



## 2010 年度报告

公告编号：〈万〉2011-007

### 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、孙建一董事、肖莉董事、李家晖独立董事、徐林倩丽独立董事、齐大庆独立董事、张利平独立董事亲自出席本次董事会会议。乔世波副主席、蒋伟董事因公务原因未能亲自出席本次董事会，授权郁亮董事代为出席会议并行使表决权；王印董事因公务原因未能亲自出席本次董事会，授权肖莉董事代为出席会议并行使表决权

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.....	4
会计数据和业务数据摘要.....	5
股本变动及股东情况.....	6
董事、监事、高级管理人员及员工情况.....	10
公司治理结构.....	15
股东大会情况简介.....	23
董事会报告.....	23
监事会报告.....	50
重要事项.....	52
2010 年年志.....	58
财务报告.....	58

## 一、致股东

关于中国住宅行业的过去与未来，机遇与梦想，乃至质疑与争议，在过去几年的报告中，我们已经反复讨论过。这个难以平静的行业、这个难以平凡的时代，在 2010 年续写着纷繁多变的历程，但并不令人诧异，并未超出之前所能作出的预判。

然而，关心万科的人们，仍可能记住 2010 这个年份，因为一个数字——千亿。

是的，万科的销售额在 2010 年突破了千亿。作为一串仅由 1 和 0 构成的数字，它具备某种貌似神秘的标志性特征。然而，这仅仅因为人类选择了十进制而已。经过这样的祛魅之后，它作为数量级起点的里程碑意义其实并不值得特别去深究。

但对千亿数字的另一种解读值得关注。因为这是世界住宅企业年销售额的历史巅峰。千亿级，也是迄今为止中国非国有企业抵达的最高海拔线。

这个难以平凡的时代还并未结束；这个难以平静的行业还将继续不平静下去。面对前所未有的高度，万科的目光或许应该更多地回到对自身的审视，回到企业逻辑的起点。

### 存在的理由

天下熙熙，皆为利来；天下攘攘，皆为利往——这句话概括了许多人的处境与偏好，但并非全部。人生的意义究竟何在？这依然是萦绕许多思考者毕生的问题。而对于企业来说，一个类似的问题是：企业存在的理由是什么？

人生的起点和际遇各不相同，有人因为继承而富有，有人因为幸运而成功。因此占有并非体现存在的唯一方式。对于企业来说尤其如此，拥有一笔稀缺的自然资源、得到一项排他性制度安排的保护，都足以让一家企业长期存在并享受超额收益。但从社会的角度来看，这样的企业存在与否，或者说，随便换成另一家企业，究竟有何不同呢？

从这个角度来看，企业的存在，需要对社会财富的增添有所助益。而社会财富的增添，体现为能让更多人的需求得到更好的满足。因此，通过革命性的创新，使得人类以往无法满足的愿望得到满足，这是伟大的企业。通过生产、经营上的改善，提升产出率，或者降低交易费用，使得消耗同样的社会资源，可以满足更多人的需求，这是成功的企业。

而企业之所以诞生，是出于股东的决定。股东将属于自己的财富交付给企业，是为了这笔财富能不断增值。股东投资于一家企业，也就意味着放弃了通过其他投资渠道获得收益的机会。从这个角度来看，能让股东获得不低于社会平均水平的回报，这是合格的企业。使股东获得明显高于社会平均水平的回报，这是优秀的企业。使股东回报超越社会平均，并实现永续增长，这是卓越的企业。

此外，企业不是由一堆螺丝钉拧成的一台机器，而是由众多有思想、有感受的个人组成的团队。这个团队中的许多人，将把一生中最宝贵的一段年华留在这里。这期间，他们与同事共处的时间甚至超过家人。他们付出的不仅是时间和技能，还有青春和热情；他们希望得到的，不仅是一份工资，还有职业生涯的体验。他们的尊严需要得到保护，他们的理想需要得到寄托，他们的才华需要得到施展。每个人的幸福汇集在一起，才是社会整体的幸福。企业作为社会的一个单元，为提升其成员的幸福感作出贡献，自然也是企业存在理由的一个维度。

我们并不否认，即使不思考这些问题的企业，也可能获得生存的机会甚至实现一时的辉煌。但我们依然坚信，那些找到了自身存在理由的企业，更有希望不依赖于外界的恩赐，为自己开辟出可以不断前行的道路。

### 增长的质量

追求规模的扩张，似乎是企业经营者的本能冲动。企业规模，与经营者的成就感、掌控资源数量乃至社会地位都息息相关。

然而，正如同企业的存在需要理由一样，企业的增长，同样需要合理性的依据。

如果企业规模增长带来的是社会交易费用的上升、社会资源效率的下降，这样的增长对于社会来说其实是一种浪费。如果规模增长导致的是股东收益率的下降，这样的增长对股东来说其实是一种损失。如果规模增长的代价是团队成员的健康或幸福感的丧失，这样的增长其实是对人道的践踏。

正是基于这样的逻辑，万科从 2004 年就开始明确提出，公司追求的是有质量的增长，是经营效率的提升。而单纯的规模数字，不应该是万科的目标，而只应是经营效率提升的自然结果。

有质量的增长，应该以股东回报为核心。为股东创造回报是职业经理的天职。对股东来说，脱离回报率的规模增长没有任何意义。没有创造经济利润（超越社会平均水平的回报），就没有为股东创造价值。资产回报率是衡量经营成功与否的首要财务指标，也是经济利润的决定因素。

有质量的增长，应该体现规模效应和经营效率，“规模不经济”是对社会资源的浪费。快速周转是万科一贯的基本经营策略，也是确保经营安全和节约社会资源的必然选择。

产品质量是经营质量的底线，是企业赖以生存的生命线。在生产安全、居住安全、质量合格问题上，不能有半点含糊。

最后，增长需要体现可持续性。财务指标反映当前的经营质量，而可持续性决定未来的经营质量。一个基业长青的百年老店，必须具备良好的内控与风险管理能力，必须为员工提供愉快的职业体验，必须成为受欢迎的合作对象，必须尊重社会与自然、承担社会责任。

规模的增长，为发挥规模效应创造了有利的条件，但也必然带来管理复杂度的提高。一方面，这将使控制内部交易费用变得更加艰难；另一方面，任何微小的错误，也都将被成倍地放大。所以，对于万科来说，千亿并非总结过去成功的核心指标，而是全新挑战来临的重要标志。这全新的挑战，自然也不是两千亿、三千亿或任何数字本身，而是在行业前所未有的规模基础上，如何能始终按照有质量增长标准的要求，实现永续的成长。

## 永恒的信念

从创立至今，万科还只有 26 周岁，万科的事业其实才刚刚起步。过去的 26 年中，万科积累的最重要财富，并不是两千亿的总资产，而是 26 年来始终坚持的一些信念。而面对未来的漫长道路，这些信念同样是万科勇气和动力的源泉。

这些信念包括：

**追求卓越**，意味着持续领跑，敢为天下先。我们立志成为世界级优秀企业和行业标杆，以此作为永恒不倦的理想与追求，勇于并乐于率先迎接未来、面对全新的挑战。我们顺应人居模式的变迁，与城市同步发展；前瞻行业趋势，持续创新探索，率先提供解决方案，以引领行业进步为己任。我们尊重自然与环境，关注人类未来，成为卓越绿色企业是我们矢志不移的目标。

**客户导向**，意味着从懂得客户生活开始。对我们所提供的产品和服务，唯有客户评判能决定其价值。为客户创造更多价值是获得市场竞争力、增加股东回报、实现团队理想的必由之路。客户是最好的老师；不断加深对客户需求的理解，包括发现尚未被满足的需求，才能为我们持续创新、完善产品和服务、发现商业机会指明方向。

**报效股东**，意味着创造优异回报。我们以股东回报作为衡量经营成果的最终尺度。作为一家由职业经理人驱动的公司，我们将以加倍的自律与勤勉，致力于成为最受投资者欢迎与信任的企业，并实现股东利益与经理人事业、理想追求的共赢。

**共同成长**，意味着尊重员工与伙伴。万科的成功，来自员工的努力；万科的发展，是团队共同的事业。我们相信人性有高贵的一面，相信理解与信任的力量，相信更简单的人际关系、更平等的组织文化有利于提升团队的活力，并吸引更多志同道合的同仁加入我们的行列。我们以相互尊重作为基本的交往

伦理，相信更开放的心态可以赢得更多的盟友。我们尤其珍惜与万科理想、追求贴近的伙伴，谋求在合作中同步发展、共同进步，以提升各自的竞争能力作为双赢的标志。

**效率优先**，意味着珍惜资源，快速周转，依靠专业能力获得公平回报。我们珍惜人才、资金、土地、原材料等各类宝贵的社会资源，希望最大限度地发挥其价值并减少浪费。我们坚持快速周转的基本经营策略，并竭尽全力提升投资的准确性，谋求以尽可能少的土地、资金占用为股东创造更多回报。我们坚持不断变革，推动行业生产方式、经营管理的进步，促进知识共享、标准化，发挥规模效应，提升组织与个人的工作效能。我们致力于依托专业能力提升产品性价比，谋求以尽可能少的资源消耗实现更好的客户体验。

**可持续发展**，意味着稳健经营，与社会、自然和谐相处。在任何情况下，我们首先确保企业经营的安全性。产品质量、守法诚信和财务安全是我们不可逾越的底线。我们认为，企业的风险管理能力和内控工作质量应该领先于规模的增长。我们相信均好的能力优势和稳健的经营风格可以帮助企业面对更复杂的经营环境。我们相信，通过付出更多努力、承担更多责任，企业可以获得社会的认同、实现与自然的和谐共处。

基于这些信念，万科将 2011 年的主题词定义为“境由心生，知止无界”。

境由心生，意味着：文化、价值观、理念决定了一个组织所能到达的高度。志存高远、尊重各类相关主体、有质量增长、可持续发展，这是万科一贯的追求与理念，也永远不会改变。这是支撑万科取得今天成就的力量，也是万科未来继续前行的根本。

知止无界，意味着：知其不可为、懂得放下和自律，个人或组织才能获得无限的发展空间。对企业边界的理解，也就是对企业存在理由的定义。企业存在的理由是能为社会创造价值，企业的边界在于对社会需要的遵从。坚持客户导向、报效股东、尊重社会等取舍和自律原则，万科才能获得可持续发展的空间，才能实现追求卓越的理想。

新的一年已经开始。这些理念是万科对未来的承诺，也是希望向股东陈述的肺腑之言。

## 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：谭华杰

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

股证事务授权代表：梁洁

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

4. 联系地址：中国深圳市盐田区大梅沙环梅路 33 号万科中心

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环梅路 33 号万科中心

邮政编码：518083

办公地址：中国深圳市盐田区大梅沙环梅路 33 号万科中心

邮政编码：518083

7. 国际互联网网址：[www.vanke.com](http://www.vanke.com)

电子信箱: [IR@vanke.com](mailto: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](http://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: 2010年4月13日, 地点: 深圳

13. 企业法人营业执照注册号: 440301102900139

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

### 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

	2010年	2009年	本年比上年增减	2008年
营业收入	50,713,851,442.63	48,881,013,143.49	3.75%	40,991,779,214.96
利润总额	11,940,752,579.02	8,617,427,808.09	38.57%	6,322,285,626.03
归属于上市公司股东的净利润	7,283,127,039.15	5,329,737,727.00	36.65%	4,033,170,027.89
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	6,984,394,617.27	5,232,336,866.70	33.49%	4,060,585,300.93
经营活动产生的现金流量净额	2,237,255,451.45	9,253,351,319.55	-75.82%	(34,151,830.40)
	2010年末	2009年末	本年末比上年末增减	2008年末
总资产	215,637,551,741.83	137,608,554,829.39	56.70%	119,236,579,721.09
归属于上市公司股东的股东权益	44,232,676,791.11	37,375,888,061.14	18.35%	31,891,925,262.40
股本	10,995,210,218.00	10,995,210,218.00	-	10,995,210,218.00

#### 2. 近3年主要会计数据及财务指标

单位: 人民币元

	2010年	2009年	本年比上年增减	2008年
基本每股收益	0.66	0.48	37.50%	0.37
稀释每股收益	0.66	0.48	37.50%	0.37
扣除非经常性损益后的基本每股收益	0.64	0.48	33.33%	0.37
全面摊薄净资产收益率	16.47%	14.26%	增加 2.21 个百分点	12.65%
加权平均净资产收益率	17.79%	15.37%	增加 2.42 个百分点	13.24%
扣除非经常性损益后的全面摊薄净资产收益率	15.79%	14.00%	增加 1.79 个百分点	12.73%
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率	17.06%	15.09%	增加 1.97 个百分点	13.33%

每股经营活动产生的现金流量净额	0.203	0.842	-75.89%	(0.003)
	<b>2010 年末</b>	<b>2009 年末</b>	本年末比上年末增减	<b>2008 年末</b>
归属于上市公司股东的每股净资产	4.02	3.40	18.24%	2.90

### 非经常性损益项目

单位：人民币元

项目	2010年
非流动资产处置损益	(190,379.16)
交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	100,279,567.90
出售、处理部门或投资单位收益	217,298,713.13
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	46,057,649.94
所得税影响	(63,410,766.31)
少数股东损益影响	(1,302,363.62)
<b>合计</b>	<b>298,732,421.88</b>

注：“除上述各项之外的其他营业外收入和支出”主要包括捐赠支出、赔偿及补偿等。

### 3. 境内外会计准则差异

单位：人民币元

	归属于上市公司股东的净利润		归属于上市公司股东的所有者权益	
	2010年	2009年	2010年12月31日	2009年12月31日
按境外会计准则	7,283,127,039.15	5,329,737,727.00	44,232,676,791.11	37,375,888,061.14
按境内会计准则	7,283,127,039.15	5,329,737,727.00	44,232,676,791.11	37,375,888,061.14
按境外会计准则调整的分项及合计：				
按境外会计准则	-	-	-	-
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（截至 2010 年 12 月 31 日）

单位：股

股份类别	2009 年 12 月 31 日		增减变动 (+, -)	2010 年 12 月 31 日	
	数量	比例	其他（注 1）	数量	比例
<b>一、有限售条件股份</b>					
1. 国家及国有法人持股					
2. 境内法人持股					
3. 境内自然人持股	24,159,840	0.22%	-4,795,062	19,364,778	0.18%
<b>有限售条件股份合计</b>	<b>24,159,840</b>	<b>0.22%</b>	<b>-4,795,062</b>	<b>19,364,778</b>	<b>0.18%</b>
<b>二、无限售条件股份</b>					
1. 人民币普通股	9,656,094,910	87.82%	4,795,062	9,660,889,972	87.86%
2. 境内上市外资股	1,314,955,468	11.96%	0	1,314,955,468	11.96%
<b>无限售条件股份合计</b>	<b>10,971,050,378</b>	<b>99.78%</b>	<b>4,795,062</b>	<b>10,975,845,440</b>	<b>99.82%</b>
<b>三、股份总数</b>	<b>10,995,210,218</b>	<b>100.00%</b>	<b>0</b>	<b>10,995,210,218</b>	<b>100.00%</b>

注：公司股本变化详情如下：

报告期内，中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司按规定增加和解除董事、监事和高级管理人员持有的部分限售股份，公司境内自然人持有的有限售条件流通股减少4,795,062股，公司无限售条件流通股份相应增加。

## 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
王石	5,227,065	114,164	0	5,112,901	董事	中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司按规则增加或解除董事、监事和高管人员持有的部分有限售条件股份
郁亮	3,662,860	583,176	0	3,079,684	董事、高级管理人员	
丁福源	1,548,918	35,112	0	1,513,806	监事	
孙建一	519,177	0	0	519,177	董事	
张力	1,036,204	1,036,204	0	0	监事	
周清平	0	0	15,000	15,000	监事	
刘爱明	1,650,978	412,745	0	1,238,233	高级管理人员	
丁长峰	1,487,660	371,915	0	1,115,745	高级管理人员	
解冻	1,487,660	371,915	0	1,115,745	高级管理人员	
张纪文	1,548,950	387,238	0	1,161,712	高级管理人员	
莫军	1,548,950	387,238	0	1,161,712	高级管理人员	
徐洪舸	1,650,978	412,745	0	1,238,233	高级管理人员	
肖莉	1,446,849	361,712	0	1,085,137	董事、高级管理人员	
王文金	1,343,591	335,898	0	1,007,693	高级管理人员	
合计	24,159,840	4,810,062	15,000	19,364,778	—	—

### (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

##### 公司债券发行

经中国证券监督管理委员会证监许可【2008】1056号文核准，2008年9月2日公司公布公司债券发行公告，向社会公开发行面值不超过59亿元的公司债券。本期债券分为有担保和无担保两个品种，均为5年期固定利率债券，其中无担保品种附在存续期限的第3年末发行人上调票面利率选择权及投资者回售选择权。根据询价结果，有担保品种的票面利率确定为5.50%，无担保品种的票面利率确定为7.00%。9月9日发行圆满结束，有担保品种的最终发行规模为30亿元，无担保品种最终发行规模为29亿元。2008年9月18日，公司债券开始在深圳证券交易所上市交易，有担保品种和无担保品种的证券代码分别为112005和112006，简称分别为08万科G1和08万科G2。

报告期内，发行的公司债券没有变动。

#### B. 报告期内公司股份总数未发生变动

#### C. 截至报告期末公司无内部职工股

### 2. 股东情况介绍（截至 2010 年 12 月 31 日）

#### (1) 股东情况表

单位：股

股东总数	1,144,654 户（其中 A 股 1,117,665 户，B 股 26,989 户）				
<strong>前 10 名股东持股情况</strong>					
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	国有法人	14.73%	1,619,094,766	0	0
刘元生	其他	1.22%	133,791,208	0	0
中国银行一易方达深证 100 交易型开放式指数证券投资基金	其他	1.02%	112,282,473	0	0
中国建设银行一博时主题行业股票证券投资基金	其他	0.97%	107,000,000	0	0

博时价值增长证券投资基	其他	0.91%	100,000,000	0	0
中国工商银行一融通深证 100 指数证券投资基	其他	0.85%	93,309,734	0	0
中国人寿保险股份有限公司一分红一个人分红-005L-FH002 深	其他	0.83%	91,741,448	0	0
HTHK/CMG FSGUFP-CMG FIRST STATE CHINA GROWTH FD	外资股东	0.81%	89,427,768	0	0
中国人寿保险股份有限公司一传统一普通保险产品-005L-CT001 深	其他	0.72%	79,567,826	0	0
TOYO SECURITIES ASIA LIMITED-A/C CLIENT.	外资股东	0.71%	77,566,240	0	0
<b>前 10 名无限售条件股东持股情况</b>					
股东名称	持有无限售条件股份数量	股份种类			
华润股份有限公司	1,619,094,766	人民币普通股 (A 股)			
刘元生	133,791,208	人民币普通股 (A 股)			
中国银行一易方达深证 100 交易型开放式指数证券投资基金	112,282,473	人民币普通股 (A 股)			
中国建设银行一博时主题行业股票证券投资基金	107,000,000	人民币普通股 (A 股)			
博时价值增长证券投资基	100,000,000	人民币普通股 (A 股)			
中国工商银行一融通深证 100 指数证券投资基	93,309,734	人民币普通股 (A 股)			
中国人寿保险股份有限公司一分红一个人分红-005L-FH002 深	91,741,448	人民币普通股 (A 股)			
HTHK/CMG FSGUFP-CMG FIRST STATE CHINA GROWTH FD	89,427,768	境内上市外资股(B 股)			
中国人寿保险股份有限公司一传统一普通保险产品-005L-CT001 深	79,567,826	人民币普通股 (A 股)			
TOYO SECURITIES ASIA LIMITED-A/C CLIENT.	77,566,240	境内上市外资股(B 股)			
上述股东关联关系或一致行动的说明	“中国建设银行一博时主题行业股票证券投资基金”和“博时价值增长证券投资基”同为博时基金管理有限公司管理的基金；“中国人寿保险股份有限公司一分红一个人分红-005L-FH002 深”和“中国人寿保险股份有限公司一传统一普通保险产品-005L-CT001 深”同为中国人寿保险股份有限公司管理的产品。除此之外，上述股东之间未知是否存在其它关联关系或属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人。				

## (2) 前 10 名有限售条件股东持股数量及限售条件

单位：股

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	王石	5,112,901	——	——	中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司根据有关规定锁定董事、监事和高级管理人员持有的公司股份
2	郁亮	3,079,684			
3	丁福源	1,513,806			
4	刘爱明	1,238,233			
5	徐洪舸	1,238,233			
6	张纪文	1,161,712			
7	莫军	1,161,712			
8	丁长峰	1,115,745			
9	解冻	1,115,745			
10	肖莉	1,085,137			

## (3) 控股股东和实际控制人情况

公司不存在控股股东及实际控制人，报告期内该情况无变化。

## (4) 第一大股东情况

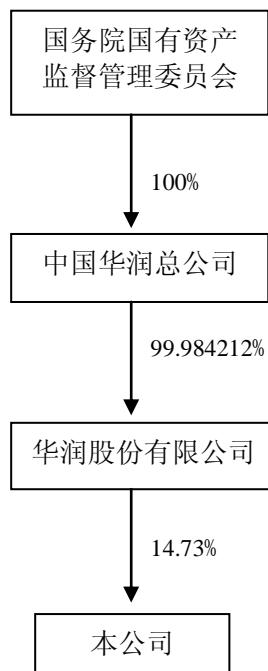
截至报告期末，华润股份有限公司持有公司 A 股股份 1,619,094,766 股，占公司股份总数的 14.73%，为公

司第一大股东。

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，法定代表人为宋林先生，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，法定代表人亦为宋林先生。

第一大股东与公司股权关系的方框图如下：



### 3.公司债券持有人持债情况（截止 2010 年 12 月 31 日）

#### （1）前 10 名 08 万科 G1 债券持有人的名单和持有量

序号	持有人	持债张数	持债比例
1	新华人寿保险股份有限公司一分红一个人分红-018L-FH002 深	5,548,262	18.49%
2	中油财务有限责任公司	4,157,662	13.86%
3	中国太平洋保险（集团）股份有限公司	3,433,312	11.44%
4	中国平安人寿保险股份有限公司一传统—普通保险产品	2,760,727	9.20%
5	中国人寿保险股份有限公司	2,619,042	8.73%
6	中国人寿财产保险股份有限公司—传统—普通保险产品	1,820,000	6.07%
7	中国石油天然气集团公司企业年金计划—中国工商银行	1,018,194	3.39%
8	中国人寿养老保险股份有限公司—自有资金	1,000,000	3.33%
9	中国财产再保险股份有限公司	776,162	2.59%
10	中意人寿保险有限公司—投连产品—股票账户	706,500	2.36%

注：管理“中国人寿养老保险股份有限公司—自有资金”的中国人寿养老保险股份有限公司为中国人寿保险股份有限公司的控股子公司，管理“中国人寿财产保险股份有限公司—传统—普通保险产品”的中国人寿财产保险股份有限公司和中国人寿保险股份有限公司同为中国人寿保险（集团）公司的控股子公司；中油财务有限责任公司为委托管理“中国石油天然气集团公司企业年金计划—中国工商银行”的委托人中国石油天然气集团公司的子公司。除此之外，上述债券持有人之间未知是否存在其它关联关系或属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人。

## (2) 前 10 名 08 万科 G2 债券持有人的名单和持有量

序号	持有人	持债张数	持债比例
1	工银瑞信基金公司—工行—特定客户资产	2728528	9.41%
2	中国建设银行—工银瑞信信用添利债券型证券投资基金	2196450	7.57%
3	中国工商银行—嘉实稳固收益债券型证券投资基金	2012707	6.94%
4	中国机械进出口（集团）有限公司	1500759	5.18%
5	全国社保基金二零六组合	1430218	4.93%
6	中国建设银行—富国天丰强化收益债券型证券投资基金	1364700	4.71%
7	交通银行—华夏债券投资基金	1196931	4.13%
8	中国石油天然气集团公司企业年金计划—中国工商银行	972256	3.35%
9	全国社保基金八零一组合	959778	3.31%
10	平安信托有限责任公司—招行福瑞一生单一	922343	3.18%

注：“工银瑞信基金公司—工行—特定客户资产”和“工银瑞信信用添利债券型证券投资基金”同为工银瑞信基金管理有限公司管理。除此之外，上述债券持有人之间未知是否存在其它关联关系或属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人。

## 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年起任公司董事长兼总经理，1999年起不再兼任公司总经理。现任公司董事会主席。王石先生还是 SOHU.com Inc 董事，华润置地有限公司、上海美特斯邦威服饰股份有限公司、建业地产股份有限公司、现代传播控股有限公司的独立董事。

**乔世波**，男，1954年出生，1983年毕业于吉林大学中文系汉语言文学专业，大学学历。历任对外贸易经济合作部（现商务部）处长，华润（集团）有限公司人力资源部副总经理、总经理，华润石化（集团）有限公司总经理、董事长。2000年任华润（集团）有限公司董事、助理总经理，期间先后兼任过华润创业有限公司副董事总经理，华润机械五矿（集团）有限公司董事长等职务。2003年任华润（集团）有限公司董事、副总经理，期间先后兼任吉林华润生化股份有限公司董事长，华润水泥控股有限公司董事局主席，中国华源集团有限公司首席执行官，三九企业集团总经理等职务。2008年任华润（集团）有限公司董事、总经理，并兼任华润医药集团有限公司董事局副主席兼总裁，华润创业有限公司主席，华润三九医药股份有限公司董事长，山东东阿阿胶股份有限公司董事长等职务。现任华润（集团）有限公司董事、总经理，华润创业有限公司主席。2010年起任万科董事，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。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。

**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年开始任职于中国人民银行武汉市分行，历任副科长、主任等职。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~2003年历任中国平安保险公司总经理助理、副总经理、常务副总经理、执行董事等职。2003年任中国平安保险（集团）股份有限公司执行董事、常务副总经理、副首席执行官。2008年起

任中国平安保险（集团）股份有限公司副董事长、副首席执行官。目前还任平安银行有限责任公司董事长，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、平安养老保险有限公司董事。1995 年起任万科董事，1997 年任常务董事，1998 年任副董事长，2001 年~2008 年任独立董事，2005 年任薪酬与提名委员会召集人、审计委员会委员。2008 年起任万科董事，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；1996 年任华润集团下属华润营造有限公司总经理。现任华润（集团）有限公司董事副总经理，华润置地有限公司董事会主席。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，先后任总经理办公室副主任、主任，董事会办公室主任。1995~2009 年任公司董事会秘书。2004 年起出任公司董事，2005 年起任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、副总经理，华润股份有限公司董事，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、中国资本（控股）有限公司非执行董事，大同机械企业有限公司之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**

**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和英国特许秘书行政人员公会资深会员。现任李汤陈会计师事务所副执行合伙人，招商局国际有限公司独立非执行董事、审核委员会兼薪酬委员会会员，中国航空工业国际控股（香港）有限公司（前称中国航空技术国际控股有限公司）独立非执行董事、审核委员会兼薪酬委员会会员，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、审核委员会主席兼薪酬委员会会员，金利来集团有限公司独立非执行董事、审核委员会主席、薪酬委员会会员兼提名委员会会员，以及上海实业城市开发集团有限公司独立非执行董事兼审核委员会主席。2005 年起任万科独立董事，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；她是获中国教育部聘为长江讲座教授的首位会计学教授，并获聘为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 管理学院的访问学者。徐教授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。

**齐大庆**，男，1964 年出生。毕业于美国密歇根州立大学管理学院，获会计学博士学位。拥有美国夏威夷

大学的管理硕士学位及复旦大学的双学士学位（生物物理及国际新闻）。曾任职于香港中文大学、美国密歇根州立大学 Eli Broad 管理研究院、美国东西方研究中心及新华社对外部特稿社。现任长江商学院教授、副院长，美国会计学会会员，NYSE、NASDAQ 及香港上市企业独立董事。2008 年起任万科独立董事，薪酬与提名委员会召集人，审计委员会委员。

**张利平**，男，1958 年生，1980 年毕业于北京外贸学院，1987 年获美国圣约翰大学国际事务及国际法律硕士学位。曾任职于对外经济贸易合作部（现商务部），并先后担任美国美林集团投资银行部董事、德国德累斯登银行集团董事总经理兼大中华区主管、香港太平协和集团有限公司董事总经理、香港意马国际控股有限公司行政总裁等职务。2004 年加盟瑞士信贷第一波士顿。现为瑞士信贷集团全球投资银行执委会成员兼全球投资银行部副主席，中国区首席执行官，浙江沪杭甬高速公路有限公司董事局独立非执行董事。2010 年起任万科独立董事，投资与决策委员会召集人，薪酬与提名委员会委员。

## 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。

**吴丁**，男，1965 年出生。持有山西财经大学经济学学士学位、中欧国际工商学院工商管理硕士学位。1993 年加入华润（集团）有限公司，曾任华润集团企发部项目经理、华润（上海）有限公司董事长/总经理、华润置地有限公司副总经理。现任华润投资控股有限公司董事长/总经理，华润停车场控股有限公司董事长，华润深国投信托有限公司董事。2010 年起任公司监事。

**周清平**，男，1969 年出生。1993 年毕业于湖南大学（原湖南财经学院）会计专业，大学学历，中国注册会计师。曾任职于湘财证券有限责任公司，1995 年加入万科，任万科财务顾问有限公司财务经理，2000 年任成都万科房地产有限公司财务总监，2003 年任公司风险管理部副总经理。2010 年起任公司监事、审计监察部总经理。

## 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。

**肖莉**，简历请见“董事简介”。

**王文金**，男，1966 年出生。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 年起任万科财务负责人；2004 年起任万科财务总监。现任万科执行副总裁。

**杜晶**，男，1971 年出生。1992 年毕业于东南大学建筑系，获学士学位；2009 年获长江商学院工商管理硕士学位。曾任职于中国海外建筑（深圳）有限公司、中国海外兴业有限公司、中国海外地产有限公司。2002 年加入万科，2003 年任广州万科总经理，2007 年任万科副总裁、深圳市万科房地产有限公司总经理。2011 年 1 月起任万科执行副总裁。

**谭华杰**，男，1973 年出生。1993 年毕业于华中理工大学机械工程一系。2001 年 1 月加入万科，2003 年 12 月任客户关系中心经理，2004 年 10 月任万科首席研究员、董事会办公室副主任。2008 年 2 月起任董事会办公室主任，2009 年 3 月起任董事会秘书至今。

## （2）公司董事、监事、高级管理人员年度薪酬和报告期内持股变化情况

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情况确定。2010 年公司的业绩实现了较快增长，在公司任职的高级管理人员的薪酬水平相应提升。未在公司任职的董事、监事的报酬由股东大会确定。

报告期内，在公司任职的 13 位董事、监事、高级管理人员从公司获得的报酬合计 5240 万元。未在公司任职的各位董事、监事中，王印、蒋伟、孙建一 3 名董事分别从公司领取董事酬金 15 万元；乔世波董事领取董事酬金 6 万元；李家晖、徐林倩丽、齐大庆 3 位独立董事领取独立董事酬金 25 万元；张利平独立董事领取独立董事酬金 10 万元；吴丁监事领取监事酬金 12 万元。其中乔世波、王印、蒋伟、吴丁在华

润股份有限公司之关联单位领取薪酬，王石在华润股份有限公司之关联单位华润置地有限公司领取独立董事酬金。

各位董事、监事、高级管理人员获得的薪酬及相关情况如下：

姓名	职务	性别	年龄	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薪酬
王石	董事会主席	男	60	2008.4~	6,817,201	6,817,201		760	是
郁亮	董事、总裁	男	46	2008.4~	4,106,245	4,106,245		680	否
丁福源	监事会主席	男	61	2007.4~	2,018,408	2,018,408		420	否
乔世波	董事会副主席	男	57	2010.8~	0	0		6	是
孙建一	董事	男	58	2008.4~	692,236	692,236		15	否
王印	董事	男	55	2008.4~	0	0		15	是
蒋伟	董事	男	48	2008.4~	0	0		15	是
李家晖	独立董事	男	56	2008.4~	0	0		25	否
徐林倩丽	独立董事	女	56	2008.4~	0	0		25	否
齐大庆	独立董事	男	47	2008.4~	0	0		25	否
张利平	独立董事	男	53	2010.8~	0	0		10	否
吴丁	监事	男	46	2010.3~	0	0		12	是
周清平	监事	男	42	2010.3~	20,000	20,000		140	否
刘爱明	执行副总裁	男	42	2002.12~	1,650,978	1,650,978		370	否
丁长峰	执行副总裁	男	41	2001.2~	1,487,660	1,487,660		420	否
解冻	执行副总裁	男	46	2004.3~	1,487,660	1,487,660		330	否
张纪文	执行副总裁	男	44	2004.8~	1,548,950	1,548,950		420	否
莫军	执行副总裁	男	44	2004.10~	1,548,950	1,548,950		370	否
徐洪舸	执行副总裁	男	40	2005.7~	1,650,978	1,650,978		420	否
肖莉	董事、执行副总裁	女	47	2007.10~	1,446,849	1,446,849		330	否
王文金	执行副总裁	男	45	2007.10~	1,343,591	1,343,591		330	否
谭华杰	董事会秘书	男	38	2009.3~	0	0		250	否
合计	-	-	-	-	25,819,706	25,819,706	-	5388	-

### (3) 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

报告期内，公司职工委员会民主选举周清平先生为公司职工代表监事，公司 2009 年度股东大会选举丁福源先生、吴丁先生为公司监事。

报告期内，宋林先生辞去公司董事及董事会副主席职务。公司 2010 年第一次临时股东大会选举乔世波先生为董事，张利平先生为独立董事。第十五届董事会第十二次会议选举乔世波先生为董事会副主席。

#### 期后事项：

2011 年 1 月，徐洪舸先生辞去公司执行副总裁职务，董事会聘任杜晶先生为执行副总裁。

## 2.公司员工数量、专业构成

截至 2010 年 12 月 31 日，公司共有在册员工 22,850 人，较上年增长 29.7%，平均年龄为 28.3 岁。

其中房地产开发系统共有员工 4,464 人，较上年增长 30.9%，平均年龄 29.1 岁，平均司龄 3.8 年。学历构成如下：博士占 0.36%，硕士占 15.17%，本科占 67.74%，大专占 14.27%，大专以下占 2.46%，本科及其以上学历占地产总人数的 83.27%。专业构成如下：市场营销和销售人员 642 人，占 14.38%，较上年增长 27.9%。专业技术人员 2,525 人，占 56.57%，较上年增长 49.8%；其中工程人员 1,401 人，占 31.38%；设

计人员 506 人，占 11.34%；成本管理人员 261 人，占 5.85%；项目发展人员 357 人，占 8.00%。管理类员工 1,297 人，包括财务、审计、IT、法律、人力资源、客户关系、信息分析等及公司高级管理人员，占 29.05%，较上年增加 6.05%。

物业管理系统共有员工 18,386 人，较上年增加 29.4%，平均年龄 27.5 岁，平均司龄 2.1 年。物业员工学历构成如下：硕士占 0.24%，本科占 8.01%，大专占 15.68%，大专以下占 76.07%。大专及其以上学历占物业总人数的 23.93%。

## 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。公司治理结构与上市公司规范治理各项要求没有差异，不存在因部分改制等原因而形成的同业竞争和关联交易等问题。

2010 年公司继续推进公司治理工作，年内公司建立了年报信息披露重大差错责任追究制度。在深圳证监局统一部署下，公司积极开展规范财务会计基础工作专项活动，完善财务报告内部控制制度，并就防止资金占用长效机制建立和落实情况进行了自查，加强内幕信息防控的宣传和实施，进一步提高内部控制建设水平。一直以来，公司并无内幕信息知情人违规买卖公司证券的行为。

2010 年公司获得由《董事会》杂志社主办、上市公司协会协办的第六届“金圆桌奖”评选活动“中国上市公司最佳董事会奖”，《理财周报》主办的“第三届中国上市公司最佳董事会”评选活动“最佳治理董事会”，以及由南开大学公司治理研究中心等评选的 2010 年度“中国最佳上市公司治理奖”和“最佳上市公司董事会奖”。

作为一项长期的工作，公司将继续遵循“专业化+规范化+透明度”的原则，不断完善公司治理。

### 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有违公司治理准则的非规范行为。

### 3. 独立董事履行职责情况

2010 年，各位独立董事继续在公司发展战略、薪酬奖励体系、期权激励计划、内部控制建设、对外担保情况、衍生品投资以及会计处理等方面发表独立意见，提出建设性的建议。独立董事的积极努力进一步带来了公司治理水平的提高。

独立董事还积极参与公司的项目巡视，过去一年通过对成都、西安等城市的现场考察和问询，重点了解各地公司财务状况，经营计划完成情况和内部控制建设情况，深入掌握各公司经营和发展情况。

2010 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情况如下：

独立董事姓名	本年 董事会次数	亲自出席	委托出席	缺席	签署通讯表决议案 含专业委员会议案	应出席专业委 员会会议	出席专业委员 会会议	单位：次
								出席股东 大会情况
李家晖	5	5	0	0	15	5	5	2
徐林倩丽	5	2	3	0	8	0	0	1
齐大庆	5	4	1	0	15	8	8	0
张利平	2	2	0	0	4	1	1	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。

2010 年，为落实股东导向，推动经营决策与股东利益的一致性，鼓励持续创造卓越业绩，公司对业绩考核体系进行了调整，进一步强化了净资产收益率、净利润增长率等经营指标的要求，此外还引入 EP（经济利润）作为卓越绩效奖金考核的指标；同时公司对整体薪酬体系进行调整，减少短期激励力度，引入长期激励机制，形成固定薪酬、短期激励和长期激励相结合的完善薪酬结构体系。

#### 5. 内部控制自我评价报告

在董事会、管理层及全体员工的共同努力下，本公司已经建立起一套比较完整且运行有效的内部控制体系，从公司治理层面到各业务流程层面均建立了系统的内部控制制度及必要的内部监督机制，为本公司经营管理的合法合规、资产安全、财务报告及相关信息的真实、完整提供了合理保障。

2010 年度，本公司参照财政部、中国证监会等五部委联合发布的《企业内部控制基本规范》及深圳证券交易所《上市公司内部控制指引》等相关规定，坚持以风险导向为原则，对公司的内部控制体系进行持续的改进及优化，以适应不断变化的外部环境及内部管理的要求。

公司进一步加强覆盖总部、各控股公司及各业务部门的三级自我评估体系建设，持续组织总部及各控股公司对内控设计及执行情况进行系统的自我评价，评价内容涵盖内部环境、风险评估、控制活动、信息与沟通、内部监督等要素的具体要求，同时通过风险检查、内部审计、监事巡查等方式对公司内部控制的设计及运行的效率、效果进行独立评价，具体评价结果阐述如下：

## A. 内部环境

### ① 治理结构

公司按照《公司法》、《证券法》等法律、行政法规、部门规章的要求，建立了规范的公司治理结构和议事规则，明确决策、执行、监督等方面的职责权限，形成了科学有效的职责分工和制衡机制。股东大会、董事会、监事会分别按其职责行使决策权、执行权和监督权。股东大会享有法律法规和公司章程规定的合法权利，依法行使公司经营方针、筹资、投资、利润分配等重大事项的表决权。董事会对股东大会负责，依法行使企业的经营决策权。董事会建立了审计、薪酬与提名、投资与决策三个专业委员会，提高董事会运作效率。董事会 11 名董事中，有 4 名独立董事。独立董事担任各个专业委员会的召集人，涉及专业的事项首先要经过专业委员会通过然后才提交董事会审议，以利于独立董事更好地发挥作用。监事会对股东大会负责，除了通常的对公司财务和高管履职情况进行检查监督外，还通过组织对控股公司的项目巡视，加强对各控股公司业务监督。管理层负责组织实施股东大会、董事会决议事项，主持企业日常经营管理工作。

公司坚持与第一大股东及其关联企业在业务、人员、资产、机构及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。

### ② 机构设置及权责分配

公司结合自身业务特点和内部控制要求设置内部机构，明确职责权限，将权利与责任落实到各责任单位。

董事会负责内部控制的建立健全和有效实施。董事会下设立审计委员会，审计委员会负责审查企业内部控制，监督内部控制的有效实施和内部控制自我评价情况，指导及协调内部审计及其他相关事宜等。监事会对董事会建立与实施内部控制进行监督。管理层负责组织领导企业内部控制的日常运行。

公司在内控责任方面明确各控股公司第一负责人为内控第一负责人，落实各一线公司各部门的内控责任，在总部统一的管理框架下，自我能动地制定内控工作计划并监督落实。总部及一线公司持续进行内控宣传培训工作，提升各级员工的内控意识、知识和技能。

公司总部设立财务与内控管理部具体负责组织协调内部控制的建立、实施及完善等日常工作，通过编制内部控制评估表、内控调查表、专项研讨会等，组织总部、各控股公司、各业务部门进行自我评估及定期检查，推进内控体系的建立健全。总部各专业部门及各控股公司均设有内控专员等相关内控管理岗位，负责本单位内部控制的日常管理工作。

### ③ 内部审计

公司设立了审计监察部全面负责内部审计及内部监察工作，通过执行综合审计、专项审计或专项调查等业务，评价内部控制设计和执行的效率与效果，对公司内部控制设计及运行的有效性进行监督检查，促进内控工作质量的持续改善与提高。对在审计或调查中发现的内部控制缺陷，依据缺陷性质按照既定的汇报程序向管理层或审计委员会及监事会报告。并督促相关部门采取积极措施予以改进和优化。

### ④ 人力资源政策

人才是万科的资本，公司制定和实施有利于企业可持续发展的人力资源政策，将职业道德修养和专业能力作为选拔和聘用员工的重要标准，切实加强员工培训和继续教育，不断提升员工素质。

《万科职员手册》明确了“以德为先”原则，是否具备良好的职业道德，是万科判断人才的首要标准。人力资源部制定各岗位的职位说明书，明确了每个岗位的职责和权限。定期进行专业人员的专业化考试，建立轮岗、交流机制，培养专业人员全面的知识和技能。每年人力资源部制定相关培训计划，组织具体培训活动。

为进一步完善万科职业道德风险防范体系，公司于2010年9月设立了“万科阳光网”以作为举报职务舞弊的专门网站，用于宣传万科的廉政政策，收集各类举报信息，预防和打击职务舞弊和犯罪。公司还建立了全体员工的利益冲突申报制度，发布了《员工内部购房制度》等制度；公司制定了关键岗位员工强制休假制度和定期岗位轮换制度，以加强员工的自律及预防舞弊行为的发生。

#### ⑤企业文化

公司秉承“创造健康丰盛的人生”的核心价值观，倡导“客户是我们永远的伙伴”、“人才是万科的资本”、“阳光照亮的体制”及“持续的增长和领跑”、“做卓越的绿色企业”等价值理念，专注于为客户提供优质的生活空间和服务，充分尊重人才，追求开放透明的体制和公平的回报，积极促进公司业绩的持续增长和市场地位的提升，推动公司向绿色企业转型，在投资者、客户、员工等各方面，实现产品和服务的均好发展。

公司高度重视企业文化的宣传和推广，每年组织全公司范围内的“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。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，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。

### B. 风险评估

为促进公司持续、健康、稳定发展，实现经营目标，公司根据既定的发展策略，结合不同发展阶段和业务拓展情况，全面系统持续地收集相关信息，及时进行风险评估，动态进行风险识别和风险分析，并相应调整风险应对策略。

公司由相关部门负责对经济形势、产业政策、市场竞争、资源供给等外部风险因素以及财务状况、资金状况、资产管理、运营管理等内部风险因素进行收集研究，并采用定量及定性相结合的方法进行风险分析及评估，为管理层制订风险应对策略提供依据。

2010年度，面对宏观政策的日益收紧、行业走向的高度不确定以及竞争态势的新挑战，公司着重于提升企业的经营质量、管理效率和专业能力，努力促进公司发展由规模速度型向质量效益型转变。报告期内，公司始终保持充分的谨慎，发挥“战略纵深”优势，综合运用各种渠道，以合理的价格获取优质的土地资源，存货管理坚持采取“量出为入”策略，与此同时，公司不断深入推动成本优化，积极开展成本对标，提高集中采购度水平，严格控制成本，并采取严格费用预算和预算监督，降低费用水平，以及积极拓展融资渠道等风险应对措施，以保障各城市和区域的均衡发展，持续提升为股东持续创造价值的能力。

### C. 控制活动

本公司的主要控制措施包括：

#### ① 不相容职务分离控制

公司在岗位设置前会对各业务流程中所涉及的不相容职务进行分析、梳理，考虑到不相容职务分离的控制要求，实施相应的分离措施，形成各司其职、各负其责、相互制约的工作机制。

#### ② 授权审批控制

公司各项需审批业务有明确的审批权限及流程，明确各岗位办理业务和事项的权限范围、审批程序和相应责任。公司及各控股公司的日常审批业务通过在信息化平台上进行自动控制以保证授权审批控制的效率和效果。

#### ③ 会计系统控制

公司严格遵照国家统一的会计准则和会计制度，建立了规范的会计工作秩序，制定了《万科集团会计管理及核算规范》及各项具体业务核算制度，不断加强公司会计管理，提高会计工作的质量和水平。

与此同时，公司不断加强财务信息系统的建设和完善，财务核算工作全面实现信息化，有效保证了会计信息及资料的真实、完整。

年内，公司根据深圳证监局[2010]109号文《关于在深圳辖区上市公司全面深入开展规范财务会计基础工作专项活动的通知》，于2010年4月20日起至2010年5月25日在公司全范围开展了会计基础工作自查，没有发现会计基础工作的重大漏洞；针对自查发现的个别问题和不完善之处，公司逐项制定整改标准和整改措施，在9月30日前完成了全面整改并建立长效机制以防范、解决持续问题。公司审计监察部、财务与内控管理部负责对本次活动实施全面监控，对自查结果和整改情况进行检查验效，有效促进了公司财务会计基础工作质量的整体提高，进一步加强了公司内部控制。

#### ④ 财产保护控制

公司建立了财产日常管理制度和定期清查制度，各项实物资产建立台账进行记录、管理，坚持进行定期盘点及账实核对等措施，保障公司财产安全。

#### ⑤ 预算控制

公司通过编制营运计划及成本费用预算等实施预算管理控制，明确各责任单位在预算管理中的职责权限，规范预算的编制、审定、下达和执行程序，并通过对营运计划的动态管理强化预算约束，评估预算的执行效果。

#### ⑥ 运营分析控制

公司建立了运营情况分析制度，并通过运营管理平台，实现了对公司运营的信息化管理。公司管理层通过月度经营例会、季度经营例会、年度经营例会、总裁办公会等形式，定期开展运营情况分析，发现潜在问题，及时调整经营策略。

#### ⑦ 绩效考评控制

公司制定了《万科集团绩效考核管理办法》以明确规范绩效考核工作，坚持客观公正、规范透明、绩效导向原则，按期组织季度考核、年度考核，使绩效考核结果能为薪酬分配、优才甄选与培养、团队优化、薪金福利调整等提供决策依据。

公司将上述控制措施在下列主要业务活动中综合运用，对各种业务及事项实施有效控制，促进内部控制有效运行。

#### ① 销售

2010年度，公司持续加强对销售相关业务的管控职责，制定及修订了包括《明源销售系统使用规范》、《万科集团销售现场收款管理办法》、《万科集团营销费用分类管理规范》等在内的销售管理制度，遵循合约明晰、授权审批和不相容职务相分离的原则，使用销售管理平台对项目定价、认购、折扣、签约、回款等业务实施全程控制和记录。年内，公司进一步梳理和细化了销售收款等高风险环节的控制流程，加强了对销售费用管理的控制力度。实际业务控制中，所有业务操作均需履行公司设定的审批流程，其中重大和关键业务操作必须由子公司管理层审批后方可实施。与此同时，销售管理制度体系中也通过设计复核、检查监督机制以完善对业务操作的管控。

#### ② 成本

公司成本管理部负责成本相关流程的管控。本年度，公司修订了包括《万科集团房地产开发企业成本核算指导》等在内的成本管理制度，不断推动成本优化，实施成本对标管理。提高集中采购度水平，严格管控成本。公司使用成本管理软件，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，各子公司成本管理部根据公司总部统一要求编制项目成本计划（目标成本），经子公司管理层审批确认后执行，同时录入公司成本管理系统。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。各子公司财务管理部负责项目动态成本中的非合同费用录入。此外，各公司财务部和成本部通过定期的成本清查、成本核对工作，保障子公司动态成本数据准确性，总部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

公司的融资与结算业务由总部统一管理。年内，公司修订了包括《万科集团资金管理制度》、《万科集团资金业务操作细则》等在内的制度，明确公司资金管理、结算要求，加强资金业务管理和控制，从而降低资金使用成本并保证资金安全。各子公司银行账户开销户均需由投融资与营销管理部的审批确认；所有对外融资由投融资与营销管理部统一安排，经各级负责人审批后方可进行；付款方面，公司主要经营付款由投融资与营销管理部统一结算。同时，投融资与营销管理部通过定期编制月度动态资金计划、年度资金计划以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跟踪，及时调整资金安排。

#### ④ 采购

公司设立工程管理部负责采购业务的管理控制。目前公司已制定包括《万科集团工程款支付管理规定》、《工程采购管理办法》、《工程采购实施细则》、《供应商管理细则》等在内的工程采购管理制度，以规范采购业务操作，加强集中采购，推行战略合作采购，运用招标投标等多种采购方式，兼顾采购的效益、效率和规范性，并运用采购管理平台提升采购的效率和透明度。通过招标投标方式，严格进行资质预审和经济标、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，在对总包/关键产品/服务供应商进行全面评估的基础上，与评价为最优的供应商建立长期、紧密、稳定的合作关系，以达到最优采购绩效；公司各子公司均使用采购平台，有效提高了采购效率和透明度。在采购付款环节，公司加强了对支付环节的审查、核对以及对供应商的后评估，以保证付款的准确性及合理性。

#### ⑤ 重大投资

公司投融资与营销管理部负责管控投资业务，已经制定了包括《万科集团新项目发展制度》、《万科集团资本投资与融资管理办法》、《万科集团新项目投资工作指引》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。公司始终坚持“精挑细选”的策略，重点考虑价格的合理性和风险的可控性，严格评估项目收益的可行性，通过严格的分级授权审批程序对重大投资实施全程监控，确保新项目获取安全、合法、审慎、有效。公司对投资实行区域本部审查、总部决策的控制模式，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审查，经总部相关专业部门联合评审后，报由公司管理层组成的投资与决策委员会在董事会授权范围内进行决策；公司重大战略并购投资经公司相关专业部门联合评审后，由投资与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对公司授权的，需在报董事会决议通过后方可实施。

#### ⑥ 对子公司的管理

公司构建了总部、区域、一线的三级架构体系。在三级架构体系下，总部对区域本部和子公司的授权和职责划分坚持不相容职责相分离原则；总部各专业部门统一制定相关制度，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) 公司对子公司的设立、转让、注销等业务实施控制，制定了包括《万科集团法人事项管理办法》在内的一系列等管理制度，规范各项股权变更业务的控制流程。对于超过公司董事会授权范围的子

公司设立、对外转让股权、子公司注销清算等业务，除履行公司内审批程序外，还需报公司董事会审议通过后方可加以实施；对于董事会授权公司管理层决策的法人事项则在管理层履行决策后，报董事会备案。

(2) 重大事项报告与审议方面，公司建立了统一规范的报告渠道和方式，制定发布了《万科集团信息管理办法》，建立包括经营管理例会、总裁办公会等在内的定期、不定期专题办公会议制度，以及时把握集团的整体经营状况，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，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) 财务核算管理方面，各控股公司适用统一会计标准，执行统一的会计政策，总部财务与内控管理部制定并修订了包括《万科集团会计管理及核算规范》、《万科集团内部往来、内部交易核算规范》等一系列财务核算管理制度，指导控股公司的财务核算工作。财务报告期末，各控股公司须按照总部财务与内控管理部发布的“结算通知”要求报送各项财务报表及管理报表，并由总部财务与内控管理部对各控股公司的核算质量进行考核与评价。

(4) 日常经营管理方面，公司制定了《万科集团总部与一线公司资本投资与运营管理办法》，分别从资本核定、运营评价、融资管理、投资管理四个方面规范子公司资本投资、融资及运营行为，实行动态监控与管理。

(5) 对于新并购的子公司，公司积极加强业务整合，通过应用集团统一的内部信息系统平台，实现信息及时沟通及传递。与此同时，公司还通过企业文化宣讲、内部培训、内部交流等方式，促进加快企业融合进程。

## ⑦ 关联交易

公司关联交易采取公平、公正、自愿、诚信原则，关联交易按照公平市场价格定价，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相关交易进行评价并按规定披露，所有关联交易均履行必要的授权批准程序。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

公司严格按照证监会《关于规范上市公司对外担保行为的通知》、《深圳证券交易所股票上市规则》等相关规定，制定《万科企业股份有限公司担保管理制度》，明确规定担保业务评审、批准、执行等环节的控制要求，规范对外担保业务。公司所有担保事项由总部统一控制并做后续管理，原则上公司除因住宅销售业务对部分业主提供按揭担保外，不对外（非关联公司）提供担保。由于并购产生的无法避免的担保业务，需履行必要的内部审批程序，并提请公司董事会审议通过，特定担保事项则提交股东大会审议通过后，方予以实施。必要时对外提供的担保要求被担保方提供反担保，以规避由担保可能给公司造成的损失。

## ⑨ 募集资金使用

公司根据《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，制定《万科企业股份有限公司募集资金管理办法》，对募集资金的存储、使用、变更、监督等进行明确规定，严格规范募集资金管理。公司对募集资金采取专户存储、专款专用的原则，由总部投融资与营销管理部进行统一管理，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定期报告中予以披露。

## 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《万科企业股份有限公司信息披露管理办法》，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。公司董事会办公室负责及时跟踪监管部门的披露要求和公司需披露的信息。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，在履行审批程序后加以披露。公司选择《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》、巨潮网站等媒体作为信息披露的渠道，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问题，相关人员以已公开披露的信息作为回答投资者提问的依据。同时通过公司外部网络中的投资者关系栏目及时公布相关信息，与更广大的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本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，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

公司制定了包括《万科集团信息管理办法》、《万科集团信息保密制度》、《集团总部会议管理规定》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，建立了定期与不定期的业务与管理快报、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。

公司致力于信息安全管理体系建设，制定了一系列信息安全方针、策略和制度，以保护公司信息资产，积极预防安全事件的发生。通过持续运用信息化手段、优化信息流程、整合信息系统，不断提高管理决策及运营效力。流程与信息管理部作为信息化工作的执行及管理机构，负责公司财务系统、业务运营系统和办公管理系统的规划、开发与管理，组织公司各类信息系统的开发与维护，在本公司范围内提供信息系统共享服务。

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，公司除了通过法定信息披露渠道发布公司信息外，投资者还可以通过电话、电子邮件、访问公司网站、直接到访公司、参与公司组织的网络路演和见面会等方式了解公司信息，公司建立网络辅助系统及时响应投资者的各类需求，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；对员工设立多条内部沟通渠道，保证沟通顺畅有效；对合作伙伴，倡导合作共生共赢，保持良好的合作关系。

## E. 内部监督

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，通过审计监察部进行日常检查及专项检查以及聘请第三方对各业务领域的控制执行情况进行独立检查和评估，保证内控设计和执行质量。监事会建立定期对各子公司的巡查机制。审计监察部执行内部反舞弊职能，并负责处理实名与匿名投诉事宜，有效发挥其监督作用。

## F. 重点控制活动中的问题及整改计划

公司针对内部管理风险，提出了“实质内控”的管理模式，关注内控的建设，强调对风险的实质性消除或降低，通过IT手段或流程方法根本性的解决问题，最终提升内控管理水平。

通过公司自我评价及整改，截至2010年12月31日，本公司内部控制体系基本健全，未发现对公司治理、经营管理及发展有重大影响之缺陷及异常事项。

#### 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在完整性、合规性、有效性等方面不存在重大缺陷。但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偏差，对此公司将及时进行内部控制体系的补充和完善，为财务报告的真实性、完整性，以及公司战略、经营目标的实现提供合理保障。

## 七、股东大会情况简介

### 1. 2009年度（第22届）股东大会

公司2009年度股东大会会议通知于2010年3月2日在《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》和香港IRasia.com刊登，股东资格确认日为2010年3月12日。

本次股东大会于2010年3月23日上午9:30在深圳市盐田区大梅沙环梅路33号万科中心举行。参加本次股东大会的股东（授权股东）共260人，代表股份2,527,231,755股，占公司有表决权股份总数的22.98%。其中，A股股东（授权股东）共79人，代表股份2,083,519,803股，占公司有表决权A股股份总数的21.52%；B股股东（授权股东）共181人，代表股份443,711,952股，占公司有表决权B股股份总数的33.74%。

本次股东大会审议并通过了（1）2009年度董事会报告；（2）2009年度监事会报告；（3）2009年度报告及经审计的财务报告；（4）2009年度利润分配及分红派息方案；（5）关于聘请2010年度会计师事务所的议案；（6）关于前次募集资金使用情况的专项说明的议案；（7）关于修改公司章程的议案，选举丁福源、吴丁为公司监事，会议还听取了独立董事履职情况报告和公司参与四川地震灾区灾后安置及恢复重建工作情况的汇报。

本次股东大会决议公告2010年3月24日刊登于《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及香港IRasia.com。

### 2. 2010年第一次临时股东大会

公司2010年第一次临时股东大会会议通知于2010年7月23日在《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》和香港IRasia.com刊登，股东资格确认日为2010年8月2日。

本次股东大会现场会议于2010年8月10日上午10:00在深圳市盐田区大梅沙环梅路33号万科中心举行。参加本次股东大会的股东（授权股东）共260人，代表股份3,199,124,497股，占公司有表决权股份总数的29.10%。其中，A股股东（授权股东）共55人，代表股份2,593,388,948股，占公司有表决权A股股份总数的26.79%；B股股东（授权股东）共205人，代表股份605,735,549股，占公司有表决权B股股份总数的46.07%。

本次股东大会选举乔世波为董事，张利平为独立董事，任期至第十五届董事会任期结束。

本次股东大会决议公告于2010年8月11日刊登于《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及香港IRasia.com。

## 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

报告期内，全国商品房销售面积增长 10.1%，销售额增长 18.3%，增速相对 09 年明显回落。受政策环境和市场形势变化的影响，全年商品房成交呈现出较大波动。年初，各地住房市场延续了 09 年的旺销势头，二季度后，政府接连出台多项措施对楼市展开调控，市场成交迅速放缓，进入 8、9 月份后，在新盘集中上市的带动下，各地市场成交量有所回升，但增幅仍明显低于同期供应增长。受以上因素的影响，年内各季度商品房成交面积同比增幅依次为 35.8%，5.2%，-1.9% 和 16.6%。

分区域看，东部地区受市场波动影响较大，全年成交面积增长 4.1%，增幅低于全国平均水平，中部和西部地区受影响程度相对较小，分别增长 19.9% 和 13.5%。重点城市全年的成交面积整体呈萎缩态势，其中价格上涨幅度较大的城市成交量下降幅度更大。和 09 年相比，2010 年重点城市占全国市场的比重明显下降。

年内，在新房入市增加和销售速度放缓的叠加效应下，市场逐渐结束了 09 年以来的库存减少过程。6 月份之后，万科主要业务城市的住宅成交量对批准预售面积的比例持续小于 1，说明这些城市已经出现了阶段性的供应大于需求。预计未来一段时期，商品住房可售存量将延续上升趋势，市场竞争将更加激烈。

报告期内，全国房地产开发投资额和新房开工面积继续保持较快增长，全年房地产开发投资额增长 33.2%，房屋新开工面积增长 40.7%，新开工增速达到近十年来最高值。随着这部分新开工项目在 2011 年逐步转化为市场销售，未来的新房供应将较为充裕，从而推动市场供需关系进一步向有利于购房者的方向转变。但值得注意的是，尽管全年累计增速仍然较高，但受成交放缓的影响，年底全国房屋新开工增速已经出现放缓迹象。随着市场波动的加大，企业的投资能力可能下降，开工节奏可能放慢，并可能对一年后的住房供给产生影响。

土地市场方面，2010 年主要城市的土地成交面积和上年相比有所增长。整体来看，开发企业的购地行为较 2009 年下半年更为谨慎，土地成交溢价率也有比较明显的下降。但也应注意到，一些城市的土地出让底价仍然维持在高位，下半年土地成交价格和溢价率环比也出现一定回升，企业的拿地积极性有所提高。尽管如此，受住宅市场的景气状况、企业融资渠道收紧等因素的影响，预计土地市场的升温难以延续，企业在拿地时会更加理性。

报告期内，针对楼市的调控措施密集出台。4 月中旬，国务院下发《关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》，提出了实行严格的差别化住房信贷政策、增加住房有效供应、加大保障性安居工程建设等一系列措施。9 月底，中央又出台多项措施，包括：各商业银行暂停发放居民家庭购买第三套及以上住房贷款；对贷款购买商品住房，首付款比例下限调整到 30% 及以上；调整住房交易环节的契税和个人所得税优惠政策等。其后，主要城市纷纷出台实施细则，并普遍对单个家庭的购房套数进行了限制。

政策出台后，对市场产生明显影响。报告期内，购房者利用银行信贷的杠杆率显著下降。从万科自身的情况来看，2010 年 1-4 月客户购房资金中来自银行贷款的比例为 54%，5-9 月下降到 46%，10-12 月进一步下降到 41%，为近年来的历史低点。成交结构方面，中小户型普通商品住房占成交的比例进一步提高，投资性购房需求逐步淡出。

2011 年 1 月，为巩固和扩大前期调控的成果，国务院再次推出八条政策措施，在原有政策的基础上，进一步强化了差别化住房信贷，要求贷款购买第二套住房的首付比例提高到不低于 60%，扩大限购政策的实施范围，落实住房保障和稳定房价约谈问责机制。此外，上海、重庆已经开展房产税的相关试点工作。

上述政策的出台再次体现了国家调控房地产市场、防范房价过快上涨的决心不可动摇。从政策内容来看，抑制投资投机购房是调控的重点，而面向首次置业、自住需求的普通商品住房依然符合政策的导向。万科产品结构中，主要面向自住购房者的普通住房比例接近九成，受到市场环境变化的影响相对较小。

报告期内，政府加大了住房保障工作力度。据统计，2010 年全国各类保障性住房和棚户区改造住房开工 590 万套，基本建成 370 万套，保障性安居工程建设规模创历史之最。根据相关规划，未来几年，我国保障性住房的建设规模将进一步加大，保障性住房在住房供应体系中的比重也将大幅度提升。长期来看，

保障房兴建计划的落实对于增加住房供应、改善中低收入家庭居住条件、稳定住房价格和房地产市场将起到显著作用，保障房建设目标的实现将有助于商品房市场获得更平稳的经营环境，从而避免市场的大起大落，为行业的持续增长提供稳定的发展环境。

期内，针对宏观经济环境的变化，国家经济工作的重心逐渐由确保经济增长转向管理通胀预期，货币政策也由适度宽松转向稳健。2010年四季度，央行两度加息，2011年2月，央行再度上调金融机构人民币存贷款基准利率。报告期内，监管部门要求银行加强对房企贷款的风险管理，对房地产信托融资的管制也更为严格。据统计，2010年房地产开发企业资金来源中，国内贷款的比例由09年的19.8%下降为17.3%。此外，多个城市出台了商品房预售款监管方案，对预售款的使用进行限制。未来一段时期，行业资金面紧缩将成为大势所趋，这意味着企业必须加强资金管理，更为重视财务安全，另一方面，企业也需要提升现有资源的使用效率，强化内生增长能力。万科一贯坚持稳健的发展策略，良好的资金状况有助于公司在各种市场情况下确保经营安全。同时，凭借着成熟的合作意识、良好的专业背景和规范透明的公司治理，万科在争取合作资源方面积累了较为丰富的经验，具备一定的优势，这也使得万科在行业资金面整体趋紧的背景下，能够通过灵活的合作方式，借力各种可能的社会资源，加快企业的发展。

## 经营业绩与分析

报告期内，面对复杂多变的外部环境，公司坚持聚焦主流、快速周转、拓展战略纵深的发展策略，积极应对市场变化，取得良好成效。

公司的销售规模首次突破千亿，全年实现销售面积 897.7 万平方米，销售金额 1081.6 亿元，分别比 2009 年增长 35.3% 和 70.5%。公司销售额占全国商品房成交额的比例为 2.1%，在深圳、东莞、佛山、天津、沈阳、青岛、武汉等城市市场占有率第一，在珠海、福州、上海、苏州、长春等城市占有率第二，进一步巩固了行业领先地位。期内，公司在北京、深圳的销售额首次突破百亿，销售规模在 50 亿以上的城市也由 2009 年的 3 个增加到 8 个（北京、深圳、上海、沈阳、天津、苏南、广州、杭州）。

公司实现营业收入 507.1 亿元，同比增长 3.8%，实现净利润 72.8 亿元，同比增长 36.7%。实现结算面积 452.1 万平方米，结算收入 500.3 亿元，分别比 2009 年减少 25.3% 和增长 3.6%。由于房地产业务结算存在一定的滞后性，加上近年来公司装修房比例上升，从完成销售到满足结算条件的时间拉长，报告期内公司的结算增速低于销售增速。

截至 2010 年末，公司尚有 761 万平方米已销售资源未竣工结算，合同金额总计 919 亿元。其中合并报表范围内已售未结面积 680 万平方米，合同金额 820 亿元。上述待结算资源大部分将在 2011 年参与结算，为公司 2011 年实现良好的收益水平提供了有力的支撑。

报告期内，公司在产品结构上继续坚持主流定位，产品以面向自住购房者的中小户型普通商品房为主，144 平方米以下户型的占比由 09 年的 86% 进一步提高到 88%。

期内，公司根据最新的市场销售情况，在报告期末对所有项目的减值状况进行了测试，并对计提了跌价准备的项目进行了跟踪评估。根据评估结果，将福州金域榕郡、南京金域蓝湾、成都海悦汇城和成都金域华府项目计提的存货跌价准备人民币 61,666.7 万元全部转回，有关变动影响本年度归属于上市公司股东的净利润人民币 46,250.0 万元。

本年度房地产业务结算毛利率 29.75%，较 09 年上升 7.76 个百分点，结算净利率 15.52%，较 09 年上升 3.27 个百分点。结算利润率的上升一方面反映了 09 年以来市场回暖所带来的项目利润率恢复，另一方面，也体现了公司在强化成本管理和费用控制能力方面的成效，以及项目存货跌价准备转回等因素的影响。报告期内，在销售规模迅速扩大的情况下，公司严格执行费用控制标准，管理费用相对于销售金额的比例由 2009 年的 2.3% 下降到 1.7%，营销费用相对于销售金额的比例由 2009 年的 2.4% 下降到 1.9%。

报告期内，公司继续贯彻快速开发、快速销售的经营策略，并通过标准化产品推广、项目流程优化、表彰快速开发项目等一系列措施，进一步提高了项目经营效率，缩短了项目从获取到开工的平均周期。由于项目开发节奏明显加快，2010 年公司新增的项目资源中有相当比例在年内已经实现开工，使得公司全年的实际开工面积高于年初计划数。公司全年实现新开工面积 1248 万平方米，相比年初计划的 855 万平方米增长 46%。而受亚运会、世博会等偶然因素影响，部分项目工程进度减慢，全年公司实现竣工面积 442 万平方米，相比年初计划的 504 万平方米减少 12%。

在快速销售的同时，公司也及时补充未来发展所需的项目资源。报告期内，公司新增加项目 87 个，万科权益内的占地面积约 941 万平方米（对应规划建筑面积约 2215 万平方米）。尽管新增项目数量较多，但公司谨慎拿地的原则没有任何变化，所获取项目的地价也在合理范围内。截至 2010 年末，公司规划中项目按万科权益计算的建筑面积为 3640 万平方米，基本可满足未来二至三年的开发需要。

2010 年，公司新进入昆明、贵阳、清远、温州、扬州、南通、嘉兴、唐山、廊坊、吉林、抚顺、乌鲁木齐等 12 个城市。截止 2010 年末，公司累计已进入了 46 个城市市场，布局更趋广泛。层次丰富的战略纵深，为公司的业务发展提供了更为广阔的空间，同时也有助于公司规避部分市场过热的风险。

期末，在公司各类存货中，已完工开发产品（现房）52.9 亿元，占比 4.0%；在建开发产品 786.3 亿元（其中包括已售出未结算产品），占比 59.0%；拟开发产品（对应公司规划中项目）493.1 亿元，占比 37.0%。

公司继续保持了健康的财务状况。由于销售顺畅，报告期末，公司所持有的货币资金较期初大幅增长，至 378.2 亿元，远高于短期借款和一年内到期长期借款的总和 167.8 亿元，资金实力进一步增强。受预收账款大幅增长的影响，公司的资产负债率较年初时有所上升，至 74.69%，但预收账款并不构成实际的偿债压力，而是会随着项目结算转化为公司的营业收入，剔除这一因素的影响后，公司的其他各项负债占总资产的比例实际上仅为 40.2%，其中有息负债占总资产的比重更只有 22.0%。且有息负债中短期负债的比例也仅为 35.4%。截止报告期末，公司的净负债率为 17.5%，较 09 年底的 19.7% 下降 2.2 个百分点。

## 2010 年管理回顾

2010 年，公司围绕“均衡中提效，有质量增长”的发展策略，以提升运营效率和价值创造能力为核心，对一批重点业务流程进行了全面梳理和优化，继续推动公司向质量效益型增长模式转变。期内，公司的专业能力获得巩固和提升，管理工具和管理平台获得丰富和完善，为未来的持续增长奠定了良好基础。

报告期内，为充分挖掘业务规模优势，促进公司的经营管理方式向精细化和集约化转变，公司深入推进产品标准化工作。在 09 年所制定的标准化三年规划的基础上，公司对包含“产品库、风格、精装修、景观、性能”的全方位标准化产品体系进行完善，建立了以模块化为核心的建筑标准化体系，并尝试对产品系列进行整合，以提供适应集团发展规模、具有更高性价比的产品。在产品标准化的基础上，公司发布了 2010 版标准工期，施工效率进一步提升，新项目平均开工周期和开盘周期明显缩短。

作为标准化体系的重要组成部分，公司在推动装修房标准化方面取得了明显成效。期内，公司发布了 A、B、C、D 四级精装修体系共 14 款产品，并建立了相应的研发、应用、升级流程，为装修房的大规模应用和集中采购奠定了基础。2010 年，公司新开工产品中装修房的比例达到 93%，装修房得到全面普及，其中约 60% 的装修房应用了标准化产品技术。

公司的集中采购范围和采购规模也进一步扩大。2010 年，公司采购集中度达到 47%，相比 2009 年提高 8%，集中采购产品的种类增加到 30 项。继 09 年完成 C 级装修房部品的全国招标后，公司进行了 A、B 级装修房标准化的首次集中采购，进一步拓展了标准化产品体系应用范围。通过全国范围内的统一招标，公司一方面降低了采购的复杂度，减少了采购成本，同时，也促进了供应链优秀资源的整合，提高了采购品质，有助于使公司在装修产品中获得更强的竞争优势。

报告期内，公司大力完善实测实量体系，改善观感质量，推行安全生产可视化管理，并开展了安全生产月等专项行动，探索通过精细化管理提升施工效率的新思路，取得良好效果。房屋交付后业主遇到的质量问题大幅减少。根据独立第三方进行的客户满意度调查，公司的房屋质量满意度和准业主质量满意度相比 09 年均有明显提升。

报告期内，公司重点关注维修、交付两大环节客户感受提升，积极开展了一系列客户关怀活动。经过不懈努力，公司 2010 年客户忠诚度创造了历史最好水平。

期内，公司在产品质量方面获取 7 项全国性奖项，58 项省级奖项。其中深圳万科城（四期）、青岛魅力之城（一期、二期一区）、北京假日风景（一、二、三期）获得中国土木工程詹天佑奖优秀住宅小区金

奖，广州云山花园获得中国土木工程詹天佑奖住宅小区优秀环境奖，沈阳万科城（二期）获得中国土木工程詹天佑奖住宅小区优秀科技奖；深圳万科城（四期）、广州新里程（一、二期）获得广厦奖。

为适应千亿规模后的发展需求，公司需要对现有的工程管理模式展开变革。期内，公司迈出了工程系统变革的第一步，和一批大型施工企业建立了总对总的沟通平台，并在部分城市启动了规模型总包战略合作和总承包管理模式试点工作。

报告期内，公司进一步完善了成本对标体系，开展了七项主要强制性经济指标对标，启动了装修房成本适配体系，并组织了对优秀同行成本控制的学习和研究。期内，在对公司内项目进行广泛统计调研的基础上，公司制定了《集团设计费管理措施》。通过公司优秀经验共享传承机制，成本意识日益深入人心。

报告期内，公司进行了总部组织架构优化，完善了内部晋升机制，加强了内控管理，以提升股东价值为导向，进一步补充和完善了薪酬体系。为适应业务发展的需要，公司启动了千里马招聘计划，大力引进优秀人才。为促进优秀企业文化的传承，防范职业道德风险，加强专业系统建设，公司尝试对现有的培训体系进行扩展。期内，公司的员工敬业度大幅上升，超过“中国最佳雇主”平均线 9 个百分点，持续稳定在高绩效/最佳雇主地带。

为更好的吸纳和保有优秀人才，报告期内，公司公告了 2010 年 A 股股票期权激励计划草案，该方案以股东回报率和净利润增长率为关键指标，突出内生增长要求，业绩考核标准相比 06-08 年的限制性股票计划更为严格。方案如能顺利实施，不仅将有助于提高公司管理团队和业务骨干对实现公司持续、健康发展的责任感、使命感，确保公司发展目标的实现，而且也有助于增强投资者对公司未来业绩成长的信心。该方案公布后，获得市场的广泛认可。

公司稳步推进工业化体系建设，全年实现 106 万平方米的工业化开工面积，超额完成预定目标。期内，部分城市出台了相关的工业化优惠政策，为公司工业化科研工作的推进创造了良好条件。考虑到保障性住房建设规模大，进度要求快，套型结构设计易于标准化，对节能环保要求较高，适合工业化建设，公司也开始积极尝试保障房业务与工业化技术的结合。目前，公司在深圳、南京的两个保障房项目中已经引入工业化技术。

公司在建筑研发领域的专业能力获得认可。报告期内，公司建立了博士后企业工作站，公司的住宅设备实验塔开始申报国家级工程中心，并成立了水环境研究所和抗震技术研究所，开始开展对相关专业课题的研究。

期内，公司以客户需求为导向，实现了从绿色理念到绿色产品的落地。年内公司共落实了 75 万平方米的绿色三星住宅，占全国总量的 54%，奠定了公司在绿色建筑领域的先发优势。2010 年，万科中心凭借在绿色建筑、节能减排方面的卓越表现，获得美国绿色建筑委员会授予的“能源与环境设计先锋”（LEED-NC）（USGBC）正式证书，成为中国第一个获得 LEED-NC 铂金认证的办公建筑。在由经济观察报社和经济观察研究院共同主办的“2010 中国最佳低碳企业”评选中，公司凭借能源资源的合理配置、绿色科技的研发应用以及环保材料的布置使用，荣获“中国最佳低碳企业”称号。

2010 年，公司作为唯一独立建馆的房地产企业参加上海世博会，品牌形象得到全面提升。万科馆展出期间，共接待四方来宾逾 121 万人。在低碳经济的背景下，万科馆传播的绿色理念备受关注，赢得社会各方的高度认可及广泛好评，极大的提升了万科的品牌美誉度，成为提升万科品牌、树立绿色企业形象的前沿阵地。

公司的品牌形象获得广泛认同。在《2010 中国房地产品牌价值研究报告》中，万科以 155.77 亿元的价值成为“2010 中国房地产行业领导公司品牌”。在《财富》（中文版）发布的“2010 最受赞赏的中国公司”名单中，万科荣登“2010 最受赞赏的中国公司全明星榜”，在“房地产开发”行业榜中位列第 1 位。由国务院发展研究中心企业研究所等共同发起的“最佳企业公众形象评价”活动中，万科荣获“最佳社会责任年度企业”称号。在独立第三方进行的客户调查中，万科品牌成为客户购买万科产品的首要原因。

期内，在由“中国房地产 TOP10 研究组”（由国务院发展研究中心企业研究所等研究机构组成）主办的

2010 中国房地产品牌价值研究成果发布会上，万科物业以 7.28 亿元的品牌价值，荣获“2010 中国物业服务优秀品牌企业”第一名。根据独立第三方的客户调查结果，物业管理成为 75% 客户再推荐万科产品的首选理由。

由著名财经杂志《Euromoney》发布的房地产开发、经纪、房地产金融服务等领域的“世界最佳”榜单中，公司继 2009 年之后再次当选为全球“最佳住宅开发商”。《财富》（中文版）公布的“中国上市公司 500 强”排行榜中，万科位列第 45 位，在“房地产行业”排行榜中，位列第 1 位。

报告期内，公司持续推动投资者关系建设，也获得更多的认可。年内公司再次获得由南京大学、中国上市公司投资者关系管理研究中心等评选的投资者关系十佳公司奖。在中国证券报评选的“上市公司金牛百强奖”中，万科位列百强榜第 4 位，房地产公司第一位；并且获得“我心目中的金牛上市公司前十强”第一名。在证券时报社主办的“中国主板上市公司价值百强”评选中，公司获得“中国上市公司价值百强”、“中国主板上市公司十佳管理团队”、“中国最具社会责任上市公司”。公司还获得由中国上市公司市值管理研究中心、中国证券报、上海证券报、证券时报等评选的中国证券市场 20 年最具持续成长能力上市公司奖，最受投资者喜爱的上市公司奖，公司董秘获得中国最佳创富 IR 奖。

公司的治理水平也获得多方褒奖。在由《董事会》杂志社主办的“第六届中国上市公司董事会金圆桌奖”评选中，公司荣获“中国上市公司最佳董事会奖”。公司还获得《理财周报》主办的“第三届中国上市公司最佳董事会”评选活动“最佳治理董事会”，以及由南开大学公司治理研究中心等评选的 2010 年度“中国最佳上市公司治理奖”和“最佳上市公司董事会奖”。

## 2011 年发展展望

2011 年是万科成为千亿级企业之后的第一年，站在新的高度上，公司将面临全新的挑战。为此，公司需要打造满足未来发展的管理、组织平台，探索向绿色企业、研发型企业、服务型企业转型，培养面向未来的竞争优势。

为应对经营环境可能发生的变化，2011 年公司将紧密围绕客户和市场，继续坚持“不囤地、不捂盘”的快速周转策略，以“新开盘当月认购率 60% 以上”为销售指导原则，综合运用多种手段积极促销，加速回款，在确保经营安全的同时，推动业绩跑赢大市。

在产品定位上，公司将坚持以自住需求为主、普通住宅为主、合理总价为主的主流产品定位，及时跟踪市场销售动态，合理调整产品设计，确保产品供应与市场实际需求结构相匹配。

2011 年，公司的工程管理面积将达到 3000 万平方米。施工规模的迅速扩大对公司的产品质量和工程安全提出了重大挑战。在产品质量方面，公司将继续落实“质量第一”的指导原则，严格执行质量安全“拉闸”制度，在实体质量已取得明显提升的基础上，进一步改善观感质量。在工程管理方面，公司将对安全事故秉持“零容忍”的态度，建立安全生产问责制。公司将加大模型战略总包的合作力度，与大型施工企业展开战略合作，推进总承包管理模式，提升项目质量水平。

为突破规模发展的瓶颈，公司需要在现有基础上，继续完善标准化装修房体系，完善及升级模块化产品库，全面推广标准化应用，实现规模经济。

公司持续推进工业化体系的建设，完善工业化分级体系。2011 年，公司预计完成 200 万平方米工业化项目开工目标，并在北京着手建立第二个建筑技术研究基地。公司将积极推动绿色节能技术的研发和应用，推动向绿色企业的转型。2011 年的新开工项目中，预计参照绿色建筑标准的面积将达到 180 万平方米。

在项目发展方面，公司将继续坚持谨慎投资的策略，选择合理时机，获取未来发展所需的项目资源。公司将进一步加大合作力度，扩大合作对象范围，并针对性地选择合适方式，与各类资源的持有者展开合作。在业务布局上，公司将在建设好中心城市的基础上，择机进入新城市，拓展战略纵深。

在融资不断收紧的外部环境下，公司将在深耕现有银企合作的基础上，进一步拓展渠道，关注各类创新型金融产品，通过广泛合作以实现资源整合和优势互补。同时，公司将加强投融资和项目运营工作的结合，优化资金计划管理，把握投资节奏，提升资金利用效率。

根据提升组织效率的需要，公司将适时优化组织架构，并营造更包容的企业文化，提倡简单、实效、开放、合力的组织氛围。同时，公司将以基于“业绩、能力、行动”和面向未来的标准选拔管理人员，不断引进优秀人才，并通过建立新的培训体系，提高现有人员的综合素质。

为了顺应城市发展和市场的需求，公司将推动传统业务创新，提升社区商业的价值，不断提高对非住宅业务的认识，积极开拓新盈利增长点。为此，公司需要积累综合类项目的招商、设计工作经验，为运营做准备。对于活跃长者、养老住宅等住宅市场的新兴细分领域，公司将对客户需求展开充分研究，推动产品落地，形成竞争优势。

在物业服务方面将继续稳步提升基础管理工作，确保发挥万科物业服务的传统优势，为地产经营提供助力。同时，公司将继续改善物业的经营能力，进一步拓展、丰富和创新物业服务的内容，提升商业综合体物业等新品类的承接能力，以及强化社区长者服务等新业务的拓展能力。

## 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，2010 年公司销售面积 897.7 万平方米，销售额 1081.6 亿元，分别较 09 年增长 35.3% 和 70.5%。

2010 年全国商品房销售总额为 52,478.7 亿元。按此口径计算，2010 年公司在全国的市场占有率为 2.06%，比 2009 年增加 0.62 个百分点。

报告期内，公司房地产项目结算面积 452.1 万平方米，同比减少 25.3%，结算收入 500.3 亿元，同比增长 3.6%，结算成本 296.3 亿元，同比减少 13.2%；房地产业务的营业利润率为 29.75%，比上年提高 7.76 个百分点。

单位：人民币万元

行业	营业收入		营业成本		营业利润率 <sup>注</sup>	
	金额	增减	金额	增减	数值	增减
1. 主营业务	5,046,153.91	3.73%	2,997,891.19	-12.85%	29.61%	增加 7.64 个百分点
其中： 房地产	5,003,095.17	3.55%	2,962,956.26	-13.23%	29.75%	增加 7.76 个百分点
物业管理	43,058.74	30.96%	34,934.93	40.61%	13.44%	减少 5.53 个百分点
2. 其他业务	25,231.23	6.92%	9,458.33	-19.46%	29.38%	减少 2.99 个百分点
合计	5,071,385.14	3.75%	3,007,349.52	-12.87%	29.61%	增加 7.59 个百分点

注：营业利润率数据已扣除主营业务税金及附加。

#### B. 按投资区域划分

公司坚持城市圈聚焦战略，积极开拓战略纵深，2010 年公司五个核心城市（深圳、广州、上海、北京、天津）合计占公司整体营业收入和净利润的比重分别为 49.7% 和 47.9%。

	主营业务收入(万元)	比例	净利润(万元)	比例	结算面积(平方米)	比例
以珠江三角洲为核心的深圳区域	1,645,570.39	32.89%	291,594.72	37.55%	1,243,769.68	27.52%
以长江三角洲为核心的上海区域	1,918,851.99	38.35%	287,038.01	36.96%	1,658,649.64	36.69%
以环渤海为核心的北京区域	1,027,249.78	20.53%	132,283.79	17.03%	1,045,186.19	23.12%

以中西部中心城市 组成的成都区域	411,423.02	8.22%	65,657.61	8.45%	572,900.37	12.67%
合计	<b>5,003,095.17</b>	<b>100.00%</b>	<b>776,574.13</b>	<b>100.00%</b>	<b>4,520,505.88</b>	<b>100.00%</b>

## (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：人民币万元

公司名称	权益	2010年营业收入	2010年净利润	2010年末总资产	2010年主要开发项目
深圳市万科房地产有限公司	100%	491,711.50	95,165.61	2,452,603.51	金域华府，第五园
广州万科房地产有限公司	100%	446,969.82	69,963.07	1,058,062.12	天河御品，金域蓝湾
东莞万科房地产有限公司	100%	284,601.04	59,938.23	807,208.53	金域蓝湾，虹溪诺雅
佛山万科置业有限公司	100%	126,683.74	29,542.06	805,689.27	金域华庭，新城湾畔
上海万科投资管理有限公司	100%	735,443.67	125,144.38	2,266,020.92	金色城市、七街坊
浙江万科南都房地产有限公司	100%	227,373.47	47,497.19	1,176,726.08	良渚文化村、泉水湾
北京万科企业有限公司	100%	213,385.78	31,001.30	1,824,590.74	假日风景，红狮家园
天津万科房地产有限公司	100%	237,942.60	48,831.90	960,398.48	东丽湖，假日润园
沈阳万科房地产开发有限公司	100%	123,901.42	9,710.32	1,089,421.25	金域蓝湾，魅力之城
成都万科房地产有限公司	100%	135,028.93	37,875.74	897,811.53	魅力之城、海悦汇城

注：以上公司情况均包含下属项目公司；净利润数据包含少数股东损益。

## (3) 经营计划实施情况

公司聚焦主流客户自住需求，积极推动销售，取得优异的表现。10 年公司实现销售面积 897.7 万平方米，销售收入 1081.6 亿元，同比分别增长 35.3% 和 70.5%。

年初公司计划全年新开工面积 855 万平方米，竣工面积 504 万平方米。上半年土地市场有所降温，公司抓住机会新增项目较多，而公司坚持快速开发、快速周转，许多新获取项目实现当年开工，因此 2010 年公司实际完成开工面积 1248 万平方米，相比年初计划高出 46%。而受亚运会、世博会等偶然因素影响，部分项目工程进度减慢，全年公司实际竣工 442 万平方米，略低于年初计划。

### 2010 年主要项目开发情况

单位：平方米

项目名称	位置	权益	占地面积	规划建筑面积	10 年开工面积	10 年竣工面积	截止 10 年末 竣工面积
<b>深圳区域</b>							
深圳渔一村项目	南山区	80%	19,500	142,000	0	0	0
深圳南苑新村项目	南山区	80%	82,600	581,700	0	0	0
深圳东海岸	盐田区	100%	342,984	265,864	0	10,698	265,864
深圳万科中心	盐田区	100%	61,730	80,201	0	26,000	26,000
深圳天琴湾	盐田区	100%	253,990	24,785	7,551	3,227	5,890
深圳盐田中轴线项目	盐田区	100%	89,177	344,670	0	0	0
深圳金域华府	宝安区	100%	68,310	196,182	0	103,748	115,601
深圳金色领域	宝安区	100%	72,410	161,856	68,518	0	0
深圳溪之谷	宝安区	60%	158,639	47,270	0	0	0
深圳第五园	龙岗区	100%	472,011	646,930	70,868	72,070	408,445
深圳金色半山	龙岗区	100%	62,474	96,969	42,000	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%	198,597	361,753	162,840	26,750	136,395
深圳万科红	龙岗区	100%	31,337	150,370	0	0	0
深圳金色沁园	龙岗区	90%	37,740	69,608	52,445	0	0
深圳布吉水径项目	龙岗区	60%	165,003	449,360	0	0	0
深圳布吉沙湾项目	龙岗区	65%	104,870	481,215	47,430	0	0

深圳金域东郡	坪山新区	100%	104,801	315,808	0	0	80,267
深圳双城水岸	东莞塘厦	51%	596,786	412,504	55,305	39,047	99,922
深圳大甲岛项目	惠州市	100%	364,450	234,975	0	0	0
惠州双月湾	惠东县	67%	687,000	850,500	0	0	0
惠州金域华庭	惠城区	100%	151,298	327,550	72,066	24,120	55,694
广州天河御品	白云区	100%	22,297	120,850	120,850	120,850	120,850
广州金域蓝湾	白云区	50%	144,657	433,584	157,233	133,034	274,219
广州金沙洲 B04	白云区	100%	17,207	30,973	30,973	0	0
广州万科云山	白云区	50%	94,745	133,746	0	32,688	133,746
广州科学城项目	萝岗区	100%	177,588	454,175	0	0	0
广州金色城品	番禺区	100%	58,093	72,549	0	6,271	28,137
广州金域华府	荔湾区	100%	6,623	46,147	0	46,147	46,147
广州柏悦湾	荔湾区	100%	38,111	135,689	0	81,938	81,938
广州同福西项目	海珠区	100%	9,929	85,279	0	0	0
广州南沙项目	南沙区	95%	134,760	269,520	269,520	0	0
广州兰乔圣菲	花都区	49%	210,288	124,338	62,830	61,508	61,508
清远万科城	清远市	100%	689,326	1,356,279	345,330	0	0
清远清城 29#	清远市	100%	79,164	312,820	0	0	0
东莞金域松湖	松山湖园区	51%	136,151	381,000	144,166	0	0
东莞虹溪诺雅	松山湖园区	100%	416,618	291,633	49,591	86,090	86,090
东莞虎门紫台	虎门镇	100%	60,570	151,426	32,760	0	0
东莞长安项目	长安镇	100%	75,653	249,654	0	0	0
东莞南城总部基地	南城区	100%	4,771	42,937	0	0	0
东莞金域华府	南城区	51%	189,934	493,827	101,588	44,203	44,203
东莞翡翠山	南城区	50%	249,534	374,302	106,648	0	0
东莞厚街项目	厚街镇	100%	88,788	257,486	0	0	0
东莞常平万科城	常平镇	100%	635,971	442,460	87,900	43,925	176,913
东莞万科麓湖	大岭山镇	100%	146,674	117,341	83,336	0	0
东莞金域蓝湾	大朗镇	51%	91,780	183,560	0	63,876	129,880
佛山金域蓝湾	南海区	55%	221,035	574,690	341,057	0	0
佛山缤纷四季	顺德区	100%	38,986	134,891	134,891	0	0
佛山登州项目	顺德区	49%	284,036	710,092	142,738	0	0
佛山伦教沁园项目	顺德区	100%	80,571	241,712	173,707	0	0
佛山南村项目	禅城区	57.20%	114,429	564,667	0	0	0
佛山陈村二项目	顺德区	100%	117,854	294,636	161,464	0	0
佛山 F04 项目	顺德区	50%	30,382	75,954	0	0	0
佛山金色溪谷花园	南海区	100%	66,533	79,839	0	0	0
佛山新城湾畔	顺德区	100%	69,877	139,754	0	32,715	127,075
佛山兰乔圣菲	顺德区	100%	127,598	228,002	0	32,699	176,300
佛山金域华府	南海区	100%	110,001	240,170	0	0	215,518
佛山万科城	禅城区	100%	337,544	776,350	0	28,474	219,416
佛山金域华庭	南海区	55%	75,916	184,607	41,678	34,563	78,988
中山城市风景	南区	100%	338,516	523,177	59,863	20,254	395,901
中山朗润园	东区	100%	76,387	175,133	175,133	0	0
中山坦洲项目	坦洲镇	100%	32,103	127,742	127,742	0	0
中山东凤中心区项目	东凤镇	100%	236,937	829,280	0	0	0
珠海宾馆	香洲区	100%	109,917	143,792	132,615	18,054	18,054
珠海海愉项目	香洲区	50%	78,000	200,540	0	0	0
珠海斗门白蕉项目	斗门区	100%	137,061	275,083	0	0	0
厦门湖心岛	湖里区	100%	95,098	199,710	64,355	0	0
厦门金色悦城	翔安区	100%	54,441	109,000	109,000	0	0
厦门金域华府	集美区	100%	102,427	443,000	112,220	0	0
长沙金域华府	雨花区	60%	232,440	545,000	229,216	0	0
长沙金域蓝湾	芙蓉区	100%	120,150	363,369	0	0	103,762
长沙城市花园	岳麓区	80%	46,914	137,646	87,551	0	0
长沙万科城	开福区	70%	195,421	465,542	136,014	0	0
长沙机床厂项目	天心区	70%	99,770	232,761	0	0	0

长沙靳江项目	岳麓区	78%	43,737	131,211	0	0	0
长沙滨江项目	岳麓区	58%	41,712	166,847	0	0	0
福州金域华府	仓山区	100%	16,168	37,230	37,230	0	0
福州金域榕郡	晋安区	100%	166,736	383,161	223,939	73,802	94,112
福州永泰赤壁项目	永泰县	51%	392,000	388,733	0	0	0
福州上海新村项目	台江区	100%	93,359	432,546	0	0	0
福州闽江北岸项目	台江区	60%	25,397	126,714	0	0	0
三亚森林湖项目	三亚市	65%	1,330,552	877,004	123,918	0	0
三亚湖心岛项目	三亚市	80%	260,293	301,650	0	0	0
<b>小计</b>			<b>14,141,567</b>	<b>25,177,892</b>	<b>4,786,079</b>	<b>1,266,751</b>	<b>3,806,835</b>

### 上海区域

上海七街坊项目	浦东新区	100%	83,854	142,612	0	142,612	142,612
上海花园小城	闵行区	100%	140,678	207,773	14,559	7,580	180,277
上海吴中路 187	闵行区	100%	61,724	145,065	0	131,193	131,193
上海七宝 53 号	闵行区	100%	49,294	126,869	0	0	0
上海重固项目	青浦区	49%	116,524	145,266	122,801	0	0
上海广富林项目	松江区	45%	130,970	104,778	26,781	0	0
上海新场 C4 地块	浦东新区	100%	99,209	148,814	148,814	0	0
上海蓝山小城	浦东新区	100%	433,180	209,171	0	0	163,807
上海赵巷晶源	青浦区	55%	77,804	79,523	48,853	30,670	30,670
上海白马花园	松江区	49%	366,465	312,931	0	7,189	312,931
上海铜山街项目	浦东新区	75%	74,555	182,230	0	0	0
上海城花新园	闵行区	51%	287,741	334,669	91,873	40,278	40,278
上海翡翠別墅	闵行区	49%	296,295	285,793	82,609	33,493	63,390
上海滨江项目	浦东新区	100%	38,753	103,132	0	0	0
上海七宝 35 北块	闵行区	51%	39,366	69,913	0	0	0
上海五街坊项目	浦东新区	100%	121,463	129,242	129,242	0	0
上海新里程	浦东新区	90%	238,920	321,275	0	11,862	321,275
上海济阳路项目	浦东新区	100%	19,392	16,500	0	16,500	16,500
上海金色城市	浦东新区	60%	405,627	809,929	0	120,967	244,437
上海四季花城	宝山区	100%	383,576	471,700	0	33,514	471,700
上海琥珀项目	宝山区	100%	231,753	241,169	66,308	77,369	77,369
嘉兴秀州新城地块	秀州新区	100%	166,273	282,194	0	0	0
南通北翼新城地块	港闸区	100%	99,910	218,650	0	0	0
昆山高尔夫	巴城镇	100%	433,916	328,678	0	0	0
苏州玲珑湾花园	工业园区	70%	384,042	821,664	113,380	86,228	580,269
苏州本岸项目	工业园区	51%	155,673	124,538	14,051	55,688	101,402
苏州金色家园	沧浪区	55%	134,771	242,588	0	38,016	227,175
苏州长风学校项目	沧浪区	49%	48,713	48,693	27,754	20,974	20,974
苏州金域缇香	工业园区	51%	47,177	117,936	107,492	0	0
苏州武夷山路项目	苏州新区	55%	89,098	83,220	28,144	0	0
无锡魅力之城	滨湖区	60%	960,000	1,346,963	220,914	89,780	730,593
无锡金域缇香	新区	100%	224,376	620,713	118,008	43,887	43,887
无锡金域蓝湾	滨湖区	100%	154,468	431,592	28,968	80,847	80,847
无锡信成道项目	滨湖区	100%	154,119	385,299	0	0	0
杭州良渚文化村	余杭区	100%	3,095,310	2,183,173	186,298	89,005	665,030
杭州西溪蝶园	西湖区	51%	155,838	354,038	110,281	0	60,295
杭州金色家园	富阳市	55%	55,576	110,834	0	0	0
富阳公望	富阳市	100%	517,900	208,981	21,629	51,790	51,790
杭州草庄项目	江干区	100%	37,181	86,938	34,294	0	0
杭州草庄 R21-26 地块	江干区	50%	68,564	150,841	0	0	0
南京仙林湖 2 号地块	栖霞区	100%	91,751	201,388	0	0	0
南京安品街项目	白下区	100%	27,325	20,340	3,000	0	0
南京金域蓝湾	江宁区	100%	272,298	544,540	53,035	0	0
南京金色里程	雨花区	100%	42,318	82,404	0	12,310	12,310
镇江魅力之城	檀山路	100%	795,100	942,820	66,243	99,889	260,969
镇江蓝山	润州区	60%	285,683	416,285	19,304	0	0

宁波金色水岸	鄞州区	100%	190,369	313,602	0	51,768	251,167
宁波金域华府	鄞州区	10%	18,500	49,948	0	49,948	49,948
宁波集士港项目	鄞州区	100%	95,242	171,435	77,527	0	0
宁波镇海绿核项目	镇海区	49%	226,777	488,148	0	0	0
宁波慈城云鹭湾	江北区	15%	314,200	393,740	75,367	0	0
合肥金色名郡	蜀山区	50%	107,326	387,447	121,320	60,087	60,087
合肥金域华府	蜀山区	50%	115,628	412,101	135,335	0	0
南昌青山湖项目	青山湖区	50%	97,061	133,693	116,977	14,926	14,926
南昌润园	青云谱区	50%	97,109	144,011	54,925	0	0
南昌朝阳州项目	西湖区	50%	21,818	75,338	0	0	0
南昌四季花城北区	高新区	50%	374,335	459,013	0	29,120	459,013
温州龙湾项目	龙湾区	60%	125,219	179,768	0	0	0
扬州蜀冈项目	维扬区	65%	297,139	313,970	0	0	0
小计			14,275,246	18,465,878	2,466,086	1,527,490	5,867,121

### 北京区域

北京西北旺 C3 地块	海淀区	49%	53,545	92,719	0	0	0
北京西北旺 C1 地块	海淀区	49%	85,099	187,218	0	0	0
北京公园 5 号	朝阳区	60%	37,917	97,044	0	69,552	69,552
北京蓝山	朝阳区	100%	55,885	147,249	4,372	0	0
北京赢嘉大厦	朝阳区	50%	5,329	36,466	0	0	0
北京长阳项目	房山区	50%	437,179	853,165	355,717	0	0
北京长阳 3 号项目	房山区	50%	78,325	157,992	0	0	0
北京田家园项目	房山区	68%	71,912	137,808	0	0	0
北京水碾屯项目	房山区	50%	77,834	146,002	0	0	0
北京金隅万科城	昌平区	49%	178,908	543,461	89,842	0	169,353
北京回龙观 028 地块	昌平区	50%	68,917	192,967	0	0	0
北京回龙观东侧地块	昌平区	50%	137,090	364,613	0	0	0
北京假日风景	丰台区	50%	224,289	413,304	16,030	52,045	318,026
北京红狮家园	丰台区	100%	59,800	184,502	34,443	146,009	146,009
廊坊欢庆城	香河县	50%	545,545	1,082,200	0	0	0
唐山凤凰新城	路北区	60%	78,977	197,442	0	0	0
唐山南湖项目	路南区	100%	153,527	96,661	46,901	0	0
天津金色雅筑	东丽区	49%	90,792	171,281	156,665	0	0
天津东丽湖	东丽区	100%	2,708,886	1,763,059	184,340	86,457	634,245
天津魅力之城	东丽区	100%	176,773	258,579	69,111	18,715	94,142
天津新里程	东丽区	51%	136,524	204,786	110,809	0	0
天津假日润园	西青区	100%	229,300	343,101	66,439	47,757	107,664
天津金奥国际	西青区	100%	58,577	162,566	83,678	0	0
天津滨海时尚	开发区	100%	6,538	40,312	40,312	0	0
天津柏翠园	开发区	100%	32,270	48,731	22,522	0	0
天津海港城	滨海新区	51%	149,483	373,691	97,415	0	0
天津锦庐	滨海新区	95%	90,604	126,600	47,002	0	0
沈阳新榆公馆	浑南新区	100%	182,139	289,647	16,187	0	232,183
沈阳金域蓝湾	浑南新区	100%	226,356	666,376	88,093	64,241	152,161
沈阳魅力之城	于洪区	100%	156,817	297,026	46,151	0	206,703
沈阳大榆路项目	于洪区	49%	190,156	339,550	0	0	0
沈阳大榆路东 02A	于洪区	51%	135,464	270,928	0	0	0
沈阳万科城	和平区	49%	361,320	874,752	112,660	64,795	492,941
沈阳金域国际	铁西区	100%	27,249	108,581	0	0	0
沈阳齿轮厂项目	铁西区	70%	66,356	180,363	0	0	0
沈阳四海物流项目	铁西区	100%	40,971	102,013	0	0	0
沈阳天琴湾	沈河区	55%	83,227	291,295	116,783	0	0
沈阳春河项目	沈河区	100%	81,378	392,500	0	0	0
沈阳万科蓝山	大东区	60%	74,527	232,043	131,124	0	0
沈阳长白 08	和平长白	100%	120,333	360,999	0	0	0
沈阳惠斯勒东项目	铁东区	100%	118,500	296,250	0	0	0
沈阳兰乔圣菲	东陵区	100%	344,366	111,539	0	21,880	111,539

沈阳兰乔大二期	东陵区	100%	43,334	21,245	21,245	0	0
沈阳头道项目	东陵区	70%	315,362	378,434	0	0	0
抚顺南湖项目	开发区	100%	135,000	391,100	0	0	0
鞍山金色家园	铁东区	100%	48,874	97,969	0	14,601	97,969
鞍山万科城	高新区	100%	167,664	393,838	88,089	43,898	119,400
鞍山惠斯勒项目	铁东区	100%	303,700	414,816	130,357	0	0
大连魅力之城	甘井子区	55%	195,526	404,240	195,379	127,999	127,999
大连魅力之城后续地块	甘井子区	55%	20,474	44,272	0	0	0
大连魅力之城 C 区地块	甘井子区	100%	50,083	100,000	0	0	0
大连魅力 DE 地块	甘井子区	100%	68,797	129,822	0	0	0
大连溪之谷	甘井子区	55%	363,716	380,922	118,141	59,851	234,706
大连海港城	普湾新区	55%	757,350	1,253,300	0	0	0
大连城市花园	沙河口区	100%	28,580	33,942	0	0	0
长春惠斯勒项目	净月区	50%	399,715	484,714	67,432	0	0
长春柏翠园项目	朝阳区	100%	276,769	503,349	0	0	0
长春洋浦花园	经济开发区	100%	89,678	176,615	25,637	8,365	97,108
长春潭溪别墅	净月开发区	100%	75,000	49,016	12,662	23,028	35,600
长春蓝山项目	二道区	100%	251,356	501,678	134,254	0	0
吉林滨江项目	吉林市	65%	728,139	2,155,910	0	0	0
青岛四季花城	即墨市	55%	153,284	241,280	103,824	43,368	79,683
青岛魅力之城	城阳区	80%	200,289	340,491	26,019	65,625	237,409
青岛金色城品	四方区	60%	61,873	179,756	53,529	48,411	87,574
青岛蓝山	市北区	100%	68,153	204,459	76,676	0	0
青岛万科城	四方区	55%	154,607	395,794	90,450	0	0
青岛城市花园	城阳区	80%	130,873	231,647	116,734	0	0
青岛李沧项目	李沧区	100%	141,273	265,321	0	0	0
烟台大疃项目	芝罘区	100%	311,614	444,065	76,624	0	0
烟台中联物流项目	福山区	70%	190,281	361,220	0	0	0
<b>小计</b>			<b>13,970,348</b>	<b>23,816,596</b>	<b>3,273,648</b>	<b>1,006,597</b>	<b>3,851,966</b>

### 成都区域

成都五龙山 1 期	新都区	100%	345,168	356,503	0	0	0
成都魅力之城	成华区	60%	308,501	761,258	0	41,047	474,152
成都金域蓝湾	成华区	100%	56,293	293,504	0	56,404	293,504
成都双水岸	新都区	100%	267,347	338,203	0	19,317	338,203
成都金域西岭	金牛区	60%	79,331	361,100	2,069	24,113	97,312
成都金色领域	青羊区	100%	49,628	244,459	104,295	0	0
成都金润华府	锦江区	100%	52,895	267,928	135,580	0	0
成都金色海蓉	武侯区	49%	54,970	234,125	38,763	51,110	51,110
成都海悦汇城	双流县	90%	104,307	521,698	67,838	0	0
武汉金色家园	江汉区	100%	23,851	149,618	0	118,548	149,618
武汉万科圆方	江汉区	55%	12,022	42,869	0	0	0
武汉鲩子湖	江汉区	100%	102,500	542,700	0	0	0
武汉唐家墩	江汉区	50%	267,200	1,324,300	0	0	0
武汉万科城	江汉区	100%	65,901	299,337	54,849	0	0
武汉金域华府	武昌区	55%	59,790	191,300	34,564	0	0
武汉高尔夫城市花园	东西湖区	49%	237,660	393,858	79,871	32,370	185,366
武汉城市花园后期	东湖新技术开发区	100%	230,970	349,607	186,167	0	0
武汉魅力之城	东湖新技术开发区	100%	225,258	405,457	21,037	79,441	268,300
武汉金域蓝湾	武汉经济技术开发区	100%	213,440	533,600	160,655	0	0
武汉金色城市	洪山区	100%	135,600	470,000	99,163	0	0
重庆渝园	渝北区	51%	229,581	344,372	35,839	144,637	157,757
重庆缇香郡	北部新区	100%	41,448	145,067	0	0	0
重庆悦府	北部新区	100%	138,071	376,737	92,788	0	0
重庆万科锦程	渝中区	100%	105,463	533,486	262,995	0	0

重庆照母山项目	北部新区	55%	278,165	647,378	0	0	0
西安新地城	雁塔区	100%	20,156	106,616	0	56,187	56,187
西安金域曲江	曲江新区	55%	152,667	385,408	157,608	0	0
西安长安万科城	长安区	85%	176,056	614,377	139,076	0	0
贵阳金域华府	小河区	51%	351,800	581,217	121,294	0	0
贵阳金域蓝湾	云岩区	100%	90,456	201,012	0	0	0
昆明金域缇香	盘龙区	100%	104,724	267,084	163,112	0	0
昆明白沙润园	盘龙区	100%	192,104	230,094	0	0	0
乌鲁木齐鲤鱼山路项目	新市区	100%	53,339	136,956	0	0	0
小计			4,826,662	12,651,228	1,957,563	623,174	2,071,509
合计			47,213,823	80,111,594	12,483,376	4,424,012	15,597,431

### 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

2010 年公司不断扩大采购范围，深化与合作伙伴的关系，进一步加大集中采购和战略合作的比例，以发挥采购规模效益。报告期内，公司从前 5 名材料设备供应商的采购额合计 14.3 亿元，占全年采购总额的 4.75%，比 09 年增加 1.52 个百分点。

#### (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，客户多而且分散。仅部分政府代建项目，或少数团购现象产生较高销售金额。2010 年前 5 名客户的销售额约为 19.02 亿元，占公司全年销售总额的比例为 3.75%。

### 4. 公司财务状况分析

报告期内，公司经营业务稳定，财务状况稳健。

单位：人民币万元

项目	2010-12-31	2009-12-31	变动幅度	说明
资产总额	21,563,755.17	13,760,855.48	56.70%	经营规模扩大
预付账款	1,783,800.35	873,631.95	104.18%	预付地价及预缴税金增加
其他应收款	1,493,831.32	778,580.94	91.87%	投入合营、联营公司的项目发展金增加
存货	13,333,345.80	9,008,529.43	48.01%	在建开发产品增加
预收账款	7,440,519.73	3,173,480.12	134.46%	预售量增加
其他应付款	1,681,402.93	925,873.45	81.60%	合作公司往来款项增加
一年内到期的非流动负债	1,530,569.08	744,041.44	105.71%	借款结构变动
长期借款	2,479,049.93	1,750,279.83	41.64%	业务规模扩大，借款规模增加
归属于上市公司股东的股东权益	4,423,267.68	3,737,588.81	18.35%	本年净利润增加
项目	2010 年 1-12 月	2009 年 1-12 月	变动幅度	说明
营业成本	3,007,349.52	3,451,471.77	-12.87%	成本优化及结算面积下降
营业税金及附加	562,410.88	360,258.04	56.11%	结算收入增长
营业利润	1,189,488.53	868,508.28	36.96%	项目利润率提高
利润总额	1,194,075.26	861,742.78	38.57%	营业利润增长
所得税	310,114.21	218,742.03	41.77%	利润总额增加
归属于上市公司股东的净利润	728,312.70	532,973.77	36.65%	利润总额增加
其他指标	2010 年 1-12 月	2009 年 1-12 月	变动幅度	说明

资产负债率	74.69%	67.00%	7.69 个百分点	预售规模大幅度增加
流动比率	1.59	1.91	-0.32	预收账款等项目增加
速动比率	0.56	0.59	-0.03	预收账款等项目增加
股东权益比率	25.31%	33.00%	-7.69 个百分点	预售规模大幅度增加
应收帐款周转天数	8	6	2 天	应收账款总量增加
存货周转天数	1,337	918	419 天	新获取项目增加，存货总量增加

### (1) 公司资产主要构成情况分析

单位：人民币万元

项目	2010-12-31		2009-12-31		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	21,563,755.17	100.00	13,760,855.48	100.00	-
货币资金	3,781,693.29	17.54	2,300,192.38	16.72	0.82
其他应收款	1,493,831.32	6.93	778,580.94	5.66	1.27
存货	13,334,090.77	61.84	9,008,529.43	65.46	-3.63
其中：完工开发产品	529,816.58	2.46	531,197.23	3.86	-1.84
在建开发产品	7,863,495.72	36.47	4,145,416.06	30.12	7.16
拟开发土地	4,931,469.42	22.87	4,325,916.34	31.44	-8.95
应付账款	1,692,377.78	7.85	1,630,004.79	11.85	-4.00
预收账款	7,440,519.73	34.50	3,173,480.12	23.06	11.44
其他应付款	1,681,402.93	7.80	925,873.45	6.73	1.07
一年内到期的非流动负债	1,530,569.08	7.10	744,041.44	5.41	1.69
长期借款	2,479,049.93	11.50	1,750,279.83	12.72	-1.22

### (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	2010 年度	2009 年度	增减率	重大变动原因	
营业费用	207,909.28	151,371.69	37.35%	销售规模增长	
管理费用	184,636.93	144,198.68	28.04%	经营规模增长	
财务费用	50,422.77	57,368.04	-12.11%	不可资本化的借款减少	
投资收益	77,793.12	92,407.68	-15.82%	联营、合营公司结算收入减少	
所得税	310,114.21	218,742.03	41.77%	利润总额增长	

### (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	2010 年度		2009 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	9,109,574.17	100.00%	5,948,512.57	100.00%	-
其中：销售商品、提供劳务收到的现金	8,811,969.45	96.73%	5,759,533.35	96.82%	-0.09
经营活动现金流出	8,885,848.62	100.00%	5,023,177.44	100.00%	-
其中：购买商品、接受劳务支付的现金	6,664,589.53	75.00%	3,456,021.26	68.80%	6.20
经营活动产生的现金流量净额	223,725.55	-	925,335.13	-	-
投资活动产生的现金流量净额	-219,165.93	-	-419,066.06	-	-
筹资活动产生的现金流量净额	1,302,452.98	-	-302,865.52	-	-

## 5. 公司投资情况

### (1) 募集资金使用情况

#### 2007年公开发行A股情况

经有关部门核准，公司于 2007 年 8 月 22 日发布招股意向书，向社会公开发行 A 股股票，发行数量 317,158,261 股（面值人民币 1 元/股），发行价格人民币 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 2010 年 12 月 31 日，各投资项目的投资、收益、进度情况如下：

单位：人民币万元

募集资金净额	993,660			本年度投入募集资金总额			9,211	
变更用途的募集资金总额	0			已累计使用募集资金总额			960,699	
变更用途的募集资金总额比例	0%							
承诺项目	是否变更项目	拟投入金额	本年投入金额	累计投入金额	投资进度	本年实现的效益	是否达到预计收益	可行性是否发生重大变化
广州新里程（原科学城 H3 项目）	否	60,000		60,000	100%	2,511	是	否
广州金域蓝湾（原金沙洲项目）	否	80,000		80,000	100%	14,416	是	否
佛山万科城（原南庄项目）	否	90,000		90,000	100%	6,946	是	否
珠海香洲区珠海宾馆项目	否	65,000	5,266	64,004	98%	17,075	是	否
杭州西溪蝶园（原蒋村项目）	否	70,000		70,000	100%	679	是	否
杭州余杭区良渚项目	否	170,000		170,000	100%	22,938	是	否
宁波鄞州区金色水岸项目	否	163,660		163,660	100%	21,510	是	否
上海浦东五街坊项目	否	120,000	1,575	106,035	88%	-	是	否
上海金色雅筑（原中林项目）	否	70,000		70,000	100%	600	是	否
南京白下区安品街项目	否	65,000	2,370	47,000	72%	-	是	否
南京红郡（原黄家圩项目）	否	40,000		40,000	100%	31	否	否
合计	否	993,660	9,211	960,699	97%	86,706	-	否
未达到计划进度和预计收益的说明（分具体项目）	(1) 上海五街坊项目位于“世博会”区域，前期因政府道路规划调整，影响了项目如期开工。项目目前已开工，整体开发计划根据进度相应调整；南京安品街项目受政府老城保护的政策影响，进行规划指标调整，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 2011 年上半年开工，项目整体开发计划将根据进度相应调整。 (2) 南京红郡项目已于 2010 年基本售罄且交付，累计实现销售净利率 9.95%，项目取得了良好的品牌效益，盈利水平低于招股意向书预计水平。募集资金其他投向项目的收益率均超过收益预计水平，本次募集资金投向项目的整体效益将高于招股意向书的收益预计水平。							
变更原因及变更程序说明（分具体项目）	无变更							
尚未使用的募集资金用途及去向	截至 2010 年 12 月 31 日，此次募集资金按照招股意向书使用了人民币 960,699 万元，占募集资金净额人民币 993,660 万元的 96.7%，余额人民币 32,961 万元将随着项目的后续开发全部投入。							

### (2) 非募集资金使用情况

#### A. 股权投资情况

报告期内，公司新增投资额 114.19 亿元，主要由以下几项构成：

1) 期内，公司主要发起设立的注册资本在人民币 3000 万以上的子公司 26 家，具体如下：

序号	新设公司	币别	注册资本	万科实际投资额（折合人民币元）	经营范围
1	宁波万港房地产开发有限公司	人民币	603,750,000.00	603,750,000.00	房地产开发经营

2	扬州万维置业有限公司	人民币	550,000,000.00	357,500,000.00	房地产开发经营
3	北京中粮万科置业有限公司	人民币	300,000,000.00	150,000,000.00	房地产开发经营
4	上海浦汇置业有限公司	人民币	290,000,000.00	290,000,000.00	房地产开发经营
5	深圳市万科中城房地产有限公司	人民币	285,714,300.00	85,714,300.00	房地产开发经营
6	唐山万科房地产开发有限公司	人民币	200,000,000.00	200,000,000.00	房地产开发经营
7	武汉联投万科房地产有限公司	人民币	200,000,000.00	100,000,000.00	房地产开发经营
8	福州市万榕房地产开发有限公司	人民币	160,000,000.00	160,000,000.00	房地产开发经营
9	西安万科恺洲置业有限公司	美元	132,000,000.00	495,590,700.00	房地产开发经营
10	贵阳万科房地产有限公司	人民币	100,000,000.00	100,000,000.00	房地产开发经营
11	西安万科南部置业有限公司	人民币	100,000,000.00	85,000,000.00	房地产开发经营
12	吉林市万科滨江房地产开发有限公司	人民币	100,000,000.00	65,000,000.00	房地产开发经营
13	唐山万科金色房地产开发有限公司	人民币	100,000,000.00	60,000,000.00	房地产开发经营
14	嘉兴万科房地产开发有限公司	人民币	100,000,000.00	100,000,000.00	房地产开发经营
15	嘉兴万兴房地产开发有限公司	人民币	100,000,000.00	100,000,000.00	房地产开发经营
16	新疆万科房地产有限公司	人民币	100,000,000.00	100,000,000.00	房地产开发经营
17	沈阳万科东漫置业有限公司	美元	70,000,000.00	286,246,800.00	房地产开发经营
18	成都万科新都置业有限公司	美元	70,000,000.00	472,543,900.00	房地产开发经营
19	廊坊万恒盛业房地产开发有限公司	美元	50,000,000.00	168,045,560.00	房地产开发经营
20	天津万港投资有限公司	人民币	50,000,000.00	25,500,000.00	房地产开发经营
21	太原宝佳万科房地产开发有限公司	人民币	50,000,000.00	25,500,000.00	房地产开发经营
22	北京住总万科房地产开发有限公司	人民币	50,000,000.00	25,000,000.00	房地产开发经营
23	南京万晖置业有限公司	人民币	50,000,000.00	50,000,000.00	房地产开发经营
24	沈阳中铁万科祥盟置地有限公司	人民币	50,000,000.00	24,500,000.00	房地产开发经营
25	天津万商地产投资有限公司	人民币	50,000,000.00	25,500,000.00	房地产开发经营
26	烟台万科房地产开发有限公司	人民币	30,000,000.00	30,000,000.00	房地产开发经营
<b>合计</b>				<b>4,185,391,260.00</b>	-

除此之外，公司还发起设立其他公司共 48 家，合计投资金额人民币 39,288 万元。

## 2) 期内公司主要收购的公司如下：

- a) 2010 年 12 月 3 日，本公司以现金对价人民币 88,720.92 万元收购了海南诗波特投资有限公司 80% 的股权。
- b) 2010 年 12 月 15 日，本公司以现金对价人民币 40,113.38 万元收购了昆明申城房地产开发有限公司 100% 的股权。
- c) 于 2010 年 2 月 26 日，本公司以现金对价人民币 30,578 万元收购了昆明市新河民房地产北市区有限公司 100% 的股权。
- d) 于 2010 年 3 月 26 日，本公司以现金对价人民币 15,220 万元收购了上海中房滨江房地产有限公司 75% 的股权。
- e) 于 2010 年 12 月 22 日，本公司以现金对价人民币 11,021 万元收购了清远市锦龙正达置业有限公司 100% 的股权。

期内公司还收购了其他19家公司，合计支付收购对价3.62亿元。

3) 期内，公司对21家子公司合计增资人民币46.2亿元，其中北京万科企业有限公司增资10亿元，广州市万科房地产有限公司增资9.5亿元，其他公司增资合计26.7亿元。

## B.其他投资情况

报告期内，本公司新获取项目 87 个，合计万科权益内占地面积约 941 万平方米(对应万科权益规划建筑面积约 2,215 万平方米)。

单位：平方米						
城市	项目名称	位置	权益	占地面积	规划建筑面积	万科权益建筑面积
						项目进度

深圳	布吉水径项目	龙岗区	60%	165,003	449,360	269,616	前期
深圳	布吉沙湾项目	龙岗区	65%	104,870	481,215	312,790	在建
深圳	南苑新村项目	南山区	80%	82,600	581,700	465,360	前期
深圳	渔一村项目	南山区	80%	19,500	142,000	113,600	前期
深圳	万科红	龙岗区	100%	31,337	150,370	150,370	在售
深圳	盐田中轴线项目	盐田区	100%	89,177	344,670	344,670	前期
惠州	双月湾后期	惠东	67%	327,000	490,500	328,635	前期
广州	天河御品	白云区	100%	22,297	120,850	120,850	在售
广州	科学城项目	萝岗区	100%	177,588	454,175	454,175	前期
清远	万科城	清远市	100%	689,326	1,356,279	1,356,279	在售
清远	清城 29#	清远市	100%	79,164	312,820	312,820	前期
东莞	金域松湖	松山湖园区	51%	136,151	381,000	194,310	在建
东莞	虎门紫台	虎门镇	100%	60,570	151,426	151,426	在售
东莞	长安项目	长安镇	100%	75,653	249,654	249,654	前期
东莞	南城总部基地	南城区	100%	4,771	42,937	42,937	前期
东莞	厚街项目	厚街镇	100%	88,788	257,486	257,486	前期
佛山	伦教项目	顺德区	100%	80,571	241,712	241,712	在建
佛山	陈村二项目	顺德区	100%	117,854	294,636	294,636	在建
佛山	F04 项目	顺德区	50%	30,382	75,954	37,977	前期
佛山	里水盐南路项目	南海区	100%	66,533	79,839	79,839	在建
佛山	南村项目	禅城区	57%	114,429	564,667	322,989	前期
珠海	海愉项目	香洲区	50%	78,000	200,540	100,270	前期
珠海	斗门白蕉项目	斗门区	100%	137,061	275,083	275,083	前期
中山	坦洲项目	坦洲镇	100%	32,103	127,742	127,742	在建
中山	东凤中心区项目	东凤镇	100%	236,937	829,280	829,280	前期
福州	永泰赤壁项目	永泰县	51%	392,000	388,733	198,254	前期
福州	上海新村项目	台江区	100%	93,359	432,546	432,546	前期
福州	闽江北岸项目	台江区	60%	25,397	126,714	76,028	前期
三亚	湖心岛项目	三亚市	80%	260,293	301,650	241,320	前期
长沙	机床厂项目	天心区	70%	99,770	232,761	162,933	前期
长沙	靳江项目	岳麓区	78%	43,737	131,211	102,344	前期
长沙	滨江项目	岳麓区	58%	41,712	166,847	96,771	前期
上海	新场 C4 地块	浦东新区	100%	99,209	148,814	148,814	在建
上海	重固项目	青浦区	49%	116,524	145,266	71,180	在售
上海	广富林项目	松江区	45%	130,970	104,778	47,150	在建
嘉兴	秀州新城 45、46 号地块	秀州新区	100%	166,273	282,194	282,194	前期
南通	北翼新城地块	港闸区	100%	99,910	218,650	218,650	前期
杭州	杭州草庄 2	江干区	50%	68,564	150,841	75,421	前期
苏州	武夷山路项目	苏州新区	55%	89,098	83,220	45,771	前期
无锡	无锡信成道项目	滨湖区	100%	154,119	385,299	385,299	前期
南京	仙林湖 2 号地块	栖霞区	100%	91,751	201,388	201,388	前期
镇江	蓝山	润州区	60%	285,683	416,285	249,771	前期
扬州	蜀冈项目	维扬区	65%	297,139	313,970	204,081	前期
宁波	集士港项目	鄞州区	100%	95,242	171,435	171,435	在售
宁波	镇海绿核项目	镇海区	49%	226,777	488,148	239,193	前期
温州	龙湾项目	龙湾区	60%	125,219	179,768	107,861	前期
南昌	朝阳州项目	西湖区	50%	21,818	75,338	37,669	前期
北京	长阳 3 号项目	房山区	50%	78,325	157,992	78,996	前期

北京	回龙观 028 地块	昌平区	50%	68,917	192,967	96,484	前期
北京	回龙观东侧地块	昌平区	50%	137,090	364,613	182,307	前期
北京	西北旺 C1 地块	海淀区	49%	85,099	187,218	91,737	前期
北京	西北旺 C3 地块	海淀区	49%	53,545	92,719	45,432	前期
北京	水碾屯项目	房山区	50%	77,834	146,002	73,001	前期
北京	瀛嘉大厦	朝阳区	50%	5,329	36,466	18,233	前期
北京	田家园项目	房山区	68%	71,912	137,808	93,709	前期
唐山	南湖项目	路南区	100%	153,527	96,661	96,661	在售
唐山	凤凰新城	路北区	60%	78,977	197,442	118,465	前期
廊坊	欢庆城	香河县	50%	545,545	1,082,200	541,100	前期
天津	海港城	滨海新区	51%	149,483	373,691	190,583	在售
天津	金色雅筑	东丽区	49%	90,792	171,281	83,928	在售
沈阳	万科蓝山	大东区	60%	74,527	232,043	139,226	在售
沈阳	齿轮厂项目	铁西区	70%	66,356	180,363	126,254	前期
沈阳	四海物流项目	铁西区	100%	40,971	102,013	102,013	前期
沈阳	大榆路项目	于洪区	49%	190,156	339,550	166,380	前期
沈阳	大榆路东-2A	于洪区	51%	135,464	270,928	138,173	前期
沈阳	春河项目	沈河区	100%	81,378	392,500	392,500	前期
沈阳	长白-8	和平长白	100%	120,333	360,999	360,999	前期
沈阳	惠斯勒东项目	铁东区	100%	118,500	296,250	296,250	前期
抚顺	南湖项目	开发区	100%	135,000	391,100	391,100	前期
大连	魅力之城 C 区地块	甘井子区	100%	50,083	100,000	100,000	前期
大连	魅力 DE 地块	甘井子区	100%	68,797	129,822	129,822	前期
大连	海港城	普湾新区	55%	757,350	1,253,300	689,315	前期
吉林	滨江项目	吉林市	65%	728,139	2,155,910	1,401,342	前期
青岛	李沧项目	李沧区	100%	141,273	265,321	265,321	前期
烟台	中联物流项目	福山区	70%	190,281	361,220	252,854	前期
武汉	金色城市	洪山区	100%	135,600	470,000	470,000	在建
武汉	鲩子湖项目	江汉区	100%	102,500	542,700	542,700	前期
武汉	唐家墩项目	江汉区	50%	267,200	1,324,300	662,150	前期
成都	五龙山 1 期	新都区	100%	345,168	356,503	356,503	前期
重庆	照母山项目	北部新区	55%	278,165	647,378	356,058	前期
西安	金域曲江	曲江新区	55%	152,667	385,408	211,974	前期
西安	万科城	长安区	85%	176,056	614,377	522,220	前期
昆明	金域缇香	盘龙区	100%	104,724	267,084	267,084	在售
昆明	白沙润园	盘龙区	100%	192,104	230,094	230,094	在售
贵阳	金域华府	小河	51%	351,800	581,217	296,421	前期
贵阳	金域蓝湾	云岩	100%	90,456	201,012	201,012	前期
乌鲁木齐	鲤鱼山路项目	新市区	100%	53,339	136,956	136,956	前期
<b>合计</b>			-	<b>12,816,991</b>	<b>29,627,159</b>	<b>22,145,936</b>	-

上述新项目万科权益地价总额合计 614.6 亿元。截至 2010 年末，上述项目共支付地价 327.0 亿元。

#### 期后事项：

报告期末至本报告披露日，公司新增项目 16 个，合计万科权益内占地面积约 155 万平方米（对应万科权益建筑面积约 363 万平方米）。详细情况如下：

单位：平方米



巨潮资讯

www.cninfo.com.cn

中国证监会指定信息披露网站

城市	项目名称	位置	权益	占地面积	规划建筑面积	万科权益建筑面积	项目进度
深圳	浪骑后续项目	龙岗区	100%	41,487	22,403	22,403	前期
东莞	塘厦石潭埔 G003 项目	塘厦镇	100%	52,813	105,626	105,626	前期
上海	嘉定菊园新区地块	嘉定区	100%	90,013	180,026	180,026	前期
上海	松江乐都路 B 地块	松江区	100%	67,932	108,691	108,691	前期
杭州	富阳高尔夫 A 地块	富阳市	20%	69,941	104,912	20,982	前期
杭州	富阳高尔夫 B 地块	富阳市	20%	69,989	83,987	16,797	前期
杭州	富阳高尔夫 C 地块	富阳市	20%	68,244	68,244	13,649	前期
杭州	富阳高尔夫 D 地块	富阳市	20%	59,933	59,933	11,987	前期
苏州	金阊区金阊新城项目	金阊区	49%	99,105	247,763	121,404	前期
芜湖	铸山路 1 号、3 号地块	鸠江区	100%	274,404	493,927	493,927	前期
秦皇岛	北部工业区项目	北部工业区	48%	270,549	642,357	308,331	前期
沈阳	保利达项目	浑南新区	65%	199,319	597,957	388,672	前期
天津	东疆港项目	滨海新区	51%	255,000	382,942	195,300	前期
武汉	长江村 B 包项目	洪山区	100%	138,500	426,072	426,072	前期
武汉	长征村项目	洪山区	100%	282,255	871,800	871,800	前期
西安	长安 CA6-6-1	长安区	100%	113,118	348,730	348,730	前期
合计			-	2,152,602	4,745,370	3,634,397	-

## 6. 新年度项目发展计划

截至 2010 年末，公司开发项目 245 个，在建项目万科权益建筑面积合计约 1,362 万平方米，规划中项目万科权益建筑面积合计约 3,640 万平方米。

2011 年公司将继续贯彻“不囤地、不捂盘”的快速周转策略，进一步提升运营效率。现有项目预计开工面积 1,329 万平方米，比 2010 年增加 6%。另一方面，公司也将适当加快竣工进度，尽快实现收入确认，以应对预收帐款规模不断增加的情况。预计 2011 年项目竣工面积 729 万平方米，比 2010 年增加 65%。

2011 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	11 年计划开工面积	11 年计划竣工面积	10 年末未开工规划建筑面积
<b>深圳区域</b>							
深圳渔一村项目	南山区	80%	19,500	142,000	0	0	142,000
深圳南苑新村项目	南山区	80%	82,600	581,700	93,139	0	581,700
深圳东海岸	盐田区	100%	342,984	265,864	0	0	0
深圳万科中心	盐田区	100%	61,730	80,201	0	0	0
深圳天琴湾	盐田区	100%	253,990	24,785	0	3,218	5,242
深圳盐田中轴线项目	盐田区	100%	89,177	344,670	0	0	344,670
深圳金域华府	宝安区	100%	68,310	196,182	0	76,772	0
深圳金色领域	宝安区	100%	72,410	161,856	39,820	68,518	93,338
深圳溪之谷	宝安区	60%	158,639	47,270	0	0	47,270
深圳第五园	龙岗区	100%	472,011	646,930	72,302	80,842	72,302
深圳金色半山	龙岗区	100%	62,474	96,969	0	52,864	0
深圳九州项目	龙岗区	100%	236,330	513,012	149,098	0	513,012
深圳千林山居	龙岗区	100%	198,597	361,753	36,741	68,512	36,741
深圳万科红	龙岗区	100%	31,337	150,370	56,818	65,329	56,818
深圳金色沁园	龙岗区	90%	37,740	69,608	0	69,344	0
深圳布吉水径项目	龙岗区	60%	165,003	449,360	0	0	449,360
深圳布吉沙湾项目	龙岗区	65%	104,870	481,215	103,741	0	433,785
深圳金域东郡	坪山新区	100%	104,801	315,808	87,726	0	238,001

深圳双城水岸	东莞塘厦	51%	596,786	412,504	106,752	32,339	253,532
深圳大甲岛项目	惠州市	100%	364,450	234,975	0	0	234,975
惠州双月湾	惠东县	67%	687,000	850,500	108,995	0	850,500
惠州金域华庭	惠城区	100%	151,298	327,550	66,182	83,753	223,911
广州天河御品	白云区	100%	22,297	120,850	0	0	0
广州金域蓝湾	白云区	50%	144,657	433,584	0	35,958	0
广州金沙洲 B04	白云区	100%	17,207	30,973	0	30,973	0
广州万科云山	白云区	50%	94,745	133,746	0	0	0
广州科学城项目	萝岗区	100%	177,588	454,175	67,500	0	454,175
广州金色城品	番禺区	100%	58,093	72,549	0	66,278	0
广州金域华府	荔湾区	100%	6,623	46,147	0	0	0
广州柏悦湾	荔湾区	100%	38,111	135,689	0	35,635	0
广州同福西项目	海珠区	100%	9,929	85,279	46,078	39,201	46,078
广州南沙项目	南沙区	95%	134,760	269,520	0	0	0
广州兰乔圣菲	花都区	49%	210,288	124,338	0	0	0
清远万科城	清远市	100%	689,326	1,356,279	102,000	0	1,010,949
清远清城 29#	清远市	100%	79,164	312,820	107,000	0	312,820
东莞金域松湖	松山湖园区	51%	136,151	381,000	106,854	0	236,834
东莞虹溪诺雅	松山湖园区	100%	416,618	291,633	6,607	44,729	34,515
东莞虎门紫台	虎门镇	100%	60,570	151,426	118,665	0	118,666
东莞长安项目	长安镇	100%	75,653	249,654	139,654	0	249,654
东莞南城总部基地	南城区	100%	4,771	42,937	42,937	0	42,937
东莞金域华府	南城区	51%	189,934	493,827	114,632	111,934	234,503
东莞翡翠丽山	南城区	50%	249,534	374,302	124,107	0	267,655
东莞厚街项目	厚街镇	100%	88,788	257,486	0	0	257,486
东莞常平万科城	常平镇	100%	635,971	442,460	85,107	38,806	106,424
东莞万科麓湖	大岭山镇	100%	146,674	117,341	34,005	46,118	34,005
东莞金域蓝湾	大朗镇	51%	91,780	183,560	0	49,630	0
佛山金域蓝湾	南海区	55%	221,035	574,690	85,332	117,352	233,633
佛山缤纷四季	顺德区	100%	38,986	134,891	0	56,380	0
佛山登州项目	顺德区	49%	284,036	710,092	87,900	88,517	567,354
佛山伦教沁园项目	顺德区	100%	80,571	241,712	68,005	3,541	68,005
佛山南村项目	禅城区	57%	114,429	564,667	87,900	0	564,667
佛山陈村二项目	顺德区	100%	117,854	294,636	83,171	0	133,171
佛山 F04 项目	顺德区	50%	30,382	75,954	75,954	0	75,954
佛山金色溪谷花园	南海区	100%	66,533	79,839	79,839	0	79,839
佛山新城湾畔	顺德区	100%	69,877	139,754	0	13,626	0
佛山兰乔圣菲	顺德区	100%	127,598	228,002	0	53,444	0
佛山金域华府	南海区	100%	110,001	240,170	0	22,568	0
佛山万科城	禅城区	100%	337,544	776,350	19,500	0	495,483
佛山金域华庭	南海区	55%	75,916	184,607	0	66,157	0
中山城市风景	南区	100%	338,516	523,177	0	85,623	0
中山朗润园	东区	100%	76,387	175,133	0	62,897	0
中山坦洲项目	坦洲镇	100%	32,103	127,742	0	0	0
中山东凤中心区项目	东凤镇	100%	236,937	829,280	169,200	0	829,280
珠海宾馆	香洲区	100%	109,917	143,792	0	73,408	0
珠海海愉项目	香洲区	50%	78,000	200,540	50,640	7,640	200,540
珠海斗门白蕉项目	斗门区	100%	137,061	275,083	125,083	0	275,083
厦门湖心岛	湖里区	100%	95,098	199,710	56,035	34,085	135,355
厦门金色悦城	翔安区	100%	54,441	109,000	0	62,730	0
厦门金域华府	集美区	100%	102,427	443,000	165,195	27,640	330,780
长沙金域华府	雨花区	60%	232,440	545,000	177,366	135,617	315,784
长沙金域蓝湾	芙蓉区	100%	120,150	363,369	0	0	259,552
长沙城市花园	岳麓区	80%	46,914	137,646	2,040	46,549	2,040
长沙万科城	开福区	70%	195,421	465,542	195,817	109,890	329,528
长沙机床厂项目	天心区	70%	99,770	232,761	108,811	0	232,761
长沙靳江项目	岳麓区	78%	43,737	131,211	98,921	0	131,211

长沙滨江项目	岳麓区	58%	41,712	166,847	54,000	0	166,847
福州金域华府	仓山区	100%	16,168	37,230	0	37,230	0
福州金域榕郡	晋安区	100%	166,736	383,161	60,422	66,061	60,422
福州永泰赤壁项目	永泰县	51%	392,000	388,733	50,685	0	388,733
福州上海新村项目	台江区	100%	93,359	432,546	232,546	0	432,546
福州闽江北岸项目	台江区	60%	25,397	126,714	126,714	0	126,714
三亚森林湖项目	三亚市	65%	1,330,552	877,004	135,700	123,918	753,086
三亚湖心岛项目	三亚市	80%	260,293	301,650	0	0	301,650
小计			14,141,567	25,177,892	4,413,236	2,395,626	15,473,874
<b>上海区域</b>							
上海七街坊项目	浦东新区	100%	83,854	142,612	0	0	0
上海花园小城	闵行区	100%	140,678	207,773	0	27,496	0
上海吴中路 187	闵行区	100%	61,724	145,065	0	13,872	0
上海七宝 53 号项目	闵行区	100%	49,294	126,869	0	0	126,869
上海重固项目	青浦区	49%	116,524	145,266	22,465	0	22,465
上海广富林项目	松江区	45%	130,970	104,778	35,811	0	77,998
上海新场 C4 地块	浦东新区	100%	99,209	148,814	0	0	0
上海蓝山小城	浦东新区	100%	433,180	209,171	0	58,700	0
上海赵巷晶源	青浦区	55%	77,804	79,523	0	48,853	0
上海白马花园	松江区	49%	366,465	312,931	0	0	0
上海铜山街项目	浦东新区	75%	74,555	182,230	126,066	0	182,230
上海城花新园	闵行区	51%	287,741	334,669	43,553	50,679	147,432
上海翡翠别墅	闵行区	49%	296,295	285,793	78,000	82,609	135,757
上海滨江项目	浦东新区	100%	38,753	103,132	0	0	103,132
上海七宝 35 北块	闵行区	51%	39,366	69,913	0	0	69,913
上海五街坊项目	浦东新区	100%	121,463	129,242	0	0	0
上海新里程	浦东新区	90%	238,920	321,275	0	0	0
上海济阳路项目	浦东新区	100%	19,392	16,500	0	0	0
上海金色城市	浦东新区	60%	405,627	809,929	50,430	0	513,188
上海四季花城	宝山区	100%	383,576	471,700	0	0	0
上海琥珀项目	宝山区	100%	231,753	241,169	0	66,308	0
嘉兴秀州新城地块	秀洲新区	100%	166,273	282,194	90,777	0	282,194
南通北翼新城地块	港闸区	100%	99,910	218,650	158,650	0	218,650
昆山高尔夫	巴城镇	100%	433,916	328,678	30,000	0	326,333
苏州玲珑湾花园	工业园区	70%	384,042	821,664	5,000	20,504	119,931
苏州本岸项目	工业园区	51%	155,673	124,538	0	23,004	0
苏州金色家园	沧浪区	55%	134,771	242,588	0	26,150	0
苏州长风学校项目	沧浪区	49%	48,713	48,693	0	27,726	0
苏州金域缇香	工业园区	51%	47,177	117,936	0	98,187	0
苏州武夷山路项目	苏州新区	55%	89,098	83,220	27,076	0	55,076
无锡魅力之城	滨湖区	60%	960,000	1,346,963	54,895	98,132	350,935
无锡金域缇香	新区	100%	224,376	620,713	139,780	71,839	420,962
无锡金域蓝湾	滨湖区	100%	154,468	431,592	43,860	25,014	271,435
无锡信成道项目	滨湖区	100%	154,119	385,299	73,596	0	385,299
杭州良渚文化村	余杭区	100%	3,095,310	2,183,173	105,759	15,348	1,166,044
杭州西溪蝶园	西湖区	51%	155,838	354,038	0	128,387	0
杭州金色家园	富阳市	55%	55,576	110,834	0	110,281	0
富阳公望	富阳市	100%	517,900	208,981	26,443	15,972	121,026
杭州草庄项目	江干区	100%	37,181	86,938	52,644	0	52,644
杭州草庄 25 号地块	江干区	50%	68,564	150,841	75,301	0	150,841
南京仙林湖 2 号地块	栖霞区	100%	91,751	201,388	135,000	0	201,388
南京安品街项目	白下区	100%	27,325	20,340	17,340	0	17,340
南京金域蓝湾	江宁区	100%	272,298	544,540	184,462	70,640	370,992
南京金色里程	雨花区	100%	42,318	82,404	0	69,416	0
镇江魅力之城	檀山路	100%	795,100	942,820	156,283	77,566	535,212
镇江蓝山	润州区	60%	285,683	416,285	66,997	0	396,981
宁波金色水岸	鄞州区	100%	190,369	313,602	0	60,689	0

宁波金域华府	鄞州区	10%	18,500	49,948	0	0	0
宁波集士港项目	鄞州区	100%	95,242	171,435	93,908	0	93,908
宁波镇海绿核项目	镇海区	49%	226,777	488,148	153,796	0	488,148
宁波慈城云鹭湾	江北区	15%	314,200	393,740	155,696	75,367	318,373
合肥金色名郡	蜀山区	50%	107,326	387,447	102,905	102,905	102,905
合肥金域华府	蜀山区	50%	115,628	412,101	88,663	0	276,766
南昌青山湖项目	青山湖区	50%	97,061	133,693	0	22,593	0
南昌润园	青云谱区	50%	97,109	144,011	87,879	85,035	89,086
南昌朝阳州项目	西湖区	50%	21,818	75,338	75,338	0	75,338
南昌四季花城北区	高新区	50%	374,335	459,013	0	0	0
温州龙湾项目	龙湾区	60%	125,219	179,768	89,622	0	179,768
扬州蜀冈项目	维扬区	65%	297,139	313,970	160,000	0	313,970
<b>合计</b>			<b>14,275,246</b>	<b>18,465,878</b>	<b>2,807,995</b>	<b>1,573,272</b>	<b>8,760,529</b>

### 北京区域

北京西北旺 C3 地块	海淀区	49%	53,545	92,719	10,000	0	92,719
北京西北旺 C1 地块	海淀区	49%	85,099	187,218	76,060	0	187,218
北京公园 5 号	朝阳区	60%	37,917	97,044	0	27,492	0
北京蓝山	朝阳区	100%	55,885	147,249	28,277	23,717	28,277
北京赢嘉大厦	朝阳区	50%	5,329	36,466	36,466	0	36,466
北京长阳项目	房山区	50%	437,179	853,165	15,000	51,591	497,448
北京长阳 3 号项目	房山区	50%	78,325	157,992	30,000	0	157,992
北京田家园项目	房山区	68%	71,912	137,808	87,808	0	137,808
北京水碾屯项目	房山区	50%	77,834	146,002	15,000	0	146,002
北京金隅万科城	昌平区	49%	178,908	543,461	139,227	96,950	189,227
北京回龙观 028 地块	昌平区	50%	68,917	192,967	92,967	0	192,967
北京回龙观东侧地块	昌平区	50%	137,090	364,613	45,000	0	364,613
北京假日风景	丰台区	50%	224,289	413,304	0	54,167	0
北京红狮家园	丰台区	100%	59,800	184,502	0	0	0
廊坊欢庆城	香河县	50%	545,545	1,082,200	112,180	70,000	1,082,200
唐山凤凰新城	路北区	60%	78,977	197,442	90,483	0	197,442
唐山南湖项目	路南区	100%	153,527	96,661	49,760	46,901	49,760
天津金色雅筑	东丽区	49%	90,792	171,281	14,616	56,064	14,616
天津魅力之城	东丽区	100%	176,773	258,579	30,465	64,275	30,466
天津东丽湖	东丽区	100%	2,708,886	1,763,059	52,200	77,108	1,134,244
天津新里程	东丽区	51%	136,524	204,786	0	150,951	0
天津假日润园	西青区	100%	229,300	343,101	93,856	39,848	93,856
天津金奥国际	西青区	100%	58,577	162,566	0	33,393	1
天津滨海时尚	开发区	100%	6,538	40,312	0	0	0
天津柏翠园	开发区	100%	32,270	48,731	0	0	26,209
天津海港城	滨海新区	51%	149,483	373,691	77,796	0	276,276
天津锦庐	滨海新区	95%	90,604	126,600	20,400	0	79,598
沈阳金域蓝湾	浑南新区	100%	226,356	666,376	69,710	111,673	327,270
沈阳新榆公馆	浑南新区	100%	182,139	289,647	0	57,843	0
沈阳魅力之城	于洪区	100%	156,817	297,026	416	57,429	416
沈阳大榆路项目	于洪区	49%	190,156	339,550	140,341	0	339,550
沈阳大榆路东-2A	于洪区	51%	135,464	270,928	0	0	270,928
沈阳万科城	和平区	49%	361,320	874,752	97,346	59,211	149,776
沈阳金域国际	铁西区	100%	27,249	108,581	0	108,581	0
沈阳齿轮厂项目	铁西区	70%	66,356	180,363	76,449	0	180,363
沈阳四海物流项目	铁西区	100%	40,971	102,013	0	0	102,013
沈阳天琴湾	沈河区	55%	83,227	291,295	0	0	174,512
沈阳春河项目	沈河区	100%	81,378	392,500	79,601	0	392,500
沈阳万科蓝山	大东区	60%	74,527	232,043	56,288	0	100,919
沈阳长白-8	和平长白	100%	120,333	360,999	124,185	0	360,999
沈阳惠斯勒东项目	铁东区	100%	118,500	296,250	0	0	296,250
沈阳兰乔圣菲	东陵区	100%	344,366	111,539	0	7,709	0
沈阳兰乔大二期项目	东陵区	100%	43,334	21,245	0	21,245	0

沈阳头道项目	东陵区	70%	315,362	378,434	0	0	378,434
抚顺南湖项目	开发区	100%	135,000	391,100	50,724	0	391,100
鞍山金色家园	铁东区	100%	48,874	97,969	0	0	0
鞍山万科城	高新区	100%	167,664	393,838	112,058	36,097	186,313
鞍山惠斯勒项目	铁东区	100%	303,700	414,816	87,742	85,909	284,459
大连魅力之城	甘井子区	55%	195,526	404,240	26,914	142,932	26,914
大连魅力之城后续地块	甘井子区	55%	20,474	44,272	44,272	0	44,272
大连魅力之城 C 区地块	甘井子区	100%	50,083	100,000	40,000	0	100,000
大连魅力 DE 地块	甘井子区	100%	68,797	129,822	77,280	0	129,822
大连溪之谷	甘井子区	55%	363,716	380,922	33,780	118,341	33,780
大连海港城	普湾新区	55%	757,350	1,253,300	125,000	0	1,253,300
大连城市花园	沙河口区	100%	28,580	33,942	0	0	33,942
长春惠斯勒项目	净月区	50%	399,715	484,714	108,420	0	417,282
长春柏翠园项目	朝阳区	100%	276,769	503,349	150,370	0	503,349
长春洋浦花园	经济开发区	100%	89,678	176,615	0	78,856	0
长春潭溪别墅	净月开发区	100%	75,000	49,016	0	12,663	0
长春蓝山项目	二道区	100%	251,356	501,678	167,302	0	367,424
吉林滨江项目	吉林市	65%	728,139	2,155,910	39,580	0	2,155,910
青岛四季花城	即墨市	55%	153,284	241,280	30,698	70,578	30,698
青岛魅力之城	城阳区	80%	200,289	340,491	51,604	55,544	51,604
青岛城市花园	城阳区	80%	130,873	231,647	63,370	87,146	114,913
青岛金色城品	四方区	60%	61,873	179,756	0	62,612	0
青岛蓝山	市北区	100%	68,153	204,459	71,112	0	127,783
青岛万科城	四方区	55%	154,607	395,794	86,600	0	305,344
青岛李沧项目	李沧区	100%	141,273	265,321	164,321	0	265,321
烟台大疃项目	芝罘区	100%	311,614	444,065	0	0	367,441
烟台中联物流项目	福山区	70%	190,281	361,220	0	0	361,220
小计			13,970,348	23,816,596	3,293,044	1,966,826	15,641,526

#### 成都区域

成都五龙山 1 期	新都区	100%	345,168	356,503	224,322	46,396	356,503
成都魅力之城	成华区	60%	308,501	761,258	65,567	137,662	137,470
成都金域蓝湾	成华区	100%	56,293	293,504	0	0	0
成都双水岸	新都区	100%	267,347	338,203	0	0	0
成都金域西岭	金牛区	60%	79,331	361,100	0	126,618	0
成都金色领域	青羊区	100%	49,628	244,459	140,164	0	140,164
成都金润华府	锦江区	100%	52,895	267,928	67,169	47,580	67,169
成都金色海蓉	武侯区	49%	54,970	234,125	100,648	0	100,647
成都海悦汇城	双流县	90%	104,307	521,698	143,456	0	391,212
武汉金色家园	江汉区	100%	23,851	149,618	0	0	0
武汉万科圆方	江汉区	55%	12,022	42,869	0	42,869	0
武汉高尔夫城市花园	东西湖区	49%	237,660	393,858	10,280	89,736	10,280
武汉金域华府	武昌区	55%	59,790	191,300	39,634	97,095	39,634
武汉万科城	江汉区	100%	65,901	299,337	130,511	100,884	130,511
武汉金域蓝湾	武汉经济技术开发区	100%	213,440	533,600	175,817	0	372,945
武汉城市花园后期	东湖新技术开发区	100%	230,970	349,607	163,440	83,012	163,440
武汉金色城市	洪山区	100%	135,600	470,000	148,176	0	370,837
武汉鲩子湖	江汉区	100%	102,500	542,700	67,980	0	542,700
武汉唐家墩	江汉区	50%	267,200	1,324,300	170,410	0	1,324,300
武汉魅力之城	东湖新技术开发区	100%	225,258	405,457	0	136,149	0
重庆渝园	渝北区	51%	229,581	344,372	39,248	122,671	63,573
重庆缇香郡	北部新区	100%	41,448	145,067	0	54,846	0
重庆悦府	北部新区	100%	138,071	376,737	124,678	23,178	283,949
重庆万科锦程	渝中区	100%	105,463	533,486	261,583	147,450	270,491
重庆照母山项目	北部新区	55%	278,165	647,378	100,000	0	647,378
西安新地城	雁塔区	100%	20,156	106,616	0	50,429	0

西安金域曲江	曲江新区	55%	152,667	385,408	56,800	14,890	227,800
西安长安万科城	长安区	85%	176,056	614,377	270,117	0	475,301
贵阳金域华府	小河区	51%	351,800	581,217	106,400	30,393	459,923
贵阳金域蓝湾	云岩区	100%	90,456	201,012	27,840	0	201,012
昆明金域缇香	盘龙区	100%	104,724	267,084	0	0	103,972
昆明白沙润园	盘龙区	100%	192,104	230,094	0	0	230,094
乌鲁木齐鲤鱼山路项目	新市区	100%	53,339	136,956	136,956	0	136,956
小计			4,826,662	12,651,228	2,771,196	1,351,858	7,248,261
合计			47,213,823	80,111,594	13,285,471	7,287,582	47,124,192

#### 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发生的变化或单个项目销售出现变化；
- B. 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；
- C. 涉及拆迁的项目拆迁进度可能对开发计划产生影响；
- D. 重大天气变化可能对项目的工期产生影响而影响竣工；
- E. 其他不可预测的重大事项对项目工期产生的影响。

#### 7.公允价值计量项目相关情况及持有外币金融资产和金融负债情况

##### 公允价值计量项目相关情况

单位：人民币万元

项目	期初金额	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	本期处置	期末金额
<strong>金融资产</strong>						
其中：1.以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	74.05	-	-	-	-74.05	-
其中：衍生金融资产	74.05	-	-	-	-74.05	-
2.可供出售金融资产	16,362.95	-	-	-	-15,886.59	476.36
<strong>金融资产小计</strong>	<strong>16,437.00</strong>	<strong>-</strong>	<strong>-</strong>	<strong>-</strong>	<strong>-15,960.64</strong>	<strong>476.36</strong>
<strong>金融负债</strong>						
投资性房地产	-	1,505.45	-	-	-	1,505.45
生产性生物资产	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-
<strong>合计</strong>	<strong>-</strong>	<strong>-1,505.45</strong>	<strong>-</strong>	<strong>-</strong>	<strong>-15,960.64</strong>	<strong>-</strong>

##### 持有外币金融资产和金融负债情况

单位：人民币万元

项目	期初金额	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	期末金额
<strong>金融资产</strong>					
其中：1.以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	74.05	-	-	-	-
其中：衍生金融资产	74.05	-	-	-	-
2.贷款和应收款	-	-	-	-	-
3.可供出售金融资产	-	-	-	-	-

4.持有至到期投资	-	-	-	-	-
金融资产小计	<b>74.05</b>	-	-	-	-
<hr/>					
金融负债	-	<b>1,505.45</b>	-	-	<b>1,505.45</b>

上述公司按照公允价值计量的项目多数为公司历史持有的法人股，金额很低，而且正在陆续处置。对于有关项目，公司参照重大投资项目的控制过程，在经过相关专业部门认真评审后，由公司管理层在董事会授权范围内进行审批。

## 8. 董事会日常工作情况

### (1) 2010 年共召集 5 次董事会会议

**A.** 第 15 届董事会第 8 次会议于 2010 年 2 月 26 日召开，会议审议并通过了如下议案：关于计提和核销 2009 年度资产减值准备情况的议案、2009 年度经审计财务报告、关于历次募集资金 2009 年度存放与使用情况的专项说明、2009 年度内部控制自我评价报告、2009 年度利润分配及分红派息预案、2009 年度报告和摘要、2009 年度社会责任报告、关于聘任 2010 年度会计师事务所的议案、关于修改公司章程的议案、关于召开 2009 年度股东大会的议案。有关公告已于 2010 年 3 月 2 日刊登于《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》和香港 IRasia.com。

**B.** 第 15 届董事会第 9 次会议于 2010 年 4 月 23 日召开，会议审议并通过了 2010 年第一季度报告和财务报表、关于建立年报信息披露重大差错责任追究制度的议案。有关公告已于 2010 年 4 月 27 日刊登于《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》和香港 IRasia.com。

**C.** 第 15 届董事会第 10 次会议于 2010 年 8 月 6 日召开，会议审议并通过了公司 2010 年半年度报告、财务报表及半年度报告摘要、关于 2010 年半年度利润不分配、不进行公积金转增股本的议案。相关公告 2010 年 8 月 10 日刊登于《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》和香港 IRasia.com。

**D.** 第 15 届董事会第 11 次会议于 2010 年 8 月 10 日召开，会议选举乔世波董事为董事会副主席，选举张利平独立董事为投资与决策委员会委员和薪酬与提名委员会委员。相关公告 2010 年 8 月 11 日刊登于《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》和香港 IRasia.com。

**E.** 2010 年 10 月 21 日召开的第 15 届董事会第 12 次会议审议并通过了 2010 年第三季度报告及财务报表，关于健全长期激励机制、设立 2010 年 A 股股票期权激励计划的议案，关于提请股东大会授权董事会办理公司股票期权激励计划相关事宜的议案，关于建立股票期权激励计划实施考核办法的议案。有关公告刊登于 2010 年 10 月 25 日的《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》和香港 IRasia.com。

### (2) 2010 年董事会共进行了 6 次通讯表决

A.2010 年 5 月 13 日以通讯表决方式提交董事会审议通过关于宋林先生辞去董事、董事会副主席及提名乔世波先生为董事候选人的议案、关于提名张利平先生为独立董事候选人的议案。

B.2010 年 6 月 21 日以通讯表决方式提交董事会审议通过 2010 年度规范财务会计基础工作专项活动自查

报告。

C.2010年7月16日以通讯表决方式提交董事会审议通过关于召开2010年第一次临时股东大会的议案。

D.2010年8月31日以通讯表决方式提交董事会审议通过关于为广盛荣公司有关保函提供反担保的议案。

E.2010年11月1日以通讯表决方式提交董事会审议通过2010年度规范财务会计基础工作专项活动整改报告、防止资金占用长效机制建立和落实情况自查报告。

F.2010年11月19日以通讯表决方式提交董事会审议通过关于为深圳市万科房地产有限公司有关保函提供反担保的议案。

公司已根据有关事项的具体进展情况以及重要性原则，按规定在《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》和香港IRasia.com予以相应披露。

### **(3) 董事会对股东大会决议的执行情况**

#### **2009年度分红派息方案执行情况**

根据2009年度(第22届)股东大会决议，董事会组织实施了公司2009年度分红派息方案。2009年度分红派息方案为：以公司股权登记日收市时总股本为基数，向全体股东每10股派现金人民币0.7元(含税。扣税后，A股个人股东、投资基金、非居民企业实际每10股派现金人民币0.63元；B股非居民企业股东实际每10股派现金人民币0.63元，其他B股股东暂不扣税)；A股股权登记日为2010年5月17日，除息日为2010年5月18日；B股最后交易日为2010年5月17日，除息日为2010年5月18日，股权登记日为2010年5月20日。B股现金股息以本公司股东大会决议日后第一个工作日(2010年3月24日)中国人民银行公布的人民币兑换港币的中间价(1港币=0.8794人民币)折合港币兑付。

### **(4) 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，进行通讯表决7次，对审计工作安排、定期财务报告、利润分配方案、会计师事务所选聘、会计事务所管理意见书、减值准备计提和核销、担保事项、内部控制建设、规范财务会计基础工作专项活动等事项进行审议，并多次与审计师进行沟通。

审计委员会积极推进2010年审计工作的开展。报告期末以来，审计委员会又召开工作会议和沟通会2次，督促审计师严格按照审计计划安排审计工作，确保审计工作顺利完成，审阅财务报表，出具审阅意见，并对会计师事务所的聘任、内部控制自我评价报告等事项作出决议。

审计委员会对毕马威华振会计师事务所2010年审计工作总结如下：

## **一、审计前的准备工作**

### **1. 审计计划的确定**

2010 年的审计工作从 2010 年 11 月初的预审开始到完成初步审计历时 4 个月的时间，具体的时间安排如下：

1) 2010 年 11 月 -12 月进行预审工作。KPMG 对于 2010 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) 2011 年 1 月 10 日 KPMG 开始进驻万科进行审计工作，2 月 25 日出具 2010 年审计报告初稿提交审计委员会审阅，3 月 4 日出具审计报告定稿。

### **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**

2011 年 1 月 10 日开始，KPMG 派出 5 个小组（分别为深圳地区、上海地区、北京地区、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并要求 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。

2011 年 2 月 25 日，KPMG 向审计委员会提交 2010 年度报告审计及关于《万科企业股份有限公司 2010 年度内部控制自我评价报告》的专项说明。2011 年 3 月 4 日，董事会通过了此项事宜，至此，KPMG 对公司 2010 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 2010 年度《审计报告》及关于《万科企业股份有限公司 2010 年度内部控制的自我评价报告》的专项说明。

审计委员会认为，毕马威华振会计师事务所对公司 2010 年度财务报表审计工作完成良好。

审计委员会决议，提请董事会审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 2011 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委员会会议 3 次，讨论审议了薪酬奖励方案调整、修订公司员工内部购房管理办法、A 股股票期权激励计划（草案）以及高管薪酬状况等内容。委员会与管理层保持着顺畅的沟通，多次就有关方面听取管理层的工作汇报。

## **C. 投资与决策委员会履职情况**

报告期内，投资与决策委员会与管理层保持着顺畅的日常沟通，对公司董事会授权范围内获取项目的情况保持充分了解，并多次召开沟通会研究新项目发展、融资等相关问题。

## **9. 利润分配及分红派息预案**

公司利润分配及分红派息基于母公司的可分配利润。2010 年度本公司按照中国企业会计准则之合并及母公司可分配利润情况如下：

单位：人民币元

	公司合并	母公司
--	------	-----

税后可分配利润	15,320,149,201.99	3,097,103,376.12
其中：2010年度净利润	7,283,127,039.15	3,083,108,153.24
结转年初可分配利润	8,808,398,744.05	785,371,804.09
分配2009年度股利	-769,664,715.26	-769,664,715.26

注：母公司和公司合并利润出现明显差异，主要是因为实施《企业会计准则2006》后，对子公司的投资只能采用成本法核算，子公司法人主体根据公司法计提盈余公积金留存在其公司本身以及本年度子公司利润尚未分配至母公司所致。

根据有关法规及公司章程规定，综合考虑股东利益及公司长远发展需求，董事会向股东大会提交2010年度利润分配方案如下：

1. 按照母公司净利润的10%计提法定公积金；
2. 按照母公司净利润的50%计提任意公积金；
3. 按照母公司净利润的40%和上年度未分配利润共同作为分红基金的来源。

2010年度公司可分配利润分配情况如下：

单位：人民币元

	母公司	占本年母公司净利润比例	占本年公司合并净利润比例
2010年度净利润	3,083,108,153.24	100%	42.33%
计提法定公积金	308,310,815.32	10%	4.23%
计提任意盈余公积金	1,541,554,076.62	50%	21.17%
计提2010年度分红基金	1,233,243,261.30	40%	16.93%
年初可分配利润	15,707,088.83	-	-
分配2010年度现金股利	1,099,521,021.80	-	-
留转以后年度分配利润	149,429,328.33	-	-

公司过去三年现金分红情况：

单位：人民币元

年份	现金分红金额 (含税)	母公司 净利润	公司合并 净利润	占母公司净利 润的比例	占公司合并净利 润的比例	公司合并年度 可分配利润
2009年	769,664,715.26	2,874,475,278.28	5,329,737,727.00	26.78%	14.44%	10,964,255,202.76
2008年	549,760,510.90	1,582,019,762.35	4,033,170,027.89	34.75%	13.63%	7,370,792,808.42
2007年	687,200,638.70	1,727,621,268.51	4,844,235,494.21	39.78%	14.19%	5,026,288,447.07
最近三年累计现金分红金额占公司合并最近三年年均净利润的比例						42.37%

分红派息方案：每10股派送人民币1.0元（含税）现金股息。

以2010年12月31日总股本10,995,210,218股计算，2010年度现金股利计人民币1,099,521,021.80元。

## 10. 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

2010年第六届监事会圆满完成使命，第七届监事会开始新的征程。

年度内，监事会一如既往遵照公司法、公司章程和公司有关规则的要求，认真履行职责，积极维护公司、股东和员工的利益。监事会主要工作有：

### 1. 监事会会议及决议

2010年公司监事会共召开五次会议，有关会议及决议情况如下：

(1) 2010年2月26日召开的第6届监事会第13次会议，审议并通过了关于计提和核销2009年度资产减值准备情况的议案、2009年度经审计财务报告、关于历次募集资金2009年度存放及使用情况的专项说明、关于前次募集资金使用情况的专项说明、2009年度内部控制自我评价报告、2009年度利润分配及分红派息预案、2009年度监事会报告、2009年度报告、关于聘任2010年度会计师事务所的议案、关于修改公司章程的议案和关于提名第七届监事候选人的议案，提名丁福源和吴丁作为股东代表监事候选人提交股东大会审议，还通过了关于召开2009年度股东大会的议案。

(2) 2010年3月23日公司2010年度股东大会选举丁福源、吴丁为股东代表监事，与职工委员会民主选举的职工代表监事周清平共同组成第7届监事会。同日第7届监事会召开第1次会议，选举丁福源为第7届监事会主席。

(3) 2010年4月23日召开的第7届监事会第2次会议，审议并通过了2010年第一季度报告和财务报表。

(4) 2010年8月9日召开的第7届监事会第3次会议，审议并通过了2010年半年度报告、财务报表及半年度报告摘要和关于2009年半年度不派发股息、不进行公积金转增股本的议案。

(5) 2010年10月21日召开的第7届监事会第4次会议，审议并通过2010年第三季度报告和设立2010年A股股票期权激励计划的议案。

## 2.监事会巡查和巡视

为了进一步加强内部风险的控制，监事会结合公司内部控制工作的进程，安排各项专项检查，并进一步深化对一线公司的巡查工作。年内，监事会组织了公章、营销、财务等专项检查，巡查了多个城市公司，通过培训、现场查看、单独访谈、会议讨论、总结通报等形式，就主要业务环节的风险控制、管理层自律、公司发展战略落实情况、员工权益保护等方面进行了检查、督导。

监事会还组织部分董事巡视了成都、西安等公司，重点考察公司财务状况、主要项目发展情况，经营计划完成情况，维护员工权益情况、公益事业实施情况等，深入了解公司在不同城市的经营和发展情况。

## 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：年内监事会成员列席了历次董事会会议，通过审阅报告、专项检查、现场检查等方式对公司运行情况进行监督。监事会认为，公司决策规范，内部控制有效，治理结构持续改善。2010年公司董事及高级管理人员勤勉履职，未发现违反法律、法规和公司章程及损害公司、股东和职员利益的行为。监事会审阅了公司2010年度内部控制自我评价报告，认为报告反映了公司治理和内部控制的实际情况，对有关报告没有异议。

(2) 检查公司财务的情况：报告期内，监事会认真履行检查公司财务状况的职责，对各定期报告出具了审核意见。监事会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，毕马威华振会计师事务所对公司年度财务报告出具的审计报告客观、公允。

(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2007年度公开增发A股股票募集资金的使用情况进行了跟踪和检查，募集资金使用规范，实际投入和承诺投资项目一致。

(4) 股权激励情况：监事会2010年监督了首期限制性股票激励计划的实施，并对公司2010年股票期权计

划草案的制定程序、内容和激励对象进行了审查，激励对象主体资格合法、有效。

(5) 重大资产收购、出售及关联交易情况：公司年内无重大资产收购及出售，也没有关联交易事项发生。

(6) 监事会注意到2010年公司总部实行简政强兵，一级部门从09年末的15个缩编为11个，人员数量从09年末的289人精简到175人，简政成效明显，也为各一线城市公司输出许多优秀人才。

2011年公司在千亿规模之后将迎来新的挑战，新的一届监事会也将继往开来，进一步拓宽工作思路，积极应对，更加充分发挥自身的价值，切实维护股东利益。

## 十、重要事项

### 1. 重大诉讼、仲裁事项

本年度公司无重大诉讼及仲裁事项。

### 2. 重大收购及出售资产事项

本年度公司无重大收购及出售资产事项。

### 3. 重大关联交易事项

本年度公司无重大关联交易发生。

### 4. 股权激励计划情况

#### A. 首期限制性股票激励计划实施情况

公司首期限制性股票激励计划 2007 年度计划由于股价条件未能达成，于 2010 年 1 月 5 日公告确认终止实施，该年度激励计划持有的 46,551,761 股万科 A 股股票之后于可出售的窗口期内通过二级市场全部售出，2007 年度激励计划项下所有资金连同账户结转利息共计 468,728,083.89 元报告期内已返还到公司指定账户，2007 年度激励计划完成终止实施。公司首期限制性股票激励计划实施完毕。

#### B. 2010 年 A 股股票期权激励计划情况

为了进一步强化股东利益导向，健全长期激励机制，完善公司治理，2010 年 10 月 25 日经第十五届董事会第十二次会议审议，公司公布了 2010 年 A 股股票期权激励计划（草案）。有关方案还需在中国证监会无异议后，提交股东大会审议。

### 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，公司新增担保明细如下：

序号	担保人 (万科所占权益比例)	担保对象 (万科所占权益比例)	担保金额	担保说明	担保起止日期
1	成都万科房地产有限公司 (100%)	成都一航万科滨江房地产开发有限公司(49%)	人民币 1950 万元	为 13000 万元银行借款提供权益比例(15%)的担保	2010 年 3 月 16 日至 2012 年 12 月 21 日
2	浙江万科南都房地产有限公司 (100%)	杭州万坤置业有限公司 (51%)	人民币 1735.2 万元	为 3402.3 万元保函提供公司权益比例(51%)的担保	2010 年 6 月 30 日至 2011 年 12 月 30 日

3	成都万科房地产有限公司(100%)	成都一航万科滨江房地产开发有限公司(49%)	人民币 1,350 万元	为 9000 万银行借款提供权益比例(15%)的担保	从 2010 年 8 月 18 日到 2012 年 12 月 21 日
4	深圳市万科房地产有限公司(100%)	深圳市广盛荣投资有限公司(90%)	人民币 869.255 万元	为 869.255 万元履约保函提供反担保	2010 年 9 月 27 日至改造项目中向政府移交的公共设施的房地产权完成初始登记之日起三十日
5	北京万科企业有限公司(100%)	长春万科京诚房地产开发有限公司(10%)	人民币 99300 万元	为 99300 万元借款提供担保	2010 年 11 月 10 日至 2012 年 5 月 9 日
6	深圳市万科房地产有限公司(100%)	上海万科房地产有限公司(100%)	人民币 80000 万元	为 80000 万元借款提供担保	2010 年 11 月 16 日至 2012 年 11 月 5 日
7	万科企业股份有限公司	深圳市万科房地产有限公司(100%)	人民币 12000 万元	为 12000 万元履约保函提供反担保	2010 年 11 月 25 日至 2012 年 9 月 1 日
8	深圳市万科房地产有限公司(100%)	上海万科房地产有限公司(100%)	人民币 80000 万元	为 80000 万元借款提供担保	2010 年 12 月 10 日至 2012 年 12 月 7 日

报告期内，公司及公司控股子公司新增担保（含反担保）27.72亿元，解除担保8.00亿元。截止报告期末，公司担保余额32.13亿元，占公司净资产的比重为7.26%。其中，公司及控股子公司为其他控股子公司提供担保余额21.72亿元，公司及控股子公司对联营公司及合营公司提供担保余额为10.41亿元。报告期末，公司及公司控股子公司不存在对外担保。

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。

(3) 报告期内，本公司不存在委托理财事项。

(4) 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. 独立董事对公司关联方资金占用和对外担保情况的专项说明和独立意见

公司不存在控股股东及其他关联方非经营性占用公司资金的情形。

报告期内公司严格按照有关规定，规范公司对外担保行为，控制公司对外担保风险，没有违反《关于规范上市公司对外担保行为的通知》的事项发生。公司的担保属于公司生产经营和资金合理利用的需要，担保决策程序合法、合理，没有损害公司及股东利益。

## 7. 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。

## 8. 投资者互动情况

2010年公司保持与投资者密切的沟通。全年接待投资者来访近600次，参加境内外机构组织的大型投资者见面会68场，组织投资者见面会4场，进行网上路演2次。此外，还继续通过电话和电子邮件等方式与投

资者交流，聆听他们的意见，传递公司的信息，维护投资者和公司之间的信任。

2010年，公司获得由南京大学、中国上市公司投资者关系管理研究中心等评选的投资者关系十佳公司奖。在由中国上市公司市值管理研究中心、中国证券报、上海证券报、证券时报等组织的评选中，公司获得中国证券市场20年最具持续成长能力上市公司，最受投资者喜爱的上市公司奖，公司董秘获得中国最佳创富IR奖。在证券时报社主办的“中国主板上市公司价值百强”评选中，公司获得“中国上市公司价值百强”，公司董秘也获评“中国主板上市公司百佳董秘”。

2010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
中投证券活动	2010.1	深圳	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。
银河证券活动	2010.1	北京	见面会	券商、基金等各类投资者	
德意志银行活动	2010.1	北京	见面会	券商、基金等各类投资者	
瑞银证券活动	2010.1	上海	见面会	券商、基金等各类投资者	
汇丰活动	2010.1	香港	见面会	券商、基金等各类投资者	
年度业绩推介会	2010.3	香港、深圳（上海、北京）	见面会	券商、基金、个人等各类投资者	
里昂证券活动	2010.3	香港	见面会	券商、基金等各类投资者	
瑞信证券活动	2010.3	香港	见面会	券商、基金等各类投资者	
BNP 活动	2010.3	香港	见面会	券商、基金等各类投资者	
大和证券活动	2010.3	东京	见面会	券商、基金等各类投资者	
瑞信证券活动	2010.3	香港	见面会	券商、基金等各类投资者	
麦格理活动	2010.4	香港	见面会	券商、基金等各类投资者	
大和证券活动	2010.4	香港	见面会	券商、基金等各类投资者	
德意志银行活动	2010.5	新加坡	见面会	券商、基金等各类投资者	
摩根斯坦利活动	2010.5	香港	见面会	券商、基金等各类投资者	
中银国际活动	2010.5	青岛	见面会	券商、基金等各类投资者	
里昂证券活动	2010.5	上海	见面会	券商、基金等各类投资者	
申银万国活动	2010.5	香港	见面会	券商、基金等各类投资者	
长城证券活动	2010.5	北京	见面会	券商、基金等各类投资者	
瑞银证券活动	2010.5	呼和浩特	见面会	券商、基金等各类投资者	
中投证券活动	2010.5	上海	见面会	券商、基金等各类投资者	
安信证券活动	2010.6	北京	见面会	券商、基金等各类投资者	
摩根大通活动	2010.6	北京	见面会	券商、基金等各类投资者	
光大证券活动	2010.6	深圳	见面会	券商、基金等各类投资者	
国信证券活动	2010.6	深圳	见面会	券商、基金等各类投资者	
长江证券活动	2010.6	宜昌	见面会	券商、基金等各类投资者	
瑞信证券活动	2010.6	上海	见面会	券商、基金等各类投资者	
国泰君安活动	2010.6	青岛	见面会	券商、基金等各类投资者	
中信证券活动	2010.7	青岛	见面会	券商、基金等各类投资者	
BNP 活动	2010.7	香港	见面会	券商、基金等各类投资者	
瑞信活动	2010.7	香港	见面会	券商、基金等各类投资者	
里昂活动	2010.7	香港	见面会	券商、基金等各类投资者	
中信证券活动	2010.7	深圳	见面会	券商、基金等各类投资者	
中期业绩推介会	2010.8	香港、深圳（上海、北京）	见面会	券商、基金、个人等各类投资者	
瑞信活动	2010.8	香港	见面会	券商、基金等各类投资者	
BNP 活动	2010.8	香港	见面会	券商、基金等各类投资者	
申银万国活动	2010.8	北京	见面会	券商、基金等各类投资者	
国泰君安活动	2010.8	深圳	见面会	券商、基金等各类投资者	
野村证券活动	2010.9	东京	见面会	券商、基金等各类投资者	
中信证券活动	2010.9	东莞	见面会	券商、基金等各类投资者	

瑞银证券活动	2010.9	香港	见面会	券商、基金等各类投资者
里昂证券活动	2010.9	香港	见面会	券商、基金等各类投资者
BNP 活动	2010.10	桂林	见面会	券商、基金等各类投资者
高盛活动	2010.11	北京	见面会	券商、基金等各类投资者
美林活动	2010.11	北京	见面会	券商、基金等各类投资者
摩根斯坦利活动	2010.11	新加坡	见面会	券商、基金等各类投资者
齐鲁证券活动	2010.11	上海	见面会	券商、基金等各类投资者
申银万国活动	2010.11	三亚	见面会	券商、基金等各类投资者
里昂证券活动	2010.11	香港	见面会	券商、基金等各类投资者
三星证券活动	2010.11	广州	见面会	券商、基金等各类投资者
麦格理活动	2010.11	香港	见面会	券商、基金等各类投资者
光大证券活动	2010.12	北京	见面会	券商、基金等各类投资者
银河证券活动	2010.12	北京	见面会	券商、基金等各类投资者
华泰联合证券活动	2010.12	深圳	见面会	券商、基金等各类投资者
广发证券活动	2010.12	深圳	见面会	券商、基金等各类投资者
标准渣打活动	2010.12	香港	见面会	券商、基金等各类投资者
招商证券活动	2010.12	深圳	见面会	券商、基金等各类投资者
中投证券活动	2010.12	深圳	见面会	券商、基金等各类投资者
安信证券活动	2010.12	深圳	见面会	券商、基金等各类投资者
中信证券活动	2010.12	桂林	见面会	券商、基金等各类投资者
华创证券活动	2010.12	深圳	见面会	券商、基金等各类投资者
国信证券活动	2010.12	北京	见面会	券商、基金等各类投资者
海通证券活动	2010.12	上海	见面会	券商、基金等各类投资者

注：上述见面会采用一对一、一对多和大会推介的方式进行，见面的投资者大多超过50家。

接待券商	报告期内	深圳、广州、东莞、佛山、中山、珠海、厦门、福州、长沙、海口、三亚、上海、北京、苏州、杭州、泉州、无锡、波、连、沈阳、天津、鞍山、长春、青岛、汉、成都、重庆、西安、昆明等地	小组或一对一	申银万国、里昂证券、西南证券、花旗、渤海联合证券、长江证券、瑞银证券、中金、瑞信证券、大和证券、光大证券、银河证券、摩根大通、安信证券、中投证券、荷兰银行、摩根大通、美林证券、苏格兰皇家银行、摩根斯坦利、长城证券、三菱日联证券、高盛高华、中信证券、广发证券、群益证券、野村证券、德意志银行、麦格理、香港第一上海证券、南京证券、中央证券、明和证券株式会社、八十二证券株式会社、莫尼塔公司、日本日兴柯迪证券公司、东方证券、齐鲁证券、元富证券、大宇证券、国信证券、国泰君安、国金证券、凯基证券、华泰证券、BNP、Piper Jaffray Asia Securities Limited、Phillip Securities Group、DBS Vickers、Aviate Global、Auerbach Grayson、Samsung Securities、Yuanta Securities、CIMB、Keefe, Bruyette & Woods、等
接待基金、其他投资机构及个人投资者	报告期内	深圳、广州、东莞、佛山、中山、珠海、厦门、福州、长沙、海口、三亚、上海、苏州、杭州、泉州、北京、无锡、波、连、沈阳、天津、鞍山、长春、青岛、汉、成都、重庆、西安、昆明等地	小组或一对一	华夏基金、泰康人寿、银华基金、汇添富基金、泰信基金、招商基金、鹏华基金、交银施罗德基金、润晖投资、建信基金、易方达基金、从容投资、融通基金、博时基金、韩华证券、富国基金、中银投资、中国太平保险、復華投信、国海富兰克林基金、申万巴黎基金、华宝兴业基金、德盛安联基金、行健资产管理有限公司、上海皓通投资咨询有限公司、深圳市惠泽长富投资咨询公司、百利基金、新加坡政府投资公司、嘉实基金、长盛基金、索罗斯基金管理有限责任公司、景顺长城基金、万家基金、泰达宏利、东方证券资产管理公司、天弘基金、东方基金、南方基金、海富通基金、华安基金、华商基金、安泰基金、群益基金、永丰基金、统一基金、HSBC基金、景顺基金、富邦基金、新光人寿、三商美邦人寿、全球人寿、韩国产业银行、日本太阳生命保险公司、长城基金、诺安基金、宝盈基金、长江养老、上海丰煜投资有限公司、Avenue Capital、Caxton Associates、GSI Management Limited、Wellington、University of Pennsylvania、Orange Capital、Merchant GatesLaSalle Investment Management、Deutsche Asset Management、T. Rowe Price International、JF Asset Management、Martin Currie Investment Management、Grand River Investments、First State Investments、Oaktree Capital Management、Western Asset Management、

				Mitsubishi UFJ Asset Management、Ballie Gifford、Duquesne Capital Mgt、Pyrford International、Christensen、Pictet Asset Management、Goldman Sachs Principal Strategies、Chugoku Bank、Robeco、Clairvoyance Capital、Morgan Stanley Asset Mgt、AllianzBerstein、Weitz Funds、Partner Funds、Tiger Asia Asset、Hamblin Watsa、Henderson TR Pacific、One Investment & Trinity Street、Jupiter、State Teachers Retirement System of Ohio、Broad Peak Investment Advisers Pte Ltd.、BT Investment Management、GMO、Invesco Hong Kong Limited、GLG Partners、Capital research、NPJ Asset Management、Algebris、Noonday Asset Management、Equinox Partners、Highbridge、LaSalle、Primero Asset Mgmt、Pacific Eagle、UOB AM、DBS Asset Mgmt、Winnington、VL AM、Nomura Asset Management、Emerging Markets Management L.L.C.、Value Partners、Public Mutual Investment Management、FrontPoint Partners、William Blair、Marsico Capital Mgmt.、Mason Capital Mgmt LLC、RHG Capital LP、WRA Invs LLC、Brandes Investment Management、Maverick Capital、RCM Asia Pacific、Keywise、Brevan Howard、SunAmerica、Blackrock、Thornburg Investment、Northern Trust、AP3、Franklin Templeton、Mapple Brown Abbott、Perennial Value、ING Investment Management、EXANE、DEXIA、SANDERSON AM、PIONEER、BRUMMER、SAC GLOBAL、NEW JERSEY INVESTMENT、DIAM Asset Mgmt、GE Capital Management、Brown University Asset Management、Ward Ferry Management Ltd、TY Advisor、Newport Asia LLC、US Steel Corp、Moore Capital、Third Avenue Management、Lazard Asset Management、Mondrian、Baring Assets、Abu Dhabi Investment Authority、Chuo Mitsui Investment、BSI Generale、DBS AM、HT Capital、PHEIM、Chilton Investment Company、The Blackstone Grop、Cadwalader、Wickersham & Taft、William McAree Investment Partners、TT International、Boyer Allan、Noondays、Moore Capital、Buenavista Fund、Bennelong Asset Management、Harvest Global Investments、Standard Life Investments、Blue Ridge Capital LLC、Baillie Gifford、Penta、Spinner Asset Management、Tuboron Partners、Highbridge、AMP、Perpetual、Och-Ziff、Trivest、Prudential、Waddell & Reed、NSSF、BOC Group Life Assurance、EMIC、JTM Capital Partners、Tudor Investments Corporation、Tantallon Capital、Resolution Capital、Colonial First State、Cathay Life、Kingdon Capital、Neuberger Berman、Mount Kellett Capital、Sumitomo Mitsui Asset、Clough Capital Partners、Absolute Asia Asset Management、Pedder Capital、Legatum、DWS Investment、APG Asset Management、TCW Capital、Hillhouse、AEW Global、Lone Pine Capital、AB Growth、Argyle Street、28 Holdings、Target AM、Meridian AM、Joho Capiatl、Genesis Investment Management Ltd、Overlook Investment Inc、Rexiter、Threadneedle、Alpine Woods Capital、Azimut、Presima Inc、Alkeon Capital、APG Asset Management、Fullerton Fund Management等	
--	--	--	--	---	--

## 9. 公司债券相关事项

中国建设银行股份有限公司深圳市分行（经其总行授权）为公司发行的有担保品种公司债券08万科G1本息兑付提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。报告期内，担保人持续盈利，资产安全，信用状

况没有发生重大变化。

报告期内，公司派付了“08万科G1”和“08万科G2”第二年度的利息。根据中诚信证券评估有限公司对公司债券的跟踪评级，维持“08万科G1”信用等级AAA，“08万科G2”信用等级AA+，公司主体信用等级AA+，评级展望由稳定调整为正面。报告期内，公司始终保持着良好的资信状况。

公司债券的受托管理人中信证券股份有限公司认为，公司经营稳健，资信良好，偿债能力强，本次发行的公司债券本息安全。

## 10. 其他投资事项

### 10.1 证券投资情况

无

### 10.2 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
000001	深发展A	-	-	-	43,480,910.81	(61,866,882.60)
600697	欧亚集团	-	-	-	44,208,569.16	(40,907,808.62)
600680	上海普天	-	-	-	28,385,052.13	(32,361,871.93)
600751	SST 天海	143,600.00	0.04%	143,600.00	-	-
<b>合计</b>		<b>143,600.00</b>		<b>143,600.00</b>	<b>116,074,532.10</b>	<b>(135,136,563.15)</b>

注：1.上述股权均为公司历史持有的法人股，目前 SST 天海还未股改；

2.报告期内，公司持有的深发展A、欧亚集团和上海普天全部股权已经出售，出售收益计入“投资收益”科目。

### 10.3 持有非上市金融企业、拟上市公司股权情况

无

### 10.4. 衍生品投资情况

报告期衍生品持仓的风险分析及控制措施说明（包括但不限于市场风险、流动性风险、信用风险、操作风险、法律风险等）	为了锁定利率变动产生的风险，公司针对外币浮息借款签署了利率互换合约（IRS），公司按照浮动利率向合约对手方收取利息，以向原借款方支付原借款方浮动利息，同时按照固定利率向合约对手方支付利息。 IRS 在外币借款的期限和金额范围内，通过锁定远期利率，控制利率变动风险。
已投资衍生品报告期内市场价格或产品公允价值变动的情况，对衍生品公允价值的分析应披露具体使用的方法及相关假设与参数的设定	IRS 价值变动对公司本期报告期损益影响为人民币(15,054,493.43)元，IRS 价值根据 2010 年 12 月 31 日评估的公允价值确定。
报告期公司衍生品的会计政策及会计核算具体原则与上一报告期相比是否发生重大变化的说明	无
独立董事、保荐人或财务顾问对公司衍生品投资及风险控制情况的专项意见	公司独立董事认为通过 IRS 等金融工具避免了外币借款由于利率浮动过大可能造成的损失，公司有关安排审慎合理。

### 报告期末衍生品投资的持仓情况表

单位：万元

合约种类	期初合约金额	期末合约金额	报告期损益情况	期末合约金额占公司 2010 年末净资产比例 (%)
利率互换合约（IRS）	46,261.06	124,910.94	(1,505.45)	2.82
<b>合计</b>	<b>46,261.06</b>	<b>124,910.94</b>	<b>(1,505.45)</b>	<b>2.82</b>

## 11. 是否存在控股股东及其他关联方非经营性占用公司资金的情形

公司不存在控股股东及其他关联方非经营性占用公司资金的情形

## 12. 聘任、解聘会计师事务所情况

2009年度股东大会决议确认聘请毕马威华振会计师事务所为公司2010年度核数师。下表为公司聘请会计师事务所情况：

审计项目	2010 年度		连续服务年限	2009 年度	
	审计单位	审计费用		审计单位	审计费用
依据中国会计准则编制的集团合并财务报表	毕马威华振会计师事务所	RMB7,350,000.00	10年	毕马威华振会计师事务所	RMB6,800,000.00
依据国际财务报告准则编制的集团合并财务报表			18年		

上述审计费用均包含审计过程需支出的差旅费。

## 13. 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等情况

### 十一、2010 年年志

2010 年 2 月 4 日，公司与上海环境能源交易所、中国质量认证中心签约，2010 上海世博会万科馆自愿减排行动启动，万科馆成为世博会首个自愿减排展馆。

2010 年 3 月 26 日，万科公益基金会与腾讯公益慈善基金会共同发起的名为“零公里行动”的系列公益环保行动正式启动。

2010 年 3 月 29 日，住房和城乡建设部科技发展促进中心与公司签署战略合作框架协议，共同促进住宅行业走向低碳发展之路。

2010 年 4 月 19 日，世博会万科馆与广东馆、广州馆、深圳馆和潮府馆五个广东省的展馆在世博园区内举行集体剪彩仪式，万科馆 • 2049 准备迎接首批游客。

2010 年 5 月 22 日，包括王石在内的“零公里行动”南坡登山队全体队员成功登顶珠峰，并将世博旗帜带上峰顶。

2010 年 9 月 20 日，上海世博会万科馆日。

2010 年 11 月 26 日，公司与北京市住建委、房山区政府签署北京市绿色建筑主题公园建设战略合作框架协议。

2010 年 12 月 3 日，公司公布销售公告，截止 12 月 1 日公司 10 年累计实现销售额 1000.6 亿元，万科成为国内房地产行业首个销售额超过千亿的公司。

### 十二、财务报告

万科企业股份有限公司

自 2010 年 1 月 1 日  
至 2010 年 12 月 31 日止年度财务报表

## 审计报告

KPMG-D (2011) AR No.0004

万科企业股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的万科企业股份有限公司（以下简称“贵公司”）财务报表，包括 2010 年 12 月 31 日的合并资产负债表和资产负债表、2010 年度的合并利润表和利润表、合并股东权益变动表和股东权益变动表、合并现金流量表和现金流量表以及财务报表附注。

### 一、 贵公司管理层对财务报表的责任

按照中华人民共和国财政部颁布的企业会计准则的规定编制财务报表是贵公司管理层的责任。这种责任包括：(1) 设计、实施和维护与财务报表编制相关的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误而导致的重大错报；(2) 选择和运用恰当的会计政策；(3) 作出合理的会计估计。

### 二、 注册会计师的责任

我们的责任是在实施审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。中国注册会计师审计准则要求我们遵守职业道德规范，计划和实施审计工作以对财务报表是否不存在重大错报获取合理保证。

审计工作涉及实施审计程序，以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断，包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时，我们考虑与财务报表编制相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性，以及评价财务报表的总体列报。

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

## 审计报告(续)

KPMG-D (2011) AR No.0004

### 三、 审计意见

我们认为，贵公司财务报表已经按照中华人民共和国财政部颁布的企业会计准则的规定编制，在所有重大方面公允反映了贵公司 2010 年 12 月 31 日的合并财务状况和财务状况以及 2010 年度的合并经营成果和经营成果以及合并现金流量和现金流量。

毕马威华振会计师事务所

中国注册会计师

中国 北京

李婉薇

李灼光

2011 年 3 月 4 日

(二) 财务报表

合并资产负债表

2010年12月31日

编制单位:万科企业股份有限公司

单位:元

币种:人民币

资产	附注七	2010年12月31日	2009年12月31日	负债及所有者权益	附注七	2010年12月31日	2009年12月31日
<b>流动资产:</b>				<b>流动负债:</b>			
货币资金	1	37,816,932,911.84	23,001,923,830.80	短期借款	18	1,478,000,000.00	1,188,256,111.11
交易性金融资产	2	-	740,470.77	交易性金融负债	19	15,054,493.43	-
应收账款	3	1,594,024,561.07	713,191,906.14	应付票据	20	-	30,000,000.00
预付款项	4	17,838,003,464.71	8,736,319,500.73	应付账款	21	16,923,777,818.98	16,300,047,905.75
其他应收款	5	14,938,313,217.77	7,785,809,435.41	预收款项	22	74,405,197,318.78	31,734,801,163.76
存货	6	133,333,458,045.93	90,085,294,305.52	应付职工薪酬	23	1,415,758,826.87	806,504,472.20
<b>流动资产合计</b>		<b>205,520,732,201.32</b>	<b>130,323,279,449.37</b>	应交税费	24	3,165,476,401.56	1,176,877,640.28
<b>非流动资产:</b>				其他应付款	26	16,814,029,349.10	9,258,734,468.30
可供出售金融资产	7	404,763,600.00	163,629,472.66	应付利息	25	127,806,502.79	122,643,721.10
长期股权投资	8、9	4,493,751,631.16	3,565,383,001.51	一年内到期的非流动负债	28	15,305,690,786.98	7,440,414,366.78
投资性房地产	10	129,176,195.26	228,143,157.99	<b>流动负债合计</b>		<b>129,650,791,498.49</b>	<b>68,058,279,849.28</b>
固定资产	11	1,219,581,927.47	1,355,977,020.48	<b>非流动负债:</b>			
在建工程	12	764,282,140.58	593,208,234.13	长期借款	29	24,790,499,290.50	17,502,798,297.11
无形资产	13	373,951,887.29	81,966,325.94	应付债券	30	5,821,144,507.03	5,793,735,805.14
长期待摊费用	14	32,161,415.85	31,318,689.65	预计负债	27	41,107,323.15	34,355,814.95
递延所得税资产	15	1,643,158,028.39	1,265,649,477.66	其他非流动负债	31	8,816,121.26	8,408,143.82
其他非流动性资产	16	1,055,992,714.51	-	递延所得税负债	15	738,993,358.99	802,464,465.02
<b>非流动资产合计</b>		<b>10,116,819,540.51</b>	<b>7,285,275,380.02</b>	<b>非流动负债合计</b>		<b>31,400,560,600.93</b>	<b>24,141,762,526.04</b>
				<b>负债合计</b>		<b>161,051,352,099.42</b>	<b>92,200,042,375.32</b>
				<b>股东权益:</b>			
				股本	32	10,995,210,218.00	10,995,210,218.00
				资本公积	33	8,789,344,008.84	8,557,716,583.44
				盈余公积	34	10,587,706,328.79	8,737,841,436.85
				未分配利润	35	13,470,284,310.05	8,808,398,744.05
				外币报表折算差额		390,131,925.43	276,721,078.80
				<b>归属于母公司所有者权益合计</b>		<b>44,232,676,791.11</b>	<b>37,375,888,061.14</b>
				少数股东权益	36	10,353,522,851.30	8,032,624,392.93
				<b>所有者权益合计</b>		<b>54,586,199,642.41</b>	<b>45,408,512,454.07</b>
<b>资产总计</b>		<b>215,637,551,741.83</b>	<b>137,608,554,829.39</b>	<b>负债及所有者权益总计</b>		<b>215,637,551,741.83</b>	<b>137,608,554,829.39</b>

此财务报表已于2011年3月4日获董事会批准

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

后附的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

### 母公司资产负债表

编制单位: 万科企业股份有限公司 2010 年 12 月 31 日

单位: 元

币种: 人民币

资产	附注 十三	2010年12月31日	2009年12月31日	负债及 股东权益	附注 十三	2010年12月31日	2009年12月31日
<b>流动资产:</b>				<b>流动负债:</b>			
货币资金	1	15,039,402,972.11	11,422,649,694.01	短期借款	6	1,300,000,000.00	1,038,256,111.11
预付款项		33,950,994.36	5,286,298.00	应付职工薪酬	7	523,788,214.05	200,552,999.10
其他应收款	2	56,492,740,965.82	40,497,384,816.03	应交税费	8	28,910,023.67	31,725,767.61
<b>流动资产合计</b>		<b>71,566,094,932.29</b>	<b>51,925,320,808.04</b>	应付利息	9	118,577,777.78	118,577,777.78
<b>非流动资产:</b>				其他应付款	10	13,100,244,296.35	5,208,563,257.39
可供出售金融资产	3	-	85,416,642.26	一年内到期的 非流动负债	11	13,910,000,000.00	5,193,908,984.55
长期股权投资	4、5	12,846,703,093.04	9,433,024,366.72	<b>流动负债合计</b>		<b>28,981,520,311.85</b>	<b>11,791,584,897.54</b>
投资性房地产		5,513,411.32	5,256,357.41	<b>非流动负债:</b>			
固定资产		49,672,041.37	55,104,783.09	长期借款	12	17,756,770,000.00	14,780,253,873.64
<b>非流动资产合计</b>		<b>12,901,888,545.73</b>	<b>9,578,802,149.48</b>	应付债券	13	5,821,144,507.03	5,793,735,805.14
				递延所得税负债		-	15,369,480.07
				<b>非流动负债合计</b>		<b>23,577,914,507.03</b>	<b>20,589,359,158.85</b>
				<b>负债合计</b>		<b>52,559,434,818.88</b>	<b>32,380,944,056.39</b>
				<b>股东权益:</b>			
				股本	14	10,995,210,218.00	10,995,210,218.00
				资本公积	15	9,078,393,628.17	8,604,755,442.19
				盈余公积	16	10,587,706,328.79	8,737,841,436.85
				未分配利润	17	1,247,238,484.18	785,371,804.09
				<b>股东权益合计</b>		<b>31,908,548,659.14</b>	<b>29,123,178,901.13</b>
<b>资产总计</b>		<b>84,467,983,478.02</b>	<b>61,504,122,957.52</b>	<b>负债及股东权益 总计</b>		<b>84,467,983,478.02</b>	<b>61,504,122,957.52</b>

此财务报表已于 2011 年 3 月 4 日获董事会批准

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

后附的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

## 合并利润表

编制单位: 万科企业股份有限公司

2010 年度

单位: 元

币种: 人民币

项目	附注七	2010 年	2009 年
<b>一、 营业总收入</b>	37	<b>50,713,851,442.63</b>	<b>48,881,013,143.49</b>
<b>二、 营业总成本</b>		<b>39,581,842,880.99</b>	<b>41,122,442,525.36</b>
其中: 营业成本	37	30,073,495,231.18	34,514,717,705.00
营业税金及附加	38	5,624,108,804.74	3,602,580,351.82
销售费用	39	2,079,092,848.94	1,513,716,869.35
管理费用	40	1,846,369,257.59	1,441,986,772.29
财务费用	41	504,227,742.57	573,680,423.04
资产减值损失	42	(545,451,004.03)	(524,239,596.14)
加: 公允价值变动(损失)/收益	43	(15,054,493.43)	2,435,350.77
投资收益	44	777,931,240.02	924,076,829.10
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益	44	291,703,045.44	541,860,864.68
<b>三、 营业利润</b>		<b>11,894,885,308.23</b>	<b>8,685,082,798.00</b>
加: 营业外收入	45	71,727,162.82	70,678,786.74
减: 营业外支出	46	25,859,892.03	138,333,776.65
其中: 非流动资产处置损失		1,211,776.17	1,577,638.38
<b>四、 利润总额</b>		<b>11,940,752,579.02</b>	<b>8,617,427,808.09</b>
减: 所得税费用	47	3,101,142,073.98	2,187,420,269.40
<b>五、 净利润</b>		<b>8,839,610,505.04</b>	<b>6,430,007,538.69</b>
归属于母公司所有者的净利润		7,283,127,039.15	5,329,737,727.00
少数股东损益		1,556,483,465.89	1,100,269,811.69
<b>六、 每股收益</b>			
(一) 基本每股收益	50	0.66	0.48
(二) 稀释每股收益	50	0.66	0.48
<b>七、 其他综合收益</b>	51	<b>6,577,300.53</b>	<b>62,370,848.23</b>
<b>八、 综合收益总额</b>		<b>8,846,187,805.57</b>	<b>6,492,378,386.92</b>
归属于母公司所有者的综合收益总额		7,289,704,339.68	5,392,108,575.23
归属于少数股东的综合收益总额		1,556,483,465.89	1,100,269,811.69

此财务报表已于 2011 年 3 月 4 日获董事会批准

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

后附的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

## 母公司利润表

编制单位: 万科企业股份有限公司

2010 年度

单位: 元

币种: 人民币

项目	附注十三	2010 年	2009 年
<b>一、 营业总收入</b>	18	<b>544,050,592.51</b>	<b>443,874,739.01</b>
<b>二、 营业总成本</b>		<b>616,339,243.13</b>	<b>649,779,466.38</b>
减: 营业成本	18	1,395,820.70	2,748,677.22
营业税金及附加	19	55,631,628.92	30,285,020.88
管理费用		614,028,758.52	374,053,612.54
财务费用	20	78,280,813.84	237,232,417.12
资产减值损失	21	(132,997,778.85)	5,459,738.62
加: 投资收益	22	3,147,579,134.21	3,079,448,983.67
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益	22	82,032,440.11	59,596,950.08
<b>三、 营业利润</b>		<b>3,075,290,483.59</b>	<b>2,873,544,256.30</b>
加: 营业外收入		7,924,859.71	1,118,761.00
减: 营业外支出		107,190.06	187,739.02
其中: 非流动资产处置损失		38,400.06	15,049.02
<b>四、 利润总额</b>		<b>3,083,108,153.24</b>	<b>2,874,475,278.28</b>
减: 所得税费用		-	-
<b>五、 净利润</b>		<b>3,083,108,153.24</b>	<b>2,874,475,278.28</b>
<b>六、 其他综合收益</b>		<b>(57,900,204.25)</b>	<b>27,906,242.65</b>
<b>七、 综合收益总额</b>		<b>3,025,207,948.99</b>	<b>2,902,381,520.93</b>

此财务报表已于 2011 年 3 月 4 日获董事会批准

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

后附的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

## 合并现金流量表

编制单位: 万科企业股份有限公司

2010 年度

单位: 元

币种: 人民币

项目	附注七	2010 年 1-12 月	2009 年 1-12 月
<b>一、 经营活动产生的现金流量</b>			
销售商品、 提供劳务收到的现金		88,119,694,493.30	57,595,333,545.50
收到其他与经营活动有关的现金	48	2,976,047,156.82	1,889,792,191.43
<b>经营活动现金流入小计</b>		<b>91,095,741,650.12</b>	<b>59,485,125,736.93</b>
购买商品、 接受劳务支付的现金		66,645,895,259.85	34,560,212,561.89
支付给职工以及为职工支付的现金		1,848,827,752.37	1,197,521,164.61
支付的各项税费		9,381,585,316.90	6,537,312,459.48
支付其他与经营活动有关的现金	48	10,982,177,869.55	7,936,728,231.40
<b>经营活动现金流出小计</b>		<b>88,858,486,198.67</b>	<b>50,231,774,417.38</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	49	<b>2,237,255,451.45</b>	<b>9,253,351,319.55</b>
<b>二、 投资活动产生的现金流量</b>			
收回投资收到的现金		282,454,288.12	210,421,893.79
取得投资收益收到的现金		367,769,277.76	392,060,350.54
处置固定资产、 无形资产和其他长期资产 收回的现金净额		462,241.52	142,450,545.00
处置子公司或其他营业单位收到的现金净额		17,179,172.33	119,164,800.00
收到其他与投资活动有关的现金	48	2,032,857,298.14	304,714,390.00
<b>投资活动现金流入小计</b>		<b>2,700,722,277.87</b>	<b>1,168,811,979.33</b>
购建固定资产、 无形资产和其他长期资产 所支付的现金		261,938,551.22	806,062,156.74
投资支付的现金		2,183,848,057.74	1,577,467,490.52
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		1,364,056,191.97	2,975,942,928.47
支付的其他与投资活动有关的现金	48	1,082,538,787.40	-
<b>投资活动现金流出小计</b>		<b>4,892,381,588.33</b>	<b>5,359,472,575.73</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		<b>(2,191,659,310.46)</b>	<b>(4,190,660,596.40)</b>
<b>三、 筹资活动产生的现金流量</b>			
吸收投资收到的现金		1,979,021,435.08	829,084,667.00
其中: 子公司吸收少数股东投资收到的现金		1,979,021,435.08	829,084,667.00
取得借款收到的现金		27,070,090,551.02	20,731,516,740.82
<b>筹资活动现金流入小计</b>		<b>29,049,111,986.10</b>	<b>21,560,601,407.82</b>
偿还债务支付的现金		11,985,374,651.54	21,640,510,970.25
分配股利、 利润或偿付利息支付的现金		4,039,207,571.75	2,948,745,658.43
其中: 子公司支付给少数股东的股利、 利润		638,540,999.59	127,633,676.98
<b>筹资活动现金流出小计</b>		<b>16,024,582,223.29</b>	<b>24,589,256,628.68</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		<b>13,024,529,762.81</b>	<b>(3,028,655,220.86)</b>
<b>四、 汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		24,034,574.57	(9,546,494.83)
<b>五、 现金及现金等价物净增加额</b>	49	<b>13,094,160,478.37</b>	<b>2,024,489,007.46</b>
加: 年初现金及现金等价物余额	49	22,002,774,937.38	19,978,285,929.92
<b>六、 年末现金及现金等价物余额</b>	49	<b>35,096,935,415.75</b>	<b>22,002,774,937.38</b>

此财务报表已于 2011 年 3 月 4 日获董事会批准

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

后附的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

## 母公司现金流量表

编制单位:万科企业股份有限公司

**2010 年度**

单位: 元

币种: 人民币

项目	附注十三	2010 年 1-12 月	2009 年 1-12 月
<b>一、 经营活动产生的现金流量</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		4,092,031.80	2,110,000.00
收到其他与经营活动有关的现金		39,086,004,544.07	27,298,156,567.35
<b>经营活动现金流入小计</b>		<b>39,090,096,575.87</b>	<b>27,300,266,567.35</b>
购买商品、接受劳务支付的现金		-	-
支付给职工以及为职工支付的现金		243,631,826.74	178,367,518.65
支付的各项税费		80,613,874.05	66,076,622.71
支付其他与经营活动有关的现金		41,923,380,754.78	27,531,440,885.11
<b>经营活动现金流出小计</b>		<b>42,247,626,455.57</b>	<b>27,775,885,026.47</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	23	<b>(3,157,529,879.70)</b>	<b>(475,618,459.12)</b>
<b>二、 投资活动产生的现金流量</b>			
收回投资收到的现金		84,740,582.26	3,674,861.33
取得投资收益收到的现金		968,566,841.27	2,684,402,488.19
处置固定资产、无形资产和其他长期资产 收回的现金净额		2,200.00	50.00
收到其他与投资活动有关的现金		196,894,246.51	193,648,880.09
<b>投资活动现金流入小计</b>		<b>1,250,203,870.04</b>	<b>2,881,726,279.61</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产 所支付的现金		3,472,050.24	4,270,692.78
投资支付的现金		3,085,231,634.80	48,071,456.16
<b>投资活动现金流出小计</b>		<b>3,088,703,685.04</b>	<b>52,342,148.94</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		<b>(1,838,499,815.00)</b>	<b>2,829,384,130.67</b>
<b>三、 筹资活动产生的现金流量</b>			
取得借款收到的现金		20,964,770,000.00	18,062,226,865.76
<b>筹资活动现金流入小计</b>		<b>20,964,770,000.00</b>	<b>18,062,226,865.76</b>
偿还债务支付的现金		9,234,000,000.00	18,577,890,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		3,117,987,027.20	2,617,147,754.84
<b>筹资活动现金流出小计</b>		<b>12,351,987,027.20</b>	<b>21,195,037,754.84</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		<b>8,612,782,972.80</b>	<b>(3,132,810,889.08)</b>
<b>四、 汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		-	(80.22)
<b>五、 现金及现金等价物净增加额</b>		<b>3,616,753,278.10</b>	<b>(779,045,297.75)</b>
加: 年初现金及现金等价物余额		11,422,649,694.01	12,201,694,991.76
<b>六、 年末现金及现金等价物余额</b>		<b>15,039,402,972.11</b>	<b>11,422,649,694.01</b>

此财务报表已于 2011 年 3 月 4 日获董事会批准

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

后附的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

**合并股东权益变动表**  
**2010 年度**

编制单位:万科企业股份有限公司

单位:元

币种:人民币

项目	附注七	归属于母公司股东权益					少数股东权益	股东权益合计
		股本	资本公积	盈余公积	未分配利润	外币报表折算差额		
一、上年年末余额		10,995,210,218.00	8,557,716,583.44	8,737,841,436.85	8,808,398,744.05	276,721,078.80	8,032,624,392.93	45,408,512,454.07
二、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)		-	231,627,425.40	1,849,864,891.94	4,661,885,566.00	113,410,846.63	2,320,898,458.37	9,177,687,188.34
(一)本年净利润		-	-	-	7,283,127,039.15	-	1,556,483,465.89	8,839,610,505.04
(二)其他综合收益	51	-	(106,833,546.10)	-	-	113,410,846.63	-	6,577,300.53
上述(一)和(二)小计		-	(106,833,546.10)	-	7,283,127,039.15	113,410,846.63	1,556,483,465.89	8,846,187,805.57
(三)股东投入和减少资本		-	338,460,971.50	-	(1,711,865.95)	-	1,787,224,344.00	2,123,973,449.55
1、股东投入资本		-	-	-	-	-	2,411,195,169.33	2,411,195,169.33
2、股份支付计入股东权益的金额	33	-	468,728,083.89	-	(1,711,865.95)	-	-	467,016,217.94
3、股东减少资本		-	-	-	-	-	(623,970,825.33)	(623,970,825.33)
4、其他		-	(130,267,112.39)	-	-	-	-	(130,267,112.39)
(四)利润分配		-	-	1,849,864,891.94	(2,619,529,607.20)	-	(1,022,809,351.52)	(1,792,474,066.78)
1、提取盈余公积	35	-	-	1,849,864,891.94	(1,849,864,891.94)	-	-	-
2、对股东的分配	35	-	-	-	(769,664,715.26)	-	(1,022,809,351.52)	(1,792,474,066.78)
三、本年年末余额		10,995,210,218.00	8,789,344,008.84	10,587,706,328.79	13,470,284,310.05	390,131,925.43	10,353,522,851.30	54,586,199,642.41

此财务报表已于 2011 年 3 月 4 日获董事会批准

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

后附的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

**合并股东权益变动表**  
**2009 年度**

编制单位:万科企业股份有限公司

单位:元

币种:人民币

项目	附注 七	归属于母公司股东权益					少数股东权益	股东权益合计
		股本	资本公积	盈余公积	未分配利润	外币报表 折算差额		
一、上年年末余额		10,995,210,218.00	7,853,144,319.55	6,581,984,978.14	6,184,277,986.66	277,307,760.05	6,926,624,218.80	38,818,549,481.20
二、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)		-	704,572,263.89	2,155,856,458.71	2,624,120,757.39	(586,681.25)	1,106,000,174.13	6,589,962,972.87
(一)本年净利润		-	-	-	5,329,737,727.00	-	1,100,269,811.69	6,430,007,538.69
(二)其他综合收益	51	-	62,957,529.48	-	-	(586,681.25)	-	62,370,848.23
上述(一)和(二)小计		-	62,957,529.48	-	5,329,737,727.00	(586,681.25)	1,100,269,811.69	6,492,378,386.92
(三)股东投入和减少资本		-	641,614,734.41	-	-	-	141,259,094.42	782,873,828.83
1、股东投入资本		-	-	-	-	-	894,744,408.60	894,744,408.60
2、股份支付计入股东权益的金额		-	620,656,308.20	-	-	-	-	620,656,308.20
3、股东减少资本		-	-	-	-	-	(573,238,814.18)	(573,238,814.18)
4、其他		-	20,958,426.21	-	-	-	(180,246,500.00)	(159,288,073.79)
(四)利润分配		-	-	2,155,856,458.71	(2,705,616,969.61)	-	(135,528,731.98)	(685,289,242.88)
1、提取盈余公积		-	-	2,155,856,458.71	(2,155,856,458.71)	-	-	-
2、对股东的分配		-	-	-	(549,760,510.90)	-	(135,528,731.98)	(685,289,242.88)
三、本年年末余额		10,995,210,218.00	8,557,716,583.44	8,737,841,436.85	8,808,398,744.05	276,721,078.80	8,032,624,392.93	45,408,512,454.07

后附的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

**母公司股东权益变动表**  
**2010 年度**

编制单位:万科企业股份有限公司

单位: 元

币种: 人民币

项目	附注 十三	股本	资本公积	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
一、上年年末余额		10,995,210,218.00	8,604,755,442.19	8,737,841,436.85	785,371,804.09	29,123,178,901.13
二、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)		-	473,638,185.98	1,849,864,891.94	461,866,680.09	2,785,369,758.01
(一)本年净利润		-	-	-	3,083,108,153.24	3,083,108,153.24
(二)其他综合收益		-	(57,900,204.25)	-	-	(57,900,204.25)
上述(一)和(二)小计		-	(57,900,204.25)	-	3,083,108,153.24	3,025,207,948.99
(三)股东投入和减少资本		-	531,538,390.23	-	(1,711,865.95)	529,826,524.28
1、股份支付计入股东权益的金额	15	-	468,728,083.89	-	(1,711,865.95)	467,016,217.94
2、其他		-	62,810,306.34	-	-	62,810,306.34
(四)利润分配		-	-	1,849,864,891.94	(2,619,529,607.20)	(769,664,715.26)
1、提取盈余公积	16	-	-	1,849,864,891.94	(1,849,864,891.94)	-
2、对股东的分配	17	-	-	-	(769,664,715.26)	(769,664,715.26)
三、本年年末余额		<b>10,995,210,218.00</b>	<b>9,078,393,628.17</b>	<b>10,587,706,328.79</b>	<b>1,247,238,484.18</b>	<b>31,908,548,659.14</b>

此财务报表已于 2011 年 3 月 4 日获董事会批准

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

后附的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

**母公司股东权益变动表**  
**2009 年度**

编制单位: 万科企业股份有限公司

单位: 元

币种: 人民币

项目	附注 十三	股本	资本公积	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
一、上年年末余额		10,995,210,218.00	7,956,192,891.34	6,581,984,978.14	616,513,495.42	26,149,901,582.90
二、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)		-	648,562,550.85	2,155,856,458.71	168,858,308.67	2,973,277,318.23
(一)本年净利润		-	-	-	2,874,475,278.28	2,874,475,278.28
(二)其他综合收益		-	27,906,242.65	-	-	27,906,242.65
上述(一)和(二)小计		-	27,906,242.65	-	2,874,475,278.28	2,902,381,520.93
(三)股东投入和减少资本		-	620,656,308.20	-	-	620,656,308.20
1、股份支付计入股东权益的金额		-	620,656,308.20		-	620,656,308.20
(四)利润分配		-	-	2,155,856,458.71	(2,705,616,969.61)	(549,760,510.90)
1、提取盈余公积		-	-	2,155,856,458.71	(2,155,856,458.71)	-
2、对股东的分配		-	-	-	(549,760,510.90)	(549,760,510.90)
三、本年年末余额		<b>10,995,210,218.00</b>	<b>8,604,755,442.19</b>	<b>8,737,841,436.85</b>	<b>785,371,804.09</b>	<b>29,123,178,901.13</b>

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  
(金额单位:人民币元)

### (三) 公司基本情况

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

1991年1月29日,本公司发行之A股在深圳证券交易所上市。

1993年5月28日,本公司发行之B股在深圳证券交易所上市。

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

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

### (四) 公司主要会计政策、会计估计和前期差错

#### 1 财务报表的编制基础

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

#### 2 遵循企业会计准则的声明

本集团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”)于2006年2月15日颁布的《企业会计准则——基本准则》和38项具体会计准则、其后颁布的企业会计准则应用指南、企业会计准则解释以及其他相关规定(以下简称“企业会计准则”)的要求,真实、完整地反映了本集团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,本集团的财务报表同时符合中国证券监督管理委员会(以下简称“证监会”)2010年修订的《公开发行证券的公司信息披露编报规则第15号——财务报告的一般规定》(以下简称“15号文”)有关财务报表及其附注的披露要求。

万科企业股份有限公司  
财务报表附注  
(金额单位:人民币元)

**(四) 公司主要会计政策、会计估计和前期差错(续)**

**3 会计期间**

本集团的会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

**4 计量属性**

本集团编制本财务报表时一般采用历史成本进行计量，但以下资产和负债项目除外：

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

**5 记账本位币及列报货币**

本集团的记账本位币为人民币。本集团编制合并财务报表采用的货币为人民币。

**6 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法**

(a) 同一控制下的企业合并

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

(b) 非同一控制下的企业合并

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

万科企业股份有限公司  
财务报表附注  
(金额单位:人民币元)

**(四) 公司主要会计政策、会计估计和前期差错(续)**

**6 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法(续)**

**(b) 非同一控制下的企业合并(续)**

购买方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。

本集团在企业合并中取得的被购买方的可抵扣暂时性差异，在购买日不符合递延所得税资产确认条件的，不予以确认。购买日后 12 个月内，如取得新的或进一步的信息表明购买日的相关情况已经存在，预期被购买方在购买日可抵扣暂时性差异带来的经济利益能够实现的，确认相关的递延所得税资产，同时减少商誉，商誉不足冲减的，差额部分确认为当期损益；除上述情况以外，确认与企业合并相关的递延所得税资产，计入当期损益。

**7 合并财务报表的编制方法**

合并财务报表的合并范围包括本集团及本集团控制的子公司。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。受控制子公司的经营成果和财务状况由控制开始日起至控制结束日止包含于合并财务报表中。

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

本集团通过非同一控制下企业合并取得的子公司，在编制合并当期财务报表时，以购买日确定的各项可辨认资产、负债的公允价值为基础对子公司的财务报表进行调整，并自购买日起将被购买子公司资产、负债及经营成果纳入本集团财务报表中。

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

万科企业股份有限公司  
财务报表附注  
(金额单位: 人民币元)

#### (四) 公司主要会计政策、会计估计和前期差错(续)

##### 7 合并财务报表的编制方法(续)

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

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司控制权时，对于处置后的剩余股权投资，本集团按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权转让取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时转为当期投资收益。

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后单独列示。

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

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

##### 8 现金及现金等价物的确定标准

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

##### 9 外币业务和外币报表折算

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

即期汇率是中国人民银行公布的人民币外汇牌价。

万科企业股份有限公司  
财务报表附注  
(金额单位: 人民币元)

**(四) 公司主要会计政策、会计估计和前期差错(续)**

**9 外币业务和外币报表折算**

年末外币货币性项目，采用资产负债表日的即期汇率折算。除与购建符合资本化条件资产有关的专门借款本金和利息的汇兑差额(参见附注(四)16)外，其他汇兑差额计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目，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即期汇率折算。利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。按照上述折算产生的外币财务报表折算差额，在资产负债表中股东权益项目下单独列示。处置境外经营时，相关的外币财务报表折算差额自股东权益转入处置当期损益。

**10 金融工具**

本集团的金融工具包括货币资金、应收款项、可供出售金融资产、衍生金融工具、应付款项、借款、应付债券及股本等。

**(a) 金融资产及金融负债的分类确认和计量**

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

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

#### (四) 公司主要会计政策、会计估计和前期差错(续)

### 10 金融工具

#### (a) 金融资产及金融负债的分类确认和计量(续)

在初始确认时，金融资产及金融负债均以公允价值计量。对于除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之外的其他类别的金融资产或金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。初始确认后，金融资产和金融负债的后续计量如下：

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

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。

初始确认后，应收款项以实际利率法按摊余成本计量。

- 可供出售金融资产

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

对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。

万科企业股份有限公司  
财务报表附注  
(金额单位:人民币元)

**(四) 公司主要会计政策、会计估计和前期差错(续)**

**10 金融工具**

**(a) 金融资产及金融负债的分类确认和计量(续)**

— 其他金融负债

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

其他金融负债中的财务担保合同，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(四)21)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。

**(b) 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

应收款项同时运用个别方式和组合方式评估减值损失。

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

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

万科企业股份有限公司  
财务报表附注  
(金额单位:人民币元)

(四) 公司主要会计政策、会计估计和前期差错(续)

**10 金融工具(续)**

(b) 金融资产的减值(续)

— 应收款项(续)

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

— 可供出售金融资产

可供出售金融资产发生减值时，即使该金融资产没有终止确认，本集团将原直接计入所有者权益的因公允价值下降形成的累计损失从所有者权益转出，计入当期损益。

— 其他长期股权投资

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

— 在活跃市场中没有报价且公允价值不能可靠计量的权益工具投资

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

(c) 公允价值的确定和假设

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或金融负债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。

万科企业股份有限公司  
财务报表附注  
(金额单位: 人民币元)

**(四) 公司主要会计政策、会计估计和前期差错(续)**

**10 金融工具(续)**

(c) 公允价值的确定和假设(续)

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

(d) 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，与原直接计入股东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。

(e) 权益工具

权益工具是指能证明拥有本集团在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。

本集团发行权益工具收到的对价扣除交易费用后，确认为股本、资本公积。

回购本集团权益工具支付的对价和交易费用，减少股东权益。

**11 应收款项**

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

万科企业股份有限公司  
财务报表附注  
(金额单位:人民币元)

#### (四) 公司主要会计政策、会计估计和前期差错(续)

##### 11 应收款项

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

- (a) 单项金额重大的应收款项，当应收款项的预计未来现金流量（不包括尚未发生的未来信用损失）按原实际利率折现的现值低于其账面价值时，本公司将该应收款项的账面价值减记至该现值，减记的金额确认为资产减值损失。单项金额重大的应收款项按个别方式评估减值损失。
- (b) 单项金额不重大的应收款项，按债务单位的信用风险特征组合后该组合的风险较大的款项，如实行酬金制的物业服务中心发生的其他应收款的信用风险较大，全额计提减值损失。
- (c) 单项金额不重大的应收款项，按信用风险特征组合后该组合的风险较小的，如果出现账龄过长、与债务人产生纠纷或者债务人出现严重财务困难等减值迹象，按个别方式评估减值损失。

##### 12 存货

存货按房地产开发产品和非开发产品分类。房地产开发产品包括已完工开发产品、在建开发产品和拟开发产品。非房地产开发产品为原材料。

已完工开发产品是指已建成、待出售的物业；在建开发产品是指尚未建成、以出售为目的的物业；拟开发产品是指所购入的、已决定将之发展为已完工开发产品的土地。项目整体开发时，拟开发产品全部转入在建开发产品；项目分期开发时，将分期开发用地部分转入在建开发产品，后期未开发土地仍保留在拟开发产品。

存货以成本与可变现净值孰低计量。

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

存货跌价准备按单项存货成本高于其可变现净值的差额计提。可变现净值按日常活动中，以存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额确定。可变现净值的确定需要采用会计估计（参见附注（四）30）。

万科企业股份有限公司  
财务报表附注  
(金额单位:人民币元)

**(四) 公司主要会计政策、会计估计和前期差错(续)**

**13 长期股权投资**

**(1) 投资成本确定**

**(a) 通过企业合并形成的长期股权投资**

—对于同一控制下的企业合并形成的对子公司的长期股权投资，本公司按照合并日取得的被合并方所有者权益账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。对于长期股权投资初始投资成本与支付对价账面价值之间的差额，调整资本公积中的股本溢价；资本公积中的股本溢价不足冲减时，调整留存收益。

—对于通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并形成的对子公司的长期股权投资，本公司以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和作为全部投资的初始投资成本；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，本公司会于投资处置时将与其相关的其他综合收益转入当期投资收益。

—对于其他非同一控制下的企业合并形成的对子公司的长期股权投资，本公司按照购买日取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值作为长期股权投资的初始投资成本。

**(b) 其他方式取得的长期股权投资**

对以企业合并外其他方式取得的长期股权投资，在初始确认时，对于以支付现金取得的长期股权投资，本集团按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。对于发行权益性证券取得的长期股权投资，本集团按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。对于投资者投入的长期股权投资，本集团按照投资合同或协议约定的价值作为初始投资成本。

万科企业股份有限公司  
财务报表附注  
(金额单位: 人民币元)

**(四) 公司主要会计政策、会计估计和前期差错(续)**

**13 长期股权投资(续)**

**(2) 后续计量及损益确认方法**

**(a) 对子公司的投资**

在个别财务报表中，本公司采用成本法对子公司的长期股权投资进行后续计量，除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，本公司按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认投资收益，不划分是否属于投资前和投资后被投资单位实现的净利润。本公司按照上述规定确认投资收益后，会关注长期股权投资的账面价值是否大于享有被投资单位净资产(包括相关商誉)账面价值的份额，如果大于则根据附注(四)26所述的会计政策对长期股权投资进行减值测试，可收回金额低于长期股权投资账面价值的，计提减值准备。期末按照成本减去减值准备后记入资产负债表内。

在本集团合并财务报表中，对子公司的长期股权投资按附注(四)7进行处理。

**(b) 对合营企业和联营企业的投资**

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

联营企业指本集团能够对其施加重大影响(附注(四)13(3))的企业。

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

本集团在采用权益法核算时的具体会计处理包括：

—对于长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，以前者作为长期股权投资的成本；对于长期股权投资的初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，以后者作为长期股权投资的成本，长期股权投资的成本与初始投资成本的差额计入当期损益。

万科企业股份有限公司  
财务报表附注  
(金额单位: 人民币元)

**(四) 公司主要会计政策、会计估计和前期差错(续)**

**13 长期股权投资(续)**

**(2) 后续计量及损益确认方法(续)**

**(b) 对合营企业和联营企业的投资(续)**

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

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

—本集团对合营企业或联营企业发生的净亏损，除本集团负有承担额外损失义务外，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对合营企业或联营企业净投资的长期权益减记至零为限。合营企业或联营企业以后实现净利润的，本集团在收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

**(c) 其他长期股权投资**

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

本集团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（参见附注(四)13(2)(b)）进行后续计量。期末，其他长期股权投资按照附注(四)10(b)计提减值准备。

万科企业股份有限公司  
财务报表附注  
(金额单位: 人民币元)

**(四) 公司主要会计政策、会计估计和前期差错(续)**

**13 长期股权投资(续)**

**(3) 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据**

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

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

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

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

**(4) 减值测试方法及减值准备计提方法**

对子公司、合营公司和联营公司投资的减值测试方法及减值准备计提方法参见附注(四)26。

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

万科企业股份有限公司  
财务报表附注  
(金额单位:人民币元)

**(四) 公司主要会计政策、会计估计和前期差错(续)**

**14 投资性房地产**

本集团将持有的为赚取租金或资本增值，或两者兼有的房地产(包括正在建造或开发过程中将来用于出租的建筑物)划分为投资性房地产。本集团采用成本模式计量投资性房地产，即以成本减累计折旧及减值准备(参见附注(四)26)计入资产负债表内。本集团对投资性房地产在预计可使用年限之内(12.5年-40年)扣除预计净残值后按年限平均法计提折旧或进行摊销。

**15 固定资产及在建工程**

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

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

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

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

固定资产以成本减累计折旧及减值准备(参见附注(四)26)计入资产负债表内，在建工程以成本减减值准备(参见附注(四)26)计入资产负债表内。

在建工程于达到预定可使用状态时转入固定资产。在建工程不计提折旧。

万科企业股份有限公司  
财务报表附注  
(金额单位: 人民币元)

**(四) 公司主要会计政策、会计估计和前期差错(续)**

**15 固定资产及在建工程**

本集团对固定资产在固定资产使用寿命内按年限平均法计提折旧，除非固定资产符合持有待售的条件。各类固定资产的折旧年限和残值率分别为：

<u>类别</u>	<u>折旧年限</u>	<u>年折旧率</u>	<u>预计净残值率</u>
酒店、房屋、建筑物	12.5 - 40	2.4% - 7.68%	4%
房屋、建筑物及酒店			
物业装修费*	5 - 10	10.00% - 20.00%	0%
机器设备及运输工具	5 - 10	9.60% - 19.20%	4%
电子设备	5	19.20%	4%
其他设备	5	19.20%	4%

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

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

**16 借款费用**

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

除上述借款费用外，其他借款费用均于发生当期确认为财务费用。

在资本化期间内，本集团按照下列方法确定每一会计期间的利息资本化金额（包括折价或溢价的摊销）：

- 对于为购建符合资本化条件的资产而借入的专门借款，本集团以专门借款当期按实际利率计算的利息费用，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。
- 对于为购建符合资本化条件的资产而占用的一般借款，本集团根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出的加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率是根据一般借款加权平均的实际利率计算确定。

万科企业股份有限公司  
财务报表附注  
(金额单位: 人民币元)

#### (四) 公司主要会计政策、会计估计和前期差错(续)

##### 16 借款费用(续)

本集团确定借款的实际利率时，是将借款在预期存续期间或适用的更短期间内的未来现金流量，折现为该借款当前账面价值所适用的利率。

在资本化期间内，外币专门借款本金及其利息的汇兑差额，予以资本化，计入符合资本化条件的资产的成本。而除外币专门借款之外的其他外币借款本金及其利息所产生的汇兑差额作为财务费用，计入当期损益。

资本化期间是指本集团从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间，借款费用暂停资本化的期间不包括在内。当资本支出和借款费用已经发生及为使资产达到可预定可使用或可销售状态所必要的购建活动已经开始时，借款费用开始资本化。当购建符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。对于符合资本化条件的资产在购建过程中发生非正常中断、且中断时间连续超过3个月的，本集团暂停借款费用的资本化。

##### 17 无形资产

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

无形资产以成本减累计摊销(仅限于使用寿命有限的无形资产)及减值准备(参见附注(四)26)计入资产负债表内。无形资产的使用寿命为有限的，在使用寿命内按直线法进行摊销，除非该无形资产符合持有待售的条件。

	<u>摊销年限</u>
土地使用权	50~70年

本公司于每年年度终了，对无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核。

##### 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。

万科企业股份有限公司  
财务报表附注  
(金额单位:人民币元)

#### (四) 公司主要会计政策、会计估计和前期差错(续)

##### **19 职工薪酬**

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

###### **(a) 退休福利**

按照中国有关法规，本集团职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缴纳基数和比例，向当地社会基本养老保险经办机构缴纳养老保险费。上述缴纳的社会基本养老保险按照权责发生制原则计入资产成本或当期损益。职工退休后，各地劳动及社会保障部门有责任向已退休职工支付社会基本养老金。本集团不再有其他的支付义务。

###### **(b) 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。本集团每月按照职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资产成本或当期损益。

###### **(c) 辞退福利**

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

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

##### **20 维修基金**

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

万科企业股份有限公司  
财务报表附注  
(金额单位: 人民币元)

#### (四) 公司主要会计政策、会计估计和前期差错(续)

##### 21 预计负债及或有负债

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

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

##### 22 政府补助

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

政府补助在能够满足政府补助所附条件，并能够收到时，予以确认。

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

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

##### 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。

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

万科企业股份有限公司  
财务报表附注  
(金额单位:人民币元)

#### (四) 公司主要会计政策、会计估计和前期差错(续)

##### 23 所得税(续)

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

递延所得税资产与递延所得税负债分别根据可抵扣暂时性差异和应纳税暂时性差异确定。暂时性差异是指资产或负债的账面价值与其计税基础之间的差额，包括能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减。递延所得税资产的确认以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。

如果不属于企业合并交易且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额(或可抵扣亏损)，则该项交易中产生的暂时性差异不会产生递延所得税。

资产负债表日，本集团根据递延所得税资产和负债的预期实现或结算方式，依据已颁布的税法规定，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量该递延所得税资产和负债的账面金额。

资产负债表日，本集团对递延所得税资产的账面价值进行复核。如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额予以转回。

资产负债表日，递延所得税资产及递延所得税负债在同时满足以下条件时以抵销后的净额列示：

- 纳税主体拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利；
- 并且递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者是对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产及负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债。

万科企业股份有限公司  
财务报表附注  
(金额单位: 人民币元)

#### (四) 公司主要会计政策、会计估计和前期差错(续)

##### 24 收入

收入是本集团在日常活动中形成的、会导致股东权益增加且与股东投入资本无关的经济利益的总流入。收入在其金额及相关成本能够可靠计量、相关的经济利益很可能流入本集团、并且同时满足以下不同类型收入的其他确认条件时，予以确认。

###### (a) 销售商品收入

当同时满足上述收入的一般确认条件以及下述条件时，本集团确认销售商品收入：

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

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

本集团按已收或应收的合同或协议价款的公允价值确定销售商品收入金额。

###### (b) 物业出租

物业出租按与承租方签定的合同或协议规定按直线法确认房屋出租收入的实现。

###### (c) 提供劳务收入

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

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

万科企业股份有限公司  
财务报表附注  
(金额单位:人民币元)

**(四) 公司主要会计政策、会计估计和前期差错(续)**

**24 收入(续)**

**(d) 建造合同收入**

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

本集团根据已经完成的合同工作量占合同预计总工作量的比例确定合同完工进度。

建造合同的结果不能可靠估计的，本集团分别下列情况处理：

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

**(e) 利息收入**

利息收入是按借出货币资金的时间和实际利率计算确定的。

**25 租赁**

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

**(a) 经营租赁租出资产**

经营租赁租出的房地产按附注(四)15所述的折旧政策计提折旧，按附注(四)26所述的会计政策计提减值准备。经营租赁租出资产所产生的租金收入在租赁期内按直线法确认为收入。经营租赁租出资产发生的初始直接费用，金额较大时应当资本化，在整个租赁期内按照与确认租金收入相同的基础分期计入当期损益；金额较小时，直接计入当期损益。或有租金在实际发生时计入当期损益。

万科企业股份有限公司  
财务报表附注  
(金额单位:人民币元)

**(四) 公司主要会计政策、会计估计和前期差错(续)**

**25 租赁(续)**

**(b) 经营租赁租入资产**

经营租赁租入资产的租金费用在租赁期内按直线法确认为相关资产成本或费用。

**26 非金融长期资产减值准备**

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

- 固定资产
- 在建工程
- 无形资产
- 采用成本模式计量的投资性房地产，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格减去可直接归属于该资产处置费用的金额确定。资产预计未来现金流量的现值，按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，综合考虑资产的预计未来现金流量、使用寿命和折现率等因素选择恰当的税前折现率对其进行折现后的金额加以确定。

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

资产减值损失一经确认，在以后会计期间不会转回。

万科企业股份有限公司  
财务报表附注  
(金额单位: 人民币元)

**(四) 公司主要会计政策、会计估计和前期差错(续)**

**27 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；或本集团与另一方或多方同受一方控制、共同控制的，均被视为关联方。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。本集团及本公司的关联方包括但不限于：

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

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

- (m) 持有本公司 5% 以上股份的企业或者一致行动人；
- (n) 直接或者间接持有本公司 5% 以上股份的个人及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。

万科企业股份有限公司  
财务报表附注  
(金额单位: 人民币元)

#### (四) 公司主要会计政策、会计估计和前期差错(续)

##### 28 分部报告

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

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

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

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

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

##### 29 股利分配

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

##### 30 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。

万科企业股份有限公司  
财务报表附注  
(金额单位: 人民币元)

#### (四) 公司主要会计政策、会计估计和前期差错(续)

##### 30 主要会计估计及判断(续)

除附注(七)52载有关于金融工具公允价值的假设和风险因素的数据外，其他主要估计金额的不确定因素如下：

###### (a) 应收款项减值

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

###### (b) 存货跌价准备

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

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

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

###### (c) 非金融长期资产减值

如附注(四)26所述，本集团在资产负债表日对非金融长期资产进行减值评估。以确定资产可收回金额是否下跌至低于其账面价值。如果情况显示长期资产的账面价值可能无法全部收回，有关资产便会视为已减值，并相应确认减值损失。

万科企业股份有限公司  
财务报表附注  
(金额单位: 人民币元)

**(四) 公司主要会计政策、会计估计和前期差错(续)**

**30 主要会计估计及判断(续)**

**(c) 非金融长期资产减值(续)**

可收回金额是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的较高者。由于本集团不能可靠获得资产的公开市价，因此不能可靠准确估计资产的公允价值。在预计未来现金流量现值时，需要对该资产的经营收入、相关经营成本以及计算现值时使用的折现率等作出重大判断。本集团在估计可收回金额时会采用所有能够获得的相关资料，包括根据合理和可支持的假设作出有关经营收入和相关经营成本的预测。

**(d) 折旧和摊销**

预计可使用年限是本集团根据对同类资产的已往经验并结合预期的技术改变而确定。如果以前的估计发生重大变化，则会在未来期间对折旧和摊销费用进行调整。

**31 主要会计政策和会计估计变更**

**变更的内容及原因**

报告期内，本集团根据财政部于2010年新颁布的《企业会计准则解释第4号》的要求，对下述的主要会计政策进行了变更：

- 非同一控制下的企业合并中，购买方为进行企业合并发生的企业合并交易费用的会计处理

2010年1月1日之前，非同一控制下的企业合并中，本集团作为购买方，将为进行企业合并发生的企业合并交易费用（不包括作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，下同）计入企业合并成本。自2010年1月1日起，本集团将该等企业合并交易费用计入当期损益。

上述会计政策变更自2010年1月1日起施行，不进行追溯调整。

万科企业股份有限公司  
财务报表附注  
(金额单位: 人民币元)

**(四) 公司主要会计政策和会计估计和前期差错(续)**

**31 主要会计政策和会计估计变更(续)**

**变更的内容及原因(续)**

- 分步收购实现非同一控制下企业合并的，购买日之前持有的被购买方的股权的会计处理

2010 年 1 月 1 日之前，在通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并时，对于在购买日之前本集团持有的采用权益法核算的长期股权投资，本集团会在购买日对长期股权投资的账面余额进行调整，将有关长期股权投资的账面余额调整至最初取得成本。

2010 年 1 月 1 日之后，本集团在个别财务报表中以所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和作为全部投资的初始投资成本；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，本集团会于投资处置时将与其相关的其他综合收益转入当期投资收益。在合并财务报表中，本集团会对购买日之前持有的被购买方的股权按照其在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，本集团将这部分其他综合收益转入购买日所属当期投资收益。

上述会计政策变更自 2010 年 1 月 1 日起施行，不进行追溯调整。

- 丧失了对原有子公司控制权，对于处置后的剩余股权的会计处理

2010 年 1 月 1 日之前，在合并财务报表中，本集团按剩余股权的账面价值确认长期股权投资或其他相关金融资产。2010 年 1 月 1 日之后，对于剩余股权，本集团会按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时转为当期投资收益。

上述会计政策变更自 2010 年 1 月 1 日起施行，不进行追溯调整。

万科企业股份有限公司  
财务报表附注  
(金额单位:人民币元)

**(四) 公司主要会计政策和会计估计和前期差错(续)**

**31 主要会计政策和会计估计变更(续)**

**变更的内容及原因(续)**

- 合并财务报表中，子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有的份额

2010年1月1日之前，合并财务报表中，当子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有的份额的，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，其余部分冲减母公司股东权益。2010年1月1日之后，当子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初股东权益中所享有的份额的，其余额仍冲减少数股东权益。

本集团没有对子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有的份额核算方法的改变进行追溯调整。此项会计政策变更对本集团2010年财务报表的影响不重大。

**(五) 税项**

**1 主要税种及税率**

本集团及其子公司适用的主要税种及税率列示如下：

<u>税项</u>	<u>计税基础</u>	<u>税率</u>
企业所得税	按应纳税所得额计征	(1)
营业税	按应税营业收入计征	3%、5%
增值税	销项税额-可抵扣的进项税额	17%
城市维护建设税	按实际缴纳营业税计征	按公司所在地政策缴纳
土地增值税	按转让房地产所取得的增值额 和规定的税率计征	按超率累进税率 30% - 60%
契税	按土地使用权的出让金额计征	3% - 5%

万科企业股份有限公司  
财务报表附注  
(金额单位:人民币元)

**(五) 税项(续)**

**1 主要税种及税率**

(i) 除以下所列地区公司外，本集团的子公司本年度适用的所得税税率为 25%。

	<u>税率</u>
深圳、珠海、厦门、海南及浦东	22%
香港地区	16.5%

**2 税收优惠及批文**

2008 年 1 月 1 日起，本集团执行于 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（以下简称“新税法”）。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% 执行，2011 年按 24% 税率执行，2012 年按 25% 执行；原执行 24% 税率的企业，2008 年起按 25% 税率执行。

万科企业股份有限公司  
财务报表附注  
(金额单位:人民币元)

## (六) 企业合并及合并财务报表

### 1 子公司情况

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

本报告期内，本集团纳入合并范围公司共计 389 家。

#### (1) 通过设立或投资等方式取得的子公司

##### A 主要房地产公司

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

万科企业股份有限公司  
财务报表附注  
(金额单位:人民币元)

**(六) 企业合并及合并财务报表(续)**

**1 子公司情况(续)**

**(1) 通过设立或投资等方式取得的子公司(续)**

**A 主要房地产公司(续)**

序号	名称	子公司类型	企业类型	注册地	法人代表	组织机构代码	业务性质	币种	注册资本(千元)	经营范围	年末实际投资额(千元)	实质上构成对子公司的净投资的其他项目余额	少数股东权益(千元)			少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额
													集团持股比例	集团表决权比例	是否合并报表	
6	深圳市万科道霖投资发展有限公司	全资子公司	有限责任公司	深圳	杜晶	27935796-2	房地产开发	人民币	20,000	房地产开发经营	20,000	-	100%	100%	是	-
7	惠州市万科置业有限公司	全资子公司	有限责任公司	惠州	杜晶	66820218-X	房地产开发	人民币	10,000	房地产开发经营	10,000	-	100%	100%	是	-
8	广州市万科房地产有限公司	全资子公司	有限责任公司	广州	张海	74992163-7	房地产开发	人民币	1,000,000	房地产开发经营	1,000,000	-	100%	100%	是	-
9	佛山市万科房地产有限公司	全资子公司	有限责任公司	佛山	张海	74705010-2	房地产开发	人民币	80,000	房地产开发经营	80,000	-	100%	100%	是	-
10	广州市万新房地产有限公司	全资子公司	有限责任公司	广州	张海	77565716-3	房地产开发	港币	760,000	房地产开发经营	723,434	-	100%	100%	是	-
11	广州市鹏万房地产有限公司	控股子公司	有限责任公司	广州	孙忠人	79349352-9	房地产开发	人民币	200,000	房地产开发经营	100,000	-	50%	60%注1	是	254,095
12	清远市宏美投资有限公司	控股子公司	有限责任公司	清远	张海	69249142-8	房地产开发	人民币	280,000	房地产开发经营	266,000	-	95%	95%	是	14,000
13	东莞市万科房地产有限公司	全资子公司	有限责任公司	东莞	周彤	75920935-2	房地产开发	人民币	20,000	房地产开发经营	20,000	-	100%	100%	是	-

万科企业股份有限公司  
财务报表附注  
(金额单位:人民币元)

**(六) 企业合并及合并财务报表(续)**

**1 子公司情况(续)**

**(1) 通过设立或投资等方式取得的子公司(续)**

**A 主要房地产公司(续)**

序号	名称	子公司类型	企业类型	注册地	法人代表	组织机构代码	业务性质	币种	注册资本(千元)	经营范围	实质上构成对子公司的净投资的其他项目余额			集团持股比例	集团表决权比例	是否合并报表	少数股东权益(千元)	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额
											年末实际投资额(千元)	集团持股比例	集团表决权比例					
<b>东莞市新万房地产开发有限公司</b>																		
14	东莞市松湖居置业有限公司	控股子公司	有限责任公司	东莞	杜晶	66148079-3	房地产开发	人民币	10,000	房地产开发经营	5,100	-	51%	51%	是	944,381	-	
15	东莞市新通实业有限公司	全资子公司	有限责任公司	东莞	周彤	66646119-6	房地产开发	人民币	10,000	房地产开发经营	10,000	-	100%	100%	是	-	-	
16	佛山市南海区万科金域蓝湾房地产有限公司	控股子公司	有限责任公司	东莞	周彤	78798408-1	房地产开发	人民币	10,000	房地产开发经营	5,100	-	51%	51%	是	18,659	-	
17	珠海市万科房地产有限公司	控股子公司	有限责任公司	佛山	唐激杨	69241187-0	房地产开发	美元	190,000	房地产开发经营	713,403	-	55%	55%	是	580,035	-	
18	珠海市珠宾置业发展有限公司	全资子公司	有限责任公司	珠海	娄英平	78945399-7	房地产开发	人民币	10,000	房地产开发经营	10,000	-	100%	100%	是	-	-	
19	厦门市万科房地产有限公司	控股子公司	有限责任公司	珠海	徐洪舸	79298672-7	房地产开发	人民币	109,000	房地产开发经营	103,550	-	95%	100%注5	是	5,450	-	
20	福州市万科房地产有限公司	全资子公司	有限责任公司	厦门	罗永国	79125295-9	房地产开发	人民币	50,000	房地产开发经营	50,000	-	100%	100%	是	-	-	
21	海南万科房地产开发有限公司	全资子公司	有限责任公司	福州	肖通川	66928203-8	房地产开发	人民币	20,000	房地产开发经营	20,000	-	100%	100%	是	-	-	
22									10,000	房地产开发经营	10,000	-	100%	100%	是	-	-	

万科企业股份有限公司  
财务报表附注  
(金额单位:人民币元)

## (六) 企业合并及合并财务报表(续)

### 1 子公司情况(续)

#### (1) 通过设立或投资等方式取得的子公司(续)

##### A 主要房地产公司(续)

序号	名称	子公司类型	企业类型	注册地	法人代表	组织机构代码	业务性质	币种	注册资本(千元)	经营范围	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额					集团表决权比例	是否合并报表	少数股东权益(千元)	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额
											年末实际投资额(千元)	对子公司净投资的其他项目余额	集团持股比例	集团表决权比例	是否合并报表				
23	上海万科投资管理有限公司	全资子公司	有限责任公司	上海	刘爱明	73539666-7	投资	人民币	204,090	房地产开发经营	204,090	-	100%	100%	是	-	-	-	
24	上海恒大房产股份有限公司	控股子公司	股份有限公司	上海	刘爱明	13357649-2	房地产开发	人民币	141,348	房地产开发经营	141,047	-	99.8%	100%注2	是	-	-	-	
25	上海万科宝北置业有限公司	全资子公司	有限责任公司	上海	刘爱明	66242137-3	房地产开发	人民币	10,000	房地产开发经营	10,000	-	100%	100%	是	-	-	-	
26	上海美兰华府置业有限公司	全资子公司	有限责任公司	上海	陈东彪	79708456-2	房地产开发	人民币	700,000	房地产开发经营	700,000	-	100%	100%	是	-	-	-	
27	上海地杰置业有限公司	控股子公司	有限责任公司	上海	袁伯银	74616436-X	房地产开发	人民币	20,000	房地产开发经营	10,000	-	50%	55%注3	是	52,880	-	-	
28	上海祥大房地产发展有限公司	控股子公司	中外合资有限责任公司	上海	刘爱明	63058535-7	房地产开发	人民币	1,783,000	房地产开发经营	1,337,250	-	75%	75%	是	954,063	-	-	
29	上海万科房地产有限公司	全资子公司	有限责任公司	上海	刘爱明	63041977-0	房地产开发	人民币	800,000	房地产开发经营	800,000	-	100%	100%	是	-	-	-	
30	上海万科浦东置业有限公司	全资子公司	有限责任公司	上海	刘爱明	70345978-2	房地产开发	人民币	160,000	房地产开发经营	160,000	-	100%	100%	是	-	-	-	
31	上海罗联置业有限公司	全资子公司	有限责任公司	上海	陈东彪	66602517-5	房地产开发	人民币	470,000	房地产开发经营	470,000	-	100%	100%	是	-	-	-	

万科企业股份有限公司  
财务报表附注  
(金额单位:人民币元)

**(六) 企业合并及合并财务报表(续)**

**1 子公司情况(续)**

**(1) 通过设立或投资等方式取得的子公司(续)**

**A 主要房地产公司(续)**

序号	名称	子公司类型	企业类型	注册地	法人代表	组织机构代码	业务性质	币种	注册资本(千元)	经营范围	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额			集团持股比例	集团表决权比例	是否合并报表	少数股东权益(千元)	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额
											年末实际投资额(千元)	投资项目余额(千元)	持股比例					
32	南京万科置业有限公司	全资子公司	有限责任公司	南京	刘爱明	72835208-4	房地产开发	人民币	150,000	房地产开发经营	150,000	-	100%	100%	是	-	-	
33	南京恒越置业有限公司	全资子公司	有限责任公司	南京	刘爱明	79710722-6	房地产开发	人民币	10,000	房地产开发经营	10,000	-	100%	100%	是	-	-	
34	南京金域蓝湾置业有限公司	全资子公司	有限责任公司	南京	刘爱明	66377864-9	房地产开发	人民币	90,000	房地产开发经营	90,000	-	100%	100%	是	-	-	
35	无锡万科房地产有限公司	控股子公司	有限责任公司	无锡	刘爱明	75969880-3	房地产开发	人民币	300,000	房地产开发经营	180,000	-	60%	60%	是	266,225	-	
36	无锡万胜房地产开发有限公司	全资子公司	有限责任公司	无锡	顾成	79834004-6	房地产开发	美元	49,200	房地产开发经营	372,523	-	100%	100%	是	-	-	
37	无锡东城房地产有限公司	全资子公司	有限责任公司	无锡	陆军	66898873-3	房地产开发	美元	149,400	房地产开发经营	1,030,414	-	100%	100%	是	-	-	
38	江苏苏南万科房地产有限公司	全资子公司	有限责任公司	苏州	刘爱明	78994669-5	房地产开发	人民币	30,000	房地产开发经营	30,000	-	100%	100%	是	-	-	
39	万科中粮(苏州)置业有限公司	控股子公司	有限责任公司	苏州	陆军	79539373-2	房地产开发	人民币	230,000	房地产开发经营	117,300	-	51%	51%	是	174,787	-	
40	苏州汇华投资置业有限公司	控股子公司	有限责任公司	苏州	陆军	79863997-X	房地产开发	人民币	355,000	房地产开发经营	181,050	-	51%	60%注5	是	196,037	-	

万科企业股份有限公司  
财务报表附注  
(金额单位:人民币元)

## (六) 企业合并及合并财务报表(续)

### 1 子公司情况(续)

#### (1) 通过设立或投资等方式取得的子公司(续)

##### A 主要房地产公司(续)

序号	名称	子公司类型	企业类型	注册地	法人代表	组织机构代码	业务性质	币种	注册资本(千元)	经营范围	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额				集团表决权比例	是否合并报表	少数股东权益(千元)	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额
											年末实际投资额(千元)	对子公司净投资的其他项目余额	集团持股比例	集团表决权比例				
41	杭州万坤置业有限公司	控股子公司	有限责任公司	杭州	刘爱明	799656616	房地产开发	人民币	350,000	房地产开发经营	178,500	-	51%	51%	是	198,543		
42	杭州万科置业有限公司	全资子公司	有限责任公司	杭州	杨佳	78828794-X	房地产开发	人民币	320,000	房地产开发经营	320,000	-	100%	100%	是	-		
43	杭州良渚白鹭湾度假酒店有限公司	全资子公司	有限责任公司	杭州	陈军	66523784-6	其他	人民币	10,000	酒店管理	10,000	-	100%	100%	是	-		
44	杭州万科郡园置业有限公司	全资子公司	中外合资	杭州	杨佳	69706024-8	房地产开发	美元	66,660	房地产开发经营	455,095	-	100%	100%	是	-		
45	富阳万科房地产开发有限公司	全资子公司	有限责任公司	杭州	丁洗	67677135-8	房地产开发	人民币	300,000	房地产开发经营	300,000	-	100%	100%	是	-		
46	宁波万科房地产开发有限公司	全资子公司	有限责任公司	宁波	刘爱明	79301374-0	房地产开发	人民币	150,000	房地产开发经营	150,000	-	100%	100%	是	-		
47	宁波江北万科置业有限公司	全资子公司	有限责任公司	宁波	刘荣先	69507583-3	房地产开发	人民币	675,000	房地产开发经营	675,000	-	100%	100%	是	-		
48	北京万科企业有限公司	全资子公司	有限责任公司	北京	毛大庆	10175096-X	房地产开发	人民币	2,000,000	房地产开发经营	2,000,000	-	100%	100%	是	-		

万科企业股份有限公司  
财务报表附注  
(金额单位:人民币元)

## (六) 企业合并及合并财务报表(续)

### 1 子公司情况(续)

#### (1) 通过设立或投资等方式取得的子公司(续)

##### A 主要房地产公司(续)

序号	名称	子公司类型	企业类型	注册地	法人代表	组织机构代码	业务性质	币种	注册资本(千元)	经营范围	实质上构成			是否合	少数股东权益(千元)	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	
											年末实际投资额(千元)	对子公司净投资的其他项目余额	集团持股比例	集团表决权比例	并报表		
49	北京市朝阳万科房地产开发有限公司	控股子公司	有限责任公司	北京	毛大庆	78323466-2	房地产开发	人民币	200,000	房地产开发经营	120,000	-	60%	60%	是	482,468	-
50	北京中粮万科假日风景房地产开发有限公司	控股子公司	有限责任公司	北京	孙忠人	78860194-3	房地产开发	人民币	830,000	房地产开发经营	415,000	-	50%	60%注1	是	826,090	-
51	天津万科房地产有限公司	全资子公司	中外合资	天津	丁长峰	60089938-X	房地产开发	人民币	390,000	房地产开发经营	390,000	-	100%	100%	是	-	-
52	天津万演房地产开发有限公司	控股子公司	有限责任公司	天津	杨涛	66033552-7	房地产开发	人民币	455,000	房地产开发经营	273,000	-	60%	60%	是	180,757	-
53	天津中天万方投资有限公司	全资子公司	有限责任公司	天津	杨涛	67145344-9	房地产开发	人民币	20,000	房地产开发经营	20,000	-	100%	100%	是	-	-
54	天津万科新里程房地产有限公司	全资子公司	有限责任公司	天津	杨涛	78937847-2	房地产开发	人民币	230,000	房地产开发经营	230,000	-	100%	100%	是	-	-
55	天津万筑投资有限公司	全资子公司	有限责任公司	天津	杨涛	67596798-1	房地产开发	人民币	20,000	房地产开发经营	20,000	-	100%	100%	是	-	-
56	天津万福投资有限公司	全资子公司	有限责任公司	天津	杨涛	67595410-1	房地产开发	人民币	192,000	房地产开发经营	192,000	-	100%	100%	是	-	-

万科企业股份有限公司  
财务报表附注  
(金额单位:人民币元)

## (六) 企业合并及合并财务报表(续)

### 1 子公司情况(续)

#### (1) 通过设立或投资等方式取得的子公司(续)

##### A 主要房地产公司(续)

序号	名称	子公司类型	企业类型	注册地	法人代表	组织机构代码	业务性质	币种	注册资本(千元)	经营范围	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额			集团持股比例	集团表决权比例	是否合并报表	少数股东权益(千元)	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额
											年末实际投资额(千元)	投资项目余额	是否并表					
57	沈阳万科房地产开发有限公司	全资子公司	有限责任公司	沈阳	丁长峰	24343230-X	房地产开发	人民币	100,000	房地产开发经营	100,000	-	100%	100%	是	-	-	
58	沈阳万科天琴湾置业有限公司	控股子公司	中外合作	沈阳	黄凯	69195672-1	房地产开发	美元	99,980	房地产开发经营	374,624	-	55%	55%	是	296,618	-	
59	沈阳万科浑南金域房地产开发有限公司	全资子公司	有限责任公司	沈阳	黄凯	67196733-5	房地产开发	人民币	1,022,520	房地产开发经营	1,022,520	-	100%	100%	是	-	-	
60	沈阳万科金城蓝湾房地产开发有限公司	全资子公司	有限责任公司	沈阳	黄凯	67196735-1	房地产开发	人民币	578,150	房地产开发经营	578,150	-	100%	100%	是	-	-	
61	大连万科房地产开发有限公司	全资子公司	有限责任公司	大连	丁长峰	60487180-0	房地产开发	人民币	32,000	房地产开发经营	32,000	-	100%	100%	是	-	-	
62	大连万科城置业有限公司	控股子公司	有限责任公司	大连	单小海	79202499-0	房地产开发	美元	42,000	房地产开发经营	181,457	-	55%	55%	是	204,654	-	
63	鞍山万科房地产开发有限公司	全资子公司	中外合资	鞍山	黄凯	60365096-9	房地产开发	美元	5,173	房地产开发经营	29,634	-	100%	100%	是	-	-	
64	长春万科房地产开发有限公司	全资子公司	有限责任公司	长春	丁长峰	72709423-9	房地产开发	人民币	50,000	房地产开发经营	50,000	-	100%	100%	是	-	-	
65	青岛万科房地产有限公司	全资子公司	有限责任公司	青岛	丁长峰	66788737-5	房地产开发	人民币	20,000	房地产开发经营	20,000	-	100%	100%	是	-	-	

万科企业股份有限公司  
财务报表附注  
(金额单位:人民币元)

**(六) 企业合并及合并财务报表(续)**

**1 子公司情况(续)**

**(1) 通过设立或投资等方式取得的子公司(续)**

**A 主要房地产公司(续)**

序号	名称	子公司类型	企业类型	注册地	法人代表	组织机构代码	业务性质	币种	注册资本(千元)	经营范围	实质上构成			是否合并报表	少数股东权益(千元)	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	
											年末实际投资额(千元)	对子公司净投资的其他项目余额(千元)	集团持股比例	集团表决权比例			
66	青岛万科银盛泰房地有限公司	控股子公司	有限责任公司	青岛	丁长峰	79084417-8	房地产开发	人民币	100,000	房地产开发经营	80,000	-	80%	80%	是	35,975	-
67	青岛万科大山房地开发有限公司	控股子公司	有限责任公司	青岛	丁长峰	77027349-4	房地产开发	人民币	100,000	房地产开发经营	60,000	-	60%	60%	是	63,117	-
68	成都万科房地产有限公司	全资子公司	有限责任公司	成都	刘军	62170066-7	房地产开发	人民币	80,000	房地产开发经营	80,000	-	100%	100%	是	-	-
69	成都万科国宾置业有限公司	控股子公司的控股子公司	中外合资	成都	刘军	79781453-7	房地产开发	美元	140,000	房地产开发经营	786,684	-	60%	60%	是	273,126	-
70	成都万科光华置业有限公司	全资子公司	中外合资	成都	刘军	66759052-0	房地产开发	美元	131,429	房地产开发经营	931,582	-	100%	100%	是	-	-
71	成都万科锦江置业有限公司	全资子公司	有限责任公司	成都	刘军	66965287-9	房地产开发	人民币	10,000	房地产开发经营	10,000	-	100%	100%	是	-	-
72	成都万科华东置业有限公司	控股子公司	有限责任公司	成都	刘军	74970554-7	房地产开发	人民币	77,680	房地产开发经营	69,912	-	90%	100%注 2	是	-	-
73	成都万科成华置业有限公司	全资子公司	有限责任公司	成都	刘军	79494457-1	房地产开发	人民币	554,479	房地产开发经营	554,479	-	100%	100%	是	-	-
74	武汉市万科房地产有限公司	全资子公司	有限责任公司	武汉	张旭	30008863-0	房地产开发	人民币	150,000	房地产开发经营	150,000	-	100%	100%	是	-	-
75	武汉万科天诚房地产有限公司	控股子公司	有限责任公司	武汉	张旭	78316841-5	房地产开发	美元	12,100	房地产开发经营	53,265	-	55%	55%	是	53,300	-

万科企业股份有限公司  
财务报表附注  
(金额单位:人民币元)

**(六) 企业合并及合并财务报表(续)**

**1 子公司情况(续)**

**(1) 通过设立或投资等方式取得的子公司(续)**

**A 主要房地产公司(续)**

序号	名称	子公司类型	企业类型	注册地	法人代表	组织机构代码	业务性质	币种	注册资本(千元)	经营范围	年末实际投资额(千元)	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	集团持股比例		集团表决权比例		是否合并报表	少数股东权益(千元)	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额
													集团持股比例	集团表决权比例	集团持股比例	集团表决权比例			
76	武汉国浩置业有限公司	控股子公司的全资子公司 (注 4)	有限责任公司	武汉	张旭	66953434-6	房地产开发	人民币	10,000	房地产开发经营	10,000	-	55%	55%	是	6,950	-		
77	武汉王家墩现代城房地产开发有限公司	全资子公司	有限责任公司	武汉	张旭	66950430-7	房地产开发	人民币	200,000	房地产开发经营	200,000	-	100%	100%	是	-	-		
78	重庆渝开发珊瑚置业有限公司	控股子公司	有限责任公司	重庆	邢鹏	67337023-3	房地产开发	人民币	20,000	房地产开发经营	10,200	-	51%	51%	是	39,465	-		
79	合肥万科置业有限公司	全资子公司	有限责任公司	合肥	刘爱明	67263852-5	房地产开发	人民币	20,000	房地产开发经营	20,000	-	100%	100%	是	-	-		
80	万科(重庆)房地产有限公司	全资子公司	有限责任公司	重庆	邢鹏	67611761-2	房地产开发	人民币	100,000	房地产开发经营	100,000	-	100%	100%	是	-	-		
81	西安万科企业有限公司	全资子公司	有限责任公司	西安	莫军	66868321-9	房地产开发	人民币	20,000	房地产开发经营	20,000	-	100%	100%	是	-	-		
82	陕西华联置业发展有限公司	控股子公司	有限责任公司	西安	孙嘉	72627181-2	房地产开发	人民币	367,850	房地产开发经营	187,604	-	51%	51%	是	注 3	-		
83	贵阳万科房地产有限公司	全资子公司	有限责任公司	贵阳	蔡平	69752888-3	房地产开发	人民币	100,000	房地产开发经营	100,000	-	100%	100%	是	-	-		
84	昆明万科房地产开发有限公司	全资子公司	有限责任公司	昆明	沙骥	55010492-0	房地产开发	人民币	20,000	房地产开发经营	20,000	-	100%	100%	是	-	-		

万科企业股份有限公司  
财务报表附注  
(金额单位:人民币元)

**(六) 企业合并及合并财务报表(续)**

**1 子公司情况(续)**

**(1) 通过设立或投资等方式取得的子公司(续)**

**A 主要房地产公司(续)**

序号	名称	子公司类型	企业类型	注册地	法人代表	组织机构代码	业务性质	币种	注册资本 (千元)	经营范围	实质上构 成对子公 司净投资 的其他项 目余额			集团持 股比例	集团表 决权 比例	是否合 并报 表	少数股东 权益 (千元)	少数股东权益 中用于冲减 数股东损益的 金额
											年末实际投 资额 (千元)	集团表 决权 比例	是否合 并报 表					
85	烟台万科房地产开 发有限公司	全资子公司	有限责任公司	烟台	丁长峰	69967973-0	房地产开发	人民币	30,000	房地产开 发经营	30,000	-	100%	100%	是	-	-	
86	太原万科房地产有 限公司	全资子公司	有限责任公司	太原	曹江巍	55148623-8	房地产开发	人民币	20,000	房地产开 发经营	20,000	-	100%	100%	是	-	-	
87	新疆万科房地产有 限公司	全资子公司	有限责任公司	乌鲁木齐	吴松	55241811-4	房地产开发	人民币	100,000	房地产开 发经营	100,000	-	100%	100%	是	-	-	
88	扬州万维置业有限 公司	中外合资公司	有限责任公司	扬州	付凯	56684479-8	房地产开发	人民币	550,000	房地产开 发经营	357,500	-	65%	67%	是	192,499	-	
89	嘉兴万科房地产开 发有限公司	全资子公司	有限责任公司	嘉兴	陈江鸣	56698913-7	房地产开发	人民币	100,000	房地产开 发经营	100,000	-	100%	100%	是	-	-	
90	唐山万科房地产开 发有限公司	全资子公司	有限责任公司	北京	毛大庆	55044597-9	房地产开发	人民币	200,000	房地产开 发经营	200,000	-	100%	100%	是	-	-	
91	抚顺万科房地产开 发有限公司	全资子公司	有限责任公司	抚顺	黄凯	56755196-2	房地产开发	人民币	10,000	房地产开 发经营	10,000	-	100%	100%	是	-	-	

万科企业股份有限公司  
财务报表附注  
(金额单位:人民币元)

(六) 企业合并及合并财务报表(续)

1 子公司情况(续)

(1) 通过设立或投资等方式取得的子公司(续)

A 主要房地产公司(续)

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

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

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

注 4: 本集团通过本集团之 55% 控股的子公司武汉万科天诚房地产有限公司收购该公司 100% 股权。

注 5: 本集团按照在公司决策机构董事会派驻的人数确定表决权比例。

万科企业股份有限公司  
财务报表附注  
(金额单位:人民币元)

**(六) 企业合并及合并财务报表(续)**

**1 子公司情况(续)**

**(1) 通过设立或投资等方式取得的子公司(续)**

**B 主要物业管理公司**

序号	名称	子公司类型	企业类型	注册地	法人代表	组织机构代码	业务性质	币种	注册资本 (千元)	经营范围	实质上构成			持股比例	集团表决权比例	是否合并报表	少数股东权益 (千元)	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额
											年末实际投 资额(千元)	对子公司净 投资的其他 项目余额(千元)	集团					
<b>深圳万科物业服务有限公司</b>																		
1	有限公司	全资子公司	有限责任公司	深圳	徐洪舸	19220453-3	物业服务	人民币	50,000	物业服务	50,000	-	100%	100%	是	-	-	
2	广州市万科物业服务有限公司	全资子公司	有限责任公司	广州	杜晶	76769550-6	物业服务	人民币	5,000	物业服务	5,000	-	100%	100%	是	-	-	
3	东莞市万科物业服务有限公司	全资子公司	有限责任公司	东莞	向云	77307550-6	物业服务	人民币	5,000	物业服务	5,000	-	100%	100%	是	-	-	
4	长沙市万科物业服务有限公司	全资子公司	有限责任公司	长沙	吴晓勇	66859562-2	物业服务	人民币	5,000	物业服务	5,000	-	100%	100%	是	-	-	
5	上海万科物业服务有限公司	全资子公司	有限责任公司	上海	陈东彪	13338488-8	物业服务	人民币	12,260	物业服务	12,260	-	100%	100%	是	-	-	
6	北京万科物业服务有限公司	全资子公司	有限责任公司	北京	毛大庆	10251724-6	物业服务	人民币	22,000	物业服务	22,000	-	100%	100%	是	-	-	
7	天津万科物业服务有限公司	全资子公司	有限责任公司	天津	谢炜	10310940-4	物业服务	人民币	10,000	物业服务	10,000	-	100%	100%	是	-	-	
8	沈阳万科物业服务有限公司	全资子公司	有限责任公司	沈阳	黄凯	24338057-0	物业服务	人民币	10,000	物业服务	10,000	-	100%	100%	是	-	-	
9	成都万科物业服务有限公司	全资子公司	有限责任公司	成都	冯霞	72344582-0	物业服务	人民币	5,000	物业服务	5,000	-	100%	100%	是	-	-	
10	武汉市万科物业服务有限公司	全资子公司	有限责任公司	武汉	向云	30002142-8	物业服务	人民币	12,000	物业服务	12,000	-	100%	100%	是	-	-	

万科企业股份有限公司  
财务报表附注  
(金额单位:人民币元)

**(六) 企业合并及合并财务报表(续)**

**1 子公司情况(续)**

**(1) 通过设立或投资等方式取得的子公司(续)**

**C 非主要经营子公司**

序号	名称	子公司类型	企业类型	注册地	法人代表	组织机构代码	业务性质	币种	注册资本(千元)	经营范围	实质上构成			集团持股比例	集团表决权比例	是否合并报表	少数股东权益(千元)	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额
											年末实际投资额(千元)	对子公司净投资的其他项目余额	集团表决权比例					
1	万科地产(香港)有限公司	全资子公司	有限责任公司	香港	不适用	不适用	投资	港币	15,600	房地产代理投资	14,611	-	100%	100%	是	-	-	
2	永达中国投资有限公司	全资子公司	有限责任公司	香港	不适用	不适用	投资	港币	10	投资房地产代理	9	-	100%	100%	是	-	-	
3	万科置业(香港)有限公司	全资子公司	有限责任公司	香港	不适用	不适用	投资	美元	9,500	理投资建筑技术	69,526	-	100%	100%	是	-	-	
4	东莞万科建筑技术研究有限公司	全资子公司	有限责任公司	东莞	肖楠	79623925-1	其他	人民币	20,000	研究	20,000	-	100%	100%	是	-	-	
5	深圳市万科财务顾问有限公司	全资子公司	有限责任公司	深圳	阙东武	19222789-0	咨询服务	人民币	15,000	咨询服务游艇及泊位租赁	15,000	-	100%	100%	是	-	-	
6	深圳市浪骑游艇会有限公司	全资子公司	有限责任公司	深圳	杜晶	70843406-6	游艇服务	人民币	57,100	位租赁	57,100	-	100%	100%	是	-	-	

万科企业股份有限公司

财务报表附注

(金额单位:人民币元)

(六) 企业合并及合并财务报表(续)

1 子公司情况(续)

(1) 通过设立或投资等方式取得的子公司(续)

D 非主要子公司

本集团尚有其他地产公司 193 家, 注册资本总额 1,427,307.49 万元, 非主要物业公司 19 家, 注册资本总额 4,186 万元, 非主要其他子公司主要是以持股为目的无主营业务的设于香港的公司、装饰装修设计公司、投资公司等, 共 58 家, 注册资本为 89,617.45 万元。

(2) 本集团无在同一控制下企业合并取得子公司。

(3) 非同一控制下企业合并取得的主要子公司

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	币种	注册资本 (千元)	经营范围	年末实际投 资额 (千元)	实质上构 成对子公 司净投资 的其他项 目余额	持股 比例 (%)	表决权 比例 (%)	是否 合并 报表	少数 股东权益 (千元)	少数股 东权益 中用于 冲减少 数股东 损益的 金额
深圳富春东方(集团)有限公司	全资子公司	深圳	房地产开发	美元	14,600	房地产开发经营	120,740	-	100%	100%	是	-	-
深圳市富春东方房地产开发有 限公司	全资子公司	深圳	房地产开发	人民币	158,000	房地产开发经营	158,000	-	100%	100%	是	-	-
海南富春东方房地产开发有限 公司	全资子公司	海南	房地产开发	人民币	20,000	房地产开发经营	20,000	-	100%	100%	是	-	-
上海天亿置业发展有限公司	控股子公司	上海	房地产开发	人民币	50,000	房地产开发经营	45,000	-	90%	90%	是	50,053	-

万科企业股份有限公司  
财务报表附注  
(金额单位:人民币元)

**(六) 企业合并及合并财务报表(续)**

**1 子公司情况(续)**

**(3) 非同一控制下企业合并取得的主要子公司(续)**

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	币种	注册资本 (千元)	经营范围	实质上构成对子公司的净投资的其他项目余额			持股比例 (%)	表决权比例 (%)	是否合并报表	少数股东权益(千元)	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额
							年末实际投资额(千元)	持股比例 (%)	表决权比例 (%)					
浙江万科南都房地产有限公司	全资子公司	杭州	房地产开发	人民币	150,000	房地产开发经营	150,000	-	100%	100%	是	-	-	
杭州良渚文化村开发有限公司	全资子公司	杭州	房地产开发	人民币	30,000	房地产开发经营	30,000	-	100%	100%	是	-	-	
杭州林庐房地产开发有限公司	全资子公司	杭州	房地产开发	人民币	170,000	房地产开发经营	170,000	-	100%	100%	是	-	-	
苏州南都建屋有限公司	控股子公司	苏州	房地产开发	人民币	300,000	房地产开发经营	210,000	-	70%	70%	是	323,373	-	
镇江润南置业有限公司	全资子公司	镇江	房地产开发	人民币	50,000	房地产开发经营	50,000	-	100%	100%	是	-	-	
镇江润都置业有限公司	全资子公司	镇江	房地产开发	人民币	20,000	房地产开发经营	20,000	-	100%	100%	是	-	-	
镇江润中置业有限公司	全资子公司	镇江	房地产开发	人民币	10,000	房地产开发经营	10,000	-	100%	100%	是	-	-	
镇江润桥置业有限公司	全资子公司	镇江	房地产开发	人民币	10,000	房地产开发经营	10,000	-	100%	100%	是	-	-	
大连万科魅力之城开发有限公司	控股子公司	大连	房地产开发	人民币	340,000	房地产开发经营	187,000	-	55%	55%	是	154,750	-	
沈阳万科永达房地产开发有限公司	控股子公司	沈阳	房地产开发	美元	24,100	房地产开发经营	96,645	-	49%	60%	是	288,149	-	

万科企业股份有限公司  
财务报表附注  
(金额单位:人民币元)

**(六) 企业合并及合并财务报表(续)**

2 本集团无特殊目的主体或通过受托经营或承租等方式形成控制权的经营实体。

3 合并范围发生变更的说明

本集团本年度持有半数以上但未纳入合并范围的公司明细如下:

公司名称	持股比例	表决权比例
云南万科城投房地产有限公司	51%	50%
长沙市领域房地产开发有限公司	60%	50%
长沙市领域投资有限公司	60%	50%
上海安宏房地产投资有限公司	65%	50%

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

本集团无持有半数及半数以下表决权比例但纳入合并范围的公司。

万科企业股份有限公司  
财务报表附注  
(金额单位:人民币元)

**(六) 企业合并及合并财务报表(续)**

4 本年新纳入合并范围的主体和本年不再纳入合并范围的主体

**(1) 本年新纳入合并范围的子公司**

名称	年末净资产 / (净负债)	本年净利润 / (净亏损)	新增 方式
贵阳万科房地产有限公司	96,616,802.07	(3,383,197.93)	新设
昆明万科房地产开发有限公司	15,967,166.85	(4,032,833.15)	新设
烟台万科房地产开发有限公司	22,003,572.64	(7,996,427.36)	新设
太原万科房地产有限公司	12,156,232.74	(7,843,767.26)	新设
北京和合华府置业有限公司	1,996,867.70	(3,132.30)	新设
廊坊万恒盛业房地产开发有限公司	332,160,534.94	(3,924,105.06)	新设
长春嘉湖房地产开发有限公司	7,792,449.80	(2,207,550.20)	新设
东莞市虎门万科房地产有限公司	7,431,940.36	(2,568,059.64)	新设
佛山市顺德区万科城市花园房地产有限公司	6,499,732.46	(3,500,267.54)	新设
佛山市顺德区万科华财房地产开发有限公司	9,876,314.80	(123,685.20)	新设
佛山市万科南城置业有限公司	828,574.07	(171,425.93)	新设
宁波万港房地产开发有限公司	598,838,365.18	(4,911,634.82)	新设
唐山万科房地产开发有限公司	190,561,332.25	(9,438,667.75)	新设
西安万科恺洲置业有限公司	881,992,957.29	(19,098,862.71)	新设
西安万科南部置业有限公司	99,739,018.12	(260,981.88)	新设
厦门市万科金色悦城房地产有限公司	(1,843,658.66)	(6,843,658.66)	新设
厦门市万科滨海置业有限公司	(790,739.48)	(5,790,739.48)	新设
吉林省万科滨江房地产开发有限公司	92,507,899.06	(7,492,100.94)	新设
东莞市长安万科房地产有限公司	10,002,047.00	2,047.00	新设
福州市万榕房地产开发有限公司	158,691,211.62	(1,308,788.38)	新设
贵阳万科金域蓝湾房地产有限公司	9,996,115.03	(3,884.97)	新设
南昌万科朝阳洲房地产有限公司	19,965,692.53	(34,307.47)	新设
南昌万科高新房地产有限公司	9,957,531.78	(42,468.22)	新设
上海浦江置业有限公司	284,876,481.59	(5,123,518.41)	新设
沈阳万科东漫置业有限公司	465,318,865.88	(11,765,853.68)	新设
沈阳万科朗程置地有限公司	9,874,318.40	(125,681.60)	新设
天津万港投资有限公司	35,917,871.23	(14,082,128.77)	新设
武汉联投万科房地产有限公司	200,019,708.05	19,708.05	新设
武汉万科新里程房地产有限公司	7,778,697.65	(2,221,302.35)	新设
西安万科南唐置业有限公司	(5,199,060.13)	(15,199,060.13)	新设
中山市万科坦洲房地产开发有限公司	9,746,599.17	(253,400.83)	新设
佛山市南海区万航置业有限公司	10,007,829.27	7,829.27	新设
江苏苏南万科(无锡)置地有限公司	9,997,539.32	(2,460.68)	新设
镇江万筑置业有限公司	17,924,526.61	(2,075,473.39)	新设
武汉万科鲩子湖房地产有限公司	(170,389,172.96)	(389,172.96)	新设
中山市万科城房地产有限公司	9,999,906.00	(94.00)	新设
保亭恒坤旅游地产置业有限公司	6,832,260.58	(167,739.42)	新设
苏州科技城苏南万科房地产有限公司	19,290,196.32	(709,803.68)	新设
成都万科新都置业有限公司	471,277,462.47	(1,266,437.53)	新设

## 万科企业股份有限公司

## 财务报表附注

(金额单位:人民币元)

## (六) 企业合并及合并财务报表(续)

## 4 本年新纳入合并范围的主体和本年不再纳入合并范围的主体(续)

## (1) 本年新纳入合并范围的子公司(续)

名称	年末净资产 / (净负债)	本年净利润 / (净亏损)	新增 方式
青岛万科城理想置业有限公司	9,999,151.38	(848.62)	新设
青岛万科城新象地产有限公司	9,999,511.38	(488.62)	新设
太原宝佳万科房地产开发有限公司	49,458,312.38	(541,687.62)	新设
北京中粮万科置业有限公司	299,984,879.93	(15,120.07)	新设
唐山万科金色房地产开发有限公司	99,737,435.17	(262,564.83)	新设
西安万科南华置业有限公司	9,996,905.03	(3,094.97)	新设
西安万科南岭置业有限公司	9,996,828.68	(3,171.32)	新设
西安万科南岳置业有限公司	9,996,558.48	(3,441.52)	新设
佛山市万科中心城房地产有限公司	10,000,108.33	108.33	新设
福州市万华房地产有限公司	9,990,469.00	(9,531.00)	新设
昆山万科房地产有限公司	3,994,612.01	(5,387.99)	新设
深圳市万科中城房地产有限公司	85,752,408.58	38,108.58	新设
北京住总万科房地产开发有限公司	50,004,675.35	4,675.35	新设
东莞市万悦房地产有限公司	9,991,854.63	(8,145.37)	新设
广州市万怡房地产有限公司	9,996,483.29	(3,516.71)	新设
南京万晖置业有限公司	49,910,025.53	(89,974.47)	新设
扬州万维置业有限公司	549,934,769.53	(2,766.36)	新设
嘉兴万科房地产开发有限公司	96,641,252.75	(3,358,747.25)	新设
嘉兴万兴房地产开发有限公司	99,966,992.50	(33,007.50)	新设
上海沪彤置业有限公司	5,000,000.00	-	新设
上海万浦置业有限公司	10,000,000.00	-	新设
抚顺万科房地产开发有限公司	10,000,225.00	225.00	新设
沈阳中铁万科祥盟置地有限公司	49,978,618.78	(21,381.22)	新设
苏州盈泰置业有限公司	8,000,000.00	-	新设
天津万商房地产投资有限公司	49,974,447.60	(25,552.40)	新设
万科置地(香港)有限公司	64,364,147.59	64,700.44	新设
西安万科大明宫房地产开发有限公司	8,032,098.27	(11,967,901.73)	新设
新疆万科房地产有限公司	97,765,306.41	(2,234,693.59)	新设
新疆金域房地产有限公司	9,307,864.41	(692,135.59)	新设
烟台万联房地产开发有限公司	9,778,546.86	(221,453.14)	新设
广州市万阳房地产有限公司	9,996,534.28	(3,465.72)	新设
大连万革房地产开发有限公司	8,001,120.00	1,120.00	新设
杭州市余杭区安吉路良渚实验学校	2,451,356.92	(2,548,643.08)	新设
乔戈里投资有限公司	198,655.02	(52.25)	新设
万科金融(香港)有限公司	6,807,200.00	-	新设
永泰友信房地产开发有限公司	36,912,636.83	(411,438.79)	收购
贵阳万科劲嘉房地产有限公司	5,097,596.94	(3,902,403.06)	收购
昆明市新河民房地產北市区有限公司	290,668,147.98	(15,114,352.02)	收购

万科企业股份有限公司  
财务报表附注  
(金额单位:人民币元)

## (六) 企业合并及合并财务报表(续)

### 4 本年新纳入合并范围的主体和本年不再纳入合并范围的主体(续)

#### (1) 本年新纳入合并范围的子公司(续)

名称	年末净资产 / (净负债)	本年净利润 / (净亏损)	新增 方式
上海中房滨江房产有限公司	200,135,079.55	(7,244.97)	收购
深圳市广盛荣投资有限公司	50,023,773.01	23,773.01	收购
深圳市和诚鸿业投资发展有限公司	9,432,612.45	4,347.27	收购
天津生态城万宏置业有限公司	27,856,564.86	(2,077,593.09)	收购
大连万科魅力之城开发有限公司	346,221,278.09	37,354,102.34	收购
深圳市聚龙湾投资发展有限公司	2,506,547.56	72,502.60	收购
珠海市万润置业发展有限公司	4,562,919.07	(25,205.98)	收购
深圳市金晖房地产开发有限公司	30,053,689.06	53,689.06	收购
深圳市九州房地产开发有限公司	98,336,016.19	136,016.19	收购
深圳市万联嘉投资发展有限公司	991,043.51	2,287.51	收购
城捷有限公司	850.90	-	收购
丰毅有限公司	850.90	-	收购
利康有限公司	850.90	-	收购
东莞市中万房地产开发有限公司	(698,254.78)	(1,639,930.42)	收购
长沙礼和房地产开发有限公司	6,794,837.75	(152,054.27)	收购
沈阳万科永达房地产开发有限公司	595,751,993.31	43,137,858.58	收购
长沙君捷置业投资有限公司	19,992,519.16	(7,480.84)	收购
清远市锦龙正达置业有限公司	90,100,989.84	(93,653.11)	收购
海南诗波特投资有限公司	112,367,168.60	(400,973.35)	收购
昆明申城房地产开发有限公司	16,189,561.68	(24,901.13)	收购
北京田家园新城房地产开发有限公司	9,818,859.33	(181,140.67)	收购

本集团持有上述公司过半数表决权从而合并该等公司。

除附注六(6)所述的公司外，上述通过收购新增的子公司的主要资产为拟开发产品及在建开发产品。本集团收购上述公司的实质是购买其所拥有的拟开发产品及在建开发产品。

万科企业股份有限公司  
财务报表附注  
(金额单位:人民币元)

**(六) 企业合并及合并财务报表(续)**

4 本年新纳入合并范围的主体和本年不再纳入合并范围的主体(续)

(2) 本年不再纳入合并范围的子公司

名称	不再纳入 合并范围 的原因	处置日净资产 / (净负债)	年初至处置日 净利润 / (净亏损)
厦门新鹭东方商贸有限公司	出售	135,055,018.45	1,914,024.48
长春万科溪之谷房地产开发有限公司	出售	6,930,772.40	(1,062,362.10)
广州银业君瑞房地产开发有限公司	出售	(3,964,354.24)	(2,808,264.54)
长春万科京城房地产开发有限公司	出售	(3,811,789.86)	(13,799,986.36)
上海万科长宁置业有限公司	出售	30,000,000.00	-
北京万信投资发展有限公司	出售	601,355,870.24	345,201.50
杭州达凡投资管理有限公司	出售	9,982,194.33	-
上海万科中实房地产有限公司	注销	653,070,587.17	(244,218.79)
深圳万科北城投资咨询有限公司	注销	-	(2,519.63)
深圳市万装投资发展有限公司	注销	-	(26,774.85)
天津尚美园林绿化工程有限公司	注销	4,955,073.76	(15,976.61)
天津市新峰时代投资有限公司	注销	9,868,198.45	(74,267.25)
上海红郡物业服务有限公司	注销	1,561,602.58	1,618.70
上海万科白马物业服务有限公司	注销	(551,696.79)	(704.91)
江西万科益达房地产发展有限公司	注销	419,641,334.17	95,593,112.08

5 本集团本年未发生同一控制下企业合并(2009 年:无)。

6 本集团本年发生非同一控制下企业合并

于购买日 2010 年 6 月 30 日, 大连万科置业有限公司(本集团的子公司)以支付现金人民币 98,585,000 元作为合并成本购买了大连万科魅力之城开发有限公司 25% 的权益。本集团因沈阳万科永达房地产开发有限公司章程中合作双方表决权变更获得控制权, 故于 2010 年 10 月 18 日始, 本集团将其纳入合并范围。

被收购公司的财务信息如下:

被购买方	自购买日至 2010 年 12 月 31 日的收入	自购买日至 2010 年 12 月 31 日的净利润	自购买日至 2010 年 12 月 31 日的经营活动净现金流
大连万科魅力之城 开发有限公司	373,217,169.90	24,341,856.13	317,176,693.08
沈阳万科永达房地 产开发有限公司	117,219,070.69	7,212,132.04	(39,841,702.79)

万科企业股份有限公司  
财务报表附注  
(金额单位:人民币元)

**(六) 企业合并及合并财务报表(续)**

**6 本集团本年发生非同一控制下企业合并(续)**

被购买方可辨认资产和负债的情况

项目	购买日		2009 年 12 月 31 日	
	账面价值	公允价值	账面价值	公允价值
货币资金	1,778,420,650.83	1,778,420,650.83	1,058,713,381.65	1,058,713,381.65
其他流动资产	1,922,735,852.82	1,922,735,852.82	1,609,844,750.38	1,609,844,750.38
非流动资产	17,127,383.55	17,127,383.55	11,277,333.03	11,277,333.03
流动负债	(2,637,702,857.85)	(2,637,702,857.85)	(1,618,354,154.58)	(1,618,354,154.58)
非流动负债	(200,000,000.00)	(200,000,000.00)	(200,000,000.00)	(200,000,000.00)
可辨认净资产合计	880,581,029.35	880,581,029.35	861,481,310.48	861,481,310.48

本集团 2009 年未发生非同一控制下企业合并。

**7 本年出售丧失控制权的股权而减少子公司**

名称	出售日	损益确认方法
处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入投资收益		
厦门新鹭东方商贸有限公司	2010 年 1 月 1 日	同上
长春万科溪之谷房地产开发有限公司	2010 年 5 月 20 日	同上
广州银业君瑞房地产开发有限公司	2010 年 5 月 31 日	同上
长春万科京城房地产开发有限公司	2010 年 12 月 2 日	同上
上海万科长宁置业有限公司	2010 年 9 月 28 日	同上
北京万信投资发展有限公司	2010 年 8 月 11 日	同上
杭州达凡投资管理有限公司	2010 年 8 月 11 日	同上

本集团失去对子公司的控制时确认出售的账务处理。

**8 本集团本年未发生反向购买(2009 年: 无)。**

**9 本集团本年未发生吸收合并(2009 年: 无)。**

万科企业股份有限公司  
财务报表附注  
(金额单位: 人民币元)

### (六) 企业合并及合并财务报表(续)

#### 10 境外经营实体主要报表项目的折算汇率

于 2010 年 12 月 31 日，合并财务报表中包含的香港子公司的财务报表均已折算为人民币列示，折算汇率为中国人民银行 2010 年 12 月 31 日公布的港币及美元对人民币的汇率，具体为 1 港币=人民币 0.8509 元(2009 年: 0.8805 元)，及 1 美元=人民币 6.6227 元(2009 年: 6.8282 元)。

### (七) 合并财务报表项目附注

#### 1 货币资金

项目	2010 年 12 月 31 日			2009 年 12 月 31 日		
	原币	折算汇率	折合人民币	原币	折算汇率	折合人民币
现金	人民币 1,897,229.04	1.0000	1,897,229.04	人民币 1,408,412.68	1.0000	1,408,412.68
	美元 911.15	6.6227	6,034.30	美元 758.49	6.8282	5,179.12
	港币 105,481.23	0.8509	89,753.98	港币 58,616.54	0.8805	51,611.86
	日元 -	-	-	日元 1,750.00	0.0738	129.15
<b>小计</b>			<b>1,993,017.32</b>			<b>1,465,332.81</b>
银行						
存款	人民币 37,318,864,593.89	1.0000	37,318,864,593.89	人民币 22,181,539,953.89	1.0000	22,181,539,953.89
	美元 42,679,564.12	6.6227	282,653,949.33	美元 118,093,070.22	6.8282	806,363,102.09
	港币 18,386,422.20	0.8509	15,645,006.65	港币 9,194,901.41	0.8805	8,096,110.69
	日元 2,367,005,361.50	0.0813	192,437,535.89	日元 -	-	-
<b>小计</b>			<b>37,809,601,085.76</b>			<b>22,995,999,166.67</b>
其他货币资金						
资金	人民币 5,338,808.76	1.0000	5,338,808.76	人民币 4,459,331.32	1.0000	4,459,331.32
<b>合计</b>			<b>37,816,932,911.84</b>			<b>23,001,923,830.80</b>

其他货币资金为物业项目维护基金(见附注(七)31 其他非流动负债)。银行存款中含有受限使用三个月以上资金为人民币 2,719,997,496.09 元(2009 年: 人民币 999,148,983.42 元)和募集专项资金人民币 374,181,428.29 元(2009 年: 人民币 402,737,900.00 元)。存放境外货币资金: 香港公司境外账户银行存款美元 20,898,547.49 元(2009 年: 美元 73,084,697.83 元), 港币 6,156,052.06 元(2009 年: 港币 8,810,894.24 元), 共计折合人民币 143,642,995.16 元(2009 年: 人民币 506,794,926.10 元)。

万科企业股份有限公司  
财务报表附注  
(金额单位:人民币元)

(七) 合并财务报表项目附注(续)

2 交易性金融资产

项目	2010年12月31日	2009年12月31日
衍生金融资产	-	740,470.77

3 应收账款

(1) 应收账款按种类披露:

	2010年12月31日				2009年12月31日			
	金额 人民币	比例 (%)	坏账准备 人民币	比例 (%)	金额 人民币	比例 (%)	坏账准备 人民币	比例 (%)
单项金额重大并单 项计提坏账准备 的应收账款	677,430,128.35	42.00	-	-	193,416,199.05	26.65	-	-
单项金额虽不重大 但单项计提坏账 准备的应收账款	935,588,513.58	58.00	18,994,080.86	2.03	532,283,116.89	73.35	12,507,409.80	2.35
合计	1,613,018,641.93	100.00	18,994,080.86		725,699,315.94	100.00	12,507,409.80	

以上应收账款主要为待收取的购房款。

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

本集团无单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收账  
款(2009年:无)。

万科企业股份有限公司  
财务报表附注  
(金额单位:人民币元)

**(七) 合并财务报表项目附注(续)**

**3 应收账款(续)**

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

<b>2010年12月31日</b>				
应收账款内容	账面余额	坏账金额	比例	计提理由
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	677,430,128.35	-	-	-
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	935,588,513.58	18,994,080.86	2.03%	坏账准备
<b>合计</b>	<b>1,613,018,641.93</b>	<b>18,994,080.86</b>		

<b>2009年12月31日</b>				
应收账款内容	账面余额	坏账金额	比例	计提理由
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	193,416,199.05	-	-	-
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	532,283,116.89	12,507,409.80	2.35%	待收取房款和物业服务费,根据每项可收回性单独计提坏账准备
<b>合计</b>	<b>725,699,315.94</b>	<b>12,507,409.80</b>		

- (3) 本集团无本报告期前已全额计提坏账准备, 或计提坏账准备的比例较大, 但在本年又全额收回或转回的应收账款(2009年: 无)。
- (4) 本集团本年未有通过重组等其他方式收回的应收账款(2009年: 无)。

万科企业股份有限公司  
财务报表附注  
(金额单位: 人民币元)

**(七) 合并财务报表项目附注(续)**

**3 应收账款(续)**

- (5) 本集团本报告期实际核销的应收账款金额为人民币 5,786.65 元, 核销原因为应收物业服务费超过诉讼期无法收回(2009 年: 人民币 108,290.13 元)。
- (6) 本集团无对持有本公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东的应收款项(2009 年: 无)。
- (7) 应收账款金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额的比例	
				2010 年 12 月 31 日	2009 年 12 月 31 日
上海市浦东新区人民政府	非关联方	203,587,351.33	1 年以内	12.62%	
上海市七宝镇村镇建设办公室	非关联方	203,090,550.14	1 年以内	12.59%	
自然人	非关联方	16,730,000.00	1 年以内	1.04%	
自然人	非关联方	14,434,000.00	1 年以内	0.89%	
自然人	非关联方	12,040,000.00	1 年以内	0.75%	
<b>合计</b>		<b>449,881,901.47</b>			<b>27.89%</b>

本集团 2009 年应收账款前五名总额为人民币 201,766,199.05 元, 占应收账款总额比例: 27.80%。

- (8) 按照应收账款的账龄分类列示如下:

账龄	2010 年 12 月 31 日				2009 年 12 月 31 日			
	金额 人民币	比例 (%)	坏账准备 人民币	比例 (%)	金额 人民币	比例 (%)	坏账准备 人民币	比例 (%)
1 年以内 (含 1 年)	1,568,192,638.87	97.22	13,550,845.66	0.86	699,178,974.63	96.35	7,512,436.71	1.07
1-2 年 (含 2 年)	26,947,456.09	1.67	1,347,372.80	5.00	14,002,736.97	1.93	800,875.50	5.72
2-3 年 (含 3 年)	8,960,758.01	0.56	450,546.08	5.03	2,254,098.36	0.31	132,920.21	5.90
3 年以上	8,917,788.96	0.55	3,645,316.32	40.88	10,263,505.98	1.41	4,061,177.38	39.57
<b>合计</b>	<b>1,613,018,641.93</b>	<b>100.00</b>	<b>18,994,080.86</b>		<b>725,699,315.94</b>	<b>100.00</b>	<b>12,507,409.80</b>	

账龄自应收账款确认日起开始计算。

本集团本年度无终止确认的应收款项情况(2009 年: 无)。

本集团无以应收款项为标的进行证券化的交易(2009 年: 无)。

万科企业股份有限公司  
财务报表附注  
(金额单位:人民币元)

## (七) 合并财务报表项目附注(续)

### 4 预付款项

(1) 预付款项账龄分析如下:

账龄	2010年12月31日		2009年12月31日	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内(含1年)	16,214,370,052.75	90.90	7,556,616,096.24	86.50
1-2年(含2年)	750,206,571.03	4.21	729,620,889.47	8.35
2-3年(含3年)	612,206,825.73	3.43	203,234,558.24	2.33
3年以上	261,220,015.20	1.46	246,847,956.78	2.82
合计	<b>17,838,003,464.71</b>	<b>100.00</b>	<b>8,736,319,500.73</b>	<b>100.00</b>

账龄自预付款项确认日起开始计算。

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

(2) 预付款项前五名单位情况

单位名称	与本公司 关系	2010年12月31日			
		金额	时间	未结算原因	比例(%)
深圳市规划和国资 源委员会	非关联方	1,430,800,000.00	一年以内	土地尚未实际交 付，未确认存货， 期后项目已获取	8.02%
沈阳市规划和国资 源局	非关联方	1,078,269,100.00	一年以内	土地尚未实际交 付，未确认存货	6.04%
沈阳市规划和国资 源局	非关联方	968,563,536.60	一年以内	土地尚未实际交 付，未确认存货	5.43%
北京市土地整理储备 中心	非关联方	740,000,000.00	一年以内	土地尚未实际交 付，未确认存货， 期后项目已获取	4.15%
沈阳市规划和国资 源局	非关联方	661,065,296.00	一年以内	土地尚未实际交 付，未确认存货	3.71%
<b>合计</b>		<b>4,878,697,932.60</b>			<b>27.35%</b>

本集团2009年预付款项前五名总额为人民币2,679,403,299.42元，占预付款项总额比例:30.67%。

本集团年末3年以上的预付款项余额人民币2.61亿元，其中预付上海陆家嘴(集团)有限公司地价款人民币约1.83亿元。经过本集团积极与当地市政公司沟通拆迁、补偿及相关配套设施完善等问题，土地过户正在进行中。

本集团无对持有本公司5%(含5%)以上表决权股份的股东的预付款项(2009年:

万科企业股份有限公司  
财务报表附注  
(金额单位:人民币元)

无)。

### (七) 合并财务报表项目附注(续)

#### 5 其他应收款

##### (1) 其他应收款按种类披露:

	2010年12月31日				2009年12月31日			
	金额	比例	坏账准备	比例	金额	比例	坏账准备	比例
	(%)	(%)	(%)	(%)		(%)	(%)	(%)
单项金额重大的								
其他应收款	13,333,232,674.37	88.20	44,465,313.36	0.33	6,955,538,105.26	87.63	26,322,168.44	0.38
单项金额不重大								
但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的其他应收款	78,316,917.75	0.52	78,316,917.75	100.00	82,636,278.47	1.04	82,636,278.47	100.00
其他不重大其他应收款	1,705,499,612.78	11.28	55,953,756.02	3.28	899,427,205.11	11.33	42,833,706.52	4.76
<b>合计</b>	<b>15,117,049,204.90</b>	<b>100.00</b>	<b>178,735,987.13</b>		<b>7,937,601,588.84</b>	<b>100.00</b>	<b>151,792,153.43</b>	

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

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

##### (2) 按照其他应收款的账龄分类列示如下:

账龄	2010年12月31日				2009年12月31日			
	金额	比例	坏账准备	比例	金额	比例	坏账准备	比例
	人民币	(%)	人民币	(%)	人民币	(%)	人民币	(%)
1 年以内(含 1 年)	13,134,929,597.20	86.89	71,342,539.43	0.54	6,816,966,515.99	85.88	40,252,810.84	0.59
1-2 年(含 2 年)	1,480,129,287.48	9.79	61,458,418.11	4.15	462,775,219.26	5.83	38,700,026.83	8.36
2-3 年(含 3 年)	238,425,985.66	1.58	13,063,717.83	5.48	460,258,451.15	5.80	5,870,306.46	1.28
3 年以上	263,564,334.56	1.74	32,871,311.76	12.47	197,601,402.44	2.49	66,969,009.30	33.89
<b>合计</b>	<b>15,117,049,204.90</b>	<b>100.00</b>	<b>178,735,987.13</b>		<b>7,937,601,588.84</b>	<b>100.00</b>	<b>151,792,153.43</b>	

万科企业股份有限公司  
财务报表附注  
(金额单位:人民币元)

**(七) 合并财务报表项目附注(续)**

**5 其他应收款(续)**

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

<b>2010年12月31日</b>				
<b>其他应收款内容</b>	<b>账面余额</b>	<b>坏账金额</b>	<b>计提比例</b>	<b>理由</b>
单项金额重大的其他				根据每项可收回性单独计
应收账款	13,333,232,674.37	44,465,313.36	0.33%	提坏账准备
单项金额不重大但按信				
用风险特征组合后该				
组合的风险较大的其				
他应收款	78,316,917.75	78,316,917.75	100.00%	实行酬金制的物业服务中心往来款，可收回性较
单项金额不重大但单独				
进行减值测试的其他				
应收账款	1,705,499,612.78	55,953,756.02	3.28%	金额不重大的其他应收款，根据每项可收回性单
<b>合计</b>	<b>15,117,049,204.90</b>	<b>178,735,987.13</b>		独计提坏账准备

<b>2009年12月31日</b>				
<b>其他应收款内容</b>	<b>账面余额</b>	<b>坏账金额</b>	<b>计提比例</b>	<b>理由</b>
单项金额重大的其他				根据每项可收回性单独
应收账款	6,955,538,105.26	26,322,168.44	0.38%	计提坏账准备
单项金额不重大但按信				
用风险特征组合后该				
组合的风险较大的其				
他应收款	82,636,278.47	82,636,278.47	100.00%	实行酬金制的物业服务较小，全额计提坏账准备
单项金额不重大但单独				
进行减值测试的其他				
应收账款	899,427,205.11	42,833,706.52	4.76%	金额不重大的其他应收款，根据每项可收回性
<b>合计</b>	<b>7,937,601,588.84</b>	<b>151,792,153.43</b>		单独计提坏账准备

万科企业股份有限公司  
财务报表附注  
(金额单位: 人民币元)

**(七) 合并财务报表项目附注(续)**

**5 其他应收款(续)**

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

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

账龄	2010年12月31日			2009年12月31日		
	金额	比例 (%)	坏账准备 人民币	金额	比例 (%)	坏账准备
1年以内	10,500,257.56	13.41	10,500,257.56	9,320,823.81	11.28	9,320,823.81
1-2年	9,320,823.81	11.90	9,320,823.81	12,832,118.16	15.53	12,832,118.16
2-3年	12,832,118.16	16.38	12,832,118.16	8,178,764.13	9.90	8,178,764.13
3-4年	8,178,764.13	10.44	8,178,764.13	17,556,832.23	21.25	17,556,832.23
4-5年	17,556,832.23	22.42	17,556,832.23	7,482,250.10	9.05	7,482,250.10
5年以上	19,928,121.86	25.45	19,928,121.86	27,265,490.04	32.99	27,265,490.04
<b>合计</b>	<b>78,316,917.75</b>	<b>100.00</b>	<b>78,316,917.75</b>	<b>82,636,278.47</b>	<b>100.00</b>	<b>82,636,278.47</b>

- (4) 本集团没有本报告期前已全额计提坏账准备或计提坏账准备的比例较大,但在本期又全额收回或转回的其他应收款(2009年:无)。
- (5) 本集团本报告期因债务单位注销等原因,实际核销的其他应收款金额为人民币37,779,904.56元(2009年:人民币6,330,133.36元)。
- (6) 本集团本年末无对持有本公司5%(含5%)以上表决权股份的股东的其他应收款项(2009年:无)。
- (7) 金额较大的其他应收款主要为合营及联营公司往来款、与合作方往来款、一年内发生的代垫款及保证金。

万科企业股份有限公司  
财务报表附注  
(金额单位:人民币元)

(七) 合并财务报表项目附注(续)

5 其他应收款(续)

(8) 其他应收款前五名单位的情况:

2010年12月31日					
单位名称	与本公司 关系	金额	年限	占其他应收 款总额的 比例(%)	备注
北京市土地整理储备中心	非关联方	1,839,552,758.00	1年以内	12.17	联营项目 土地款
北京中粮万科房地产开发 有限公司	合营公司	1,785,139,347.04	1年以内	11.81	合营公司 往来
上海静园房地产开发有限公司	联营公司	829,318,994.46	1年以内	5.49	联营公司 往来
深圳市名爵投资发展有限公司	合营公司	707,722,120.00	1-2年	4.68	合营公司 往来
合肥市土地有偿使用服务中心	非关联方	600,000,000.00	1年以内	3.97	土地拍卖 保证金
合计		5,761,733,219.50		38.12	

本集团2009年其他应收款前五名总额为人民币4,541,181,978.60元,占其他应收款总额比例:57.21%。

万科企业股份有限公司  
财务报表附注  
(金额单位:人民币元)

**(七) 合并财务报表项目附注(续)**

**5 其他应收款(续)**

(9) 应收关联方款项:

单位名称	2010年12月31日		占其他应收款总额的比例(%)
	与本公司关系	金额	
北京中粮万科房地产开发有限公司	合营	1,785,139,347.04	11.81
上海静园房地产开发有限公司	联营	829,318,994.46	5.49
深圳市名爵投资发展有限公司	合营	707,722,120.00	4.68
珠海海愉置业有限公司	合营	472,101,410.00	3.12
杭州东尚置业有限公司	合营	456,216,167.55	3.02
长春万科溪之谷房地产开发有限公司	合营	317,965,144.17	2.10
厦门万特福房地产开发有限公司	联营	287,000,000.00	1.90
沈阳中铁万科朗榆置地有限公司	联营	281,526,402.15	1.86
佛山市顺德区中航万科房地产有限公司	联营	223,921,450.05	1.48
上海万科长宁置业有限公司	联营	169,603,656.37	1.12
上海重万置业有限公司	联营	149,156,626.95	0.99
深圳市海轩投资发展有限公司	合营	124,374,858.93	0.82
东莞市万科置地有限公司	合营	122,629,612.08	0.81
天津松科房地产有限公司	合营	110,067,633.91	0.73
广州银业君瑞房地产开发有限公司	联营	76,646,389.31	0.51
重庆万滨置业有限公司	联营	76,025,385.31	0.50
苏州中航万科长风置业有限公司	联营	58,475,721.25	0.39
上海加来房地产开发有限公司	合营	15,528,741.92	0.10
长沙东方城房地产开发有限公司	联营	12,492,116.40	0.08
廊坊旷世基业房地产开发有限公司	联营	10,043,692.45	0.07
杭州湘格投资管理有限公司	合营	3,413,582.09	0.02
合肥一航万科地产有限公司	联营	1,992,057.34	0.01
<b>合计</b>		<b>6,291,361,109.73</b>	<b>41.61</b>

(10) 本集团本年未发生终止确认的其他应收款项的情况(2009年:无)。

(11) 本集团本年度未发生以其他应收款为标的进行证券化的交易(2009年:无)。

万科企业股份有限公司  
财务报表附注  
(金额单位:人民币元)

**(七) 合并财务报表项目附注(续)**

**6 存货**

**(1) 存货分类**

项目	2010年12月31日			2009年12月31日		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
已完工开发产品	5,298,165,801.75	7,449,684.72	5,290,716,117.03	5,319,985,590.29	8,013,321.09	5,311,972,269.20
在建开发产品	78,634,957,185.37		78,634,957,185.37	41,703,082,635.83	248,922,000.00	41,454,160,635.83
拟开发产品	49,314,694,209.42		49,314,694,209.42	43,626,908,554.11	367,745,200.00	43,259,163,354.11
原材料	93,090,534.11		93,090,534.11	59,998,046.38		59,998,046.38
<b>合计:</b>	<b>133,340,907,730.65</b>	<b>7,449,684.72</b>	<b>133,333,458,045.93</b>	<b>90,709,974,826.61</b>	<b>624,680,521.09</b>	<b>90,085,294,305.52</b>

本年计入存货成本的资本化借款费用为人民币 1,832,699,835.63 元 (2009 年: 人民币 1,310,782,935.70 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 7.6% (2009 年: 6.7%)。

于 2010 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抵押的存货价值为人民币 11 亿元 (2009 年 12 月 31 日: 人民币 35 亿元)。

**(2) 存货跌价准备**

项目	年初账面余额	本年计提额	本年减少		
			转回	转销	年末账面余额
南京金域蓝湾	166,880,000.00	-	166,880,000.00	-	-
福州金域榕郡	152,167,200.00	-	152,167,200.00	-	-
成都海悦汇城	81,500,000.00	-	81,500,000.00	-	-
成都金色领域	216,120,000.00	-	216,120,000.00	-	-
其他项目	8,013,321.09	-	-	563,636.37	7,449,684.72
<b>合计</b>	<b>624,680,521.09</b>	<b>-</b>	<b>616,667,200.00</b>	<b>563,636.37</b>	<b>7,449,684.72</b>

万科企业股份有限公司  
财务报表附注  
(金额单位:人民币元)

**(七) 合并财务报表项目附注(续)**

**6 存货(续)**

**(3) 存货跌价准备情况**

项目	计提存货跌价准备的依据	本年转回存货跌价准备原因	本年转回金额占该项存货年末余额的比例
福州金域榕郡	-	可变现价值回升	5.92%
南京金域蓝湾	-	可变现价值回升	7.27%
成都海悦汇城	-	可变现价值回升	9.76%
成都金色领域	-	可变现价值回升	24.79%
其他项目	可变现价值低于账面价值	-	-

**(4) 存货明细表:**

**i 已完工开发产品**

项目名称	最近一期的竣工时间	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	跌价准备
深圳第五园	2010 年 12 月	59,268,804.28	742,473,181.05	735,852,899.92	65,889,085.41	-
深圳东方沁园	2009 年 11 月	36,737,439.25	-	7,304,702.76	29,432,736.49	-
深圳东方尊峪	2008 年 1 月	189,799,517.37	3,983,606.15	17,762,991.17	176,020,132.35	-
深圳东海岸	2010 年 1 月	216,548,874.83	33,348,249.24	161,766,885.15	88,130,238.92	-
深圳金域东郡	2009 年 8 月	28,822,788.16	79,196.63	3,327,726.88	25,574,257.91	-
深圳金域华府	2010 年 2 月	-	995,079,617.73	961,202,433.53	33,877,184.20	-
深圳千林山居	2010 年 6 月	89,901,778.61	300,192,728.38	338,201,575.94	51,892,931.05	-
深圳天琴湾	2008 年 8 月	157,635,207.45	-	39,127,564.78	118,507,642.67	-
深圳万科城	2008 年 6 月	131,135,263.19	15,483,118.60	54,310,761.52	92,307,620.27	-
深圳富春东方大厦	2007 年 12 月	38,205,787.05	21,566,535.03	22,037,443.35	37,734,878.73	-
广州柏悦湾	2010 年 11 月	-	656,696,830.70	644,387,437.87	12,309,392.83	-
广州金域蓝湾	2010 年 11 月	234,039,237.67	817,658,922.87	962,423,274.63	89,274,885.91	-
广州天景家园	2009 年 10 月	12,229,280.00	704,756.90	2,663,396.90	10,270,640.00	-
广州万锦天河御品	2010 年 12 月	-	1,118,928,468.06	1,018,647,849.27	100,280,618.79	-
广州金域华府	2010 年 12 月	-	710,789,341.32	-	710,789,341.32	-
广州新里程	2009 年 12 月	129,142,732.33	716,203.72	66,839,420.06	63,019,515.99	-
佛山四季花城	2008 年 12 月	51,133,721.10	10,319,999.99	21,272,554.30	40,181,166.79	-
佛山金色家园	2010 年 4 月	8,151,530.44	22,268,874.27	18,308,786.58	12,111,618.13	-
佛山金域华庭	2010 年 12 月	22,519,214.11	214,436,434.01	206,686,598.00	30,269,050.12	-
佛山万科城	2010 年 6 月	63,087,133.66	108,037,389.74	122,924,580.08	48,199,943.32	-
东莞虹溪诺雅	2010 年 12 月	-	573,123,347.80	563,045,729.64	10,077,618.16	-
东莞金域华府	2010 年 12 月	-	301,117,441.05	286,904,271.54	14,213,169.51	-
东莞金域蓝湾	2010 年 12 月	10,477,291.80	745,033,682.33	724,636,522.82	30,874,451.31	-
东莞双城水岸	2010 年 12 月	95,305,144.00	552,840,123.13	560,147,006.57	87,998,260.56	-

万科企业股份有限公司  
财务报表附注  
(金额单位:人民币元)

**(七) 合并财务报表项目附注(续)**

**6 存货(续)**

**(4) 存货明细表: (续)**

**i 已完工开发产品(续)**

项目名称	最近一期的竣 工时间					
		年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	跌价准备
东莞万科城	2010 年 12 月	740,434.81	15,233,963.17	4,845,463.77	11,128,934.21	-
珠海珠宾花园	2010 年 12 月	-	281,485,039.76	266,137,506.18	15,347,533.58	-
厦门金城蓝湾	2009 年 12 月	64,344,106.20	1,008,897.76	35,645,054.95	29,707,949.01	-
长沙西街花园	2008 年 12 月	23,420,477.33	-	41,387.27	23,379,090.06	-
福州金域榕郡	2010 年 12 月	69,072,272.72	685,591,005.45	737,919,066.80	16,744,211.37	-
海口浪琴湾	2009 年 4 月	273,635,776.75	17,315,854.00	162,142,675.46	128,808,955.29	-
上海城花新园	2010 年 6 月	-	402,351,366.29	310,269,182.50	92,082,183.79	-
上海琥珀郡园	2010 年 1 月	-	535,435,864.32	521,629,999.71	13,805,864.61	-
上海金色城市	2010 年 6 月	91,963,033.65	1,457,003,216.22	1,439,945,136.64	109,021,113.23	-
上海金色雅筑	2008 年 11 月	24,185,484.43	-	5,799,625.66	18,385,858.77	-
上海四季花城	2010 年 1 月	59,458,590.33	249,281,234.00	257,028,197.08	51,711,627.25	-
上海新都名园	2010 年 12 月	-	409,060,114.20	390,084,234.13	18,975,880.07	-
上海济阳路	2010 年 11 月	-	230,921,936.40	-	230,921,936.40	-
杭州良渚文化村	2010 年 6 月	516,722,272.80	333,709,680.25	669,398,360.82	181,033,592.23	-
杭州钱江湾花园	2006 年 5 月	33,971,500.00	-	19,435,313.63	14,536,186.37	-
杭州逸天广场	2007 年 5 月	48,746,138.59	-	3,923,494.86	44,822,643.73	-
苏州玲珑湾花园	2010 年 12 月	75,355,926.38	766,089,160.95	704,534,015.88	136,911,071.45	-
无锡东郡	2009 年 8 月	78,470,349.11	15,995.27	16,085,749.84	62,400,594.54	-
无锡金域缇香	2010 年 12 月	-	298,995,082.57	280,873,170.98	18,121,911.59	-
无锡魅力之城	2010 年 10 月	238,013,174.89	398,197,285.49	478,995,286.54	157,215,173.84	-
南京光明城市	2008 年 6 月	13,967,544.79	3,581,100.00	3,735,635.98	13,813,008.81	-
南京金城蓝湾	2010 年 12 月	-	521,408,027.03	485,185,544.56	36,222,482.47	-
南京金域缇香	2009 年 12 月	19,414,344.36	9,533,582.63	10,300,746.83	18,647,180.16	-
南京万科红郡	2009 年 9 月	61,825,478.84	25,215,102.41	68,521,572.38	18,519,008.87	-
镇江魅力之城	2010 年 3 月	81,059,077.41	27,655,435.16	53,903,719.82	54,810,792.75	-
宁波金色水岸	2010 年 1 月	23,879,474.67	693,552,873.94	674,592,943.71	42,839,404.90	-
北京公园 5 号	2010 年 12 月	35,755,921.47	943,190,706.84	805,986,379.20	172,960,249.11	-
北京红狮家园	2010 年 6 月	-	707,831,571.07	641,818,899.92	66,012,671.15	-
北京假日风景	2010 年 11 月	58,571,039.35	531,847,614.62	530,758,515.26	59,660,138.71	-
天津东丽湖	2010 年 11 月	41,160,282.55	520,882,148.71	517,550,881.48	44,491,549.78	-
天津假日润园	2010 年 11 月	4,959,360.77	527,636,489.73	513,377,490.53	19,218,359.97	-
天津金域蓝湾	2009 年 11 月	162,945,898.02	-	150,114,754.22	12,831,143.80	-
沈阳金域蓝湾	2010 年 12 月	166,530,773.84	463,369,080.97	431,168,747.50	198,731,107.31	-
沈阳兰乔圣菲	2010 年 9 月	181,561,646.04	138,386,130.49	282,811,036.17	37,136,740.36	-
沈阳魅力之城	2009 年 12 月	193,780,295.75	-	158,595,196.02	35,185,099.73	-
沈阳万科城	2010 年 12 月	-	382,371,193.71	235,205,780.44	147,165,413.27	-
鞍山万科城	2010 年 11 月	7,929,698.18	176,468,395.33	174,007,356.73	10,390,736.78	-
大连魅力之城	2010 年 9 月	-	511,037,127.26	455,286,638.59	55,750,488.67	-

万科企业股份有限公司  
财务报表附注  
(金额单位:人民币元)

**(七) 合并财务报表项目附注(续)**

**6 存货(续)**

**(4) 存货明细表:(续)**

**i 已完工开发产品(续)**

项目名称	最近一期的 竣工时间	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	跌价准备
大连溪之谷	2010 年 11 月	87,389,792.98	355,760,002.51	307,128,917.56	136,020,877.93	-
青岛魅力之城	2010 年 12 月	31,945,079.93	284,937,927.14	287,904,072.00	28,978,935.07	-
成都城市花园	2006 年 12 月	30,058,116.90	384,851.44	4,545,339.68	25,897,628.66	-
成都金域蓝湾	2010 年 12 月	26,129,107.92	324,783,797.23	326,413,750.30	24,499,154.85	-
成都金域西岭	2010 年 5 月	79,794,163.44	214,206,602.02	219,202,547.63	74,798,217.83	-
成都魅力之城	2010 年 12 月	33,418,925.38	141,650,337.06	144,980,489.04	30,088,773.40	-
成都双水岸	2010 年 11 月	30,149,647.10	218,345,677.01	229,267,130.37	19,228,193.74	-
武汉金色家园	2010 年 12 月	7,728,702.35	793,973,354.15	767,893,462.30	33,808,594.20	-
重庆友诚生态 名苑	2010 年 6 月	12,508,388.01	548,776,630.15	346,096,094.12	215,188,924.04	-
其他		755,282,546.95	6,953,416,485.88	7,397,726,799.53	310,972,233.30	7,449,684.72
<b>合计:</b>		<b>5,319,985,590.29</b>	<b>30,046,775,989.29</b>	<b>30,068,595,777.83</b>	<b>5,298,165,801.75</b>	<b>7,449,684.72</b>

万科企业股份有限公司  
财务报表附注  
(金额单位:人民币元)

**(七) 合并财务报表项目附注(续)**

**6 存货(续)**

**(4) 存货明细表:(续)**

**ii 在建开发产品**

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	年初余额	年末余额	跌价准备
深圳第五园	2008年4月	2011年6月	1,751,510,000.00	866,064,746.19	734,787,189.80	-
深圳东方沁园	2009年11月	2011年3月	752,530,000.00	254,645,187.27	481,186,020.85	-
深圳金色半山	2009年2月	2011年12月	860,000,000.00	377,855,634.36	483,974,640.35	-
深圳金色领域	2010年3月	2011年10月	537,125,400.00	-	341,376,679.16	-
深圳金域东郡	2008年1月	2012年1月	2,000,000,000.00	598,075,762.83	605,926,624.68	-
深圳金域华府	2007年8月	2011年3月	970,250,000.00	1,207,199,430.40	584,503,621.17	-
深圳九州项目	2007年7月	2012年9月	4,000,000,000.00	382,835,289.60	408,175,339.98	-
深圳千林山居	2009年10月	2011年4月	1,440,000,000.00	475,873,201.55	503,617,540.98	-
深圳沙湾项目	2010年7月	2012年5月	5,000,000,000.00	-	825,886,648.13	-
深圳天琴湾	2007年1月	2011年12月	1,871,746,647.73	1,186,122,777.23	1,365,621,785.52	-
惠州金域华庭	2008年1月	2011年6月	1,315,660,000.00	307,960,234.26	642,060,528.01	-
广州裕悦湾	2007年11月	2012年7月	622,452,869.33	710,864,267.88	318,661,591.04	-
广州金色城品	2008年12月	2011年1月	510,908,946.28	377,729,738.40	401,512,083.29	-
广州金沙洲	2010年1月	2011年12月	327,134,778.73	-	202,786,479.81	-
广州金域江湾	2008年8月	2013年2月	725,290,000.00	471,325,845.96	475,991,800.05	-
广州金域蓝湾	2007年4月	2011年10月	2,032,018,323.74	1,646,861,829.17	1,140,404,801.41	-
广州南沙项目	2010年3月	2012年5月	1,281,885,945.59	-	353,964,248.52	-
广州同福西	2008年09月	2011年12月	1,385,939,427.90	806,383,102.51	807,167,285.00	-
广州万科云山	2008年12月	2011年12月	283,836,671.32	98,697,862.08	207,633,092.44	-
清远后花园	2010年7月	2012年1月	1,022,340,000.00	-	409,246,774.89	-
清远锦龙29地块	2010年12月	2012年1月	1,569,786,344.82	-	191,844,423.01	-
东莞虹溪诺雅	2008年8月	2011年12月	782,746,752.92	582,297,699.37	395,813,254.75	-
东莞虎门紫台	2010年11月	2012年5月	357,574,866.62	-	236,427,175.87	-
东莞金域华府	2009年5月	2011年9月	790,855,417.68	806,367,576.83	544,476,585.68	-
东莞金域蓝湾	2008年3月	2011年3月	275,234,401.71	235,803,191.87	151,315,493.24	-
东莞金域松湖	2010年12月	2012年5月	1,590,668,764.03	-	467,722,733.05	-
东莞麓湖花园	2010年6月	2011年6月	488,706,844.54	-	163,404,807.75	-
东莞双城水岸	2008年1月	2011年6月	892,135,211.00	231,271,648.35	538,315,543.38	-
东莞万科城	2009年8月	2011年5月	152,176,989.23	253,402,625.73	109,463,206.97	-
佛山缤纷四季	2010年1月	2011年8月	702,721,482.90	-	353,803,979.34	-
佛山陈村锦龙项目	2010年8月	2012年2月	964,351,765.79	-	439,159,316.78	-
佛山金色溪谷花园	2010年12月	2012年9月	441,837,167.98	-	208,791,030.80	-
佛山金域华庭	2008年1月	2011年6月	643,533,463.01	544,672,074.67	503,445,319.35	-
佛山金域蓝湾	2010年3月	2011年6月	2,752,794,442.01	-	1,462,981,815.26	-
佛山金御华府	2008年3月	2011年5月	172,036,568.30	125,031,959.15	155,526,750.48	-
佛山兰乔圣菲	2009年2月	2011年3月	235,487,326.11	258,197,718.09	207,845,770.18	-
佛山沁园	2010年4月	2011年12月	890,180,866.56	-	347,918,072.39	-
佛山万科城	2009年4月	2012年9月	1,191,984,339.30	251,428,611.86	223,019,095.90	-
佛山新城湾畔	2008年1月	2011年6月	196,901,088.81	157,965,407.06	63,181,288.24	-
珠海珠宾花园	2009年8月	2011年12月	1,682,232,565.30	574,020,784.97	505,578,288.42	-
厦门湖心岛	2010年1月	2011年12月	7,397,186,440.98	-	2,114,226,984.79	-
厦门金色悦城	2010年1月	2011年12月	1,178,461,399.04	-	315,733,149.82	-
厦门金域华府	2010年6月	2011年12月	2,766,719,178.05	-	1,116,883,222.72	-
长沙城市花园	2009年6月	2011年6月	254,727,076.51	43,336,001.83	91,736,317.71	-
长沙万科城	2010年1月	2011年12月	1,347,914,746.08	-	208,239,026.71	-
福州金域华府	2010年5月	2011年12月	317,073,931.74	-	209,659,296.35	-
福州金域榕郡	2008年3月	2011年12月	2,090,776,134.64	578,051,368.13	1,402,459,244.56	-

万科企业股份有限公司  
财务报表附注  
(金额单位:人民币元)

**(七) 合并财务报表项目附注(续)**

**6 存货(续)**

**(4) 存货明细表:(续)**

**ii 在建开发产品(续)**

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	年初余额	年末余额	跌价准备
三亚森林湖	2010年4月	2011年8月	254,138,739.48	-	203,398,240.91	-
中山城市风景	2009年9月	2011年1月	576,779,248.93	216,928,866.45	201,569,454.87	-
中山金悦华庭	2010年12月	2012年12月	704,569,845.71	-	235,331,626.84	-
中山朗润园	2010年5月	2011年2月	1,061,616,003.59	-	526,595,180.26	-
上海城花新园	2009年6月	2011年12月	1,524,539,989.76	285,416,067.87	1,234,025,324.70	-
上海琥珀郡园	2008年3月	2011年9月	983,578,809.78	511,047,687.50	674,126,897.54	-
上海花园小城	2008年11月	2011年11月	324,335,299.41	156,399,876.96	164,706,446.74	-
上海金色城市	2008年4月	2012年1月	1,060,327,885.27	901,879,407.20	14,629,178.67	-
上海蓝山小城	2009年7月	2011年3月	969,573,670.36	231,249,864.59	669,515,909.79	-
上海罗店C3	2010年4月	2011年9月	1,440,812,182.10	-	798,219,422.04	-
上海万科清林径	2010年12月	2012年6月	2,236,705,628.91	-	1,089,874,500.82	-
上海吴中路项目	2009年4月	2011年6月	64,133,825.46	526,529,742.12	57,817,401.80	-
上海赵巷晶园	2009年8月	2011年9月	483,281,075.03	346,833,246.55	275,373,155.64	-
杭州草庄	2010年12月	2012年5月	1,809,520,000.00	-	1,054,150,300.00	-
杭州金色家园	2008年9月	2011年9月	871,168,930.98	279,101,685.01	420,895,013.51	-
杭州良渚文化村	2008年7月	2011年12月	4,683,825,318.33	304,448,414.69	1,532,346,478.46	-
杭州泉水湾	2008年11月	2011年6月	783,566,109.27	754,891,361.55	496,216,285.50	-
杭州西溪蝶园	2009年10月	2011年12月	3,245,739,710.87	1,129,534,635.21	1,492,119,179.59	-
苏州本岸	2008年1月	2011年11月	406,633,305.88	258,968,627.68	219,505,832.86	-
苏州金色家园	2007年4月	2011年9月	232,781,194.28	341,423,774.39	124,334,103.33	-
苏州金域缇香	2008年4月	2011年12月	1,644,306,866.16	121,049,147.03	786,749,696.73	-
苏州玲珑湾花园	2008年3月	2011年12月	1,368,860,082.86	453,283,185.28	443,181,563.31	-
无锡金域蓝湾	2008年8月	2011年6月	1,231,536,652.42	734,435,080.02	611,134,114.88	-
无锡金域缇香	2008年1月	2011年6月	3,882,264,549.65	912,829,159.18	1,391,456,902.42	-
无锡魅力之城	2008年7月	2011年6月	1,506,563,474.81	364,078,819.35	577,178,806.71	-
无锡信成道	2010年10月	2013年3月	1,215,948,011.87	-	575,122,852.55	-
昆山高尔夫	2009年8月	2012年1月	20,788,642.16	3,085,620.88	19,301,451.70	-
南京金色里程	2008年5月	2011年6月	687,376,800.99	454,238,111.84	417,188,691.68	-
南京金域蓝湾	2008年3月	2011年6月	1,510,013,370.52	638,206,207.03	883,259,738.84	-
镇江红郡	2009年9月	2011年6月	161,111,146.40	76,490,023.86	77,284,642.35	-
镇江蓝山花园	2010年9月	2012年6月	1,562,166,130.00	-	1,119,364,002.46	-
镇江魅力之城	2009年12月	2011年3月	554,061,899.57	113,180,706.59	193,051,207.31	-
镇江润园	2009年6月	2011年12月	410,570,000.00	115,459,503.43	48,406,395.15	-
宁波金色城市	2010年7月	2012年4月	718,716,563.06	-	550,136,569.17	-
宁波金色水岸	2007年12月	2011年6月	1,302,563,984.09	875,988,494.11	440,999,825.77	-
宁波云鹭湾	2010年8月	2011年12月	789,178,860.04	-	468,990,484.58	-
南昌青山湖	2008年5月	2011年6月	934,000,000.00	54,288,042.98	365,076,523.92	-
南昌润园	2010年5月	2011年12月	900,000,000.00	-	373,204,334.39	-
北京长阳三号地	2010年11月	2013年11月	1,783,266,537.20	-	1,089,255,303.32	-
北京公园五号	2008年3月	2011年6月	414,926,243.02	714,133,158.79	334,088,855.80	-
北京红狮家园	2008年3月	2011年12月	1,389,263,966.12	715,693,211.28	353,494,747.90	-
北京欢庆城	2010年12月	2012年10月	793,727,246.00	-	195,214,906.83	-
北京回龙观	2010年11月	2013年4月	6,394,531,407.10	-	3,525,178,910.57	-
北京假日风景	2008年3月	2011年12月	1,117,680,804.46	461,317,859.81	475,310,702.32	-
北京蓝山	2009年9月	2011年11月	3,074,302,719.47	2,009,029,522.33	2,239,169,698.74	-
北京唐山南湖	2010年8月	2011年12月	1,285,036,126.74	-	401,160,164.61	-
天津滨海东区	2010年1月	2012年3月	677,806,155.36	-	337,845,757.54	-
天津东丽湖	2007年12月	2011年9月	655,432,496.79	450,532,623.79	231,315,979.04	-
天津海港城	2010年9月	2012年12月	584,621,388.26	-	332,076,399.20	-

万科企业股份有限公司  
财务报表附注  
(金额单位:人民币元)

**(七) 合并财务报表项目附注(续)**

**6 存货(续)**

**(4) 存货明细表:(续)**

**ii 在建开发产品(续)**

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	年初余额	年末余额	跌价准备
天津假日润园	2009年6月	2011年11月	896,963,164.75	441,235,686.46	561,446,614.19	-
天津金奥国际	2009年4月	2011年9月	1,562,156,256.89	390,822,045.94	892,188,733.58	-
天津魅力之城	2008年9月	2011年9月	1,001,205,222.20	215,097,173.64	650,139,438.60	-
天津新里程	2009年11月	2011年6月	898,037,273.84	111,140,891.62	401,653,158.31	-
天津中新生态城项目	2010年9月	2012年3月	450,097,532.06	-	246,880,829.76	-
沈阳柏翠园	2010年3月	2012年12月	1,217,511,058.26	-	538,669,530.04	-
沈阳金域国际	2009年8月	2011年8月	559,431,755.80	276,138,150.58	428,705,156.37	-
沈阳金域蓝湾	2009年7月	2011年6月	1,304,841,042.03	751,204,690.89	914,393,508.89	-
沈阳兰乔圣菲	2009年9月	2011年6月	285,013,427.36	53,119,806.76	143,971,224.09	-
沈阳蓝山	2010年6月	2012年12月	1,313,369,750.22	-	537,057,590.20	-
沈阳魅力之城	2009年8月	2011年5月	419,278,188.37	90,278,448.72	265,153,446.90	-
沈阳万科城	2009年8月	2011年11月	1,627,648,045.20	-	544,797,000.60	-
沈阳新榆公馆	2009年8月	2011年6月	247,077,597.74	59,181,141.34	186,185,660.62	-
鞍山惠斯勒	2010年3月	2011年9月	777,280,315.25	-	419,700,231.83	-
鞍山万科城	2009年3月	2011年8月	426,304,655.40	115,008,125.25	265,358,424.69	-
大连锦绣花城后续C地块	2010年8月	2012年12月	295,882,246.00	-	237,714,430.50	-
大连魅力之城	2008年9月	2011年6月	2,216,744,041.81	-	1,094,329,053.80	-
大连溪之谷	2007年4月	2011年12月	757,334,416.97	372,798,847.99	301,589,407.26	-
长春柏翠园项目	2010年9月	2012年10月	1,206,714,903.00	-	371,118,550.21	-
长春潭西别墅	2008年10月	2011年8月	109,662,766.57	92,273,764.14	80,681,069.16	-
长春洋浦花园	2009年3月	2011年6月	418,433,422.39	138,270,163.52	235,581,247.55	-
吉林滨江项目	2010年9月	2012年12月	1,741,633,738.50	-	293,670,387.90	-
青岛城市花园	2010年1月	2011年9月	625,596,339.98	-	244,904,603.64	-
青岛金色城品	2009年8月	2011年6月	631,612,084.68	199,452,513.71	415,152,446.45	-
青岛蓝山	2010年7月	2012年8月	568,131,933.39	-	256,042,697.10	-
青岛魅力之城	2008年5月	2011年6月	281,547,202.64	135,771,019.35	97,934,761.12	-
青岛四季花城	2009年3月	2011年12月	698,418,877.76	73,233,996.46	190,089,653.52	-
青岛万科城	2010年7月	2012年5月	819,980,793.42	-	373,453,167.61	-
烟台大疃项目	2010年9月	2012年1月	637,768,143.72	-	293,055,336.91	-
成都海悦汇城	2009年12月	2012年12月	375,699,481.78	65,797,432.85	192,756,154.07	-
成都金润华府	2009年5月	2011年12月	2,048,092,556.35	241,047,341.51	1,156,139,891.97	-
成都金色领域	2010年12月	2013年6月	527,873,542.79	-	271,898,732.13	-
成都金域西岭	2007年9月	2011年4月	1,758,338,392.76	991,152,657.07	1,097,566,715.14	-
成都魅力之城	2007年9月	2011年12月	1,155,098,335.62	355,411,575.22	514,132,423.69	-
成都五龙山公园	2010年10月	2011年12月	726,167,875.51	-	225,047,790.98	-
武汉金域华府	2009年6月	2011年4月	1,133,952,819.91	389,751,279.45	804,443,304.98	-
武汉万科红郡	2010年3月	2011年6月	1,488,678,245.92	-	893,682,303.37	-
武汉金色城市	2010年10月	2012年7月	1,244,557,800.00	-	466,658,393.87	-
武汉金域蓝湾	2010年11月	2012年2月	979,252,236.00	-	413,059,612.69	-
武汉魅力之城	2009年5月	2011年5月	1,170,460,807.99	402,240,775.84	573,232,752.62	-
武汉万科城	2009年8月	2011年4月	1,127,910,304.87	299,848,729.93	714,914,785.09	-
武汉圆方	2009年3月	2011年5月	360,962,663.66	280,277,762.34	344,237,698.40	-
西安金域曲江	2010年4月	2011年12月	2,986,120,000.00	-	1,010,382,730.60	-
西安万科城	2010年6月	2012年5月	5,832,729,902.96	-	526,984,098.73	-
西安新地城	2008年4月	2011年12月	889,731,418.42	195,691,290.03	122,955,242.95	-
重庆高新园	2009年12月	2011年12月	1,260,080,187.94	370,769,228.48	668,016,503.68	-
重庆万科锦程	2010年9月	2012年6月	2,315,695,168.14	-	1,306,452,517.63	-
重庆友诚生态名苑	2009年5月	2011年6月	939,400,561.10	467,279,316.57	575,333,768.23	-
昆明金域缇香	2010年8月	2012年12月	1,500,000,000.00	-	523,277,470.02	-
贵州金域华府	2010年9月	2011年12月	2,593,940,000.00	-	388,762,000.89	-
转入已完工				4,206,475,467.24	-	-
合计:				41,703,082,635.83	78,634,957,185.37	

万科企业股份有限公司  
财务报表附注  
(金额单位:人民币元)

**(七) 合并财务报表项目附注(续)**

**6 存货(续)**

**(4) 存货明细表:(续)**

**ii 在建开发产品(续)**

注: 如上述项目分期开发, 则上述的开工时间、预计竣工时间及预计总投资为年末在建开发产品的开工时间、预计竣工时间及预计总投资。

**iii 拟开发产品**

项目名称	预计开工时间	预计最近一期的竣工时间	预计总投资	年初余额	年末余额	跌价准备
深圳布吉水径	2012年1月	2013年3月	1,147,380,000.00	-	310,239,974.30	-
深圳大甲岛	2012年3月	2013年5月	2,000,000,000.00	-	126,744,865.24	-
深圳金色领域	2011年1月	2012年4月	650,000,000.00	-	122,899,486.84	-
深圳九州项目	2011年6月	2012年12月	8,000,000,000.00	-	1,126,633,648.33	-
深圳水径项目	2012年1月	2013年12月	793,076,042.73	-	297,173,038.41	-
深圳溪之谷	2012年1月	2013年12月	1,607,000,000.00	570,496,758.14	574,890,229.08	-
惠州金域华庭	2012年8月	2013年12月	540,000,000.00	429,274,405.81	132,361,384.31	-
惠州双月湾	2011年3月	2012年9月	7,164,170,000.00	176,004,114.60	476,353,235.02	-
东莞长安万科中心	2011年5月	2012年3月	2,363,334,684.75	-	1,059,461,085.65	-
东莞虎门紫台	2011年1月	2012年10月	1,275,378,034.02	-	647,031,394.32	-
东莞金域华府	2011年1月	2012年10月	2,248,281,692.29	-	1,017,618,503.85	-
东莞双城水岸	2011年5月	2012年6月	3,808,870,277.00	2,620,064,307.27	2,072,876,029.18	-
东莞万科城	2011年1月	2012年4月	844,873,372.43	41,103,810.65	118,190,539.30	-
佛山F04项目	2011年3月	2012年12月	1,100,850,715.50	-	538,078,075.04	-
佛山陈村锦龙二 项目	2011年5月	2012年12月	857,025,106.62	-	292,002,561.60	-

万科企业股份有限公司  
财务报表附注  
(金额单位:人民币元)

**(七) 合并财务报表项目附注(续)**

**6 存货(续)**

**(4) 存货明细表:(续)**

**iii 拟开发产品(续)**

项目名称	预计开工时间	预计最近一期的竣工时间	预计总投资	年初余额	年末余额	跌价准备
佛山金域蓝湾	2011年12月	2013年6月	971,745,897.42	1,424,438,203.05	339,178,299.11	-
长沙机床厂	2011年4月	2013年2月	1,131,767,351.13	-	492,899,031.12	-
长沙金域蓝湾	2011年3月	2012年5月	1,128,223,360.82	217,092,069.42	233,365,131.78	-
长沙新江	2011年5月	2013年03月	848,279,335.12	-	378,823,933.10	-
长沙滨江项目	2011年5月	2013年3月	1,994,555,700.00	-	205,540,980.20	-
长沙万科城	2011年12月	2013年5月	678,297,097.56	296,443,677.70	243,421,505.76	-
福州金域榕郡	2011年3月	2013年8月	1,817,093,471.79	2,217,938,617.89	1,149,360,368.48	-
福州金域中央	2011年4月	2013年9月	1,340,269,982.94	-	666,374,861.50	-
福州上海新村项目	2011年3月	2013年2月	3,154,639,545.47	-	1,037,192,467.28	-
福州永泰赤壁	2011年3月	2013年9月	1,647,292,567.67	-	161,434,980.79	-
海南湖心岛	2012年1月	2012年12月	3,763,983,600.00	-	1,487,956,284.08	-
三亚森林湖	2011年2月	2011年12月	5,035,760,000.00	619,354,205.91	777,856,545.63	-
上海滨江项目	2012年1月	2013年12月	1,949,110,000.00	-	976,259,044.18	-
上海城花新园	2011年1月	2012年6月	1,961,365,741.11	1,001,438,999.74	515,602,554.31	-
上海金色城市	2011年4月	2013年8月	2,007,289,444.61	12,136,113.32	112,709,359.56	-
上海七宝53#	2012年1月	2014年12月	2,396,307,326.65	263,775,898.14	305,243,361.60	-
上海五街坊项目	2011年1月	2012年4月	1,816,543,175.78	923,547,704.88	889,625,440.53	-
上海铜山街	2011年4月	2014年12月	7,726,989,278.67	4,052,111,092.23	4,088,883,656.23	-
杭州良渚文化村	2011年3月	2012年12月	10,484,037,018.79	2,482,847,847.42	1,807,458,856.44	-
杭州泉水湾	2011年6月	2013年12月	1,452,111,267.32	446,943,920.90	421,092,482.31	-
苏州玲珑湾花园	2011年10月	2013年9月	1,129,674,122.00	674,765,639.87	280,794,340.59	-
苏州万科翡翠	2011年1月	2012年6月	1,100,150,458.72	-	645,523,620.25	-
无锡金域蓝湾	2012年3月	2014年9月	2,277,876,053.47	364,016,668.54	353,169,608.44	-
无锡魅力之城	2011年3月	2012年9月	3,549,237,107.29	865,838,592.40	655,167,406.27	-
无锡信成道	2012年3月	2013年12月	3,701,815,875.60	-	1,543,236,133.46	-
昆山高尔夫	2011年3月	2013年1月	2,683,607,095.80	507,194,353.28	358,149,209.62	-
南京金域蓝湾	2011年2月	2012年6月	3,320,892,827.55	1,591,674,883.01	1,375,594,962.04	-
南京安品街	2011年3月	2012年5月	873,351,893.51	443,664,344.88	467,068,096.94	-
镇江魅力之城	2011年2月	2012年12月	864,251,041.04	533,988,321.70	600,565,195.23	-
宁波金色城市	2011年3月	2012年12月	934,917,584.62	-	428,807,891.57	-

万科企业股份有限公司  
财务报表附注  
(金额单位:人民币元)

**(七) 合并财务报表项目附注(续)**

**6 存货(续)**

**(4) 存货明细表:(续)**

**iii 拟开发产品 (续)**

项目名称	预计最近一期的 预计开工时间 竣工时间		预计总投资	年初余额	年末余额	跌价准备
	预计开工时间	竣工时间				
宁波云鹭湾	2011年2月	2012年6月	3,303,568,448.00	2,078,678,079.44	1,762,600,856.55	-
南昌金域蓝湾	2011年3月	2013年1月	624,323,700.00	-	280,154,467.40	-
北京欢庆城	2011年9月	2012年12月	962,481,000.00	-	163,599,200.00	-
北京田家园项目	2011年2月	2012年11月	1,216,206,878.00	-	635,998,108.69	-
唐山凤凰新城	2011年4月	2012年7月	4,774,173,579.34	-	327,894,629.63	-
天津滨海时尚	2011年1月	2013年5月	351,996,798.18	148,888,087.70	168,318,097.17	-
天津东丽湖	2011年1月	2012年6月	5,514,423,180.00	547,080,681.83	837,217,502.04	-
天津海港城	2011年3月	2013年12月	2,047,735,798.08	-	499,821,083.23	-
天津假日润园	2011年1月	2012年2月	1,088,269,530.82	490,784,068.75	344,895,159.26	-
天津中新生态城 项目	2011年1月	2012年11月	722,108,597.39	-	109,371,035.34	-
沈阳柏翠园	2011年3月	2013年12月	1,499,572,282.55	-	216,114,949.94	-
沈阳金域蓝湾	2011年5月	2013年9月	1,717,607,400.00	658,079,307.75	389,386,333.94	-
鞍山惠斯勒	2011年3月	2012年7月	1,606,024,575.64	233,525,695.90	367,063,081.66	-
鞍山万科城	2011年3月	2013年7月	929,260,048.42	227,077,068.20	114,385,195.27	-
大连魅力之城	2011年10月	2012年12月	499,100,733.00	-	271,989,592.80	-
大连溪之谷	2011年3月	2012年8月	292,721,821.61	103,067,511.15	108,116,294.88	-
长春柏翠园	2011年8月	2012年12月	7,886,353,698.22	-	733,884,882.59	-
吉林滨江项目	2011年7月	2013年10月	8,805,542,633.10	-	1,149,869,248.89	-
青岛城市花园	2011年3月	2012年10月	587,760,522.16	307,741,689.34	142,160,068.00	-
青岛蓝山	2011年4月	2013年10月	972,880,798.46	-	236,071,169.11	-
青岛李沧新城	2011年3月	2011年12月	1,932,516,041.52	-	638,942,903.04	-
青岛万科城	2011年1月	2013年6月	1,675,554,630.73	-	493,368,463.14	-
烟台大疃项目	2012年1月	2012年9月	2,380,326,610.45	-	559,750,094.36	-
烟台中联物流项目	2012年1月	2013年6月	1,479,150,000.00	-	188,878,751.17	-
成都海悦汇城	2011年6月	2013年6月	2,798,131,349.13	601,924,454.58	641,921,890.28	-

万科企业股份有限公司  
财务报表附注  
(金额单位:人民币元)

## (七) 合并财务报表项目附注(续)

### 6 存货(续)

#### (4) 存货明细表:(续)

##### iii 拟开发产品(续)

项目名称	预计开工时间	预计最近一期的竣工时间	预计总投资	年初余额	年末余额	跌价准备
成都金色领域	2011年12月	2014年3月	1,732,263,998.16	753,135,923.89	600,007,132.41	-
成都五龙山	2011年4月	2011年12月	2,073,832,124.49	-	573,874,315.04	-
武汉金域蓝湾	2011年3月	2012年12月	2,796,561,391.78	-	1,116,401,992.35	-
武汉万科城	2011年2月	2012年8月	852,090,000.00	647,172,057.93	472,996,105.30	-
武汉万科红郡	2011年3月	2013年10月	822,068,471.00	-	284,895,478.08	-
重庆高新区项目	2011年3月	2012年12月	2,008,748,071.87	695,844,625.30	782,014,332.76	-
重庆万科锦程	2011年3月	2013年12月	2,340,685,257.76	525,310,654.14	126,577,329.44	-
昆明东白沙河项目	2012年1月	2013年3月	1,904,960,000.00	-	648,025,238.05	-
贵阳金域蓝湾	2011年5月	2012年9月	1,531,620,000.00	-	136,691,170.97	-
新疆鲤鱼山路项目	2011年3月	2013年10月	651,220,000.00	-	176,262,415.41	-
其他			-	2,472,043,930.86	1,104,265,982.36	-
转入在建			-	10,360,400,166.60	-	-
<b>合计:</b>			<b>43,626,908,554.11</b>	<b>49,314,694,209.42</b>		-

注: 如上述项目分期开发, 则上述的开工时间、预计竣工时间及预计总投资为年末拟开发产品的开工时间、预计竣工时间及预计总投资。

### 7 可供出售金融资产

类别	2010年12月31日	2009年12月31日
可供出售权益工具	4,763,600.00	163,629,472.66
可供出售非上市信托产品	400,000,000.00	-
<b>合计</b>	<b>404,763,600.00</b>	<b>163,629,472.66</b>

可供出售股票公允价值按资产负债表日的公开交易市场的收盘价确定。

可供出售非上市信托产品为持有的本集团合作开发项目的非公开交易集合信托计划收益权。由于不具备活跃市场报价且其公允价值不能可靠计量, 按成本计量。

本年无将持有至到期投资重分类为可供出售金融资产的情况。

本集团无可供出售金融资产的长期债权投资(2009年:无)。

万科企业股份有限公司  
财务报表附注  
(金额单位:人民币元)

**(七) 合并财务报表项目附注(续)**

**8 对合营企业投资和联营企业投资**

被投资单位名称	企业类型	注册地	法人代表	主营业务	注册资本	持股比例	表决权比例	年末资产总额	年末负债总额	年末净资产	本年营业收入	本年净利润 / (亏损)	关联关系	组织机构代码
<b>一、合营公司</b>														
上海加来房地产开发有限公司	有限责任公司	上海	孙忠人	房地产开发经营	180,000,000.00	49.0%	50.0%	1,589,814,592.15	836,466,842.71	753,347,749.44	1,498,120,791.00	366,918,903.24	合营	73542719-5
中航万科有限公司	有限责任公司	北京	顾惠忠	房地产开发经营	3,000,000,000.00	40.0%	50.0%	8,092,639,486.95	5,250,879,147.48	2,841,760,339.47	-	(1,746,270.40)	合营	71093467-6
东莞市万科置地有限公司	有限责任公司	东莞	周彤	房地产开发经营	10,000,000.00	50.0%	50.0%	1,640,334,463.58	1,115,982,616.76	524,351,846.82	-	(1,354,165.67)	合营	66154690-8
武汉万科青安居房地产有限公司	有限责任公司	武汉	张旭	房地产开发经营	100,000,000.00	30.0%	50.0%	141,193,254.58	36,952,535.60	104,240,718.98	679,215.15	1,363,656.94	合营	66951907-4
云南万科城投房地产有限公司	有限责任公司	昆明	莫军	房地产开发经营	10,000,000.00	51.0%	50.0%	10,012,144.61	9,943.14	10,002,201.47	-	2,201.47	合营	69798807-0
长沙市领域房地产开发有限公司	有限责任公司	长沙	吴晓勇	房地产开发经营	100,000,000.00	60.0%	50.0%	1,162,280,988.04	1,083,279,277.74	79,001,710.30	-	(14,416,939.72)	合营	79473990-6
长沙市领域投资有限公司	有限责任公司	长沙	吴晓勇	房地产开发经营	100,000,000.00	60.0%	50.0%	292,903,463.48	193,506,624.11	99,396,839.37	-	(240,957.50)	合营	66859493-7
北京中粮万科房地产开发有限公司	有限责任公司	北京	孙忠人	房地产开发经营	800,000,000.00	50.0%	50.0%	6,764,747,596.19	5,995,489,263.04	769,258,333.15	-	(30,820,145.39)	合营	69633276-6
长春万科溪之谷房地产开发有限公司	有限责任公司	长春	张建新	房地产开发经营	50,000,000.00	50.0%	50.0%	952,410,964.82	914,091,608.54	38,319,356.28	-	(11,673,778.22)	合营	69149991-1
上海安宏房地产投资有限公司	有限责任公司	上海	刘爱明	房地产开发经营	5,000,000.00	65.0%	50.0%	4,973,389.61	-	4,973,389.61	-	(26,610.39)	合营	55427537-2
天津市迪万投资有限公司	有限责任公司	天津	张葵	房地产开发经营	39,215,700.00	40.0%	40.0%	38,608,553.85	-	38,608,553.85	-	(607,146.15)	合营	55036863-5
杭州湘格投资管理有限公司	有限责任公司	杭州	杨佳	管理咨询	2,000,000.00	50.0%	50.0%	45,469,430.37	42,972,807.08	2,496,623.29	3,157,800.00	496,623.29	合营	55518278-4

万科企业股份有限公司  
财务报表附注  
(金额单位:人民币元)

**(七) 合并财务报表项目附注(续)**

**8 对合营企业投资和联营企业投资(续)**

被投资单位名称	企业类型	注册地	法人代表	主营业务	注册资本	持股比例	表决权比例	年末资产总额	年末负债总额	年末净资产	本年营业收入	本年净利润 / (亏损)	关联关系	组织机构代码
												(亏损)		
杭州东尚置业有限公司	有限责任公司	杭州	杨佳	房地产开发经营	20,000,000.00	50.0%	50.0%	931,344,147.08	911,361,220.95	19,982,926.13	-	(17,073.87)	合营	55519045-0
北京万信投资发展有限公司	有限责任公司	北京	莫军	投资	740,000,000.00	50.0%	50.0%	1,257,809,051.09	658,255,963.94	599,553,087.15	-	(1,447,238.93)	合营	79755533-6
珠海市海愉置业有限公司	有限责任公司	珠海	张国文	房地产开发	63,800,000.00	50.0%	50.0%	503,857,294.62	411,088,984.09	92,768,310.53	1,493,484.00	(924,559.88)	合营	70778754-8
深圳市海轩投资发展有限公司	有限责任公司	深圳	杜晶	房地产开发	10,000,000.00	50.0%	50.0%	1,093,625,301.64	1,105,458,014.02	(11,832,712.38)	-	(10,286,469.71)	合营	55518278-4
深圳市名爵投资发展有限公司	有限责任公司	深圳	谢卫平	房地产开发	15,000,000.00	50.0%	50.0%	390,542,163.80	375,709,880.00	14,832,283.80	-	(12,301.47)	合营	66267111-0
天津松科房地产有限公司	有限责任公司	天津	曹立明	房地产开发	20,000,000.00	49.0%	40.0%	996,189,097.91	960,918,402.38	35,270,695.53	-	(2,938,677.91)	合营	69742555-0
长春万科京城房地产开发有限公司	有限责任公司	长春	张建新	房地产开发经营	230,000,000.00	10.0%	50.0%	1,864,981,255.52	1,649,952,662.01	215,028,593.51	-	(14,959,602.99)	合营	69149993-8

万科企业股份有限公司  
财务报表附注  
(金额单位:人民币元)

**(七) 合并财务报表项目附注(续)**

**8 对合营企业投资和联营企业投资(续)**

被投资单位名称	企业类型	注册地	法人代表	主营业务	注册资本	持股比例	表决权比例	年末资产总额	年末负债总额	年末净资产	本年营业收入	本年净利润 / (亏损)	关联关系	组织机构代码
<b>二、 联营公司</b>														
北京金隅万科房地产开发有限公司	有限责任公司	北京	黄安南	房地产开发经营	190,000,000.00	49.0%	40.0%	2,366,889,372.11	2,098,157,124.23	268,732,247.88	35,413,311.94	6,628,140.38	联营	66560513-5
武汉高尔夫城市花园房地产开发有限公司	有限责任公司	武汉	周卫军	房地产开发经营	219,000,000.00	49.0%	15.0%	1,276,432,046.04	978,326,949.97	298,105,096.07	371,299,794.00	42,870,562.42	联营	72577656-X
上海南都白马房地产开发有限公司	有限责任公司	上海	周卫军	房地产开发经营	27,000,000.00	49.0%	15.0%	324,925,557.09	255,075,371.25	69,850,185.84	126,487,069.00	23,055,947.39	联营	63175834-4
成都一航万科滨江房地产开发有限公司	有限责任公司	成都	肖临骏	房地产开发经营	140,000,000.00	49.0%	15.0%	1,236,040,484.79	1,055,860,776.67	180,179,708.12	455,499,174.00	48,267,078.99	联营	66533572-9
合肥一航万科地产有限公司	有限责任公司	合肥	肖临骏	房地产开发经营	101,500,000.00	50.0%	29.6%	2,102,534,655.92	1,969,575,356.58	132,959,299.34	429,284,001.15	51,883,572.69	联营	66794757-7
苏州中航万科长风置业有限公司	有限责任公司	苏州	肖临骏	房地产开发经营	280,000,000.00	49.0%	21.6%	762,878,265.25	433,439,204.93	329,439,060.32	362,971,096.00	49,582,371.65	联营	67303920-9
长沙东方城房地产开发有限公司	有限责任公司	长沙	康宏	房地产开发经营	20,000,000.00	20.0%	20.0%	395,773,176.98	342,869,998.08	52,903,178.90	57,443,084.00	6,781,997.95	联营	73474474-6
上海尊怡物业服务有限公司	有限责任公司	上海	祝樟若	物业管理	3,000,000.00	30.0%	30.0%	7,361,048.60	8,063,521.32	(702,472.72)	12,003,885.01	(729,271.09)	联营	67935521-0
佛山市顺德区中航万科房地产有限公司	有限责任公司	佛山	周卫军	房地产开发经营	600,000,000.00	15.0%	15.0%	2,596,498,836.42	2,001,023,967.64	595,474,868.78	-	(4,528,488.20)	联营	69645137-8
厦门万特福房地产开发有限公司	有限责任公司	厦门	刘夏生	房地产开发经营	400,000,000.00	30.0%	30.0%	1,561,552,625.99	1,165,577,537.10	395,975,088.89	-	(4,024,911.11)	联营	69990321-0

万科企业股份有限公司  
财务报表附注  
(金额单位:人民币元)

**(七) 合并财务报表项目附注(续)**

**8 对合营企业投资和联营企业投资(续)**

被投资单位名称	企业类型	注册地	法人代表	主营业务	注册资本	持股比例	表决权比例	年末资产总额	年末负债总额	年末净资产	本年营业收入	本年净利润 / (亏损)	关联关系	组织机构代码
广州银业君瑞房地产开发有限公司	有限责任公司	广州	张海	房地产开发经营	10,000,000.00	49.0%	15.0%	707,867,833.08	665,180,555.41	42,687,277.67	281,930,244.00	49,459,896.45	联营	77835925-X
上海静园房地产开发有限公司	有限责任公司	上海	刘爱明	房地产开发经营	30,000,000.00	45.0%	40.0%	1,853,637,688.99	1,824,730,256.74	28,907,432.25	-	(1,092,567.75)	联营	55430178-8
廊坊旷世基业房地产开发有限公司	中外合资	廊坊	何剑波	房地产开发经营	美元 50,000,000.00	50.0%	40.0%	478,310,855.13	146,632,115.82	331,678,739.31	-	(4,404,620.69)	联营	55042820-4
上海万科长宁置业有限公司	有限责任公司	上海	刘爱明	房地产开发经营	30,000,000.00	49.0%	15.0%	1,165,971,998.05	1,136,016,804.46	29,955,193.59	-	(44,806.41)	联营	13270989-8
上海重万置业有限公司	有限责任公司	上海	陈东彪	房地产开发经营	10,000,000.00	49.0%	15.0%	1,050,720,943.32	1,044,189,627.65	6,531,315.67	-	(3,468,684.33)	联营	55297495-4
沈阳中铁万科朗榆置业有限公司	有限责任公司	沈阳	冯继平	房地产开发	100,000,000.00	51.0%	40.0%	663,132,745.64	563,202,804.30	99,929,941.34	-	(70,058.66)	联营	55999643-5
重庆万滨置业有限公司	有限责任公司	重庆	肖临骏	房地产开发经营	40,000,000.00	45.0%	25.0%	393,540,864.12	353,747,463.63	39,793,400.49	-	(206,599.51)	联营	55297495-4

万科企业股份有限公司  
财务报表附注  
(金额单位:人民币元)

**(七) 合并财务报表项目注释(续)**

**9 长期股权投资**

被投资单位名称	核算方法	投资额	年初余额	增减变动	年末余额	在被投资单位持股比例	在被投资单位表决权比例	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明	本期计提减值准备	本期计提减值准备	现金红利
<b>一、对合营公司投资</b>											
沈阳万科永达房地产开发有限公司(注1)	权益法	93,431,369.19	257,191,965.39	(257,191,965.39)	-	-	-	-	-	-	-
杭州南都宋城房地产开发有限公司	权益法	140,873,631.57	280,370,287.05	(280,370,287.05)	-	-	-	本集团与合作方约定该等公司重大财务和经营决策均需合作各方	-	-	-
上海加来房地产开发有限公司	权益法	116,032,000.00	189,350,134.64	163,029,146.64	352,379,281.28	49.0%	50.0%	一致同意	-	-	-
中航万科有限公司	权益法	1,200,000,000.00	385,240,719.93	751,463,415.85	1,136,704,135.78	40.0%	50.0%	同上	-	-	55,783,473.67
东莞市万科置地有限公司	权益法	521,938,200.25	521,353,006.24	(677,082.84)	520,675,923.40	50.0%	50.0%	-	-	-	-
大连万科魅力之城开发有限公司(注1)	权益法	187,000,000.00	177,786,410.69	(177,786,410.69)	-	-	-	本集团与合作方约定该等公司重大财务和经营决策均需合作各方	-	-	-
武汉万科青安居房地产有限公司	权益法	29,962,906.05	30,870,812.70	792,196.38	31,663,009.08	30.0%	50.0%	一致同意	-	-	-
云南万科城投房地产有限公司	权益法	5,100,000.00	5,100,000.00	1,122.75	5,101,122.75	51.0%	50.0%	本集团按照在公司决策机构董事会派驻的人数确定表决权比例	-	-	-
长沙市领域房地产开发有限公司	权益法	55,951,757.42	56,768,107.41	(9,367,081.23)	47,401,026.18	60.0%	50.0%	同上	-	-	-
长沙市领域投资有限公司	权益法	59,763,799.69	59,806,714.68	(120,537.94)	59,686,176.74	60.0%	50.0%	同上	-	-	-
北京中粮万科房地产开发有限公司	权益法	800,000,000.00	800,039,239.27	(15,410,072.70)	784,629,166.57	50.0%	50.0%	-	-	-	-
长春万科溪之谷房地产开发有限公司	权益法	24,465,386.20	-	19,159,678.14	19,159,678.14	50.0%	50.0%	-	-	-	-

万科企业股份有限公司  
财务报表附注  
(金额单位:人民币元)

**(七) 合并财务报表项目附注(续)**

**9 长期股权投资(续)**

被投资单位名称	核算方法	投资额	年初余额	增减变动	年末余额	在被投资	在被投资	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明	本期计提减值准备	减值准备	现金红利
						单位持股比例	单位表决权比例				
本集团与合作方约定该等公司重大财务和经营决策均需合作各方一致同意											
上海安宏房地产投资有限公司	权益法	3,250,000.00	-	3,232,703.25	3,232,703.25	65.0%	50.0%		-	-	-
天津市迪万投资有限公司	权益法	15,686,300.00	-	15,443,441.54	15,443,441.54	40.0%	40.0%		同上	-	-
杭州湘格投资管理有限公司	权益法	1,000,000.00	-	1,273,142.81	1,273,142.81	50.0%	50.0%		-	-	-
杭州东尚置业有限公司	权益法	10,000,000.00	-	9,991,463.07	9,991,463.07	50.0%	50.0%		-	-	-
北京万信投资发展公司	权益法	300,669,032.29	-	299,776,543.58	299,776,543.58	50.0%	50.0%		-	-	-
珠海市海渝置业有限公司	权益法	31,900,000.00	-	31,437,720.06	31,437,720.06	50.0%	50.0%		-	-	-
深圳市海轩投资发展有限公司	权益法	5,000,000.00	-	-	-	50.0%	50.0%		-	-	-
深圳市名爵投资发展有限公司	权益法	7,500,000.00	5,949,856.55	1,493,849.27	7,443,705.82	50.0%	50.0%		-	-	-
本集团与合作方约定该等公司重大财务和经营决策均需合作各方一致同意											
天津松科房地产有限公司	权益法	28,009,373.44	-	26,572,920.62	26,572,920.62	49.0%	40.0%		一致同意	-	-
长春万科京诚房地产开发有限公司	权益法	21,618,821.01	-	21,502,859.35	21,502,859.35	10.0%	50.0%		同上	-	-
<b>小计</b>		<b>3,659,152,577.11</b>	<b>2,769,827,254.55</b>	<b>604,246,765.47</b>	<b>3,374,074,020.02</b>				-	-	<b>55,783,473.67</b>

万科企业股份有限公司  
财务报表附注  
(金额单位:人民币元)

**(七) 合并财务报表项目附注(续)**

**9 长期股权投资(续)**

被投资单位名称	核算方法	投资额	年初余额	增减变动	年末余额	在被投资单位持股比例	在被投资单位表决权比例	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明	本期计提减值准备	本期计提减值准备	现金红利
<b>二、对联营公司投资</b>											
北京金隅万科房地产开发有限公司	权益法	49,000,000.00	128,642,745.90	3,036,055.56	131,678,801.46	49.0%	40.0%	本集团按照在公司决策机构董事会派驻的人数确定表决权比例	-	-	-
北京万科咨询有限公司	权益法	20,000.00	15,973.77	(15,973.77)	-	-	-	-	-	-	-
上海中房滨江房产有限公司(注1)	权益法	50,646,399.96	50,541,450.77	(50,541,450.77)	-	-	-	本集团直接持股和通过中航万科间接持股，万科在公司董事会中派有代表，参与该等公司的政策制定过程	-	-	-
武汉高尔夫城市花园房地产开发有限公司	权益法	30,947,889.46	60,312,464.60	21,006,575.59	81,319,040.19	49.0%	15.0%	同上	-	-	-
上海南都白马房地产开发有限公司	权益法	16,206,904.70	235,226,133.42	(75,636,450.77)	159,589,682.65	49.0%	15.0%	本集团直接持股和通过中航万科间接持股，万科在公司董事会中派有代表，参与该等公司的政策制定过程	-	-	95,530,196.04
成都一航万科滨江房地产开发有限公司	权益法	21,000,000.00	17,034,803.68	23,650,868.71	40,685,672.39	49.0%	15.0%	同上	-	-	-
合肥一航万科地产有限公司	权益法	29,955,320.74	19,855,774.08	25,927,631.17	45,783,405.25	50.0%	29.6%	本集团直接持股和通过中航万科间接持股比例合计为50%，万科对该公司存在重大影响	-	-	-
苏州中航万科长风置业有限公司	权益法	60,480,000.00	43,126,397.38	41,558,966.55	84,685,363.93	49.0%	21.6%	本集团直接持股和通过中航万科间接持股，万科在公司董事会中派有代表，参与该等公司的政策制定过程	-	-	-
杭州星辰房地产开发有限公司	权益法	177,177,894.83	138,077,079.65	(138,077,079.65)	-	-	-	-	-	-	105,090,125.04
长沙东方城房地产开发有限公司	权益法	8,561,996.02	9,224,235.19	1,356,399.59	10,580,634.78	20.0%	20.0%	-	-	-	-
上海尊怡物业服务有限公司	权益法	900,000.00	3,719.51	(3,719.51)	-	30.0%	30.0%	-	-	-	-
佛山市顺德区中航万科房地产有限公司	权益法	90,000,000.00	1,501,644.92	87,820,726.77	89,322,371.69	15.0%	15.0%	本集团直接持股和通过一航万科间接持股，万科在公司董事会中派有代表，参与该等公司的政策制定过程	-	-	-
厦门万特福房地产开发有限公司	权益法	120,000,000.00	-	118,792,526.67	118,792,526.67	30.0%	30.0%	-	-	-	-

万科企业股份有限公司  
财务报表附注  
(金额单位:人民币元)

**(七) 合并财务报表项目附注(续)**

**9 长期股权投资(续)**

被投资单位名称	核算方法	投资额	年初余额	增减变动	年末余额	在被投资	在被投资	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明	本期计提减值准备	本期计提减值准备	现金红利
						单位持股比例	单位表决权比例				
广州银业君瑞房地产开发有限公司	权益法	6,765,328.01	-	29,439,598.03	29,439,598.03	49.0%	15.0%	本集团直接持股和通过中航万科间接持股，万科在公司董事会中派有代表，参与该等公司的政策制定过程	-	-	-
上海静园房地产开发有限公司	权益法	13,500,000.00	-	13,008,344.51	13,008,344.51	45.0%	40.0%	本集团按照在公司决策机构董事会派驻的人数确定表决权比例	-	-	-
廊坊旷世基业房地产开发有限公司	权益法	168,041,680.00	-	165,839,369.66	165,839,369.66	50.0%	40.0%	本集团直接持股和通过中航万科间接持股，万科在公司董事会中派有代表，参与该等公司的政策	-	-	-
上海万科长宁置业有限公司	权益法	4,500,000.00	-	4,478,044.86	4,478,044.86	49.0%	15.0%	制定过程	-	-	-
上海重万置业有限公司	权益法	1,500,000.00	-	(199,655.32)	(199,655.32)	49.0%	15.0%	同上	-	-	-
沈阳中铁万科朗榆置地有限公司	权益法	51,000,000.00	-	50,965,671.26	50,965,671.26	51.0%	40.0%	本集团按照在公司决策机构董事会派驻的人数确定表决权比例	-	-	-
重庆万滨置业有限公司	权益法	10,000,000.00	-	9,907,030.22	9,907,030.22	45.0%	25.0%	本集团直接持股和通过中航万科间接持股，万科在公司董事会中派有代表，参与该等公司的政策	制定过程	-	-
<b>小计</b>		<b>910,203,413.72</b>	<b>703,562,422.87</b>	<b>332,313,479.36</b>	<b>1,035,875,902.23</b>					<b>200,620,321.08</b>	

万科企业股份有限公司  
财务报表附注  
(金额单位:人民币元)

**(七) 合并财务报表项目附注(续)**

**9 长期股权投资(续)**

被投资单位名称	核算方法	投资额	年初余额	增减变动	年末余额	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明			本年计提减值准备	现金红利
						在被投资单位持股比例	在被投资单位表决权比例	决权比例不一致的说明		
<b>三、成本法核算的其他股权投资</b>										
宁波金盛置业有限公司	成本法	1,914,993.58	1,914,993.58	-	1,914,993.58	10.0%	10.0%	-	-	118,000,000.00
上海中城联盟投资管理有限公司	成本法	8,600,000.00	17,200,000.00	(8,600,000.00)	8,600,000.00	2.24%	2.24%	-	-	-
中信万科基金	成本法	62,971,439.32	70,951,211.04	927,101.38	71,878,312.42	6.67%	6.67%	-	-	32,757,934.90
其他	成本法	1,408,402.91	1,927,119.47	(518,716.56)	1,408,402.91	-	-	-	-	-
<b>小计</b>		<b>74,894,835.81</b>	<b>91,993,324.09</b>	<b>(8,191,615.18)</b>	<b>83,801,708.91</b>					<b>150,757,934.90</b>
<b>合计</b>		<b>4,644,250,826.64</b>	<b>3,565,383,001.51</b>	<b>928,368,629.65</b>	<b>4,493,751,631.16</b>					<b>407,161,729.65</b>

注 1: 上述公司本年度已纳入合并范围, 详情见附注(六)4。

万科企业股份有限公司  
财务报表附注  
(金额单位:人民币元)

(七) 合并财务报表项目附注(续)

**10 投资性房地产**

按成本计量的投资性房地产

项目	年初账面余额	本年增加	本年减少	年末账面余额
一、 账面原值				
房屋、建筑物	256,641,319.79	15,216,622.67	121,457,222.32	150,400,720.14
二、 累计折旧和累计摊销				
房屋、建筑物	28,498,161.80	5,245,393.13	12,519,030.05	21,224,524.88
三、 投资性房地产账面净值				
房屋、建筑物	228,143,157.99	9,971,229.54	108,938,192.27	129,176,195.26
四、 投资性房地产账面价值				
房屋、建筑物	228,143,157.99	9,971,229.54	108,938,192.27	129,176,195.26

本年折旧和摊销额人民币 5,245,393.13 元 (2009 年: 人民币 7,738,355.22 元)。

本集团本年无计提减值准备 (2009 年: 无)。

本集团没有按公允价值计量的投资性房地产 (2009 年: 无)。

万科企业股份有限公司  
财务报表附注  
(金额单位: 人民币元)

**(七) 合并财务报表项目附注(续)**

**11 固定资产**

	酒店、房屋及建筑物	装修费	机器设备	运输工具	电子设备	其他设备	合计
<b>账面原值:</b>							
年初余额	1,403,347,259.25	38,737,832.44	26,205,266.75	88,121,187.39	153,330,346.00	34,378,214.69	1,744,120,106.52
本年增加	27,390,310.48	5,890,967.44	1,594,309.50	23,042,502.68	23,886,605.08	2,949,300.84	84,753,996.02
本年减少	128,580,968.48	3,756,875.46	620,127.60	10,354,928.78	10,445,995.15	704,929.53	154,463,825.00
年末余额	<b>1,302,156,601.25</b>	<b>40,871,924.42</b>	<b>27,179,448.65</b>	<b>100,808,761.29</b>	<b>166,770,955.93</b>	<b>36,622,586.00</b>	<b>1,674,410,277.54</b>
<b>累计折旧:</b>							
年初余额	166,177,190.00	31,212,207.89	10,848,440.61	60,331,868.26	99,755,289.10	19,818,090.18	388,143,086.04
本年增加	50,689,658.99	6,447,337.04	2,103,299.16	13,005,761.53	17,368,730.22	1,129,376.78	90,744,163.72
本年减少	1,792,661.25	3,678,689.00	515,275.38	8,072,695.83	9,364,337.45	635,240.78	24,058,899.69
年末余额	<b>215,074,187.74</b>	<b>33,980,855.93</b>	<b>12,436,464.39</b>	<b>65,264,933.96</b>	<b>107,759,681.87</b>	<b>20,312,226.18</b>	<b>454,828,350.07</b>
<b>净额:</b>							
年末余额	<b>1,087,082,413.51</b>	<b>6,891,068.49</b>	<b>14,742,984.26</b>	<b>35,543,827.33</b>	<b>59,011,274.06</b>	<b>16,310,359.82</b>	<b>1,219,581,927.47</b>
年初余额	<b>1,237,170,069.25</b>	<b>7,525,624.55</b>	<b>15,356,826.14</b>	<b>27,789,319.13</b>	<b>53,575,056.90</b>	<b>14,560,124.51</b>	<b>1,355,977,020.48</b>

本年折旧额人民币 90,744,163.72 元 (2009 年: 人民币 87,914,858.77 元)。

本年由在建工程转入固定资产原价为人民币 12,440,287.62 元 (2009 年: 人民币 218,366,247.12 元)。

本集团本年没有暂时闲置的固定资产 (2009 年: 无)。

本集团本年没有通过融资租赁租入的固定资产 (2009 年: 无)。

本集团本年没有通过经营租赁租出的固定资产 (2009 年: 无)。

本集团本年末没有持有待售的固定资产 (2009 年: 无)。

本集团本年未办妥产权证的固定资产明细如下:

项目	未办妥产权证书原因	预计办结产权 证书时间
深圳万科中心	深圳万科中心部分竣工, 部分尚属在建工程, 需待全部竣工验收后一并办理房地产证。	2011 年

万科企业股份有限公司  
财务报表附注  
(金额单位:人民币元)

**(七) 合并财务报表项目附注(续)**

**12 在建工程**

**(1) 在建工程情况**

项目	2010年12月31日			2009年12月31日		
	账面余额	跌价准备	账面净值	账面余额	跌价准备	账面净值
深圳万科中心	680,658,822.79	-	680,658,822.79	563,214,720.18	-	563,214,720.18
东莞万科建筑研究基地	70,170,026.31	-	70,170,026.31	29,993,513.95	-	29,993,513.95
其他	13,453,291.48	-	13,453,291.48	-	-	-
<b>合计</b>	<b>764,282,140.58</b>	<b>-</b>	<b>764,282,140.58</b>	<b>593,208,234.13</b>	<b>-</b>	<b>593,208,234.13</b>

**(2) 在建工程项目本年变动情况**

工程名称	工程预算 (万元)	年初余额	本年增加	本年转入 固定资产	年末余额	工程投入占 预算比例	工程 进度	预计 完工日期	资金来源	利息资本化累 计金额	其中:本年利息 资本化金额	本年利 息资本 化率
深圳万科中心	77,193.50	563,214,720.18	127,029,522.39	9,585,419.78	680,658,822.79	95%	95%	2011年3月	借款	93,213,255.13	44,695,700.00	7%
东莞万科建筑 研究基地	12,710.00	29,993,513.95	43,031,380.20	2,854,867.84	70,170,026.31	55%	55%	2011年12月	自筹	-	-	-
其他	46,264.00	-	13,453,291.48	-	13,453,291.48	4%	4%	2012年6月	自筹	-	-	-
<b>合计</b>	<b>136,167.50</b>	<b>593,208,234.13</b>	<b>183,514,194.07</b>	<b>12,440,287.62</b>	<b>764,282,140.58</b>					<b>93,213,255.13</b>	<b>44,695,700.00</b>	

万科企业股份有限公司  
财务报表附注  
(金额单位:人民币元)

**(七) 合并财务报表项目附注(续)**

**13 无形资产**

	年初额	本年增加	年末额
账面原值	82,516,435.50	300,863,007.72	383,379,443.22
累计摊销	550,109.56	8,877,446.37	9,427,555.93
<b>账面价值</b>	<b>81,966,325.94</b>	<b>291,985,561.35</b>	<b>373,951,887.29</b>

本年摊销额人民币 8,877,446.37 元 (2009 年: 人民币 550,109.56 元)。

无形资产主要为自用物业的土地使用权。

**14 长期待摊费用**

	年初额	本年增加	本年摊销额	年末额
租赁费	11,250,000.00	233,898.00	591,845.81	10,892,052.19
经营租赁的固定				
资产改良支出	12,580,556.02	7,922,842.63	6,561,413.69	13,941,984.96
其他	7,488,133.63	4,626,192.39	4,786,947.32	7,327,378.70
<b>合计</b>	<b>31,318,689.65</b>	<b>12,782,933.02</b>	<b>11,940,206.82</b>	<b>32,161,415.85</b>

**15 递延所得税资产及负债**

**(1) 已确认的递延所得税资产和递延所得税负债**

项目	2010年12月31日	2009年12月31日
可弥补亏损	496,291,101.58	289,824,752.49
减值准备	25,428,706.77	173,982,088.47
预提成本	164,906,761.13	145,121,089.26
土地增值税清算准备	791,527,640.65	575,409,722.11
其他	165,003,818.26	81,311,825.33
<b>递延所得税资产小计</b>	<b>1,643,158,028.39</b>	<b>1,265,649,477.66</b>
金融资产公允价值变动	-	28,303,017.05
收购公司公允价值变动	696,701,733.63	774,161,447.97
其他	42,291,625.36	-
<b>递延所得税负债小计</b>	<b>738,993,358.99</b>	<b>802,464,465.02</b>

万科企业股份有限公司  
财务报表附注  
(金额单位:人民币元)

**(七) 合并财务报表项目附注(续)**

**15 递延所得税资产及负债(续)**

**(2) 未确认递延所得税资产明细**

类别	2010年12月31日		2009年12月31日	
	暂时性差异	递延所得税资产	暂时性差异	递延所得税资产
可抵扣亏损	913,360,586.71	201,996,272.73	1,006,670,048.17	210,938,021.00
可抵扣暂时性差异	80,904,533.52	19,657,204.94	158,420,590.63	39,605,147.66
<b>合计</b>	<b>994,265,120.23</b>	<b>221,653,477.67</b>	<b>1,165,090,638.80</b>	<b>250,543,168.66</b>

**(3) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期**

年份	2010年12月31日	2009年12月31日
2011	37,974,715.39	104,855,643.28
2012	54,577,664.92	141,082,858.88
2013	227,427,534.67	369,707,204.29
2014	298,326,043.92	311,912,778.98
2015	295,054,627.81	-
<b>合计</b>	<b>913,360,586.71</b>	<b>927,558,485.43</b>

**(4) 引起暂时性差异的资产或负债项目对应的暂时性差异**

项目	2010年12月31日	2009年12月31日
可弥补亏损	2,008,692,733.35	1,203,555,576.82
减值准备	107,713,857.27	698,251,165.81
预提成本	662,580,087.12	586,315,397.01
土地增值税清算准备	3,400,793,808.54	3,192,284,494.35
其他	662,478,133.54	341,758,692.56
<b>可抵扣差异项目小计</b>	<b>6,842,258,619.82</b>	<b>6,022,165,326.55</b>
金融资产公允价值变动	-	123,606,291.03
收购公司公允价值变动	2,892,591,488.02	3,285,042,789.46
其他	845,832,507.20	-
<b>应纳税差异项目小计</b>	<b>3,738,423,995.22</b>	<b>3,408,649,080.49</b>

万科企业股份有限公司  
财务报表附注  
(金额单位: 人民币元)

## (七) 合并财务报表项目附注(续)

### 16 其他非流动资产

本年其他非流动资产主要为发放委托贷款以及股权收购预付款。

### 17 资产减值准备

本集团于 2010 年 12 月 31 日，资产减值情况汇总如下：

项目	年初余额	本年增加数	本年减少数		年末余额
			本年转回	本年转销	
一、坏账准备	164,299,563.23	104,203,526.00	32,987,330.03	37,785,691.21	197,730,067.99
其中：应收账款	12,507,409.80	9,823,171.71	3,330,714.00	5,786.65	18,994,080.86
其他应收款	151,792,153.43	94,380,354.29	29,656,616.03	37,779,904.56	178,735,987.13
二、存货跌价准备	624,680,521.09	-	616,667,200.00	563,636.37	7,449,684.72
三、可供出售金融资产减值准备	-	-	-	-	-
四、长期投资减值准备	-	-	-	-	-
<b>合计</b>	<b>788,980,084.32</b>	<b>104,203,526.00</b>	<b>649,654,530.03</b>	<b>38,349,327.58</b>	<b>205,179,752.71</b>

有关各资产本年确认减值损失的原因，参见有关各资产项目的附注。

### 18 短期借款

#### (1) 短期借款分类：

	2010 年 12 月 31 日			2009 年 12 月 31 日		
	原币	折人民币	年利率	原币	折人民币	年利率
信用借款						
-人民币	1,398,000,000.00	1,398,000,000.00	5.56%-6.00%	1,038,256,111.11	1,038,256,111.11	5.25%-5.40%
抵押借款*						
-人民币	80,000,000.00	80,000,000.00	5.31%	150,000,000.00	150,000,000.00	5.40%
<b>合计</b>	<b>1,478,000,000.00</b>			<b>1,188,256,111.11</b>		

\*以上抵押借款主要由本集团的存货作为抵押。

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

#### (2) 本集团本年末无已到期未偿还的短期借款情况(2009 年: 无)。

万科企业股份有限公司  
财务报表附注  
(金额单位:人民币元)

(七) 合并财务报表项目附注(续)

19 交易性金融负债

项目	2010年12月31日	2009年12月31日
	公允价值	公允价值
交易性金融负债	15,054,493.43	-

本集团于2010年12月31日的交易性金融负债为利率互换契约。

20 应付票据

	2010年12月31日	2009年12月31日
银行承兑汇票	-	30,000,000.00

21 应付账款

(1) 应付账款分类:

项目	2010年12月31日	2009年12月31日
预提地价	4,725,247,829.70	6,749,142,984.15
应付及预提工程款	11,678,690,155.18	9,185,531,347.02
质量保证金	261,824,697.62	185,955,789.35
应付及预提销售佣金	154,673,115.57	46,279,617.78
其他	103,342,020.91	133,138,167.45
合计	16,923,777,818.98	16,300,047,905.75

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

本集团账龄超过一年的应付账款主要为尚未支付的工程款、地价款、质量保证金等。

万科企业股份有限公司  
财务报表附注  
(金额单位:人民币元)

**(七) 合并财务报表项目附注(续)**

**22 预收款项**

**(1) 预收款项分类**

项目	预计结算日期	项目预售		
		比例	2010年12月31日	2009年12月31日
北京蓝山	2011年11月	88.8%	2,480,413,491.00	265,244,609.00
深圳金域华府	2011年3月	99.5%	2,079,851,337.00	1,842,085,308.00
大连魅力之城	2011年6月	86.7%	1,831,350,334.00	-
杭州西溪蝶园	2011年12月	71.0%	1,741,475,686.00	603,904.00
深圳第五园	2011年6月	99.4%	1,507,440,392.50	1,441,033,774.00
天津金奥国际	2011年9月	75.8%	1,476,238,859.00	380,413,146.00
西安金域曲江	2011年12月	80.1%	1,453,557,806.85	-
宁波金色水岸	2011年6月	96.5%	1,403,692,565.60	1,021,496,648.60
深圳金色半山	2011年12月	98.6%	1,394,115,675.01	-
珠海珠宾花园	2011年12月	75.0%	1,305,354,874.00	-
北京假日风景	2011年12月	96.2%	1,252,506,621.00	409,699,573.00
东莞金域华府	2011年9月	92.6%	1,211,374,445.00	220,148,375.00
成都金域西岭	2011年4月	92.5%	1,209,952,199.00	513,488,428.00
天津假日润园	2011年11月	95.5%	1,197,057,864.00	388,684,611.00
杭州金色家园	2011年9月	95.8%	1,161,763,575.00	-
广州万景德	2011年3月	93.1%	1,149,144,945.00	186,295,220.00
无锡魅力之城	2011年6月	91.3%	1,142,542,673.00	474,261,265.00
武汉金域华府	2011年4月	99.4%	1,137,246,395.00	288,921,333.00
沈阳万科城	2011年11月	66.7%	1,130,309,033.00	-
成都金润华府	2011年12月	100.0%	1,123,209,540.60	260,513,674.00
上海蓝山	2011年3月	77.5%	1,109,542,633.00	372,079.00
重庆友诚生态名苑	2011年6月	98.1%	1,080,029,701.80	409,883,851.06
武汉魅力之城	2011年5月	100.0%	991,481,366.00	545,429,689.00
天津魅力之城	2011年9月	65.9%	985,880,908.00	232,767,925.00
深圳千林山居	2011年4月	87.5%	968,576,139.00	196,534,500.00
武汉万科城	2011年4月	98.9%	958,157,978.00	22,092,978.00
沈阳金域国际	2011年8月	98.7%	941,544,270.00	-
南京金色城品	2011年6月	86.5%	921,071,163.00	366,039,560.00
沈阳金域蓝湾	2011年6月	79.4%	901,551,893.00	349,103,712.00
深圳东方沁园	2011年3月	95.9%	880,276,590.00	-
北京公园五号	2011年6月	57.9%	874,842,331.00	1,364,094,170.66
佛山缤纷四季	2011年8月	82.1%	869,959,629.00	-
青岛蓝山	2012年8月	83.8%	842,001,588.00	-
青岛万科城	2012年5月	82.4%	827,008,377.00	-
鞍山惠斯勒	2011年9月	76.7%	778,580,292.00	-

万科企业股份有限公司  
财务报表附注  
(金额单位:人民币元)

**(七) 合并财务报表项目附注(续)**

**22 预收款项(续)**

**(1) 预收款项分类(续)**

项目	预计结算日期	项目预售		
		比例	2010年12月31日	2009年12月31日
昆明金域缇香	2012年12月	100.0%	767,895,155.00	-
福州金域榕郡	2011年12月	61.3%	762,895,814.00	722,182,740.37
上海罗店C3	2011年9月	48.9%	737,577,799.00	-
苏州金域缇香	2011年12月	83.1%	735,322,204.00	-
无锡金域缇香	2011年6月	63.3%	731,324,478.00	178,782,929.00
厦门金域华府	2011年12月	79.7%	725,057,973.00	-
厦门金色悦程	2011年12月	89.7%	719,332,417.24	-
佛山金域蓝湾	2011年6月	68.8%	712,597,488.00	-
南昌青山湖	2011年6月	81.2%	648,900,414.00	-
青岛金色城品	2011年6月	99.6%	626,951,405.00	354,381,885.00
佛山兰乔圣菲	2011年3月	99.6%	624,811,818.00	238,370,974.00
长春洋浦花园	2011年6月	97.4%	613,611,114.00	207,204,647.00
武汉万科红郡	2011年6月	64.6%	613,137,465.00	-
广州金色城品	2011年1月	88.1%	580,288,667.00	74,954,305.00
深圳双城水岸	2011年6月	66.0%	574,228,828.90	456,936,778.30
杭州泉水湾	2011年6月	89.4%	570,583,355.00	734,522,934.00
成都魅力之城	2011年12月	95.0%	562,388,890.00	395,238,162.00
青岛城市花园	2011年9月	55.8%	533,670,244.00	-
长沙万科城	2011年9月	82.4%	532,401,172.00	-
南京金域蓝湾	2011年6月	56.8%	531,557,269.94	-
东莞虹溪诺雅	2011年12月	74.2%	524,377,172.00	1,058,522,694.00
成都海悦汇城	2012年12月	100.0%	511,245,217.00	-
重庆万科锦程	2012年6月	79.1%	510,103,797.04	-
广州金域蓝湾	2011年10月	93.7%	503,297,424.00	956,765,609.00
重庆万科缇香郡	2011年12月	87.2%	593,637,766.00	-
广州同福西	2012年3月	57.8%	492,767,182.00	-
上海济阳路	2011年1月	100.0%	479,619,570.00	104,677,665.00
青岛四季花城	2011年12月	79.6%	470,775,394.88	202,455,993.88
厦门湖心岛	2011年12月	39.3%	470,620,130.50	-
广州柏悦湾	2012年7月	96.1%	459,567,022.00	870,771,786.00
镇江润园	2011年12月	95.3%	455,416,941.00	392,018,254.00
其他			13,710,132,560.92	13,607,805,473.89
<b>总计</b>			<b>74,405,197,318.78</b>	<b>31,734,801,163.76</b>

万科企业股份有限公司  
财务报表附注  
(金额单位: 人民币元)

## (七) 合并财务报表项目附注(续)

### 22 预收款项(续)

#### (1) 预收款项分类(续)

本集团账龄超过一年的预收款项主要为尚未结算的预收房款。

(2) 本报告期预收款项中, 没有预收持有公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东单位或关联方情况(2009 年: 无)。

### 23 应付职工薪酬

项目	年初账面余额	本年增加	本年减少	年末账面余额
一、工资、奖金、津 贴和补贴	795,423,628.29	2,151,173,163.90	1,541,304,079.60	1,405,292,712.59
二、职工福利费	-	33,520,904.41	33,520,904.41	-
三、社会保险费	7,076,091.44	155,987,818.44	157,038,608.77	6,025,301.11
其中: 医疗保险费	1,467,567.20	49,694,723.19	50,183,050.01	979,240.38
基本养老保险费	5,103,138.80	94,788,558.94	95,268,454.25	4,623,243.49
失业保险费	216,093.30	6,063,880.62	6,007,318.31	272,655.61
工伤保险费	163,075.79	2,584,762.07	2,679,240.17	68,597.69
生育保险费	126,216.35	2,855,893.62	2,900,546.03	81,563.94
四、住房公积金	2,015,757.25	48,981,306.18	48,661,520.08	2,335,543.35
五、辞退福利	39,140.78	2,539,300.20	2,289,822.20	288,618.78
其中: 解除劳动关系 补偿	39,140.78	2,539,300.20	2,289,822.20	288,618.78
六、其他	1,949,854.44	2,632,535.39	2,765,738.79	1,816,651.04
其中: 工会经费和职 工教育经费	1,949,854.44	2,632,535.39	2,765,738.79	1,816,651.04
<b>合计</b>	<b>806,504,472.20</b>	<b>2,394,835,028.52</b>	<b>1,785,580,673.85</b>	<b>1,415,758,826.87</b>

应付职工薪酬中无属于拖欠性质的金额(2009 年: 无)。

本年无向职工提供的非货币性福利(2009 年: 无)。

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

万科企业股份有限公司  
财务报表附注  
(金额单位:人民币元)

**(七) 合并财务报表项目附注(续)**

**24 应交税费**

项目	2010年12月31日	2009年12月31日
增值税	33,862.26	11,524.56
营业税	215,275,379.63	136,027,439.39
企业所得税	1,677,498,216.57	720,023,458.22
个人所得税	15,863,086.52	28,820,204.74
城市维护建设税	38,454,592.58	7,769,444.79
土地增值税	1,175,718,584.44	272,889,550.67
房产税	5,520,553.87	2,783,733.47
教育费附加	15,484,110.49	4,346,142.24
其他	21,628,015.20	4,206,142.20
<b>合计</b>	<b>3,165,476,401.56</b>	<b>1,176,877,640.28</b>

本年预缴税费人民币 4,900,760,137.66 元 (2009 年: 人民币 1,979,482,541.79 元) 计入了资产科目。

**25 应付利息**

项目	2010年12月31日	2009年12月31日
分期付息到期还本的		
长期借款利息	9,228,725.01	4,065,943.32
企业债券利息	118,577,777.78	118,577,777.78
<b>合计</b>	<b>127,806,502.79</b>	<b>122,643,721.10</b>

万科企业股份有限公司  
财务报表附注  
(金额单位:人民币元)

**(七) 合并财务报表项目附注(续)**

**26 其他应付款**

**(1) 其他应付款分类:**

项目	2010年12月31日	2009年12月31日
应付合营联营公司款	2,148,384,968.04	924,056,119.10
应付股权款与合作公司		
往来及其他	9,940,071,455.66	3,703,636,775.41
土地增值税清算准备金	3,400,793,808.54	3,192,284,494.35
押金及保证金	435,146,746.84	416,770,015.06
代收款	482,148,357.67	254,447,580.14
购房意向金	407,484,012.35	736,205,556.56
应付股利	-	31,333,927.68
合计	<b>16,814,029,349.10</b>	<b>9,258,734,468.30</b>

**(2) 本报告期其他应付款中应付持有公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东单位或关联方情况:**

单位名称	2010年12月31日	2009年12月31日
中航万科有限公司	660,060,989.70	-
北京金隅万科房地产开发有限公司	493,752,536.45	-
长春万科京城房地产开发有限公司	482,331,936.21	-
长沙市领域房地产开发有限公司	321,492,351.06	-
武汉高尔夫城市花园房地产开发有限公司	58,692,325.80	15,356,614.64
成都一航万科滨江房地产开发有限公司	47,779,649.13	-
北京万信投资发展有限公司	43,606,328.27	-
武汉万科青安居房地产有限公司	35,391,771.97	-
上海安宏房地产投资有限公司	3,241,211.43	-
长沙市领域投资有限公司	1,135,350.01	-
上海尊怡物业服务有限公司	463,250.00	-
上海南都白马房地产开发有限公司	437,268.01	8,689,722.80
沈阳万科永达房地产开发有限公司	-	527,423,893.66
杭州南都宋城置业有限公司	-	372,585,888.00
合计	<b>2,148,384,968.04</b>	<b>924,056,119.10</b>

万科企业股份有限公司  
财务报表附注  
(金额单位:人民币元)

(七) 合并财务报表项目附注(续)

26 其他应付款(续)

(3) 账龄超过一年的大额其他应付款主要为尚未支付的股权转让款、保证金等。

本集团根据国税发[2006]187号文《国家税务总局关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》的清算条件，计提了土地增值税清算准备金计人民币3,400,793,808.54元(2009年:人民币3,192,284,494.35元)。本集团已对该部分土地增值税清算准备金对所得税的影响确认了递延所得税资产。

土地增值税是按30%~60%的累进税率，对本集团销售房地产所获得的增值额征收的。增值额的计算通常是销售房地产所取得的收入减去可以扣除的费用，其中包括土地使用权的摊销，借款利息以及相关的房地产开发成本。考虑到土地增值税有可能受到当地税务局的影响，实际的缴纳额可能高于或低于资产负债表日估计的数额。估计额的任何增减变动都影响以后年度的损益。

27 预计负债

项目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
客户补偿准备*1	2,806,469.72	-	310,644.40	2,495,825.32
酬金制项目*2	31,549,345.23	14,351,189.50	7,289,036.90	38,611,497.83
<b>合计</b>	<b>34,355,814.95</b>	<b>14,351,189.50</b>	<b>7,599,681.30</b>	<b>41,107,323.15</b>

\*1 客户补偿准备为北京公司、天津公司为项目后期维护所预提的客户补偿准备。

\*2 酬金制项目补偿款为物业管理公司实行酬金制管理所预提的补偿款。

万科企业股份有限公司  
财务报表附注  
(金额单位:人民币元)

**(七) 合并财务报表项目附注(续)**

**28 一年内到期的非流动负债**

**(1) 一年内到期的非流动负债分类:**

种类	原币	汇率	2010年12月31日		
			折人民币	借款条件	年利率
<b>1、银行借款</b>					
其中:人民币	3,710,000,000.00	1.0000	3,710,000,000.00	信用	4.86%-5.60%
	150,000,000.00	1.0000	150,000,000.00	抵押*1	5.27%
	600,000,000.00	1.0000	600,000,000.00	担保	4.86%
美元	97,496,608.18	6.6227	645,690,786.98	质押*2	3个月 LIBOR+ Margin*
<b>小计</b>			<b>5,105,690,786.98</b>		
<b>2、其他借款</b>					
其中:人民币	10,200,000,000.00	1.0000	10,200,000,000.00	信用	5.35%-5.60%
<b>小计</b>			<b>10,200,000,000.00</b>		
<b>合计</b>			<b>15,305,690,786.98</b>		
<b>2009年12月31日</b>					
种类	原币	汇率	折人民币	借款条件	年利率
<b>1、银行借款</b>					
其中:人民币	740,000,000.00	1.0000	740,000,000.00	抵押*1	5.67%-7.56%
	5,328,158,452.08	1.0000	5,328,158,452.08	信用	4.86%-7.43%
	150,000,000.00	1.0000	150,000,000.00	担保	7.56%
美元	125,000,000.00	6.8282	853,525,000.00	信用	3个月 LIBOR+ Margin*
	54,001,188.41	6.8282	368,730,914.70	质押*2	3个月 LIBOR+ Margin*
<b>合计</b>			<b>7,440,414,366.78</b>		

\* LIBOR+Margin 为伦敦银行同业拆借利率加利差。

\*1 以上抵押借款主要由本集团的存货作为抵押。

\*2 以上质押借款主要由本公司持有的控股子公司的股权作为质押。

一年内到期的非流动负债中无属于逾期借款获得展期的金额。

万科企业股份有限公司  
财务报表附注  
(金额单位:人民币元)

**(七) 合并财务报表项目附注(续)**

**28 一年内到期的非流动负债(续)**

**(2) 金额前五名的一年内到期的长期借款**

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率 (%)	2010年12月31日		2009年12月31日
					2010年12月31日	2009年12月31日	2009年12月31日
信托借款	2009-3-3	2011-3-3	人民币	5.40%	1,000,000,000.00		1,000,000,000.00
信托借款	2009-12-28	2011-12-28	人民币	5.35%	1,000,000,000.00		1,000,000,000.00
信托借款	2009-3-13	2011-3-13	人民币	5.45%	900,000,000.00		900,000,000.00
信托借款	2009-4-27	2011-4-26	人民币	5.45%	900,000,000.00		900,000,000.00
信托借款	2009-4-27	2011-4-26	人民币	5.45%	900,000,000.00		900,000,000.00
<b>合计</b>					<b>4,700,000,000.00</b>		<b>4,700,000,000.00</b>

**(3) 一年内到期的长期借款无逾期借款(2009年:无)。**

**29 长期借款**

**(1) 长期借款分类**

种类	原币	汇率	折人民币	2010年12月31日	
				借款条件	年利率
<b>1、银行借款</b>					
其中:人民币	11,746,440,000.00	1.0000	11,746,440,000.00	信用	4.86%-10.20%
	120,000,000.00	1.0000	120,000,000.00	担保	8.33%
	921,512,300.54	1.0000	921,512,300.54	抵押*1	4.86%-5.67%
美元	586,576,017.33	6.6227	3,884,716,989.96	质押*2	3个月
<b>小计</b>			<b>16,672,669,290.50</b>		LIBOR+Margin*
<b>2、其他借款</b>					
其中:人民币	6,517,830,000.00	1.0000	6,517,830,000.00	信用	5.27%-10.05%
	1,600,000,000.00	1.0000	1,600,000,000.00	担保	10.20%
<b>小计</b>			<b>8,117,830,000.00</b>		
<b>合计</b>			<b>24,790,499,290.50</b>		

万科企业股份有限公司  
财务报表附注  
(金额单位:人民币元)

**(七) 合并财务报表项目附注(续)**

**29 长期借款(续)**

**(1) 长期借款分类(续)**

种类	原币	汇率	2009年12月31日		
			折人民币	借款条件	年利率
1、银行借款					
其中:人民币	4,808,759,222.46	1.0000	4,808,759,222.46	信用	4.86%-5.4%
	230,000,000.00	1.0000	230,000,000.00	担保	5.4%-8.33%
	1,100,000,000.00	1.0000	1,100,000,000.00	抵押*1	4.86%-5.4%
美元	60,000,000.00	6.8282	409,692,000.00	信用	LIBOR+Margin*
	142,095,280.06	6.8282	970,254,991.31	质押*2	LIBOR+Margin*
<b>小计</b>			<b>7,518,706,213.77</b>		
2、其他借款					
其中:人民币	8,784,092,083.34	1.0000	8,784,092,083.34	信用	4.9%-5.4%
	1,200,000,000.00	1.0000	1,200,000,000.00	反担保	5.00%
<b>小计</b>			<b>9,984,092,083.34</b>		
<b>合计</b>			<b>17,502,798,297.11</b>		

\* LIBOR+Margin 为伦敦银行同业拆借利率加利差。

\*1 以上抵押借款主要由本集团的存货作为抵押。

\*2 以上质押借款主要由本公司持有的子公司的股权作为质押。

**(2) 金额前五名的长期借款**

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率		
				(%)	2010年12月31日	2009年12月31日
信托借款	2010-1-26	2012-1-26	人民币	5.85%	1,000,000,000.00	-
信托借款	2010-2-8	2012-2-8	人民币	5.85%	1,000,000,000.00	-
委托借款	2010-9-28	2012-9-28	人民币	9.70%	1,000,000,000.00	-
委托借款	2010-9-28	2012-9-28	人民币	10.20%	1,000,000,000.00	-
信托借款	2010-11-16	2012-11-15	人民币	10.20%	800,000,000.00	-
<b>合计</b>					<b>4,800,000,000.00</b>	-

本集团无因逾期借款获得展期形成的长期借款(2009年:无)。

万科企业股份有限公司  
财务报表附注  
(金额单位:人民币元)

**(七) 合并财务报表项目附注(续)**

**29 长期借款(续)**

(3) 长期借款到期日分析列示如下:

借款期限	2010年12月31日	2009年12月31日
一年至二年	19,850,291,041.60	15,934,138,520.48
二年至三年	2,339,988,193.69	1,518,659,776.63
三年以上	2,600,220,055.21	50,000,000.00
<b>合计</b>	<b>24,790,499,290.50</b>	<b>17,502,798,297.11</b>

**30 应付债券**

	债券 面值	发行日期	期限	发行 金额	年初应付利息	本年应计利息	本年已付利息	年末应付利息	年末余额
无担保债券	2,900,000,000.00	2008-9-1	5年	2,871,728,269.00	65,411,111.11	203,000,000.00	203,000,000.00	65,411,111.11	2,884,022,100.64
有担保债券	3,000,000,000.00	2008-9-1	5年	2,888,253,381.00	53,166,666.67	165,000,000.00	165,000,000.00	53,166,666.67	2,937,122,406.39
<b>合计</b>	<b>5,900,000,000.00</b>			<b>5,759,981,650.00</b>	<b>118,577,777.78</b>	<b>368,000,000.00</b>	<b>368,000,000.00</b>	<b>118,577,777.78</b>	<b>5,821,144,507.03</b>

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

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

**31 其他非流动负债**

	项目	2010年12月31日	2009年12月31日
维护基金*		5,338,808.76	4,459,331.32
其他		3,477,312.50	3,948,812.50
<b>合计</b>		<b>8,816,121.26</b>	<b>8,408,143.82</b>

\* 系物业项目代管基金

万科企业股份有限公司  
财务报表附注  
(金额单位: 人民币元)

**(七) 合并财务报表项目附注(续)**

**32 股本**

	年初余额		本年变动增减			年末余额
	发行 新股	送股	公积金 转股	其他(注 1)	小计	
<b>一、有限售条件股份</b>						
1、国家及国有法人持股	-	-	-	-	-	-
2、境内自然人持股	24,159,840.00	-	-	(4,795,062.00)	(4,795,062.00)	19,364,778.00
<b>有限售条件股份合计</b>	<b>24,159,840.00</b>	-	-	<b>(4,795,062.00)</b>	<b>(4,795,062.00)</b>	<b>19,364,778.00</b>
<b>二、无限售条件股份</b>						
1、境内上市人民币普通股	9,656,094,910.00	-	-	4,795,062.00	4,795,062.00	9,660,889,972.00
2、境内上市的外资股	1,314,955,468.00	-	-	-	-	1,314,955,468.00
<b>无限售条件股份合计</b>	<b>10,971,050,378.00</b>	-	-	<b>4,795,062.00</b>	<b>4,795,062.00</b>	<b>10,975,845,440.00</b>
<b>三、股份总数</b>	<b>10,995,210,218.00</b>	-	-	-	-	<b>10,995,210,218.00</b>

以上股份每股面值人民币 1.00 元。

注 1 报告期内，中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司按规定增加和解除董事、监事和高级管理人员持有的部分限售股份，公司境内自然人持有的有限售条件流通股减少 4,795,062 股，公司无限售条件流通股份相应增加。

**33 资本公积**

项目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
股本溢价	8,810,634,404.85	-	-	8,810,634,404.85
股权激励公积(注 1)	(156,158,557.16)	468,728,083.89	-	312,569,526.73
其他资本公积(注 2)	(96,759,264.25)	1,711,865.95	(238,812,524.44)	(333,859,922.74)
<b>合计</b>	<b>8,557,716,583.44</b>	<b>470,439,949.84</b>	<b>(238,812,524.44)</b>	<b>8,789,344,008.84</b>

注 1 本集团 2007 年度激励计划由于股价增长的业绩考核指标未能达成，该年度激励计划确认终止实施。于 2010 年 1 月 25 日，2007 年度激励计划项下所有持有股票通过二级市场全部售出，所获得资金连同账户结转利息归还本公司。至此，公司首期限制性股票激励计划实施完毕。

注 2 其他资本公积主要包括因购买子公司少数股权新取得的长期股权投资成本与按照新增持股比例计算应享有子公司可辨认净资产份额之间的差额，以及在不丧失控制权的情况下因部分处置对子公司的股权投资而取得的处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司净资产的差额。

万科企业股份有限公司  
财务报表附注  
(金额单位: 人民币元)

**(七) 合并财务报表项目附注(续)**

**34 盈余公积**

项目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
法定盈余公积	1,629,645,779.94	308,310,815.32	-	1,937,956,595.26
任意盈余公积	7,108,195,656.91	1,541,554,076.62	-	8,649,749,733.53
<b>合计</b>	<b>8,737,841,436.85</b>	<b>1,849,864,891.94</b>	-	<b>10,587,706,328.79</b>

**35 未分配利润**

项目	金额	提取或分配比例
年初未分配利润	8,808,398,744.05	-
加: 本年归属于母公司的净利润	7,283,127,039.15	-
减: 提取法定盈余公积	308,310,815.32	4.23%
提取任意盈余公积	1,541,554,076.62	21.17%
分配普通股股利	769,664,715.26	-
转出以前年度激励计划股利	1,711,865.95	-
<b>年末未分配利润</b>	<b>13,470,284,310.05</b>	

子公司本年提取的归属于母公司的盈余公积为人民币 761,589,813.08 元 (2009 年: 人民币 963,345,708.27 元)。

截至 2010 年 12 月 31 日, 本集团的未分配利润中包含了本公司的子公司的盈余公积中归属于母公司的部分人民币 3,343,250,837.87 元 (2009 年 12 月 31 日: 人民币 2,581,661,024.79 元)。

万科企业股份有限公司  
财务报表附注  
(金额单位:人民币元)

**(七) 合并财务报表项目附注(续)**

**36 少数股东权益**

被投资单位名称	少数股权比例	2010年12月31日	2009年12月31日
上海祥大房地产发展有限公司	25.00%	954,063,067.02	953,929,773.81
东莞市新万房地产开发有限公司	49.00%	944,381,339.93	1,026,093,015.32
北京中粮万科假日风景房地产开发有限公司	50.00%	826,089,774.40	709,624,120.43
佛山市南海区万科金域蓝湾房地产有限公司	45.00%	580,035,357.70	291,704,468.27
北京市朝阳万科房地产开发有限公司	40.00%	482,468,026.28	308,333,502.20
西安万科恺洲置业有限公司	45.00%	396,906,631.78	-
苏州南都建屋有限公司	30.00%	323,372,604.54	240,577,237.25
沈阳万科天琴湾置业有限公司	45.00%	296,618,100.66	273,852,392.57
沈阳万科永达房地产开发有限公司	51.00%	288,148,804.88	-
成都万科国宾置业有限公司	40.00%	273,126,063.71	270,370,325.52
无锡万科房地产有限公司	40.00%	266,224,893.83	205,401,008.74
广州市鹏万房地产有限公司	50.00%	254,095,197.62	180,173,537.68
上海桥北置业有限公司	40.00%	246,028,274.97	39,987,493.17
大连万科城置业有限公司	45.00%	204,653,592.97	221,143,998.12
杭州万坤置业有限公司	49.00%	198,542,506.56	347,145,513.67
苏州万科置业有限公司	45.00%	197,353,736.97	216,169,217.68
苏州汇华投资置业有限公司	49.00%	196,037,412.84	202,928,219.11
扬州万维置业有限公司	35.00%	192,499,031.77	-
青岛万科城地产有限公司	45.00%	188,620,184.55	134,978,913.87
沈阳万科东漫置业有限公司	60.00%	186,131,578.09	-
天津万滨房地产开发有限公司	40.00%	180,756,755.06	-
万科中粮(苏州)置业有限公司	49.00%	174,786,702.94	147,101,097.85
廊坊万恒盛业房地产开发有限公司	50.00%	166,077,027.47	-
佛山市南海区万科金域华庭房地产有限公司	45.00%	165,841,602.69	148,696,520.55
World City International Inc.	46.00%	160,381,832.67	-
成都万科置业有限公司	40.00%	158,611,984.02	134,181,712.70
大连万科魅力之城开发有限公司	45.00%	154,750,416.63	-
北京中粮万科置业有限公司	50.00%	149,992,439.97	-
上海晶元置业有限公司	45.00%	147,507,157.40	84,470,510.36
其他公司少数股东权益		1,399,420,751.38	1,895,761,814.06
<b>合计</b>		<b>10,353,522,851.30</b>	<b>8,032,624,392.93</b>

万科企业股份有限公司  
财务报表附注  
(金额单位:人民币元)

**(七) 合并财务报表项目附注(续)**

**37 营业收入及成本**

**(1) 营业收入**

项目	2010 年	2009 年
主营业务收入	50,461,539,143.68	48,645,027,486.50
其他业务收入	252,312,298.95	235,985,656.99
<b>营业总收入</b>	<b>50,713,851,442.63</b>	<b>48,881,013,143.49</b>
营业成本	30,073,495,231.18	34,514,717,705.00

**(2) 主营业务(分行业)**

行业名称	2010 年		2009 年	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产	50,030,951,738.23	29,629,562,621.36	48,316,228,602.72	34,148,816,256.53
物业管理	430,587,405.45	349,349,299.46	328,798,883.78	248,460,484.87
<b>合计</b>	<b>50,461,539,143.68</b>	<b>29,978,911,920.82</b>	<b>48,645,027,486.50</b>	<b>34,397,276,741.40</b>

**(3) 主营业务(分地区)**

地区名称	2010 年		2009 年	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
北京区域	10,379,867,894.97	6,204,707,343.37	12,106,971,308.81	8,855,204,839.07
深圳区域	16,558,979,336.79	9,287,211,542.46	16,505,538,439.54	11,950,465,908.05
上海区域	19,347,123,945.02	11,709,560,238.76	15,252,056,069.43	10,514,090,922.43
成都区域	4,175,567,966.90	2,777,432,796.23	4,780,461,668.72	3,077,515,071.85
<b>合计</b>	<b>50,461,539,143.68</b>	<b>29,978,911,920.82</b>	<b>48,645,027,486.50</b>	<b>34,397,276,741.40</b>

万科企业股份有限公司  
财务报表附注  
(金额单位:人民币元)

**(七) 合并财务报表项目附注(续)**

**37 营业收入及成本(续)**

**(4) 公司前五名客户的营业收入情况**

客户名称	营业收入	占公司全部营业收入的比例(%)
闵行区七宝镇村镇建设管理办公室	729,257,932.14	1.44%
上海市浦东新区三林镇人民政府	484,896,951.33	0.96%
上海浦东工程建设管理有限公司	340,230,000.00	0.67%
东莞市晋邦实业投资有限公司	143,038,450.00	0.28%
自然人	50,617,679.00	0.10%
<b>合计</b>	<b>1,748,041,012.47</b>	<b>3.45%</b>

**38 营业税金及附加**

项目	2010年	2009年
营业税	2,597,283,886.51	2,534,551,807.85
城市维护建设税	113,273,673.81	110,961,769.26
教育费附加	72,666,709.73	67,781,412.80
土地增值税	2,673,807,789.90	769,460,458.95
其他	167,076,744.79	119,824,902.96
<b>合计</b>	<b>5,624,108,804.74</b>	<b>3,602,580,351.82</b>

**39 销售费用**

项目	2010年	2009年
品牌宣传推广费用*	682,935,307.55	563,119,707.93
销售代理费用及佣金	615,924,225.14	386,595,465.52
其他	780,233,316.25	564,001,695.90
<b>合计</b>	<b>2,079,092,848.94</b>	<b>1,513,716,869.35</b>

万科企业股份有限公司  
财务报表附注  
(金额单位: 人民币元)

**(七) 合并财务报表项目附注(续)**

**39 销售费用(续)**

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

**40 管理费用**

项目	2010 年	2009 年
人工与行政费用	1,558,248,276.64	1,215,476,444.31
财产费用	228,062,865.47	185,640,118.91
其他	60,058,115.48	40,870,209.07
<b>合计</b>	<b>1,846,369,257.59</b>	<b>1,441,986,772.29</b>

**41 财务费用**

项目	2010 年	2009 年
利息支出	3,003,034,365.22	2,174,111,157.91
减: 资本化利息	1,877,395,535.63	1,329,102,435.70
净利息支出	1,125,638,829.59	845,008,722.21
减: 利息收入	634,042,911.85	304,714,390.47
利息收支净额	491,595,917.74	540,294,331.74
汇兑损益	(22,497,845.51)	2,608,217.26
其他	35,129,670.34	30,777,874.04
<b>合计</b>	<b>504,227,742.57</b>	<b>573,680,423.04</b>

**42 资产减值损失**

项目	2010 年	2009 年
一、坏账损失	71,216,195.97	28,275,933.34
二、存货跌价冲回	(616,667,200.00)	(552,515,529.48)
<b>合计</b>	<b>(545,451,004.03)</b>	<b>(524,239,596.14)</b>

万科企业股份有限公司  
财务报表附注  
(金额单位:人民币元)

**(七) 合并财务报表项目附注(续)**

**43 公允价值变动净(损失)/收益**

产生公允价值变动收益的来源	2010年	2009年
交易性金融资产	-	740,470.77
交易性金融负债	(15,054,493.43)	1,694,880.00
<b>合计</b>	<b>(15,054,493.43)</b>	<b>2,435,350.77</b>

**44 投资收益**

**(1) 投资收益明细情况**

项目	2010年	2009年
成本法核算的长期股权投资收益	153,274,670.10	197,945,652.10
权益法核算的长期股权投资收益	291,703,045.44	541,860,864.68
处置长期股权投资产生的投资收益	217,298,713.13	183,259,413.18
处置金融资产取得的投资收益	115,334,061.33	447,215.34
其他	320,750.02	563,683.80
<b>合计</b>	<b>777,931,240.02</b>	<b>924,076,829.10</b>

**(2) 按成本法核算的长期股权投资收益**

被投资单位	2010年	2009年	本年比上期增减变动的原因
宁波金盛置业有限公司	118,000,000.00	-	公司分红
中信万科基金	32,757,934.90	38,005,124.57	公司分红
上海中城房网投资管理有限公司	2,516,735.20	1,420,527.53	公司分红
深圳市万科恒丰房地产开发有限公司	-	158,520,000.00	该投资已处置
<b>合计</b>	<b>153,274,670.10</b>	<b>197,945,652.10</b>	

万科企业股份有限公司  
财务报表附注  
(金额单位:人民币元)

**(七) 合并财务报表项目附注(续)**

**44 投资收益(续)**

**(3) 按权益法核算的长期股权投资收益**

被投资单位	2010年	2009年	本年比上年增减
			变动的原因
上海加来房地产开发有限公司	163,029,146.64	73,597,474.86	公司 2010 年结算收入较上年大幅度增长
合肥一航万科地产有限公司	25,927,631.17	(6,388,114.67)	公司 2010 年结算收入较上年大幅度增长
苏州中航万科长风置业有限公司	24,278,966.55	(28,091.52)	公司 2010 年结算收入较上年大幅度增长
成都一航万科滨江房地产开发有限公司	23,650,868.70	(3,217,049.61)	公司 2010 年结算收入较上年大幅度增长
广州银业君瑞房地产开发有限公司	22,674,270.02	-	上年采用成本法核算
<b>合计</b>	<b>259,560,883.08</b>	<b>63,964,219.06</b>	

注 1: 仅列示利润总额比例最高的前 5 家投资单位明细。

注 2: 本集团投资收益汇回不存在重大限制。

**45 营业外收入**

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计	1,021,397.01	7,883,854.16	1,021,397.01
其中: 固定资产处置利得	1,021,397.01	7,883,854.16	1,021,397.01
罚款收入	12,497,249.27	8,510,944.28	12,497,249.27
没收订金及违约金收入	12,576,782.04	10,639,501.55	12,576,782.04
其他	45,631,734.50	43,644,486.75	45,631,734.50
<b>合计</b>	<b>71,727,162.82</b>	<b>70,678,786.74</b>	<b>71,727,162.82</b>

万科企业股份有限公司  
财务报表附注  
(金额单位:人民币元)

**(七) 合并财务报表项目附注(续)**

**46 营业外支出**

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	1,211,776.17	1,577,638.38	1,211,776.17
其中: 固定资产处置损失	1,211,776.17	1,577,638.38	1,211,776.17
对外捐赠	14,419,164.95	47,819,938.96	14,419,164.95
罚款及滞纳金支出	5,080,836.27	10,635,323.92	5,080,836.27
赔偿或补偿	2,819,065.02	30,544,937.16	2,819,065.02
其他	2,329,049.62	47,755,938.23	2,329,049.62
<b>合计</b>	<b>25,859,892.03</b>	<b>138,333,776.65</b>	<b>25,859,892.03</b>

**47 所得税费用**

(1) 本年所得税费用组成

	2010 年	2009 年
当期所得税费用	3,513,818,713.69	2,086,679,824.15
其中: 当年产生的所得税费用	3,513,818,713.69	2,086,679,824.15
递延所得税费用	(412,676,639.71)	100,740,445.25
<b>合计</b>	<b>3,101,142,073.98</b>	<b>2,187,420,269.40</b>

递延所得税费用分析如下:

	2010 年	2009 年
暂时性差异的转回	45,075,716.90	122,321,563.74
土地增值税清算准备金	(216,117,918.54)	209,408,887.12
确认的以前年度未利用可抵扣亏损	(206,466,349.09)	(147,899,295.99)
存货溢价结转	(77,459,714.34)	(83,090,709.62)
其他	42,291,625.36	-
<b>合计</b>	<b>(412,676,639.71)</b>	<b>100,740,445.25</b>

万科企业股份有限公司  
财务报表附注  
(金额单位:人民币元)

**(七) 合并财务报表项目附注(续)**

**47 所得税费用(续)**

(2) 所得税费用与会计利润的关系如下:

	<b>2010年</b>	<b>2009年</b>
税前利润	11,940,752,579.02	8,617,427,808.09
按法定税率计算的所得税费用	2,913,273,638.34	2,091,230,129.98
非应税收入-投资收益	(102,612,170.08)	(141,411,577.20)
不可抵扣的费用	223,236,055.11	180,626,271.61
未确认的暂时性差异	86,633,938.21	80,843,778.43
当年转回未确认亏损	(8,174,969.66)	(16,101,472.59)
税率调整导致当年递延所得税		
资产 / 负债余额的变化	(11,214,417.94)	(7,766,860.83)
<b>本年所得税费用</b>	<b>3,101,142,073.98</b>	<b>2,187,420,269.40</b>

**48 现金流量表项目附注**

(1) 收到的其他与经营活动有关的现金

项目	<b>2010年</b>	<b>2009年</b>
按政策允许收取的购房诚意金	1,518,635,242.04	813,634,953.54
出售股权激励计划股票收到的现金	468,728,083.89	620,656,308.20
其他业务收到的现金	279,978,099.31	133,860,583.16
收到集团外部单位往来款项	708,705,731.58	321,640,346.53
<b>合计</b>	<b>2,976,047,156.82</b>	<b>1,889,792,191.43</b>

万科企业股份有限公司  
财务报表附注  
(金额单位: 人民币元)

**(七) 合并财务报表项目附注(续)**

**48 现金流量表项目附注(续)**

**(2) 支付的其他与经营活动有关的现金**

项目	2010年	2009年
经营租赁所支付的现金	69,318,171.97	5,715,036.16
支付的各种保证金、押金	4,824,296,595.77	2,079,149,546.37
支付代垫费用	835,342,825.39	299,847,085.44
支付联营、合营公司款项	2,138,135,438.67	2,328,214,660.69
其他业务支付的现金	133,781,708.51	182,313,381.81
支付集团外部单位往来款项	2,981,303,129.24	3,041,488,520.93
<b>合计</b>	<b>10,982,177,869.55</b>	<b>7,936,728,231.40</b>

**(3) 收到的其他与投资活动有关的现金**

项目	2010年	2009年
收到的银行利息	353,021,647.31	304,714,390.00
从“取得子公司及其他营业单位支付的现金净额”重分类至本科目 列示的金额(详见附注 49(4)注 1)	1,679,835,650.83	-
<b>合计</b>	<b>2,032,857,298.14</b>	<b>304,714,390.00</b>

**(4) 支付的其他与投资活动有关的现金**

项目	2010年	2009年
从“处置子公司及其他营业单位收到的现金净额”重分类至本科目 列示的金额(详见附注 49(4)注 2)	1,082,538,787.40	-
<b>合计</b>	<b>1,082,538,787.40</b>	<b>-</b>

**(5) 本集团无收到和支付的其他与筹资活动有关的现金(2009 年: 无)**

万科企业股份有限公司  
财务报表附注  
(金额单位:人民币元)

**(七) 合并财务报表项目附注(续)**

**49 现金流量表补充资料**

**(1) 将净利润调节为经营活动的现金流量**

项目	2010年	2009年
净利润	<b>8,839,610,505.04</b>	<b>6,430,007,538.69</b>
加: 资产减值损失	(545,451,004.03)	(524,239,596.14)
固定资产及投资性房地产的折旧	95,989,556.85	95,653,213.99
无形资产及长期待摊费用摊销	20,817,653.19	9,390,604.44
处置固定资产的损失	190,379.16	6,306,215.78
公允价值变动损失/(收益)	15,054,493.43	(2,435,350.77)
财务费用	504,227,742.57	573,680,423.04
投资收益	(777,931,240.02)	(924,076,829.10)
递延所得税资产(增加)/减少	(367,647,073.96)	183,831,154.87
递延所得税负债减少	(35,168,088.98)	(83,090,709.62)
存货的(增加)/减少	(35,529,232,749.19)	1,556,571,445.17
收到股权激励基金	468,728,083.89	620,656,308.20
经营性应收项目的增加	(20,484,611,050.22)	(10,928,036,079.41)
经营性应付项目的增加	50,032,678,243.72	12,239,132,980.41
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>2,237,255,451.45</b>	<b>9,253,351,319.55</b>

**(2) 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动**

本集团本期间无不涉及现金收支的重大投资和筹资活动。

**(3) 现金及现金等价物净变动情况**

	2010年	2009年
现金及现金等价物年末余额	35,096,935,415.75	22,002,774,937.38
减: 现金及现金等价物年初余额	22,002,774,937.38	19,978,285,929.92
<b>现金及现金等价物净增加额</b>	<b>13,094,160,478.37</b>	<b>2,024,489,007.46</b>

万科企业股份有限公司  
财务报表附注  
(金额单位: 人民币元)

**(七) 合并财务报表项目附注(续)**

**49 现金流量表补充资料(续)**

**(4) 本期取得或处置子公司及其他营业单位的相关信息**

项目	2010 年	2009 年
<b>一、取得子公司及其他营业单位的有关信息:</b>		
1. 取得子公司及其他营业单位的价格	2,218,302,210.72	1,696,235,077.90
2. 取得子公司及其他营业单位支付的现金和现金等价物	1,409,623,291.15	1,205,800,707.40
减: 子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物	1,792,379,166.59	380,511,554.94
3. 重分类至“收到其他与投资活动有关的现金”列示的金额(注 1)	1,679,835,650.83	-
4. 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	1,297,079,775.39	825,289,152.46
5. 取得子公司的净资产	3,167,487,567.10	1,877,791,592.90
流动资产	10,318,978,265.93	4,643,637,049.23
非流动资产	21,532,678.91	242,072,277.22
流动负债	6,973,023,377.74	2,873,017,733.55
非流动负债	200,000,000.00	134,900,000.00
<b>二、处置子公司及其他营业单位的有关信息:</b>		
1. 处置子公司及其他营业单位的价格	579,295,207.00	179,310,656.44
2. 处置子公司及其他营业单位收到的现金和现金等价物	358,852,000.00	130,361,476.00
减: 子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物	1,424,211,615.07	11,196,675.75
3. 重分类至“支付其他与投资活动有关的现金”列示的金额(注 2)	1,082,538,787.40	-
4. 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	17,179,172.33	119,164,800.25
5. 处置子公司的净资产	824,254,454.11	57,596,695.50
流动资产	4,524,867,884.83	1,645,745,251.99
非流动资产	208,436,103.25	23,205,205.76
流动负债	2,916,049,533.97	1,611,353,762.25
非流动负债	993,000,000.00	-

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

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

万科企业股份有限公司  
财务报表附注  
(金额单位: 人民币元)

**(七) 合并财务报表项目附注(续)**

**49 现金流量表补充资料(续)**

**(5) 现金和现金等价物的构成**

项目	2010年12月31日	2009年12月31日
<b>一、 现金</b>		
其中: 库存现金	1,993,017.32	1,465,332.81
可随时用于支付的银行存款	35,089,603,589.67	21,996,850,273.25
可随时用于支付的其他货币资金		
资金	5,338,808.76	4,459,331.32
使用受限制的货币资金	2,719,997,496.09	999,148,893.42
<b>二、 年末货币资金及现金等价物余额</b>	<b>37,816,932,911.84</b>	<b>23,001,923,830.80</b>
减: 使用受限制的货币资金	2,719,997,496.09	999,148,893.42
<b>三、 年末可随时变现的现金及现金等价物</b>	<b>35,096,935,415.75</b>	<b>22,002,774,937.38</b>

**50 基本每股收益和稀释每股收益的计算过程**

项目	2010年12月31日	2009年12月31日
归属于母公司普通股股东的合并净利润	7,283,127,039.15	5,329,737,727.00
本公司发行在外普通股的加权平均数	10,995,210,218.00	10,995,210,218.00
基本每股收益(元/股)	0.66	0.48

报告期内本公司不存在稀释性潜在普通股。

**51 其他综合收益**

项目	2010年	2009年
1. 可供出售金融资产产生的利得(损失)金额		
加: 当期利得金额	-	87,654,333.19
减: 可供出售金融资产产生的所得税影响	-	17,757,247.04
减: 前期计入其他综合收益当期转入利润的金额	(106,833,546.10)	6,939,556.67
小计:	(106,833,546.10)	62,957,529.48
2. 境外经营外币折算差额	113,410,846.63	(586,681.25)
<b>合计</b>	<b>6,577,300.53</b>	<b>62,370,848.23</b>

万科企业股份有限公司  
财务报表附注  
(金额单位:人民币元)

**(七) 合并财务报表项目附注(续)**

**52 金融风险管理**

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

**(a) 利率风险**

本集团面临的利率风险主要来源于借款和应付债券,按浮动利率获得的借款和固定利率获得的借款及债券使本集团分别面临现金流量利率风险和公允价值市场风险。于2010年12月31日,本集团的定息应付债券折合人民币5,821,144,507.03元(2009年:人民币5,793,735,805.14元),本集团其他人民币借款一般有约定在合同履行期内,若是国家调整利率或变更计算方法,按规定相应调整。本集团的浮息借款以美元计值的部分折合人民币4,530,407,776.94元(2009年:人民币2,602,202,906.01元)。本集团借款的利率及偿还条款于附注(七)18、28及29内披露。

**敏感性分析:**

假定其他因素不变,截止2010年12月31日,利率每上升50个基点将会导致集团税后利润以及股东权益减少人民币14,089,714.37元(2009年:人民币11,735,793.54元)。

对于本集团在资产负债表日持有的、利率风险影响其现金流量的浮动利率非衍生工具,上述敏感性分析中本集团的净利润及其他所有者权益项目的影响是上述利率变动对按年度估算的利息费用或收入的影响。2009年的分析基于同样的假设和方法。

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。

万科企业股份有限公司  
财务报表附注  
(金额单位:人民币元)

**(七) 合并财务报表项目附注(续)**

**52 金融风险管理(续)**

**(b) 信用风险**

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

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

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

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

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

于资产负债表日，本集团房地产业务的前五大客户的应收款占本集团应收款项总额 27.89% (2009 年: 27.80%)。

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

万科企业股份有限公司  
财务报表附注  
(金额单位: 人民币元)

**(七) 合并财务报表项目附注(续)**

**52 金融风险管理(续)**

**(c) 流动风险**

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

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

<b>2010年12月31日</b>					
	<b>账面价值</b>	<b>总值</b>	<b>1年以内</b>	<b>1至2年</b>	<b>2至5年</b>
借款	41,574,190,077.48	44,982,921,626.69	18,698,509,124.04	21,123,838,082.40	5,160,574,420.25
应付债券	5,821,144,507.03	6,881,333,333.33	368,000,000.00	368,000,000.00	6,145,333,333.33
应付款项	31,589,422,200.04	31,589,422,200.04	31,589,422,200.04	-	-
应付联营及合营公司	2,148,384,968.04	2,148,384,968.04	2,148,384,968.04	-	-
应付利息	127,806,502.79	127,806,502.79	127,806,502.79	-	-
其他长期负债	8,816,121.26	8,816,121.26	-	-	8,816,121.26

<b>2009年12月31日</b>					
	<b>账面价值</b>	<b>总值</b>	<b>1年以内</b>	<b>1至2年</b>	<b>2至5年</b>
借款	26,131,468,775.00	28,828,225,765.68	10,235,713,529.05	16,974,290,816.16	1,618,221,420.47
应付债券	5,793,735,805.14	7,249,333,333.33	368,000,000.00	368,000,000.00	6,513,333,333.33
应付款项	24,634,726,254.95	24,634,726,254.95	24,634,726,254.95	-	-
应付联营及合营公司	924,056,119.10	924,056,119.10	924,056,119.10	-	-
应付利息	122,643,721.10	122,643,721.10	122,643,721.10	-	-
其他长期负债	8,408,143.82	8,408,143.82	-	-	8,408,143.82

万科企业股份有限公司  
财务报表附注  
(金额单位: 人民币元)

**(七) 合并财务报表项目附注(续)**

**52 金融风险管理(续)**

**(d) 汇率风险**

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

(i) 本集团于 12 月 31 日的各外币资产负债项目外汇风险敞口如下。出于列报考虑，风险敞口金额以人民币列示，以资产负债表日即期汇率折算。外币报表折算差额及其他未包括在内的风险敞口项目的描述未包括在内。

	2010 年		2009 年	
	美元项目	港币项目	美元项目	港币项目
短期借款	645,690,786.98	-	-	1,222,255,914.70
长期借款	3,884,716,989.96	-	-	1,379,946,991.31
货币资金	(282,659,983.63)	(15,734,760.63)	(192,437,535.89)	(806,368,281.21)
<b>合计</b>	<b>4,247,747,793.31</b>	<b>(15,734,760.63)</b>	<b>(192,437,535.89)</b>	<b>(8,147,722.55)</b>

**(ii) 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。（外币存借款金额详见附注(七)1、28 及 29）

	2010 年 12 月 31 日			2009 年 12 月 31 日	
	外币对人民币 汇率变动幅度	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%	(318,581,084.50)	(318,397,847.54)	(134,687,596.86)	(134,492,027.96)
港币	±10%	1,180,107.05	376,740,966.22	611,079.19	213,039,426.21
日元	±10%	14,432,815.19	-	-	-

万科企业股份有限公司  
财务报表附注  
(金额单位:人民币元)

(七) 合并财务报表项目附注(续)

52 金融风险管理(续)

(e) 公允价值

本集团按公允价值三个层次列示了以公允价值计量的金融资产工具于 2010 年 12 月 31 日的账面价值。公允价值整体归类于三个层次时，依据的是公允价值计量时使用的各重要输入值所属三个层次中的最低层次。三个层次的定义如下。

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

	第1层次	第2层次	第3层次	合计
交易性金融负债	15,054,493.43	-	-	15,054,493.43

2010 年，本集团金融工具的公允价值计量方法并未发生改变。

2010 年，上述金融工具公允价值计量所属层次在三个层次之间并无重大的变动。

万科企业股份有限公司  
财务报表附注  
(金额单位: 人民币元)

## (七) 合并财务报表项目附注(续)

### 53 分部报告

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

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

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

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

成都区域包含如下城市公司：成都、武汉、西安、重庆、昆明、贵阳、乌鲁木齐。

#### (1) 报告分部的利润或亏损、资产及负债的信息

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

分部资产包括企业在分部的经营中使用的、可直接归属于该分部的资产，以及能够以合理的基础分配给该分部的资产，不包括递延所得税资产及其他未分配的总部资产。

分部负债，是指分部经营活动形成的可归属于该分部的负债，包括归属于各分部的应付款项、预收款项和银行借款等，不包括递延所得税负债。

分部经营成果是指各个分部产生的收入（包括对外交易收入及分部间的交易收入），扣除各个分部发生的费用、归属于各分部的资产发生的折旧和摊销及减值损失、直接归属于某一分部的银行存款及银行借款所产生的利息净支出后的净额。分部之间收入的转移定价按照与其他对外交易相似的条款计算。

万科企业股份有限公司  
财务报表附注  
(金额单位:人民币元)

**(七) 合并财务报表项目附注(续)**

**53 分部报告(续)**

**(1) 分部财务信息**

项目	2010年							
	地产行业				物业管理			
	北京区域	深圳区域	上海区域	成都区域	公司	未分配项目	抵销	合计
分部收入	10,324,888,303.51	16,482,194,816.42	19,222,902,403.60	4,132,851,367.02	1,088,496,921.70	552,189,491.81	(1,089,671,861.43)	50,713,851,442.63
其中:								
外部销售收入	10,324,888,303.51	16,482,194,816.42	19,222,902,403.60	4,132,851,367.02	536,494,864.51	14,519,687.57	-	50,713,851,442.63
分部间销售收入	-	-	-	-	552,002,057.19	537,669,804.24	(1,089,671,861.43)	-
分部费用	8,355,476,126.22	12,136,866,467.27	13,829,323,553.52	3,381,211,227.80	962,698,502.75	1,048,805,198.30	(132,538,194.87)	39,581,842,880.99
分部利润(注)	1,969,412,177.29	4,345,328,349.15	5,393,578,850.08	751,640,139.22	125,798,418.95	(496,615,706.49)	(957,133,666.56)	11,132,008,561.64
分部资产	53,778,086,390.13	52,460,609,703.14	47,129,625,040.09	30,539,923,830.59	1,133,295,422.29	86,787,198,293.07	(56,191,186,937.48)	215,637,551,741.83
分部负债	43,475,617,968.53	40,477,188,701.98	35,914,966,654.92	25,736,417,391.94	1,019,282,556.73	69,736,449,579.96	(55,308,570,754.64)	161,051,352,099.42
2009年								
项目	地产行业				物业管理			
	北京区域	深圳区域	上海区域	成都区域	公司	未分配项目	抵销	合计
分部收入	12,061,318,324.68	16,456,704,832.01	15,168,178,904.71	4,736,657,399.23	897,632,932.04	524,589,840.91	(964,069,090.09)	48,881,013,143.49
其中:								
外部销售收入	12,061,318,324.68	16,456,704,832.01	15,168,178,904.71	4,736,657,399.23	446,870,161.71	11,283,521.15	-	48,881,013,143.49
分部间销售收入	-	-	-	-	450,762,770.33	513,306,319.76	(964,069,090.09)	-
分部费用	10,253,119,686.76	14,048,449,955.77	11,970,939,029.76	3,800,076,353.35	755,392,808.24	868,088,690.35	(573,623,998.87)	41,122,442,525.36
分部利润(注)	1,808,198,637.92	2,408,254,876.24	3,197,239,874.95	936,581,045.88	142,240,123.80	(343,498,849.44)	(390,445,091.22)	7,758,570,618.13
分部资产	24,359,649,867.63	33,198,931,234.17	37,134,037,435.76	12,138,735,205.25	936,713,213.66	74,471,906,922.02	(44,631,419,049.10)	137,608,554,829.39
分部负债	17,289,333,776.63	24,557,753,557.22	30,312,262,599.98	10,281,755,747.41	691,455,230.69	48,167,587,822.63	(39,100,106,359.24)	92,200,042,375.32

注:分部利润与财务报表营业利润总额的衔接如下:

项目	2010 年	2009 年
分部利润	11,132,008,561.64	7,758,570,618.13
加: 投资收益	777,931,240.02	924,076,829.10
加: 公允价值变动净收益	(15,054,493.43)	2,435,350.77
营业利润	11,894,885,308.23	8,685,082,798.00

万科企业股份有限公司  
财务报表附注  
(金额单位:人民币元)

**(七) 合并财务报表项目附注(续)**

**54 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	说明
1	永泰友信房地产开发有限公司	51%	2010年3月1日	本集团以现金对价人民币 1,975 万元收购了永泰友信房地产开发有限公司 51% 的股权。
2	贵阳万科劲嘉房地产有限公司	51%	2010年3月22日	本集团以现金对价人民币 459 万元收购了贵阳万科劲嘉房地产有限公司 51% 的股权。
3	昆明市新河民房地产北市区有限公司	100%	2010年2月26日	本集团以现金对价人民币 30,578 万元收购了昆明市新河民房地产北市区有限公司 100% 的股权。
4	上海中房滨江房产有限公司	75%	2010年3月26日	本集团以现金对价人民币 15,220 万元收购了上海中房滨江房地产有限公司 75% 的股权。
5	深圳市广盛荣投资有限公司	90%	2010年2月5日	本集团以现金对价人民币 4,500 万元收购了深圳市广盛荣投资有限公司 90% 的股权。
6	深圳市和诚鸿业投资发展有限公司	60%	2010年1月21日	本集团以现金对价人民币 600 万元收购了深圳市和诚鸿业投资发展有限公司 60% 的股权。
7	天津生态城万宏置业有限公司	95%	2010年1月18日	本集团以现金对价人民币 2,850 万元收购了天津生态城万宏置业有限公司 95% 的股权。
8	大连万科魅力之城开发有限公司	25%	2010年6月30日	本集团以现金对价人民币 9,858.5 万元收购了大连万科魅力之城开发有限公司 25% 的股权。
9	深圳市聚龙湾投资发展有限公司	65%	2010年5月1日	本集团以现金对价人民币 650 万元收购了深圳市聚龙湾投资发展有限公司 65% 的股权。
10	珠海市万润置业发展有限公司	51%	2010年5月20日	本集团以现金对价人民币 255 万元收购了珠海市万润置业发展有限公司 51% 的股权。
11	深圳市金晖房地产开发有限公司	80%	2010年5月6日	本集团以现金对价人民币 2,400 万元收购了深圳市金晖房地产开发有限公司 80% 的股权。
12	深圳市九州房地产开发有限公司	100%	2010年4月20日	本集团以现金对价人民币 9,820 万元收购了深圳市九州房地产开发有限公司 100% 的股权。

万科企业股份有限公司  
财务报表附注  
(金额单位:人民币元)

## (七) 合并财务报表项目附注(续)

### 54 收购公司情况(续)

序号	公司名称	收购股权比例	购买日	说明
13	深圳市万联嘉投资发展有限公司	60%	2010年6月17日	本集团以现金对价人民币 60 万元收购了深圳万联嘉房地产开发公司 60% 的股权。
14	城捷有限公司	100%	2010年1月8日	本集团以现金对价港币 1,000 元收购了城捷有限公司 100% 的股权。
15	丰毅有限公司	100%	2010年1月8日	本集团以现金对价港币 1,000 元收购了丰毅有限公司 100% 的股权。
16	利康有限公司	100%	2010年1月8日	本集团以现金对价港币 1,000 元收购了利康有限公司 100% 的股权。
17	东莞市中万房地产开发有限公司	51%	2010年1月1日	本集团以现金对价人民币 51 万元收购了东莞市中万房地产开发有限公司 51% 的股权。
18	长沙礼和房地产开发有限公司	78%	2010年9月11日	本集团以现金对价人民币 538 万元收购了长沙礼和房地产有限公司 78% 的股权。
19	沈阳万科永达房地产开发有限公司	49%	2010年10月18日	本集团因沈阳万科永达房地产开发有限公司章程中合作双方表决权变更获得控制权，故本年度该公司纳入本集团合并报表。
20	长沙君捷置业投资有限公司	58%	2010年12月10日	本集团以现金对价人民币 1,160 万元收购了长沙君捷置业投资有限公司 58% 的股权。
21	清远市锦龙正达置业有限公司	100%	2010年12月22日	本集团以现金对价人民币 11,021 万元收购了清远市锦龙正达置业有限公司 100% 的股权。
22	海南诗波特投资有限公司	80%	2010年12月3日	本集团以现金对价人民币 88,720.91 万元收购了海南诗波特投资有限公司 80% 的股权。
23	昆明申城房地产开发有限公司	100%	2010年12月15日	本集团以现金对价人民币 40,113.38 万元收购了昆明申城房地产开发有限公司 100% 的股权。
24	北京田家园新城房地产开发有限公司	100%	2010年12月2日	本集团以现金对价人民币 1,000 万元收购了北京田家园新城房地产开发有限公司 100% 的股权。

## (八) 资产证券化业务的会计处理

本集团本年度无资产证券化的业务(2009 年:无)。

万科企业股份有限公司  
财务报表附注  
(金额单位:人民币元)

### (九) 关联方及关联交易

- (1) 本公司无直接控股母公司。
- (2) 本公司的子公司请参考附注(六)1“子公司情况”。
- (3) 本公司的合营和联营企业情况请参考附注(七)8“对合营企业和联营企业投资”。
- (4) 本公司无其他关联方企业。
- (5) 关联方担保情况。

担保方	被担保方	与被担保方关系	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
深圳市万科房地产有限公司	东莞市新万房地产开发有限公司	控股子公司	204,000,000.00	2009.07.30	2011.07.30	尚未到期
深圳市万科房地产有限公司	东莞市新万房地产开发有限公司	控股子公司	102,000,000.00	2009.09.25	2011.07.30	尚未到期
深圳市万科房地产有限公司	上海万科房地产有限公司	控股子公司	800,000,000	2010.11.16	2012.11.05	尚未到期
深圳市万科房地产有限公司	上海万科房地产有限公司	控股子公司	800,000,000	2010.12.10	2012.12.07	尚未到期
浙江万科南都房地产有限公司	杭州万坤置业有限公司	控股子公司	17,351,730.00	2010.06.30	2011.12.30	尚未到期
深圳市万科房地产有限公司	深圳市广盛荣投资有限公司	控股子公司	8,692,550.00	2010.09.27	改造项目中应向政府移交的公共设施的房地产权完成初始登记之日起三十日止	尚未到期
万科企业股份有限公司	深圳市万科房地产有限公司	控股子公司	120,000,000.00	2009.04.29	2012.04.29	尚未到期
万科企业股份有限公司	深圳市万科房地产有限公司	控股子公司	120,000,000.00	2010.11.25	2012.09.01	尚未到期
成都万科房地产有限公司	成都一航万科滨江房地产开发有限公司	联营公司	15,000,000.00	2009.12.22	2012.12.21	尚未到期
成都万科房地产有限公司	成都一航万科滨江房地产开发有限公司	联营公司	19,500,000.00	2010.03.16	2012.12.21	尚未到期
成都万科房地产有限公司	成都一航万科滨江房地产开发有限公司	联营公司	13,500,000.00	2010.08.18	2012.12.21	尚未到期
北京万科企业有限公司	长春万科京诚房地产开发有限公司	合营公司	993,000,000.00	2010.11.10	2012.05.09	尚未到期

万科企业股份有限公司  
财务报表附注  
(金额单位:人民币元)

**(九) 关联方及关联交易 (续)**

**(5) 关联方应收款项**

项目名称	关联方	2010年12月31日	2009年12月31日
其他应收款			
	北京金隅万科房地产开发有限公司	-	60,646,097.68
	北京中粮万科房地产开发有限公司	1,785,139,347.04	2,145,668,187.22
	长春万科溪之谷房地产开发有限公司	317,965,144.17	-
	长沙东方城房地产开发有限公司	12,492,116.40	12,495,994.40
	东莞市万科置地有限公司	122,629,612.08	4,746,620.83
	佛山市顺德区中航万科房地产有限公司	223,921,450.05	203,528,461.79
	广州银业君瑞房地产开发有限公司	76,646,389.31	-
	杭州东尚置业有限公司	456,216,167.55	-
	杭州湘格投资管理有限公司	3,413,582.09	-
	合肥一航万科地产有限公司	1,992,057.34	127,302,571.57
	廊坊旷世基业房地产开发有限公司	10,043,692.45	-
	上海加来房地产开发有限公司	15,528,741.92	128,614,098.29
	上海静园房地产开发有限公司	829,318,994.46	-
	上海万科长宁置业有限公司	169,603,656.37	-
	上海重万置业有限公司	149,156,626.95	-
	深圳市海轩投资发展有限公司	124,374,858.93	-
	深圳市名爵投资发展有限公司	707,722,120.00	537,622,120.00
	沈阳中铁万科朗榆置地有限公司	281,526,402.15	-
	苏州中航万科长风置业有限公司	58,475,721.25	66,137,783.22
	天津松科房地产有限公司	110,067,633.91	-
	重庆万滨置业有限公司	76,025,385.31	-
	珠海市海愉置业有限公司	472,101,410.00	-
	厦门万特福房地产开发有限公司	287,000,000.00	-
	上海中房滨江房产有限公司	-	606,873,171.38
	成都一航万科滨江房地产开发有限公司	-	19,133,101.02
	上海南都白马房地产开发有限公司	-	41,883,241.08
	大连万科魅力之城开发有限公司	-	239,172,953.59
	长沙市领域房地产开发有限公司	-	85,568,898.61
	长沙市领域投资有限公司	-	168.00
	武汉万科青安居房地产有限公司	-	2,104,938.43
	<b>小计</b>	<b>6,291,361,109.73</b>	<b>4,281,498,407.11</b>

万科企业股份有限公司  
财务报表附注  
(金额单位:人民币元)

**(九) 关联方及关联交易 (续)**

**(6) 关联方应收应付款项 (续)**

项目名称	关联方	2010年12月31日	2009年12月31日
其他应付款			-
	中航万科有限公司	660,060,989.70	-
	北京金隅万科房地产开发有限公司	493,752,536.45	-
	长春万科京城房地产开发有限公司	482,331,936.21	-
	长沙市领域房地产开发有限公司	321,492,351.06	-
	武汉高尔夫城市花园房地产开发有限公司	58,692,325.80	15,356,614.64
	成都一航万科滨江房地产开发有限公司	47,779,649.13	-
	北京万信投资发展有限公司	43,606,328.27	-
	武汉万科青安居房地产有限公司	35,391,771.97	-
	上海安宏房地产投资有限公司	3,241,211.43	-
	长沙市领域投资有限公司	1,135,350.01	-
	上海尊怡物业服务有限公司	463,250.00	-
	上海南都白马房地产开发有限公司	437,268.01	8,689,722.80
	沈阳万科永达房地产开发有限公司	-	527,423,893.66
	杭州南都宋城置业有限公司	-	372,585,888.00
	<b>小计</b>	<b>2,148,384,968.04</b>	<b>924,056,119.10</b>
短期借款	上海加来房地产开发有限公司	98,000,000.00	-
	<b>小计</b>	<b>98,000,000.00</b>	<b>-</b>

**(7) 本集团与关键管理人员之间的交易:**

	<b>2010年</b>	<b>2009年</b>
支付关键管理人员薪酬*	91,208,160.00	77,001,000.00
销售商品房	8,803,583.00	17,766,449.00
销售商品房成本	4,639,220.81	9,844,935.98

\* 该薪酬不包括相关人员尚未确定且尚未发放的2010年卓越奖金(见附注(七)23)。

万科企业股份有限公司  
财务报表附注  
(金额单位: 人民币元)

**(九) 关联方及关联交易 (续)**

**(8) 本公司与下属子公司之间的交易:**

本年度本公司提供无抵押借款予本公司下属各子公司共计人民币 1,000 亿元 (2009: 人民币 486 亿元), 利率为 0 ~ 6.70% (2009: 0 ~ 7.47%)。收取利息收入人民币 24 亿元 (2009: 人民币 14 亿元)。年末借款余额为人民币 524 亿元 (2009: 人民币 342 亿元)。

**(十) 或有事项**

**1 未决诉讼仲裁形成的或有负债及其财务影响**

截止 2010 年 12 月 31 日, 本集团无重大未决诉讼仲裁形成的或有负债, 对财务报表不存在重大影响。

**2 为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响**

**财务承诺**

本集团之地产子公司按房地产经营惯例为商品房承购人提供抵押贷款担保。担保类型为阶段性担保和全程担保。阶段性担保的担保期限自保证合同生效之日起, 至商品房承购人所购住房的《房地产证》办出及抵押登记手续办妥后并交银行执管之日起止; 全程担保的担保期限从担保书生效之日起至借款合同届满之日起两年止。截止年末, 本集团承担阶段性担保额及全程担保额分别为人民币 201.84 亿元及人民币 1.15 亿元 (2009: 阶段性担保额为人民币 212.72 亿元, 全程担保额为人民币 8.11 亿元)。

万科企业股份有限公司  
财务报表附注  
(金额单位:人民币元)

### (十一)重大承诺

#### 1 约定资本支出

于 12 月 31 日, 本集团的资本承担如下:

	2010 年	2009 年
已签订的正在或准备履行的建安合同	199.39 亿元	115.21 亿元
已签订的正在或准备履行的土地合同	198.30 亿元	143.25 亿元
<b>合计</b>	<b>397.69 亿元</b>	<b>258.46 亿元</b>

截止 2010 年 12 月 31 日, 本集团尚有已签合同(主要为工程与土地合同)未付的约定资本项目支出共计人民币 397.69 亿元(2009 年 12 月 31 日:人民币 258.46 亿元), 需在合同他方履行合同规定的责任与义务同时, 若若干年内支付。

#### 2 租赁承诺

根据不可撤销的有关房屋、固定资产等经营租赁协议, 本集团于 12 月 31 日以后应支付的最低租赁付款额如下:

项目	2010 年 12 月 31 日	2009 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	24,570,463.51	25,616,859.27
资产负债表日后第 2 年	20,546,766.56	9,172,514.29
资产负债表日后第 3 年	9,946,576.72	3,866,295.30
以后年度	22,906,378.70	753,632.00
<b>合计</b>	<b>77,970,185.49</b>	<b>39,409,300.86</b>

### (十二)资产负债表日后事项

#### 1 资产负债表日后利润分配情况说明

拟分配的股利 1,099,521,010.80 元

#### 2 无其他资产负债表日后事项说明

万科企业股份有限公司  
财务报表附注  
(金额单位:人民币元)

### (十三) 母公司财务报表主要项目附注

#### 1 货币资金

项目	2010年12月31日				2009年12月31日			
	原币	折算 汇率	折合人民币		原币	折算 汇率	折合人民币	
现金	人民币 180,791.12	1.0000	180,791.12	人民币 28,931.85	1.0000	28,931.85		
	美元 911.15	6.6227	6,034.30	美元 415.23	6.8282	2,835.27		
	港币 18,579.36	0.8509	15,809.18	港币 5,882.02	0.8805	5,179.12		
	日元			日元 1,750.00	0.0738	129.15		
<b>小计</b>			<b>202,634.60</b>				<b>37,075.39</b>	
银行存款	人民币 15,028,585,539.83	1.0000	15,028,585,539.83	人民币 11,422,022,176.43	1.0000	11,422,022,176.43		
	美元 68,230.36	6.6227	451,869.21	美元 74,109.61	6.8282	506,035.24		
	港币 11,943,740.12	0.8509	10,162,928.47	港币 95,862.52	0.8805	84,406.95		
<b>小计</b>			<b>15,039,200,337.51</b>				<b>11,422,612,618.62</b>	
<b>合计</b>			<b>15,039,402,972.11</b>				<b>11,422,649,694.01</b>	

#### 2 其他应收款

##### (1) 其他应收款按种类披露

种类	2010年12月31日				2009年12月31日			
	金额	比例 (%)	坏账准备	比例 (%)	金额	比例 (%)	坏账准备	比例 (%)
单项金额重大的								
其他应收款	56,180,707,351.65	99.44	3,020,760.55	0.01	40,534,933,508.60	99.75	137,170,000.00	0.34
单项金额不重大 但按信用风险 特征组合后该 组合的风险较 大的其他应收款	-	-	-	-	-	-	-	-
其他不重大其他 应收款	317,138,164.31	0.56	2,083,789.59	0.66	100,553,636.42	0.25	932,328.99	0.93
<b>合计</b>	<b>56,497,845,515.96</b>	<b>100.00</b>	<b>5,104,550.14</b>		<b>40,635,487,145.02</b>	<b>100.00</b>	<b>138,102,328.99</b>	

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

本公司无本报告期前已全额计提坏账准备，或计提坏账准备的比例较大，但在本期又全额收回或转回的其他应收款(2009 年:无)。

万科企业股份有限公司  
财务报表附注  
(金额单位:人民币元)

**(十三)母公司财务报表主要项目附注(续)**

**2 其他应收款(续)**

**(1) 其他应收款按种类披露(续)**

本公司无本报告期实际核销的其他应收款情况(2009年:无)。

本公司未对持有本公司5%(含5%)以上表决权股份的股东的其他应收款项(2009年:无)。

**(2) 其他应收款前五名单位的情况:**

<b>2010年12月31日</b>				
<b>单位名称</b>	<b>与本公司关系</b>	<b>金额</b>	<b>年限</b>	<b>占其他应收款总额的比例</b>
上海万科房地产有限公司	子公司	2,857,328,969.90	一年以内	5.06%
上海万科投资管理有限公司	子公司	1,525,282,498.70	一年以内	2.70%
宁波万科房地产开发有限公司	子公司	1,265,292,800.14	一年以内	2.24%
南京万科置业有限公司	子公司	920,357,942.46	一年以内	1.63%
成都万科房地产有限公司	子公司	899,674,270.68	一年以内	1.59%
<b>合计</b>		<b>7,467,936,481.88</b>		<b>13.22%</b>

**3 可供出售金融资产**

<b>类别</b>	<b>2010年12月31日</b>	<b>2009年12月31日</b>
可供出售股票	-	85,416,642.26

本期无将持有至到期投资重分类为可供出售金融资产的情况。

本公司无可供出售金融资产的长期债权投资(2009年:无)。

**4 对合营企业投资和联营公司投资**

本公司持有合营公司中航万科有限公司、云南万科城投房地产有限公司，和联营公司上海尊怡物业服务有限公司的股权，相关公司信息参见附注(七)8。

万科企业股份有限公司  
财务报表附注  
(金额单位:人民币元)

**(十三)母公司财务报表主要项目附注(续)**

**5 长期股权投资**

被投资单位名称	核算方法	投资额	年初余额	本年增加 (减少)投资	年末余额	在被投资	在被投资	在被投资单位持股比例与表决权 比例不一致的说明	减值准备
						单位持股 比例	单位表决 权比例		
<b>对子公司投资:</b>									
深圳市万科房地产有限公司	成本法	570,000,000.00	1,641,739,901.38	-	1,641,739,901.38	100.0%	100.0%	-	-
广州市万科房地产有限公司	成本法	900,000,000.00	440,943,691.37	855,000,000.00	1,295,943,691.37	100.0%	100.0%	-	-
东莞万科建筑技术研究有限公司	成本法	20,000,000.00	20,000,000.00	-	20,000,000.00	100.0%	100.0%	-	-
江西万科益达房地产发展有限公司	成本法	10,000,000.00	85,070,240.13	(85,070,240.13)	-	50%	60%	本集团在该公司的董事会中占多数表决权,能够对该公司的财务和经营决策实施控制	-
无锡万科房地产有限公司	成本法	180,000,000.00	754,868,881.42	-	754,868,881.42	60.0%	60.0%	-	-
北京万科企业有限公司	成本法	1,400,000,000.00	504,311,937.16	1,000,000,000.00	1,504,311,937.16	100.0%	100.0%	-	-
北京市朝阳万科房地产开发有限公司	成本法	389,001,360.00	365,285,794.04	-	365,285,794.04	60.0%	60.0%	-	-
天津万科房地产有限公司	成本法	21,893,567.28	114,966,956.81	-	114,966,956.81	100.0%	100.0%	-	-
天津万科新湖置业有限公司	成本法	12,750,000.00	12,698,714.02	-	12,698,714.02	100.0%	100.0%	-	-
沈阳万科房地产开发有限公司	成本法	95,000,000.00	321,895,759.95	-	321,895,759.95	100.0%	100.0%	-	-
长春万科房地产开发有限公司	成本法	47,500,000.00	108,690,138.54	-	108,690,138.54	100.0%	100.0%	-	-
大连万科锦绣花城开发有限公司	成本法	63,000,000.00	112,564,735.24	-	112,564,735.24	100.0%	100.0%	-	-
青岛万科银盛泰房地产开发有限公司	成本法	80,000,000.00	77,157,221.78	-	77,157,221.78	80.0%	80.0%	-	-
成都万科房地产有限公司	成本法	72,000,000.00	343,301,958.97	-	343,301,958.97	100.0%	100.0%	-	-
武汉市万科房地产有限公司	成本法	142,500,000.00	289,516,122.57	-	289,516,122.57	100.0%	100.0%	-	-

万科企业股份有限公司  
财务报表附注  
(金额单位:人民币元)

**(十三)母公司财务报表主要项目附注(续)**

**5 长期股权投资(续)**

被投资单位名称	核算方法	投资额	年初余额	本年增加 (减少)投资	年末余额	在被投资	在被投资	在被投资单位持股比例与表决权 比例不一致的说明	减值准备
						单位持股 比例	单位表决 权比例		
<b>对子公司投资: (续)</b>									
深圳市万科物业服务有限公司	成本法	5,700,000.00	47,528,280.28	-	47,528,280.28	100.0%	100.0%	-	-
深圳市万科物业发展有限公司	成本法	4,500,000.00	10,157,104.73	-	10,157,104.73	100.0%	100.0%	-	-
深圳市万科财务顾问有限公司	成本法	15,000,000.00	71,610,110.59	-	71,610,110.59	100.0%	100.0%	-	-
万科地产(香港)有限公司	成本法	13,262,240.00	549,881,813.61	-	549,881,813.61	100.0%	100.0%	-	-
江西万科青山湖房地产发展有限公司									
福州市万科房地产有限公司	成本法	10,000,000.00	50,000,000.00	-	50,000,000.00	50.0%	60.0%	本集团在该公司的董事会中占多数表决权, 能够对该公司的财务和经营决策实施控制	-
青岛万科房地产有限公司	成本法	20,000,000.00	-	-	-	100.0%	100.0%	-	20,000,000.00
合肥万科置业有限公司	成本法	20,000,000.00	20,000,000.00	-	20,000,000.00	100.0%	100.0%	-	-
西安万科企业有限公司	成本法	20,000,000.00	20,000,000.00	-	20,000,000.00	100.0%	100.0%	-	-
万科(重庆)房地产有限公司	成本法	100,000,000.00	80,000,000.00	20,000,000.00	100,000,000.00	100.0%	100.0%	-	-
江苏苏南万科房地产有限公司	成本法	30,000,000.00	30,000,000.00	-	30,000,000.00	100.0%	100.0%	-	-
宁波万科房地产开发有限公司	成本法	150,000,000.00	150,000,000.00	-	150,000,000.00	100.0%	100.0%	-	-
长沙市万科房地产开发有限公司	成本法	20,000,000.00	20,000,000.00	-	20,000,000.00	100.0%	100.0%	-	-
大连万科置业有限公司	成本法	30,000,000.00	30,000,000.00	-	30,000,000.00	100.0%	100.0%	-	-

万科企业股份有限公司  
财务报表附注  
(金额单位:人民币元)

**(十三)母公司财务报表主要项目附注(续)**

**5 长期股权投资(续)**

被投资单位名称	核算方法	投资额	年初余额	本年增加 (减少)投资	年末余额	在被投资 单位持股 比例	在被投资 单位表决 权比例	在被投资单位持股比例与 表决权比例不一致的说明	减值准备
<b>对子公司投资:(续)</b>									
厦门市万科房地产开发有限公司	成本法	75,773,169.06	75,773,169.06	-	75,773,169.06	100.0%	100.0%	-	-
珠海万科房地产开发有限公司	成本法	119,707,016.50	119,707,016.50	-	119,707,016.50	100.0%	100.0%	-	-
上海万科投资管理有限公司	成本法	2,172,829,131.39	2,172,829,131.39	-	2,172,829,131.39	100.0%	100.0%	-	-
海南万科房地产开发有限公司	成本法	10,000,000.00	10,000,000.00	-	10,000,000.00	100.0%	100.0%	-	-
佛山市顺德区陈村万科置业有限公司	成本法	10,000,000.00	10,000,000.00	-	10,000,000.00	100.0%	100.0%	-	-
深圳市万创建筑设计顾问有限公司(注 1)	成本法	15,231,634.80	15,231,634.80	-	15,231,634.80	100.0%	100.0%	-	-
南京万科置业有限公司(注 1)	成本法	221,611,857.00	221,611,857.00	-	221,611,857.00	100.0%	100.0%	-	-
昆明万科房地产开发有限公司	成本法	20,000,000.00	-	20,000,000.00	20,000,000.00	100.0%	100.0%	-	-
贵阳万科房地产有限公司	成本法	100,000,000.00	-	100,000,000.00	100,000,000.00	100.0%	100.0%	-	-
烟台万科房地产开发有限公司	成本法	30,000,000.00	-	30,000,000.00	30,000,000.00	100.0%	100.0%	-	-
佛山市顺德区万科华财房地产开发有限公司(注 2)	成本法	5,000,000.00	-	5,000,000.00	5,000,000.00	50%	67%	本集团按照在公司决策机构董事会派驻的人数确定表决权比例	-

万科企业股份有限公司  
财务报表附注  
(金额单位:人民币元)

**(十三)母公司财务报表主要项目附注(续)**

**5 长期股权投资(续)**

被投资单位名称	核算方法	投资额	年初余额	本年增加 (减少)投资	年末余额	在被投资		在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明	减值准备							
						单位持股比例	单位表决权比例									
<b>对子公司投资:(续)</b>																
福州市万榕房地产开发有限公司																
太原万科房地产有限公司	成本法	160,000,000.00	-	160,000,000.00	160,000,000.00	100.0%	100.0%	-	-							
中山市万科置业有限公司	成本法	20,000,000.00	-	20,000,000.00	20,000,000.00	100.0%	100.0%	-	-							
新疆万科房地产有限公司	成本法	10,000,000.00	-	10,000,000.00	10,000,000.00	100.0%	100.0%	-	-							
扬州万维置业有限公司	成本法	100,000,000.00	-	95,000,000.00	95,000,000.00	100.0%	100.0%	-	-							
<b>小计</b>		<b>357,500,000.00</b>		<b>357,500,000.00</b>	<b>357,500,000.00</b>	<b>65%</b>	<b>67%</b>									
		<b>7,889,759,976.03</b>	<b>8,917,342,171.34</b>	<b>2,587,429,759.87</b>	<b>11,504,771,931.21</b>				<b>20,000,000.00</b>							
<b>对合营及联营公司投资:</b>																
上海尊怡物业服务有限公司	权益法	900,000.00	3,719.51	(3,719.51)	-	30.0%	30.0%	本集团与合作方约定该等公司重大财务和经营决策均需合作各方一致同意	-							
云南万科城投房地产有限公司	权益法	5,100,000.00	5,100,000.00	1,122.75	5,101,122.75	51.0%	50.0%	各方一致同意	-							
中航万科有限公司(注3)	权益法	1,200,000,000.00	501,978,475.87	826,251,563.21	1,328,230,039.08	40.0%	50.0%	同上	-							
<b>小计</b>		<b>1,206,000,000.00</b>	<b>507,082,195.38</b>	<b>826,248,966.45</b>	<b>1,333,331,161.83</b>											

万科企业股份有限公司  
财务报表附注  
(金额单位:人民币元)

**(十三)母公司财务报表主要项目附注(续)**

**5 长期股权投资(续)**

被投资单位名称	核算方法	初始投资额	年初余额	本年增加 (减少)投资	年末余额	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明		减值准备
						在被投资单位持股比例	单位表决权比例	
<b>其他股权投资:</b>								
上海中城联盟投资管理有限公司	成本法	8,600,000.00	8,600,000.00	-	8,600,000.00	2.24%	2.24%	-
<b>小计</b>		<b>8,600,000.00</b>	<b>8,600,000.00</b>	-	<b>8,600,000.00</b>			-
<b>合计</b>		<b>9,104,359,976.03</b>	<b>9,433,024,366.72</b>	<b>3,413,678,726.32</b>	<b>12,846,703,093.04</b>			<b>20,000,000.00</b>

注 1 上述公司为本年度从本公司之子公司购入，转让价格为公司购买日净资产账面价值。

注 2 对该公司的表决权比例是根据在该子公司的董事会所占的表决权确定。本集团能够对该子公司的财务和经营决策实施控制，因此将该公司纳入合并范围。

注 3 本公司对中航万科有限公司的长期股权投资中含有对武汉高尔夫城市花园房地产开发有限公司、成都一航万科滨江房地产开发有限公司、合肥一航万科地产有限公司、上海南都白马房地产开发有限公司、苏州中航万科长风置业有限公司、佛山市顺德区中航万科房地产有限公司、广州银业君瑞房地产开发有限公司、上海万科长宁置业有限公司、上海重万置业有限公司以及重庆万滨置业有限公司等 10 家公司权益法的调整。

万科企业股份有限公司  
财务报表附注  
(金额单位:人民币元)

**(十三)母公司财务报表主要项目附注(续)**

**6 短期借款**

短期借款分类:

	2010年12月31日			2009年12月31日		
	原币	折人民币	年利率	原币	折人民币	年利率
<b>信用借款</b>						
-人民币	1,300,000,000.00	1,300,000,000.00	5.75%-6.00%	1,038,256,111.11	1,038,256,111.11	5.25%-5.40%
<b>合计</b>		<b>1,300,000,000.00</b>			<b>1,038,256,111.11</b>	

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(2009年:无)。

本公司无已到期未偿还的短期借款(2009年:无)。

**7 应付职工薪酬**

项目	年初账面余额	本年增加	本年减少	年末账面余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	200,552,999.10	509,814,198.11	186,578,983.16	523,788,214.05
二、职工福利费	-	2,355.00	2,355.00	-
三、社会保险费	-	13,548,820.69	13,548,820.69	-
其中：医疗保险费	-	3,661,843.43	3,661,843.43	-
基本养老保险费	-	8,951,172.83	8,951,172.83	-
失业保险费	-	325,497.19	325,497.19	-
工伤保险费	-	203,435.75	203,435.75	-
生育保险费	-	406,871.49	406,871.49	-
四、住房公积金	-	5,756,167.54	5,756,167.54	-
五、辞退福利	-	194,718.00	194,718.00	-
其中：解除劳动关系补偿	-	-	-	-
六、其他	-	-	-	-
其中：工会经费和职工教育经费	-	-	-	-
<b>合计</b>	<b>200,552,999.10</b>	<b>529,316,259.34</b>	<b>206,081,044.39</b>	<b>523,788,214.05</b>

万科企业股份有限公司  
财务报表附注  
(金额单位:人民币元)

**(十三)母公司财务报表主要项目附注(续)**

**8 应交税费**

项目	2010年12月31日	2009年12月31日
营业税	25,373,433.63	13,309,597.30
个人所得税	2,350,176.87	18,077,369.20
城市维护建设税	341,340.22	58,589.18
房产税	90,539.26	90,539.26
教育费附加	754,533.69	175,767.51
其他	-	13,905.16
<b>合计</b>	<b>28,910,023.67</b>	<b>31,725,767.61</b>

**9 应付利息**

项目	2010年12月31日	2009年12月31日
企业债券利息	118,577,777.78	118,577,777.78

**10 其他应付款**

(1) 其他应付款的分类情况:

项目	2010年12月31日	2009年12月31日
应付内部子公司款	12,029,195,007.71	4,472,929,144.07
应付联营公司款	883,197,395.59	523,301,261.03
应付融资费用	-	126,868,055.55
应付公司债券费用	3,450,020.00	3,450,020.00
其他	184,401,873.05	82,014,776.74
<b>合计:</b>	<b>13,100,244,296.35</b>	<b>5,208,563,257.39</b>

万科企业股份有限公司  
财务报表附注  
(金额单位:人民币元)

**(十三)母公司财务报表主要项目附注(续)**

**10 其他应付款(续)**

(2) 本报告期其他应付款中应付持有公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东单位或关联方情况:

单位名称	与本公司 关系	2010 年 12 月 31 日		2009 年 12 月 31 日
		2010 年 12 月 31 日	2009 年 12 月 31 日	
长春万科京诚房地产开发有限公司	合营公司	619,745,972.60	-	-
长沙市领域房地产开发有限公司	合营公司	202,708,543.95	-	-
东莞市万科置地有限公司	合营公司	6,254,819.59	1,555,744.83	
长沙市领域投资有限公司	合营公司	1,148,581.01	-	-
天津松科房地产有限公司	合营公司	53,322,373.16	-	-
广州银业君瑞房地产开发有限公司	联营公司	17,105.28	-	-
<b>合计</b>		<b>883,197,395.59</b>		<b>1,555,744.83</b>

(3) 账龄超过一年的大额其他应付款主要为尚未支付的股权转让款、保证金等。

**11 一年内到期的非流动负债**

(1) 一年内到期的非流动负债的分类情况:

种类	2010 年 12 月 31 日				
	原币	汇率	折人民币	借款条件	年利率
1、银行借款					
其中:人民币	3,710,000,000.00	1.0000	3,710,000,000.00	信用	4.86%-5.60%
<b>小计</b>			<b>3,710,000,000.00</b>		
2、其他借款					
其中:人民币	10,200,000,000.00	1.0000	10,200,000,000.00	信用	5.35%-5.60%
<b>小计</b>			<b>10,200,000,000.00</b>		
<b>合计</b>			<b>13,910,000,000.00</b>		

种类	2009 年 12 月 31 日				
	原币	汇率	折人民币	借款条件	年利率
1、银行借款					
其中:人民币	5,193,908,984.55	1.0000	5,193,908,984.55	信用	4.86%-5.76%
<b>小计</b>			<b>5,193,908,984.55</b>		

万科企业股份有限公司  
财务报表附注  
(金额单位:人民币元)

**(十三)母公司财务报表主要项目附注(续)**

**11 一年内到期的非流动负债(续)**

**(4) 金额前五名的一年内到期的长期借款**

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率 (%)	2010年12月31日		2009年12月31日
					2010年12月31日	2009年12月31日	2009年12月31日
信托借款	2009-3-3	2011-3-3	人民币	5.40%	1,000,000,000.00		1,000,000,000.00
信托借款	2009-12-28	2011-12-28	人民币	5.35%	1,000,000,000.00		1,000,000,000.00
信托借款	2009-3-13	2011-3-13	人民币	5.45%	900,000,000.00		900,000,000.00
信托借款	2009-4-27	2011-4-26	人民币	5.45%	900,000,000.00		900,000,000.00
信托借款	2009-4-27	2011-4-26	人民币	5.45%	900,000,000.00		900,000,000.00
<b>合计</b>					<b>4,700,000,000.00</b>		<b>4,700,000,000.00</b>

**12 长期借款**

**(1) 长期借款分类**

种类	原币	汇率	2010年12月31日		
			折人民币	借款条件	年利率
1、银行借款					
人民币	11,238,940,000.00	1.0000	11,238,940,000.00	信用	4.86%-10.20%
2、其他借款					
人民币	6,517,830,000.00	1.0000	6,517,830,000.00	信用	5.27%-10.05%
<b>合计</b>			<b>17,756,770,000.00</b>		

种类	原币	汇率	2009年12月31日		
			折人民币	借款条件	年利率
1、银行借款					
人民币	4,796,161,790.30	1.0000	4,796,161,790.30	信用	4.86%-5.76%
2、其他借款					
人民币	8,784,092,083.34	1.0000	8,784,092,083.34	信用	4.90%-5.40%
	1,200,000,000.00	1.0000	1,200,000,000.00	反担保	5.00%
<b>小计</b>			<b>9,984,092,083.34</b>		
<b>合计</b>			<b>14,780,253,873.64</b>		

万科企业股份有限公司  
财务报表附注  
(金额单位: 人民币元)

**(十三)母公司财务报表主要项目附注(续)**

**12 长期借款(续)**

**(2) 金额前五名的长期借款**

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率 (%)	2010年12月31日	2009年12月31日
信托借款	2010-1-26	2012-1-26	人民币	5.85%	1,000,000,000.00	-
信托借款	2010-2-8	2012-2-8	人民币	5.85%	1,000,000,000.00	-
委托借款	2010-9-28	2012-9-28	人民币	9.70%	1,000,000,000.00	-
委托借款	2010-9-28	2012-9-28	人民币	10.20%	1,000,000,000.00	-
信托借款	2010-11-23	2012-5-23	人民币	10.05%	517,830,000.00	-
<b>合计</b>					<b>4,517,830,000.00</b>	-

长期借款无逾期、获得展期情况。

**(3) 长期借款到期日分析列示如下:**

借款期限	2010年12月31日	2009年12月31日
一年至二年	16,314,830,000.00	12,528,253,873.64
二年至三年	620,000,000.00	2,102,000,000.00
三年以上	821,940,000.00	150,000,000.00
<b>合计</b>	<b>17,756,770,000.00</b>	<b>14,780,253,873.64</b>

**13 应付债券**

见附注(七)30。

**14 股本**

见附注(七)32。

万科企业股份有限公司  
财务报表附注  
(金额单位: 人民币元)

**(十三)母公司财务报表主要项目附注(续)**

**15 资本公积**

项目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
资本溢价(股本溢价)	8,789,675,978.64	-	-	8,789,675,978.64
股权激励公积(注 1)	(156,158,557.16)	468,728,083.89	-	312,569,526.73
其他资本公积(注 2)	(28,761,979.29)	62,810,306.29	(57,900,204.20)	(23,851,877.20)
<b>合计</b>	<b>8,604,755,442.19</b>	<b>531,538,390.18</b>	(57,900,204.20)	<b>9,078,393,628.17</b>

注 1 本集团 2007 年度激励计划由于股价增长的业绩考核指标未能达成, 该年度激励计划确认终止实施。于 2010 年 1 月 25 日, 2007 年度激励计划项下所有持有股票通过二级市场全部售出, 所获得资金连同账户结转利息归还本公司。至此, 公司首期限制性股票激励计划实施完毕。

注 2 其他资本公积主要是可供出售金融资产公允价值变动及其递延所得税的影响。

**16 盈余公积**

见附注(七)34。

**17 未分配利润**

项目	金额	提取或分配比例
年初未分配利润	785,371,804.09	-
加: 本年归属于母公司所有者的净利润	3,083,108,153.24	-
减: 提取法定盈余公积	308,310,815.32	10%
提取任意盈余公积	1,541,554,076.62	50%
分配普通股股利	769,664,715.26	-
转出以前年度激励计划股利	1,711,865.95	-
<b>年末未分配利润</b>	<b>1,247,238,484.18</b>	

本年未对年初未分配利润进行过调整。

万科企业股份有限公司  
财务报表附注  
(金额单位:人民币元)

**(十三)母公司财务报表主要项目附注(续)**

**18 营业收入和成本**

**(1) 营业收入**

项目	2010 年	2009 年
主营业务收入	537,958,448.87	441,121,176.81
其他业务收入	6,092,143.64	2,753,562.20
<b>营业总收入</b>	<b>544,050,592.51</b>	<b>443,874,739.01</b>
营业成本	1,395,820.70	2,748,677.22

**(2) 主营业务(分行业)**

行业名称	2010 年		2009 年	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
运营管理费	537,958,448.87	-	441,121,176.81	-

**(3) 公司前五名客户的营业收入情况**

客户名称	营业收入总额	占公司全部营业收入的比例
深圳市万科房地产有限公司	61,807,681.56	11.36%
广州市万科房地产有限公司	47,069,097.22	8.65%
天津万科房地产有限公司	35,088,700.50	6.45%
大连万科房地产开发有限公司	31,366,872.95	5.77%
北京市万科房地产有限公司	26,317,385.39	4.83%
<b>合计</b>	<b>201,649,737.62</b>	<b>37.06%</b>

本公司营业收入主要系集团内下属子公司或其他联营公司上交的项目管理费及运营支持服务费。

万科企业股份有限公司  
财务报表附注  
(金额单位: 人民币元)

**(十三)母公司财务报表主要项目附注(续)**

**19 营业税金及附加**

项目	2010 年	2009 年
营业税	53,489,551.72	29,522,902.68
城市维护建设税	595,771.81	178,406.91
教育费附加	1,517,828.46	535,220.68
其他	28,476.93	48,490.61
<b>合计</b>	<b>55,631,628.92</b>	<b>30,285,020.88</b>

**20 财务费用**

项目	2010 年	2009 年
利息支出	2,672,268,540.47	1,878,841,877.31
减: 资本化利息	-	-
净利息支出	2,672,268,540.47	1,878,841,877.31
减: 利息收入	2,594,268,379.93	1,641,883,766.47
利息收支净额	78,000,160.54	236,958,110.84
汇兑损益	210,134.30	196,505.92
其他	70,519.00	77,800.36
<b>合计</b>	<b>78,280,813.84</b>	<b>237,232,417.12</b>

**21 资产减值损失**

项目	2010 年	2009 年
坏账损失	(132,997,778.85)	5,459,738.62
<b>合计</b>	<b>(132,997,778.85)</b>	<b>5,459,738.62</b>

2010 年由于子公司福州市万科房地产有限公司的存货福州金域榕郡可变现价值回升(见附注(七) 6(2))，因此本公司应收该子公司的减值因素消失，所提取的坏账损失冲回。

万科企业股份有限公司  
财务报表附注  
(金额单位:人民币元)

**(十三)母公司财务报表主要项目附注(续)**

**22 投资收益**

**(1) 投资收益明细**

项目	2010年	2009年
成本法核算的长期股权投资收益	2,868,202,645.85	2,993,561,122.16
权益法核算的长期股权投资收益	82,032,440.11	59,596,950.08
处置长期股权投资产生的投资收益	124,750,426.95	25,727,227.63
处置金融资产产生的投资收益	72,593,621.30	-
其他-法人股股息	-	563,683.80
<b>合计</b>	<b>3,147,579,134.21</b>	<b>3,079,448,983.67</b>

**(2) 按成本法核算的前五名长期股权投资收益**

被投资单位	2010年	2009年	本年比上期增减
			变动的原因
上海万科投资管理有限公司	1,221,645,719.18	733,236,343.77	子公司分红
广州市万科房地产有限公司	315,720,360.78	161,240,777.70	子公司分红
成都万科房地产有限公司	293,250,298.15	-	子公司分红
沈阳房地产开发有限公司	228,410,498.32	132,218,494.56	子公司分红
厦门市万科房地产开发有限公司	171,494,454.36	33,783,443.41	子公司分红
<b>合计</b>	<b>2,230,521,330.79</b>	<b>1,060,479,059.44</b>	

**(3) 按权益法核算的长期股权投资收益**

被投资单位	2010年	2009年	本年比上期增减
			变动的原因
中航万科有限公司	82,035,036.87	60,345,566.88	被投资公司盈利增加
上海尊怡物业服务有限公司	(3,719.51)	(748,616.80)	被投资公司亏损
云南万科城投房地产有限公司	1,122.75	-	被投资公司盈利增加
<b>合计</b>	<b>82,032,440.11</b>	<b>59,596,950.08</b>	

万科企业股份有限公司  
财务报表附注  
(金额单位: 人民币元)

**(十三)母公司财务报表主要项目附注(续)**

**23 现金流量表项目注释**

将净利润调节为经营活动的现金流量

项目	2010年	2009年
净利润	3,083,108,153.24	2,874,475,278.28
加: 资产减值损失	(132,997,778.85)	5,459,738.62
固定资产折旧	59,197,363.96	52,461,311.63
处置固定资产	38,400.06	14,999.02
财务费用	78,280,813.84	237,232,417.12
投资收益	(3,147,579,134.21)	(3,079,448,983.67)
递延所得税负债增加 / (减少)	(15,369,480.07)	7,870,990.45
收到股权激励基金	468,728,083.89	620,656,308.20
经营性应收项目的减少	(14,073,972,387.09)	(3,630,768,196.13)
经营性应付项目的增加	10,523,036,085.53	2,436,427,677.36
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>(3,157,529,879.70)</b>	<b>(475,618,459.12)</b>

**(十四)补充资料**

**1 当期非经常损益明细表**

项目	金额
非流动资产处置损益	(190,379.16)
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	100,279,567.90
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	46,057,649.94
出售、处理部门或投资单位收益	217,298,713.13
所得税影响额	(63,410,766.31)
少数股东权益影响额(税后)	(1,302,363.62)
<b>合计</b>	<b>298,732,421.88</b>

各非经常性损益项目以税前金额列示。

万科企业股份有限公司  
财务报表附注  
(金额单位:人民币元)

## 2 境内外会计准则下会计数据的差异

- (1) 同时按照国际会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

	归属于母公司所有者的净利润		归属于母公司所有者的净资产	
	2010年	2009年	2010年12月31日	2009年12月31日
按中国会计准则	7,283,127,039.15	5,329,737,727.00	44,232,676,791.11	37,375,888,061.14
按国际会计准则	7,283,127,039.15	5,329,737,727.00	44,232,676,791.11	37,375,888,061.14

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

- (3) 净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率(%)	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	17.79%	0.66	0.66
扣除非经常性损益后归属于公司			
普通股股东的净利润	17.06%	0.64	0.64