

## 2001 年年度报告

公告编号：〈万〉2002-002

重要提示：本公司董事会及其董事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。

董事长致辞.....	2
公司简介.....	3
会计数据和业务数据摘要.....	5
股本变动及股东情况.....	7
管理层及员工情况.....	9
公司治理结构.....	12
股东大会简介.....	14
董事会报告.....	15
监事会报告.....	27
重要事项.....	29
2001 年年志.....	33
财务报告.....	34
备查文件目录.....	77

## 一、董事长致辞

2001 年，本集团业绩稳步增长，实现营业收入人民币 445,506 万元，净利润人民币 37,375 万元，分别较上年增长 17.74%和 25.99%，每股盈利 0.59 元，较上年增长 25.99%。

### 回顾

本年度，房地产行业持续增长，其带动国民经济发展、扩大内需的行业地位得到充分肯定。随着城市居民收入的不断增加、住房货币化改革的进一步深入和购房信贷业务的健康发展，住宅市场呈现出良好走势。国家房地产规范政策的相继出台、消费者品牌意识的不断强化，更为行业内的领先企业提供了发展空间。

基于对房地产行业发展的良好预期，为集中资源优势，集团在 2001 年实现对万佳股权的成功转让，退出零售行业，至此集团的专业化战略调整得以顺利完成。

年内，集团房地产业务实施了稳健而有成效的扩张。期间成功进入武汉、南京、长春、南昌四个城市，在原有的深圳、上海、北京、沈阳、成都、天津等城市也加大了投资力度。各地业务呈现良好发展态势。

在过去的一年，集团在项目资源的获得方面付出了努力，截至 2001 年底，集团待开发项目占地面积 980 万平方米；在资金方面，集团建立了良好的融资渠道。融资优势和开发项目等资源优势的取得，为集团可持续发展提供了有力的保障。

随着公司经营规模的不断壮大和跨地域经营的深入实施，集团依托互联网技术，构建扁平化的内部管理平台，并通过完善规范指引和管理制度，加强对下属公司的管理以及专业开发能力的指导，保障了在扩张中公司开发模式和品牌的延伸。

公司还通过与 SAP、翰威特等专业机构的合作，引进切合企业需求的管理方法，提高管理水平，同时，还聘请了精信公司对公司品牌的内涵和延伸进行整合，以配合集团专业化战略的实施以及城市扩展策略的展开。

年内，集团管理团队稳定，公司良好的发展前景和不断完善的激励政策吸引了优秀人才，专业化和职业技能的训练使集团职业经理人队伍不断壮大，满足了发展和扩张的需求。

在财务管理上，集团继续执行稳健的财务政策，并加强资金的整合运用。期内集团经营规模和资产规模稳定增长，财务状况良好。

### 展望

基于潜力巨大的市场需求，2002 年地产行业仍将保持向上势头。随着相关法规的逐步完善，消费者

品牌意识、权益意识的不断成长，集约化调整成为行业发展的重要趋势，成熟企业的优势地位将日趋明显。董事会选择地产行业、选择专业化经营的决心坚定不移，对实现集团的发展战略目标充满信心。

在新的一年里，集团将在实现持续增长的同时，着力于全面提升企业专业能力，进一步巩固在行业内的领先地位。集团将继续实施稳健的扩张策略，加强深圳、上海、北京、沈阳等区域中心的投入，同时加大在现有的武汉、成都、天津、南京、长春和南昌等腹地中心城市的投资，在合适的条件下，审慎地寻求进入其它市场开发的机会。

集团将实施内部流程的优化、加强成本管理、强化客户意识、推广品牌形象等多项举措，并借助信息技术，使业务发展平台更趋专业、成熟和高效。

集团致力于提供让客户满意的产品和服务，使之成为万科得以长期保有的核心竞争力。集团品牌整合和推广工作将在新的一年全面展开，万科专业化地产商的形象，和关爱客户的理念将得到呈现。

关注市场变化，保持灵活应变和前瞻性，是我们获得发展的重要因素，结合中国加入 WTO 的深远影响，和中国成为国际投资优选地带的有利态势，集团将继续积极探索与国际投资伙伴展开合作的机会。

本人谨藉此机会，对投资者给予公司的真诚信赖、对公司数以百万计客户的热情支持、对全体职员锐意进取和勤勉工作，致以深深谢意。

董事长  
王 石

深圳，二〇〇二年三月十五日

## 二、公司简介

万科企业股份有限公司成立于 1984 年 5 月，以房地产为核心业务，是中国大陆首批公开上市的企业之一。至 2001 年底，公司总资产 64.83 亿元，净资产 31.24 亿元，拥有员工 5349 名，全资及关联公司 43 家。公司于 2000 及 2001 年两度分别入选世界权威财经杂志《福布斯》全球最优秀 300 家和 200 家小型企业，公司的良好业绩、企业活力及盈利增长潜力受到市场广泛认可。

1988 年 12 月，公司公开向社会发行股票 2,800 万股，集资人民币 2,800 万元，资产及经营规模迅速扩大。1991 年 1 月 29 日本公司之 A 股在深圳证券交易所挂牌交易。

1991 年 6 月，公司通过配售和定向发行新股 2,836 万股，集资人民币 1.27 亿元，公司开始跨地域发展。

1993年3月，本公司发行4,500万股B股，该等股份于1993年5月28日在深圳证券交易所上市。B股募股资金45,135万港元，主要投资于房地产开发，为本集团的发展奠定了稳固基础。1997年6月，公司增资配股募集资金人民币3.83亿元，主要投资于深圳住宅开发，推动公司房地产业务的发展更上一个台阶。2000年初，公司增资配股募集资金人民币6.25亿元，公司实力进一步增强。

公司于1988年介入房地产领域，目前已进入深圳、上海、北京、天津、沈阳、成都、武汉、南京、长春和南昌进行住宅开发。凭借一贯的创新精神及专业开发优势，公司树立了住宅品牌，并获得良好的溢利回报。

公司于2001年将直接及间接持有的万佳百货股份有限公司72%的股份转让予中国华润总公司及其附属公司，成为专一的房地产公司。

**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：[xiaol@vanke.com](mailto:xiaol@vanke.com)

**4、联系地址：公司办公地址**

**5、电话：0755-5606666**

传真：0755-3152041

**6、注册地址及办公地址：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](http://www.vanke.com)**

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

**8、信息披露报刊名称：《中国证券报》、《证券时报》及香港一家英文报刊**

登载年报的国际互联网网址：[www.cninfo.com.cn](http://www.cninfo.com.cn)

**9、年报备置地点：公司董事会秘书处**

**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：2002年1月24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、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：北京建国门大街1号中国国际贸易中心国贸大厦2座16层1608室

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(金额单位：人民币元)

利润总额	501,852,215.83
净利润	373,747,217.73
扣除非经常性损益后的净利润	190,618,052.89
主营业务利润	841,113,819.16
其它业务利润	-1,064,530.85
营业利润	296,569,303.93
投资收益	198,305,490.51
补贴收入	-
营业外收支净额	6,977,421.39
经营活动产生的现金流量净额	-1,204,549,247.74
现金及现金等价物净增加额	-190,363,742.86

注：非经常性收益总额 183,129,164.84 元，明细如下：营业外收支净额 6,977,421.39 元，股权投资差额摊销-5,106,870.24 元，出售、处理部门或投资单位 212,186,687.57 元，股票、股权投资收益 2,080,725.59 元，以上项目之应扣所得税影响-33,008,799.47 元。

#### 2、近 3 年主要会计数据及财务指标

项目	2001	2000		1999	
		调整后	调整前	调整后	调整前
主营业务收入	4,455,064,776.93	3,783,668,674.18	3,783,668,674.18	2,872,795,896.07	2,872,795,896.07
利润总额	501,852,215.83	380,326,485.73	386,141,816.56	271,706,328.81	286,600,807.31
净利润	373,747,217.73	296,647,729.43	301,231,499.63	214,221,499.90	229,142,287.45
总资产	6,482,911,630.82	5,583,262,107.86	5,622,247,214.95	4,461,494,689.69	4,494,664,465.95
股东权益(不含少数股东权益)	3,124,089,960.15	2,873,443,063.56	2,906,198,742.58	2,064,858,350.35	2,093,030,259.17
每股收益	0.592	0.470	0.477	0.393	0.420
按月平均加权法计算的每股收益	0.592	0.476	0.483	0.415	0.444
扣除非经常性损益后的每股收益	0.302	0.445	0.445	0.383	0.383
每股净资产	4.951	4.554	4.606	3.785	3.837

调整后每股净资产	4.864	4.286	4.309	3.504	3.532
每股经营活动产生的现金流量净额	-1.91	0.14	0.14	0.08	0.08
净资产收益率	11.96%	10.32%	10.37%	10.37%	10.95%
按月平均加权法计算的净资产收益率	12.21%	10.65%	10.69%	10.44%	11.05%
按月平均加权法计算的净资产收益率(以扣除非经常性损益的净利润为基础)	6.23%	10.09%	9.98%	10.18%	10.07%

### 3、按国际会计准则调整对净利润的影响

(金额单位: 人民币元)

项目	净利润
	(2001 年度)
依据中国会计准则计算	373,747,218
遵照国际会计准则作出之调整	
递延收入认定及摊销	1,950,559
商誉认定及摊销	432,095
长期投资转让利润确认	4,420,820
其它	-4,751,561
依据国际会计准则计算	375,799,131

### 4、报告期内股东权益变动情况(单位: 人民币千元)

项目	股本	资本公积	盈余公积	其中: 法定公益金	未分配利润	外币资本折算差额	股东权益合计
期初数	630,972	1,435,413	829,121	131,424	-21,237	-826	2,873,443
本期增加			224,775	18,687	376,824	18	601,617
本期减少					350,970		350,970
期末数	630,972	1,435,413	1,053,896	150,111	4,617	-808	3,124,090

变动原因:

- ①盈余公积增加是根据董事会 2001 年度利润分配预案提取;
- ②法定公益金增加是根据董事会 2001 年度利润分配预案提取;

③未分配利润减少数系根据董事会 2001 年度利润分配预案进行分配所致。

#### 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（数量单位：股）

	本次变动前	本次变动后
一、未上市流通股份		
1、发起人股份	52,750,318	52,750,318
其中：		
国家持有股份	52,750,318	52,750,318
境内法人持有股份		
境外法人持有股份		
其他		
2、募集法人股份	57,754,610	57,754,610
3、内部职工股		
4、优先股或其他		
<b>未上市流通股份合计</b>	<b>110,504,928</b>	<b>110,504,928</b>
二、已上市流通股份		
1、人民币普通股	398,711,877	398,711,877
2、境内上市的外资股	121,755,136	121,755,136
3、境外上市的外资股		
4、其他		
<b>已上市流通股份合计</b>	<b>520,467,013</b>	<b>520,467,013</b>
<b>三、股份总数</b>	<b>630,971,941</b>	<b>630,971,941</b>

注：

(1)报告期内，公司未出现配股、送股、公积金转股、增发或其它导致股份变动的情况；

(2)经深圳证券交易所批准，本公司原任董事陈楚杰先生、马申先生持有的流通股份各 36,144 股分别于 2001 年 3 月、8 月流通，本公司高管股份相应从 652,484 股减至 580,196 股。

##### (2) 前 3 年股票发行与上市情况

本公司 1999 年度配股方案于 2000 年初开始实施，配股方案以 1998 年度分红后的总股本 545,537,481 股为基数每 10 股配 2.727 股，配股价格 7.5 元/股，股权登记日：2000 年 1 月 7 日，除权日：1 月 10 日，缴款期：1 月 11 日-1 月 24 日。本公司国有股、主要法人股及 B 股股东放弃配股权且未予转让，本次配股实际配售总额为 85,434,460 股，其中 A 股公众股 85,431,546 股，法人股 2,914 股。可流通

部分 85,291,745 股于 2000 年 2 月 16 日在深圳证券交易所上市流通。

## 2、 股东情况介绍

(1) 报告期末股东总数：216,370 名，其中 A 股 203,569 名（含公司高管股东 8 名），B 股 12,801 名。

(2) 于 2001 年 12 月 31 日，本公司前 10 名股东如下：

股东	报告期内股份 增减变动情况	报告期末持股数	类别	期末持股 比例(%)
中国华润总公司	无变化	78,075,749 A	国有股/法人股	12.37
CREDIT LYONNAIS SECURITIES (ASIA) LTD	-34,224	17,079,733 B	外资	2.71
刘元生	-1,100,400	12,158,127 A	其中 11,438,127 股尚未流通	1.93
华安证券有限责任公司	+11,738,587	11,738,587 A		1.86
HOLY TIME GROUP LIMITED	+6,600,000	6,600,000 B	外资	1.05
裕隆证券投资基金	+6,478,937	6,478,937 A		1.03
CHARM YIELD INVESTMENT LIMITED	无变化	6,421,189 B		1.02
君安代理有限公司	-12,775	6,164,216 B		0.98
万科企业股份有限公司工会委员会	无变化	5,895,078 A	法人股	0.93
泰和证券投资基金	+2,711,386	4,998,747 A		0.79

注：公司第 2 大股东 CREDIT LYONNAIS SECURITIES (ASIA) LTD 所持股份中的 17,073,528 B 股（占公司总股本的 2.71%）为华润（集团）有限公司之关联公司华润北京置地有限公司实际持有，华润集团与中国华润总公司为关联公司。

### (3) 第一大股东情况

本公司第一大股东为中国华润总公司。该公司成立于 1986 年，主要资产为香港华润（集团）有限公司 100% 的股权，主营业务包括分销、房地产、高科技和策略性投资。公司注册地点为北京市东城区建国门外北大街 8 号，注册资本 96.58568 亿元，是全民所有制企业，直属中央企业工作委员会管理，法定代表人为陈新华先生。

截止报告期末，中国华润总公司及其关联公司共持有本公司股份 95,149,277 股，占本公司总股本的 15.08%。

## 3、 万科股票交易

### (1) 深万科 A 股



年份	首笔成交价 (人民币元)	全年最高价 (交易日)	全年最低价(交 易日)	全年收市价 (人民币元)	全年 交易日	全年成交股数 (亿股)	全年成交金额 (人民币亿元)
1999	8.31	15.80(06/29)	7.40(02/09)	9.75	237	8.452	85.474
2000	9.8	16.25(03/01)	9.60(01/04)	13.99	239	17.737	234.515
2001	14.0	15.99(09/25)	12.12(10/22)	13.35	236	9.280	134.603

## (2) 深万科 B 股

年份	首笔成交价 (港币元)	全年最高价(交 易日)	全年最低价 (交易日)	全年收市价 (港币元)	全年 交易日	全年成交股数 (百万股)	全年成交金额 (港币亿元)
1999	3.20	5.60(06/29)	1.18(03/10)	3.07	218	158.00	3.64
2000	3.07	4.88(08/22)	2.99(01/05)	4.8	231	107.39	4.28
2001	4.70	11.36(05/28)	4.20(02/12)	8.87	230	284.66	27.88

## 五、管理层及员工情况

### 1. 董事、监事、高级管理人员

#### 董事简介

**王 石**，男，1951 年出生，万科创始人。1984 年组建万科前身深圳现代科技仪器展销中心，任总经理，1988 年起出任经股份化改组之深圳万科企业股份有限公司董事长兼总经理，公司法人代表。1999 年 2 月起王石不再兼任公司总经理。1999 年 6 月再次当选公司董事长，任期 3 年。

**宁高宁**，男，1958 年出生。2000 年 9 月出任公司董事并被推举为公司副董事长，任期 3 年。1987 年加入华润（集团）有限公司，1999 年 4 月起任华润（集团）有限公司及中国华润总公司副董事长兼总经理，并兼任华润创业有限公司董事会主席、华润北京置地有限公司董事会主席。

**黄铁鹰**，男，1955 年出生，1999 年 6 月出任公司董事，任期 3 年。曾于 1995 至 2000 任华润创业有限公司董事总经理，2000 至 2001 年 5 月任 21 世纪通有限公司副主席。

**郁 亮**，男，1965 年出生，1990 年加入万科，1994 年开始出任公司董事，1996 年开始出任公司副总经理，2000 年 9 月再次当选为公司董事，任期 3 年，1999 年 2 月出任公司常务副总经理兼财务负责人。2001 年出任公司总经理。

**薛 波**，男，1959 年出生，1997 年 5 月出任公司董事，2000 年 9 月再次当选公司董事，任期 3 年。现任深圳市投资管理公司资产经营部部长。

**陈志裕**，男，1954 年出生，1997 年 5 月出任公司董事，2000 年 9 月再次当选公司董事，任期 3 年。现任仁达国际（香港）有限公司董事。

**阎 飏**，男，1962 年出生，2000 年 9 月出任公司董事，任期 3 年。1986 年加入华润（集团）有限公司，2001 年起任华润（集团）有限公司董事助理总经理、华润创业有限公司董事副总经理，兼任北京置地有限公司执行董事。

**钟 义**，男，1964 年出生，2000 年 9 月出任公司董事，任期 3 年。1996 年加入华润（集团）有限公司，2000 年起任华润创业有限公司执行董事。

**陈 耿**，男，1968 年出生，2000 年 9 月出任公司董事，任期 3 年。现任国泰君安证券股份有限公司副总裁。

**宋 林**，男，1963 年出生，2001 年 6 月出任公司董事，任期 3 年。1986 年加入华润（集团）有限公司，2000 年起任华润（集团）有限公司常务董事副总经理，2001 年起兼任华润创业有限公司总经理。

**徐 刚**，男，1958 年出生，1995 年开始出任公司董事，2001 年 6 月再次当选为公司董事，任期 3 年。1994 年起任万佳百货股份有限公司董事长。

**姚牧民**，男，1953 年出生，1988 年加入万科，1995 年开始出任公司董事、常务副总经理，1999 年 2 月被聘为公司总经理。2001 年 2 月辞去公司总经理职务。2001 年 6 月再次当选为公司董事，任期 3 年。

#### **独立董事简介**

**孙建一**，男，1953 年出生，1995 年出任公司董事，1997 年出任公司常务董事，1998 年 5 月再次当选公司董事并被推举为副董事长，2001 年 6 月当选公司独立董事，任期 3 年。现任中国平安保险股份有限公司董事常务副总经理。

#### **监事简介**

**丁福源**，男，1950 年出生，1990 年加入万科，1993 年出任公司首届监事会监事，1995 年出任首席监事，2001 年 6 月再次当选为公司监事并被推举为监事会召集人，任期 3 年。现为公司党委书记。

**蒋 伟**，男，1963 年出生，2001 年 6 月当选公司监事，任期 3 年。1988 年加入华润（集团）有限公司，2000 年起任华润（集团）有限公司董事、财务部总经理，2002 年 1 月任华润（集团）有限公司董事财务总监。

**解 冻**，男，1965 年出生，1992 年加入万科，监事会职工委员会代表，1997 年 5 月出任公司监事，现为公司人力资源总监。

## 高级管理人员简介

郁亮简介见“董事简介”。

**莫 军**，男，1967 年出生，1991 年加入万科。2000 年 3 月出任公司副总经理，2001 年 7 月出任公司常务副总经理。

**丁长峰**，男，1970 年出生，1992 年加入万科，2001 年 2 月起任公司副总经理。

**陈祖望**，男，1946 年出生，1990 年加入万科，1991 年起出任公司副总经理兼审计负责人。

**陈之平**，男，1964 年出生，1990 年加入万科，2001 年 2 月起任公司副总经理。

**王文金**，男，1966 年出生，1993 年加入万科，2002 年 3 月起任公司财务负责人。

**肖 莉**，女，1964 年出生，1994 年加入万科，现任公司董事会秘书兼集团办公室主任。

## 现任董事、监事和高级管理人员报告期内持股变化情况

姓名	年初持有股数	年末持有股数
	单位：股	单位：股
王 石	139,559	139,559
孙建一	24,096	24,096
陈祖望	36,144	36,144
郁 亮	38,914	38,914
姚牧民	24,096	24,096
徐 刚	24,096	24,096
丁福源	40,255	40,255

注：其中孙建一先生为独立董事。

## 公司董事、监事、高级管理人员年度薪酬情况：

公司高级管理人员的报酬，主要根据市场价值及公司整体经营业绩来确定。公司遵循“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”的薪酬理念，每年与顾问公司合作，就业内的薪酬水平做相关调查，并根据调查结果来确定全体职员包括高级管理人员的总体收入范围，在此基础上结合个人的工作业绩等因素来确定包括奖金在内的报酬总额。高级管理人员的业绩考核标准是根据公司中长期发展战略目标的制定和推动情况以及年度经营目标的实际完成情况来确定的，具

体包括对当年下达的经营指标的完成情况，在业务方面对公司可持续发展所作出的贡献，在管理方面对组织建设和规范管理作出的贡献等。总经理的考核由董事长负责，同样按照上述原则操作，并确定其报酬总额。

公司董事、监事、高级管理人员年度薪酬总额449万元，其中在50～55万元之间的1人；45～50万元之间的1人；40～45万元之间的4人；35～40万元之间的3人；30～35万元之间的1人；25～30万元之间的1人。金额最高的前三名董事的报酬总额146万元，金额最高的前三名高级管理人员的报酬总额131万元。不在公司领取薪酬的董事、监事共10人，他们是：宁高宁、黄铁鹰、薛波、陈志裕、阎飏、钟义、陈耿、宋林、孙建一、蒋伟，其中除黄铁鹰外，其他董事、监事所在单位均持有本公司一定数量的股票。独立董事孙建一未在本公司领取津贴或获得其它待遇。

#### **在报告期内离任的董事、监事及高级管理人员的姓名及离任原因：**

报告期内，李风董事、周小雄董事因所代表的股东单位对本公司的持股发生变化，陈祖望董事根据本公司对其工作的安排，均提出了辞去董事职务的书面申请，董事会接受了上述三位董事的辞呈；吴俊华、冯佳董事任期已满3年，未参加新一届董事会改选；朱焕良董事连续两次未能出席公司董事会会议，也未委托其他董事出席，根据公司章程的规定，视为不能履行董事职责，董事会提请第13届股东大会将其更换；谭壬辰监事任期已满3年，未参加新一届监事会改选。因健康原因，姚牧民董事于2001年2月辞去公司总经理一职。

#### **聘任公司总经理、副总经理、财务负责人、董事会秘书的情况**

经公司第11届董事会第4次会议审议通过，郁亮于2001年2月15日起出任公司总经理，丁长峰、陈之平同时出任公司副总经理。第12届董事会第2次会议聘任莫军出任公司常务副总经理。第12届董事会第1次会议决定继续聘请肖莉为公司董事会秘书。

**期后事项：**第12届董事会第8次会议聘任财务管理部总经理王文金出任公司财务负责人。

## **2. 公司员工数量、专业构成**

截至2001年12月31日，公司共有在册员工5349人（含退休人员6名），大专以上学历占35%。员工专业构成如下：营销人员252人（销售和企划人员）；房地产专业人员947人（工程、设计、成本管理、项目发展及事务、物业管理专业技术人员）；其它专业人员503人（财务、审计、IT、法律、人力资源、客户服务、信息处理人员）；物业管理及行政后勤人员3647人（保安、保洁、后勤及其他物业管理、司机）。员工年龄构成如下：30岁以下2996人，占56%，30岁至40岁之间2139人，占40%，40岁以上214人，占4%，平均年龄29岁。

# **六、公司治理结构**

## **1、对照有关上市公司治理的规范性文件的情况说明**

公司始终坚持按照《公司法》、《证券法》及其它有关上市公司治理的法律、法规的要求，不断完善公司法人治理结构、规范公司运作，公司股东大会、董事会、监事会操作规范、运作有效，维护了

投资者和公司利益。对照 2002 年 1 月发布的《上市公司治理准则》的结果，公司尚有以下情况需要说明：

（1）与第一大股东中国华润总公司（“华润”）的同业竞争

公司第一大股东华润的关联企业华润北京置地有限公司控股的华润置地（北京）股份有限公司（原北京市华远房地产股份有限公司）（以下简称“华润置地”）与公司在住宅开发业务方面存在着同业竞争，公司存在与主要股东及其关联方同业竞争的风险。该同业竞争的形成始于中国华润总公司（以下简称“华润”）自 2000 年对本公司法人股的受让。

华润置地于 1993 年 4 月设立，1994 年 12 月改组为中外合资股份有限公司，公司注册资本为人民币 13 亿元，目前总资产近 80 亿元。公司的经营范围为：老旧城区危房成片改造、市政设施建设、土地开发、工商业及民用住房的建设与经营（包括出租、出售和自有物业的管理）；生产建筑材料；销售自产产品。

华润置地是一家以北京地区为开发核心的房地产公司，其营业收入主要来源于物业租售。公司成立十多年来，共开发建设了 50 多个项目，如华威大厦、华南大厦、西单文化广场、东升园小区等。2000 年房地产销售面积约 37 万平方米，营业收入约 11 亿元；2001 年上半年华润置地销售面积约 24 万平方米，营业收入约 16 亿元。在未来三年，华润置地将在北京开发中关村科技园区的华清项目，紧邻奥运村的华亭项目，商业中心区的西单项目等 9 个项目。

北京万科企业有限公司（以下简称“北京万科”）主要在北京开发住宅项目，已完成开发城市花园项目。2001 年，北京万科的销售面积 10.88 万平方米，销售金额 6 亿元。北京万科目前在建的项目有星园项目和青青家园项目。

从北京万科开发的项目与华润置地开发项目的位置、市场定位、目标客户等因素来看，可能存在争夺客户资源的同业竞争风险。上述同业竞争在目前仅限于北京。随着华润房地产业务的进一步扩大及对其开发方向的重新调整，不排除上述同业竞争未来在地域上扩大的可能性。

鉴于房地产业务是华润的主要业务之一，且其进入该行业已有相当长的时间，与万科在市场的竞争早已形成，因此，该同业竞争是完全市场化的。

为了确保万科的发展，华润已向本公司郑重承诺：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。

（2）与董事签订聘任合同

到目前为止，公司与董事之间的权利义务、董事任期、董事违约责任等事项是根据相关法律、法规和公司章程的规定处理的。根据《上市公司治理准则》的要求，公司将拟订并与董事签署聘任合同。

## 2、独立董事履行职责情况

2001 年 6 月，公司第 13 届股东大会选举孙建一先生为独立董事。在随后的董事会运作中，孙建一先生根据其专业知识和工作经验，从公司的整体利益、尤其是中小股东的利益出发，在董事会审议各项议案的过程里多次发表了独立意见，认真履行了独立董事的职责，充分发挥了独立董事的作用。在对万佳关联交易中，孙建一发表了独立意见，认为该关联交易合法、合规，符合公司长远发展的利益，未损害中小股东权益，对所有股东公平合法有效。

### 3、公司与控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面“五分开”的情况

公司与第一大股东中国华润总公司及其关联公司（期末总持股比例为 15.08%）在业务、人员、资产、机构、财务等方面是完全分开的，保证了公司具有独立完整的业务及自主经营能力。

### 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

本公司对高级管理人员实行年度述职与考评制度，年初根据公司中长期发展战略目标和年度经营目标确定各位高级管理人员的年度经营考核指标，年终时由公司总经理根据其年度经营业绩、管理状况、可持续发展情况，并考虑同行业收入水平后，确定其报酬总数额。公司总经理的经营业绩由董事长进行考评。

## 七、股东大会简介

2001 年度，公司共召开 3 次股东大会。

### 1、第 13 届股东大会

第 13 届股东大会于 2001 年 6 月 25 日在深圳市东湖宾馆举行。会议通知于 5 月 24 日在《中国证券报》、《证券时报》、香港《南华早报》刊登，股东资格确认日为 6 月 5 日。本次会议授权及到会股东代表共 60 名，代表出席股份 173,149,903 股，占公司总股本的 27.44%。本次股东大会通过如下议案：(1)关于修改《公司章程》之议案；(2)董事会 2000 年度工作报告；(3)2000 年度经审计财务报表及审计报告；(4)2000 年度分红派息方案；(5)2001 年度利润分配政策；(6)聘请 2001 年度核数师；(7)会议以投票方式更换了朱焕良，以累积投票方式选举宋林、徐刚、姚牧民为董事，选举孙建一为独立董事，与留任的王石、宁高宁、黄铁鹰、郁亮、薛波、陈志裕、阎飏、钟义、陈耿共同组成本公司第 12 届董事会；(8)监事会 2000 年度工作报告；(9)选举丁福源、蒋伟为监事，与留任的解冻共同组成第 4 届监事会。上述决议刊登于 6 月 26 日《中国证券报》、《证券时报》及香港《HONG KONG iMail》。

### 2、2001 年度第 1 次临时股东大会

2001 年度第 1 次临时股东大会于 2000 年 8 月 15 日在深圳市东湖宾馆举行。会议通知于 7 月 12 日在《中国证券报》、《证券时报》及香港《HONG KONG iMail》刊登，股东资格确认日为 7 月 25 日。本次会议授权及到会股东代表共 58 名，代表出席股份 173,827,963 股，占公司总股本的 27.55 %。本次股东大会通过如下议案：(1)关于公司 2001 年度发行可转换公司债券的议案；(2)可转换公司债券发行规模；(3)可转换公司债券利率；(4)可转换公司债券还本付息的期限和方式；(5)可转换公司债券转股价格的确定及调整原则；(6)特别向下修正条款；(7)可转换公司债券转股期；(8)可转换公司债券赎回条款及回售条款；(9)可转换公司债券发行方式及对原股东的配售方法；(10)决议有效期；(11)授权董事会全权办理发行可转换公司债券相关事宜；(12)关于本次发行可转换公司债券募集资金投资项目可行性的议案；(13)关于前次募集资金使用情况的说明及会计师事务所专项审计报告。上述决议刊登于 8 月 16 日《中国证券报》、《证券时报》及香港《HONG KONG iMail》。

### 3、2001 年度第 2 次临时股东大会

2001 年度第 2 次临时股东大会于 2001 年 9 月 28 日上午在深圳市东湖宾馆举行。会议通知于 8 月 28

日在《中国证券报》、《证券时报》、香港《HONG KONG iMail》刊登，股东资格确认日为9月14日。本次会议授权及到会股东代表共54名，代表出席股份163,281,886股，占公司总股本的25.88%。本次股东大会通过如下议案：(1)关于转让深圳市万佳百货股份有限公司股权的议案；(2)万科企业股份有限公司股东大会议事规则。上述决议刊登于9月29日《中国证券报》、《证券时报》及香港《HONG KONG iMail》。

#### 4、选举、更换公司董事、监事情况

请见上文“在报告期内离任的董事、监事及高级管理人员的姓名及离任原因”及“第13届股东大会”。

## 八、董事会报告

### 1、公司经营情况

#### (1) 公司主营业务的范围及其经营状况

公司以房地产为核心业务。万科于1988年开始介入房地产开发领域，是国内较早从事住宅商品房开发的企业之一。公司于1992年确立了以房地产为核心业务的发展战略，并将居民住宅作为房地产的主导开发方向。2001年，集团成功转让万佳股权，全面完成了专业化调整战略，成为单一业务的房地产集团。

2001年，集团房地产开发业务在国内稳步拓展，除继续在深圳、上海、北京、沈阳、成都、天津六大城市增加投资外，集团还新进入武汉、长春、南京、南昌进行住宅开发。年内集团全年结算楼宇面积69万平方米，结算收入33.5亿元，比上年增长28%和41%。公司房地产销售额在全国的市场份额为0.88%；在深圳、上海、北京、沈阳、成都和天津六个城市的市场份额合计为1.95%；其中，在深圳、沈阳的市场份额均在当地处于领先地位，分别为4.05%、8.48%；在上海、北京、天津的市场份额分别为1.5%、1.04%、0.75%（其中各地商品住宅销售总额数据来源：国家统计局，中国房地产信息网）。年内，集团在上海、深圳、沈阳、南京、武汉等地新确定待开发土地570万平方米，为进一步规模扩张奠定了基础。

由于公司所属子公司天津公司出现较大亏损以及公司在下半年调整了项目开发节奏，房地产业务全年贡献净利润人民币21,502万元，较上年下降10.07%。

期内，深圳四季花城项目、金色家园项目，上海华尔兹项目、假日风景项目，北京星园项目，沈阳花园新城项目，以及2000年开始开发的成都城市花园项目均为集团盈利做出重要贡献。同时，万科地产品牌在国内的影响力继续扩大，其中，深圳四季花城荣获台湾中华建筑规划类“金石奖”、2001年最适宜深圳人居住的十大示范小区以及广东省物业管理示范住宅区称号；上海华尔兹项目在第二届上海市优秀住宅评选中获得“优秀房型奖”、“住宅小区优秀规划设计奖”及“住宅科技奖”；北京星园、青青家园分别获得国家建设部颁发的新世纪人居经典住宅小区“建筑形态”金质奖和“人居经典”综合大奖；沈阳城市花园被授予“辽宁省质量优良小区”称号；成都城市花园荣获中国（成都）楼市2001年度总评榜“十大群众喜爱楼盘”奖。

2001年，集团新增开工面积共计115万平方米，竣工85.6万平方米，实现销售67.2万平方米，分别较上年增长47%、60%和10%。

在深圳，四季花城三、四、五期相继推出，并持续保持旺盛的销售势头，全年销售10.5万平方米，销售率99%，期内推出的金色家园二期项目实现销售5.2万平方米，售出83%。年内，深圳市万科房地产有限公司继续蝉联2000年度深圳市房地产综合开发资质年审第一名，实现三连冠。

在上海，华尔兹项目售罄。假日风景项目于2001年9月正式发售，共售出6.1万平方米，销售率达74%，呈现良好的市场前景。

在北京，星园二期及青青家园相继推出。星园共售出5.8万平方米，累计售出63%。2001年11月，青青家园正式开盘，市场反应热烈，实现销售2.9万平方米，销售率50%，前景乐观。

在沈阳，花园新城二期全面竣工交付使用。项目整体实现销售7.7万平方米，售出率达到68%，保持了良好的销售记录，市场份额继续领先。

在成都，万科城市花园一期一经推出，就引起当地市场的广泛关注，并持续热销，全年销售达7.7万平方米，已售出76%。

年内武汉四季花城、南京金色家园、长春城市花园和南昌四季花城相继开工，进展顺利。

在天津，为维护集团品牌形象，集团属下天津公司实施“精品续建工程”，旨在进一步改善项目的环境和设施，并妥善解决早期因规划设计、施工以及政策法规不够完善而产生的问题，该项工程已投入并将涉及预提费用约2900万元；根据公司稳健经营原则，年内，天津公司为世贸广场项目、都市花园项目和城市花园项目提取减值准备约1750万元；此外，由于项目手续原因使天津公司结算资源不足，而天津公司资产总量较大，相关费用较高；上述原因使集团在天津的经营体现亏损8941万元。

#### A、按行业划分之主营业务收入及净利润（单位：万元）

	营业收入（万元）	占集团总额（%）	净利润	占集团总额（%）
房地产	348,130	78.14	21,502	57.53
零售	96,454	21.65	2,116	5.66
其它	922	0.21	13,757	36.81
总计	445,506	100	37,375	100

#### B、房地产业务按投资区域划分之主营业务收入及净利润（单位：万元）

	营业收入（万元）	比例（%）	净利润	比例（%）
深圳	135,450	38.91	14,151	43.16
上海	89,784	25.79	7,831	23.89
沈阳	36,091	10.37	6,017	18.35
北京	55,780	16.02	1,535	4.68



天津	10,169	2.92	-8,941	-
成都	20,522	5.89	3,251	9.92
其它	334	0.10	-2,342	-
总计	348,130	100	21,502	100

### C、主要产品销售收入、销售成本、毛利率及市场占有率情况（单位：万元）

年内集团转让了万佳，成为专业化的地产公司，主要产品即为商品住宅，2001年销售67.2万平方米，结算收入33.48亿元，结算成本25.88亿元，毛利率约为22.7%。2001年，全国商品住宅销售总额为3,825亿元，公司在全国的市场占有率为0.88%，公司在深圳、上海、北京、沈阳、成都和天津六个城市的市场份额合计为1.95%（数据来源：国家统计局，中国房地产信息网）。

### （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：万元

公司名称(均包含下属项目公司)	拥有权益(%)	2001年营业收入	2001年万科净利润	2001年末资产规模	2001年主要开发项目
深圳市万科房地产有限公司	100	126,927	14,236	162,628	四季花城、金色家园、温馨家园
上海万科房地产有限公司	100	87,763	7,836	94,991	假日风景、华尔兹花园
北京万科企业有限公司	100	55,197	2,521	122,500	星园、青青家园
成都万科房地产有限公司	100	20,380	3,287	37,314	城市花园
天津万科房地产有限公司	100	10,169	-8,941	91,542	花园新城、美树丽舍
沈阳万科房地产开发有限公司	100	35,578	6,013	54,689	花园新城
深圳市万佳百货股份有限公司	72	96,454	2,116		

注：上述公司注册资本参见会计报表注释 5.1。

### 集团 2001 年度主要房地产项目一览表

（单位：平方米）

项目名称	位置	规划 建筑面积	2001年 开工面积	2001年 竣工面积	累计 竣工面积
深圳四季花城（一区）	龙岗区	324,973	42,575	111,410	308,794
深圳四季花城（二区）	龙岗区	178,506	85,707		

深圳四季花城（三区）	龙岗区	52,055	52,055		
深圳金色家园	福田区	183,200	46,726	60,123	124,646
深圳温馨家园	福田区	58,006		58,006	58,006
深圳金域蓝湾	福田区	229,653	83,511		
上海假日风景	闵行区	488,649	109,600	82,000	82,000
上海城花新区南块	闵行区	135,443	18,579	-	-
上海华尔兹花园	徐汇区	108,000	-	101,701	101,701
北京万科星园	朝阳区	314,294	64,809	96,179	134,697
北京青青家园	朝阳区	300,050	105,922	58,023	58,023
天津花园新城	北辰区	493,000	90,952	19,265	278,365
天津美树丽舍	北辰区	112,981	63,739		
沈阳花园新城	东陵区	253,374	55,250	168,290	253,374
长春城市花园	二道区	376,349	61,138	-	-
成都城市花园	锦江区	576,000	112,181	101,427	101,427
武汉四季花城	东西湖区	263,618	94,932		
南京金色家园	建邺区	148,488	64,624	-	-
<b>总计</b>			<b>1,152,300</b>	<b>856,424</b>	

### （3）主要供应商、客户情况

#### A、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

公司以房地产为核心业务，项目开发以招标方式总包给建筑公司的，因此主要建筑材料由承建商提供。由供应商直接提供给本公司的商品主要包括供电及采暖、电梯等机电设备、玻璃幕墙和门窗等外装和内装材料；该等设备和材料的采购采用了网上集中采购的方式，公司还为此建立了战略供应商体系。2001 年，前 5 名供应商 2001 年的采购额为 5199 万元，占全年公司直接采购总额的 27.48%。

#### B、公司前 5 名客户销售额合计占公司销售总额的百分比

公司房地产开发以商品房为主，其主力客户群一般为个人购房，客户比较多而且分散在各项目所在城市，集团购房或批量购房者较少。因此，主要客户的销售额占全年销售额的比例较低。2001 年公司销售净额为 44.55 亿元，其中，商品房销售收入 33.5 亿元。经统计前 5 名客户的销售额 1.42 亿元，占总销售额的比例为 3.17%。

### （4）在经营中出现的问题与困难及解决方案

随着市场的日益规范，消费者的逐渐成熟，房地产市场受宏观经济形势、证券市场波动以及消费者信心变化的影响日趋显现。因此，集团将密切关注外部环境的变化和发展，把握市场脉搏，加强对宏观经济、政策、土地市场的研究，以规避业务经营中可能面临的各类风险。

过去一年，整体市场在一至三季度持续保持强劲的增长势头，十月份以后增速有所放缓，市场销售价格也经历了从上半年大幅上升到下半年小幅回落并趋向平稳的过程。境内外大财团对房地产领域

的介入，开工和竣工面积的大幅上升，使激烈竞争的市场环境进一步彰显。因此，在新的一年里，公司将密切关注市场环境动向，预测可能出现的调整，全力推进项目的销售速度，灵活应变市场可能产生的变化。

在经营方面，随着经营规模扩大，集团待开发项目和建设项目均大幅增加，而存货总额也相应增长至年末的 47.6 亿元。由于项目的增加，以及部分项目手续办理原因导致开盘时间延后而影响了销售，使集团现房库存增加至 11.9 亿元，较上年同期增加了 97.6%，加大了经营的风险。在新的一年里，集团将把握合理的项目储备和项目开发节奏，同时高度重视销售环节的运作，加强营销力度，实施灵活多样的营销推广策略，加快销售速度，实现销售收入的快速增长。

在管理方面，在集团跨地域开发模式展开的过程中，公司一直在探索管理资源被摊薄的问题，并进一步提出了团队优化的管理思路。公司将进一步整合包括规划、设计、营销、客户服务等专业资源，发挥集团公司的规模优势，全面提升企业的竞争实力。

在客户关系方面，消费者权益意识的高涨对集团的客户关系管理提出了更高的要求。在市场和专业化程度不断成熟和完善的过程中，在客户可能比企业成熟更快的新形势下，在行业的专业分工不断细化并逐步走向社会化的趋势下，公司面临了新的问题和挑战，这一变化对公司自身的管理水平和对品质标准的控制力度提出了新的要求。在新的一年里，万科提出了“客户微笑年”，旨在立足于客户，提升产品和服务层面的竞争实力，使客户意识贯穿于项目开发的整个流程。

#### **（5）对本年度经营计划变动的说明**

公司未曾披露过 2001 年度盈利预测，亦未对收入和成本费用等计划予以披露。2001 年，由于房地产政策变化的影响，公司个别项目在立项过程中不能如期完成审批程序，公司董事会在 2001 年下半年作出了调整全年经营计划的原则性决定，从而使 2001 年全年实际开发面积、竣工面积与年初计划有一定的差距，具体体现在天津美树丽舍、北京青青家园等项目的调整。该原则性决定由第 12 届董事会第 5 次会议作出，有关决议于 2001 年 8 月 28 日刊登在《中国证券报》、《证券时报》和香港《HONG KONG iMAIL》。

## **2、公司投资情况**

报告期内，本集团长期投资净额较上年减少 1,347 万元，减幅 14.1%。被投资公司的名称、主要经营活动、占被投资公司的权益比例等见会计报表注释 5.1、会计报表注释 13。

### **（1）募集资金使用情况**

2001 年，公司未募集资金，亦无使用募集资金的情况。

### **（2）非募集资金使用情况**

#### **（1）股权投资情况**

- A、本公司于 2000 年 12 月通过董事会决议，对全资子公司 沈阳万科房屋开发有限公司由人民币 3000 万元增资到人民币 1 亿元，增资资金已于本期到位。
- B、本公司于期内新设全资附属公司—上海万科闵行置业有限公司，注册资本 1500 万人民币元，主要开发经营金丰城项目（暂定名）。

- C、本公司于期内新设全资附属公司—上海万科浦东置业有限公司，注册资本1500万人民币元，主要开发经营浦东曹路项目（暂定名）。
- D、本公司于期内新设全资附属公司—南京万科置业有限公司，注册资本5000万人民币元，主要开发经营金色家园项目（暂定名）。
- E、本公司于期内新设合资控股公司—北京万科海天房地产开发有限公司，注册资本1000万元，其中本公司持股80%，主要开发经营天秀项目（暂定名）。
- F、本公司于期内新设全资附属公司—长春万科房地产有限公司，注册资本5000万元，主要开发经营长春万科城市花园项目。
- G、本公司于期内新设全资附属公司—深圳万科物业发展有限公司，注册资本500万元，主要经营以公共物业为主的经营性物业管理。
- H、本公司于期内增持深圳市联动电子商务有限公司股权，至本报告期末，本公司持有该公司股权由33%增至100%。
- I、期内，本公司对全资附属公司 武汉万瑞房地产开发有限公司由人民币 1000 万增资到人民币 5000 万元，并将其更名为武汉万科房地产公司，增资资金已于本期到位。
- J、本公司于期内新设立全资附属公司—上海万科宝山置业有限公司，注册资本 5000 万人民币。主要开发经营上海宝山万科新城项目（暂定名）。
- K、期内，本公司与江西益达投资发展有限公司合资设立江西万科益达房地产有限公司，各占 50% 股权，开发南昌高新区内艾溪湖项目。截至本报告期日，股权投资款已到位，有关工商注册登记手续已办理完毕。

## (2)其他投资情况

报告期内，本公司房地产业务新增以下15个项目。总占地面积约570万平方米，已规划建筑面积约566万平方米。

地区	新增项目名称	地理位置	土地面积 (万平方米)	可售面积(万 平方米)	项目进度
深圳市	大梅沙项目	盐田区	26.9	21.5	项目前期
	四季花城三区	龙岗区	3.7	5.2	已开工
上海市	金丰项目	闵行区	35.6	16.8	项目前期
	浦东曹路项目	浦东区	48.8	33.7	项目前期
	宝山项目	宝山区	100.0	100.0	项目前期
北京市	天秀项目	海淀区	12.1	11.0	项目前期
沈阳市	西江街项目	于洪区	44.7	54.3	项目前期
	大东项目	大东区	8.3	16.3	项目前期
天津市	玻璃厂项目	河西区	35.0	31.0	项目前期
成都市	城市花园二期	锦江区	90.0	90.0	项目前期
武汉市	四季花城东区	东西湖区	16.2	19.4	一期已开工

	四季花城西区	东西湖区	93.3	99.9	项目前期
南京市	莫愁湖项目	建邺区	5.1	14.8	一期已开工
长春市	临河街项目	二道区	23.2	27.4	一期已开工
南昌市	四季花城	高新区	27.4	24.7	一期已开工
<b>合计</b>			<b>570.3</b>	<b>566.0</b>	

注：截止 2001 年年末，公司为上述项目已支付地价 118,938 万元人民币。

### 3、公司财务状况

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。年内确定的待开发项目为集团可持续发展提供了坚实的基础。

#### 公司财务状况

财务指标（人民币 万元）	2001-12-31	2000-12-31	增减幅度(%)	变动原因
总资产	648,291	558,326	16.11	业务规模增长
应收帐款	35,589	39,235	-9.29	按揭回款情况良好
存货	470,862	345,888	36.13	增加土地储备
长期投资	8,230	9,577	-14.06	权益法核算调减长期投资及联动公司 纳入合并报表
固定资产	30,993	35,732	-13.26	万佳被转让，其固定资产未纳入本期合 并报表
长期负债	31,134	12,390	151.28	长期借款增加
股东权益	312,409	287,344	8.72	本报告期利润增加
主营业务利润	84,111	81,516	3.18	房地产业务增长
净利润	37,375	29,665	25.99	转让万佳的投资收益

#### 其他指标

资产负债率	51.78	47.58	4.20	业务规模扩大，银行借款增加
流动比率	1.99	1.97	0.02	新项目及土地储备增加
速动比率	0.45	0.61	-0.16	新项目及土地储备增加，存货占流动资产 比重增大
股东权益比率	48.19	51.47	-3.28	业务规模扩大，银行借款增加
应收账款周转天数	31	38	-7	按揭回款情况良好
存货周转天数	432	384	48	万佳转让，其9~12月损益表未纳入集团 合并报表；地产存货增长较快
地产存货周转天数	530	554	-24	结算增长快于存货增长

### 4、经营环境、政策法规变化对公司的影响

2001 年，政府陆续出台众多新的举措，旨在规范市场，保护多方面合法利益，建立更完善、更健全的市场体系。年内，经国务院批准，国家计委、财政部下发了《关于全面整顿住房建设收费取消部分收费项目的通知》，明令取消 47 项不合法、不合理的收费项目。此项规定的出台，对规范住宅市场、提高市场透明度、提高效率具有非常积极的意义，同时也表达了政府通过税费政策调整，减少房地产企业开发成本，推动住宅产业发展的决心，为行业发展创造了良好的政策环境。

土地市场方面，2001 年 4 月国务院下发《关于加强国有土地资产管理的通知》，6 月国土资源部下发《关于整顿和规范土地市场秩序的通知》，旨在严格控制建设用地供应总量，大力推行国有土地使用权招标、拍卖。随后，各地尤其是经济发达地区也纷纷出台新的土地出让管理办法，加速土地出让的市场化进程。土地市场的进一步规范，交易透明度的增加，为开发商提供了一个公平竞争的平台，有利于房地产行业的发展与成熟；但另一方面，随着国家规范措施的出台，而各地操作细则尚未明确，土地资源供应相应减少，影响了公司合理储备项目工作的进程，此外，也造成目前公司已获得的部分项目资源证照不全的现实，对公司整体的开发计划造成一定的不确定性。

金融政策方面，2001 年 6 月，中国人民银行发布《关于规范住房金融业务的通知》。明确规定，住房开发贷款对象必须为具备房地产开发资质、信用等级较高的房地产开发企业，企业自有资金应不低于开发项目总投资的 30%，开发项目必须“四证”齐全，同时提高了按揭办理门槛。此项规定的出台，对于建立公平的竞争秩序、推动住宅金融业务的规范运作有着积极的意义。但对按揭的相关规定，客观上影响了项目推出预售的时间，对预售回款带来一定影响。

## 5、新年度的业务发展规划

2001 年专业化调整的完成和新城市的进入，为集团房地产业务快速发展奠定了基础，2002 年集团将进一步扩大住宅开发的规模。

2002 年集团在建开发项目 21 个，开工面积和竣工面积预计分别达到 162 万平方米和 114 万平方米，计划销售和结算面积超过 100 万平方米。

集团还将继续增加在万科已进入开发城市的项目储备并有选择地寻求进入新城市的机会，以满足集团房地产业务规模扩张和企业可持续发展的需求。

## 2002 年主要项目一览表

(单位：平方米)

项目名称	位置	占地面积	规划	待开发规划	2002 年计划	2002 年预计
			建筑面积	建筑面积	开工面积	竣工面积
深圳四季花城（二区）	龙岗区	119,000	178,506	89,929	89,929	175,636
深圳四季花城（三区）	龙岗区	37,182	52,055	-		52,055
深圳金色家园	福田区	28,627	183,200	-		46,726
深圳金域蓝湾	福田区	40,234	229,653	146,460	72,414	
深圳大梅沙项目（暂定名）	盐田区	268,484	214,800	214,800	60,000	
上海金丰项目（暂定名）	闵行区	356,200	167,500	167,500	60,000	
上海假日风景	闵行区	599,647	488,649	379,049	148,000	52,000

上海宝山项目（暂定名）	宝山区	1,000,000	1,000,000	1,000,000		
上海浦东项目（暂定名）	浦东区	488,000	337,214	337,214	80,000	
上海城花新区南块（暂定名）	闵行区	167,627	135,443	116,443	64,800	48,800
北京天秀项目（暂定名）	海淀区	115,060	109,416	109,416		
北京万科星园	朝阳区	107,000	314,294	113,498	84,330	53,378
北京青青家园	朝阳区	325,000	300,050	194,129	106,390	62,352
天津花园新城	北辰区	530,000	493,000	70,263	17,580	21,874
天津美树丽舍	北辰区	210,600	112,981	49,242	44,318	97,346
天津玻璃厂项目（暂定名）	河西区	350,200	316,000	316,000	70,000	42,000
天津东丽湖项目（暂定名）	东丽区	2,730,000	1,365,000	1,365,000		
沈阳四季花城	于洪区	446,900	566,157	566,157	113,680	57,680
沈阳金色家园	大东区	83,300	164,335	164,335	80,123	31,504
长春城市花园	二道区	302,000	376,349	315,211	91,023	64,001
成都城市花园（一期）	锦江区	507,000	576,000	463,819	148,337	79,968
成都城市花园（二期）	锦江区	900,000	900,000	900,000		
武汉四季花城（东区）	东西湖区	272,780	263,618	168,686	146,520	162,763
武汉四季花城（西区）	东西湖区	933,338	998,672	998,672		
武汉万科俊园	江岸区	6,943	48,300	48,300		
南京金色家园	建邺区	51,568	148,488	83,864	67,091	51,699
南昌四季花城	高新区	224,668	218,286	218,286	72,246	41,446
<b>总计</b>		<b>11,201,358</b>	<b>10,257,966</b>	<b>8,596,273</b>	<b>1,616,781</b>	<b>1,141,228</b>

#### 特别风险提示：

(1) 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、房地产市场可能产生的变化以及项目销售进展情况；
- 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计划；
- D、天气变化的不确定性可能对项目的工期产生影响而影响竣工结算。

(2) 截至公告之日，于2001年底已经签署正式合作协议或中标但尚未开工的项目中，共230万平方米建筑面积已签定土地出让合同；共325万平方米建筑面积已属国有土地或已办完征地手续。

#### 6、董事会日常工作情况

##### (1) 2001 年度董事会共召集了 10 次董事会议

A、2001 年 2 月 15 日召开第 11 届董事会第 4 次会议，审议并通过如下议案：关于姚牧民辞去总经理职务并聘任郁亮为总经理的议案；关于聘任丁长峰、陈之平为副总经理的议案；关于整体转让精品公司股权的议案；关于申请武汉公司更名及扩大注册资金的议案。

有关决议公告已于 2001 年 2 月 16 日刊登于《中国证券报》、《证券时报》和香港《南华早报》。

B、2001年3月16日召开第11届董事会第5次会议，审议并通过如下议案：2000年度审计报告（未定稿）；关于计提和核销2000年度资产减值准备情况之议案；关于2000年度利润分配及分红派息预案；关于2001年度公司利润分配政策的预案；2000年度对外披露之年度报告；关于另行发出召集股东例会公告的议案；2001年度总经理工作计划；关于武汉万科房地产有限公司及武汉物业公司股权结构调整的议案。

有关决议公告已于2000年3月20日刊登于《中国证券报》、《证券时报》和香港《南华早报》。

C、2001年5月23日召开第11届董事会第6次会议，审议并通过以下议案：关于续聘2001年度核数师的议案；关于修改公司章程的议案；关于董事会改选的议案；关于召集第13届股东大会的议案；关于万佳增资扩股及其它事项的议案；关于上海宝山万科新城项目立项的议案；关于上海曹路项目成立项目公司的议案。

有关决议公告已于2001年5月24日刊登于《中国证券报》、《证券时报》和香港《南华早报》。

D、2001年6月25日召开第12届董事会第1次会议，审议并通过以下议案：选举第12届董事会董事长；选举第12届董事会副董事长；选举第12届董事会秘书；关于2001年度核数师报酬事项的议案；关于授权董事长在银行借款及对外担保代表董事会的议案。

有关决议公告已于2001年6月26日刊登于《中国证券报》、《证券时报》和香港《HONG KONG iMail》。

E、2001年7月11日召开第12届董事会第2次会议，审议并通过如下议案：关于聘任莫军为集团常务副总经理的议案；关于深圳市万科贸易有限公司清算的议案；关于调整薪酬方案的议案；关于调整奖励办法的议案；关于北京黑庄户乡土地储备的议案；关于参加深圳大梅沙J402-0066地块招投标的议案；关于发行可转换债券的议案；关于本次发行可转换公司债券募集资金投资项目可行性议案；关于前次募集资金使用情况的说明及会计师事务所专项审计报告；关于召集2001年度第1次临时股东大会的议案。

有关决议公告已于2001年7月12日刊登于《中国证券报》、《证券时报》和香港《HONG KONG iMail》。

F、2001年8月10日召开第12届董事会第3次会议，审议并通过如下议案：2001年度中期报告及财务报表；关于2001年度中期不派发股息、也不进行公积金转增股本的议案；关于修订公司“资产减值准备及损失处理的内部控制制度”的议案；关于确定发行可转换公司债券担保单位的议案；关于南昌艾溪湖项目立项的议案；关于参股江西万嘉房地产有限公司的议案。

有关决议公告已于2001年8月14日刊登于《中国证券报》、《证券时报》和香港《HONG KONG iMail》。

G、2001年8月15日召开第12届董事会第4次会议，会议审议并通过如下议案：股东大会议事规则；董事会议事规则；总经理工作条例。

有关决议公告已于2001年8月16日刊登于《中国证券报》、《证券时报》和香港《HONG KONG iMail》。

H、2001年8月24日第12届董事会第5次会议，审议并通过如下议案：关于万佳注册商标权转让的议案；关于北京万科海天房地产开发有限公司增资的议案；关于万佳股权转让的议案；关于转让深圳市万佳百货股份有限公司股权的公告；关于为工行向万佳提供的履约担保提供反担保的议案；关于召集2001年度第2次临时股东大会的议案；关于调整地产业务下半年经营计划的



议案；关于授权董事长办理转让相关手续的议案。

有关决议公告已于 2001 年 8 月 28 日刊登于《中国证券报》、《证券时报》和香港《HONG KONG iMail》。

- I、 2001 年 9 月 28 日第 12 届董事会第 6 次会议，审议并通过如下议案：关于解聘中天勤会计师事务所并聘请毕马威华振会计师事务所为公司 2001 年度核数师的议案；关于成立深圳市万科物业发展有限公司北京分公司的议案；关于深圳坂田威宏项目立项的议案；关于深圳龙岗溪涌海滨别墅项目立项的议案；关于徐刚辞去公司副总经理职务的议案。

有关决议公告已于 2001 年 9 月 29 日刊登于《中国证券报》、《证券时报》和香港《HONG KONG iMail》。

- J、 2001 年 11 月 26 日第 12 届董事会第 7 次会议，审议并通过如下议案：关于变更发行可转换公司债券担保单位的议案；关于冠都有限公司诉讼保全协助事项的议案；关于参与深圳湾填海区首期推出地块投标的议案；关于沈阳大东体育场地块投标成功及申请事后立项的议案。

有关决议公告已于 2001 年 11 月 27 日刊登于《中国证券报》、《证券时报》，28 日刊登于香港《HONG KONG iMail》。

**(2) 董事会进行了 10 次通讯表决，审议通过以下决议：**

- A、 2001 年 1 月 16 日以通讯表决方式提交董事会审议通过关于上海闵行金丰国际居住社区项目立项的议案；关于天津红旗农场项目立项的议案。

有关决议公告已于 2001 年 5 月 24 日、8 月 14 日刊登于《中国证券报》、《证券时报》和香港《南华早报》（或《HONG KONG iMAIL》）。

- B、 2001 年 2 月 22 日以通讯表决方式提交董事会审议通过关于深圳四季花城五期立项的议案。

有关决议公告已于 2001 年 8 月 14 日刊登于《中国证券报》、《证券时报》和香港《南华早报》。

- C、 2001 年 2 月 28 日以通讯表决方式提交董事会审议通过关于为深圳市万佳百货股份有限公司向工行深圳市分行及农行深圳罗湖支行申请流动资金授信额度贷款提供担保的议案。

- D、 2001 年 3 月 28 日以通讯表决方式提交董事会审议通过关于申请成立长春万科房地产开发有限公司的议案；关于申请成立南京万科房地产有限公司的议案；关于武汉金银湖项目立项的议案；关于天津华苑新城项目立项的议案；关于长春万科城市花园项目立项的议案。

有关决议公告已于 2001 年 4 月 4 日、5 月 24 日、8 月 14 日刊登于《中国证券报》、《证券时报》和香港《南华早报》（或《HONG KONG iMAIL》）。

- E、 2001 年 4 月 25 日以通讯表决方式提交董事会审议通过：关于北京天秀项目立项的议案；关于上海曹路项目立项的议案；关于深圳市联动电子商务有限公司股权调整的议案；关于先期注册成立上海宝山万科新城项目公司的议案；关于上海闵行金丰项目成立项目公司的议案。

有关决议公告已于 2001 年 5 月 24 日刊登于《中国证券报》、《证券时报》和香港《南华早报》。

- F、 2001 年 5 月 9 日以通讯表决方式提交各位董事审议通过关于北京天秀项目成立项目公司的议案。

- G、 2001 年 9 月 7 日以通讯表决方式提交董事会审议通过关于天津玻璃厂项目立项的议案。

有关决议公告已于 2001 年 9 月 29 日刊登于《中国证券报》、《证券时报》和香港《HONG KONG iMAIL》。

- H、 2001 年 11 月 9 日以通讯表决方式提交董事会审议通过关于注册成立深圳市新地万科（坂田）

实业有限公司的议案。

I、2001年11月15日以通讯表决方式提交董事会审议通过万科企业股份有限公司关于公司治理结构等方面情况的自查报告。

J、2001年12月26日以通讯表决方式提交董事会审议通过关于变更公司住所的议案。

有关决议公告已于2002年1月21日刊登于《中国证券报》、《证券时报》和香港《HONG KONG iMAIL》。

### (3) 董事会对股东大会决议的执行情况

根据第13届股东大会授权，董事会组织了2000年度分红派息工作。2000年度分红派息方案为：每10股现行股份派1.8元现金（含税），股权登记日为2001年8月20日，除息日为8月21日，A股公众股股东除税后现金股息为每10股1.44元，B股现金股息的折算汇率为1港币=1.0608元人民币。

本公司于2001年8月15日召开的2001年度第1次临时股东大会授权董事会全权办理发行可转换公司债券相关事宜：授权董事会根据相关法律、法规制定和实施本次发行的具体方案，根据具体情况确定本次发行时机、发行规模、利率、还本付息的时间和方式、转股价格、发行方式等；授权董事会根据可转换公司债券发行和转股情况修改《公司章程》中的相关条款；授权董事会在法律和政策允许的范围内决定本次可转换公司债券的其他有关事项。该发行申请已经过中国证券监督管理委员会审核。

## 7、本次利润分配预案或资本公积金转增股本预案

公司2001年度分别按照中国会计准则和国际会计准则之可分配利润情况如下：

单位：人民币元

	中国会计准则	国际会计准则
税后可分配利润	355,586,937.74	386,122,854
其中：2001年度净利润	373,747,217.73	375,799,131
结转年初可分配利润	(21,236,819.10)	10,323,723
住房周转金转入年初未分配利润	3,076,539.11	

根据中国会计准则和国际会计准则孰低为分配最大限额的规定，2001年度可供分配利润为355,586,937.74元。

根据有关法规及公司章程规定，董事会提交2001年度利润分配方案如下：

- (1) 按照中国会计准则之净利润的10%计提法定公积金；
- (2) 按照中国会计准则之净利润5%计提法定公益金；
- (3) 按中国会计准则之净利润之50%计提任意盈余公积金，并弥补因会计政策变动导致的年初未分配利润之负数与住房周转金转入数之剩余金额；
- (4) 自本年度净利润中，按总股本及每股0.20元提取分红基金；
- (5) 剩余未分配利润留存下年，将全部留作股利分配。

可分配利润 355,586,937.74 元之分配金额如下：

	数额（元）	占可分配利润比例
计提法定公积金	37,374,721.77	10.5%
计提法定公益金	18,687,360.89	5.3%
计提盈余公积金	168,713,328.88	47.4%
计提当年分红基金	126,194,388.20	35.5%
按中国会计标准留转下一年度未分配利润	4,617,138.00	1.3%
按国际会计标准留转下一年度未分配利润	35,153,055.00	

**分红派息预案：**按2001年末总股本630,971,941股计算，2001年度全年股息为每股0.20元（含税），全部以现金形式派送，即每10股现行股份派送2元（含税）。

B股股息将按股东大会决议日后第一个工作日中国人民银行公布的港币兑换人民币的基准价折为港币派付。

董事会决议本次不进行资本公积金转增股本。

此项分配方案尚须股东大会审议通过。

## 8、预计2002年公司利润分配政策

- （1）在分配次数上，2002年度只进行一次分红派息，中期不派发股息；
- （2）在分配比例上，2002年度用于股利分配的比例占实现净利润30~40%，公司2001年度未分配利润将全部用于下一年度分配；
- （3）在分配方式上，2002年度股利分配将采用现金派发的方式，则现金股息占股利分配的100%；
- （4）2002年度公司将不进行资本公积金转增股本；
- （5）具体分配方案有待股东大会的审议通过。

## 9、选定信息披露的报刊

公司选定《中国证券报》、《证券时报》及香港一家英文报刊为信息披露报刊。

## 九、监事会报告

本人受公司监事会委托，将其2001年度主要工作报告如下：

报告期内，公司监事会共召开9次监事会议：

- （1）2001年2月15日召开3届12次会议，通报了姚牧民身体情况和郁亮主持工作情况；讨论了精品公司整体转让问题；审议并确认了武汉公司更名及扩大注册资本事宜。
- （2）2001年3月16日召开3届13次会议，审议并确认了2000年度审计报告、计提和核销2000年度资产减值准备情况、2000年度利润分配及分红派息方案、2001年度公司利润分配政策的预案。
- （3）2001年5月23日召开3届14次会议，审议并确认了关于召集第13届股东大会的议案、关于续聘

2001年度核数师的议案、关于修改公司章程的议案、关于董事会改选的议案、关于万佳增资扩股及变更公司名称的议案、关于监事会改选的议案，并推举第四届监事会候选人。

- (4) 2001年6月25日召开4届1次会议，推举丁福源为第四届监事会召集人。
- (5) 2001年7月11日召开4届2次会议，审议并确认了关于调整薪酬方案的议案、关于调整奖励办法的议案、关于发行可转换公司债券的议案。
- (6) 2001年8月10日召开4届3次会议，审议并确认了公司2001年中期报告及摘要、2001年中期不进行利润分配、也不进行公积金转增股本的议案；审议了公司2001年上半年的运作情况和经营决策。
- (7) 2001年8月15日召开4届4次会议，审议并通过了《万科企业股份有限公司监事会议事规则》。
- (8) 2001年8月24日召开4届5次会议，审议并确认了关于万佳股权转让的议案、万佳股权转让方案的公告、关于召集2001年度第二次临时股东大会的议案。
- (9) 2001年9月28日召开4届6次会议，审议并确认了关于聘请毕马威华振会计师事务所审计2001年1-9月财务报表的议案。

本公司监事会对以下事项发表独立意见：

- (1) 公司依法运作情况：本年度，监事会成员列席了各次董事会议，对公司决策运作情况进行了监督，监事会认为，本年度公司各项决策程序合法，内部控制制度完善，公司董事及经营管理人员执行公司职务时没有违反法律、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：本年度，监事会检查了公司业务和财务情况，审核了董事会提交的财务年度报告及其它文件，监事会认为，毕马威华振会计师事务所、毕马威会计师事务所出具的审计意见是客观的，财务报告真实、公正地反映了公司的财务状况和经营成果。
- (3) 最近一次募集资金使用情况：公司1999年度配股募集资金于2000年1月到位，实际投入项目和承诺投资项目一致，投资项目收益情况良好。
- (4) 公司收购出售资产、关联交易情况：2001年2月，公司将其下属的深圳万科精品制造有限公司的100%股权予以转让；9月，经2001年度第2次临时股东大会批准，将直接和间接持有的万佳72%的股权一次性转让给中国华润总公司及其附属公司。监事会认为，上述交易过程中，公司董事会严格履行了诚信义务，程序规范，收购、出售资产价格合理、公平，未发现内幕交易、损害部分股东利益、损害上市公司利益或造成公司资产流失的行为。但监事会也关注到公司为万佳提供了5亿元人民币的授信额度担保以及3000万元的反担保函，截止目前，5亿元授信额度担保下虽暂无借款，但担保责任尚未能解除，给公司带来潜在风险；此外，3000万元反担保函的担保责任的转移手续也尚未完成。监事会特提请董事会对上述事项予以关注。
- (4) 计提情况：董事会根据财政部《关于印发〈企业会计制度〉的通知》（财会[2000]25号）和《关于印发贯彻实施〈企业会计制度〉有关政策衔接问题的规定的通知》（财会[2001]17号）、《关于上市公司、拟首次发行股票并上市的公司做好与新会计准则和制度相关信息披露工作的通知》（证监会计字[2001]14号）的规定及公司于2001年度修订的《关于计提资产减值准备和损失处理的内部控制制度》，计提了2001年度资产减值准备。这些处理符合有关规定和

内部控制制度，符合公司实际情况，有利于公司的长远发展。

- (5) 公司经营情况：2001年，公司成功转让万佳，完成了专业化调整。年内经营业绩稳健增长，业务规模不断扩大，进入新城市的开发策略稳步实施，项目资源充足，为公司可持续发展奠定了良好的基础。但也应该看到，公司下属天津子公司因早期项目开发中的规划设计、施工以及政策法规不够完善而产生的问题导致较大费用支出和预提，而项目手续原因使结算资源不足，该等因素使公司在天津的经营出现亏损。监事会认为，公司应进一步加强对下属公司的管理和监控，指导下属公司提高经营水平，通过推进新项目的开发，在发展中解决低效资产问题，尽快扭转天津公司的亏损局面。
- (6) 巡视情况：年内，监事会对深圳、上海、北京、沈阳、天津等子公司进行了巡视，对各地公司的规范运作表示满意。

监事会召集人 丁福源

二〇〇二年三月十二日

## 十、重要事项

### 1、重大诉讼、仲裁事项

本公司在2001年度中期报告中披露的新加坡籍居民陈孟哲、陈金凤诉天津万科兴业（集团）有限公司、天津万科兴业发展有限公司及天津万兴物业管理有限公司一案，目前仍在审理过程中。

### 2、报告期内公司收购及出售资产情况

转让持有万佳股权事项详见下文“重大关联交易”。

2001年2月，公司将其下属的深圳万科精品制造有限公司的100%股权予以转让，该等股权转让款已全部收回。

公司已在2000年年报期后事项及2001年中报中对转让精品公司的情况进行了披露。

### 3、重大关联交易

#### (1) 关于转让万佳事项

公司经与中国华润总公司协商，将直接和间接持有的深圳市万佳百货股份有限公司（以下简称“万佳”）72%的股权（其中深圳市万科贸易有限公司持有0.4%、深圳市万科财务顾问有限公司持有0.7%。万科目前拥有万科财务顾问有限公司100%的股权，直接拥有万科贸易有限公司95%的股权，间接拥有其5%的股权。以下合称“万科”）一次性转让给中国华润总公司及其100%持有的附属公司中润国内贸易有限公司（以下合称“华润”）。

经双方协商，以2000年度经审计万佳净利润3,529万元为基准，以18倍市盈率计算出万佳市值为635,220,000元人民币，万科及其附属公司持有万佳72%，合交易金额457,358,400元人民币。

万科于2001年8月24日与华润签定“关于深圳市万佳百货股份有限公司的股权转让合同”，该协议于2001年9月28日经公司2001年度第2次临时股东大会批准后生效，截至2001年12月19日，工商变更登记已完成，万科已收到华润支付的全部款项。相关收益计入公司2001年度损益项下。

本次股权转让使公司退出零售业务，减少公司2001年度主营业务收入6.8亿元左右。以2001年8月末为测算时点，转让收入在扣除万佳帐面价值23,227万元及转让税费后，使本公司获得约21,103万元投资收益，占公司年度利润总额42%。公司转让万佳后获得约4.2亿元的现金全部投资于房地产业务。

本次转让对管理层稳定性无影响。

董事会独立董事对本次关联交易进行了详细的审查，认为本次关联交易合法、合规，符合公司长远发展的利益，本交易未损害中小股东权益，对所有股东公平合法有效。

独立财务顾问大鹏证券有限公司认为，上述转让价格一方面充分体现了大股东对万科的支持，另一方面也是在充分考虑了万佳的实际盈利能力及各方中小股东利益的基础上制定的。独立财务顾问认为，定价原则充分参考了商业类上市公司IPO发行市盈率，充分考虑了万佳成长性，是在对万佳未来成长进行稳健预测的基础上，采用科学的估值方法而制定的原则，因此是公平、公正、合理的。

#### **（2）关于给万佳担保的事项**

涉及万佳的三笔担保事项，请见下文“重大担保”。

#### **（3）关于给万佳提供租赁业务**

于1998年4月，公司附属子公司深圳万科房地产有限公司（“深圳万科”）与万佳百货股份有限公司（“万佳”）签署《福景花园裙楼商场租赁合同》，将深圳万科持有的福景花园裙楼商场出租给万佳，计租期自1999年4月15日至2019年4月15日。万佳股权转让后，深圳万科继续履行合同条款，2001年度深圳万科此项租金总收入约435万元。

### **4、重大合同及其履行情况**

#### **（1） 托管、承包、租赁其他公司资产或其他公司托管、承包、租赁上市公司资产的事项**

请见上文“关于给万佳提供租赁业务”。

#### **（2） 重大担保**

根据董事会 2001 年 3 月的通讯表决决议，公司为万佳向中国农业银行深圳市分行罗湖支行（以下称“农行”）提供流动资金授信额度人民币 2 亿元的担保，到期日为 2002 年 4 月 16 日；向中国工商银行深圳市分行（以下称“工行”）提供了流动资金授信借款额度为人民币 3 亿元的担保，到期日为 2002 年 6 月 19 日。2001 年 8 月，根据第 12 届第 5 次董事会决议，公司就万佳为特殊定做的 3000 万元房产而申请的工行履约保函向该银行承担了反担保责任。

鉴于上市公司不得为股东的控股子公司提供担保，且上述转让协议签署时万佳在农行人民币 2 亿元、工行人民币 3 亿元的授信借款额度项下无借款，公司向农行、工行提交了《撤销担保申请书》，办理授信额度担保的撤销手续，截至公告之日，上述撤销担保事项尚未能得到两家银行的确认。根据公司与华润总公司签定的《万佳股权转让协议》，为减少公司担保风险、保证投资者利益，公司第一大股东中国华润总公司（以下简称“华润”）将就上述 5 亿元授信额度担保事项提供反担保。截至公告之日，尚未发生上述 5 亿元授信额度项下的借款事项。

此外，公司已申请将为万佳提供的3000万元工行履约保函的反担保责任转移至华润，工行深圳分行已受理该反担保责任转移的申请。截至公告之日，相关手续正在办理之中。

#### **（3） 现金资产管理事项**

公司于报告期内未委托他人进行现金资产管理。

#### **（4） 其它重大合同**

公司于2001年6月25日与中国银行在深圳签订《10亿元人民币授信额度总协议》，该协议是在2000年中行与本集团签订的银企合作协议框架之下的一个具体操作协议。根据该项协议的规定，中国银行

向本集团提供10亿元人民币的授信额度。

公司于2001年7月2日与中国农业银行总行在北京签订《银企合作协议》，中国农业银行向本集团提供10亿元人民币综合授信额度及8亿元人民币楼宇按揭额度。

公司于2001年9月27日与招商银行总行在深圳签订了《银企合作协议》，招商银行向本集团提供6亿元人民币综合授信额度。

上述银企合作协议履行情况良好。

报告期内，公司先后签署上海闵行金丰项目、宝山新城项目、浦东曹路项目、深圳四季花城三区项目、北京海淀天秀项目、成都城市花园二期项目、武汉四季花城项目、长春城市花园项目、南京金色家园项目、天津红旗农场项目、深圳大梅沙项目、南昌四季花城项目、天津玻璃厂项目、沈阳大东体育场项目、西江街项目协议书，有关情况详见“非募集资金投资情况”之“项目投资”。

## 5、公司承诺事项履行情况

公司于2000年年报中公布了2001年度利润分配政策，包括：

- （1）分配次数：2001年只进行一次分红派息，不派发中期股息；
- （2）分配比例：2001年用于股利分配的比例占实现净利润的30%~40%，公司2000年度未分配利润将留转下一年度，全部用于股利分配；
- （3）分配形式：2001年股利分配将采用现金派发的方式，则现金股息占股利分配的100%。

公司履行了该承诺事项，具体分配预案请见上文“本次利润分配预案或资本公积金转增股本预案”，并将提交股东大会审议。

## 6、聘任、解聘会计师事务所情况

第13届股东大会决定继续聘请中天勤会计师事务所和毕马威会计师事务所作为公司2001年度核数师，分别按中国会计标准和国际会计标准审核本集团2001年度帐目，核数师报酬授权董事会确定。2001年9月28日，第12届董事会第6次会议决议解聘中天勤会计师事务所并聘请毕马威华振会计师事务所按照国内会计标准审计公司2001年度帐目及2001年度1~9月财务报表，独立董事孙建一同意此决议。根据有关规定，上述变更事项将报请下一次股东大会追加确认。下表为公司及子公司聘请会计师事务所情况：

审计项目	2001 年度		2000 年度		备注
	审计单位	审计费用	审计单位	审计费用	
依据中国会计标准之集团合并财务报告及京、津、沪、深地区子公司的年度财务报告	毕马威华振会计师事务所	RMB700,000.00	中天勤会计师事务所	RMB680,000.00	

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	HKD1,260,000.00	毕马威会计师事务所	HKD1,200,000.00	
沈阳、大连、长春、鞍山地区子公司的年度财务报告	岳华会计师事务所有限责任公司	RMB75,000.00	沈阳华伦会计师事务所	RMB35,000.00	本年新增长春地区子公司
			大连正元会计师事务所	RMB20,000.00	
武汉、成都、南京地区子公司的年度财务报告	沪江德勤会计师事务所	RMB140,000.00	中天勤会计师事务所	RMB14,000.00	本年新增南京、武汉地区子公司以及成都地区公司实现项目开发结算
香港地区子公司的年度财务报告	范陈会计师行	HKD31,500.00 (预计数)	范陈会计师行	HKD22,000.00	

注：

(1) 上述审计费用均包含审计过程需支出的差旅费；

(2) 另外公司因拟发行可转换债券的需要，聘请毕马威华振会计师事务所审计了集团 2001 年度 1～9 月财务报告，并支付审计费用人民币 65 万元。

**7、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。**

#### **8、董事会成员变更情况**

请见上文“在报告期内离任的董事、监事及高级管理人员的姓名及离任原因”及“第13届股东大会”。

#### **9、所得税政策变化对公司业绩的影响**

本公司投资在深圳经济特区以外的部分子公司，在所得税税收优惠政策上，得到了当地政府在一定程度上给予的投资奖励，减少了项目的部分开发成本。根据财政部2000年99号文《关于进一步贯彻落实国务院<关于纠正地方自行制定税收先征后返政策的通知>的通知》，可能会影响政府对上述部分子公司的投资奖励政策。这将对本公司2002年及以后的利润产生一定影响。

#### **10、加入世界贸易组织法律文件有关条款对公司未来经营活动的影响**

公司主营房地产业，该行业区域性强，且开放程度一直较高。从1992年起，有意进入大陆市场的境外地产商大多已先后进入。因此，预计加入WTO后短期内国内房地产行业遭受冲击较小，当然，外资房地产占全国房地产投资的比重将进一步提高。此外，加入WTO后，进口建材、建筑设备的关税将有较大下降，可能带动国内建材、建筑、装饰装修等行业的产品价格下降，有助于降低房地产开发的成本。公司一方面将积极寻求与国际资本合作的机会；另一方面，充分利用目前的市场机会，进行有效益的规模扩张，提高公司综合实力，以应对更加激烈的竞争，保持稳健的增长。



## 11、其它重大事项

### （1）公司章程变更

公司第 13 届股东大会审议通过了关于修改《公司章程》的议案。将《公司章程》第 93 条修改为：公司董事会成员由 13 名董事组成，设董事长 1 人，副董事长 1 至 2 人。

### （2）公司注册地址的变更

根据董事会通讯表决结果，公司办公地点已于 2002 年 1 月 21 日搬迁至：中国深圳市福田区梅林路 63 号，邮证编码：518049。公司注册地址也进行了相应变更。

## 十一、2001 年年志

2 月，公司转让深圳万科精品制造有限公司 100 % 股权。

年内，集团继续增加土地储备。先后签署上海闵行金丰项目、宝山新城项目、浦东曹路项目、深圳四季花城三区项目、北京海淀天秀项目、成都城市花园二期项目、武汉四季花城项目、长春城市花园项目、南京金色家园项目、天津红旗农场项目、深圳大梅沙项目、南昌四季花城项目、天津玻璃厂项目、沈阳大东体育场项目、西江街项目协议书，并籍此进入了南京、武汉、长春、南昌 4 个城市进行房地产开发。

年内，集团资信能力进一步增强，6 月，集团与中国银行总行签订了《10 亿元人民币授信额度总协议》；7 月，与中国农业银行总行签订了 10 亿元人民币综合授信额度及 8 亿元人民币楼宇按揭额度的《银企合作协议》；9 月，与招商银行总行签订 6 亿元人民币综合授信额度的《银企合作协议》。

3 月起，集团人力资源部与国际知名管理咨询机构翰威特公司合作，对公司的薪酬体系进行了全面评估，并根据评估结果对薪酬体系进行了调整。

6 月，第 13 届股东大会在深圳东湖宾馆举行。会议审议并通过董事会工作报告、监事会工作报告、分红派息、聘任核数师等议案；以投票方式更换了朱焕良董事，以累积投票方式选举宋林、徐刚、姚牧民为董事，选举孙建一为独立董事，与留任的王石、宁高宁、黄铁鹰、郁亮、薛波、陈志裕、阎飏、钟义、陈耿共同组成本公司第 12 届董事会；选举丁福源、蒋伟为监事，与留任的解冻共同组成第 4 届监事会。

8 月，2001 年度第 1 次临时股东大会在深圳东湖宾馆举行，会议审议通过有关发行可转换公司债券的议案。

9 月，2001 年度第 2 次临时股东大会在深圳东湖宾馆举行，会议通过如下议案：(1)关于转让深圳市万佳百货股份有限公司股权的议案；(2)万科企业股份有限公司股东大会议事规则。至此，公司历经

多年的专业化战略调整已全部完成。

## 十二、财务报告

万科企业股份有限公司

自二零零一年一月一日至二零零一年十二月三十一日止年度

## 审计报告

KPMG-A(2002)AR No. 0031

万科企业股份有限公司全体股东：

我们接受委托，审计了万科企业股份有限公司(以下简称“贵公司”)及其子公司(以下简称“贵集团”)二零零一年十二月三十一日的资产负债表及二零零一年一月一日至十二月三十一日的利润表及利润分配表和现金流量表。这些会计报表由贵公司负责。我们的责任是对这些会计报表发表审计意见。我们的审计是依据中华人民共和国财政部颁布的《中国注册会计师独立审计准则》进行的。在审计过程中，我们结合贵集团的实际情况，实施了包括抽查会计记录等我们认为必要的审计程序。

我们认为，上述会计报表符合中华人民共和国财政部颁布的《企业会计准则》和《企业会计制度》及其他有关规定，在所有重大方面公允地反映了贵集团二零零一年十二月三十一日的财务状况和自二零零一年一月一日至二零零一年十二月三十一日止年度的经营成果和现金流量，会计处理方法的选用遵循了一贯性原则。

毕马威华振会计师事务所

中国注册会计师

赵奇

中国北京建国门外大街1号  
中国国际贸易中心  
国贸大厦2座16层1608室  
邮政编码：100004

金乃雯

二零零二年三月十二日

万科企业股份有限公司  
资产负债表  
二零零一年十二月三十一日  
(金额单位: 人民币元)

资 产	注 释	2001-12-31		2000-12-31	
		合并	公司	合并	公司
货币资金	6	805,381,417.19	444,206,679.69	995,745,160.05	300,060,596.17
短期投资	7			602,499.00	
应收账款	8	355,887,200.87		392,350,635.74	
其他应收款	9	121,613,174.63	2,637,942,004.19	123,936,225.56	1,788,351,897.28
预付账款	10	70,017,428.20	1,223,601.84	17,764,136.84	174,969.49
存货	11	4,708,616,789.08		3,458,877,740.13	
待摊费用	12	2,415,273.49		2,944,683.74	
<b>流动资产合计</b>		<b>6,063,931,283.46</b>	<b>3,083,372,285.72</b>	<b>4,992,221,081.06</b>	<b>2,088,587,462.94</b>
长期股权投资	13	82,295,701.74	1,600,966,591.42	95,767,102.56	1,309,386,012.12
<b>长期投资合计</b>		<b>82,295,701.74</b>	<b>1,600,966,591.42</b>	<b>95,767,102.56</b>	<b>1,309,386,012.12</b>
其中: 股权投资差额		3,597,018.39	3,597,018.39	13,109,047.10	13,109,047.10
固定资产原价		421,857,019.55	90,462,191.52	526,652,778.58	110,588,746.61
减: 累计折旧		121,390,988.09	29,561,868.60	148,013,462.07	32,089,683.28
固定资产净值		300,466,031.46	60,900,322.92	378,639,316.51	78,499,063.33
减: 固定资产减值准备		12,154,639.40	5,207,000.00	21,315,339.40	14,367,700.00
<b>固定资产净额</b>	14	<b>288,311,392.06</b>	<b>55,693,322.92</b>	<b>357,323,977.11</b>	<b>64,131,363.33</b>
在建工程	15	21,622,101.18			
<b>固定资产合计</b>		<b>309,933,493.24</b>	<b>55,693,322.92</b>	<b>357,323,977.11</b>	<b>64,131,363.33</b>
长期待摊费用	16	26,751,152.38	4,738,408.65	137,949,947.13	8,253,930.45
<b>无形及其它资产合计</b>		<b>26,751,152.38</b>	<b>4,738,408.65</b>	<b>137,949,947.13</b>	<b>8,253,930.45</b>
<b>资 产 总 计</b>		<b>6,482,911,630.82</b>	<b>4,744,770,608.71</b>	<b>5,583,262,107.86</b>	<b>3,470,358,768.84</b>

会计报表注释为本会计报表的组成部分。

万科企业股份有限公司  
资产负债表（续）  
二零零一年十二月三十一日  
(金额单位: 人民币元)

负债及 股东权益	注 释	2001-12-31		2000-12-31	
		合并	公司	合并	公司
短期借款	17	1,353,000,000.00	1,333,000,000.00	566,000,000.00	427,000,000.00
应付账款	18	489,986,266.81		775,411,302.40	
预收账款	19	179,250,980.77		477,297,266.38	
应付福利费		14,770,962.33	7,291,873.56	28,781,655.92	8,209,825.95
应付股利	20	126,194,388.20	126,194,388.20	113,574,949.38	113,574,949.38
应交税金	21	97,536,691.06	25,158,436.37	81,920,027.84	641,110.49
其他应付款	22	2,101,963.37		1,324,178.38	
其他应付款	23	221,808,408.52	112,017,641.39	249,217,751.78	41,981,907.11
预提费用	24	560,838,732.29	16,210,000.00	239,179,130.63	1,952,024.00
<b>流动负债合计</b>		<b>3,045,488,393.35</b>	<b>1,619,872,339.52</b>	<b>2,532,706,262.71</b>	<b>593,359,816.93</b>
长期借款	25	261,000,000.00		80,000,000.00	
其他长期负债	26	50,340,947.36		43,895,991.54	2,730,051.35
<b>长期负债合计</b>		<b>311,340,947.36</b>		<b>123,895,991.54</b>	<b>2,730,051.35</b>
<b>负 债 合 计</b>		<b>3,356,829,340.71</b>	<b>1,619,872,339.52</b>	<b>2,656,602,254.25</b>	<b>596,089,868.28</b>
<b>少数股东权益</b>	27	<b>1,992,329.96</b>		<b>53,216,790.05</b>	
股本	28	630,971,941.00	630,971,941.00	630,971,941.00	630,971,941.00
资本公积	29	1,435,412,604.36	1,435,412,604.36	1,435,412,604.36	1,435,412,604.36
盈余公积	30	1,053,896,585.83	1,053,896,585.83	829,121,174.30	829,121,174.30
其中: 法定公益金		150,110,950.76	150,110,950.76	131,423,589.87	131,423,589.87
未分配利润	31	4,617,138.00	4,617,138.00	(21,236,819.10)	(21,236,819.10)
外币报表折算差额		(808,309.04)		(825,837.00)	
<b>股东权益合计</b>		<b>3,124,089,960.15</b>	<b>3,124,898,269.19</b>	<b>2,873,443,063.56</b>	<b>2,874,268,900.56</b>
<b>负债及股东权益总计</b>		<b>6,482,911,630.82</b>	<b>4,744,770,608.71</b>	<b>5,583,262,107.86</b>	<b>3,470,358,768.84</b>

企业负责人\_\_\_\_\_

财务负责人\_\_\_\_\_

日期\_\_\_\_\_

会计报表注释为本会计报表的组成部分。

万科企业股份有限公司  
利润及利润分配表  
二零零一年度  
(金额单位: 人民币元)

项 目	注 释	2001 年度		2000 年度	
		合并	公司	合并	公司
<b>一、主营业务收入</b>	32	<b>4,455,064,776.93</b>		<b>3,783,668,674.18</b>	
减: 主营业务成本	32	3,434,439,752.26		2,839,927,976.60	
主营业务税金及附加	33	179,511,205.51		128,583,823.75	
<b>二、主营业务利润</b>		<b>841,113,819.16</b>		<b>815,156,873.83</b>	
加: 其他业务利润	34	(1,064,530.85)	(33,873.17)	9,642,851.66	(1,081,217.04)
减: 营业费用		273,634,648.34		293,581,490.94	
管理费用		273,123,916.21	64,918,017.02	177,459,859.22	23,893,995.60
财务费用	35	(3,278,580.17)	(22,524,031.60)	1,403,648.37	(22,093,830.82)
<b>三、营业利润</b>		<b>296,569,303.93</b>	<b>(42,427,858.59)</b>	<b>352,354,726.96</b>	<b>(2,881,381.82)</b>
加: 投资收益	36	198,305,490.51	441,211,148.85	12,133,460.55	300,026,805.97
营业外收入	37	18,476,084.14	721,695.55	23,850,214.53	1,131,467.28
减: 营业外支出	38	11,498,662.75	331,143.80	8,011,916.31	1,629,162.00
<b>四、利润总额</b>		<b>501,852,215.83</b>	<b>399,173,842.01</b>	<b>380,326,485.73</b>	<b>296,647,729.43</b>
减: 所得税		119,882,931.48	25,426,624.28	74,964,550.68	
少数股东损益		8,222,066.62		8,714,205.62	
<b>五、净利润</b>		<b>373,747,217.73</b>	<b>373,747,217.73</b>	<b>296,647,729.43</b>	<b>296,647,729.43</b>
加: 年初未分配利润		11,518,859.92	11,518,859.92	34,724,359.41	34,724,359.41
年初未分配利润调整数	31	(32,755,679.02)	(32,755,679.02)	(28,171,908.82)	(28,171,908.82)
住房周转金转入数	31	3,076,539.11	3,076,539.11		
<b>六、可分配利润</b>		<b>355,586,937.74</b>	<b>355,586,937.74</b>	<b>303,200,180.02</b>	<b>303,200,180.02</b>
减: 提取法定盈余公积金		37,374,721.77	37,374,721.77	30,123,149.96	30,123,149.96
提取法定公益金		18,687,360.89	18,687,360.89	15,061,574.98	15,061,574.98
<b>七、可供股东分配的利润</b>		<b>299,524,855.08</b>	<b>299,524,855.08</b>	<b>258,015,455.08</b>	<b>258,015,455.08</b>
减: 提取任意盈余公积金		168,713,328.88	168,713,328.88	165,677,324.80	165,677,324.80
应付普通股股利		126,194,388.20	126,194,388.20	113,574,949.38	113,574,949.38
<b>八、未分配利润</b>	31	<b>4,617,138.00</b>	<b>4,617,138.00</b>	<b>(21,236,819.10)</b>	<b>(21,236,819.10)</b>

会计报表注释为本会计报表的组成部分。

万科企业股份有限公司  
现金流量表  
二零零一年度  
(金额单位: 人民币元)

项 目	注 释	2001年度	
		合并	公司
销售商品、提供劳务收到的现金		4,307,539,209.12	
收取的租金		12,221,583.73	3,312,775.00
收到的税费返还		31,964,413.82	
收到的其他与经营活动有关的现金		39,802,465.24	81,113,945.58
<b>现金流入小计</b>		<b>4,391,527,671.91</b>	<b>84,426,720.58</b>
购买商品、接受劳务支付的现金		4,703,343,172.92	
经营租赁所支付的现金		39,059,947.97	
支付给职工以及为职工支付的现金		249,028,992.99	25,431,404.83
支付的各项税费		351,203,688.59	5,488,343.46
支付的其他与经营活动有关的现金	(c)	253,441,117.18	957,846,626.16
<b>现金流出小计</b>		<b>5,596,076,919.65</b>	<b>988,766,374.45</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	(a)	<b>(1,204,549,247.74)</b>	<b>(904,339,653.87)</b>
收回投资所收到的现金		442,641,500.37	465,307,053.68
分得股利或利润所收到的现金		10,140,724.80	48,146,797.61
债券利息收入所收到的现金		7,499,270.37	74,149,324.07
处置固定资产、无形资产和其他长期资产而收回的现金净额		6,983,671.22	3,710,112.68
<b>现金流入小计</b>		<b>467,265,166.76</b>	<b>591,313,288.04</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金		30,162,811.65	2,745,311.14
权益性投资所支付的现金		86,948,563.22	278,100,000.00
债权性投资所支付的现金			
支付的其他与投资活动有关的现金	(d)	121,946,823.03	
<b>现金流出小计</b>		<b>239,058,197.90</b>	<b>280,845,311.14</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		<b>228,206,968.86</b>	<b>310,467,976.90</b>
吸收权益性投资所收到的现金		2,000,000.00	
借款所收到的现金		3,162,000,000.00	2,926,000,000.00
<b>现金流入小计</b>		<b>3,164,000,000.00</b>	<b>2,926,000,000.00</b>
偿还债务所支付的现金		2,194,000,000.00	2,020,000,000.00
发生筹资费用所支付的现金		293,097.62	44,787.78
分配股利所支付的现金		113,342,901.24	113,342,901.24
偿还利息所支付现金		70,390,348.21	54,582,216.94

现金流出小计		2,378,026,347.07	2,187,969,905.96
筹资活动产生的现金流量净额		785,973,652.93	738,030,094.04
汇率变动对现金的影响		4,883.09	(12,333.55)
现金及现金等价物净增加额	(b)	(190,363,742.86)	144,146,083.52

会计报表注释为本会计报表的组成部分。



万科企业股份有限公司  
现金流量表（续）  
二零零一年十二月三十一日  
(金额单位: 人民币元)

项 目	合并	公司
<b>(a) 将净利润调节为经营活动的现金流量</b>		
净利润	373,747,217.73	373,747,217.73
加: 少数股东损益	8,222,066.63	-
计提的资产减值准备	35,208,428.44	1,011,384.33
固定资产折旧	49,987,860.91	6,033,686.58
长期待摊费用摊销	125,676,594.68	3,690,521.80
待摊费用减少(减增加)	529,410.25	
预提费用增加(减减少)	321,659,601.66	14,257,976.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(减收益)	(488,916.63)	(583,568.41)
财务费用	(3,278,580.17)	(22,524,031.60)
投资损失(减收益)	(198,305,490.51)	(441,211,148.85)
存货的减少(减增加)	(1,300,034,617.25)	
经营性应收项目的减少(减增加)	(13,979,996.94)	(850,638,739.27)
经营性应付项目的增加(减减少)	(603,492,826.54)	11,877,047.82
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>(1,204,549,247.74)</b>	<b>(904,339,653.87)</b>
<b>(b) 现金及现金等价物净增加情况</b>		-
货币资金的期末余额	805,381,417.19	444,206,679.69
减: 货币资金的期初余额	995,745,160.05	300,060,596.17
<b>现金及现金等价物净增加额</b>	<b>(190,363,742.86)</b>	<b>144,146,083.52</b>

(c) 合并现金流量表中支付的其他与经营活动有关的现金主要为广告费、办公费及未在经营活动的现金流量单独列出的与营业和管理费用有关的现金支出。

公司现金流量表中支付的其他与经营活动有关的现金主要是公司总部及资金中心与控股子公司及联营单位的往来款。

(d) 系本公司合并万佳2001年1-8月现金流量表（注释5.2J），万佳发生的有关开办商场等投资性支出。

会计报表注释为本会计报表的组成部分。

万科企业股份有限公司  
分部报表（业务、地区分部）  
二零零一年度  
(金额单位: 人民币元)

项目	期间	一、营业收入合计	二、营业成本合计	三、期间费用合计	四、营业利润合计	五、资产总额	六、负债总额
一、业务分部							
房地产业务	本年数	3,492,060,852.56	2,858,004,764.80	334,280,520.58	299,775,567.18	6,956,219,946.01	5,253,978,301.78
	上年数	2,459,301,317.21	1,894,690,703.07	256,329,824.92	308,280,789.27	5,243,916,414.01	4,066,665,766.42
商贸业务	本年数	973,429,751.31	769,538,993.85	170,319,090.18	33,571,667.28	90,542,193.46	482,524.57
	上年数	1,304,356,253.65	1,064,709,601.45	205,648,832.93	33,997,819.27	852,448,985.05	577,964,889.19
其他业务	本年数	7,785,230.86	5,682,787.77	38,880,373.62	(36,777,930.53)	4,969,978,461.10	2,328,887,305.09
	上年数	48,935,133.59	28,392,674.49	10,466,340.68	10,076,118.42	3,986,579,993.29	1,454,194,282.45
抵消	本年数				-	(5,533,828,969.75)	(4,226,518,790.73)
	上年数				-	(4,460,698,177.40)	(3,442,222,683.81)
合计	本年数	4,473,275,834.73	3,633,226,546.42	543,479,984.38	296,569,303.93	6,482,911,630.82	3,356,829,340.71
	上年数	3,812,592,704.50	2,987,792,979.01	472,444,998.53	352,354,726.96	5,622,247,214.95	2,656,602,254.25
二、地区分布							
深圳地区	本年数	2,336,655,217.31	1,865,215,903.85	308,881,815.07	162,557,498.46	6,707,088,245.86	3,469,308,004.06
	上年数	2,384,018,588.61	1,924,674,019.83	265,103,091.82	194,241,477.01	6,405,846,307.33	3,235,053,941.46
上海地区	本年数	902,063,299.15	742,132,814.50	72,791,638.60	87,138,846.05	1,545,709,090.75	1,083,459,371.67
	上年数	332,584,847.26	224,224,942.40	55,992,307.77	52,367,597.09	1,060,976,598.28	791,380,941.09
成都地区	本年数	205,724,658.68	159,121,042.40	8,417,598.21	38,186,018.07	375,020,916.17	310,566,851.77
	上年数	3,682,623.61	3,074,391.15	276,602.87	331,629.59	66,853,692.18	34,910,401.30
天津地区	本年数	104,272,862.68	119,798,141.21	75,290,272.20	(90,815,550.73)	1,027,216,304.33	879,346,024.02
	上年数	417,550,877.51	326,915,839.98	80,426,266.27	10,208,771.26	1,084,939,956.51	847,656,871.55
北京地区	本年数	560,079,736.79	501,048,066.84	39,435,095.90	19,596,574.05	1,379,221,232.42	1,195,654,896.16
	上年数	366,584,658.28	287,552,153.60	40,642,470.96	38,390,033.72	970,549,339.39	812,217,881.67
东北地区	本年数	364,480,060.05	245,910,577.62	25,750,685.86	92,818,796.57	831,322,962.63	521,886,565.14
	上年数	308,171,109.18	221,351,632.05	15,547,807.93	71,271,669.20	411,294,925.01	279,108,635.67
其他地区	本年数			12,912,878.54	(12,912,878.54)	151,161,848.41	123,126,418.62
	上年数			14,456,450.91	(14,456,450.91)	82,484,573.65	98,496,265.32
抵消	本年数				-	(5,533,828,969.75)	(4,226,518,790.73)
	上年数				-	(4,460,698,177.40)	(3,442,222,683.81)
合计	本年数	4,473,275,834.73	3,633,226,546.42	543,479,984.38	296,569,303.93	6,482,911,630.82	3,356,829,340.71

	上年数	3,812,592,704.50	2,987,792,979.01	472,444,998.53	352,354,726.96	5,622,247,214.95	2,656,602,254.25
--	-----	------------------	------------------	----------------	----------------	------------------	------------------

注：营业收入合计数包括主营业务收入和其他业务收入，营业成本包括主营业务成本和其他业务支出。营业收入及营业成本合计数均为对外营业收入及对外营业成本。

万科企业股份有限公司  
会计报表注释  
2001年1—12月

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);印刷、复印、广告设计制作;代理报纸、电视、广播期刊广告业务;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)。控股子公司主营业务包括房地产开发及物业管理、零售、进出口业务、影视制作、投资、咨询等。

2001 年 9 月 28 日,经本公司临时股东大会审议通过,转让本公司控股的经营零售业务的深圳市万佳百货企业股份有限公司。截至本报告期末,该转让行为已全部完成(参见注释 5.2J、注释 36 及注释 39(2))。

2. 主要会计政策

本公司及子公司(“本集团”)编制会计报表所采用的主要会计政策,是根据中华人民共和国财政部颁布的《企业会计准则》、《企业会计制度》及其他有关规定制定的。

(a) 会计年度

本集团的会计年度为公历一月一日至十二月三十一日。

(b) 记帐基础和计价原则

会计核算以权责发生制为记帐基础,计价原则为历史成本法。

(c) 记帐本位币及外币折算

本集团以人民币为记帐本位币。外币交易采用当月一日的中国人民银行公布的外汇牌价中间价折合为人民币入帐,货币性外币资产和负债按资产负债表日中国人民银行公布的外汇牌价折合为人民币。除与购建固定资产直接相关的外币折算差额,在所购建的资产达到预定使用状态前计入有关资产的购建成本外,其他外币折算差额作为汇兑损益计入利润表。

境外子公司的会计报表除权益表项目按照发生时的汇率折算外,均按资产负债表日中国人民银行公布的外汇牌价折算为人民币。所产生的折算差额作为外币报表折算差额处理。

(d) 合并会计报表的编制方法

对本公司持有有表决权资本总额 50%以上或虽不超过 50%但有实际控制权的子公司合并其会计报表。只有在本公司对子公司具有控制权期间,其经营成果才反映在合并利润表中。合并时所有重大内部交易,包括未实现利润,及余额均已抵销。少数股东应占的权益和损益作为独立项目记入合并会计报表内。

(e) 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。包括可在证券市场上流通的,购买日起三个月内到期的短期债券投资。

(f) 坏帐准备

坏帐的确认标准: a. 债务人破产或死亡,以其破产或者遗产清偿后,仍然不能收回; b. 债务人逾期未履行偿债义务超过三年仍然不能收回的应收帐款。

坏帐损失核算采用备抵法,按期对所有应收款项(应收帐款、其他应收款)按帐龄分析法计提坏帐准备。对帐龄一年(含一年,以下类推)以内的应收款项按期末余额的 1%; 帐龄一至三年的应收款项按期末余额的 5%, 帐龄三年以上的应收款项按期末余额的 30%提取坏帐准备; 有确实情况表明某项应收款项将产生的坏帐大于已提取的坏帐准备,对该应收款项补充计提坏帐准备。

(g) 短期投资

短期投资指本集团购入的可随时变现并且持有时间不准备超过一年的投资,包括股票投资、债券投资等。

(h) 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、出租开发产品和拟开发土地。非开发产品包括库存商品、低值易耗品、原材料、在产品 and 产成品。

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、以出售或出租为开发目的的物业。

出租开发产品是指以出租方式经营的物业,出租开发产品在预计可使用年限之内(12.5 年-25 年)分期摊销;

拟开发土地是指所购入的、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“出租开发产品”或“已完工开发产品”。

#### (i) 长期股权投资

本公司在联营公司的投资是按权益法核算长期股权投资及投资收益。投资初始成本超过应享有被投资企业所有者权益份额形成的股权投资差额，摊销期限为 5 年；投资初始成本低于应享有被投资企业所有者权益份额形成的股权投资差额，其摊销期限为 10 年。

联营公司是指本公司长期拥有不少于 20%但不高于 50%股本权益且对其管理层具有重大影响力的公司。

权益法核算的联营公司的有关情况如下：

公司名称	注册地	法人代表	注册资本	实际投资额	持股比例	主营业务
深圳彩视电分有限公司电分	深圳	王文金	人民币 26,720,600.00	人民币 10,688,200.00	40%	彩印、
上海万盛房地产有限公司理	上海	王石	美元 1,000,000.00	美元 500,000.00	50%	物业管理
北海万达房地产有限公司开发经营	北海	莫军	人民币 20,000,000.00	人民币 8,000,000.00	40%	房地产
鞍山万山房地产有限公司	鞍山	周卫军	美元 5,172,700.00	人民币 10,420,085.10	35%	房地产
开发经营江西万利益达房地产南昌	南昌	郁亮	人民币 20,000,000.00	人民币 10,000,000.00	50%	房地产
开发经营发展有限公司						

本公司对拥有不超过 20%股本权益或虽拥有 20%以上股本权益但对其管理层不具有重大影响力的公司的长期投资采用成本法核算，并对可预见的永久性减值提取长期投资减值准备。投资收益在被投资公司宣告现金股利或利润分配时确认。

#### (j) 固定资产及在建工程

本集团固定资产按实际成本计价。与购建固定资产有关的直接或间接成本，包括购建期间所发生的借款利息费用及有关汇兑损益均予以资本化。

在建工程在完工即已达到预定可使用状态时，转为固定资产。

固定资产按直线法计提折旧，即固定资产原值减去预计残值后除以预计使用年限。预计残值率为 4%。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帐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。

现行分类折旧率如下：

<u>类别</u>	<u>使用年限</u>	<u>年折旧率</u>
房屋及建筑物	12.5-25	3.84%-7.68%
机器设备	10	9.6%
运输工具	5	19.2%
电子设备	5	19.2%
其他设备	5	19.2%

在建工程不计提折旧。

本集团固定资产包括在建工程，在资产负债日按帐面价值与可收回金额孰低计价。对于可收回金额低于帐面价值的差额，计提固定资产减值准备。

(k) 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。

(l) 收入确认原则

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%或以上之订金或/及已确认余下房款的付款安排)确认销售收入的实现。

物业出租按与承租方签定的合同或协议规定的承租方付租日期和金额，确认房屋出租收入的实现。

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。

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。

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。

(m) 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。

开发房地产物业、购建固定资产借款费用，在房地产物业竣工、购建固定资产达到可使用状态之前可以利息资本化；当所开发房地产物业竣工、购建固定资产到达可使用状态后，停止利息资本化。若开发房地产物业、购建固定资产发生非正常中断，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，直至开发或购建活动重新开始。

其他的借款费用均于发生当期确认为财务费用。

(n) 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“代管基金”，专项用于住宅共同部位共同设备和物业管理区域公共设施的维修、更新。

(o) 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“应付帐款”，待保证期过后根据实际情况和合同约定支付。

(p) 所得税的会计处理方法

采用应付税款法。

3. 本年度会计政策、会计估计变更的影响：

(1) 根据财政部财会[2000]25 号文“关于印发《企业会计制度》的通知”和财政部[2001]17 号文“关于印发《贯彻实施〈企业会计制度〉有关政策衔接问题的规定》的通知”以及财政部 2001 年 7 月 7 日发布的《实施〈企业会计制度〉及其相关准则问题解答》的有关规定，本集团自 2001 年 1 月 1 日起执行《企业会计制度》。

本期因会计政策变更而进行调整的事项有固定资产减值准备追溯调整和开办费追溯调整，调整金额对各年度经营成果的影响如下所示：

	2000年	1999年	1998年	1998年以前
影响净利润增（减）	(4,583,770.20)	(14,920,787.55)	(5,486,937.85)	(7,764,183.42)
其中：开办费	(3,166,870.20)	67,651.85	(3,597,737.85)	(4,743,383.42)
固定资产减值准备	(1,416,900.00)	(14,988,439.40)	(1,889,200.00)	(3,020,800.00)
影响未分配利润增（减）	<u>(32,755,679.02)</u>	<u>(28,171,908.82)</u>	<u>(13,351,121.27)</u>	<u>(7,764,183.42)</u>



(2) 本公司管理层根据企业当前情况和《企业会计制度》的相关规定，将投资初始成本超过应享有被投资企业所有者权益份额形成的股权投资差额，其摊销期限由 10 年调整为 5 年；投资初始成本低于应享有被投资企业所有者权益份额形成的股权投资差额，其摊销期限仍为 10 年。

本期会计估计变更减少当期净利润人民币 3,065,851.00 元。

#### 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	15%--33%
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	1%--3%

## 5. 合并会计报表的范围及其变化

### 5.1 本公司所控制的境内外所有子公司情况及合并范围如下：

被投资单位全称	注册地	法定		注册资本	拥有权益		经济性质 或类型	主营业务	是否 合并
		代表人			直接	间接			
1. 深圳市万科贸易有限公司	深圳市	王文金	人民币	42,500,000.00	95%	5%	有限责任公司	商贸、进出口	是
2. 深圳市万科财务顾问有限公司	深圳市	阙东武	人民币	15,000,000.00	95%	5%	有限责任公司	咨询服务	是
3. 深圳市万科文化传播有限公司	深圳市	郑凯南	人民币	8,000,000.00	95%	5%	有限责任公司	影视文化产品	是
4. 北京万科文化传播有限责任公司	北京市	郑凯南	人民币	1,000,000.00		100%	有限责任公司	广告发布及咨询服务	是
5. 深圳市万科房地产有限公司	深圳市	莫 军	人民币	100,000,000.00	95%	5%	有限责任公司	房地产开发	是
6. 深圳市万科物业管理有限公司	深圳市	陈之平	人民币	6,000,000.00	95%	5%	有限责任公司	物业管理、维修服务	是
7. 深圳市万科物业发展有限公司	深圳市	陈之平	人民币	5,000,000.00	90%	10%	有限责任公司	物业管理、维修服务	是
8. 上海万科房地产有限公司	上海市	丁长峰	人民币	30,000,000.00	95%	5%	有限责任公司	房地产开发、装潢	是
9. 上海万科城市花园发展有限公司	上海市	丁长峰	人民币	100,000,000.00	90%	10%	有限责任公司	房地产开发、装潢	是
10. 上海万科徐汇置业有限公司	上海市	丁长峰	人民币	15,000,000.00		100%	有限责任公司	房地产开发、装潢	是
11. 上海万科闵行置业有限公司	上海市	丁长峰	人民币	15,000,000.00		100%	有限责任公司	房地产开发、装潢	是
12. 上海万科浦东置业有限公司	上海市	丁长峰	人民币	15,000,000.00		100%	有限责任公司	房地产开发、装潢	是
13. 上海万科宝山置业有限公司	上海市	丁长峰	人民币	50,000,000.00		100%	有限责任公司	房地产开发、装潢	是
14. 上海万科物业管理有限公司	上海市	周俊庭	人民币	15,000,000.00		100%	有限责任公司	物业管理	是
15. 南京万科置业有限公司	南京市	丁长峰	人民币	50,000,000.00	95%	5%	有限责任公司	房地产开发、装潢	是
16. 北京万科企业有限公司	北京市	张 力	人民币	100,000,000.00	80%	20%	有限责任公司	房地产开发	是
17. 北京万科物业管理有限公司	北京市	黄会青	人民币	1,000,000.00		100%	有限责任公司	物业管理	是
18. 沈阳万科房地产开发有限公司*	沈阳市	周卫军	人民币	100,000,000.00	98%	2%	有限责任公司	房地产开发	是
19. 沈阳万科城市花园开发有限公司	沈阳市	周卫军	人民币	12,000,000.00		100%	有限责任公司	房地产开发	是
20. 长春万科房地产开发有限公司	长春市	周卫军	人民币	50,000,000.00	95%	5%	有限责任公司	房地产开发	是
21. 武汉市万科物业管理有限公司*	武汉市	杨 海	人民币	12,000,000.00		100%	有限责任公司	物业管理	是
22. 武汉市万科房地产有限公司*	武汉市	莫 军	人民币	50,000,000.00	95%	5%	有限责任公司	房地产开发	是
23. 深圳万创建筑设计顾问公司	深圳市	徐洪舸	人民币	1,000,000.00		100%	有限责任公司	咨询	是
24. 永达中国投资有限公司	香 港	王 石	港币	10,000.00	100%		有限责任公司	投资	是
25. 万科影视有限公司	香 港	王 石	港币	50,000.00		100%	有限责任公司	投资	是
26. 万科中国投资有限公司	香 港	王 石	港币	50,000.00		100%	有限责任公司	投资	是
27. 沈阳万科物业管理有限公司	沈阳市	周卫军	人民币	3,000,000.00		100%	有限责任公司	物业管理	是
28. 深圳万科置业有限公司*	深圳市	徐洪舸	人民币	80,000,000.00	75%	25%	有限责任公司	房地产开发和经营	是
29. 深圳市联动电子商务有限公司	深圳市	王 石	人民币	10,000,000.00	95%	5%	有限责任公司	电子商务	是
30. 成都万科房地产有限公司	成都市	莫 军	人民币	30,000,000.00	70%	30%	有限责任公司	房地产开发	是
31. 成都万科物业管理有限公司	成都市	周 彤	人民币	2,000,000.00		100%	有限责任公司	物业管理	是
32. 大连万科房地产开发有限公司	大连市	周卫军	人民币	32,000,000.00	75%	25%	有限责任公司	房地产开发	是
33. 大连万科物业管理有限公司	大连市	周卫军	人民币	500,000.00		100%	有限责任公司	物业管理	是
34. 天津万科物业管理有限公司	天津市	刘壮成	人民币	10,000,000.00		100%	有限责任公司	房地产管理	是
35. 天津万科兴业发展有限公司	天津市	刘壮成	人民币	60,000,000.00		100%	有限责任公司	房地产开发	是
36. 天津万科房地产有限公司*	天津市	丁长峰	人民币	108,010,000.00	74%	26%	有限责任公司	房地产开发, 贸易	是
37. 天津万科住宅发展有限公司	天津市	刘壮成	人民币	80,000,000.00	50%	50%	有限责任公司	房地产开发	是
38. 北京万科海天房地产开发有	北京市	张 力	人民币	10,000,000.00	80%	-	有限责任公司	房地产开发	是

### 39. 万佳百货股份有限公司

1% 股份有限公司 商业零售

注  
5.2J

- \*原名沈阳万科房屋开发有限公司，于本报告期内更名为沈阳万科房地产开发有限公司。
- \*原名武汉万科经济发展有限公司，于本报告期内更名为武汉市万科物业管理有限公司。
- \*原名武汉万瑞房地产发展有限公司，于本报告期内更名为武汉市万科房地产有限公司。
- \*原名深圳海神置业有限公司，于本报告期内更名为深圳万科置业有限公司。
- \*原名天津万科兴业（集团）有限公司，于本报告期内更名为天津万科房地产有限公司

## 5.2 本报告期合并范围发生变化的单位和原因如下：

- A 2001年2月19日，本公司将深圳万科精品制造有限公司之100%股权，以接近截止该公司2000年12月31日帐面净资产为基础作价转让给广东旭丰贸易有限公司和香港宇宙兴业有限公司，故未纳入本报告期合并会计报表。
- B 本公司于2001年5月28日新设上海万科闵行置业有限公司，注册资本人民币1,500万元，其中，本公司之子公司上海万科房地产有限公司持有其90%的股权，本公司之子公司上海万科城市花园发展有限公司持有其10%的股权。主要开发经营金丰城项目（暂定名），故该公司纳入本报告期合并会计报表。
- C 本公司于2001年6月13日新设上海万科浦东置业有限公司，注册资本人民币1,500万元，其中，本公司之子公司上海万科房地产有限公司持有其90%的股权，本公司之子公司上海万科城市花园发展有限公司持有其10%的股权。主要开发经营浦东曹路镇项目（暂定名），故该公司纳入本报告期合并会计报表。
- D 本公司于2001年4月27日新设南京万科置业有限公司，注册资本人民币5,000万元，其中，本公司持有其95%的股权，本公司之子公司深圳市万科财务顾问有限公司持有其5%的股权。主要开发经营南京万科金色家园项目，故该公司纳入本报告期合并会计报表。
- E 本公司于2001年5月23日新设北京万科海天房地产开发有限责任公司，注册资本1,000万人民币元，其中，本公司之全资子公司北京万科企业有限公司持有其80%的股权。主要开发经营天秀项目（暂定名），故该公司纳入本报告期合并会计报表。
- F 本公司于2001年4月16日新设长春万科房地产有限公司，注册资本人民币5,000万元，其中，本公司持有其95%的股权，本公司之子公司深圳市万科财务顾问有限公司持有其5%的股权。主要开发经营长春万科城市花园项目，故该公司纳入本报告期合并会计报表。
- G 本公司于2001年2月20日新设深圳万科物业发展有限公司，注册资本人民币500万元，其中，本公司持有其90%的股权，本公司之子公司深圳市万科财务顾问有限公司持有其10%的股权。主要经营以公共物业为主的经营性物业管理，故该公司纳入本报告期合并会计报表。
- H 本公司于2001年5月29日增持深圳市联动电子商务有限公司股权，至本报告期末，本公司持有该公司股权由33%增至100%。故该公司纳入本报告期合并会计报表。
- I 本公司于2001年7月5日新设上海万科宝山置业有限公司，注册资本人民币5,000万元，其中，本公司之子公司上海万科城市花园发展有限公司持有其90%的股权，本公司之子公司上海万科房地产有限公司持有其10%的股权。主要开发经营上海宝山万科新城项目（暂定名），故该公司纳入本报告期合并会计报表。
- J 本公司根据第十二届董事会第五次会议决议，将直接和间接持有的深圳市万佳百货股份有限公司（“万佳公司”）72%的股权一次性转让给中国华润总公司及其100%持股的附属公司中润国内贸易有限公司，转让合同已于2001年8月24日签署，该事项已于2001年9月28日提交本公司2001年度第二次临时股东大会审议并获批

准，截止本报告期末该转让已全部完成。本公司于本报告期末不再合并万佳公司及其附属子公司的资产负债表。本报告期的合并利润表及现金流量表仍将万佳及其附属公司1-8月份的经营活 动纳入合并。上年对比数中仍包括万佳公司及其附属公司的数据，未对其做剔除调整。

下列所披露的会计报表数据，除特别注明之外，“期初”系指 2001 年 1 月 1 日，“期末”系指 2001 年 12 月 31 日，“本期”系指 2001 年 1 月 1 日至 12 月 31 日。

## 6. 货币资金

项目	2001-12-31			2000-12-31		
	原币	折算汇率	折合人民币	原币	折算汇率	折合人民币
现金	RMB	1,409,247.63	RMB 1,409,247.63	RMB	7,493,099.39	RMB 7,493,099.39
	USD	17,934.70	8.2766 148,438.35	USD	32,873.13	8.2781 272,127.06
	HKD	106,092.10	1.0606 112,521.28	HKD	2,085,145.97	1.0613 2,212,965.42
	JY	161,076.00	0.063 10,147.79	JY	201,176.00	0.0717 14,430.95
			RMB 1,680,355.05			RMB 9,992,622.82
银行存款	RMB	700,621,687.01	RMB 700,621,687.01	RMB	905,299,352.65	RMB 905,299,352.65
	USD	4,576,715.34	8.2766 37,879,642.17	USD	3,432,736.72	8.2781 28,416,537.84
	HKD	14,009,792.20	1.0606 14,858,785.60	HKD	10,689,443.80	1.0613 11,344,706.71
	JY	-	0.063 -	JY	100,876.43	0.0717 7,232.84
			RMB 753,360,114.78			RMB 945,067,830.04
其他货币资金	RMB	50,340,947.36	RMB 50,340,947.36	RMB	40,684,707.19	RMB 40,684,707.19
			RMB 50,340,947.36			RMB 40,684,707.19
合计			RMB 805,381,417.19			RMB 995,745,160.05

其他货币资金主要指物业管理项目代管基金。

## 7. 短期投资

	2001-12-31			2000-12-31		
	投资金额	跌价准备	年末市价	投资金额	跌价准备	年末市价
股票投资	-	-	-	1,017,446.83	414,947.83	602,499.00

## 8. 应收帐款

帐龄	2001-12-31			2000-12-31		
	金额	比例 (%)	坏帐准备	金额	比例 (%)	坏帐准备
	人民币		人民币	人民币		人民币
1 年以内	325,706,884.97	89.15%	3,257,068.85	355,095,011.79	88.42%	3,550,950.12
1-2 年	24,938,588.89	6.83%	1,246,929.44	23,230,645.23	5.79%	1,161,532.26
2-3 年	4,765,554.60	1.30%	238,277.73	9,833,748.80	2.45%	491,687.44
3 年以上	9,954,926.33	2.72%	4,736,477.90	13,421,999.63	3.34%	4,026,599.89
合计	365,365,954.79	100.00%	9,478,753.92	401,581,405.45	100.00%	9,230,769.71

欠款单位及个人前五名累计总欠款金额为人民币 17,517,516.00 元, 占应收帐款总额的 4.79%, 均为一年内发生的待支付购房款, 正在办理按揭手续。

无持有本公司 5% (含 5%) 以上股份的股东欠款。

坏帐准备的计提比例参见注释 2 (f)。

## 9. 其他应收款

帐龄	2001-12-31			2000-12-31		
	金额	比例 (%)	坏帐准备	金额	比例 (%)	坏帐准备
	人民币		人民币	人民币		人民币
1 年以内	71,074,482.70	53.55%	710,744.83	65,162,027.88	48.35%	651,620.27
1-2 年	22,032,980.89	16.60%	1,101,649.04	27,502,719.05	20.41%	1,375,135.95
			517,423.			
2-3 年	10,348,467.39	7.80%	37	15,267,082.50	11.33%	763,354.13
			8,780,288.7			
3 年以上	29,267,349.66	22.05%	7	26,849,294.97	19.91%	8,054,788.49
	132,723,280.6		11,110,106.	134,781,124.4		10,844,898.8
合计	4	100.00%	01	0	100.00%	4

欠款单位及个人前五名累计总欠款金额为人民币 31,774,333.29 元, 占其他应收款总额的 25.34%, 主要为联营公司往来款 (参见注释 39 (4)) 及保证金。

无持有本公司 5% (含 5%) 以上股份的股东欠款。

坏帐准备的计提比例参见注释 2 (f)。

#### 10. 预付帐款

预付帐款主要包括预付设计费、工程款、地价款等。

帐龄	2001-12-31		2000-12-31	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
	人民币		人民币	
1 年以内	69,377,526.85	99.09%	10,522,356.75	59.23%
1-2 年	210,000.00	0.30%	6,526,427.61	36.74%
2-3 年	405,314.10	0.58%	528,871.86	2.98%
3 年以上	24,587.25	0.04%	186,480.62	1.05%
合计	70,017,428.20	100.00%	17,764,136.84	100.00%

超过一年的预付帐款主要为待结算的工程款。

本期增加的预付帐款主要系本公司地产项目预付的工程款和地价款。

无持有本公司 5%（含 5%）以上股份的股东欠款。

#### 11. 存货

项目	2001-12-31		2000-12-31	
	金额	跌价准备	金额	跌价准备
已完工开发产品	1,189,843,769.75	17,174,856.86	602,214,960.00	98,619.80
在建开发产品	1,210,992,111.07	22,000,000.00	1,428,353,422.87	14,000,000.00
出租开发产品	216,566,631.79	6,700,000.00	261,875,331.91	-
拟开发土地	2,135,027,491.53	2,919,000.00	870,390,591.55	-
原材料	861,739.83	-	5,076,804.04	-
在产品	803,315.81	-	1,167,793.75	-
产成品	259,716.83	-	4,435,373.36	2,351,510.23
库存商品	2,005,994.96	259,686.77	301,057,505.61	1,451,615.40
低值易耗品	1,309,561.14	-	2,207,702.47	-
合计	4,757,670,332.71	49,053,543.63	3,476,779,485.56	17,901,745.43

\*本公司之子公司万科精品制造有限公司于报告期内业已转让(注释 5.2A)，其项下产成品及跌价准备相应于报告期转出。本公司原下属公司万佳百货股份有限公司于报告期内业已转让(注释 5.2J)，其项下库存商品及跌价准备相应转出。

\*\*本期计提的存货跌价准备系根据市场价格确定的存货可变现净值、租金回报收益低于存货帐面成本的金额计提，具体数额参见存货明细表。

其中：

(1) 已完工开发产品

项目名称	竣工时间	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	跌价准备
		人民币	人民币	人民币	人民币	
深圳四季花城	1999 年 12 月至 2001 年 6 月	36,219,490.14	326,508,446.02	327,847,875.66	34,880,060.50	-
深圳金色家园	2000 年 12 月及 2001 年 12 月	91,969,895.48	393,409,791.08	362,705,239.80	122,674,446.76	-
深圳温馨家园	2001 年 6 月	-	380,388,004.52	283,852,922.54	96,535,081.98	-
深圳俊园	1999 年 12 月	86,006,222.53	-	6,860,974.14	79,145,248.39	9,154,327.14
深圳彩园	1999 年 12 月	17,880,622.68	7,139,679.82	21,535,502.50	3,484,800.00	-
上海优诗美地	2000 年 6 月	29,256,062.76	460,279.30	26,960,598.25	2,755,743.81	-
上海城市花园	1996 年 12 月至 1999 年 12 月	64,956,355.41	849,139.02	28,476,595.13	37,328,899.30	98,619.80
上海万科广场	1995 年 6 月	17,463,186.20	-	10,962,146.60	6,501,039.60	-
上海华尔兹花园	2001 年 6 月	-	487,954,112.46	450,707,192.40	37,246,920.06	-
上海万科春申城	2001 年 12 月		243,294,512.29	172,676,796.60	70,617,715.69	-
北京城市花园	2000 年 12 月	68,918,047.49	5,623,232.58	61,867,314.92	12,673,965.15	-
北京星园首六栋	2000 年 12 月至 2001 年 6 月	58,233,528.98	364,612,838.17	271,291,183.22	151,555,183.93	-
北京星园二期	2001 年 12 月	-	166,683,659.87	47,820,124.10	118,863,535.77	-
北京青青家园前期	2001 年 12 月	-	161,856,536.33	76,798,021.18	85,058,515.15	-
天津城市花园	1999 年 12 月	19,904,491.92	30,059,517.74	10,663,690.97	39,300,318.69	5,477,537.00
天津花园新城	1998 年 12 月至 2001 年 12 月	67,574,923.71	85,435,870.20	107,084,598.93	45,926,194.98	-
天津都市花园	2000 年 6 月	20,559,616.45	21,658,664.91	20,384,811.66	21,833,469.70	2,444,372.92
沈阳紫金苑	2000 年 12 月至 2001 年 12 月	12,865,911.26	19,977,132.97	22,791,464.41	10,051,579.82	-
沈阳花园新城一至三期	2000 年 12 月至 2001 年 12 月	7,927,116.60	346,822,341.71	208,924,995.29	145,824,463.02	-
成都万科城市花园一期	2001 年 12 月	-	216,919,069.00	151,393,300.58	65,525,768.42	-
其他		2,479,488.39	2,923,676.04	3,342,345.40	2,060,819.03	-
合计		602,214,960.00	3,262,576,504.03	2,674,947,694.28	1,189,843,769.75	17,174,856.86



## (2) 出租开发产品

项目名称	期初余额 人民币	本期增加 人民币	本期减少 人民币	期末余额 人民币	跌价准备
深圳桂苑商业	1,512,899.56	-	1,512,899.56	-	
深圳福景商业	74,678,492.45	5,502,767.54	4,508,409.69	75,672,850.30	
深圳俊园写字楼			20,578,868.9		
	20,578,868.93		3	-	
深圳景田城市花园车库			2,213,440.		
	10,474,351.25	-	68	8,260,910.57	
上海城市花园车库	21,668,467.92		2,990,032.34	18,678,435.58	
北京城市花园商业及康乐中					
北京城市花园西区	15,826,556.57		1,352,727.54	14,473,829.03	
天津万科中心商场		4,436,360.93		4,436,360.93	2,500,000.00
	53,287,169.07	-	2,376,248.36	50,910,920.71	0
天津世贸广场写字楼					4,200,000.00
	25,589,302.98	-	360,845.64	25,228,457.34	0
天津世贸广场公寓			26,987,100.00		
	29,254,799.37	1,510,135.86	0	3,777,835.23	
成都万兴苑写字楼	6,111,026.21		652,047.43	5,458,978.78	
大连邮电万科大厦写字楼	1,217,047.35	4,953,653.07	781,434.47	5,389,265.95	
沈阳城市花园车库	1,676,350.25	2,602,437.12		4,278,787.37	
	261,875,331.9	19,005,354.5	64,314,054.6	216,566,631.7	6,700,000.00
合计	1	2	4	9	0

## (3) 在建开发产品

项目名称	开工时间	预计首批竣工时间	预计总投资 人民币(万元)	期初余额 人民币	期末余额 人民币	跌价准备 人民币
深圳金色家园二、三期	2000年8月	2001年12月	73,148	148,370,840.93	69,997,166.65	-
深圳四季花城四至六期	2001年4月	2001年12月	48,690	65,428,846.48	99,539,494.61	-
深圳温馨家园	1999年8月	2001年6月	已完工	301,910,000.00	-	-
深圳金域蓝湾一期	2001年9月	2003年3月	49,169	-	86,426,953.69	-
上海万科春申城一期	2001年2月	2001年12月	30,780	-	63,612,630.95	-
上海优诗美地南块	2001年11月	2002年6月	7,763	-	37,149,846.86	-
上海华尔兹花园	2000年7月	2001年6月	已完工	213,790,305.56	-	-
北京星园二至四期	2000年12月	2001年12月	92,320	349,101,502.06	149,995,678.38	-
北京青青家园商业街	2001年9月	2001年12月	3,943	-	15,607,730.45	-
北京青青家园后期	2001年10月	2002年10月	37,100	-	211,117,738.06	-
天津花园新城西区	2000年5月	2001年12月	19,026	52,019,515.79	23,941,384.86	-
天津美树丽舍	2001年7月	2002年5月	33,608	-	98,924,590.45	-
武汉俊园	2001年5月	2003年5月	24,681	95,736,788.87	97,783,872.11	22,000,000.00
武汉四季花城东区	2001年9月	2002年6月	52,626	-	37,706,684.83	-
成都城市花园前期	2000年12月	2001年12月	66,016	31,713,398.81	41,780,149.87	-
沈阳花园新城三区	2000年11月	2001年12月	已完工	163,140,000.00	-	-
南京万科金色家园一期	2001年12月	2002年12月	28,359	-	95,105,713.63	-
长春城市花园	2001年10月	2002年11月	80,306	-	82,302,475.67	-
深圳建筑研究中心			转在建工程	7,142,224.37	-	-
合计			647,535	1,428,353,422.87	1,210,992,111.07	22,000,000.00

(4) 拟开发土地

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)	期初余额 人民币	期末余额 人民币	跌价准备 人民币
深圳四季花城后期	2002 年 4 月	2002 年 12 月	54,060	99,252,629.64	51,544,501.62	
深圳金域蓝湾二、三期	2002 年 5 月	2003 年 11 月	822,80	5,011,000.00	109,657,800.00	
深圳大梅沙项目	2002 年 1 月	2003 年 3 月	116,717		424,304,881.77	
深圳金色家园三期	2001 年 12 月	2002 年 12 月	27,575	29,103,705.01	-	
上海优诗美地南块	二期2002 年 5 月	2002 年 12 月	36,000	38,136,066.00	64,128,274.43	
上海宝山万科新城	首期2002 年 7 月	2002 年 11 月	289,550	-	91,830,810.93	
上海曹路镇项目	首期2002 年 8 月	2003 年	130,000	-	41,431,726.45	
上海万科春申城后期	二期2002 年 2 月	2002 年 9 月	119,745	85,536,820.15	155,704,288.13	
南京万科金色家园后期	2002 年 6 月	2003 年 9 月	35,175		112,027,444.29	
北京星园后期	2002 年 7 月	2003 年 12 月	73,365	38,312,835.41	23,489,526.27	
北京青青家园后期	首期2001 年 10 月	2002 年 10 月	61,705	79,889,081.46	-	
北京天秀项目	首期2002 年 6 月	2002 年 12 月	74,699	-	106,783,743.82	
沈阳万科金色家园	首期2002 年 4 月	2002 年 12 月	51,900		119,918,235.00	
沈阳万科四季花城	首期2002 年 4 月	2002 年 12 月	137,000	30,022,196.42	129,553,628.42	
成都城花后期	2002 年 12 月	2003 年 11 月	待定	5,000,000.00	148,906,377.73	
上海金丰项目	待定		待定	15,000,000.00		
上海城花未开工区	待定		待定	12,999,754.70	12,999,754.70	
天津东丽湖项目	待定		待定	386,370,138.30	425,890,591.88	
天津花园新城商业	待定		待定		64,985,419.00	
天津滨海项目	待定		待定	24,100,366.55	-	
天津世贸广场二期	待定		待定	15,388,613.98	15,388,613.98	2,919,000.00
其他项目				6,267,383.93	-	0
合计				870,390,591.55	2,135,027,491.53	2,919,000.00

12. 待摊费用

类别	2000-12-31 人民币	本年增加 人民币	本年摊销 人民币	2001-12-31 人民币
广告费	749,752.54	-	749,752.54	-
装修费	870,397.70	503,752.75	880,725.48	493,424.97
保险费	481,861.95	487,411.10	935,125.27	34,147.78
物料摊销	332,719.51		332,719.51	-
其他	509,952.04	5,172,823.4	3,795,074.7	1,887,700.7

		7	7	4
		6,163,987.3	6,693,397.5	2,415,273.4
合计	2,944,683.74	2	7	9

年末结存的待摊费用系本公司于本期发生的分摊期限在一年(包括一年)内的各项费用。

13. 长期股权投资  
合并

长期股权投资列示如下:

	2000-12-31	本期增加	本期减少	2001-12-31
		10,000,000		
长期股权投资	100,827,102.56	.00	23,471,400.82	87,355,701.74
其中: 股票投资	49,619,347.00		348,000.00	49,271,347.00
		10,000,000		
其他股权投资	38,098,708.46	.00	13,611,372.10	34,487,336.36
股权投资差额	13,109,047.10	-	9,512,028.72	3,597,018.38
减: 长期投资减值准备	5,060,000.00	-	-	5,060,000.00
		10,000,000		
长期投资净额	95,767,102.56	.00	23,471,400.82	82,295,701.74

其中:

(1) 股票投资

被投资公司名称	股份类别	占被投资公司		期末金额	减值准备	备注
		股权比例	股数			
中国新技术创业投资公司	法人股	2.43%	506,000	5,060,000.00	0	未上市
天津世纪股份有限公司	法人股	0.55%	440,000	920,000.00	-	未上市
武汉城市文化投资集团股份有限公司	法人股	2.21%	3,062,400	5,440,000.00	-	上市
天津万华股份有限公司	法人股	1.48%	1,320,000	3,700,000.00	-	未上市
长春环亚股份有限公司	法人股	1.79%	2,200,000	5,070,000.00	-	上市
长春百货大楼(集团)股份有限公司	法人股	1.00%	1,820,000	2,990,000.00	-	上市
大连北大科技(集团)股份有限公司	法人股	2.00%	4,787,500	7,307,500.00	-	上市
上海华东电脑股份有限公司	法人股	1.89%	1,440,000	3,000,000.00	-	上市
上海邮电通信设备股份有限公司	法人股	1.40%	4,299,360	8,841,200.00	-	上市
深圳发展银行股份有限公司	法人股	0.10%	2,016,000	5,836,647.00	-	上市
天津中新药业集团股份有限公司	法人股	0.02%	100,000	306,000.00	-	上市
廊坊京津发展股份有限公司	法人股	0.23%	200,000	800,000.00	-	未上市
合计				49,271,347.00	0	

(2) 其他股权投资

被投资项目名称	投资期限	投资金额				占被投资项目比例
		初始投资额	本期权益调整	累计权益调整	期末余额	
深圳视电有限公司	15年	10,688,200.00	(8,767,226.64)	(10,980,407.85)	(292,207.85)	40%
上海万盛地产有限公司	70年	2,949,847.19	(4,563.11)	1,629,878.87	4,579,726.06	50%
鞍山万山房地产开发有限公司	11年	10,420,085.10	(71,571.96)	1,052,968.49	11,473,053.59	35%
北海万达房地产开发有限公司	30年	8,000,000.00	(1,477,161.76)	(2,147,109.41)	5,852,890.59	40%
沈阳万方实业有限公司	50年	2,000,000.00	-	-	2,000,000.00	6.67%
观澜高尔夫球会员证		1,408,402.91	-	-	1,408,402.91	-
江西万利益地产发展有限公司		10,000,000.00	(534,528.94)	(534,528.94)	9,465,471.06	50%
合计		45,466,535.20	(10,855,052.41)	(10,979,198.84)	34,487,336.36	

### (3) 股权投资差额

被投资 项目名称	摊销 期限	投资金额			
		初始金额	本期摊销	累计摊销	期末余额
			(5,169,870.16)		
深圳万科置业有限公司	5年	19,271,878.97		(9,905,225.43)	9,366,653.54
大连万科房地产开发有限公司	10年	(3,244,452.41)	314,445.24	864,724.41	(2,379,728.00)
成都万科房地产有限公司	5年	479,706.05	(108,000.00)	(155,706.05)	324,000.00
天津万科房地产有限公司	10年	(4,642,383.87)	464,238.36	928,476.72	(3,713,907.15)
		<u>11,864,748.74</u>	<u>(4,499,186.56)</u>	<u>(8,267,730.35)</u>	<u>3,597,018.39</u>

以上股权投资差额均由收购股权产生。

### (4) 长期投资减值准备

根据中国人民银行银发[1998]274号文，中国新技术创业投资公司已关闭清算，本公司已于一九九八年度按投资额全额计提减值准备，总计人民币5,060,000.00元。

### 公司数

长期投资列示如下：

项目	2000-12-31		本年增加	本年减少	2001-12-31	
	金额	减值准备			金额	减值准备
长期股权投资	1,309,386,012.12	-	520,405,492.84	228,824,913.54	1,600,966,591.42	-

其中：

(1) 其他股权投资

被投资单位名称	投资期限	占被投资公司 注册资本	初始投资额	本年权益调整	累计权益调整	年末数	占被投资公司 注册资本
		直接比例					间接比例
深圳市万科贸易有限公司	10 年	95%	40,375,000.00	3,584,214.86	24,109,100.96	64,484,100.96	5%
深圳市万科物业服务有限公司	10 年	95%	15,000,000.00	6,533,259.73	57,362,226.54	72,362,226.54	5%
深圳市万科文化经营有限公司	10 年	95%	7,600,000.00	1,742,013.45	2,774,358.85	10,374,358.85	5%
深圳市万科房产有限公司	50 年	95%	95,000,000.00	147,578,088.39	327,403,496.86	422,403,496.86	5%
深圳市万科物业管理有限公司	18 年	95%	5,700,000.00	(3,058,229.60)	(3,068,104.15)	2,631,895.85	5%
深圳市万科物业发展有限公司	10 年	90%	4,500,000.00	2,124,097.85	2,124,097.85	6,624,097.85	10%
上海万科房产有限公司	18 年	95%	28,500,000.00	436,902.64	59,697,008.49	88,197,008.49	5%
上海万科城市花园发展有限公司	10 年	90%	90,000,000.00	70,138,324.03	111,725,257.86	201,725,257.86	10%
南京万科置业有限公司	10 年	95%	47,500,000.00	(3,365,118.97)	(3,365,118.97)	44,134,881.03	5%
北京万科企业有限公司	50 年	80%	80,000,000.00	14,879,056.40	69,367,764.58	149,367,764.58	20%
沈阳万科房产开发有限公司	20 年	95%	29,500,000.00	54,931,987.85	181,031,046.46	210,531,046.46	5%
长春万科房产开发有限公司	2 年(暂定)	95%	47,500,000.00	(2,824,511.05)	(2,824,511.05)	44,675,488.95	5%
武汉市万科房产有限公司	10 年	95%	5,000,000.00	(12,313,198.09)	9,875,110.24	14,875,110.24	5%
永达中国投资有限公司		100%	7,478.00	571,219.37	(2,362,159.17)	(2,354,681.17)	0%
深圳万科置业有限公司	20 年	75%	56,660,695.41	(8,949,865.06)	(16,490,790.82)	40,169,904.59	25%
成都万科房产有限公司	30 年	70%	8,400,000.00	24,005,808.13	37,668,789.60	46,068,789.60	30%
大连万科房产开发有限公司	15 年	75%	28,991,381.52	(206,359.49)	6,241,245.54	35,232,627.06	25%
天津万科房产有限公司	50 年	74%	126,544,270.31	(67,115,230.72)	(26,722,462.64)	99,821,807.67	26%
天津万科住宅发展有限公司	50 年	50%	6,000,000.00	0.00	(15,000.00)	5,985,000.00	50%
江西万科益达房产发展有限公司	30 年	50%	10,000,000.00	(534,528.96)	(534,528.96)	9,465,471.04	50%
鞍山万科房产开发有限公司	11 年	35%	10,420,085.10	(71,571.96)	1,052,968.49	11,473,053.59	65%
北海万科房产开发有限公司	30 年	35%	8,000,000.00	(1,477,161.76)	(2,147,109.41)	5,852,890.59	65%
深圳腾讯电子商务有限公司	50 年	90%	3,300,000.00	469,769.62	5,680,457.33	8,980,457.33	10%
上海万盈房产有限公司	70 年	50%	2,949,847.19	(4,563.11)	1,629,878.87	4,579,726.06	50%
深圳市深视光电有限公司	25 年	40%	10,688,200.00	(8,767,226.64)	(10,980,407.85)	(292,207.85)	60%
			768,136,957.53	218,307,176.91	829,232,615.50	1,597,369,573.03	

(2) 股权投资差额

被投资 项目名称	摊销 期限	投资金额			
		初始金额	本期摊销	累计摊销	期末余额
			(5,169,870.16)		
深圳万科置业有限公司	5年	19,271,878.97		(9,905,225.43)	9,366,653.54
大连万科房产开发有限公司	10年	(3,244,452.41)	314,445.24	864,724.41	(2,379,728.00)
成都万科房产有限公司	5年	479,706.05	(108,000.00)	(155,706.05)	324,000.00
天津万科房产有限公司	10年	(4,642,383.87)	464,238.36	928,476.72	(3,713,907.15)
		11,864,748.74	(4,499,186.56)	(8,267,730.35)	3,597,018.39

#### 14. 固定资产

	2000-12-31	本期增加	本期减少	2001-12-31
固定资产原价	人民币	人民币	人民币	人民币
	333,291,736.8	128,247,549.5	154,219,383.8	307,319,902.4
房屋及建筑物	1	1	8	4
机器设备	9,872,167.60	3,526,524.28	5,356,151.04	8,042,540.84
运输工具	49,454,623.66	9,491,329.88	17,001,097.81	41,944,855.73
	118,307,405.7			
电子设备	9	17,551,225.55	79,430,838.12	56,427,793.22
其他设备	15,726,844.72	2,015,343.83	9,620,261.23	8,121,927.32
	526,652,778.5	160,831,973.0	265,627,732.0	421,857,019.5
合计	8	5	8	5
累计折旧				
房屋及建筑物	53,032,070.83	29,858,511.64	25,765,688.92	57,124,893.55
		2,886,782.1		
机器设备	6,754,497.87	8	3,823,881.03	5,817,399.02
运输工具	31,353,732.71	7,065,565.73	11,041,191.17	27,378,107.27
电子设备	49,212,662.69	8,886,417.85	31,260,732.01	26,838,348.53
其他设备	7,660,497.97	1,290,583.51	4,718,841.76	4,232,239.72
	148,013,462.0			121,390,988.0
合计	7	49,987,860.91	76,610,334.89	9
资产减值准备				
房屋及建筑物	21,315,339.40	-	9,160,700.00	12,154,639.40
合计	21,315,339.40	-	9,160,700.00	12,154,639.40
	357,323,977.1	110,844,112.1	179,856,697.1	288,311,392.0
净值	1	4	9	6

本期房屋及建筑物的增加中包括从存货中重分类转入的会所设施等。

资产减值准备系根据财政部发布的新《企业会计制度》及相关规定，对本集团固定资产，按单项固定资产可收回金额低于帐面价值的差额，追溯调整固定资产减值准备。

本期减少的固定资产减值准备9,160,700.00元，系本公司年内转让持有的深圳天安国际大厦写字楼，其项下资产减值准备相应转出，实际转让折价大于年初预提的资产减值准备，未体现任何盈余。

#### 15. 在建工程

工程名称	预计投资	实际支出				资金来源
		2000-12-31	本期增加	本期转出	2001-12-31	
万科建筑研究中心	4000万	-	21,622,101.18	-	21,622,101.18	自有资金
合计		-	21,622,101.18	-	21,622,101.18	

截至期末，该工程实际投入占预算的比例为 54%。

16. 长期待摊费用					
类别	原始发生额	2000-12-31	本年增加	本年摊销/减少	2001-12-31
		116,065,700.8			
租入固定资产改良支出	147,088,127.42	3	1,301,386.62 13,176,413.3	112,346,717.22	5,020,370.23
其他递延支出	48,560,571.84	21,884,246.30	1	13,329,877.46	21,730,782.15
其中: 装修费	18,363,626.00	18,104,555.19	6,827,505.74	4,506,319.61	20,425,741.32
		137,949,947.1	14,477,799.9		
合计	195,648,699.26	3	3	125,676,594.68	26,751,152.38

各子公司长期待摊项目受益期不同, 但摊销期限均在 10 年以内。

#### 17. 短期借款

	2001-12-31				2000-12-31	
	原币	人民币	借款期限	年利率	原币	人民币
抵押借款	-	-	-	-	46,000,000.00	46,000,000.00
信用借款	1,353,000,000.00	1,353,000,000.00	1个月-1年	5.58- 5.85%	520,000,000.00	520,000,000.00
合计		1,353,000,000.00				566,000,000.00

#### 18. 应付帐款

应付帐款主要指未付工程款。

无欠持本公司 5% (含 5%) 以上股份的股东单位的款项。

#### 19. 预收帐款

帐龄	2001-12-31		2000-12-31	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
	人民币		人民币	
1年以内	177,738,861.3 4	99.16%	470,796,118.9 1	98.64%
1-2年	1,159,579.00	0.65%	5,773,607.59	1.21%
2-3年	298,675.37	0.17%	642,770.47	0.13%
3年以上	53,865.06	0.03%	84,769.41	0.02%
合计	179,250,980.7 7	100.00%	477,297,266.3 8	100.00%

无欠持本公司 5% (含 5%) 以上股份的股东单位的款项。

其中: 主要预售房款如下

项目名称	2001-12-31	预计竣工时间	预售比例
深圳四季花城五期	15,095,640.03	2002年8月	71.45%
天津花园新城	123,153,262.13	2002年5月	66.12%
上海优诗美地南块	17,814,552.28	2002年6月	39.89%
成都城花一期尾盘	7,453,268.00	2002年3月	4.41%
合 计	163,516,722.44		

预售比例系指已预售的建筑面积占当期可预售的总建筑面积的比例。



20. 应付股利

主要投资者	2001-12-31	2000-12-31
股东	126,194,388.20	113,574,949.38

经董事会建议，派发普通股股利计人民币 126,194,388.20 元(每股 0.20 元)，占可分配利润比例 35.5%，留转下一年度未分配利润为人民币 4,617,138.00 元。股东大会决议与本建议有变动时，按股东大会决议的分配方案调整。

21. 应交税金

税种	2001-12-31	2000-12-31
	人民币	人民币
营业税	51,058,530.10	46,183,414.70
企业所得税	41,784,585.33	50,387,030.49
土地增值税	(2,887.18)	112,103.65
个人所得税	655,495.66	369,772.54
城市维护建设税	3,581,487.23	1,822,738.57
房产税	351,736.71	641,731.98
增值税	107,743.21	(17,596,764.09)
合计	97,536,691.06	81,920,027.84

应交增值税期初余额中包括万佳之多交增值税人民币 18,450,049.07 元。

应交增值税变动情况如下：

项 目	行次	本年累计数
<b>一、应交增值税：</b>	1	
1、年初未抵扣数（以“—”号填列）	2	-
2、销项税额	3	1,589,404.24
进口退税	4	-
进项税额转出	5	3,850.00
转出多交增值税	6	-
3、进项税额	7	723,560.75
已交税金	8	763,293.06
减免税款	9	-
进口抵减内销产品应纳税额	10	-
转出未交增值税	11	106,400.43
4、期末未抵扣数（以“—”号填列）	12	-
<b>二、未交增值税：</b>	13	-
1、年初未交数（多交数以“—”号填列）	14	853,284.98
2、本期转入数（多交数以“—”号填列）	15	106,400.43
3、本期已交数	16	851,942.20
4、期末未交数（多交数以“—”号填列）	17	107,743.21

注：上表未含万佳数。

## 22. 其他应交款

项目	2001-12-31	备注
	人民币	
教育费附加	1,706,118.30	按公司所在地政策缴纳
其他	395,845.07	主要为应交堤防税、防洪费以及义务兵费等，计缴标准按公司所在地政策缴纳
合计	2,101,963.37	

## 23. 其他应付款

其他应付款主要包括购房定金。

无欠持本公司 5%（含 5%）以上股份的股东单位的款项。

## 24. 预提费用

项目	2001-12-31	2000-12-31	期末结存余额原因
在建开发成本	535,263,884.31	226,669,611.09	尚未支付的工程款
其他	25,574,847.98	12,509,519.54	尚未支付的保险费、水电费、办公费、审计费以及万佳转让费等
合计	560,838,732.29	239,179,130.63	

## 25. 长期借款

借款单位	2001-12-31				
	原币	折合人民币	借款期限	年利率	借款条件
中国建设银行总行	131,000,000.00	131,000,000.00	1999.01.14-2004.11.09	6.634%	信用借款
中国建设银行总行	130,000,000.00	130,000,000.00	2001.05.10-2004.11.09	6.633%	信用借款
合计		261,000,000.00			

## 26. 其他长期负债

	2001-12-31	2000-12-31
代管基金	50,340,947.36	40,684,707.19
住房周转金	-	3,211,284.35
合计	50,340,947.36	43,895,991.54

根据财政部 2001 年 1 月 7 日发布的“有关印发《企业住房制度改革中有关会计处理问题的规定》的通知”，本集团于期初将“住房周转金”期初余额扣除相应少数股东权益后转入“未分配利润”项目。

## 27. 少数股东权益

	少数股 权比例	权益金额				合计
		实收资(股)本	资本公积	盈余公积	未分配利润	
北京万科海天房地产 开发有限责任公司	20%	2,000,000.00	-	-	(7,670.04)	1,992,329.96
合计		<u>2,000,000.00</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(7,670.04)</u>	<u>1,992,329.96</u>

## 28. 股本

	2000-12-31	本年增减变动(+, -)			2001-12-31
		配股	其他	小计	
一、尚未流通股份					
1、发起人股份					
其中：国家持有股份	52,750,318	-	-	-	52,750,318
境内法人持有股份	<u>57,754,610</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>57,754,610</u>
尚未流通股份合计	<u>110,504,928</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>110,504,928</u>
二、已流通股份					
1、境内上市人民币普通股	398,711,877	-	-	-	398,711,877
其中：高管股份	652,484	-	-72,288*	-72,288	580,196
2、境内上市的外资股	<u>121,755,136</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>121,755,136</u>
已上市流通股份合计	<u>520,467,013</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>520,467,013</u>
三、股份总数	<u>630,971,941</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>630,971,941</u>

\*系本公司原任董事陈楚杰先生持有的流通股份 36,144 股于 2001 年 3 月流通，原任董事马申先生持有的流通股份 36,144 股于 2001 年 8 月流通，本公司股本结构中高管股份发生相应变化。

## 29. 资本公积

项目	2000-12-31	本期增加	本期减少	2001-12-31
股本溢价	1,418,249,280.12	-	-	1,418,249,280.12
接受捐赠非现金资产准备	144,060.91	-	-	144,060.91
被投资单位外币 资本折算差额	123,135.73	-	-	123,135.73
其他资本公积	<u>16,896,127.60</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>16,896,127.60</u>
合计	<u>1,435,412,604.36</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,435,412,604.36</u>

其他资本公积指被投资单位评估增值准备。

### 30. 盈余公积

项目	2000-12-31	本期增加	本期减少	2001-12-31
法定盈余公积	202,843,535.21	37,374,721.77	-	240,218,256.98
法定公益金	131,423,589.87	18,687,360.89	-	150,110,950.76
任意盈余公积	494,854,049.22	168,713,328.88	-	663,567,378.10
合计	829,121,174.30	224,775,411.54	-	1,053,896,585.84

### 31. 未分配利润

	金额
年初未分配利润	11,518,859.92
减：会计政策变更调整(注释 3)	(32,755,679.02)
加：住房周转金转入(注释 25)	3,076,539.11
年初未分配利润变化合计	(29,679,139.91)
	-----
加：本期增加净利润	373,747,217.73
期末可分配利润	355,586,937.74
	=====
减：提取法定盈余公积金	37,374,721.77
提取法定公益金	18,687,360.89
提取任意盈余公积金	168,713,328.88
应付普通股股利	126,194,388.20
未分配利润	4,617,138.00

截止本年末，本公司股份总额未发生变化。会计政策变更产生的亏损将由本年利润及年初未分配利润补偿，不会影响未来新股东利益。

有关利润分配比例情况如下：

经董事会建议，2001 年度的净利润预分配比例是：按本年度净利润的 10%提取法定盈余公积金，计人民币 37,374,721.77 元；按本年度净利润的 5%计提法定公益金，计人民币 18,687,360.89 元；可供股东分配利润人民币 299,524,855.08 元，其中：按本年度净利润的 50%提取任意盈余公积金并弥补因会计政策变动导致的年初未分配利润之负数与住房周转金转入数之剩余金额，计人民币 168,713,328.88 元，派发普通股股利计人民币 126,194,388.20 元(每股 0.20 元)；留转下一年度未分配利润为人民币 4,617,138.00 元。股东大会决议与本建议有变动时，按股东大会决议的分配方案调整。

## 32. 主营业务收入及成本

### (1) 业务分部

行业	主营业务收入		主营业务成本		主营业务毛利	
	2001 年度	2000 年度	2001 年度	2000 年度	2001 年度	2000 年度
	人民币	人民币	人民币	人民币	人民币	人民币
房地产	3,481,295,094.04	2,447,703,130.99	2,663,954,384.37	1,757,228,658.46	817,340,709.67	690,474,472.53
商贸	967,654,182.89	1,297,091,093.36	765,801,843.35	1,059,207,886.29	201,852,339.54	237,883,207.07
工业	-	20,309,865.17	-	17,074,230.94	-	3,235,634.23
其他	6,115,500.00	18,564,584.66	4,683,524.54	6,417,200.91	1,431,975.46	12,147,383.75
	4,455,064,776.93	3,783,668,674.18	3,434,439,752.26	2,839,927,976.60	1,020,625,024.67	943,740,697.58
合计	93	8	6	0	1,020,625,024.67	943,740,697.58

### (2) 地区分部

地区	主营业务收入		主营业务成本		主营业务毛利	
	2001 年度	2000 年度	2001 年度	2000 年度	2001 年度	2000 年度
	人民币	人民币	人民币	人民币	人民币	人民币
深圳地区	,328,272,513.86	,360,499,811.86	1,792,595,442.50	1,855,030,022.48	535,677,071.36	505,469,789.38
上海地区	897,843,637.33	329,726,575.60	691,970,504.06	207,942,160.00	205,873,133.27	121,784,415.60
成都地区	205,218,660.44	3,682,623.61	151,285,934.21	2,819,520.88	53,932,726.23	863,102.73
天津地区	101,691,082.09	415,904,000.28	105,082,434.25	302,505,469.68	(3,391,352.16)	113,398,530.60
北京地区	557,795,187.95	365,817,027.00	468,009,777.38	267,252,325.61	89,785,410.57	98,564,701.39
东北地区	364,243,695.26	308,038,635.83	225,495,659.86	204,378,477.95	138,748,035.40	103,660,157.88
合计	,455,064,776.93	,783,668,674.18	3,434,439,752.26	2,839,927,976.60	1,020,625,024.67	943,740,697.58

公司向前五名客户销售总额为 1.42 亿，占公司全部销售收入的 3.17%，主要为购房客户。

## 33. 主营业务税金及附加

项目	计缴基数	计缴比例	计缴金额	说明
营业税	营业收入	5%	174,370,529.70	营业收入主要为房地产收入
附加税	营业税及增值税	1%-3%	5,140,675.81	附加税主要为城建税、堤防税、义务兵费及教育费附加等
合计			179,511,205.51	

## 34. 其它业务利润

类别	收入	成本	税金	利润
	人民币			
租赁收入	13,395,500.16	人民币 7,886,901.17	人民币 786,244.30	人民币 4,722,354.69
手续费收入	2,487,097.65	624,839.59	118,862.03	1,743,396.03

其他	5,628,717.79	12,985,172.26	173,827.10	-7,530,281.57
	21,511,315.6			-1,064,530.8
合计	0	21,496,913.02	1,078,933.43	5

### 35. 财务费用

类别	2001年度	2000年度
利息收支净额	(6,072,116.95)	366,499.12
汇兑损失	113,850.75	571,716.64
减: 汇兑收益	840,881.64	354,829.44
其他(银行手续费)	3,520,567.67	820,262.05
合计	(3,278,580.17)	1,403,648.37

### 36. 投资收益

#### (1) 合并数

类别	2001年度	2000年度
股票、股权投资收益	2,080,725.29	16,299,458.43
权益法核算公司		
所有者权益净增(减)	(10,855,052.11)	(1,962,191.43)
出售、处理部门或投资单位	212,186,687.57	(440,173.40)
股权投资差额摊销	(5,106,870.24)	(2,200,331.82)
短期投资跌价准备	-	436,698.77
合计	198,305,490.51	12,133,460.55

以上未包括对万佳百货股份有限公司(“万佳公司”)1-8月按权益法核算的投资收益,万佳公司及其附属公司1-8月经营包括在本公司合并利润表中。

投资收益主要由本公司将直接和间接持有的万佳公司72%的股权一次性转让给本公司第一大股东中国华润总公司及其100%持股的附属公司中润国内贸易有限公司形成的转让收益构成,合交易金额为人民币457,358,400元,帐面反映的转让收益为人民币211,031,321.40元。截至本报告期末,本公司已收到全部股权转让款。

投资收益的汇回不存在重大限制。

#### (2) 公司数

类别	2001年度	2000年度
出售、处理部门或被投资单位	224,403,158.49	(59,878.93)
权益法核算公司		
所有者权益净增(减)	221,307,176.92	302,287,016.72
股权投资差额摊销额	(4,499,186.56)	(2,200,331.82)
合计	441,211,148.85	300,026,805.97

### 37. 营业外收入

主要明细项目	2001年度	2000年度
处理固定资产收益	1,385,195.64	3,208,487.55
罚款收入、没收定金及违约金	10,394,030.05	10,789,065.26
其他	6,696,858.45	9,852,661.72
合计	18,476,084.14	23,850,214.53

### 38. 营业外支出

主要明细项目	2001年度	2000年度
罚款、滞纳金支出	4,007,642.39	3,413,543.10
处理固定资产损失	896,279.01	1,068,724.12
计提固定资产减值准备	-	1,416,900.00
其他	6,594,741.35	2,112,749.09
合计	11,498,662.75	8,011,916.31

### 39. 关联方关系及其交易

#### (1) 关联方概况

尚不存在对本公司有控制关系的关联方。

(2) 报告期内，本公司将直接和间接持有的万佳百货股份有限公司（“万佳公司”）72%的股权一次性转让给本公司第一大股东中国华润总公司及其100%持股的附属公司中润国内贸易有限公司。中国华润总公司直接和间接持有本公司15.08%的股权。该转让价以2000年度经审计万佳公司净利润3,529万元为基准，以18倍市盈率计算出万佳公司市值为人民币635,220,000元。按本公司所持有的72%股权份额，转让金额共计人民币457,358,400元。以万佳公司8月末的净资产为基准并扣除相关转让费用，本公司已获得约21,103万元的转让投资收益。截至本报告期末，有关万佳公司的工商变更登记手续已完成，本公司已收到全部股权转让款人民币457,358,400元。

(3) 除(2)中所提外，本报告期内，本集团不存在与关联方的采购、销售等重大交易事项。

(4) 截止报告期末，与关联方重大往来余额如下：

关联方	金额 应收/(应付)
鞍山万山房地产开发有限公司	9,533,109.48
北海万达房地产开发有限公司	7,309,775.81

以上均为联营公司往来款，利息与约定还款期待确定。

### 40. 财务承诺

截止 2001 年 12 月 31 日报告期末，本公司为下列单位提供担保：

被担保单位名称	担保事项	金额	期限
深圳彩视电分有限公司	向中国银行深圳市分行提供借款担保	人民币 5,000,000.00	2001.03-2002.03
深圳市万佳百货股份有限公司	向中国工商银行深圳分行提供其为万佳承担履约保函的反担保责任	人民币 30,000,000.00	工行履行履约保函项下义务之日起两年
深圳市万佳百货股份有限公司	向中国农业银行深圳市分行罗湖支行提供授信额度担保	授信额度人民币 2 亿元	2001.4-2002.4
深圳市万佳百货股份有限公司	向中国工商银行深圳市分行营业部提供授信额度担保	授信额度人民币 3 亿元	2001.6-2002.6

本公司对深圳市万佳百货股份有限公司（“万佳公司”）的上述担保均发生在转让万佳公司股权之前。根据《股权转让合同》的约定，万佳公司股权的受让方—中国华润总公司应对上述本公司对万佳公司的担保事项承担反担保责任。截至本报告公告日，本公司对万佳公司的上述担保事项的撤消工作尚在进行中。截至本报告公告日，万佳公司在农行人民币 2 亿元、工行人民币 3 亿元的授信借款额度项下均无借款。

#### 41. 或有事项

- 1、 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 30.68 亿元。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。其中承担阶段性担保额为人民币 10.56 亿元，承担全程担保额为人民币 20.12 亿元。
- 2、 1995 年，天津万华房地产建设开发公司（以下简称万华，已注销，其债权债务由本公司子公司天津万科房地产有限公司承担）以包租形式向一批海内外客户推出天津万科中心大厦项目的销售。其中，新加坡籍居民陈先生、陈女士（以下简称原告）于 1995 年 3 月 15 日与万华签订了《天津万科中心大厦楼宇预售合同》，同日，原告与天津万科物业管理有限公司（以下简称“物业公司”）、万华签订了《天津万科中心楼宇委托出租物业协议》。规定：由原告购买万科中心大厦部分单位，总房款为 2,853,221 美元，万华安排原告申请抵押贷款，并以原告应得的部分租金收益向银行偿付抵押贷款。事后，银行按揭贷款未获得批准（所有海外客户均未获得银行贷款），包租无法执行。1997 年到 1998 年，万华与其他客户协商，均签署了相关补充协议，对绝大部分房产进行了回购。但因原告不同意而未能达成一致意见。



2001 年 4 月 21 日，原告向天津市高级人民法院起诉，要求：1、天津万科房地产有限公司（第一被告）及子公司天津万科兴业发展有限公司（第二被告）履行与其签订的预售合同；2、第一、第二被告和物业公司（第三被告）支付其包租收入 1,855,928.34 美元以及延付利息 1,308,457.76 美元（截至 2000 年 4 月 30 日）；3、第一、二、三被告继续履行《天津万科中心楼宇委托出租物业协议》并承担本案诉讼费用。目前，此案正在审理过程中。

#### 42. 其他事项

本公司 2000 年度年报中曾披露：本公司之子公司深圳市万科财务顾问有限公司其他应收款中含有应收存款人民币 4,586,750.00 元尚未收回。截至本报告期末，已收到存款银行支付本金 4,586,750.00 元、利息 1,513,250.00 元、诉讼费和申请执行费 46,278.00 元，共计 6,146,278.00 元，现该案已全部执行完毕。

#### 43. 约定资本支出

截止 2001 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共计 30.73 亿人民币元，需在乙方履行合同规定的责任与义务同时，若干年内支付。

#### 44. 上期对比数

根据财政部下发的新《企业会计制度》及其相关规定，上期对比数已作追溯调整和适当重分类。其中，合并报表中的上年同期对比数仍包括万佳及其附属公司的数据，未作剔除调整。

## 补充资料

### (1) 财务报表差异调节表

	净利润 (2001 年度)	净资产 (截至 2001 年 12 月 31 日)
依据国际会计准则计算	375,799,131	3,237,171,844
遵照国际会计准则作出的调整		
递延收入的认定和摊销	(1,950,559)	(1,644,315)
商誉的认定和摊销	(432,095)	5,175,214
股利分配		(126,194,388)
长期投资转让利润确认	(4,420,820)	
递延税项调整		(7,564,523)
资产重估		17,146,128
其他	4,751,561	
合计差异	(2,051,913)	(113,081,884)
依照中国会计准则计算	<u>373,747,218</u>	<u>3,124,089,960</u>

### (2) 其他会计资料—相关指标计算表

	净资产收益率		每股收益	
	全面摊薄	加权平均	全面摊薄	加权平均
报告期利润				
主营业务利润	26.92%	27.48%	1.333	1.333
营业利润	9.49%	9.69%	0.470	0.470
净利润	11.96%	12.21%	0.592	0.592
扣除非经常性损益后的净利润	6.10%	6.23%	0.302	0.302

## (3)资产减值准备明细表

项 目	行次	期初余额	本期增加数	本期转回数	期末余额
<b>一、坏帐准备合计</b>	1	20,075,668.55	513,191.38	-	20,588,859.93
其中：应收帐款	2	9,230,769.71	247,984.21		9,478,753.92
其他应收款	3	10,844,898.84	265,207.17		11,110,106.01
<b>二、短期投资跌价准备合计</b>	5	414,947.83	(414,947.83)	-	-
其中：股票投资	6	414,947.83	(414,947.83)		-
<b>三、存货跌价准备合计</b>	8	17,901,745.43	31,151,798.20	-	49,053,543.63
其中：已完工开发产品或库存商品	9	3,901,745.43	13,532,798.20		17,434,543.63
在建开发产品	10	14,000,000.00	8,000,000.00		22,000,000.00
待开发产品	11		2,919,000.00		2,919,000.00
出租开发产品	12		6,700,000.00		6,700,000.00
<b>四、长期投资减值准备</b>	16	5,060,000.00	-	-	5,060,000.00
其中：长期股权投资	17	5,060,000.00			5,060,000.00
<b>五、固定资产减值准备合计</b>	19	21,315,339.40	(9,160,700.00)	-	12,154,639.40
其中：房屋建筑物	20	21,315,339.40	(9,160,700.00)		12,154,639.40
<b>六、无形资产减值准备</b>	25	-	-	-	-
<b>七、在建工程减值准备</b>	29	-	-	-	-
<b>八、委托贷款减值准备</b>	32				
<b>合 计</b>	33	64,767,701.21	22,089,341.75	-	86,857,042.96

两年变动幅度超过 30%，或占资产总额 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
主营业务税金及附加	39.61%	35.8%	地产业务收入增加
管理费用	53.91%	54.4%	企业规模增大，新设公司增多
投资收益	1559.84%	39.51%	本年取得万佳转让收益

## (b) 资产负债表数

项目	变动幅度	年末余额占资产比例	说明
短期投资	-100.0%	0.0%	期末公司无持有短期投资
预付账款	294.2%	1.1%	地产项目预付工程款及地价款增加

存货	36.1%	72.6%	在建开发产品增加，土地贮备增加
长期待摊费用	-80.6%	0.4%	因万佳公司转让不纳入合并，相关项目减少
短期借款	139.0%	20.9%	银行借款增加
应付账款	-36.8%	7.6%	地产项目应付工程款减少
预收账款	-62.4%	2.8%	地产项目预售金额减少
预提费用	134.5%	8.7%	预提在建开发成本增加
长期借款	226.3%	4.0%	银行借款增加
少数股东权益	-96.3%	0.03%	因万佳公司转让致使持有万佳的少数股东权益转出

### 十三、备查文件目录

- 1、载有公司法定代表人、主管会计工作负责人、会计机构负责人签名并盖章的会计报表。
- 2、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件。
- 3、报告期内在中国证监会指定报纸上公开披露的所有公司文件的正本及公告的原稿。
- 4、年度报告（国际会计标准）。