

## 2002 年年度报告

公告编号：〈万〉2003-001

重要提示：本公司董事会及其董事保证本报告所载资料不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

宁高宁董事、宋林董事、王印董事、李家祥董事、陈志裕董事因公务未能亲自出席本次董事会，其中前四位董事授权李志荣董事代为出席会议并行使表决权，陈志裕董事授权王石董事长代为出席会议并行使表决权。

公司董事长王石、总经理郁亮、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。

董事长致辞.....	2
公司简介.....	3
会计数据和业务数据摘要.....	4
股本变动及股东情况.....	6
管理层及员工情况.....	9
公司治理结构.....	12
股东大会简介.....	13
董事会报告.....	14
监事会报告.....	28
重要事项.....	29
2002 年年志.....	31
财务报告.....	31
备查文件目录.....	76

## 一、董事长致辞

过去的一年，在全面完成专业化调整后，集团从房地产业务中获得了令人满意的回报，保持了业绩的持续稳定增长，实现营业收入人民币 457,436 万元，净利润人民币 38,242 万元，分别较上年增长 2.7% 和 2.3%，每股盈利 0.606 元，亦较上年提升；扣除非经常性损益后的净利润同比增长达 104%。

### 回顾

报告期内，全国房地产市场进一步活跃，销售量持续增长，整体市场供需状况良好。政府在继续肯定房地产业作为促进国民经济增长的重要产业之一的同时，加强了对市场的监控以及政策的调整，土地出让政策变化曾一度引起局部投资过热的现象在下半年得到缓解，土地出让方式的变化为行业整体的健康发展搭建了良好的平台，金融机构对个人信贷的持续支持为需求的稳定增长提供了保障。

过去的一年，是集团从 2000 年开始实施的市场扩张策略和业已形成的战略布局中获得预期良好回报的一年，房地产项目开发和销售取得快速增长，其结算面积、结算收入、结算净利润分别达 112 万平方米、44.2 亿元和 3.82 亿元，较上年同期分别增长 62.3%、32.1% 和 68.5%。集团在深圳、上海、北京、沈阳和成都的业务发展获得稳定回报，继续成为集团主要盈利来源；在 2001 年进入的武汉、南京、长春、南昌四个市场均取得理想业绩，为集团整体盈利作出重要贡献。目前，集团在上述各地的业务逐步成熟并呈现良好的发展态势。这一成功带来的不仅仅是单个市场的盈利贡献，更为集团未来三年发展策略的制定提供了思路，它将使我们的投资重点更具方向性，使我们的发展更加向集约化、区域化方向发展。

期内，集团的发展策略主要是巩固和加强现有市场的资源配置，并继续在该等城市寻找新的项目资源；同时，我们亦积极探讨了以珠江三角洲和长江三角洲为目标的区域发展策略。集团在上海、深圳、武汉、成都、南昌等城市获得了新的项目资源，为可持续发展打下了一定的基础。此外，集团在佛山市南海区获得了项目资源，开始了以深圳为核心，辐射珠江三角洲的集约化区域投资策略。截至期末，集团拥有待开发项目资源 706 万平方米建筑面积。

集团成功发行了 15 亿元可转换公司债券，为主营业务的规模增长提供了保障。集团整体财务和资金状况良好，资产负债比例合理。

在过去的一年，集团进一步致力于管理效率的提升。在业务管理方面，集团重点优化房地产开发流程，通过完善和推进以“专业集成”命名的业务流程，在规划设计、工程施工、物业管理和客户服务等各个节点进行控制，形成了良好的业务运作体系，使产品品质和服务质量得以提升。集团通过第三方机构进行了全面的客户满意度调查，通过发现我们存在和面临的问题以及我们所拥有的优势

和长处，达到不断改善我们的产品和服务的目的，吸引更多的客户。年内，集团的员工满意度调查显示在对工作本身以及工作环境、对集团领导力以及与价值观、对工作回报以及未来成长和发展空间等各个维度均有提升，公司企业文化吸引了诸多优秀的管理人才，管理团队进一步壮大。在品牌建设和推广方面，“建筑无限生活”品牌理念获得客户、市场和员工的认同。

## 展望

基于稳定的需求增长，住宅产业仍将是 2003 年国民经济发展的重要产业之一，行业将持续稳定增长。政府监管和宏观调控力度的加大，土地出让、金融支持门槛的提高，消费者品牌意识的建立，市场竞争程度的激烈，行业内领先的、具有优良品牌的企业将获得更大的发展空间。

在未来的一年，集团将积极应对政府土地政策的调整并密切关注市场的变化，在保持持续稳健增长的同时，积极推进新的发展布局的形成。根据集约化的发展方向，集团将积极推进区域发展模式，在原有单个城市继续扩大项目资源的基础上，向珠江三角洲和长江三角洲地区的城市扩张。

在新的一年里，顺应政策和市场的变化，集团将研究和确定未来三年的发展策略，挖掘公司的核心竞争力和竞争优势，并探讨各种形式的合作模式，以平等、共赢、学习的心态，在业务发展的各个环节寻求良好的合作。

本人谨藉此机会，对投资者给予公司的真诚信赖、对公司客户的热情支持、对全体职员的努力进取和勤奋工作，致以深深的谢意。

董 事 长

王 石

深圳，二〇〇三年三月十八日

## 二、公司简介

1、公司法定中文名称：万科企业股份有限公司

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

2、法定代表人：王石

3、董事会秘书：肖莉

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

股证事务授权代表：薛漫天

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

4、联系地址：公司办公地址

5、电话：0755-25606666

传真：0755-83152041

6、注册地址及办公地址：中国深圳市福田区梅林路 63 号万科建筑研究中心

邮政编码：518049

7、国际互联网网址：www.vanke.com

电子信箱：zb@vanke.com

8、信息披露报刊名称：《中国证券报》、《证券时报》及香港一家英文报刊

登载年报的国际互联网网址：www.cninfo.com.cn

9、年报备置地点：公司董事会秘书处

10、股票上市地：深圳证券交易所

11、股票简称及代码：万科 A 000002

万科 B 200002

12、公司首次注册登记日期：1984年5月30日，地点：深圳

变更登记日期：2002年5月24日，地点：深圳

13、企业法人营业执照注册号：4403011019092

14、税务登记号码：地税登字440304192181490号

国税登字440301192181490号

15、公司聘请的会计师事务所名称、办公地址

毕马威华振会计师事务所：北京建国门大街1号中国国际贸易中心国贸大厦2座16层1608室

毕马威会计师事务所：香港中环遮打道10号太子大厦8楼

### 三、会计数据和业务数据摘要

#### 1、本年度主要会计数据(金额单位：人民币元)

利润总额	520,011,132.06
净利润	382,421,274.06
扣除非经常性损益后的净利润	389,191,474.65
主营业务利润	885,939,077.30
其它业务利润	16,725,998.62
营业利润	528,568,327.64
投资收益	(5,802,876.82)
补贴收入	0.00
营业外收支净额	(2,754,318.76)
经营活动产生的现金流量净额	128,843,264.54
现金及现金等价物净增加额	382,024,149.11

注：非经常性收益总额-6,770,200.59元，明细如下：营业外收支净额-2,754,318.76元，股权投资

差额摊销-4,499,186.52 元, 出售、处理部门或投资单位-829,665.82 元, 股票、股权投资收益 1,135,227.20 元, 以上项目之应扣所得税影响 177,743.31 元。

## 2、近 3 年主要会计数据及财务指标

项目	2002	2001	2000
主营业务收入	4,574,359,629.05	4,455,064,776.93	3,783,668,674.18
利润总额	520,011,132.06	501,852,215.83	380,326,485.73
净利润	382,421,274.06	373,747,217.73	296,647,729.43
总资产	8,215,822,308.30	6,482,911,630.82	5,583,262,107.86
股东权益(不含少数股东权益)	3,380,769,043.31	3,124,089,960.15	2,873,443,063.56
每股收益	0.606	0.592	0.470
按月平均加权法计算的每股收益	0.606	0.592	0.476
扣除非经常性损益后的每股收益	0.617	0.302	0.445
每股净资产	5.358	4.951	4.554
调整后每股净资产	5.228	4.864	4.286
每股经营活动产生的现金流量净额	0.20	-1.91	0.14
净资产收益率	11.31%	11.96%	10.32%
按月平均加权法计算的净资产收益率	11.54%	12.21%	10.65%
按月平均加权法计算的净资产收益率 (以扣除非经常性损益的净利润为基础)	11.74%	6.23%	10.09%

## 3、按国际会计准则调整对净利润的影响

项 目	净利润
2002-1-1至2002-12-31	
依照中国会计准则计算	382,421,274
遵照国际会计准则作出之调整:	
递延收入认定及摊销	1,445,978
商誉认定及摊销	2,785,899
递延税项调整	(4,628,273)
资产重估	-
股利分配	-
可转换公司债券计量	-
依据国际会计准则计算	382,024,878

## 4、报告期内股东权益变动情况(单位: 人民币千元)

项目	股本	资本公积	盈余公积	其中：法定公 益金	未分配利 润	外币资本 折算差额	股东权益 合计
期初数	630,972	1,435,413	1,053,896	150,111	4,617	(808)	3,124,090
本期增加	3	29	248,574	19,121	382,421	420	631,447
本期减少	-	-	-	-	374,768	-	374,768
期末数	630,975	1,435,442	1,302,470	169,232	12,270	(388)	3,380,769

变动原因：

- ①盈余公积增加是根据董事会 2002 年度利润分配预案提取；
- ②法定公益金增加是根据董事会 2002 年度利润分配预案提取；
- ③未分配利润减少数系根据董事会 2002 年度利润分配预案进行分配；
- ④股本和资本公积金增加是可转换公司债券转股所致。

#### 四、股本变动及股东情况

##### 1、股本变动情况

###### (1) 公司股份变动情况表（数量单位：股）

本次变动前		本次变动增减（+，-）	本次变动后
		可转债转股	
一、未上市流通股份			
1、发起人股份	52,750,318		52,750,318
其中：			
国家持有股份	52,750,318		52,750,318
2、募集法人股份	57,754,610		57,754,610
未上市流通股份合计	110,504,928		110,504,928
二、已上市流通股份			
1、人民币普通股	398,711,877	+2,772	398,714,649
2、境内上市外资股	121,755,136		121,755,136
已上市流通股份合计	520,467,013	+2,772	520,469,785
三、股份总数	630,971,941	+2,772	630,974,713

注：

(1)报告期内，公司未进行配股、送股、公积金转增股本、增发。可转换公司债券转股产生 2,772 股流通 A 股。

(2)经深圳证券交易所批准，本公司原任董事姚牧民先生、徐刚先生持有的流通股份各 24,096 股于 2002 年 12 月流通，本公司高管股份相应从 580,196 股减至 532,004 股。

###### (2) 前 3 年股票与可转换公司债券发行与上市情况

本公司 1999 年度配股方案于 2000 年初开始实施，配股方案以 1998 年度分红后的总股本 545,537,481 股为基数每 10 股配 2.727 股，配股价格 7.5 元/股，股权登记日：2000 年 1 月 7 日，除权日：1 月 10 日，缴款期：1 月 11 日-1 月 24 日。本公司国有股、主要法人股及 B 股股东放弃配股权且未予转让，本次配股实际配售总额为 85,434,460 股，其中 A 股公众股 85,431,546 股，法人股 2,914 股。可流通部分 85,291,745 股于 2000 年 2 月 16 日在深圳证券交易所上市流通。

本公司可转换公司债券发行方案于 2002 年 6 月实施，共向社会公开发行 1500 万张可转换公司债券，每张面值人民币 100 元，发行总额 15 亿元。可转换公司债券期限 5 年，票面利率 1.5%。股权登记日为 2002 年 6 月 11 日，缴款期：6 月 11 日-6 月 13 日，6 月 13 日正式申购，6 月 19 日发行结束，可转换公司债券于 2002 年 6 月 28 日在深交所挂牌交易，简称“万科转债”，债券代码“125002”。

可转换公司债券于 2002 年 12 月 13 日起可以转换为公司流通 A 股。

## 2、股东情况介绍

(1) 报告期末股东总数：208,473 名，其中 A 股 195,506 名（含公司高管股东 6 名），B 股 12,967 名。

(2) 于 2002 年 12 月 31 日，本公司前 10 名股东如下：

股东	报告期内股份 增减变动情况	报告期末持股数	类别	期末持股 比例(%)
中国华润总公司	无变化	78,075,749 A	国有股/法人股	12.37
CREDIT LYONNAIS SECURITIES (ASIA) LTD	-6,205	17,073,528 B	外资	2.71
华安证券有限责任公司	+4,237,199	15,975,786 A		2.53
刘元生	无变化	12,158,127 A	其中 11,438,127 股尚未流通	1.93
景福证券投资基金	+6,095,974	10,444,040 A		1.66
HOLY TIME GROUP LIMITED	+607,558	7,207,558 B	外资	1.14
万科企业股份有限公司工会委员会	无变化	5,895,078 A	法人股	0.93
景宏证券投资基金	+1,492,129	5,563,029 A		0.88
陕西证券有限公司	无变化	3,679,833 A	法人股	0.58
裕阳证券投资基金	-1,374,119	2,856,005 A		0.45

注：①公司第 2 大股东 CREDIT LYONNAIS SECURITIES (ASIA) LTD 所持 B 股股份（占公司总股本的 2.71%）为华润（集团）有限公司之关联公司华润置地有限公司实际持有，华润集团有限公司与中国华润总公司为关联公司。该名义持有人名下减少的 6,205 股为其他股东实际持有。

②景福证券投资基金与景宏证券投资基金为关联基金。

### (3) 第一大股东情况

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

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

### 3、主要可转换公司债券持有人持债情况（截止日期：2002 年 12 月 31 日）

持有人	报告期末持债数 (债券张数)	债券面值 (元)
中国华润总公司	2,295,420	229,542,000
华夏成长证券投资基金	736,390	73,639,000
鹏华行业成长证券投资基金	572,870	57,287,000
上海洋洋大多利特殊钉有限公司	556,170	55,617,000
兴业证券股份有限公司	551,110	55,111,000
同盛证券投资基金	469,000	46,900,000
银丰证券投资基金	395,270	39,527,000
华安证券有限责任公司	360,860	36,086,000
同益证券投资基金	309,100	30,910,000
兴科证券投资基金	279,450	27,945,000

注：①可转换公司债券初始转股价格为每股人民币 12.10 元，公司在 2002 年 7 月 17 日实施 2001 年度每股派发人民币 0.2 元现金的分红派息方案除息后，可转债初始转股价格也相应调整为每股人民币 11.90 元。

②自 2002 年 12 月 13 日起可转换公司债券可转换为公司 A 股流通股份，截至 2002 年 12 月 31 日，有 330 张可转换公司债券转股，共计 2772 股。

### 4、万科股票交易

#### (1) 万科 A 股

年份	首笔成交价 (人民币元)	全年最高价 (交易日)	全年最低价(交 易日)	全年收市价 (人民币元)	全年 交易日	全年成交股数 (亿股)	全年成交金额 (人民币亿元)
2000	9.8	16.25(03/01)	9.60(01/04)	13.99	239	17.737	234.515
2001	14.0	15.99(09/25)	12.12(10/22)	13.35	236	9.280	134.603
2002	13.0	13.78(03/12)	9.40(12/31)	9.65	232	4.127	50.724



## (2) 万科 B 股

年份	首笔成交价 (港币元)	全年最高价(交 易日)	全年最低价 (交易日)	全年收市价 (港币元)	全年 交易日	全年成交股数 (百万股)	全年成交金额 (港币亿元)
2000	3.07	4.88(08/22)	2.99(01/05)	4.8	231	107.39	4.28
2001	4.70	11.36(05/28)	4.20(02/12)	8.87	230	284.66	27.88
2002	8.88	8.91(01/04)	4.95(11/18)	5.48	232	66.08	5.215

## 五、管理层及员工情况

### 1、董事、监事、高级管理人员

#### 董事简介

**王 石**，男，1951 年出生，万科创始人。1984 年组建万科前身深圳现代科技仪器展销中心，任总经理，1988 年出任经股份化改组之深圳万科企业股份有限公司董事长兼总经理，公司法人代表。1999 年不再兼任公司总经理。2002 年再次当选公司董事并被选举为董事长，任期 3 年。

**宁高宁**，男，1958 年出生。2000 年出任公司董事。2002 年再次当选公司董事并被选为公司副董事长，任期 3 年。1987 年加入华润（集团）有限公司，1999 年任华润（集团）有限公司及中国华润总公司副董事长兼总经理，并兼任华润创业有限公司董事会主席、华润北京置地有限公司董事会主席。

**宋 林**，男，1963 年出生，2001 年出任公司董事。2002 年再次当选公司董事，任期 3 年。1986 年加入华润（集团）有限公司，2000 年任华润（集团）有限公司常务董事副总经理，并于 2001 年兼任华润创业有限公司副主席兼董事总经理。他还兼任华润励致有限公司主席。

**郁 亮**，男，1965 年出生，1990 年加入万科，1994 年开始出任公司董事，1996 年开始出任公司副总经理，2002 年再次当选为公司董事，任期 3 年，1999 年出任公司常务副总经理兼财务负责人。2001 年出任公司总经理。

**陈志裕**，男，1954 年出生，1997 年出任公司董事，2002 年再次当选公司董事，任期 3 年。现任仁达国际（香港）有限公司董事。

**王 印**，男，1956 年出生，2002 年出任公司董事，任期 3 年。曾在对外贸易经济合作部工作。2000 年任华润（集团）有限公司董事助理总经理，2001 年兼任华润置地有限公司董事总经理，2003 年任华润（集团）有限公司董事副总经理。

**莫 军**，男，1967 年出生，1991 年加入万科，2002 年当选公司董事，任期 3 年。2000 年出任公司副总经理。2001 年出任公司常务副总经理。

### **独立董事简介**

**孙建一**，男，1953 年出生，1995 年出任公司董事。2002 年出任公司独立董事，任期 3 年。现任中国平安保险股份有限公司董事常务副总经理，2003 年 1 月起兼任副首席执行官。

**李家祥**，男，1953 年出生，香港特别行政区居民，2002 年出任公司独立董事，任期 3 年。现任香港李汤陈会计师事务所首席会计师、香港立法会议员、中国人民政治协商会议第 10 届全国委员会委员。

**李志荣**，男，1959 年出生，香港特别行政区居民，2002 年出任公司独立董事，任期 3 年。现任戴德梁行执行董事、戴德梁行物业管理有限公司董事总经理。

**冯 佳**，男，1956 年出生，曾任公司副总经理，1998 年出任公司董事，2001 年任期届满离任。2002 年出任公司独立董事，任期 3 年。现任深圳市国际企业服务有限公司董事长兼总经理。

### **监事简介**

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

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

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

### **高级管理人员简介**

郁亮、莫军简介见“董事简介”。

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

**刘爱明**，男，1969 年出生，2002 年加入万科，任公司副总经理。

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

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

**肖 莉**，女，1964 年出生，1994 年加入万科，任公司办公室副主任，1995 年任公司董事会秘书兼

集团办公室主任。

#### 现任董事、监事和高级管理人员报告期内持股变化情况

姓名	年初持有股数	年末持有股数
	单位：股	单位：股
王 石	139,559	139,559
孙建一	24,096	24,096
郁 亮	38,914	38,914
丁福源	40,255	40,255

注：孙建一为独立董事。

#### 公司董事、监事、高级管理人员年度薪酬情况：

公司高级管理人员的报酬，主要根据市场价值及公司整体经营业绩来确定。公司遵循“按照市场化原则，提供业内富有竞争力的薪酬，保有和吸纳优秀人才”的薪酬理念，与顾问公司合作，就业内的薪酬水平做相关调查，并根据调查结果来确定全体职员包括高级管理人员的总体收入范围，在此基础上结合个人的工作业绩等因素来确定包括奖金在内的报酬总额。总经理的考核由董事长负责，同样按照上述原则操作，并确定其报酬总额。

在公司任职的董事、监事、高级管理人员年度薪酬总额439万元，其中在60～65万元之间1人；50～59万元之间1人；40～49万元之间4人；30～39万元之间4人；30万元以下1人。金额最高的前三名董事的报酬总额164万元，金额最高的前三名高级管理人员的报酬总额141万元。宁高宁、宋林、陈志裕、王印、蒋伟5名董事及监事在其任期内从公司领取月薪2500元（含税），孙建一、李家祥、李志荣、冯佳4名独立董事在其任期内从公司领取月薪5000元（含税），无其它报酬、津贴。

#### 在报告期内离任的董事、监事及高级管理人员的姓名及离任原因

报告期内，阎飏、钟义、徐刚、薛波根据第一大股东意见以及股权变化，陈耿、姚牧民分别因个人公务繁忙和健康原因，提交了辞去公司董事职务的书面申请，董事会接受了上述董事的辞呈；黄铁鹰董事任期已满，未参加新一届董事会改选。

#### 期后事项

因健康原因，陈祖望于2003年3月提出辞去公司副总经理一职，董事会接受了其辞职申请。

#### 聘任公司总经理、副总经理、财务负责人、董事会秘书的情况

第12届董事会第8次会议聘任财务管理部总经理王文金为公司财务负责人；第13届董事会第1次会议

继续聘任肖莉为董事会秘书；第13届董事会第4次会议聘任刘爱明为公司副总经理。

## 2、公司员工数量、专业构成

截至 2002 年 12 月 31 日，公司共有在册员工 6055 人（含退休人员 8 名），大专以上学历占 36%。员工专业构成如下：营销人员 262 人（销售和企划人员）；房地产专业人员 866 人（工程、设计、成本管理、项目发展及事务、物业管理专业技术人员）；其它专业人员 491 人（财务、审计、IT、法律、人力资源、客户关系、信息分析等）；物业管理及行政后勤人员 4436 人（保安、保洁、后勤及其他物业管理人员、司机）。员工年龄构成如下：30 岁以下 3587 人，占 59%，30 岁至 40 岁之间 2216 人，占 37%，40 岁以上 252 人，占 4%，平均年龄 30 岁。

## 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

公司始终坚持按照《公司法》、《证券法》及其它有关上市公司治理的法律、法规的要求，不断完善公司法人治理结构、规范公司运作，公司股东大会、董事会、监事会操作规范、运作有效，维护了投资者和公司利益。对照《上市公司治理准则》的结果，公司尚有关于与第一大股东中国华润总公司及其关联企业（以下合称“华润”）的同业竞争情况需要说明，敬请投资者关注：

公司第一大股东华润控股 50.43%的华润置地（北京）股份有限公司（以下简称“华润置地”）与公司在住宅开发业务方面存在着同业竞争，因此，对公司而言，存在与主要股东及其关联方进行同业竞争的风险。

该同业竞争的形成始于华润 2000 年对本公司法人股的受让。但因华润仅控制公司 15.08%的股权，在其核心业务之一的房地产业务的扩张战略中，选择了其控股 50.43%的华润置地实施其扩张战略，客观上与本公司形成了同业竞争。

华润置地自成立以来主要定位北京市场，共开发建设完成各类房地产项目近 50 个；2000 年在北京开发的华清嘉园、凤凰城、华亭嘉园、京通阳光华苑等住宅项目取得了市场成功。2001 年华润置地商品房销售额 30 亿元，目前该公司总资产近 80 亿元、净资产近 40 亿元、累计开发面积 200 万平方米。

2002 年，根据发展的需要，华润置地开始调整经营战略，开始了以北京市场为重点，向全国市场开拓的战略。作为全国发展战略的第一步，华润置地已经在上海和成都建立了地区公司，并在上海外滩董家渡地区获得了 20 万平方米，在成都二环路附近取得了近 70 万平方米建筑面积的住宅项目。未来三年，华润置地将考虑进入南京和重庆市场，目前已经有工作小组进驻，进行前期准备工作。华润将通过华润置地有步骤、有计划、有原则、有策略地实现项目和产品的优化，并以业务专业化、经营市场化和管理现代化三方面要素作为保障手段，实施其战略目标。

从华润置地的发展战略以及目前在北京开发的项目以及在上海和成都取得的土地储备情况来看，虽然其产品在地域、市场定位以及客户方面与本公司存在差异，但存在在同一行业内与公司争取客户

资源的风险。且该同业竞争将随着华润置地房地产业务的跨地域扩张而继续扩大，但该竞争是完全市场化的。

为了确保万科的发展，华润已向本公司郑重承诺：将本着有利于万科发展的原则一如既往地支持万科，在其公司及下属公司或者万科可能涉及到同业竞争的投资项目、处理由于同业竞争而发生的争议、纠纷时，保持中立。

截至目前，没有出现任何因华润置地的业务扩张以及华润作为公司第一大股东的存在而影响公司正常业务发展的情况。

## **2、独立董事履行职责情况**

2002年6月，公司第14届股东大会选举孙建一、李家祥、李志荣、冯佳为独立董事。4位独立董事在2002年的董事会运作中充分发挥了作为股东利益、尤其是中小股东利益代言人的作用，在董事会审议各项议案的过程中多次发表独立意见，切实履行了独立董事的职责。

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

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

## **4、对高级管理人员的考评及激励、奖励机制的建立、实施情况**

公司与顾问公司合作引进了以均衡计分卡为核心的绩效管理体系，根据均衡计分卡思想，高级管理人员的业绩考核标准在公司中长期发展战略目标的基础上，根据年度经营目标来确定，分别从财务、客户、内部流程和员工学习与发展等四个维度对公司业绩进行评估，对高级管理人员实行年度述职与考评的制度。

公司通过聘请独立的第三方，进行员工满意度调查和客户满意度调查，为评估提供客观的数据支持。年初在公司中长期发展战略目标的基础上，根据年度经营目标来确定各位高级管理人员的年度考核。年终，公司总经理根据当年公司的经营业绩、客户满意度、可持续发展能力和员工满意度四项指标的表现，并考虑同行业收入水平后，确定高级管理人员报酬总数额。公司总经理的经营业绩由董事长进行考评。

为吸引与保留优秀人才，鼓励其为公司长期服务，董事会审议通过了《关于优惠购房的议案》，对集团中高级管理人员和有重大贡献的优秀人才购买万科开发的房产实施优惠政策，为其提供中长期福利。该决议在第13届董事会第4次决议公告中予以了披露。

## **七、股东大会简介**

### **1、第14届股东大会**

第14届股东大会于2002年6月12日在深圳市梅林路万科建筑研究中心举行。会议通知于4月23

日在《中国证券报》、《证券时报》、香港《HONG KONG iMail》刊登，股东资格确认日为 5 月 24 日。本次会议授权及到会股东代表共 40 名，代表出席股份 158,958,315 股，占公司总股本的 25.19%。本次股东大会通过如下议案：(1)关于修改《公司章程》的议案；(2)董事会 2001 年度工作报告；(3)2001 年度经审计财务报表及审计报告；(4)2001 年度分红派息方案；(5)2002 年度利润分配政策；(6)追加确认解聘中天勤会计师事务所并聘请毕马威华振会计师事务所为公司 2001 年度核数师；(7)聘请毕马威华振会计师事务所和毕马威会计师事务所为公司 2002 年度核数师，核数师报酬分别为 70 万人民币和 100 万港币；(8)选举王石、宁高宁、宋林、郁亮、陈志裕、王印、莫军为董事，孙建一、李家祥、李志荣、冯佳为独立董事，共同组成本公司第 13 届董事会；(9)董事、独立董事、监事薪酬方案；(10)监事会 2001 年度工作报告。上述决议刊登于 6 月 13 日《中国证券报》、《证券时报》及香港《HONG KONG iMail》。

## 2、选举、更换公司董事、监事情况

上述情况已在“在报告期内离任的董事、监事及高级管理人员的姓名及离任原因”及“第 14 届股东大会”的内容中有详细表述。

# 八、董事会报告

## 1、管理层讨论与分析

报告期内，随着国民经济持续、快速的发展，全国房地产市场保持活跃态势，整体供需情况良好。国家统计局最新数据显示，2002 年全国房地产开发投资同比增长 21.9%，全国商品房销售面积增长 20.2%。

2002 年 5 月，国土资源部正式出台《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规定》。受土地政策变化影响，国内部分地区出现了大规模储备土地的热潮，在短期内促成了土地价格的迅速上涨，并因此引致上半年房地产投资增速高于去年及同期销售增长的速度。但经过央行预警及行业的自发性调整，到下半年已明显放缓至合理区间。与此同时，市场销售势头仍稳步上升。截止 12 月底，商品房销售额增长 23.7%，商品住宅销售额增长 23.1%。

2002 年是集团市场及规模扩张策略实施的第 3 年，深圳、上海、北京等原有市场在继续保持稳定增长的同时，新进入的武汉、南京、长春和南昌开始按计划提供预期的盈利回报，集团地产业务经营规模和盈利均获得成长，并显示良好的发展前景。

年内，集团结算楼宇面积 112 万平方米，结算收入 44.2 亿元，比上年增长 62.3% 和 32.1%，在全国的市场份额为 0.94%；在深圳、上海、北京、天津、成都的市场份额分别为 2.37%、0.97%、0.89%、1.68%、1.96%（市场数据来源：国家统计局，中国房地产信息网）。

在过去的一年，集团继续深化对已开发市场的投资。在深圳、沈阳、成都、南昌、武汉、天津等地确定了新的项目。随着扩张战略所取得初步成效，集团开始深入研究并推进以珠江三角洲和长江三角洲为目标的区域发展策略，并尝试区域管理模式。期内，成功取得了佛山市南海区地块。截至期末，集团拥有待开发项目资源 706 万平方米建筑面积，其中 186 万平方米为新增项目。

2002年，集团新增开工面积167万平方米，竣工面积118万平方米，实现销售预售117万平方米，分别较上年增长45.2%、37.9%和74.3%。公司房地产业务净利润人民币3.82亿元，较上年增长68.5%。

年内，集团在深圳销售和预售的主要项目为四季花城、金域蓝湾和金色家园3期。四季花城项目5、6、7期相继推出，期内售出14万平方米，至此，该项目全部开发完毕，项目累计售出率达92%。位于深圳湾畔红树林片区金域蓝湾项目1期于2002年7月开始预售，售出4.9万平方米，在该区域诸多楼盘的竞争中占据明显优势；深圳金色家园项目3期年内开盘，销售情况稳定。在上海，主要销售和预售项目包括假日风景项目1期和2期以及城市花园新区南块1期和2期，两个项目的1期合计4.4万平方米，已全部售罄，2期共计售出11.2万平方米，累计销售率95%。北京青青家园继续保持热销，星园项目销售稳定，两项目合计售出13.8万平方米。在沈阳，花园新城项目年内开发完毕，售出5.2万平方米，项目累计销售率95%；沈阳金色家园以及四季花城的1期引起市场广泛关注，两项目合计售出9.8万平方米。成都城市花园项目2期继续旺销，期内共售出8.3万平方米，项目销售率达86%。在武汉、南京、长春、南昌，集团品牌形象得到充分展示并产生效益。武汉四季花城项目期内售出12.5万平方米，销售率94%；南京金色家园1期共计6.9万平方米仅在5个月内即告售罄；长春城市花园项目1期售出7.1万平方米，销售率为85%；南昌四季花城1期和2期共售出8.1万平方米，销售率97%。

期内，集团在企业形象、规划设计、工程建造等多方面获得广泛的认同。万科建筑研究中心大楼获得“规划设计类”、“施工品质类”、“优良企业形象类”三项金石奖；深圳金域蓝湾项目荣获“规划设计类”金石奖；武汉四季花城项目在第四届中国（深圳）国际住宅与建筑科技博览会上获得“中国名盘奖”；天津花园新城项目被天津市规划局评为“天津市优秀规划实施项目”；沈阳花园新城项目被沈阳市环保局评为“沈阳市生态环保模范小区”。深圳市万科房地产有限公司蝉联2001年度深圳市房地产综合开发资质年审第一名，实现四连冠。

在过去的一年，管理层继续推进业务流程的完善以及管理效率的提升。在业务管理方面，管理层积极推进“专业集成”工作，完善规划设计、工程管理、物业管理各系统的流程、成果与标准，并推进其全面落实。在客户关系方面，集团努力完善并推进客户服务系统的建立，提高了解决问题的效率；通过全面的客户满意度调查，旨在持续不断地完善我们的产品，提高客户满意度和忠诚度。在考核评估和员工关系方面，集团通过运用均衡计分卡这一管理工具，并采取相应的方法，以及对企

业核心价值观的推广，推动了员工对集团发展战略的理解以及目标与行动的制定，增强了企业的凝聚力。年内实施的“建筑无限生活”品牌策略，以“建筑你的生活，从懂得你的生活开始”为第一阶段，获得了市场的良好认同。

在取得上述成果和业绩的同时，管理层也特别提醒投资者关注。期内，集团在天津地区子公司整体亏损3870万元。导致亏损的主要原因是：①计划参与结算的天津玻璃厂项目因项目手续滞后无法开工并参与结算，美树丽舍项目因工程未能按计划完成，令已实现销售的2.2万平方米未能参加结算；②美树丽舍项目因可用净地面积减少，花园新城项目因规划建筑面积减少，导致项目成本增加，毛利减少，结算项目所产生的利润无法维持较大的资产总量以及管理费用；③支付项目延期以及项目后期维护费用并预提客户补偿金约1100万元；④承担物业管理亏损并支付补贴费用约980万元；⑤为库存项目提取减值准备344万元。管理层认为，天津公司的亏损，除外部环境影响，项目开发节奏失衡、内部经营管理能力不足也是造成亏损的重要因素，但该等因素是可以假以时日通过调整和努力得到改善和解决的。

## 2、公司经营情况

### 公司主营业务的范围及其经营状况

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

#### A、按行业划分之主营业务收入及净利润（单位：万元）

	营业收入（万元）	占集团总额（%）	净利润	占集团总额（%）
房地产	442,220	96.67	38,233	99.98
其它	15,216	3.33	9	0.02
总计	457,436	100.00	38,242	100.00

#### B、房地产业务按投资区域划分之主营业务收入、净利润及结算面积

	营业收入（万元）	比例（%）	净利润	比例（%）	结算面积	比例（%）
深圳	106,735	24.13	15,648	37.36	20.69	18.46
上海	71,830	16.24	7,348	17.55	14.77	13.19
北京	63,961	14.46	2,480	5.92	12.82	11.44
沈阳	48,900	11.06	3,002	7.17	15.01	13.40
南京	35,721	8.08	3,213	7.67	6.96	6.21
武汉	28,873	6.53	2,850	6.81	11.61	10.37
成都	26,017	5.88	3,713	8.87	8.70	7.77
长春	21,227	4.80	2,031	4.85	6.76	6.03
南昌	17,012	3.85	1,592	3.80	8.04	7.18



天津	22,025	4.98	-3,596	**	6.67	5.95
其它	-81	**	-48	**		
总计	442,220	100.00	38,233	100.00	112.03	100.00

注：

期内，公司营业收入以及结算面积之比的数据显示：集团 2002 年每平方米约 3947 元的结算单价较上年之每平方米 4855 元的单价减少了 908 元。该变化主要是结算项目的结构所致；一是贡献盈利的武汉、长春和南昌 3 个市场的整体市场均价较其它市场为低；二是期内参与结算的项目中，以大盘中档项目为主。

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

公司为专业化房地产公司，主要产品为商品住宅，2002年结算112万平方米，结算收入44.2亿元，结算成本33.3亿元，较上年分别增长62.3%、32.1%和29.6%；毛利率约为20.09%，比上年增加1.87个百分点。2002年，全国商品住宅销售总额为4710亿元，公司在全国的市场占有率为0.94%（数据来源：国家统计局，中国房地产信息网）。

### 公司主要全资附属企业及参股公司的经营情况及业绩

单位：万元

公司名称(均包含下属项目公司)	拥有权益(%)	2002 年营业收入	2002 年净利润	2002 年末资产规模	2002 年主要开发项目
深圳市万科房地产有限公司	100	106,735	15,648	235,590	四季花城、金色家园、金域蓝湾、东海岸
上海万科房地产有限公司	100	71,830	7,348	147,271	假日风景、城市花园新区南块、宝山项目、金丰项目
北京万科企业有限公司	100	63,961	2,480	142,430	星园、青青家园
成都万科房地产有限公司	100	26,017	3,713	38,413	城市花园
天津万科房地产有限公司	100	23,585	-3,869	109,307	花园新城、美树丽舍
沈阳万科房地产开发有限公司	100	48,900	3,002	74,345	金色家园、四季花城
武汉市万科房地产有限公司	100	28,873	2,850	34,773	四季花城
南京万科置业有限公司	100	35,721	3,213	19,983	金色家园
长春万科房地产开发有限公司	100	21,227	2,031	19,630	城市花园
江西万科益达房地产发展	50	17,012	1,592	11,084	四季花城

有限公司					
------	--	--	--	--	--

注：上述公司注册资本参见会计报表注释 4.1。

## 集团 2002 年度主要房地产项目一览表

（单位：平方米）

项目名称	位置	规划 建筑面积	2002年 开工面积	2002年 竣工面积	累计 竣工面积
深圳四季花城（二区）	龙岗区	178,506	89,929	175,636	175,636
深圳四季花城（三区）	龙岗区	52,055	-	52,055	52,055
深圳金色家园	福田区	183,200	-	55,306	182,785
深圳金域蓝湾	福田区	265,828	91,072	-	-
深圳东海岸	盐田区	214,800	77,000	-	-
上海假日风景	闵行区	576,000	227,000	88,000	170,000
上海城花新区南块	闵行区	155,752	137,173	38,409	38,409
上海宝山项目	宝山区	227,205	184,923	-	-
上海金丰项目	闵行区	92,500	33,709	-	-
北京万科星园	朝阳区	393,302	85,606	-	161,635
北京青青家园	朝阳区	314,591	63,721	63,721	177,682
天津花园新城	北辰区	336,313	9,233	21,874	317,256
天津美树丽舍	北辰区	112,275	51,134	50,623	50,623
沈阳金色家园	大东区	164,676	124,597	47,932	47,932
沈阳四季花城	于洪区	566,157	173,437	94,588	94,588
长春城市花园	二道区	185,983	32,620	96,778	96,778
成都城市花园	锦江区	576,000	73,217	89,500	194,780
武汉四季花城（东区）	东西湖区	263,618	72,536	142,468	142,468
南京金色家园	建邺区	148,488	39,300	82,500	82,500
南昌四季花城	高新区	247,386	102,386	84,386	84,386
<b>总计</b>			<b>1,668,594</b>	<b>1,183,777</b>	

### 主要供应商、客户情况

#### A、公司向前 5 名供应商合计的采购额占全年采购总额的百分比

公司以房地产为核心业务，项目开发以招标方式总包给建筑公司，主要建筑材料由承建商提供。由供应商直接提供给本公司的商品主要包括部分机电设备和外装、内装材料；该等设备和材料的采购采用了网上集中采购的方式，公司还为此建立了战略供应商体系。2002 年，前 5 名供应商的采购额为 11,256 万元，占全年公司直接采购总额的 22.67%。

#### B、公司前 5 名客户销售额合计占公司销售总额的百分比

公司房地产开发以商品房为主，其主力客户群一般为个人购房，客户比较多而且分散在各项目所在城市，集团购房或批量购房者较少。因此，主要客户的销售额占全年销售额的比例较低。2002 年公司销售结算净额约为 44.2 亿元。经统计前 5 名客户的销售额约为 0.69 亿元，占房地产总结算金额的比例为 1.5%。

#### **（4）在经营中出现的问题与困难及解决方案**

2002 年，整体市场健康发展，供需关系良好，房地产投资增幅较上年有所回落，开工、竣工和销售面积继续上升，市场销售价格略有上涨。局部地区的投资过热对大势未有实质影响。期内，各地在商品房用地交易中普遍推行了招标、拍卖的交易方式，部分地区实施了新的土地基准地价，行业良好的发展前景吸引了新的资本进入，土地交易价格出现增长，在一定程度上增加了公司通过参与土地招标获取项目资源的难度。但土地政策的调整为行业的成熟，以及公平公开竞争环境的营造创造了条件。

面对变化的土地政策，如何获得公司可持续发展所需要的项目资源受到了董事会和管理层的高度关注。截至期末，集团拥有项目资源储备 706 万平方米。鉴于集团对项目采取了分期开发的方式，部分项目的土地手续还在完善过程中，随着国家新的土地政策的变化，各地方土地政策的实施细则还在逐步制定和出台的过程中，因此，上述部分项目储备可能存在一定的不确定因素，调减集团项目储备数量，但短期内不对集团经营、盈利和成本等产生重大影响，管理层提请投资者予以关注。公司将密切关注市场及相关行业的变化趋势，通过对行业前景及行业发展周期的研究和判断，把握获取项目资源的机会，通过参与拍卖、挂牌、招投标、合作开发等方式灵活应变政策的变化，在新的一年里，进一步扩大项目资源储备。

在经营方面，随着经营规模扩大，集团存货规模相应增长，2002 年末达 59.8 亿元，现房库存相应增加至 15.6 亿元，较上年同期增加 13.1%，其中一年以内的现房 9.3 亿元，占现房库存的 59.7%。考虑到集团全年竣工销售及经营规模较上年同期大幅增长的因素，管理层认为，上述现房库存的增长在可控制的合理范围。2003 年，集团将在确保销售收入快速增长的同时，力争通过对区域市场及客户需求变化的分析，更好地把握项目开发周期及其营销策略，并充分利用集团现有的各项资源，提高销售速度，控制新的库存。

本年集团将采取以下经营举措，尽力扭转天津公司的亏损局面：①天津水晶城项目（原玻璃厂项目）在延迟一年开发时间之后，计划本年竣工 8.7 万平方米，并参加结算，可带来新的利润来源；②为解决天津公司经营管理能力不足的问题，集团将为天津公司补充优秀的经营管理人才，开展团队优化工作，提高其经营管理水平；③在项目运作方面，加强对项目规划设计、工程建造和物业管理各个环节的监控，并提供专业支持；④在客户服务方面，推动天津公司通过积极主动的沟通与协调，

促进与客户的良性互动，有效解决前期项目的客户问题，并通过积极的努力，争取相关诉讼的最好结果，尽早解决遗留问题；⑤东丽湖项目随着周边市政设施的完善，将于本年完成总体规划并首期动工，计划于 2004 年第 2 季度推出销售，有利于减少资金占用；⑥集团将调配资源，积极落实一个新项目，增加 2004 年天津公司经营利润的来源。通过上述努力，使天津公司尽早步入健康、稳定的发展轨道。

#### （5）对本年度经营计划变动的说明

公司未曾披露过 2002 年度盈利预测，亦未对收入和成本费用等计划予以披露，因此，不存在对披露年度经营计划变动进行特别说明的事项。2002 年，公司实际完成开、竣工面积分别为 167、118 万平方米，销售和结算面积分别为 117 和 112 万平方米。在 2002 年的业务发展计划中，公司披露“开工面积和竣工面积预计分别达到 162 万平方米和 114 万平方米，计划销售和结算面积超过 100 万平方米。”2002 年，公司小幅超额完成了披露的计划指标。

## 2、公司投资情况

报告期内，本集团长期投资净额较上年减少 1777 万元，减幅 22%。被投资公司的名称、主要经营活动、占被投资公司的权益比例等见会计报表注释 4.1。

#### （1）募集资金使用情况

2002 年，集团通过发行可转换公司债券，募集资金 15 亿元，募集资金使用情况如下：

单位：人民币万元

投资项目	承诺投资 金额	已完成投 资金额	预测投资 收益率	已结算部 分投资收 益率	项目进度
深圳四季花城二区	25000	19862	20.0%	33.8%	100%
深圳金域蓝湾	40000	28408	22.4%	**	52%
上海假日风景	30000	30000	13.5%	12.1%	32%
北京青青家园	30000	27937	17.9%	17.7%	55%
成都城市花园	25000	19327	19.5%	22.4%	32%
合计	150000	125534			

注：项目资金投入、进度及预期收益说明：

- ① 深圳金域蓝湾一期计划 2003 年中期竣工，无结算，已实现销售部分投资收益率为 26.3%，高于预期收益水平。
- ② 上海假日风景项目收益指标略低于预测水平，主要由于收益率较高的商铺、别墅尚未推出销售。
- ③ 尚未使用的募集资金存放于专项帐户中。截止报告公告日，深圳四季花城二区由于滞后支付工程进度款产生的专项资金节余已全部使用完毕。

## （2）非募集资金使用情况

### ① 股权投资情况

- A 本公司于期内新设全资附属公司——深圳市新万实业有限公司，注册资本人民币100万元。该公司的经营范围为房地产开发。
- B 本公司于期内新设全资附属公司——沈阳万科四季花城房地产开发有限公司，注册资本人民币1,000万元，主要开发经营沈阳万科四季花城项目。
- C 本公司期内新设全资附属公司——沈阳万科金色家园房地产开发有限公司，注册资本人民币1,000万元，主要开发经营沈阳万科金色家园项目。
- D 本公司于期内新设全资附属公司——长春万科物业管理有限公司，注册资本人民币50万元。该公司的经营范围为物业管理。
- E 本公司于期内新设全资附属公司——上海万科房地产经纪咨询有限公司，注册资本人民币100万元。该公司的经营范围为房产中介业务。
- F 本公司于期内新设全资附属公司——上海华欧房地产有限公司，注册资本人民币800万元，主要开发经营上海金丰项目。
- G 本公司于发起设立上海万科中实房地产有限公司，注册资本人民币2,000万元，本公司持有其50%的股权。该公司主要经营范围为房地产开发。截至本报告期日，股权投资款已到位，有关工商注册登记手续已办理完毕。
- H 本公司于期内增持鞍山万山房地产开发有限公司股权，至本报告期末，本公司持有该公司股权由35%增至65%。
- I 期内，本公司对全资附属公司——成都万科房地产有限公司由人民币 3000 万增资到人民币 8000 万元，增资资金已于本期到位。
- J 本公司于期内增持北京海开万科房地产开发有限责任公司股权，至本报告期末，本公司持有该公司股权由80%增至100%。

### ② 其他投资情况

报告期内，本公司房地产业务新增以下6个项目。总占地面积约192万平方米，已规划建筑面积约186万平方米。

地区	新增项目名称	地理位置	土地面积 (万平方米)	规划建筑面积 (万平方米)	项目进度
深圳市	溪涌项目	盐田区	6.8	5.1	项目前期
佛山市	南海项目	南海市	43.8	44.7	项目前期
上海市	新龙路项目	闵行区	11.0	12.0	项目前期
	城市花园新区 南块增加用地	闵行区	3.0	3.0	已开工
武汉市	三湾项目	洪山区	89.8	89.8	项目前期
南昌市	花城大二期	高新区	37.4	31.7	项目前期

合计			191.8	186.3	
----	--	--	-------	-------	--

注：截止 2002 年年末，公司为上述项目已支付地价 11,122 万元人民币。

### 3、公司财务状况

报告期内，公司经营业务稳定增长，资产质量提升，财务状况稳健。年内确定的待开发项目为集团可持续发展提供了坚实的基础。

财务指标	2002-12-31 (人民币万元)	2001-12-31 (人民币万元)	增减幅度(%)	变动原因
总资产	821,582	648,291	26.73	发行可转债资金到位及业务规模稳定增长
应收帐款	30,230	35,589	-15.06	按揭回款情况良好
存货	597,617	470,862	26.92	增加项目储备和在建面积
长期投资	6,453	8,230	-21.59	主要是增持鞍山万山公司股权后（从 35%至 65%），该公司被纳入合并资产负债表，对其长期投资相应核减。
固定资产	34,866	30,993	12.50	经营规模扩大后的正常增长以及存货转入
长期负债	170,930	31,134	449.01	发行可转换公司债券
股东权益	338,077	312,409	8.22	本报告期净利润增加
主营业务利润	88,594	84,111	5.33	地产业务增长
净利润	38,242	37,375	2.32	主营业务利润增长
现金及现金等价物增加额	38,202	-19,036	-300.69	销售回笼资金增多

#### 其他指标

资产负债率	58.29	51.78	6.51	发行可转换公司债券
流动比率	2.51	1.99	0.52	可转债资金到位使货币资金在流动资产中比重增大
速动比率	0.572	0.450	0.12	可转债资金到位使货币资金在流动资产中比重增大
股东权益比率	41.15	48.19	-7.04	发行可转换公司债券
应收账款周转天数	27	31	-4	销售回款情况较好
存货周转天数	559	432	127	存货中土地储备及在建新项目比重增大

### 4、经营环境、政策法规变化对公司的影响

2002 年 8 月，建设部等六部委下发《关于加强房地产市场宏观调控、促进房地产市场健康发展的若干意见》，要求各地充分发挥政府职能，从信息系统建设、土地供应、项目开发、住房分配货币化等方面采取措施，以实现房地产市场总供给与总需求的平衡。集团认为，上述政策有助于维护房地产

市场的稳定、健康发展，从而有利于集团主营业务的快速、稳健增长。

土地市场方面，2002 年 5 月国土资源部发布了《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规定》，并从 2002 年 7 月 1 日起开始施行。该规定从各环节规范了国有土地使用权以招标、拍卖或挂牌方式出让的行为，有助于建立公开、公平、公正的土地市场，有利于房地产行业的健康发展；但也应看到，在政策的过渡期间，各地的执行情况显示，土地资源转让的速度有所减缓，短期内的土地价格出现过快上涨，而付款压力也导致行业内公司资金成本上升。从短期看，这一政策的变化对公司的项目储备将产生一定的影响，对此，公司一方面将继续以理性的态度参与土地招标、拍卖和挂牌，同时也将继续积极探索新的项目资源获得的方式。

## 5、新年度的业务发展规划

2003 年集团将继续增加在现有市场的开发规模，并增加在该等市场的项目资源。此外，集团将推进珠江三角洲和长江三角洲一带新的市场开发，积极寻求合适的项目操作机会。

2003 年集团主要开发项目 25 个，开工面积和竣工面积预计分别为 181 万平方米和 171 万平方米，计划销售和结算面积预计超过 145 万平方米。

## 2003 年主要项目一览表

(单位：平方米)

项目	位置	占地面积	规划建筑面积	2003 年计划 开工面积	2003 年计划 竣工面积	2002 年末 项目储备 (万平方米)
深圳金域蓝湾	福田区	40,234	265,828	81,148	174,583	8.11
深圳东海岸	盐田区	268,484	214,800	67,000	77,000	13.78
深圳溪冲项目（暂定名）	盐田区	67,571	50,678	50,678	-	5.07
上海假日风景	闵行区	599,647	576,000	139,400	115,000	22.00
上海城花新区南块	闵行区	210,000	155,752	-	117,343	-
上海浦东项目（暂定名）	浦东区	430,530	288,455	36,000	-	28.80
上海宝山项目（暂定名）	宝山区	214,344	227,205	35,540	184,923	3.55
上海金丰项目（暂定名）	闵行区	317,485	92,500	27,251	33,709	5.90
上海新龙路项目（暂定名）	闵行区	97,000	120,000	-	-	12.00
北京万科星园	朝阳区	112,348	360,950	88,673	85,606	8.87
北京青青家园	朝阳区	251,639	314,591	136,909	41,188	13.69
北京天秀项目（暂定名）	海淀区	98,811	147,544	100,000	50,000	14.75
天津花园新城	北辰区	550,896	393,302	-	9,233	6.68
天津美树丽舍	北辰区	194,101	112,275	5,699	56,833	0.57
天津水晶城	河西区	350,175	337,218	87,700	87,700	33.70
天津东丽湖（暂定名）	东丽区	2,730,014	1,365,007	43,000	-	136.50
沈阳金色家园	大东区	83,300	164,676	40,079	76,665	4.01
沈阳四季花城	于洪区	446,900	566,157	92,500	93,498	38.57
武汉四季花城（东区）	东西湖区	272,780	263,618	96,150	121,150	9.62

武汉四季花城（西区）	东西湖区	933,338	998,672	-	-	99.87
武汉三湾项目（暂定名）	洪山区	898,500	898,500	120,000	-	89.90
武汉万科俊园	江岸区	6,943	48,300	-	-	4.83
成都城市花园	锦江区	507,000	576,000	124,000	124,000	38.10
成都前锋厂项目（暂定名）	成华区	45,000	108,923	69,000	-	
长春城市花园	二道区	142,000	185,983	89,205	89,205	8.92
南京金色家园	建邺区	51,568	148,488	60,000	39,300	6.00
南昌四季花城	高新区	224,668	247,386	145,000	138,000	16.12
南昌四季花城二期	高新区	374,300	316,700	-	-	31.67
佛山南海项目（暂定名）	南海市	438,000	447,000	75,000	-	44.70
合计				1,809,932	1,714,936	706.28

**特别风险提示：**

- (1) 上述开工计划和竣工计划可能因下述原因而出现相应调整：
- A、宏观经济以及房地产市场可能产生的重大变化或单个项目出现销售滞缓情况；
- B、土地使用权转让政策的进一步细化和改变，给公司现有待开发项目带来不确定因素；
- C、新的法规对项目审批要求进一步严格，使开发项目的证照办理速度滞后而影响开发节奏；
- D、重大天气变化可能对项目的工期产生影响而影响竣工结算。
- (2) 已经签署正式合作协议或中标的项目储备资源中，共331万平方米建筑面积已签定土地出让合同；共402万平方米建筑面积已属国有土地或已办完征地手续。

**6、董事会日常工作情况**

**(1) 2002 年度董事会共召集了 6 次董事会议**

- A、2002 年 3 月 12 日召开第 12 届董事会第 8 次会议，审议并通过如下议案：2001 年度审计报告（未定稿）；2001 年度利润分配及分红派息预案；2002 年度公司利润分配政策的预案；2001 年度对外披露的年报及年度报告摘要；关于 2001 年度计提资产减值准备和损失处理情况的议案；总经理 2002 年度工作计划；关于为彩视公司贷款延期担保的议案；关于更换公司财务负责人的议案；经理人员薪酬方案；关于聘任 2002 年度核数师的议案；关于另行发出召集股东例会公告的议案。有关决议公告已于 2002 年 3 月 15 日刊登于《中国证券报》、《证券时报》和香港《HONG KONG iMail》。
- B、2002 年 4 月 19 日召开第 12 届董事会第 9 次会议，审议并通过如下议案：2002 年第 1 季度季度报告及财务报表；关于变更公司营业执照中经营范围的议案；修改公司章程的议案；董事会改选的议案；董事、独立董事、监事薪酬方案；召集第 14 届股东大会的议案；成立长春万科物业管理有限公司的议案；完善与万佳有关租赁协议的议案；关于确定可转换公司债券有关发行条款的议案。有关决议公告已于 2002 年 4 月 23 日刊登于《中国证券报》、《证券时报》和香港《HONG KONG iMail》。
- C、2002 年 6 月 12 日召开第 13 届董事会第 1 次会议，审议并通过以下议案：选举第十三届董事会



董事长；选举第十三届董事会副董事长；选举第十三届董事会秘书；关于授权董事长在银行借款及对外担保代表董事会的议案；关于授权董事长在土地招标采购中对外代表董事会的议案；关于成都公司增加注册资本的议案；关于做好建立现代企业制度检查自查阶段工作的议案。

有关决议公告已于 2002 年 6 月 13 日刊登于《中国证券报》、《证券时报》和香港英文《虎报》。

- D、2002 年 8 月 16 日召开第 13 届董事会第 2 次会议，审议并通过以下议案：2002 年半年度报告、财务报表及半年度报告摘要；关于 2002 年半年度不派发股息、也不进行公积金转增股本的议案；关于 2002 年半年度计提资产减值准备和损失处理情况的议案；关于置换香港太平洋公司在鞍山万山公司股权的议案。

有关决议公告已于 2002 年 8 月 21 日刊登于《中国证券报》、《证券时报》和香港英文《虎报》。

- E、2002 年 10 月 24 日召开第 13 届董事会第 3 次会议，审议并通过如下议案：2002 年第 3 季度季度报告及财务报表；关于成立上海万科物业管理有限公司南京分公司的议案；关于深圳彩视电分有限公司股权处理的议案。

有关决议公告已于 2002 年 10 月 28 日刊登于《中国证券报》、《证券时报》和香港英文《虎报》。

- F、2002 年 12 月 6 日召开第 13 届董事会第 4 次会议，审议并通过如下议案：关于聘任刘爱明为副总经理的议案；关于优惠购房的议案；关于成立上海万科中实地产有限公司的议案；关于南海市黄岐区泌冲岗项目事后审批的议案；关于成立南海市万科房地产有限公司的议案；关于广船机械厂、广船集装箱厂项目立项的议案；关于沈阳南京街项目立项的议案；关于大连大起大重项目立项的议案。

有关决议公告已于 2002 年 12 月 7 日刊登于《中国证券报》、《证券时报》和香港英文《虎报》。

## **(2) 董事会进行了 11 次通讯表决**

- A、2002 年 2 月 19 日以通讯表决方式提交董事会审议通过关于在沈阳成立两项目公司的议案。
- B、2002 年 4 月 4 日以通讯表决方式提交董事会审议通过关于成立上海万科房地产经纪咨询有限公司的议案。
- C、2002 年 4 月 19 日以通讯表决方式提交董事会审议通过关于延期召开股东大会的议案。
- D、2002 年 5 月 30 日以通讯表决方式提交董事会审议通过关于调整公司可转换公司债券票面利率的议案。
- E、2002 年 6 月 24 日以通讯表决方式提交董事会审议通过上市公司建立现代企业制度自查报告。
- F、2002 年 7 月 5 日以通讯表决方式提交各位董事审议通过关于成都丽景湾项目立项的议案。
- G、2002 年 7 月 16 日以通讯表决方式提交董事会审议通过关于北京红领巾公园项目立项的议案；关于参与发起设立上海联盟投资管理有限公司的议案。
- H、2002 年 9 月 10 日以通讯表决方式提交董事会审议通过关于武汉三湾项目立项的议案；关于广州海盈居项目立项的议案；关于南昌四季花城项目大二区立项的议案。
- I、2002 年 9 月 18 日以通讯表决方式提交董事会审议通过关于沈阳花园新城四期项目立项的议案；

关于深圳坂田华宇项目立项的议案。

J、2002 年 11 月 12 日以通讯表决方式提交董事会审议通过关于成立武汉市万科房地产开发有限公司武昌分公司的议案；关于天津广东路项目立项的议案。

K、2002 年 12 月 23 日以通讯表决方式提交董事会审议通过关于上海万科中实地产有限公司出资方变更的议案；关于上海闵行区景洪新村项目立项的议案；关于上海闵行区新龙路南块项目立项的议案。

公司已根据立项项目协议签署的具体进展情况分别于 2002 年 8 月 21 日、12 月 7 日在《中国证券报》、《证券时报》和香港英文《虎报》对协议签署情况予以相应披露。

### （3）董事会对股东大会决议的执行情况

根据第 14 届股东大会授权，董事会组织了 2001 年度分红派息工作。2001 年度分红派息方案为：每 10 股现行股份派 2 元现金（含税），股权登记日为 2002 年 7 月 16 日，除息日为 7 月 17 日，A 股公众股东除税后现金股息为每 10 股 1.6 元，B 股现金股息的折算汇率为 1 港币=1.0606 元人民币。

本公司于 2001 年 8 月 15 日召开的 2001 年度第 1 次临时股东大会授权董事会全权办理发行可转换公司债券相关事宜：授权董事会根据相关法律、法规制定和实施本次发行的具体方案，根据具体情况确定本次发行时机、发行规模、利率、还本付息的时间和方式、转股价格、发行方式等；授权董事会根据可转换公司债券发行和转股情况修改《公司章程》中的相关条款；授权董事会在法律和政策允许的范围内决定本次可转换公司债券的其他有关事项。该方案根据中国证券监督管理委员会证监发行字[2002]52 号文核准，已于 2002 年 6 月实施，共向社会公开发行 1500 万张可转换公司债券，每张面值 100 元，发行总额 150,000 万元。可转换公司债券期限 5 年，票面利率 1.5%。股权登记日为 2002 年 6 月 11 日，缴款期：6 月 11 日-6 月 13 日，6 月 13 日正式申购，6 月 19 日发行结束，可转换公司债券于 2002 年 6 月 28 日在深交所挂牌交易，简称“万科转债”，债券代码“125002”。详细方案请见 2002 年 6 月 7 日《中国证券报》、《证券时报》和《上海证券报》。

## 7、本次利润分配及资本公积金转增股本预案

公司 2002 年度分别按照中国会计标准和国际会计标准之可分配利润情况如下：

单位：人民币元

	中国会计标准	国际会计标准
税后可分配利润	387,038,412.06	417,177,933
其中：2002 年度净利润	382,421,274.06	382,024,878
结转年初可分配利润	4,617,138.00	35,153,055

根据中国会计标准和国际会计标准孰低为分配最大限额的规定，2002 年度可供分配利润为 387,038,412.06 元。

根据有关法规及公司章程规定，董事会提交 2002 年度利润分配方案如下：

- (1) 按照中国会计准则之净利润的 10% 计提法定公积金；
- (2) 按照中国会计准则之净利润的 5% 计提法定公益金；
- (3) 按中国会计准则之净利润的 50% 计提任意盈余公积金；
- (4) 自本年度净利润中，按总股本及每股 0.20 元提取分红基金；
- (5) 剩余未分配利润留存下年，将全部留作股利分配。

可分配利润 387,038,412.06 元之分配金额如下：

	数额（元）	占可分配利润比例
计提法定公积金	38,242,127.41	9.88%
计提法定公益金	19,121,063.70	4.94%
计提盈余公积金	191,210,637.03	49.40%
计提当年分红基金	126,194,942.60	32.61%
按中国会计准则留转下一年度未分配利润	12,269,641.32	3.17%
按国际会计准则留转下一年度未分配利润	42,409,162.26	

**分红派息预案：**每10股派送2元（含税）现金股息，以2002年12月31日总股本630,974,713股计算，共派出126,194,942.6元人民币。

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

**资本公积金转增股本预案：**董事会在综合考虑股东建议、公司盈利前景、资产状况以及市场环境的前提下，建议以每 10 股转增 10 股的比例，向全体股东转增股本。以 2002 年 12 月 31 日总股本 630,974,713 股计算，共计转增 630,974,713 股（每股面值 1 元）。转增后总股本为 1,261,949,426 股。本次资本公积金转增股本总金额为 630,974,713 元。转增前，资本公积金为 1,435,442,203.51 元，转增后，资本公积金结余为 804,467,490.51 元。

#### 特别提示：

因公司发行的可转换公司债券自2002年12月13日起可以转股，存在派息、资本公积金转增股本方案在获股东大会通过并实施时，公司股本增加的可能。为此，董事会建议以分红派息股权登记日收市时的总股本为基准，向全体股东实施派息和股本转增计划。

如分红派息之股权登记日时，公司总股本因可转换公司债券转换为公司股票而增加，上述资本公积金每10股转增10股的比例，每股派发普通股股息金额仍然不变，资本公积金转增股本和派发普通股股息总额相应增加。

上述派息及资本公积金转增股本方案尚须股东大会审议通过。

## 8、选定信息披露的报刊

公司选定《中国证券报》、《证券时报》及香港一家英文报刊为信息披露报刊。

## 九、监事会报告

本人受公司监事会委托，就2002年度主要工作报告如下：

报告期内，公司监事会共召开 5 次监事会会议：

- (1) 2002年3月12日召开4届7次会议，审议并通过了监事会2001年度报告；审议并确认了公司2001年度审计报告、公司计提和核销2001年度资产减值准备情况、公司2001年度利润分配及分红派息预案和2002年度利润分配政策预案。
- (2) 2002年4月19日召开4届8次会议，审议并确认了公司2002年度第 1 季度报告及财务报表、关于修改公司章程的方案、关于董事、独立董事、监事的薪酬议案；
- (3) 2002年8月16日召开4届9次会议，审议并确认了公司2002年度上半年度报告及财务报表、关于2002年中期不派发股息、也不进行公积金转增股本的议案、关于置换香港太平洋公司在鞍山万山公司股权的议案。
- (4) 2002年10月24日召开4届10次会议，审议并确认了公司2002年第3季度季度报告及财务报表、关于深圳彩视电分有限公司股权处理的议案。
- (5) 2002年12月6日召开4届11次会议，审议并确认了关于聘任刘爱明为副总经理的议案、关于优惠购房的议案。

本公司监事会对以下事项发表独立意见：

- (1) 公司依法运作情况：年内，监事会列席了各次董事会会议，并对深圳、上海、北京、沈阳、天津、成都、武汉、长春等子公司进行了巡视，监事会认为，本年度公司各项决策程序合法，内部控制制度完善，公司董事及经营管理人员执行公司职务时没有违反法律、法规、公司章程或损害公司利益的行为，也没有滥用职权、损害股东和职员利益的行为。
- (2) 检查公司财务的情况：监事会认为，毕马威华振会计师事务所、毕马威会计师事务所出具的审计意见是客观的，财务报告真实反映了公司的财务状况和经营成果。
- (3) 最近一次募集资金使用情况：公司发行可转换公司债券募集资金15亿元于2002年6月到位，监事会通过检查财务报表、巡视投资项目等方式对其使用情况进行了监督，资金实际投入项目和承诺投资项目一致，投资项目收益情况良好。
- (4) 计提情况：董事会根据财政部《关于印发〈企业会计制度〉的通知》（财会[2000]25号）、《关于印发贯彻实施〈企业会计制度〉有关政策衔接问题的规定的通知》（财会[2001]17号）、《关于执行〈企业会计制度〉和相关会计准则有关问题解答 》（财会[2002]18号）、《关于上市公司、拟首次发行股票并上市的公司做好与新会计准则和制度相关信息披露工作的通知》（证监会字[2001]14号） 的规定及公司修订的《关于计提资产减值准备和损失处理的内部控制制度》，计提了2002年度资产减值准备。这些处理符合有关规定和内部控制制度，符合公

司实际情况，有利于公司的长远发展。

- (5) 公司经营情况：2002年，公司出色完成了经营计划，实现了主营业务和利润的稳定增长，并在专业集成和客户关系管理方面有所突破，管理层作出的贡献应当充分肯定。2002年度天津公司虽然有大幅度的减亏，但是天津公司的亏损问题仍未得到解决。监事会希望，公司应继续将深化天津公司的管理和经营作为2003年重点工作之一，充分运用公司整体资源，使天津公司步入健康、稳定的发展轨道。

监事会召集人 丁福源

二〇〇三年三月十八日

## 十、重要事项

### 1、重大诉讼、仲裁事项

本公司分别于2001年和2002年半年度报告披露了新加坡籍居民陈孟哲、陈金凤就购房合同纠纷诉天津万科兴业（集团）有限公司、天津万科兴业发展有限公司、天津万兴物业管理有限公司一案，以及天津市和平建工集团有限公司就双方对工程款剩余款项产生异议诉天津万科房地产有限公司一案，目前仍在审理过程中。根据稳健原则，天津公司已为陈孟哲、陈金凤案累计预提利息损失准备1,535万元。

### 2、报告期内公司无重大收购及出售资产事项

### 3、报告期内公司无重大关联交易事项

### 4、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) 公司为全资附属子公司北京万科企业有限公司向中国建设银行总行借款人民币1.6亿元提供担保，期限从2001年5月至2004年11月。

(3) 报告期内，本公司不存在委托理财事项。

(4) 公司于2002年4月18日与中国建设银行深圳市分行签订了5亿元人民币综合授信额度的《综合融资额度合同》；于2002年12月12日与中国银行在北京签署了《授信额度补充协议》，中国银行将对公司的授信总额度提高到人民币15亿元。上述银企合作协议履行情况良好。

报告期内，公司先后签署深圳龙岗溪涌海滨别墅等项目协议书，有关情况详见“非募集资金投资情况”之“项目投资”。

### 5、公司或持股5%以上股东承诺事项履行情况

公司于2001年年报中公布了2002年度利润分配政策。董事会在综合考虑股东建议、公司盈利前景、资产状况以及市场环境的前提下，决议在履行原有派息比例的基础上，增加资本公积金转增股本一项。董事会认为，上述安排既符合股东利益，也有利于公司在资本市场的地位，并扩大公司在资本市场的影响力。

公司第一大股东华润于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。华润始终履行其承诺。

## 6、聘任、解聘会计师事务所情况

第14届股东大会追加确认解聘中天勤会计师事务所并聘请毕马威华振会计师事务所为公司2001年度核数师；聘请毕马威华振会计师事务所和毕马威会计师事务所为公司2002年度核数师。下表为公司及子公司聘请会计师事务所情况：

审计项目	2002 年度			2001 年度	
	审计单位	审计费用	连续服务年限	审计单位	审计费用
依据中国会计准则之集团合并财务报告及京、津、沪、深、沈地区子公司的年度财务报告	毕马威华振会计师事务所	RMB700,000.00	2 年	毕马威华振会计师事务所	RMB700,000.00
依据国际会计准则之集团合并财务报告	毕马威会计师事务所	HKD1,000,000.00	10 年	毕马威会计师事务所	HKD1,260,000.00
大连、长春、鞍山地区子公司的年度财务报告	大连华连会计师事务所	RMB75,000.00	1 年	岳华会计师事务所	RMB75,000.00
武汉、成都、南京、南昌地区子公司的年度财务报告	沪江德勤会计师事务所	RMB180,000.00	2 年	沪江德勤会计师事务所	RMB140,000.00
香港地区子公司的年度财务报告	范陈会计师行	HKD20,000.00 (预计数)	10 年	范陈会计师行	HKD24,000.00

注：上述审计费用均包含审计过程需支出的差旅费。

## 7、报告期内，公司及公司董事、监事、高级管理人员无受监管部门处罚的情况。

## 8、董事会成员变更情况

该等情况已在“在报告期内离任的董事、监事及高级管理人员的姓名及离任原因”及“第14届股东大会”的内容中有详细表述。

## 9、其它重大事项

#### **(1) 公司章程变更**

公司第 14 届股东大会审议通过了关于修改《公司章程》的议案。修改内容请见 2002 年 4 月 23 日《中国证券报》、《证券时报》。

#### **(2) 公司注册地址的变更**

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

### **十一、2002 年年志**

1 月，公司办公地点搬迁至中国深圳市福田区梅林路 63 号万科建筑研究中心。

年内，集团资信能力进一步增强，4 月与中国建设银行深圳市分行签订了 5 亿元人民币综合授信额度的《综合融资额度合同》；12 月与中国银行在北京签署了《授信额度补充协议》，中国银行将对公司的授信总额度提高到人民币 15 亿元。

6 月，第 14 届股东大会在万科建筑研究中心举行。会议审议并通过董事会工作报告、监事会工作报告、分红派息、聘任核数师等议案；选举王石、宁高宁、宋林、郁亮、陈志裕、王印、莫军为董事，孙建一、李家祥、李志荣、冯佳为独立董事，共同组成本公司第 13 届董事会。

6 月，公司发行可转换公司债券方案根据中国证券监督管理委员会证监发行字〔2002〕52 号文核准实施，共向社会公开发行 1500 万张可转换公司债券，每张面值 100 元，发行总额 150,000 万元。可转债的成功发行有力支持了公司的规模扩张。

11 月，公司全资附属子公司深圳市万科房地产有限公司根据董事会授权，竞得佛山市南海区黄岐泌冲岗地块，由此进入珠江三角洲市场。

### **十二、财务报告**

万科企业股份有限公司

自二零零二年一月一日至二零零二年十二月三十一日止年度



## 审计报告

KPMG-A(2003)AR No. 0000

万科企业股份有限公司全体股东：

我们接受委托，审计了万科企业股份有限公司(以下简称“贵公司”)及其子公司(以下简称“贵集团”)二零零二年十二月三十一日的资产负债表及二零零二年一月一日至十二月三十一日的利润表及利润分配表和现金流量表。这些会计报表由贵公司负责。我们的责任是对这些会计报表发表审计意见。我们的审计是依据中华人民共和国财政部颁布的《中国注册会计师独立审计准则》进行的。在审计过程中，我们结合贵集团的实际情况，实施了包括抽查会计记录等我们认为必要的审计程序。

我们认为，上述会计报表符合中华人民共和国财政部颁布的《企业会计准则》和《企业会计制度》及其它有关规定，在所有重大方面公允地反映了贵集团二零零二年十二月三十一日的财务状况和自二零零二年一月一日至二零零二年十二月三十一日止年度的经营成果和现金流量，会计处理方法的选用遵循了一贯性原则。

毕马威华振会计师事务所

中国注册会计师

赵奇

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

罗科

二零零三年三月十三日

万科企业股份有限公司  
资产负债表  
二零零二年十二月三十一日  
(金额单位: 人民币元)

资 产	注 释	2002-12-31		2001-12-31	
		合并	公司	合并	公司
货币资金	5	1,187,405,566.30	594,208,822.07	805,381,417.19	444,206,679.69
应收账款	6	302,297,113.93	-	355,887,200.87	-
其它应收款	7	139,889,751.50	2,853,369,025.25	121,613,174.63	2,637,942,004.19
预付账款	8	128,417,736.00	98,523.65	70,017,428.20	1,223,601.84
存货	9	5,976,170,097.26	-	4,708,616,789.08	-
待摊费用	10	4,918,461.06	-	2,415,273.49	-
<b>流动资产合计</b>		<b>7,739,098,726.05</b>	<b>3,447,676,370.97</b>	<b>6,063,931,283.46</b>	<b>3,083,372,285.72</b>
长期投资	11	64,530,667.02	2,013,547,908.48	82,295,701.74	1,600,966,591.42
<b>长期投资合计</b>		<b>64,530,667.02</b>	<b>2,013,547,908.48</b>	<b>82,295,701.74</b>	<b>1,600,966,591.42</b>
其中: 股权投资差额		(902,168.13)	(902,168.13)	3,597,018.39	3,597,018.39
固定资产原价		501,133,309.69	130,449,371.92	421,857,019.55	90,462,191.52
减: 累计折旧		147,267,844.65	31,141,716.53	121,390,988.09	29,561,868.60
<b>固定资产净值</b>		<b>353,865,465.04</b>	<b>99,307,655.39</b>	<b>300,466,031.46</b>	<b>60,900,322.92</b>
减: 固定资产减值准备		5,207,000.00	5,207,000.00	12,154,639.40	5,207,000.00
<b>固定资产净额</b>	12	<b>348,658,465.04</b>	<b>94,100,655.39</b>	<b>288,311,392.06</b>	<b>55,693,322.92</b>
在建工程	13	-	-	21,622,101.18	-
<b>固定资产合计</b>		<b>348,658,465.04</b>	<b>94,100,655.39</b>	<b>309,933,493.24</b>	<b>55,693,322.92</b>
长期待摊费用	14	63,534,450.19	3,137,145.92	26,751,152.38	4,738,408.65
<b>无形及其它资产合计</b>		<b>63,534,450.19</b>	<b>3,137,145.92</b>	<b>26,751,152.38</b>	<b>4,738,408.65</b>
<b>资 产 总 计</b>		<b>8,215,822,308.30</b>	<b>5,558,462,080.76</b>	<b>6,482,911,630.82</b>	<b>4,744,770,608.71</b>

万科企业股份有限公司  
资产负债表（续）  
二零零二年十二月三十一日  
(金额单位: 人民币元)

负债及 股东权益	注 释	2002-12-31		2001-12-31	
		合并	公司	合并	公司
短期借款	15	460,000,000.00	460,000,000.00	1,353,000,000.00	1,333,000,000.00
应付票据		9,687,600.00	-	-	-
应付账款	16	847,428,186.25	-	489,986,266.81	-
预收账款	17	544,317,647.75	-	179,250,980.77	-
应付福利费		18,080,509.61	6,873,834.27	14,770,962.33	7,291,873.56
应付股利	18	126,194,942.60	126,194,942.60	126,194,388.20	126,194,388.20
应交税金	19	80,553,052.66	(406,060.48)	97,536,691.06	25,158,436.37
其它应交款	20	2,167,314.20	10,833.44	2,101,963.37	-
其它应付款	21	187,890,030.39	70,489,831.38	184,607,396.57	112,017,641.39
预提费用	22	779,223,819.00	1,800,000.00	560,838,732.29	16,210,000.00
预计负债	23	24,523,671.90	-	37,201,011.95	-
<b>流动负债合计</b>		<b>3,080,066,774.36</b>	<b>664,963,381.21</b>	<b>3,045,488,393.35</b>	<b>1,619,872,339.52</b>
长期借款	24	160,000,000.00	-	261,000,000.00	-
应付债券	25	1,512,341,727.75	1,512,341,727.75	-	-
其它长期负债	26	36,954,931.28	-	50,340,947.36	-
<b>长期负债合计</b>		<b>1,709,296,659.03</b>	<b>1,512,341,727.75</b>	<b>311,340,947.36</b>	-
<b>负 债 合 计</b>		<b>4,789,363,433.39</b>	<b>2,177,305,108.96</b>	<b>3,356,829,340.71</b>	<b>1,619,872,339.52</b>
<b>少数股东权益</b>	27	<b>45,689,831.60</b>	-	<b>1,992,329.96</b>	-
股本	28	630,974,713.00	630,974,713.00	630,971,941.00	630,971,941.00
资本公积	29	1,435,442,203.51	1,435,442,203.51	1,435,412,604.36	1,435,412,604.36
盈余公积	30	1,302,470,413.97	1,302,470,413.97	1,053,896,585.83	1,053,896,585.83
其中: 法定公益金		169,232,014.46	169,232,014.46	150,110,950.76	150,110,950.76
未分配利润	31	12,269,641.32	12,269,641.32	4,617,138.00	4,617,138.00
外币报表折算差额		(387,928.49)	-	(808,309.04)	-
<b>股东权益合计</b>		<b>3,380,769,043.31</b>	<b>3,381,156,971.80</b>	<b>3,124,089,960.15</b>	<b>3,124,898,269.19</b>
<b>负债及股东权益总计</b>		<b>8,215,822,308.30</b>	<b>5,558,462,080.76</b>	<b>6,482,911,630.82</b>	<b>4,744,770,608.71</b>

企业负责人 王石

财务负责人 王文金

日期 2003.3.13

万科企业股份有限公司  
利润及利润分配表  
二零零二年度  
(金额单位: 人民币元)

项 目	注 释	2002 年度		2001 年度	
		合并	公司	合并	公司
<b>一、主营业务收入</b>	32	<b>4,574,359,629.05</b>	-	<b>4,455,064,776.93</b>	-
减: 主营业务成本	32	3,472,885,808.98	-	3,434,439,752.26	-
主营业务税金及附加	33	215,534,742.77	-	179,511,205.51	-
<b>二、主营业务利润</b>		<b>885,939,077.30</b>	-	<b>841,113,819.16</b>	-
加: 其它业务利润		16,725,998.62	92,666.99	(1,064,530.85)	(33,873.17)
减: 营业费用		126,595,070.85	-	273,634,648.34	-
管理费用		253,026,171.76	24,838,353.60	273,123,916.21	64,918,017.02
财务费用	34	(5,524,494.33)	(30,276,010.99)	(3,278,580.17)	(22,524,031.60)
<b>三、营业利润</b>		<b>528,568,327.64</b>	<b>5,530,324.38</b>	<b>296,569,303.93</b>	<b>(42,427,858.59)</b>
加: 投资收益	35	(5,802,876.82)	377,199,041.85	198,305,490.51	441,211,148.85
营业外收入		7,735,366.39	1,122,341.80	18,476,084.14	721,695.55
减: 营业外支出		10,489,685.15	1,430,433.97	11,498,662.75	331,143.80
<b>四、利润总额</b>		<b>520,011,132.06</b>	<b>382,421,274.06</b>	<b>501,852,215.83</b>	<b>399,173,842.01</b>
减: 所得税		121,962,824.42	-	119,882,931.48	25,426,624.28
少数股东损益		15,627,033.58	-	8,222,066.62	-
<b>五、净利润</b>		<b>382,421,274.06</b>	<b>382,421,274.06</b>	<b>373,747,217.73</b>	<b>373,747,217.73</b>
加: 年初未分配利润		4,617,138.00	4,617,138.00	11,518,859.92	11,518,859.92
年初未分配利润调整数		-	-	(29,679,139.91)	(29,679,139.91)
<b>六、可分配利润</b>		<b>387,038,412.06</b>	<b>387,038,412.06</b>	<b>355,586,937.74</b>	<b>355,586,937.74</b>
减: 提取法定盈余公积金	31	38,242,127.41	38,242,127.41	37,374,721.77	37,374,721.77
提取法定公益金	31	19,121,063.70	19,121,063.70	18,687,360.89	18,687,360.89
<b>七、可供股东分配的利润</b>		<b>329,675,220.95</b>	<b>329,675,220.95</b>	<b>299,524,855.08</b>	<b>299,524,855.08</b>
减: 提取任意盈余公积金	31	191,210,637.03	191,210,637.03	168,713,328.88	168,713,328.88
应付普通股股利	31	126,194,942.60	126,194,942.60	126,194,388.20	126,194,388.20
<b>八、未分配利润</b>	31	<b>12,269,641.32</b>	<b>12,269,641.32</b>	<b>4,617,138.00</b>	<b>4,617,138.00</b>

项 目	本年累计数	上年实际数
1、出售、处置部门或被投资单位所得收益	(829,665.82)	212,186,687.57
2、自然灾害发生的损失	-	-
3、会计政策变更增加(或减少)利润总额	-	-
4、会计估计变更增加(或减少)利润总额	-	(3,065,851.00)
5、债务重组损失	-	-
6、其它	-	-

万科企业股份有限公司  
现金流量表  
二零零二年度  
(金额单位: 人民币元)

项 目	注 释	2002年度	
		合并	公司
销售商品、提供劳务收到的现金		4,944,714,626.45	-
收取的租金		15,235,509.87	3,179,524.40
收到的税费返还		39,682,714.11	-
收到的其它与经营活动有关的现金		27,353,200.76	299,309,318.48
<b>现金流入小计</b>		<b>5,026,986,051.19</b>	<b>302,488,842.88</b>
购买商品、接受劳务支付的现金		3,869,684,767.40	-
经营租赁所支付的现金		10,254,643.55	-
支付给职工以及为职工支付的现金		248,990,440.90	31,163,203.95
支付的各项税费		453,018,074.37	30,505,924.88
支付的其它与经营活动有关的现金	(c)	316,194,860.43	719,207,675.32
<b>现金流出小计</b>		<b>4,898,142,786.65</b>	<b>780,876,804.15</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	(a)	<b>128,843,264.54</b>	<b>(478,387,961.27)</b>
收回投资所收到的现金		-	-
分得股利或利润所收到的现金		1,135,227.20	207,131,563.83
银行利息收入所收到的现金		10,821,820.55	103,751,988.88
处置固定资产、无形资产和其它长期资产而收回的现金净额		14,754,846.28	6,766,239.97
<b>现金流入小计</b>		<b>26,711,894.03</b>	<b>317,649,792.68</b>
购建固定资产、无形资产和其它长期资产所支付的现金		51,807,188.43	3,482,659.21
权益性投资所支付的现金		8,600,000.00	87,600,000.00
<b>现金流出小计</b>		<b>60,407,188.43</b>	<b>91,082,659.21</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		<b>(33,695,294.40)</b>	<b>226,567,133.47</b>
吸收权益性投资所收到的现金		10,000,000.00	-
发行债券所收到的现金		1,500,000,000.00	1,500,000,000.00
借款所收到的现金		2,663,000,000.00	2,663,000,000.00
<b>现金流入小计</b>		<b>4,173,000,000.00</b>	<b>4,163,000,000.00</b>
偿还债务所支付的现金		3,657,300,000.00	3,536,000,000.00
发生筹资费用所支付的现金		31,680,353.16	31,680,353.16
分配股利所支付的现金		126,194,388.20	126,194,388.20
偿还利息所支付现金		70,901,638.07	67,281,081.53
<b>现金流出小计</b>		<b>3,886,076,379.43</b>	<b>3,761,155,822.89</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		<b>286,923,620.57</b>	<b>401,844,177.11</b>
汇率变动对现金的影响		(47,441.60)	(21,206.93)
<b>现金及现金等价物净增加额</b>	(b)	<b>382,024,149.11</b>	<b>150,002,142.38</b>

万科企业股份有限公司  
现金流量表（续）  
二零零二年十二月三十一日  
(金额单位: 人民币元)

项 目	合并	公司
<b>(a) 将净利润调节为经营活动的现金流量</b>		
净利润	382,421,274.06	382,421,274.06
加: 少数股东损益	15,627,033.58	-
计提的资产减值准备	7,461,279.93	(1,358,681.69)
固定资产折旧	40,041,482.10	5,309,373.01
长期待摊费用摊销	22,379,501.24	1,634,312.73
待摊费用增加	(2,503,187.57)	-
预提费用增加/(减少)	218,385,086.71	(14,410,000.00)
处置固定资产、无形资产和其它长期资产的净损失	608,040.31	308,092.17
财务费用	(5,524,494.33)	(30,276,010.99)
投资损失/(收益)	5,802,876.82	(377,199,041.85)
存货的增加	(1,237,389,805.30)	-
经营性应收项目的减少	(19,459,926.39)	(409,891,674.55)
经营性应付项目的增加/(减少)	700,994,103.38	(34,925,604.16)
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>128,843,264.54</b>	<b>(478,387,961.27)</b>
<b>(b) 现金及现金等价物净增加情况</b>		
货币资金的期末余额	1,187,405,566.30	594,208,822.07
减: 货币资金的期初余额	805,381,417.19	444,206,679.69
<b>现金及现金等价物净增加额</b>	<b>382,024,149.11</b>	<b>150,002,142.38</b>

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

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

万科企业股份有限公司  
分部报表（地区分部）  
二零零二年度  
(金额单位: 人民币元)

项目	期间	一、营业收入合计	二、营业成本合计	三、期间费用合计	四、营业利润合计	五、资产总额	六、负债总额
深圳地区	本年数	1,182,646,865.04	898,945,198.82	93,726,497.87	189,975,168.35	2,551,234,643.26	1,780,943,328.98
	上年数	2,332,448,407.94	1,861,919,813.27	264,907,975.59	205,620,619.08	1,829,287,757.80	1,145,667,827.22
上海地区	本年数	741,109,232.49	566,057,060.17	71,085,504.22	103,966,668.10	1,477,398,867.36	1,075,960,223.26
	上年数	902,063,299.15	742,132,814.50	69,249,408.11	90,681,076.54	967,495,884.96	671,703,935.39
成都地区	本年数	262,457,714.16	199,067,769.37	21,033,922.64	42,356,022.15	387,514,336.67	238,743,696.11
	上年数	205,724,658.68	159,121,042.40	8,417,598.21	38,186,018.07	373,120,916.17	310,566,851.77
天津地区	本年数	242,226,863.10	246,436,786.76	35,328,818.85	(39,538,742.51)	1,093,068,432.37	989,690,851.20
	上年数	104,272,862.68	119,798,141.21	75,290,272.20	(90,815,550.73)	915,420,154.10	824,549,873.79
北京地区	本年数	660,590,841.69	586,940,726.28	43,471,696.01	30,178,419.40	1,458,769,649.90	1,253,155,132.90
	上年数	560,079,736.79	501,048,066.84	39,435,095.90	19,596,574.05	1,251,575,380.62	1,076,809,044.36
南京地区	本年数	357,219,706.90	296,615,859.92	19,318,158.55	41,285,688.43	199,831,537.06	120,972,555.12
	上年数	-	-	3,542,230.49	(3,542,230.49)	235,001,844.11	188,544,074.60
南昌地区	本年数	170,122,391.50	124,377,840.45	7,220,555.77	38,523,995.28	110,838,673.30	60,062,265.11
	上年数	-	-	-	-	-	-
武汉地区	本年数	289,054,506.32	222,687,306.35	35,178,319.96	31,188,880.01	348,271,505.76	302,628,000.26
	上年数	-	-	12,912,878.54	(12,912,878.54)	139,761,848.41	123,126,418.62
东北地区	本年数	714,646,479.44	576,480,602.47	55,762,517.66	82,403,359.31	1,048,785,448.13	671,688,581.03
	上年数	364,480,060.05	245,910,577.62	25,750,685.86	92,818,796.57	700,002,807.44	425,166,409.95
其它地区	本年数	106,958.88	-	739,925.05	(632,966.17)	63,324,685.79	65,013,425.46
	上年数	320,725.44	-	(15,576.87)	336,302.31	63,773,440.22	63,724,660.33
未分配项目	本年数	3,685,559.52	3,592,892.53	(8,769,168.30)	8,861,835.29	5,517,345,735.16	3,068,052,999.69
	上年数	3,886,084.00	3,296,090.58	43,989,416.35	(43,399,422.93)	4,521,783,324.94	1,969,571,793.61
抵消	本年数	(7,961,001.73)	(7,961,001.73)	-	-	(6,040,561,206.46)	(4,837,547,625.73)
	上年数	-	-	-	-	(4,514,311,727.95)	(3,442,601,548.93)
合计	本年数	4,615,906,117.31	3,713,241,041.39	374,096,748.28	528,568,327.64	8,215,822,308.30	4,789,363,433.39
	上年数	4,473,275,834.73	3,633,226,546.42	543,479,984.38	296,569,303.93	6,482,911,630.82	3,356,829,340.71

- 注：1. 本公司房地产开发业务的营业收入总额占公司全部营业收入总额的90%以上；
2. 营业收入包括主营业务收入和其它业务收入，营业成本包括主营业务成本、主营业务税金和其它业务支出。除列举于抵消项的金额外，营业收入及营业成本均为对外营业收入及对外营业成本。
3. 根据分部的划分，上期对比数已作适当重分类。

万科企业股份有限公司  
会计报表注释  
2002年1—12月

1. 公司基本情况

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

1991年1月29日,本公司发行之A股在深圳证券交易所上市。

1993年5月28日,本公司发行之B股在深圳证券交易所上市。

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

本公司经营范围为:兴办实业(具体项目另行申报);国内商业;物资供销业(不含专营、专控、专卖商品);印刷、复印、广告设计制作;代理报纸、电视、广播期刊广告业务;进出口业务(按深经发审证字第113号外贸企业审定证书规定办理)。控股子公司主营业务包括房地产开发及物业管理、进出口业务、影视制作、投资、咨询等。

2. 主要会计政策

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

(a) 会计年度

本集团的会计年度为公历一月一日至十二月三十一日。

(b) 记账基础和计价原则

会计核算以权责发生制为记账基础。除特别声明外,计价方法为历史成本法。

(c) 记账本位币及外币折算

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

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

(d) 合并会计报表的编制方法

本集团合并会计报表是按照《企业会计制度》和财政部颁布的《合并会计报表暂行规定》(财会字[1995]11号)编制的。



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

(e) 现金等价物

指所持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

(f) 坏账准备

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

坏账损失核算采用备抵法，按期对所有应收款项(应收账款、其它应收款)按账龄分析法计提坏账准备。对账龄一年(含一年, 以下类推)以内的应收款项按期末余额的 1%；账龄一至三年的应收款项按期末余额的 5%，账龄三年以上的应收款项按期末余额的 30% 提取坏账准备；有确实情况表明某项应收款项将产生的坏账大于已提取的坏账准备，对该应收款项补充计提坏账准备。

(g) 短期投资

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

(h) 存货核算方法

存货按房地产开发产品和非开发产品分类。房地产开发产品包括已完工开发产品、在建开发产品、出租开发产品和拟开发土地。非开发产品包括原材料、库存商品、低值易耗品。

各项存货按实际成本计价。低值易耗品在领用时按一次性摊销或分期摊销。

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

已完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、以出售或出租为开发目的的物业。

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

拟开发土地是指所购入的、已决定将之发展为出售或出租物业的土地。项目整体开发时，全部转入在建开发产品；项目分期开发时，将分期开发用地部分转入在建开发产品，后期未开发土地仍保留在本项目。

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

(i) 长期投资

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

子公司是指本公司直接或间接控制的公司。

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

权益法核算的联营公司的有关情况如下：

公司名称	注册地	法人代表	注册资本	实际投资额	持股比例	主营业务
上海万盛房地产有限公司	上海	王石	美元 1,000,000.00	美元 500,000.00	50%	物业管理
北海万达房地产有限公司	北海	莫军	人民币 20,000,000.00	人民币 8,000,000.00	40%	房地产开发经营

本公司对拥有不超过 20%股本权益或虽拥有 20%以上股本权益但对其管理层不具有重大影响力的公司的长期投资采用成本法核算，并对评估可收回金额低于账面价值的差额计提长期投资减值准备。投资收益在被投资公司宣告现金股利或利润分配时确认。

#### (j) 固定资产及在建工程

固定资产指本集团为生产和经营管理而持有的、使用期限超过一年且单位价值在 2,000 元以上的资产。

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

在建工程在完工即已达到预定可使用状态时，转为固定资产。

固定资产按直线法计提折旧，即固定资产原值减去预计残值后除以预计使用年限。预计残值率为 4%。已计提减值准备的固定资产计提折旧时，按照固定资产原价减去累计折旧和已计提减值准备的账面净额以及尚可使用年限重新计算确定折旧率，未计提固定资产减值准备前已计提的累计折旧不作调整。

现行分类折旧率如下：

类别	使用年限	年折旧率
房屋及建筑物	12.5-25	3.84%-7.68%
机器设备	10	9.6%
运输工具	5	19.2%
电子设备	5	19.2%
其它设备	5	19.2%

在建工程不计提折旧。

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

(k) 长期待摊费用

长期待摊费用按实际发生额核算，在项目受益期内平均摊销。

(l) 可转换公司债券的核算方法

本公司发行的可转换公司债券之债券票面价值及到期应付利息，归属在“应付债券”项下。应付的可转债利息按季度计提，发行可转换债券的筹资费用计入“长期待摊费用”，按可转债存续期5年分期摊销，利息计提和摊销的筹资费用一并按债券资金的使用对象进行利息资本化或计入当期财务费用；可转换公司债券转换为股票时，按发行股票筹集资金相关规定处理。

(m) 收入确认原则

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

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

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

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

提供劳务以实际已提供的劳务确认相关的收入，在确认收入时，以劳务已提供，与交易相关的价款能够流入，并且与该项劳务有关的成本能够可靠计量为前提。

(n) 借款费用

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

开发房地产物业、购建固定资产借款费用，在房地产物业竣工、购建固定资产达到可使用状态之前可以利息资本化；当所开发房地产物业竣工、购建固定资产达到可使用状态后，停止利息资本化。若开发房地产物业、购建固定资产发生非正常中断，并且连续时间超过 3 个月，暂停利息资本化，将其确认为当期费用，直至开发或购建活动重新开始。

其它的借款费用均于发生当期确认为财务费用。

由发行可转换公司债券发生的借款费用的处理参见注释(l)

(o) 维修基金

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

(p) 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。

(q) 所得税

采用应付税款法。本集团的所得税费用按照应纳税所得额及适用税率计算。

(r) 关联方

如果本集团有能力直接或间接控制及共同控制另一方或对另一方施加重大影响；  
或另一方有能力直接或间接控制或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，均被视为关联方。关联方可为个人或其它企业。

3. 税项:

本集团适用的主要税种及税率列示如下:

税项	计税基础	税率
企业所得税	应纳税所得额	15%--33%
营业税	房地产销售收入等	5%
城市维护建设税	营业税(或已交增值税)	按公司所在地政策缴纳
教育费附加	营业税(或已交增值税)	按公司所在地政策缴纳
土地增值税	房地产销售收入-扣除项目金额	按超率累进税率 30%-60%
契税	土地使用权的出售、出让金额	3%--5%

上述税项发生时，计入“所得税”、“主营业务税金及附加”、“存货”等相关科目，取得  
的税收返还也在该相关科目抵减。

#### 4. 合并会计报表的范围及其变化

##### 4.1 本公司所控制的境内外所有子公司情况及合并范围如下：

被投资单位全称	法定			注册资本	拥有权益		经济性质 或类型	主营业务	是否 合并
	注册地	代表人			直接	间接			
1. 深圳市万科房地产有限公司	深圳市	莫 军	人民币	100,000,000.00	95%	5%	有限责任公司	房地产开发	是
2. 深圳市新万实业有限公司	深圳市	徐洪舸	人民币	1,000,000.00	-	100%	有限责任公司	房地产开发	是
3. 深圳万科置业有限公司	深圳市	徐洪舸	人民币	80,000,000.00	75%	25%	有限责任公司	房地产开发和经营	是
4. 深圳市万科物业管理有限公司	深圳市	徐洪舸	人民币	6,000,000.00	95%	5%	有限责任公司	物业管理、维修服务	是
5. 深圳市万科物业发展有限公司	深圳市	张 力	人民币	5,000,000.00	90%	10%	有限责任公司	物业管理、维修服务	是
6. 深圳万创建筑设计顾问公司	深圳市	徐洪舸	人民币	1,000,000.00	-	100%	有限责任公司	咨询服务	是
7. 深圳市联动电子商务有限公司	深圳市	王 石	人民币	10,000,000.00	90%	10%	有限责任公司	电子商务	是
8. 深圳市万科财务顾问有限公司	深圳市	阙东武	人民币	15,000,000.00	95%	5%	有限责任公司	咨询服务	是
9. 深圳市万科影视有限公司*1	深圳市	郑凯南	人民币	8,000,000.00	95%	5%	有限责任公司	影视文化产品	是
10. 上海万科房地产有限公司	上海市	丁长峰	人民币	30,000,000.00	95%	5%	有限责任公司	房地产开发、装潢	是
11. 上海万科城市花园发展有限公司	上海市	丁长峰	人民币	100,000,000.00	90%	10%	有限责任公司	房地产开发、装潢	是
12. 上海万科徐汇置业有限公司	上海市	丁长峰	人民币	15,000,000.00	-	100%	有限责任公司	房地产开发、装潢	是
13. 上海万科闵行置业有限公司	上海市	丁长峰	人民币	15,000,000.00	-	100%	有限责任公司	房地产开发、装潢	是
14. 上海万科浦东置业有限公司	上海市	丁长峰	人民币	15,000,000.00	-	100%	有限责任公司	房地产开发、装潢	是
15. 上海万科宝山置业有限公司	上海市	丁长峰	人民币	50,000,000.00	-	100%	有限责任公司	房地产开发、装潢	是
16. 上海华欧房地产有限公司	上海市	鹿 原	人民币	8,000,000.00	-	100%	有限责任公司	房地产开发、装潢	是
17. 上海万科中实房地产有限公司	上海市	丁长峰	人民币	20,000,000.00	-	50%	有限责任公司	房地产开发	是
18. 上海万科物业管理有限公司	上海市	徐金明	人民币	15,000,000.00	-	100%	有限责任公司	物业管理	是
19. 上海万科房地产经纪咨询有限公司	上海市	徐金明	人民币	1,000,000.00	-	100%	有限责任公司	房产中介业务	是
20. 南京万科置业有限公司	南京市	丁长峰	人民币	50,000,000.00	95%	5%	有限责任公司	房地产开发、装潢	是
21. 北京万科企业有限公司	北京市	丁长峰	人民币	100,000,000.00	80%	20%	有限责任公司	房地产开发	是
22. 北京海开万科房地产开发有限责任公司*2	北京市	吴有富	人民币	10,000,000.00	60%	40%	有限责任公司	房地产开发	是
23. 北京万科物业管理有限公司	北京市	谢 炜	人民币	1,000,000.00	-	100%	有限责任公司	物业管理	是
24. 沈阳万科房地产开发有限公司	沈阳市	周卫军	人民币	100,000,000.00	95%	5%	有限责任公司	房地产开发	是
25. 沈阳万科城市花园开发有限公司	沈阳市	周卫军	人民币	12,000,000.00	-	100%	有限责任公司	房地产开发	是
26. 沈阳万科四季花城房地产开发有限公司	沈阳市	周卫军	人民币	10,000,000.00	-	100%	有限责任公司	房地产开发	是
27. 沈阳万科金色家园房地产开发有限公司	沈阳市	周卫军	人民币	10,000,000.00	-	100%	有限责任公司	房地产开发	是
28. 沈阳万科物业管理有限公司	沈阳市	周卫军	人民币	3,000,000.00	-	100%	有限责任公司	物业管理	是
29. 长春万科房地产开发有限公司	长春市	周卫军	人民币	50,000,000.00	95%	5%	有限责任公司	房地产开发	是
30. 长春万科物业管理有限公司	长春市	蔡菊如	人民币	500,000.00	-	100%	有限责任公司	物业管理	是
31. 大连万科房地产开发有限公司	大连市	周卫军	人民币	32,000,000.00	75%	25%	有限责任公司	房地产开发	是
32. 大连万科物业管理有限公司	大连市	周卫军	人民币	500,000.00	-	100%	有限责任公司	物业管理	是
33. 鞍山万山房地产开发有限公司	鞍山市	周卫军	美元	5,172,700.00	35%	30%	有限责任公司	房地产开发和经营	是
34. 鞍山万科物业管理有限公司	鞍山市	周卫军	人民币	500,000.00	-	42%	有限责任公司	物业管理	是
35. 武汉市万科房地产有限公司	武汉市	杨 海	人民币	50,000,000.00	95%	5%	有限责任公司	房地产开发	是
36. 武汉市万科物业管理有限公司	武汉市	杨 海	人民币	12,000,000.00	-	100%	有限责任公司	物业管理	是
37. 成都万科房地产有限公司	成都市	莫 军	人民币	80,000,000.00	90%	10%	有限责任公司	房地产开发	是
38. 成都万科物业管理有限公司	成都市	周 彤	人民币	2,000,000.00	-	100%	有限责任公司	物业管理	是
39. 天津万科房地产有限公司	天津市	丁长峰	人民币	108,010,000.00	74%	26%	有限责任公司	房地产开发, 贸易	是
40. 天津万科兴业发展有限公司	天津市	刘壮成	人民币	60,000,000.00	-	100%	有限责任公司	房地产开发	是
41. 天津万科住宅发展有限公司	天津市	刘壮成	人民币	80,000,000.00	50%	50%	有限责任公司	房地产开发	是

42. 天津万科物业管理有限公司	天津市 刘壮成 人民币	10,000,000.00	-	100%	有限责任公司 房地产管理	是
43. 江西万科益达房地产发展有限公司	南昌市 郁 亮 人民币	20,000,000.00	50%	-	有限责任公司 房地产开发经营	是
44. 永达中国投资有限公司	香 港 王 石 港币	10,000.00	100%	-	有限责任公司 投资	是
45. 万科影视有限公司	香 港 王 石 港币	50,000.00	-	100%	有限责任公司 投资	是
46. 万科中国投资有限公司	香 港 王 石 港币	50,000.00	-	100%	有限责任公司 投资	是

\*1原名深圳市万科文化传播有限公司，于本报告期内更名为深圳市万科影视有限公司。

\*2原名北京万科海天房地产开发有限责任公司，于本报告期内更名为北京海开万科房地产开发有限责任公司。

#### 4.2 本报告期合并范围发生变化的单位和原因如下：

- A 本公司于本报告期内新设深圳市新万实业有限公司，注册资本人民币100万元，其中，本公司之子公司深圳市万科房地产有限公司持有其90%的股权，本公司之子公司深圳市万科财务顾问有限公司持有其10%的股权。该公司的经营范围为房地产开发。
- B 本公司于本报告期内新设沈阳万科四季花城房地产开发有限公司，注册资本人民币1,000万元，其中，本公司之子公司沈阳万科房地产开发有限公司持有其95%的股权，本公司之子公司沈阳万科物业管理有限公司持有其5%的股权。该公司主要开发经营沈阳万科四季花城项目。
- C 本公司于本报告期内新设沈阳万科金色家园开发有限公司，注册资本人民币1,000万元，其中，本公司之子公司沈阳万科房地产开发有限公司持有其95%的股权，本公司之子公司沈阳万科物业管理有限公司持有其5%的股权。该公司主要开发经营沈阳万科金色家园项目。
- D 本公司于本报告期内新设长春万科物业管理有限公司，注册资本人民币50万元，其中，本公司之子公司长春万科房地产开发有限公司持有其95%的股权，本公司之子公司沈阳万科物业管理有限公司持有其5%的股权。该公司的经营范围为物业管理。
- E 本公司于本报告期内新设上海万科房地产经纪咨询有限公司，注册资本人民币100万元，其中，本公司之子公司上海万科物业管理有限公司持有其90%的股权，本公司之子公司上海万科房地产有限公司持有其10%的股权。该公司的经营范围为房产中介业务。
- F 本公司于本报告期内新设上海华欧房地产有限公司，注册资本人民币800万元，其中，本公司之子公司上海万科城市花园发展有限公司持有其60%的股权，本公司之子公司上海万科房地产有限公司持有其40%的股权。该公司主要开发经营上海金丰项目。
- G 本公司于本报告期内发起设立上海万科中实房地产有限公司，注册资本人民币2,000万元，本公司之子公司上海万科城市花园发展有限公司持有其50%的股权。该公司主要经营范围为房地产开发。由于本公司对其经营管理拥有控制权，故该公司纳入本报告期合并会计报表。
- H 本公司于2002年9月增持鞍山万山房地产开发有限公司股权，至本报告期末，本公司持有该公司股权由35%增至65%；鞍山万山房地产开发有限公司持有鞍山万科物业管理有限公司65%的股权，本公司对其经营管理拥有控制权，故上述两公司2002年10至12月的经营成果、现金流量及截至报告期末的资产负债表纳入本报告期合并会计报表。
- I 江西万科益达房地产发展有限公司成立于2001年，注册资本人民币2,000万元，本公司持有其50%的股权。由于报告期内本公司对其经营管理拥有控制权，故该公司纳入本报告期合并会计报表。

- J 本报告期内，深圳市万科贸易有限公司已清算注销，故该公司未纳入本报告期合并会计报表。
- K 本报告期内，北京万科文化传播有限责任公司已注销独立法人资格，变更为本公司之子公司深圳市万科影视有限公司的分公司，故该公司未纳入本报告期合并会计报表。

下列所披露的会计报表数据，除特别注明之外，“期初”系指 2002 年 1 月 1 日，“期末”系指 2002 年 12 月 31 日，“本期”系指 2002 年 1 月 1 日至 12 月 31 日。

## 5. 货币资金

项目	2002-12-31			2001-12-31		
	原币	折算汇率	折合人民币	原币	折算汇率	折合人民币
现金	人民币	1,289,582.56	1,289,582.56	人民币	1,409,247.63	1,409,247.63
	美元	18,684.80	8.2773	美元	17,934.70	8.2766
	港币	99,782.59	1.0611	港币	106,092.10	1.0606
	日圆	76.00	0.0690	日圆	161,076.00	0.063
			1,550,126.81			1,680,355.05
银行存款	人民币	1,123,844,413.94	1,123,844,413.94	人民币	700,621,687.01	700,621,687.01
	美元	388,343.18	8.2773	美元	4,576,715.34	8.2766
	港币	20,583,980.08	1.0611	港币	14,009,792.20	1.0606
			1,148,900,508.21			753,360,114.78
其它货币资金	人民币	36,954,931.28	36,954,931.28	人民币	50,340,947.36	50,340,947.36
合计			1,187,405,566.30			805,381,417.19

其它货币资金主要指物业管理项目代管基金。

## 6. 应收账款

账龄	2002-12-31				2001-12-31			
	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	285,298,769.68	91.46%	2,852,987.70	1.00%	325,706,884.97	89.15%	3,257,068.85	1.00%
1-2 年	11,984,541.34	3.84%	599,227.07	5.00%	24,938,588.89	6.83%	1,246,929.44	5.00%
2-3 年	6,885,741.79	2.21%	2,171,778.89	31.54%	4,765,554.60	1.30%	238,277.73	5.00%
3 年以上	7,782,125.45	2.49%	4,030,070.67	51.79%	9,954,926.33	2.72%	4,736,477.90	47.58%
合计	311,951,178.26	100.00%	9,654,064.33		365,365,954.79	100.00%	9,478,753.92	



于 2002 年 12 月 31 日，本集团应收账款前 5 名单位（个人）的应收账款总额如下：

		2002 年		2001 年
金额	人民币	28,632,459.85	人民币	17,517,516.00
占应收账款总额比例		9.18%		4.79%

以上应收账款均为一年内发生的待支付购房款。

上述余额中无持有本集团 5%（含 5%）以上股份的股东欠款。

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

坏账准备的计提比例参见注释 2（f）。

## 7. 其它应收款

账龄	2002-12-31				2001-12-31			
	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	85,576,144.93	58.14%	855,761.45	1.00%	71,074,482.70	53.55%	710,744.83	1.00%
1-2 年	26,290,896.22	17.86%	1,314,544.81	5.00%	22,032,980.89	16.60%	1,101,649.04	5.00%
2-3 年	21,846,289.46	14.84%	1,092,314.47	5.00%	10,348,467.39	7.80%	517,423.37	5.00%
3 年以上	13,484,345.17	9.16%	4,045,303.55	30.00%	29,267,349.66	22.05%	8,780,288.77	30.00%
合计	147,197,675.78	100.00%	7,307,924.28		132,723,280.64	100.00%	11,110,106.01	

于 2002 年 12 月 31 日，本集团其它应收款前 5 名单位（个人）的其它应收款总额如下：

金额	人民币	2002 年	人民币	2001 年
		32,246,196.53		31,774,333.29
占其它应收款总额比例		21.91%		23.94%

以上其它应收款主要为保证金、一年内发生的代垫款及联营公司往来款（参见注释 36（3））等。

上述余额中无持有本集团 5%（含 5%）以上股份的股东欠款。

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

坏账准备的计提比例参见注释 2（f）。

## 8. 预付账款

预付账款主要包括预付地价款、工程款、设计费等。

账龄	2002-12-31		2001-12-31	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
	人民币		人民币	
1 年以内	116,341,532.78	90.60%	69,377,526.85	99.09%
1-2 年	11,178,102.28	8.70%	210,000.00	0.30%
2-3 年	554,150.00	0.43%	405,314.10	0.58%
3 年以上	343,950.94	0.27%	24,587.25	0.03%
合计	128,417,736.00	100.00%	70,017,428.20	100.00%

超过一年的预付账款主要为待结算的工程款。

本期增加的预付账款主要系本公司地产项目预付的工程款和地价款。  
上述余额中，无预付持有本集团 5%（含 5%）以上股份的股东款项。

## 9. 存货

项目	2002-12-31		2001-12-31	
	金额	跌价准备	金额	跌价准备
	人民币	人民币	人民币	人民币
已完工开发产品	1,341,790,216.07	17,263,008.13	1,189,843,769.75	17,174,856.86
在建开发产品	1,704,964,640.32	-	1,210,992,111.07	22,000,000.00
出租开发产品	246,674,291.08	7,700,000.00	216,566,631.79	6,700,000.00
拟开发土地	2,736,214,309.76	34,919,000.00	2,135,027,491.53	2,919,000.00
原材料	3,289,909.11	-	1,665,055.64	-
库存商品	2,354,703.80	259,686.77	2,265,711.79	259,686.77
低值易耗品	1,023,722.02	-	1,309,561.14	-
合计	6,036,311,792.16	60,141,694.90	4,757,670,332.71	49,053,543.63

其中：

### (1) 已完工开发产品

项目名称	竣工时间	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	跌价准备
		人民币	人民币	人民币	人民币	人民币
深圳四季花城	2002 年 12 月	34,880,060.50	637,955,165.22	487,280,006.38	185,555,219.34	-
深圳金色家园	2001 年 12 月至 2002 年 12 月	122,674,446.76	272,323,971.00	194,173,457.64	200,824,960.12	-
深圳温馨家园	2001 年 6 月	96,535,081.98	-	30,169,941.17	66,365,140.81	-
深圳万科俊园	1999 年 12 月	79,145,248.39	1,840,000.00	44,989,403.93	35,995,844.46	2,436,369.51
上海城花新区南块	2002 年 12 月	-	176,747,076.45	159,305,386.05	17,441,690.40	-
上海城市花园	1999 年 12 月	37,328,899.30	-	25,045,718.75	12,283,180.55	-
上海华尔兹花园	2001 年 6 月	37,246,920.06	-	36,670,329.93	576,590.13	-
上海假日风景	2002 年 12 月	70,617,715.69	289,741,613.59	336,304,233.01	24,055,096.27	-
北京城市花园	2000 年 12 月	12,673,965.15	-	9,896,498.32	2,777,466.83	-
北京万科星园	2000 年 12 月至 2001 年 12 月	270,418,719.70	64,195,557.35	203,400,783.17	131,213,493.88	-
北京青青家园	2002 年 12 月	85,058,515.15	400,011,128.12	319,597,952.37	165,471,690.90	-
天津城市花园	1999 年 12 月	39,300,318.69	-	14,609,433.60	24,690,885.09	5,477,537.00
天津花园新城	2001 年 12 月	45,926,194.98	84,769,568.60	77,958,202.39	52,737,561.19	-
天津美树丽舍	2002 年 6 月	-	157,913,452.40	137,805,881.40	20,107,571.00	-
天津都市花园	2000 年 6 月	21,833,469.70	18,523,768.70	316,225.48	40,041,012.92	4,889,101.62
沈阳花园新城	2001 年 12 月	145,824,463.02	48,852,040.72	163,788,478.13	30,888,025.61	4,460,000.00
沈阳金色家园	2002 年 12 月	-	141,054,716.17	98,462,975.32	42,591,740.85	-
沈阳四季花城	2002 年 12 月	-	189,267,188.82	114,900,919.83	74,366,268.99	-
成都城市花园	2001 年 12 月至 2002 年 12 月	65,525,768.42	180,769,263.72	191,522,002.01	54,773,030.13	-
武汉四季花城	2002 年 12 月	-	242,253,215.27	207,183,454.68	35,069,760.59	-
长春城市花园	2002 年 12 月	-	214,733,790.53	157,463,257.80	57,270,532.73	-

南昌四季花城	2002 年 12 月	-	126,547,370.45	120,029,897.78	6,517,472.67	-
鞍山东源大厦	1997 年 12 月至	-	51,355,683.29	-	51,355,683.29	-
	2002 年 12 月					
南京金色家园	2002 年 12 月	-	283,077,555.30	283,077,555.30	-	-
其它			24,853,982.26	3,098,934.42	19,132,619.36	8,820,297.32
			<u>1,189,843,769.75</u>	<u>3,585,031,060.12</u>	<u>3,433,084,613.80</u>	<u>1,341,790,216.07</u>
						<u>17,263,008.13</u>

(2) 出租开发产品

项目名称	期初余额 人民币	本期增加 人民币	本期减少 人民币	期末余额 人民币	跌价准备 人民币
深圳福景大厦商业	75,672,850.30	-	4,261,568.31	71,411,281.99	-
深圳景田城市花园车库	8,260,910.57	-	840,930.84	7,419,979.73	-
上海城市花园车库	18,678,435.58	15,000.00	2,262,640.72	16,430,794.86	-
上海假日风景商业中心	-	26,734,101.39	-	26,734,101.39	-
北京城花商业及康乐中心	14,473,829.03	-	1,296,163.80	13,177,665.23	-
北京城市花园西区	4,436,360.93	-	1,390,726.04	3,045,634.89	-
天津万科中心商场	50,910,920.71	-	2,082,896.55	48,828,024.16	2,500,000.00
天津世贸广场	29,006,292.57	-	3,428,574.28	25,577,718.29	5,200,000.00
成都万兴苑写字楼	5,458,978.78	367,733.78	905,439.32	4,921,273.24	-
成都城市花园商铺	-	7,338,624.08	147,792.05	7,190,832.03	-
大连邮电万科大厦	5,389,265.95	450,771.69	1,388,706.69	4,451,330.95	-
沈阳紫金苑车库	4,278,787.37	7,241,510.52	650,770.04	10,869,527.85	-
鞍山万科东源大厦	-	6,616,126.47	-	6,616,126.47	-
	216,566,631.79	48,763,867.93	18,656,208.64	246,674,291.08	7,700,000.00

(3) 在建开发产品

项目名称	期末在建开 工时间	预计下批竣 工时间	期末在建预计 总投资	期初余额 人民币	期末余额 人民币	跌价准备 人民币
			人民币（万元）	人民币	人民币	人民币
深圳金色家园		已完工	-	69,997,166.65	-	-
深圳四季花城		已完工	-	99,539,494.61	-	-
深圳金域蓝湾	2001 年 9 月	2003 年 6 月	113,292	86,426,953.69	453,394,239.08	-
上海万科假日风景	2002 年 4 月	2003 年 9 月	42,592	63,612,630.95	155,918,001.69	-

							-
上海城花新区南块	2002 年 8 月	2003 年 8 月	48,048	37,149,846.86	145,613,667.25		-
上海金丰项目	2002 年 11 月	2003 年 10 月	22,308	-	53,180,940.03		-
上海四季花城	2002 年 10 月	2003 年 12 月	54,070	-	196,451,101.71		-
北京星园	2001 年 11 月	2003 年 4 月	39,158	149,995,678.38	251,118,673.53		-
北京青青家园	2002 年 8 月	2003 年 12 月	18,453	226,725,468.51	6,368,679.54		-
天津花园新城西区	2002 年 8 月	2003 年 8 月	2,237	23,941,384.86	4,446,960.83		-
天津美树丽舍	2002 年 3 月	2003 年 6 月	15,035	98,924,590.45	70,908,275.61		-
武汉四季花城	2002 年 6 月	2003 年 6 月	9,916	37,706,684.83	5,208,374.87		-
武汉万科广场			转入拟开发土地	97,783,872.11	-		-
成都城市花园	2002 年 11 月	2003 年 12 月	3,454	41,780,149.87	12,405,371.88		-
沈阳万科金色家园	2002 年 10 月	2003 年 12 月	34,227	-	145,392,820.68		-
沈阳万科四季花城	2002 年 10 月	2003 年 10 月	25,447	-	70,781,318.80		-
南京万科金色家园	2002 年 10 月	2003 年 12 月	17,194	95,105,713.63	55,114,344.30		-
南昌万科四季花城	2002 年 12 月	2003 年 6 月	21,660	-	5,213,133.24		-
长春城市花园	2002 年 10 月	2003 年 11 月	22,072	82,302,475.67	73,448,737.28		-
				1,210,992,111.07	1,704,964,640.32		-

#### (4) 拟开发土地

项目名称	预计下期开工时间	预计下期竣工时间	预计总投资 人民币(万元)	期初余额 人民币	期末余额 人民币	跌价准备 人民币
深圳四季花城	全部开工完毕			51,544,501.62	-	-
深圳金域蓝湾后期	2003 年 3 月	2004 年 12 月	35,760	109,657,800.00	64,263,694.39	-

深圳东海岸	2003 年 1 月	2003 年 12 月	116,717	424,304,881.77	466,723,297.03	-
深圳溪涌项目	2003 年 3 月	2003 年 12 月	23,845	-	69,450,077.48	-
佛山南海项目	2003 年 7 月	2004 年 6 月	127,700	-	23,640,205.42	-
上海城花新区南块	全部开工完毕			64,128,274.43	-	-
上海四季花城后期	2003 年 1 月	2003 年 12 月	15,453	91,830,810.93	21,846,103.36	-
上海浦东项目	2003 年 2 月	2004 年 1 月	130,000	41,431,726.45	193,257,795.63	-
上海假日风景后期	2003 年 5 月	2004 年 7 月	76,480	155,704,288.13	114,492,862.96	-
上海金丰项目后期	2003 年 5 月	2004 年 6 月	37,700	36,481,873.11	70,873,984.92	-
上海城花未开工区	待定	待定	待定	12,999,754.70	12,999,754.70	-
南京金色家园后期	2003 年 4 月	2004 年 6 月	19,316	112,027,444.29	62,214,235.92	-
北京万科星园后期	2003 年 4 月	2004 年 6 月	41,458	23,489,526.27	146,435,254.36	-
北京青青家园后期	2003 年 7 月	2004 年 12 月	35,780	-	19,759,366.89	-
北京天秀项目	2003 年 3 月	2003 年 12 月	57,207	106,783,743.82	288,911,352.96	-
沈阳金色家园后期	全部开工完毕			119,918,235.00	-	-
沈阳四季花城后期	2003 年 3 月	2004 年 6 月	85,000	129,553,628.42	221,930,212.21	-
成都城市花园后期	2003 年 4 月	2003 年 12 月	84,600	148,906,377.73	129,206,164.53	-
武汉城市花园	2003 年 5 月	2004 年 4 月	待定	-	132,986.80	-
武汉四季花城后期	2003 年 3 月	2003 年 12 月	待定	-	978,673.18	-
武汉万科广场	待定	待定	待定	-	98,619,823.61	32,000,000.00
天津东丽湖项目	2003 年 7 月	2004 年 6 月	待定	425,890,591.88	530,554,583.86	-
天津水晶城	2002 年 3 月	2003 年 12 月	待定	-	119,673,846.57	-
天津花园新城商业	待定	待定	待定	64,985,419.00	64,861,419.00	-
天津世贸广场二期		待定	待定	15,388,613.98	15,388,613.98	2,919,000.00



待定

2,135,027,491.53      2,736,214,309.76      34,919,000.00

#### 10. 待摊费用

类别	2001-12-31	本期增加	本期摊销	2002-12-31
	人民币	人民币	人民币	人民币
广告费	-	3,818,518.51	5,000.00	3,813,518.51
装修费	493,424.97	49,830.00	43,522.71	499,732.26
保险费	34,147.78	483,278.45	482,196.43	35,229.80
其它	1,887,700.74	4,945,530.03	6,263,250.28	569,980.49
合计	2,415,273.49	9,297,156.99	6,793,969.42	4,918,461.06

期末结存的待摊费用系本集团于本期发生的分摊期限在一年(包括一年)内的各项费用。

#### 11. 长期投资

合并

长期投资列示如下:

	2001-12-31	本期增加	本期减少	2002-12-31
	人民币	人民币	人民币	人民币
长期投资	87,355,701.74	8,600,000.00	26,365,034.72	69,590,667.02
其中: 股票投资	49,271,347.00	-	-	49,271,347.00
对联营公司投资	31,078,933.44	-	21,865,848.20	9,213,085.24
其它股权投资	2,000,000.00	8,600,000.00	-	10,600,000.00
股权投资差额	3,597,018.39	-	4,499,186.52	(902,168.13)
其它投资	1,408,402.91	-	-	1,408,402.91
减: 长期投资减值准备	5,060,000.00	-	-	5,060,000.00
长期投资净额	82,295,701.74	8,600,000.00	26,365,034.72	64,530,667.02

其中:

##### (1) 股票投资

被投资公司名称	股份类别	股权比例	股数	期末金额	减值准备	备注	期末市价
				人民币	人民币		人民币
中国新技术创业投资公司	法人股	2.43%	506,000	5,060,000.00	5,060,000.00	未上市	-
天津天女化工集团股份有限公司	法人股	0.55%	440,000	920,000.00	-	未上市	-
武汉诚成文化投资集团股份有限公司	法人股	2.21%	4,593,600	5,440,000.00	-	上市	29,904,336.00
天津万华股份有限公司	法人股	1.78%	1,320,000	3,700,000.00	-	未上市	-

长春欧亚股份有限公司	法人股	1.79%	2,200,000	5,070,000.00	-	上市	16,390,000.00
长春百货大楼(集团)股份有限公司	法人股	1.00%	1,820,000	2,990,000.00	-	上市	12,649,000.00
大连北大科技(集团)股份有限公司	法人股	2.07%	5,903,750	7,307,500.00	-	上市	36,544,212.50
上海华东电脑股份有限公司	法人股	1.89%	3,240,000	3,000,000.00	-	上市	27,637,200.00
上海邮电通讯设备股份有限公司	法人股	1.40%	4,299,360	8,841,200.00	-	上市	52,796,140.80
深圳发展银行股份有限公司	法人股	0.10%	2,016,000	5,836,647.00	-	上市	21,147,840.00
天津中新药业集团股份有限公司	法人股	0.04%	100,000	306,000.00	-	上市	1,292,000.00
廊坊京津发展股份有限公司	法人股	0.23%	200,000	800,000.00	-	未上市	-
合计				49,271,347.00	5,060,000.00		

## (2) 对联营公司投资

被投资 项目名称	投资 期限	投资金额				占被投资 项目比例
		初始投资额	本期权益调整	累计权益调整	期末余额	
		人民币	人民币	人民币	人民币	
上海万盛地产有限公司	70年	2,949,847.19	-	1,629,878.87	4,579,726.06	50%
北海万达房地产开发有限公司	30年	8,000,000.00	(1,219,531.42)	(3,366,640.82)	4,633,359.18	40%
		10,949,847.19	(1,219,531.42)	(1,736,761.95)	9,213,085.24	

注：A、本公司于本报告期内将持有的深圳彩视电分有限公司的全部40%股权转让给深圳彩视数码科技有限公司，对其长期投资相应注销；

B、本报告期，鞍山万山房地产开发有限公司及江西万科益达房地产发展有限公司纳入合并报表（参见注释4.2H、4.2I），对其长期投资相应转销。

## (3) 其它股权投资

被投资 项目名称	投资 期限	投资金额		占被投资 项目比例
		初始投资额	期末余额	
		人民币	人民币	
沈阳万方实业有限公司	50年	2,000,000.00	2,000,000.00	6.67%
上海中城房网投资管理有限公司	15年	8,600,000.00	8,600,000.00	8.60%
		10,600,000.00	10,600,000.00	

## (4) 股权投资差额

被投资 项目名称	摊销 期限	投资金额			
		初始金额	本期摊销	累计摊销	期末余额
		人民币	人民币	人民币	人民币
深圳万科置业有限公司	5年	19,271,878.97	(5,169,870.12)	(15,075,095.55)	4,196,783.42
大连万科房地产开发有限公司	10年	(3,244,452.41)	314,445.24	1,179,169.65	(2,065,282.76)
成都万科房地产有限公司	5年	479,706.05	(108,000.00)	(263,706.05)	216,000.00
天津万科房地产有限公司	10年	(4,642,383.87)	464,238.36	1,392,715.08	(3,249,668.79)
		11,864,748.74	(4,499,186.52)	(12,766,916.87)	(902,168.13)

以上股权投资差额均由收购股权产生。

## (5) 其它投资

被投资 项目名称	投资金额	
	初始投资额	期末余额
	人民币	人民币
观澜高尔夫会员证	1,408,402.91	1,408,402.91

## (6) 长期投资减值准备

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

## 公司数

长期投资列示如下：

项目	2001-12-31		本期增加 人民币	本期减少 人民币	2002-12-31	
	金额	减值准备			金额	减值准备
	人民币	人民币			人民币	人民币
长期投资	1,600,966,591.42	-	476,773,210.17	64,191,893.11	2,013,547,908.48	-

其中：

## (1) 股权投资

被投资单位名称	投资期限	占被投资公司 注册资本		本期权益调整 人民币	累计权益调整 人民币	期末数 人民币	占被投资公司 注册资本	
		直接比例	初始投资额				间接比例	
			人民币					
深圳市万科财务顾问有限公司	10 年	95%	15,000,000.00	1,155,587.68	64,666,628.38	79,666,628.38	5%	
深圳市万科影视有限公司	10 年	95%	7,600,000.00	953,534.11	4,571,802.56	12,171,802.56	5%	
深圳市万科房地产有限公司	50 年	95%	95,000,000.00	98,493,888.66	442,035,982.64	537,035,982.64	5%	
深圳万科置业有限公司	20 年	75%	56,660,695.41	54,710,499.27	31,609,676.64	88,270,372.05	25%	
深圳市万科物业管理有限公司	18 年	95%	5,700,000.00	1,299,260.98	(1,930,322.34)	3,769,677.66	5%	
深圳市万科物业发展有限公司	10 年	90%	4,500,000.00	4,286,552.83	6,646,661.55	11,146,661.55	10%	
上海万科房地产有限公司	18 年	95%	28,500,000.00	4,492,574.72	79,616,383.34	108,116,383.34	5%	
上海万科城市花园发展有限公司	10 年	90%	90,000,000.00	69,788,256.30	185,463,267.25	275,463,267.25	10%	
南京万科置业有限公司	10 年	95%	47,500,000.00	32,401,212.43	28,858,981.94	76,358,981.94	5%	
北京万科企业有限公司	50 年	80%	80,000,000.00	26,020,931.70	96,885,915.87	176,885,915.87	20%	
北京海开万科房地产开发有限责任 公司	10 年	60%	6,000,000.00	(458,197.34)	(488,877.48)	5,511,122.52	40%	
沈阳万科房地产开发有限公司	20 年	95%	95,000,000.00	30,718,288.61	142,139,416.26	237,139,416.26	5%	
长春万科房地产开发有限公司	2 年(暂定)	95%	47,500,000.00	20,532,434.30	17,559,264.77	65,059,264.77	5%	

武汉市万科房地产有限公司	10 年	95%	47,500,000.00	29,008,075.71	(4,956,494.50)	42,543,505.50	5%
永达中国投资有限公司		100%	7,478.00	(2,133,253.81)	(4,076,165.71)	(4,068,687.71)	-
成都万科房地产有限公司	30 年	90%	72,000,000.00	36,216,576.16	68,670,640.56	140,670,640.56	10%
大连万科房地产开发有限公司	15 年	75%	28,991,381.52	196,774.91	3,685,214.28	32,676,595.80	25%
天津万科房地产有限公司	50 年	74%	126,544,270.31	(38,492,699.14)	(102,988,708.21)	23,555,562.10	26%
天津万科住宅发展有限公司	50 年	50%	40,000,000.00	-	(30,000.00)	39,970,000.00	50%
江西万科益达房地产发展有限公司	30 年	50%	10,000,000.00	15,922,733.04	15,388,204.10	25,388,204.10	-
鞍山万山房地产开发有限公司	11 年	35%	10,420,085.10	(578,859.03)	694,069.70	11,114,154.80	30%
北海万达房地产开发有限公司	30 年	35%	8,000,000.00	(1,219,531.42)	(3,366,640.83)	4,633,359.17	5%
深圳联动电子商务有限公司	50 年	90%	9,000,000.00	(786,746.48)	(808,460.56)	8,191,539.44	10%
上海万盛房地产有限公司	70 年	50%	2,949,847.19	-	1,629,878.87	4,579,726.06	-
上海中城房网投资管理有限公司	15 年	8.6%	8,600,000.00	-	-	8,600,000.00	-
			<u>942,973,757.53</u>	<u>382,527,894.19</u>	<u>1,071,476,319.08</u>	<u>2,014,450,076.61</u>	

## (2) 股权投资差额

同集团合并数（见注释 11 合并数（4））。

## 12. 固定资产

	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	电子设备	其它设备	合计
	人民币	人民币	人民币	人民币	人民币	人民币
成本:						
期初余额	307,319,902.44	8,042,540.84	41,944,855.73	56,427,793.22	8,121,927.32	421,857,019.55
本期增加	54,858,976.16	658,924.23	6,796,741.19	9,567,129.12	545,763.70	72,427,534.40
在建工程转入	43,113,932.44	2,126,250.13	-	1,251,134.95	800,515.38	47,291,832.90
本期减少	32,733,973.66	1,816,794.96	2,909,696.04	2,113,516.27	869,096.23	40,443,077.16
期末余额	372,558,837.38	9,010,920.24	45,831,900.88	65,132,541.02	8,599,110.17	501,133,309.69
累计折旧:						
期初余额	57,124,893.55	5,817,399.02	27,378,107.27	26,838,348.53	4,232,239.72	121,390,988.09
本期计提折旧	22,560,945.16	546,323.52	6,111,305.37	9,510,215.51	1,312,692.54	40,041,482.10
折旧冲销	6,875,952.36	1,032,656.60	3,813,675.28	2,287,698.44	154,642.86	14,164,625.54
期末余额	72,809,886.35	5,331,065.94	29,675,737.36	34,060,865.60	5,390,289.40	147,267,844.65
固定资产减值准备:						
期初余额	12,154,639.40	-	-	-	-	12,154,639.40
本期冲销	6,947,639.40	-	-	-	-	6,947,639.40
期末余额	5,207,000.00	-	-	-	-	5,207,000.00
净额:						
期末余额	294,541,951.03	3,679,854.30	16,156,163.52	31,071,675.42	3,208,820.77	348,658,465.04
期初余额	238,040,369.49	2,225,141.82	14,566,748.46	29,589,444.69	3,889,687.60	288,311,392.06

本期房屋及建筑物的增加中包括从存货中重分类转入的用于办公或员工宿舍的场所等。

本期减少的固定资产减值准备人民币6,947,639.40元，系本公司年内转让持有的深圳荔景大厦写字楼及香港百富中心写字楼，其项下资产减值准备相应转出。

## 13. 在建工程

工程名称	实际支出				资金来源
	2001-12-31	本期增加	本期转出	2002-12-31	
	人民币	人民币	人民币	人民币	
万科建筑研究中心	21,622,101.18	25,669,731.72	47,291,832.90	-	自有资金

万科建筑研究中心已于本报告期内竣工结算并转入“固定资产”核算。

#### 14. 长期待摊费用

类别	原始发生额	2001-12-31	本期增加	本期摊销/减少	累计摊销/减少	2002-12-31
	人民币	人民币	人民币	人民币	人民币	人民币
租入固定资产改良支出	5,394,397.43	5,020,370.23	13,825.00	4,783,485.39	5,143,687.59	250,709.84
可转债筹资费用	31,680,353.16	-	31,680,353.16	3,696,656.85	3,696,656.85	27,983,696.31
房产租赁使用权	15,381,970.00	813,683.35	12,147,762.00	1,140,175.11	3,560,699.76	11,821,270.24
其它递延支出	43,317,560.98	20,917,098.80	15,320,858.89	12,759,183.89	19,838,787.18	23,478,773.80
其中: 装修费	25,184,368.56	20,425,741.32	5,272,157.14	9,686,247.75	9,172,717.85	16,011,650.71
合计	95,774,281.57	26,751,152.38	59,162,799.05	22,379,501.24	32,239,831.38	63,534,450.19

可转债筹资费用在 5 年收益期内摊销（参见注释 2（1））；其它长期待摊项目受益期不同，但摊销期限均在 10 年以内。

房产租赁使用权为集团自合作方购买的深圳福景大厦部分商场的 20 年租赁使用权，在 20 年受益期内平均摊销。

#### 15. 短期借款

	原币	2002-12-31	借款期限	年利率	原币	2001-12-31
		人民币				人民币
信用借款	460,000,000.00	460,000,000.00	3-6个月	5%	1,353,000,000.00	1,353,000,000.00
合计		460,000,000.00				1,353,000,000.00

#### 16. 应付账款

应付账款主要指未付工程款、地价款等。

于 2002 年 12 月 31 日，本集团无个别重大账龄超过 3 年的应付账款；无应付持本公司 5%（含 5%）以上股份的股东单位的款项。

#### 17. 预收账款

账龄	2002-12-31		2001-12-31	
	金额	比例（%）	金额	比例（%）
	人民币		人民币	
1年以内	542,820,787.43	99.73%	177,738,861.34	99.15%
1-2年	1,427,995.26	0.26%	1,159,579.00	0.65%
2-3年	-	-	298,675.37	0.17%
3年以上	68,865.06	0.01%	53,865.06	0.03%
合计	544,317,647.75	100.00%	179,250,980.77	100.00%

无欠持本公司 5%（含 5%）以上股份的股东单位的款项。

其中：主要预售房款如下

项目名称	2002-12-31	预计竣工时间	预售比例
	人民币		
深圳金域蓝湾 1 期	269,353,622.24	2003 年 6 月	56.64%
北京星园 3 期	21,954,162.01	2003 年 4 月	7.19%
上海城花新区南块 2 期	100,939,518.00	2003 年 8 月	78.52%
天津美树丽舍 2 期	78,976,181.00	2003 年 6 月	40.09%
沈阳金色家园	7,807,793.00	2003 年 12 月	20.13%
合 计	479,031,276.25		

预售比例系指已预售的建筑面积占当期可预售的总建筑面积的比例。

#### 18. 应付股利

主要投资者	2002-12-31	2001-12-31
	人民币	人民币
股东	126,194,942.60	126,194,388.20

经董事会建议，派发普通股股利计人民币 126,194,942.60 元(每股 0.20 元)，占可分配利润比例 32.6%，留转下一年度未分配利润为人民币 12,269,641.32 元。股东大会决议与本建议有变动时，按股东大会决议的分配方案调整。

#### 19. 应交税金

税种	2002-12-31	2001-12-31
	人民币	人民币
营业税	49,592,032.43	51,058,530.10
企业所得税	34,364,307.81	41,784,585.33
预交土地增值税	(7,233,345.08)	(2,887.18)
个人所得税	392,476.97	655,495.66
城市维护建设税	2,716,159.99	3,581,487.23
房产税	208,075.57	351,736.71
增值税	201,202.75	107,743.21
其它	312,142.22	-
合计	80,553,052.66	97,536,691.06

应交增值税变动情况如下：

项 目	本期累计数
	人民币
<b>一、应交增值税：</b>	
1、期初未抵扣数（以“—”号填列）	-
2、销项税额	1,736,925.97
进口退税	-
进项税额转出	27,328.28
转出多交增值税	-
3、进项税额	1,026,256.14
已交税金	589,631.96
减免税款	-
进口抵减内销产品应纳税额	-
转出未交增值税	53,170.21
4、期末未抵扣数（以“—”号填列）	95,195.94
<b>二、未交增值税：</b>	
1、期初未交数（多交数以“—”号填列）	107,743.21
2、本期转入数（多交数以“—”号填列）	53,170.21
3、本期已交数	54,906.61
4、期末未交数（多交数以“—”号填列）	106,006.81

## 20. 其它应交款

项目	2002-12-31	2001-12-31	备注
	人民币	人民币	
教育费附加	1,899,150.48	1,706,118.30	按公司所在地政策缴纳
其它	268,163.72	395,845.07	主要为应交堤防税、防洪费以及义务兵费等，计缴标准按公司所在地政策缴纳
合计	2,167,314.20	2,101,963.37	

## 21. 其它应付款

其它应付款主要包括购房订金、代收款、保证金等。

无欠持本公司 5%（含 5%）以上股份的股东单位的款项。

## 22. 预提费用

项目	2002-12-31	2001-12-31	期末结存余额原因
----	------------	------------	----------



	人民币	人民币	
开发成本	774,520,421.47	535,263,884.31	尚未结算的工程款
其它	4,703,397.53	25,574,847.98	尚未支付的保险费、水电费、办公费、 审计费等
合计	<u>779,223,819.00</u>	<u>560,838,732.29</u>	

#### 23. 预计负债

项目	2001-12-31 人民币	本期提取 人民币	本期偿付 人民币	2002-12-31 人民币
天津陈孟哲案诉讼准备*1	15,351,011.95	-	-	15,351,011.95
客户补偿准备*2	<u>21,850,000.00</u>	<u>11,000,000.00</u>	<u>23,677,340.05</u>	<u>9,172,659.95</u>
合计	<u>37,201,011.95</u>	<u>11,000,000.00</u>	<u>23,677,340.05</u>	<u>24,523,671.90</u>

\*1 见注释 38（2）。

\*2 系天津公司为项目延期及项目后期维护所预提的客户补偿准备。

#### 24. 长期借款

借款单位	2002-12-31				2001-12-31
	金额 人民币	借款期限	年利率	借款条件	金额 人民币
中国建设银行总行	160,000,000.00	2001.05.10 至 2004.11.09	6.63%	信用借款	261,000,000.00
合计	<u>160,000,000.00</u>				<u>261,000,000.00</u>

#### 25. 应付债券

种 类	期限	发行日期	面值总额 人民币	转股金额 人民币	应计利息 人民币	期末余额 人民币
可转换公司债券	5 年	2002-6-13 至 2002-6-19	1,500,000,000.00	33,000.00	12,374,727.75	1,512,341,727.75

根据中国证券监督管理委员会证监发行字[2002]52 号文核准,本公司于 2002 年 6 月向社会公开发行 1500 万张可转换公司债券, 每张面值 100 元, 发行总额 150,000 万元。

本公司发行的可转换公司债券的票面利率为 1.5%, 利息每年支付一次。转股期自发行之日起（2002 年 6 月 13 日）六个月后的第一个交易日（2002 年 12 月 13 日）起（含当日），至可转换公司债券到期日（2007 年 6 月 13 日）前一个交易日止（含当日）。持有人可以在转换期内的转股申请时间申请转股。可转债发行时的初始转股价格为每股人民币 12.10 元, 公司在 2002 年 7

月 17 日实施 2001 年度每股派发人民币 0.2 元现金的分红派息方案除息后,可转债初始转股价格也相应调整为每股人民币 11.90 元。在万科转债的存续期间,当公司派发红股、转增股本、增资扩股(不包括可转债转换的股本)、配股、派息等情况使股份或股东权益发生变化时,转换价格将按规定作相应调整,并予以公告。当公司 A 股股票收盘价格连续 20 个交易日不高于转股价格的 80%时,公司董事会有权在不超过 20%的幅度内降低转股价;当公司 A 股股票收盘价连续 30 个交易日高于当期转股价的 130%,则公司有权以面值加当年利息的价格赎回全部或部分未转换股份的可转债;当公司 A 股股票连续 30 个交易日的收盘价格低于当期转股价的 70%时,万科转债持有人有权将其持有的可转债全部或部分按面值 102%(含当年利息)回售给公司。其它有关本公司可转换公司债券的具体内容请参见《万科企业股份有限公司可转换公司债券上市公告书》。

26. 其它长期负债

	2002-12-31	2001-12-31
	人民币	人民币
代管基金	36,954,931.28	50,340,947.36
合计	36,954,931.28	50,340,947.36

参见注释 2 (0)

27. 少数股东权益

	少数股 权比例	权益金额				
		实收资(股)本	资本公积	盈余公积	未分配利润	合计
		人民币	人民币	人民币	人民币	人民币
鞍山万山房地产开发 有限公司	35%	10,547,039.40	45,614.24	-	(284,156.14)	10,308,497.50
上海万科中实房地产 有限公司	50%	10,000,000.00	-	-	(6,870.00)	9,993,130.00
江西万科益达房地产 发展有限公司	50%	10,000,000.00	-	-	15,388,204.10	25,388,204.10
合 计		30,547,039.40	45,614.24	-	15,097,177.96	45,689,831.60

28. 股本

	2001-12-31	本年增减变动(+, -)			2002-12-31
		可转债转股	其它	小计	
	人民币	人民币	人民币	人民币	人民币
一、尚未流通股份					
1、发起人股份					
其中：国家持有股份	52,750,318	-	-	-	52,750,318
境内法人持有股份	57,754,610	-	-	-	57,754,610
尚未流通股份合计	110,504,928	-	-	-	110,504,928
二、已流通股份					
1、境内上市人民币普通股	398,711,877	2,772	-	-	398,714,649
其中：高管股份	580,196	-	-	-	580,196
2、境内上市的外资股	121,755,136	-	-	-	121,755,136
已上市流通股份合计	520,467,013	2,772	-	-	520,469,785

三、股份总数	630,971,941	2,772	-	-	630,974,713

以上股份每股面值人民币 1.00 元

29. 资本公积

项目	2001-12-31	本期增加	本期减少	2002-12-31
	人民币	人民币	人民币	人民币
股本溢价	1,418,249,280.12	29,599.15	-	1,418,278,879.27
接受捐赠非现金资产准备	144,060.91	-	-	144,060.91
股权投资准备	123,135.73	-	-	123,135.73
其它资本公积	16,896,127.60	-	-	16,896,127.60
合计	1,435,412,604.36	29,599.15	-	1,435,442,203.51

报告期内资本公积增加系可转换公司债券转股所致（参见注释 25）。

其它资本公积指已处置的被投资单位评估增值准备转入。

30. 盈余公积

	法定盈余公积	法定公益金	任意盈余公积	合计
	人民币	人民币	人民币	人民币
2002-01-01	240,218,256.97	150,110,950.76	663,567,378.10	1,053,896,585.83
利润分配	38,242,127.41	19,121,063.70	191,210,637.03	248,573,828.14
弥补亏损	-	-	-	-
转增股本	-	-	-	-
2002-12-31	278,460,384.38	169,232,014.46	854,778,015.13	1,302,470,413.97

31. 未分配利润

	金额
	人民币
期初未分配利润	4,617,138.00
加：本期增加净利润	382,421,274.06
期末可分配利润	387,038,412.06
减：提取法定盈余公积	38,242,127.41
提取法定公益金	19,121,063.70
提取任意盈余公积	191,210,637.03
应付普通股股利	126,194,942.60
期末未分配利润	12,269,641.32

有关利润分配比例情况如下：

经董事会建议，2002 年度的净利润预分配比例是：按本年度净利润的 10%提取法定盈余公积，计人民币 38,242,127.41 元；按本年度净利润的 5%计提法定公益金，计人民币 19,121,063.70 元；可供股东分配利润人民币 329,675,220.95 元，其中：按本年度净利润的 50%提取任意盈余公积，计人民币 191,210,637.03 元，派发普通股股利计人民币 126,194,942.60 元(以期末总股本 630,974,713 股及每股人民币 0.20 元计算)；留转下一年度未分配利润为人民币 12,269,641.32 元。股东大会决议与本建议有变动时，按股东大会决议的分配方案调整。

公司用资本公积以每 10 股转增 10 股的比例，向全体股东转增股本，以 2002 年 12 月 31 日总股本 630,974,713 股计算，共计转增 630,974,713 股（每股面值人民币 1 元），转增后总股本为 1,261,949,426 股，使用资本公积总金额为人民币 630,974,713 元。

如分红派息之股权登记日时，公司总股本因可转换公司债券转换为公司股票而增加，上述公积金每 10 股转增 10 股的比例、每股派发普通股股利金额仍然不变，资本公积转增股本和派发普通股股利总额相应增加。

### 32. 主营业务收入及成本

行业	主营业务收入		主营业务成本		主营业务毛利	
	2002 年度	2001 年度	2002 年度	2001 年度	2002 年度	2001 年度
	人民币	人民币	人民币	人民币	人民币	人民币
房地产开发	4,422,204,817.58	3,347,556,035.86	3,326,477,035.41	2,566,906,414.48	1,095,727,782.17	780,649,621.38
商贸	-	967,654,182.89	-	765,801,843.35	-	201,852,339.54
物业管理及 其它	152,154,811.47	139,854,558.18	146,408,773.57	101,731,494.43	5,746,037.90	38,123,063.75
合计	4,574,359,629.05	4,455,064,776.93	3,472,885,808.98	3,434,439,752.26	1,101,473,820.07	1,020,625,024.67

公司向前五名客户销售总额为人民币 0.69 亿元，占公司全部销售收入的 1.50%，主要为购房客户。

### 33. 主营业务税金及附加

项目	计缴基数	计缴比例	2002 年度 人民币	2001 年度 人民币	说明
营业税	营业收入	5%	206,209,635.41	174,370,529.70	营业收入主要为房地产收入 附加税主要为城建税、堤防税、 义务兵费及教育费附加等
附加税	营业税及增值税	1%-3%	9,325,107.36	5,140,675.81	
合计			215,534,742.77	179,511,205.51	

### 34. 财务费用

类别	2002年度	2001年度
	人民币	人民币
利息支出	86,973,022.67	78,742,229.32
减：资本化利息	86,066,626.06	69,683,368.32
净利息支出	906,396.61	9,058,861.00
减：利息收入	10,821,820.55	15,130,977.95
利息收支净额	(9,915,423.94)	(6,072,116.95)
汇兑损失	598,161.09	113,850.75
减：汇兑收益	254,696.59	840,881.64
其它(银行手续费)	4,047,465.11	3,520,567.67
合计	(5,524,494.33)	(3,278,580.17)

### 35. 投资收益

#### (1) 合并数

类别	2002年度	2001年度
	人民币	人民币
股票、股权投资收益	1,135,227.20	2,080,725.29
权益法核算公司		
所有者权益净减少	(1,609,251.68)	(10,855,052.11)
出售、处理部门或投资单位	(829,665.82)	212,186,687.57
股权投资差额摊销	(4,499,186.52)	(5,106,870.24)
合计	(5,802,876.82)	198,305,490.51

#### (2) 公司数

类别	2002 年度	2001 年度
	人民币	人民币
出售、处理部门或被投资单位	(829,665.82)	224,403,158.49
权益法核算公司		
所有者权益净增	382,527,894.19	221,307,176.92
股权投资差额摊销额	(4,499,186.52)	(4,499,186.56)
合计	377,199,041.85	441,211,148.85

### 36. 关联方关系及其交易

#### (1) 关联方概况

尚不存在对本公司有控制关系的关联方。

(2) 本报告期内，本集团不存在与关联方的采购、销售等重大交易事项。

(3) 截止报告期末，与关联方重大往来净余额如下：

关联方	金额（人民币） 应收/（应付）
上海万盛地产有限公司	(5,956,167.02)
北海万达房地产开发有限公司	7,309,925.66

以上均为联营公司往来款，利息与约定还款期待确定。

### 37. 财务承诺

截止 2002 年 12 月 31 日，本公司不存在任何对外担保。

### 38. 或有事项

- 1、本公司之地产子公司按房地产经营惯例为商品房承购人提供抵押贷款担保，到目前累计余额为人民币 39.03 亿元。担保类型分阶段性担保和全程担保，阶段性担保期限自商品房承购人的首笔个人商品房抵押贷款发放之日起，至银行收受商品房承购人所购住房的《房地产证》和《房地产其它权利证明》止，或自商品房承购人与银行签署的借款合同生效之日起，至取得商品房承购人以《房地产证》、《房屋所有权证》所办抵押的《抵押登记证明》后 12 个月止；全程担保期限从担保书生效之日起至借款合同届满之日后两年止。截止期末，本集团承担阶段性担保额为人民币 19.22 亿元，承担全程担保额为人民币 19.81 亿元。
- 2、本公司 2001 年度年报中曾披露的新加坡籍居民陈孟哲、陈金凤诉天津万科兴业（集团）有限公司、天津万科兴业发展有限公司、天津万兴物业管理有限公司一案，天津市高级人民法院已于 2002 年 7 月 10 日作出一审判决。判决主要内容为：（1）解除陈孟哲与天津万科兴业发展有限公司签订的《天津万科中心大厦楼宇预售合同》；（2）万科支付原告所购楼宇的房款本息。因原告提出上诉，该判决未生效。天津公司已按一审判决结果累计预提损失人民币 15,351,011.95 元（参见注释 23）。
- 3、2002 年 7 月 10 日，因对工程款剩余款项产生异议，天津市和平建工集团有限公司向法院起诉天津万科房地产有限公司，称天津万科房地产有限公司尚欠其人民币 29,719,204 元工程款没有支付。该案已被法院受理，目前仍在审理过程中。

### 39. 期后事项

本公司于 2003 年 1 月 16 日新设佛山市万科房地产有限公司，注册资本人民币 5,000 万元，其中，本公司持有其 20%的股权，本公司之子公司深圳市万科房地产有限公司持有其 80%的股权。主要开发经营南海市黄歧区泌冲岗项目。

### 40. 约定资本支出



截止 2002 年 12 月 31 日，本集团尚有已签合同(主要为建安与土地合同)未付的约定资本项目支出共计人民币 18.55 亿元，需在合同他方履行合同规定的责任与义务同时，若干年内支付。

## 41. 资产减值准备

项 目	期初余额	本期增加数	本期转回数	期末余额
	人民币	人民币	人民币	人民币
<b>一、坏账准备合计</b>	20,588,859.93	175,310.41	3,802,181.73	16,961,988.61
其中：应收账款	9,478,753.92	175,310.41	-	9,654,064.33
其它应收款	11,110,106.01	-	3,802,181.73	7,307,924.28
<b>二、短期投资跌价准备合计</b>	-	-	-	-
其中：股票投资	-	-	-	-
<b>三、存货跌价准备合计</b>	49,053,543.63	17,904,728.70	6,816,577.43	60,141,694.90
其中：已完工开发产品或库存商品	17,434,543.63	6,904,728.70	6,816,577.43	17,522,694.90
在建开发产品*	22,000,000.00	(22,000,000.00)	-	-
拟开发土地	2,919,000.00	32,000,000.00	-	34,919,000.00
出租开发产品	6,700,000.00	1,000,000.00	-	7,700,000.00
<b>四、长期投资减值准备</b>	5,060,000.00	-	-	5,060,000.00
其中：股票投资	5,060,000.00	-	-	5,060,000.00
<b>五、固定资产减值准备合计</b>	12,154,639.40	-	6,947,639.40	5,207,000.00
其中：房屋建筑物	12,154,639.40	-	6,947,639.40	5,207,000.00
<b>六、无形资产减值准备</b>	-	-	-	-
<b>七、在建工程减值准备</b>	-	-	-	-
<b>八、委托贷款减值准备</b>	-	-	-	-
<b>合 计</b>	86,857,042.96	18,080,039.11	17,566,398.56	87,370,683.51

\*在建开发产品的跌价准备本期减少系武汉万科广场转入拟开发土地。

## 42. 上期比较数字

为了方便比较，我们对 2001 年度会计报表中的某些项目进行了重新分类。

## 补充资料

### (1) 财务报表差异调节表

	净利润 (2002 年度) 人民币	净资产 (截至 2002 年 12 月 31 日) 人民币
依据国际会计准则计算	382,024,878	3,619,884,031
遵照国际会计准则作出的调整		
递延收入的认定和摊销	(1,445,978)	(3,090,293)
商誉的认定和摊销	(2,785,899)	2,389,315
股利分配	-	(126,194,943)
递延税项资产	4,628,273	(2,936,250)
递延税项负债	-	6,158,939
资产重估	-	17,146,128
可转换公司债券折现		(116,785,201)
可转换公司债券折现摊销	-	(15,802,683)
合计差异	396,396	(239,114,988)
依照中国会计准则计算	382,421,274	3,380,769,043

### (2) 其它会计资料—相关指标计算表

	净资产收益率		每股收益	
	全面摊薄	加权平均	全面摊薄	加权平均
报告期利润				
主营业务利润	26.21%	26.72%	1.404	1.404
营业利润	15.63%	15.94%	0.838	0.838
净利润	11.31%	11.54%	0.606	0.606
扣除非经常性损益后的净利润	11.51%	11.74%	0.617	0.617

两年变动幅度超过 30%，或占资产总额 5%或利润总额 10%以上项目说明

(a) 利润表数

项目	变动幅度	本期累计发生额占利润总额的比例	说明
营业费用	-53.74%	24.34%	去年同期包含零售业务的约 1.5 亿营业费用（该业务已于 2001 年 8 月转让）

(b) 资产负债表数

项目	变动幅度	期末余额占资产比例	说明
货币资金	47.4%	14.5%	销售回笼资金增多
预付账款	83.4%	1.6%	地产项目预付工程款或地价款增加
待摊费用	103.6%	0.1%	本期增加预付的业务费用
长期待摊费用	137.5%	0.8%	本期增加发行可转换公司债券的筹资费用
短期借款	-66.0%	5.6%	地产项目借款减少
应付账款	72.9%	10.3%	地产项目应付工程款或地价款增加
预收账款	203.7%	6.6%	预售楼宇增加
预提费用	38.9%	9.5%	预提在建开发成本增加
长期借款	-38.7%	1.9%	本期偿还部分长期借款
少数股东权益	2193.3%	0.6%	本期增加纳入合并报表的非全资子公司（见注释 4.2G、4.2H、4.2I）

### 十三、备查文件目录

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