应收项目的减少	(8,563,686,760.62)	(873,226,564.06)
经营性应付项目的增加	25,168,188,434.73	3,109,772,228.64
经营活动产生的现金流量净额	(10,437,715,815.80)	(3,024,121,481.87)

(2) 本报告期内，本集团没有不涉及现金收支的重大投资和筹资活动。

(3) 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额人民币 4,198,635,152.12 元主要构成：收购取得子公司人民币 1,482,600,009.14 元；收购少数股东人民币 453,758,287.97 元；支付以前年度收购款 478,526,855.01 元；预付投资款人民币 1,783,250,000.00 元。

(4) 吸收投资收到的现金金额为人民币 11,949,769,155.72 元，其中人民币 9,936,601,701.22 元为增发新股所收到的现金，人民币 2,013,167,454.50 元为子公司吸收少数股东投资收到的现金。

42. 职工激励计划

激励计划的条款及操作模式

本公司股东大会于 2006 年 5 月 30 日通过《万科企业股份有限公司首期（2006---2008 年）限制性股票激励计划》（以下简称“激励计划”），有关激励计划的基本操作模式详见深圳证券交易所公司于 2006 年 4 月 28 日发布的临时公告《万科企业股份有限公司首期限限制性股票激励计划》。

该计划由三个独立年度计划构成，即 2006 至 2008 年每年一个计划。万科将会针对上述年度分别提取独立的奖励基金，并独立评价对应年份的奖励目标。针对每一个独立年度计划，本公司将与参与激励计划的管理人员签署确认书，确认当年度计划的开始实施。

43. 关联方关系及其交易

(1) 关联方关系

- (a) 尚不存在对本公司有控制关系的关联方。
- (b) 有关本公司子公司的信息参见附注(5)企业合并及合并财务报表。
- (c) 与本集团及本公司不存在控制关系且发生关联交易的其他关联方

公司名称	与本公司关系
沈阳万科永达房地产开发有限公司	合营公司
杭州南都宋城置业有限公司	合营公司
北海万达房地产开发有限公司	联营公司
东莞万科置业有限公司	联营公司
上海万盛房地产有限公司	联营公司
浙江西湖高尔夫置业有限公司	联营公司
上海中房滨江房产有限公司	联营公司
长沙东方城房地产开发有限公司	联营公司
上海地杰置业有限公司	联营公司
北京金隅万科房地产开发有限公司	联营公司
成都一航万科房地产开发有限公司	联营公司
武汉高尔夫城市花园房地产开发有限公司	联营公司
上海加来房地产开发有限公司	合营公司
上海南都白马房地产开发有限公司	联营公司
一航万科有限公司	合营公司
杭州欣盛房地产开发有限公司	联营公司之子公司

(2) 关联方交易

(a) 本集团及本公司与关键管理人员之间的交易

	本集团		本公司	
	2007 年	2006 年 (已重述)	2007 年	2006 年 (已重述)
支付关键管理人员薪酬	81,435,919.00	30,087,000.00	81,435,919.00	30,087,000.00
销售商品房	2,754,762.00	8,307,049.00	2,754,762.00	8,307,049.00
销售商品房成本	1,988,808.00	6,095,811.00	1,988,808.00	6,095,811.00

上述与关键管理人员进行的交易是按一般正常商业条款或按相关协议进行。并按照董事会授权审批的 02-05 年关键管理人员购房额度内执行的。资产负债表日，2007 年销售商品房的公允价值为 4,104,762 元(2006 年：12,485,049 元)。

关键管理人员参与了限制性股票激励计划，参见附注 42。

43. 关联方关系及其交易（续）

(2) 关联方交易（续）

(b) 本公司为关联方提供担保情况如下：

序号	担保人	担保对象	担保金额 (万元)	担保说明	担保起止日期
1	浙江万科南都房地产有限公司	杭州欣盛房地产开发有限公司	2,000.00	万科南都为欣盛公司在中行高新支行 6000 万贷款担保	2006 年 2 月 27 日至 2009 年 11 月 27 日
2	浙江万科南都房地产有限公司	杭州南都宋城置业有限公司	1,750.00	万科南都为宋城置业向浙商银行 1750 万贷款提供担保	2007 年 1 月 31 日至 2008 年 4 月 23 日
3	浙江万科南都房地产有限公司	杭州南都宋城置业有限公司	8,250.00	万科南都为宋城置业向浙商银行 8250 万贷款提供担保	2007 年 2 月 2 日至 2008 年 3 月 20 日
4	浙江万科南都房地产有限公司	浙江西湖高尔夫置业有限公司	2,000.00	浙江万科南都为 2235 万银行保函提供反担保	2006 年 10 月 23 日至 2008 年 12 月 31 日
5	万科企业股份有限公司	沈阳万科永达房地产开发有限公司	8,820.00	万科为 18000 万借款承担 49%担保责任	2006 年 4 月 12 日至 2009 年 4 月 12 日
6	万科企业股份有限公司	沈阳万科永达房地产开发有限公司	3,430.00	万科为 7000 万借款承担 49%担保责任	2006 年 4 月 18 日至 2009 年 4 月 18 日
7	万科企业股份有限公司	沈阳万科永达房地产开发有限公司	1,225.00	万科为 2500 万借款承担 49%担保责任	2006 年 4 月 25 日至 2009 年 4 月 25 日

(c) 本报告期内，本集团和一航万科有限公司签署股权转让协议，将本公司持有的上海南都白马房地产开发有限公司 85%的股权转让给一航万科有限公司，作价人民币 115,414,519.63 元。

(d) 本报告期内，本集团不存在其他与关联方的采购、销售等重大交易事项。

(3) 截止报告年末，与关联方重大往来净余额如下：

关联方	金额		备注
	2007 年 12 月 31 日	2006 年 12 月 31 日	
沈阳万科永达房地产开发有限公司	(64,061,586.96)	(5,678,377.46)	往来款
杭州南都宋城置业有限公司	(239,350,000.00)	(25,000,000.00)	项目开发款
北海万达房地产开发有限公司	7,494,145.37	7,494,145.37	往来款
东莞万科置业有限公司	15,617,646.38	39,731,784.17	项目开发款
上海万盛房地产有限公司	(7,277,926.66)	(7,799,825.36)	往来款
上海中房滨江房产有限公司*	317,031,448.52	99,353,515.49	按比例投入项目发展金
长沙东方城房地产开发有限公司	12,495,994.40	12,495,994.40	项目开发款
上海地杰置业有限公司	399,277,017.79	-	项目开发款
北京金隅万科房地产开发有限公司	412,485,921.90	-	项目开发款
成都一航万科房地产开发有限公司	22,527,438.00	-	项目开发款
武汉高尔夫城市花园房地产开发有限公司	12,580,621.96	-	项目开发款
上海加来房地产开发有限公司	183,379,801.97	-	项目开发款
上海南都白马房地产开发有限公司	(52,550,552.95)	-	往来款

43. 关联方关系及其交易 (续)

(3) 截止报告年末，与关联方重大往来净余额如下：(续)

*系根据滨江项目合作协议，上海万科房地产集团有限公司代上海中房滨江房地产有限公司归还原股东的借款人民币 317,031,448.52 元，原股东借款主要系用于该项目的前期动拆迁开支。

44 金融风险管理

集团在正常的生产经营过程中存在利率、流动性和货币风险。本集团采用下列金融管理政策和实务控制这些风险。

(a) 利率风险

本集团的利率风险主要来源于借款，按浮动利率和固定利率获得的借款使公司分别面临现金流利率风险和公允价值市场风险。

假定其他因素不变，截止2007年12月31日，利率每变动100个基点将会影响集团税后利润 RMB61,886,054.03 (2006年: RMB34,836,000)。

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借款。

(b) 信用风险

本集团的信用风险主要来自于应收帐款、其他应收款和其他金融资产。本集团已制定相应的信用政策，并持续监视相应的信用风险。

在应收帐款方面，由于本集团通常在转移房屋产权时已从购买人处收取全部款项，因此，信用风险很小。

在其他应收款方面，本集团持续检查和复核该类款项的可收回性。集团管理层已考虑坏帐和有争议帐户的损失。

(c) 流动性风险

本集团定期检查当前和预期的流动性需求是否符合借款合同的要求，以确保集团有充足的现金满足集团主要金融机构长短期的借款合同条款要求。

下表详细列示了在资产负债表日集团非衍生金融负债的到期日，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。

	2007 年				
	账面价值	总值	1 年以内	1 至 2 年	2 至 5 年
借款	24,955,606,743.86	26,588,466,696.00	9,145,353,513.00	15,010,449,913.00	2,432,663,270.00
应付款项	17,537,125,267.38	17,537,125,267.38	17,182,125,267.38	355,000,000	-
应付联营及合营公司	365,669,238.00	365,669,238.00	365,669,238.00	-	-
其他长期负债	9,913,831.00	9,913,831.00	-	-	9,913,831.00
	2006 年				
	账面价值	总值	1 年以内	1 至 2 年	2 至 5 年
借款	13,258,440,951.00	14,107,920,962.00	3,995,842,200.00	8,258,724,416.00	1,853,354,346
应付款项	9,367,476,593.02	9,367,476,593.02	9,167,476,593.02	200,000,000	-
应付联营及合营公司	38,556,304.00	38,556,304.00	38,556,304.00	-	-
其他长期负债	74,395,484.00	74,395,484.00	-	64,481,653	9,913,831.00

44 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当地货币，本集团的其他主要业务活动以人民币计价结算。

(e) 敏感性分析

汇率可能的变动会对本集团的税后利润和合并权益的其他组成部分产生影响，因而令本集团在资产负债表日存在汇率风险。下表进行的敏感性分析仅考虑本集团的存借款余额因素，并且假定除汇率以外的其他变量因素（尤其是利率）保持不变。（外币存贷款金额详见附注6及25）

	外币对人民币汇率变动幅度	2007 年		2006 年	
		对经营业绩的影响（税后）	对所有者权益影响	对经营业绩的影响（税后）	对所有者权益影响
美元	-10%—+10%	(662,390.04)		673,047.64	
港币	-10%—+10%	37,935,346.52	380,158,288.43	26,859,170.21	18,826,265.24

本集团为了锁定外币借款的浮动汇率变动所产生资金风险还购买了无本金交割远期外汇契约（NDF），上述敏感性分析已经包含了NDF的影响。

(f) 股价风险

由于存在可供出售的权益投资，本集团面临股价变动风险（见附注11），本集团定期监控该等投资的经营业绩。

45. 财务承诺

(1) 截止 2007 年 12 月 31 日，本集团对外担保明细如下：

序号	担保人	担保对象	担保金额	担保说明	担保起止日期
1	浙江万科南都房地产有限公司	杭州湖滨特色街居建设整治指挥部	人民币 1 亿元	为 1 亿银行借款提供连带责任担保	2003 年 11 月 10 日至 2008 年 4 月 30 日
2	浙江万科南都房地产有限公司	杭州湖滨特色街居建设整治指挥部	人民币 2 亿元	为 2 亿银行借款提供连带责任担保	2003 年 11 月 10 日至 2008 年 11 月 30 日

公司现有的对外担保全部为本公司受让浙江南都股权之前，由浙江南都作出的历史担保，本公司受让浙江南都股权之后，并未新增加任何对外担保。就该等历史担保，股权转让方已作出承诺，如导致任何争议、索赔事项，均由股权转让方负责处理，相关责任与赔偿义务均由转让方承担。目前股权转让方与公司正逐步清理该等担保，进展正常。

(2) 截止 2007 年 12 月 31 日，本集团对联营及合营公司提供担保如附注 43 关联方关系及其交易所述。

(3) 截止 2007 年 12 月 31 日，本公司对控股子公司提供如下担保：

序号	担保人	担保对象	担保金额 (万元)	担保说明	担保起止日期
1	万科企业股份有限公司	上海万科房地产集团有限公司	17,280.00	向中国银行深圳市分行提供其为上海地产朗润园项目信托融资担保的反担保责任	2006 年 4 月 3 日至 2008 年 4 月 3 日
2	万科企业股份有限公司	万科地产（香港）有限公司	9,364.00	向深圳永亨银行提供其为香港地产从香港永亨银行贷款 1 亿港币担保的反担保	2006 年 7 月 14 日至 2009 年 1 月 14 日
3	万科企业股份有限公司	万科地产（香港）有限公司	7,491.20	向深圳交行提供其为香港地产从香港交行贷款 8000 万港币担保的反担保	2006 年 7 月 26 日至 2008 年 7 月 26 日
4	万科企业股份有限公司	万科地产（香港）有限公司	1,872.80	向深圳交行提供其为香港地产从香港交行贷款 2000 万港币担保的反担保	2006 年 7 月 26 日至 2009 年 1 月 26 日
5	万科企业股份有限公司	万科地产（香港）有限公司	5,618.40	向深圳交行提供其为香港地产从香港交行贷款 6000 万港币担保的反担保	2006 年 9 月 25 日至 2009 年 1 月 26 日

45. 财务承诺（续）

（3）截止 2007 年 12 月 31 日，本公司对控股子公司提供如下担保（续）

序号	担保人	担保对象	担保金额 (万元)	担保说明	担保起止日期
6	万科企业股份有限公司	万科地产（香港）有限公司	3,745.60	向深圳交行提供其为香港地产从香港交行贷款 4000 万港币担保的反担保	2006 年 9 月 25 日至 2009 年 7 月 26 日
7	万科企业股份有限公司	无锡万科房地产有限公司	3,600.00	万科为 6000 万借款承担 60% 担保责任	2006 年 12 月 29 日至 2008 年 12 月 20 日
8	万科企业股份有限公司	无锡万科房地产有限公司	3,600.00	万科为 6000 万借款承担 60% 担保责任	2006 年 12 月 29 日至 2008 年 12 月 20 日
9	万科企业股份有限公司	无锡万科房地产有限公司	3,600.00	万科为 6000 万借款承担 60% 担保责任	2006 年 12 月 29 日至 2008 年 12 月 20 日
10	上海南都置地有限公司	镇江润南置业有限公司	1,300.00	上海南都置地为镇江润南公司向建行 1300 万贷款提供担保	2006 年 10 月 23 日至 2009 年 10 月 22 日
11	上海万科房地产有限公司	上海天亿置业有限公司	27,000.00	上海万科房地产集团为上海天亿公司向上海招行贷款 27000 万提供担保	2006 年 12 月 29 日至 2008 年 12 月 29 日
12	万科企业股份有限公司	长沙宏程房地产开发有限公司	10,000.00	万科为长沙公司在长沙工行 10000 万借款提供担保	2007 年 3 月 20 日至 2009 年 3 月 20 日
13	万科企业股份有限公司	成都万科置业有限公司	3,000.00	万科为成都置业向成都农行 5000 万借款承担 60%担保责任	2007 年 5 月 17 日至 2009 年 5 月 16 日
14	万科企业股份有限公司	成都万科置业有限公司	1,800.00	万科为成都置业向成都农行 3000 万借款承担 60%担保责任	2007 年 5 月 30 日至 2009 年 5 月 29 日
15	万科企业股份有限公司	无锡万科房地产有限公司	6,000.00	万科为 10000 万借款承担 60%担保责任	2007 年 1 月 18 日至 2009 年 1 月 15 日
16	万科企业股份有限公司	无锡万科房地产有限公司	3,000.00	万科为 5000 万借款承担 60%担保责任	2007 年 2 月 2 日至 2008 年 7 月 5 日
17	万科企业股份有限公司	无锡万科房地产有限公司	3,000.00	万科为 5000 万借款承担 60%担保责任	2007 年 2 月 2 日至 2008 年 1 月 15 日
18	万科企业股份有限公司	成都万科置业有限公司	6,000.00	万科为成都置业向成都农行 10000 万借款承担 60%担保责任	2007 年 7 月 2 日至 2009 年 7 月 1 日
19	万科企业股份有限公司	成都万科置业有限公司	3,000.00	万科为成都置业向成都农行 5000 万借款承担 60%担保责任	2007 年 10 月 11 日至 2009 年 10 月 10 日
20	万科企业股份有限公司	成都万科置业有限公司	3,000.00	万科为成都置业向成都农行 5000 万借款承担 60%担保责任	2007 年 12 月 14 日至 2009 年 12 月 13 日

46. 约定资本支出

截止 2007 年 12 月 31 日，本集团尚有已签合同(主要为建安与土地合同)未付的约定资本项目支出及投资款共计人民币 140 亿元 (2006 年 12 月 31 日：人民币 128 亿元)，需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。

47. 租赁承诺

截止 2007 年 12 月 31 日，本集团对外签订的不可撤销的经营租赁合约情况如下：

项 目	2007 年 12 月 31 日	2006 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	32,253,027.85	8,450,257.00
资产负债表日后第 2 年	26,628,048.76	4,198,219.36
资产负债表日后第 3 年	16,771,924.59	4,201,519.36
以后年度	15,005,381.03	6,401,037.28
合计	90,658,382.23	23,251,033.00

48. 或有事项

本公司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，到目前累计余额为人民币 169.58 亿 (2006 年 12 月 31 日：人民币 113.71 亿元) 元。担保类型分阶段性担保和全程担保，阶段性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；全程担保期限从担保书生效之日起至借款合同届满之日后两年止。截止年末，本集团承担阶段性担保额为人民币 162.97 亿元(2006 年 12 月 31 日：人民币 104.69 亿元)，承担全程担保额为人民币 6.61 亿元 (2006 年 12 月 31 日：人民币 9.02 亿元)。

49. 上期比较数字

本集团于 2007 年 1 月 1 日首次执行企业会计准则 (2006)，有关比较数字的调整参见附注 3(2)会计政策变更的说明。

50. 非经常性损益

根据《公开发行证券的公司信息披露规范问答第 1 号-非经常性损益 (2007 年修订)》的规定，本集团非经常性损益合并数列示如下：

本集团

项 目	2007 年	2006 年(已重述)
营业外收入	31,457,800.24	21,307,390.59
营业外支出	(42,749,614.64)	(13,719,549.57)
出售、处理部门或投资收益	73,623,405.18	110,036,127.80
以上各项对税收的影响	(8,929,407.74)	(30,862,896.68)
合计	53,402,183.04	86,761,072.14

(i) 2007 年 1-12 月的营业外收入主要为没收的定金和违约金等，营业外支出主要为捐赠支出、赔偿金及补偿款等。

(ii) 2007 年 1-12 月的股权转让收益为出售长期投资及出售金融资产的收益。

51. 每股收益及净资产收益率

本集团

	2007 年	2006 年(已重述)
(a) 扣除非经常性损益前		
基本每股收益	0.73	0.39
稀释每股收益	0.73	0.39
全面摊薄净资产收益率	16.55%	15.39%
加权平均净资产收益率	23.75%	23.51%
(b) 扣除非经常性损益后		
基本每股收益	0.72	0.38
稀释每股收益	0.72	0.37
全面摊薄净资产收益率	16.36%	14.81%
加权平均净资产收益率	23.49%	22.62%

每股收益的计算过程:

普通股的加权平均数:	2007 年	2006 年	2006 年(已重述) (i)
年初已发行普通股股数	4,369,898,751.00	3,722,687,670.00	3,722,687,670.00
公积金转增股本的影响	2,184,949,375.00		1,861,343,835.00
可转债转股本的影响	-	200,385,542.00	300,578,313.00
发行新股的影响(ii)	317,158,261.00		
年末普通股的加权平均数	6,660,567,546.33	3,923,073,212.00	5,884,609,818.00
普通股的加权平均数(稀释):	2007 年	2006 年	2006 年(已重述)
年初已发行普通股股数	4,369,898,751.00	3,722,687,670.00	3,722,687,670.00
公积金转增股本的影响	2,184,949,375.00		1,861,343,835.00
可转债转股本的影响	-	247,211,081.00	370,816,621.50
发行新股的影响	317,158,261.00		
年末普通股的加权平均数(稀释)	6,660,567,546.33	3,969,898,751.00	5,954,848,126.50

(i) 依据新会计准则，按照 2007 年资本公积金转增股本的因素重述 2006 年普通股的加权平均股数。

(ii) 因 2006 年增发 400,000,000.00 股股本，发行期为 2006 年 12 月 27 日，因此对 2006 年普通股的加权平均股数无影响。

52. 收购公司情况

本集团本年收购公司明细如下：

序号	公司名称		收购股权比例	购买日
1	上海万科恒大房产股份有限公司	i	100%	2007 年 1 月 15 日
2	上海中林置业发展有限公司	i	100%	2007 年 1 月 15 日
3	沈阳正达永丰房地产开发有限公司	ii	100%	2007 年 5 月 17 日
4	无锡万胜房地产开发有限公司	iii	55%	2007 年 4 月 30 日
5	上海联图投资管理咨询有限公司	iii	90%	2007 年 4 月 30 日
6	深圳恒大物业有限公司	iv	92%	2007 年 6 月 30 日
7	Power Great Investments Limited	v	100%	2007 年 4 月 30 日
8	东莞市新世纪明上居商住开发有限公司	vi	51%	2007 年 7 月 1 日
9	深圳市道霖投资发展有限公司	vii	90%	2007 年 11 月 30 日
10	武汉新宝物业管理有限公司	viii	100%	2007 年 7 月 6 日
11	上海罗联置业有限公司	ix	100%	2007 年 10 月 25 日
12	上海美兰华府置业有限公司	x	100%	2007 年 10 月 25 日
13	深圳富春东方（集团）有限公司	xi	90%	2007 年 7 月 1 日
14	深圳市富春东方房地产开发有限公司	xi	100%	2007 年 7 月 1 日
15	深圳市东方尊峪房地产开发有限公司	xi	100%	2007 年 7 月 1 日
16	深圳市东方欣悦实业有限公司	xi	100%	2007 年 7 月 1 日
17	万轩置业（深圳）有限公司	xi	90%	2007 年 7 月 1 日
18	南京恒邦房地产开发有限公司	xi	90%	2007 年 7 月 1 日
19	杭州钱江湾花园有限公司	xi	90%	2007 年 7 月 1 日
20	海南富春东方有限公司	xi	100%	2007 年 7 月 1 日
21	深圳市富春东方大酒楼有限公司	xi	100%	2007 年 7 月 1 日
22	厦门富春东方房地产开发有限公司	xi	100%	2007 年 7 月 1 日
23	厦门恒邦房地产开发有限公司	xi	100%	2007 年 7 月 1 日
24	厦门富春东方贸易有限公司	xi	100%	2007 年 7 月 1 日
25	南京富春东方房地产开发有限公司	xi	90%	2007 年 7 月 1 日
26	厦门万科星置业有限公司	xi	55%	2007 年 7 月 7 日
27	深圳恒丰房地产有限公司	xii	55%	2007 年 11 月 28 日

i 2006年12月15日本公司与上海恒大集团有限公司及上海吉鑫置业发展有限公司签署协议，受让上海恒大房产股份有限公司（简称恒大房产）100%的股权、上海中林置业发展有限公司（简称中林置业）45%的股权。恒大房产拥有中林置业55%的股权。本公司董事会审议通过了上述协议。恒大房产注册资本人民币14,134.82万元，经营范围主要为房地产综合开发。截止2007年1月15日，公司已支付了上述股权收购款的50%以上，该等股权变更和过户手续办理完毕。收购日恒大房产总资产人民币431,543,863.70元，总负债人民币212,264,251.00元；中林置业总资产人民币108,000,000.00元，总负债人民币88,000,000.00元。

52. 收购公司情况 (续)

- ii 2007年3月29日, 本公司与沈阳正达红阳房地产有限公司签署了受让沈阳正达永丰房地产有限公司100%的股权的协议。沈阳正达永丰房地产有限公司注册资本人民币800万元, 经营范围主要为房地产综合开发。截止2007年5月17日, 公司已支付了上述的全部股权收购款, 该等股权变更和过户手续全部办理完毕。收购日该公司总资产人民币131,187,989.92元, 总负债人民币123,187,989.92元。
- iii 2007年3月30日, 本公司与北京联图投资管理有限公司等签署了受让上海联图投资咨询有限公司90%的股权的协议(该公司持有无锡万胜房地产开发有限公司55%的股权)。上海联图投资咨询有限公司注册资本人民币100万元, 经营范围主要为投资管理咨询和企业管理咨询。截止2007年4月30日, 经股东大会审议通过了修改后的公司章程, 该等股权变更和过户手续全部办理完毕。收购日该资产包总资产人民币373,000,000.00元, 总负债人民币372,000,000.00元。
- iv 2006年12月22日, 本公司和东方(中国)物业管理有限公司等签署了受让深圳恒大物业有限公司92%的股权的协议(本公司原持有8%的股权)。深圳恒大物业有限公司注册资为美元1,250万元, 经营范围主要为房地产综合开发。截止2007年6月30日, 公司已支付所有股权转让价款, 该等股权变更和过户手续全部办理完毕。收购日该公司总资产人民币325,334,568.38元, 总负债人民币277,588,590.12元。
- v 2007年4月30日, 本公司和CITIC Capital Investment Holdings Limited 签署受让Power Great Investments Limited 100%的股权的协议(该公司持有天津万科新锐房地产有限公司50%股权)。Power Great Investments Limited 是在香港成立并有效续存的公司, 经营范围主要为股权投资。截止2007年04月30日, 该等股权变更和过户手续全部办理完毕。收购日该公司总资产人民币63,097,958.00元, 总负债人民币63,097,957.03元。
- vi 2007年5月23日, 本公司与东莞市新世纪房地产开发有限公司、东莞市新世纪长盛实业投资有限公司签署了受让东莞新世纪明上居商住开发有限公司51%的股权的协议。东莞新世纪明上居商住开发有限公司成立于2006年4月14日, 注册资本人民币100万元, 经营范围主要为房地产综合开发。截至2007年7月1日, 该等股权变更和过户手续全部办理完毕, 本公司已经控制了东莞新世纪明上居商住开发有限公司的财务和经营政策。收购日该公司总资产人民币139,115,300.40元, 总负债人民币138,115,300.40元。
- vii 2006年12月22日, 本公司与深圳世纪昆仑投资控股有限公司签署了受让深圳市道霖投资发展有限公司90%的股权的协议。深圳市道霖投资发展有限公司成立于1997年7月4日, 注册资为人民币2,000万元, 经营范围主要为房地产综合开发。截止2007年11月30日, 公司已经支付完全部股权转让价款, 该等股权变更和过户手续全部办理完毕, 公司已经控制了深圳市道霖投资发展有限公司的财务和经营政策。收购日该公司总资产人民币442,256,324.60元, 总负债人民币422,256,324.60元。
- viii 2007年7月4日, 本公司与黄泽文等签署了受让武汉新宝物业管理有限公司100%的股权的协议。武汉新宝物业管理有限公司成立于2005年4月31日, 注册资本人民币50万元, 经营范围主要为物业管理。截止2007年7月6日, 公司已支付了上述的全部股权收购款, 该等股权变更和过户手续全部办理完毕, 本公司已经控制了武汉新宝物业管理有限公司的财务和经营政策。收购日该公司总资产人民币2,652,214.75元, 总负债人民币2,152,214.75元。
- ix 2007年9月29日, 本公司与上海罗联房地产有限公司签署了受让上海罗联置业有限公司100%股权的股权转让协议。上海罗联置业有限公司成立于2007年8月24日, 注册资本10,000万元, 经营范围主要是房地产开发。截至2007年10月25日, 本公司已经支付完毕股权转让价款, 该等股权变更和过户手续全部办理完毕, 本公司已经控制其财务和经营政策。收购日该公司总资产人民币277,384,888.84元, 总负债人民币177,384,888.84元。
- x 2007年10月10日, 本公司与上海绿洲花园置业有限公司签署收购上海美兰华府置业有限公司100%股权的收购协议。上海美兰华府置业有限公司成立于2007年1月25日, 注册资本为20,000万元, 经营范围主要是房地产开发。截至2007年10月25日, 本公司已经支付完毕股权转让价款, 该等股权变更和过户手续全部办理完毕, 本公司已经控制其财务和经营政策。收购日该公司总资产人民币474,461,495.61元, 总负债人民币274,461,495.61元。

52. 收购公司情况 (续)

xi 2007年3月21日，本公司与杭州钢铁集团公司签署购买深圳富春东方（集团）有限公司、万轩置业有限公司、南京恒邦房地产开发有限公司及南京富春东方房地产开发有限公司70%股权的股权购买协议，2007年3月22日，本公司董事会审议通过上述协议。2007年5月24日，本公司和深圳中康投资有限公司签署了收购该资产包20%股权的购买协议。收购完成后本公司分别持有深圳富春东方（集团）有限公司、万轩置业有限公司、南京恒邦房地产开发有限公司及南京富春东方房地产开发有限公司90%的股权。截至2007年7月1日，本公司已经支付涉及的股权收购款的50%以上，并且取得了上述4家公司及其10家子公司的控制权。收购日该资产包总资产人民币6,947,661,222.62元，总负债人民币5,527,681,196.92元。

xii 2007年7月7日，本公司签通过增资受让了厦门万科星置业有限公司25%股权的协议，厦门万科星置业有限公司原系为本公司持股30%的联营公司。本公司董事会审议通过了上述协议。厦门万科星置业有限公司注册资本由人民币213.8万元增资至人民币357.9万元，经营范围主要为房地产综合开发。截止2007年7月30日，公司已支付了所有上述增资款项，该等变更手续全部办理完毕，本公司已经控制了厦门万科星置业有限公司的财务和经营政策。收购日该公司总资产人民币2,298,071.81元，总负债人民币3,263.00元。

xiii 2007年11月28日，本公司与深圳恒丰房地产有限公司签署了受让深圳万科恒丰房地产开发有限公司25%的股权的协议，本次收购前本公司已持有深圳万科恒丰房地产开发有限公司30%股权。本公司董事会审议通过了上述协议。深圳万科恒丰房地产开发有限公司注册资本人民币5,187.16万元，经营范围主要为房地产综合开发。截止2007年11月28日，公司已支付了上述股权收购款的50%以上，该等股权变更和过户手续全部办理完毕，本公司已经控制了深圳万科恒丰有限公司的财务和经营政策。收购日该公司总资产人民币586,668,885.84元，总负债人民币534,802,112.80元。

上述27家被收购公司在上一资产负债表日及购买日的财务状况、及自购买日起至2007年12月31日止会计期间的经营成果如下：

52. 收购公司情况 (续)

上述被合并公司名称的合并财务情况如下：

1) 取得上述子公司的现金流量情况：

	金额
取得子公司的价格	1,873,811,093.29
其中：现金	1,873,811,093.29
	-
取得子公司支付的现金	1,861,675,913.97
减：子公司持有的现金	379,075,904.83
取得子公司支付的现金净额	1,482,600,009.14

2) 被收购公司的财务状况：

	购买日 账面价值	购买日 公允价值	2006 年 12 月 31 日 账面价值
流动资产	8,059,617,336.34	10,082,922,114.88	5,643,006,838.12
非流动资产	212,157,775.40	221,740,669.59	139,938,107.84
总资产	8,271,775,111.74	10,304,662,784.47	5,782,944,945.96
流动负债	7,618,830,641.80	7,618,830,641.80	4,429,090,617.54
非流动负债	245,463,657.43	594,164,943.18	862,780,945.25
总负债	7,864,294,299.23	8,212,995,584.98	5,291,871,562.79
净资产	407,480,812.51	2,091,667,199.49	491,073,383.17

3) 被收购公司自购买日至 2007 年 12 月 31 日止会计期间的经营成果及现金流量：

	金额
营业收入	3,187,452,946.72
营业利润	725,923,415.46
净利润	600,111,810.78
经营活动净现金流	153,321,051.42
净现金流	(193,644,241.04)

*本集团2006年度合计收购子公司22家，该等公司公允价值总资产合计为10,135,138,200.13元，总负债8,739,981,720.13元。

a) 本年末不再纳入合并范围的公司

本集团本年出售了上海南都白马房地产开发有限公司、深圳市温馨花园房地产开发有限公司、香港万科影视有限公司、Mega Falcon Limited、Great Hill Limited 和Carway Limited 等6家公司，注销沈阳万科金色家园房地产开发有限公司，因此年末不再纳入合并范围。

52. 收购公司情况 (续)

上述被出售公司的合并财务情况如下：

1) 出售子公司的现金流量情况

	金额
出售子公司的价格	125,424,180.19
其中：现金	125,424,180.19
出售子公司收到的现金	116,471,718.63
减：子公司持有的现金	187,187,617.30
出售子公司收到的现金净额	(70,715,899.33)

2) 被出售公司的财务状况：

	出售日 账面价值	出售日 公允价值	2006 年 12 月 31 日 账面价值
流动资产	1,130,083,648.20	1,130,083,648.20	157,411,011.41
非流动资产	3,284,172.34	3,284,172.34	-
总资产	1,133,367,820.54	1,133,367,820.54	157,411,011.41
流动负债	961,064,387.34	961,064,387.34	147,406,667.03
非流动负债	54,172,363.80	54,172,363.80	-
总负债	1,015,236,751.14	1,015,236,751.14	147,406,667.03
净资产	118,131,069.40	118,131,069.40	10,004,344.38

3) 被出售公司自 2006 年 12 月 31 日至出售日止会计期间的经营成果及现金流量：

	金额
营业收入	3,954,798.00
营业利润	(4,826,305.72)
净利润	(5,511,686.94)
经营活动净现金流	143,277,704.92
净现金流	143,433,447.91

53. 分部报告

项目	期间	一、营业收入合计	二、营业费用合计	三、营业利润合计	四、资产总额	五、负债总额
深圳地区	本年数	8,312,010,040.26	5,915,309,396.02	2,773,136,702.26	16,302,005,227.35	12,391,693,382.97
	同期数	2,557,377,503.52	1,804,063,983.17	760,567,927.76	9,555,699,457.78	7,210,377,658.03
广州/东莞地区	本年数	4,218,522,787.39	2,907,550,777.66	1,310,910,209.98	15,048,132,629.65	13,690,123,927.94
	同期数	1,266,542,664.32	1,013,068,943.01	253,464,792.31	4,039,416,570.59	2,998,110,188.53
珠三角其他地区	本年数	3,393,845,972.91	2,460,590,655.63	933,248,383.92	9,601,057,999.70	8,614,844,759.45
	同期数	1,327,328,985.34	1,137,118,205.69	190,210,779.65	3,710,253,831.90	3,280,590,447.73
上海地区	本年数	6,094,469,052.01	4,750,448,396.51	1,825,071,295.06	16,735,595,140.66	13,151,247,623.68
	同期数	4,273,845,788.28	3,209,981,813.90	1,154,391,342.11	10,642,938,513.86	7,960,469,768.91
苏南\杭州地区	本年数	4,592,207,798.72	4,114,827,114.83	590,139,194.98	14,284,475,156.71	11,710,803,307.79
	同期数	900,077,574.66	833,598,789.66	98,261,133.92	7,645,128,543.19	6,047,348,584.51
长三角其他地区	本年数	586,937,117.21	460,171,524.44	126,768,913.39	7,754,633,426.77	6,842,137,885.72
	同期数	1,780,902,678.71	1,536,099,341.05	244,803,337.66	3,026,312,148.19	1,842,986,803.62
北京地区	本年数	1,737,706,439.11	1,316,209,384.28	424,718,410.94	6,961,934,893.62	4,638,912,815.65
	同期数	1,218,541,820.09	1,147,990,346.10	71,725,807.17	4,451,101,387.09	3,073,293,651.87
天津地区	本年数	709,238,058.73	656,854,652.05	52,383,406.68	5,483,050,350.22	4,429,205,841.63
	同期数	1,716,767,368.48	1,382,393,848.74	334,373,519.74	2,739,748,034.36	2,055,019,478.86
环渤海其他地区	本年数	2,728,956,864.40	2,290,575,968.55	485,224,062.95	4,508,086,024.86	3,217,891,140.87
	同期数	1,367,134,301.58	1,215,071,769.39	167,056,611.43	2,163,268,763.91	1,365,429,029.97
成都地区	本年数	2,006,244,827.76	1,602,414,098.20	403,830,140.71	4,705,659,422.89	3,234,237,180.53
	同期数	862,187,829.46	730,507,026.01	131,680,803.45	1,639,674,682.74	1,268,536,271.79
武汉地区	本年数	1,147,167,878.88	884,501,293.01	271,748,214.03	2,982,512,861.50	1,911,609,019.56
	同期数	638,152,944.95	580,691,013.54	57,461,931.41	1,456,597,070.72	1,120,315,465.73
其他地区	本年数	45,037,536.00	382,639,448.99	74,201,918.33	8,532,902,079.88	8,090,200,564.44
	同期数	-	19,922,577.59	6,484,602.56	645,674,565.33	697,358,828.13
未分配项目	本年数	79,248,565.40	224,992,945.26	2,264,079,979.21	44,771,199,666.98	23,095,384,460.59
	同期数	33,159,941.17	72,239,324.87	(39,112,579.15)	24,410,022,319.72	14,731,788,156.85
抵消	本年数	(124,981,636.84)	92,406,058.98	(3,882,563,332.71)	(57,576,776,972.51)	(48,843,347,031.57)
	同期数	(23,687,882.77)	(19,214,692.40)	(4,463,190.84)	(26,205,995,508.21)	(21,185,287,500.37)
合计	本年数	35,526,611,301.94	28,059,491,714.41	7,652,897,499.73	100,094,467,908.29	66,174,944,879.25
	同期数	17,918,331,517.79	14,663,532,290.33	3,426,906,819.16	49,919,840,381.13	32,466,336,834.14

补充资料

1. 本集团新旧会计准则股东权益、净利润、利润表差异调节表对照披露表

根据《企业会计准则第 38 号-首次执行企业会计准则》和《公开发行证券的公司信息披露规范问答第 7 号-新旧会计准则过渡期间比较财务会计信息的编制和披露》（证监会计字[2007]10 号）的有关规定对追溯调整的过程披露如下：

(a) 追溯调整事项对各比较财务报表股东权益的影响

	2005 年 12 月 31 日	2006 年 12 月 31 日
追溯调整前所有者权益	8,309,602,557.04	14,882,371,309.77
长期股权投资差额	8,441,783.00	(102,111,280.00)
可供出售金融资产	-	50,935,968.00
递延所得税资产和递延所得税负债	25,650,972.00	94,560,177.50
其他	29,710,724.00	2,791,561.03
少数股东权益	541,095,823.00	2,524,955,810.69
追溯调整后所有者权益	8,914,501,859.04	17,453,503,546.99

(b) 净利润差异调节表

	2006 年
2006 年净利润（原会计准则）	2,154,639,315.18
加：追溯调整项目影响合计数	143,244,451.00
其中：地价	(173,790,177.65)
管理费用	(22,924,131.10)
公允价值变动收益	1,295,671.90
投资收益	235,365,070.41
所得税	76,580,139.00
其他	26,717,878.44
2006 年归属于母公司所有者的净利润（新会计准则）	2,297,883,766.18

假定本集团于 2006 年 1 月 1 日开始执行新准则，模拟执行新会计准则的净利润与按照上述追溯调整后本次重新披露的 2006 年 1-6 月净利润不存在差异。

(c) 利润表调整项目表

	2006 年 调整前 人民币	2006 年 调整后 人民币
营业成本	11,267,473,621.08	11,441,263,798.73
销售费用	625,716,844.96	625,716,844.96
管理费用	851,962,869.56	859,458,982.47
公允价值变动收益	-	1,295,671.90
投资收益	(64,553,150.61)	170,811,919.80
归属于母公司所有者的净利润	2,154,639,315.18	2,297,883,766.18

2. 本集团按不同准则编制的财务报表差异调节表

项目	归属于母公司所有者的净利润 (2007 年)	归属于母公司所有者权益 (截至 2007 年 12 月 31 日)
依据国际会计准则计算	4,844,235,494.21	29,278,647, 601.20
依照中国会计准则计算	4,844,235,494.21	29,278,647, 601.20

按照国际会计准则和中国会计准则计算的 2006 年归属于母公司所有者的净利润和截至 2006 年 12 月 31 日归属于母公司所有者权益无差异。

3. 两年变动幅度超过 30%，并占资产总额 5%或利润总额 10%以上项目说明

(a) 利润表数

项目	变动幅度	本年累计发生额 占利润总额的比例	说明
营业收入	98.27%	464.91%	结算规模增长
营业成本	80.11%	269.67%	结算规模增长
营业税金及附加	160.57%	53.86%	营业税和土地增值税增长
销售费用	90.91%	15.63%	销售规模大幅增长
管理费用	105.22%	23.08%	经营规模大幅增长
财务费用	156.51%	4.70%	非资本化借款增多
营业利润	123.32%	100.15%	业务规模增长
利润总额	122.50%	100.00%	业务规模增长
所得税费用	129.77%	30.41%	利润规模增长
净利润	119.46%	69.59%	业务规模增长
归属于母公司所有者的净利润	110.81%	63.39%	业务规模增长

(b) 资产负债表数

项目	变动幅度	年末余额 占资产比例	说明
货币资金	58.67%	17.03%	本年募集资金及预售款项增加
预付账款	258.03%	8.28%	公司项目资源和在建增长
存货	94.55%	66.41%	公司项目资源和在建增长
应付账款	86.55%	11.09%	公司项目资源和在建项目增长
预收账款	144.70%	21.60%	预售楼款增长
其他应付款	104.18%	5.90%	土地增值税、土地价款和股东借款增加
一年内到期的长期借款	586.98%	7.48%	业务规模增长，借款增长
长期借款	73.09%	16.35%	业务规模增长，借款增长
股本	57.26%	6.87%	资本公积转增股本及增发新股
资本公积	141.40%	12.82%	增发新股溢价
少数股东权益	83.80%	4.64%	富春收购增加少数股权及合资项目增资