

## 2006 年年度报告

公告编号：〈万〉2007-010

### 重要提示：

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

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

公司董事长王石，董事、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。

致股东.....	2
公司简介.....	6
会计数据和业务数据摘要.....	7
股本变动及股东情况.....	9
管理层及员工情况.....	12
公司治理结构.....	16
股东大会简介.....	18
董事会报告.....	19
监事会报告.....	41
重要事项.....	42
2006 年年志.....	48
财务报告.....	49

## 一、致股东

2006 年，对万科来说是不平凡的一年。这一年，万科销售金额、主营收入、净利润、开工面积、竣工面积同比增长都超过 50%，为既定计划中的 2006 到 2008 三年快速发展谱写了一个良好的开篇。这一年，万科成为第一家进入全国纳税百强榜的地产企业。这一年，也是万科的“企业公民元年”。

这是狂飙突进的一年，这是激情澎湃的一年。我非常荣幸能与各位股东，一同回顾万科这一年走过的历程，一同分享万科这一年思考的所得。

### 繁荣的奥秘

2006 年，中国大部分房地产上市公司都取得了不俗的业绩，而在资本市场上，其股价也普遍被重新估值。是什么造就了行业的繁荣，这种繁荣是否可以持续？是什么使得资本市场对这个行业判断乐观，这种乐观的基础是否坚实？这或许是每一个关注住宅行业的人，都必须面对的问题。

对这种繁荣与乐观，存在不同的判断和解读。而在万科看来，一切关于住宅行业长期前景的问题，其答案都包含在人口变迁之中。

如果深入剖析世界近现代经济的缔造与发展历史，就会发现，对于任何一个基本具备市场经济制度框架的经济体，只要是资源可以基本自由流动，其人口变迁就几乎是经济成长的缩影。近现代工商业的发展过程，其实也就是人们逐渐聚集到城市居住的过程。当人们开始密集居住的时候，工商业的交易费用才能有效降低，更复杂的社会分工、合作才成为可能。而现代经济的每一步成长，莫不源自三个方面：生产技术的更新、交易费用的降低以及分工的细化与合作的深化。在一个全球化的时代，生产技术本身就是一种自由流动的资源，而后两个因素，则都与城市化的进程息息相关。

因此某种程度上说，经济史就是人口史，而房地产史更是人口史。

而中国当前的人口结构，还有一个特殊的因素，那就是人口红利使得中国经济 20 多年来维持着全球最为强劲的增长。上世纪 80 年代之后，我国总人口中劳动适龄人口的比重不断上升，抚养比不断下降。20-60 岁人口为财富创造期，目前我国该阶段人口占总人口比例仍超过 60%，这种特殊人口结构至少 10 年内不会发生骤变。而自上世纪以来持续的以年轻人口为主、朝向沿海地区迁徙的趋势，将使得沿海城市带的人口红利延续得更持久。

1981 年至 2005 年，仅仅 25 年的时间，我国城市化率由 20% 迅速跃升至 43%；而与发达国家 80% 以上的城市化率相比，仍有大幅度的提升空间。未来 10 多年中，预计中国的城市化水平仍将保持年均 1% 左右的增长速度。不言而喻，这将带来大量新增的住房需要。这也是城市化对住宅行业的直接影响。

但是，仅有这种需要是不够的。只有当人们的需要得到购买能力支撑的时候，这种需要才能转化为市场的有效需求。而购买力的来源，正是经济发展和大众财富的增长。城市化促进经济成长，进而提升人们的购买能力，这是它对住宅行业的间接影响。某种程度上说，这个间接影响比前述的直接影响更为重要。

在 2006 年，有两个重要的信号是不容忽视的。一个是，大部分企业在 2006 年的收益水平都明显上升，而研究表明，推动这一进步的主要原因是劳动生产率的提高。另一个是，收入分配的公平性被提到前所未

有的高度。

是这样，不管我们是否察觉到，我们正处在一个非凡的年代。我们或许已经看到了过往的奇迹，但是历史的恢宏其实才刚刚开篇。在以三大经济圈为中心的中国沿海，正在诞生着全球有史以来最大规模的城市带。数以亿计的个人和数以千万计的家庭来到这些地方，当他们到来的时候，他们可能只拥有自己的双手和智慧，但终有一天，他们将成为城市的主人。而只要具备对他们足够的尊重和珍惜，以及为他们服务的足够技能，住宅企业就能够在这个过程中，获得近乎无限的发展空间。而这一点，才是住宅行业持续繁荣的真正奥秘。

因此，房地产尤其住宅市场在我国未来至少十年、沿海城市带在未来至少二十年，仍将是最具潜力和发展空间的行业之一。

### 转折的关头

中国的住宅行业，从诞生到现在，不过短短的二十年历史，但已经经历了两个显著的转折点。1998 年中国取消了福利房分配政策，开始了以商品房为主的全面市场化过程，这是第一个转折点。在这之前，中国的住宅行业只能说是在萌芽阶段，而在这之后，行业进入了近乎神速的增长。

然而，在这个高速增长的过程中，住宅行业也暴露出一系列的问题。1998 年之后中国住宅行业的发展，既是高速的增长，但也是粗放的增长。面对人多地少的基本国情、爆炸式的城市化速度，当这个年轻的行业骤然承担起为数以亿计的城市家庭包括数千万新增家庭提供住所的重任时，传统的经营方式、生产手段和发展模式，很快就遇上了难以为继的瓶颈环节。

如何在经济转轨期间和高速城市化过程中，满足城市中低收入家庭的基本居住需求？如何保证投资与消费、以及各类消费之间的均衡发展及良性互动？如何在充分运用金融工具的同时保证金融安全？如何实现住宅市场的可持续发展，减少资源和能源的消耗、促进与环境的和谐？如何使市场成为真正的双赢，并创造良好的社会效益，充分保护各相关主体的权益？这些问题在发达国家的成长历程中，都曾一一遭遇，但是从未像在中国这样，来得如此密集而急促。正是这一系列的问题，催生了 2005 年到 2006 年的宏观调控，也使得行业进入了第二个转折点。

在第一个转折点之后，行业实现的是量的突破，而在第二个转折点之后，行业将要跨越的是质的升华。经过第一个转折点，我们看到的是大地回春之后的百花齐放，而经过第二个转折点，即将上演的是大浪淘沙之后的王者归来。

是的，在第一个转折点之后更醒目的是机会，而在第二个转折点之后更凸显的是挑战。然而，当我们处在繁荣的前夜时，我们不仅需要看到机遇，也要看到挑战；而当我们站在转折的路口时，我们不仅需要看到挑战，也要看到机遇。

如果一个时代的所有问题是人人都可解决，那么这个时代将无所谓英雄。如果哥伦布的船队面对的不是从来无人敢于穿越的未知海域，那么新大陆也不会留待他们来发现。

只有在充满挑战的转折关头，我们才能获得创造奇迹的可能。而要做到这一点，我们需要的是信念和

智慧。

## 成长的诀窍

2006 年，不仅对于万科，不仅对于中国住宅行业，甚至从世界住宅产业史的高度来看，都是划时代的一年。

对世界住宅产业来说，一直存在着一个有些尴尬的怪圈。众所周知，在任何一个市场国家，住宅基本上都属于最昂贵的单件商品，也是大部分人一生中最大的一笔支出。但是这个行业中却似乎从来没有诞生过伟大的公司，从来没有诞生过像在能源、汽车、家电、金融、IT 甚至零售、饮料、日化行业曾经出现过的那些庞大的商业帝国。甚至有人断言，因为房地产特殊的地域性和非同质性，这个行业没有其他行业那种显著的规模效应；也就是说，房地产公司是无法做大的。

确实，直到 2005 年，财富 500 强的名单中，虽然出现过建筑公司、出现过不动产经营公司，但是纯粹的住宅开发企业，却始终与这一排行榜无缘。在 2006 年，历史终于被改写，美国的前四大住宅企业，联袂进入了这个名单。

其中之一的帕尔迪住宅公司，是万科在新十年的标杆企业。在过去的十年中，它的市场占有率上升了一倍以上。然而，它的雄心才刚刚开始，它现在的目标已经定到了全美国市场的 20%。如果这个目标能够实现，我们看到的将是一个年销售千亿美元级别的企业。

未来十年，中国城市将新增七千万户家庭，这接近一个美国，接近英国、法国和德国的总和，超过整个日本。未来全球最大的住宅市场很可能在中国，这已经没有太大的悬念。那么，中国的优秀住宅企业，又该有怎样的雄心和愿景呢？

企业的边界取决于规模效应和管理成本的消长。越大的企业，规模效应越显著，但是管理和经营的难度也越高。当一个企业的规模效应已经不能抵消克服管理难度上升的成本时，这个企业就到了增长的极限。

确实，住宅作为一种最终产品，具有不可移动性，无法在一个地方生产而销售到很远的范围；客户需求和地段的千差万别，也使得住宅的生产具有小批量甚至单件生产的特征。但是，企业的规模效应不仅仅源自大规模流水线生产带来的成本下降，而是来自三个方面。另外两个方面，一个是客户口碑带来的品牌号召力，一个是资本市场信用支撑的融资能力。

在美国四大住宅企业晋身财富 500 强的过程中，美国究竟发生了什么？我们至少可以看到三件事情。第一件是住宅产业化水平的不断提升，虽然住宅整体需要进行现场装配，但是住宅的部件却可以实现规模化的工厂生产。第二件是随着客户对品质和性价比的要求不断趋于精细，住宅品牌日渐为人们所关注。第三件是 1980 年代之后，美国的房地产融资不断创新，并形成了大企业主要通过债券等低成本渠道融资，而小企业却仍然依赖高利率贷款的格局。这三件事情，刚好对应着规模效应的三个方面。

而与此同时，美国的优秀住宅企业也逐渐变得成熟，在大规模经营时克服管理难度的能力不断上升。以帕尔迪为例，我们可以发现它拥有一整套住宅企业非常成熟的以客户为中心的经营工具。在学习帕尔迪的过程中，这些管理工具也逐渐融入到了万科的经营管理当中。

与美国相比，中国在住宅产业化和融资渠道创新上，还有着不小的差距；中国住宅企业，暂时也还不具备美国优秀同行那样驾驭大规模经营的能力。然而，在第二个转折点之后，这些都是行业发展的必然趋势。

万科在 2005 年提出，2006 到 2008 年万科将进入一个高速发展期。这绝非简单地出自企业做大的冲动，否则的话，在行业上一个阶段的巅峰 2004 年，万科不会坚持稳健的发展策略。一直以来，万科谋求的是有质量的增长，这一点过去没有、现在没有、以后也不会改变。

万科做出这个决定，是基于以下的几个判断。首先，经过 2001 到 2005 年的不断调整，万科在规模经营能力方面已经上了一个台阶。其次，相当数量的忠诚客户，是万科经营住宅业十多年来积累的最重要的财富之一，而购房者对于产品和服务的要求，最近几年明显趋于全面化。第三，尽管中国的住宅产业化还刚刚起步，但是万科已经率先基本实现了设计的标准化。第四，尽管中国房地产直接融资的大门还在开启的前夜，但是万科在资本市场的信用，不仅在行业内、而且在跨行业对比中，已经积累了一定的优势。最后，宏观调控将促进行业的规范化，提高行业的集中度，优秀企业将获得更大的成长空间。

而正如本报告将要揭示的那样，按照这一既定计划，2006 年万科取得了一个良好的开局。

## 变革的年代

中国住宅行业已经跨过了第二个转折点，接踵而至的将是一个全新的年代。在这个激越的年代中，行业将实现全面的重构，未来的格局将与过去和现在，存在显著的不同。

从制度框架来看，这个行业曾经并存的是，高度行政管制的土地出让和高度自由放任的开发市场。而在未来，土地出让、流转甚至开发将全面市场化；而针对行业的准入、供给、需求、交易行为各环节，将建立包括立法、行政、货币、税收各种手段的整套制度体系。

从居住模式来看，这个行业曾经经历的是，实物分配嘎然而止与商品房骤然兴起的截然转向，曾经面临的是住房状态的两极分化。而随着分配机制与保障体系的重构，未来将呈现的是各种保障用房和商品房多元并存；出租市场、二手市场、新房市场三足鼎立的格局。

从供求关系来看，这个行业曾经上演的是，消费者对居住面积的偏爱与开发商对高档产品的热衷，曾经困扰的是套数需求与套数供给能力的矛盾。而随着小型化趋势的彰显和差异化税收政策的落实，未来购房者将由单一追逐居住面积转向主要关注居住品质和性价比，精品中小户型将成为市场决胜的关键。

从竞争态势来看，这个行业曾经高度分散，数万家开发商各自拓荒。而随着消费者选择能力和选择偏好的显现、直接融资渠道的开拓，行业的集中度将不断上升，重点市场的主流开发商将进入品牌主导下的精细化竞争态势。

从生产方式来看，一次性设计、作坊式生产曾经是这个行业的常规。这种落后的生产方式，带来了难以克服的质量通病和企业资产的慢速周转，也催生了优秀企业成熟产品复制的努力。而随着品质导向、规模效应和周转要求等一系列生存法则的变迁，未来我们看到的，将主要是标准化设计、工业化生产的住宅产品。

从商业模式来看，这个行业曾经是开发商无论大小，都是从获取土地到物业管理一条龙的经营。而随着对效率和专业能力的要求不断上升，合作开发、并购重组与业务外包的帷幕已经拉开，未来我们看到的，将是“小而全”转向精细分工，企业内部整合转向社会化整合；大型综合开发商、专业制造企业、金融企业、配套服务企业并存的全新格局。

早在 2004 年，万科就提出行业已经处于颠覆的前夜。而经过 2005、2006 两年，行业变革的趋势日渐明朗。基于这一判断，万科最近三年的主题词，都与变革有关。2005 年是“颠覆·引领·共生”，2006 年是“变革先锋·企业公民”，而 2007 年是“大道当然·精细致远”。

万科是一个由鲜明的理想主义和坚定价值观奠基的企业。在这样一个激越的变革年代，万科将义不容辞地担当起先行者的责任。这一责任，不仅包括率先实现商业模式和生产方式的变迁，而且包含引领行业承担企业公民的社会责任、促进与社会的和谐、赢得社会的尊重。而千里之行，始于足下，只有脚踏实地的精耕细作，才能造就百年老店的基业长青。万科也深信，我们的一切努力，最终都能从市场中获得公平的回报。

最后，要再次感谢每一位投资万科的股东。是你们的信任与支持，造就了万科过去的辉煌；而在现在和未来，也正是你们的信任与支持，给了万科在这激越年代里大步前行的勇气。

## 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：[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：中国深圳市福田区梅林路 63 号万科建筑研究中心

### 5、电话：0755-25606666

传真：0755-25531696

### 6、注册地址及办公地址：中国深圳市福田区梅林路 63 号万科建筑研究中心

邮政编码：518049

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

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

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

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

### 9、年报备置地点：公司董事会办公室

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：2006年7月11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：北京市东长安街1号东方广场东2座办公楼8层

毕马威会计师事务所：香港中环遮打道10号太子大厦8楼

### 三、会计数据和业务数据摘要

#### 1、本年度主要会计数据(单位：人民币元)

利润总额	3,396,518,226.62
净利润	2,154,639,315.18
扣除非经常性损益后的净利润(注 1)	2,067,878,243.04
主营业务利润	5,072,747,158.80
其它业务利润	(1,432,316.14)
营业利润	3,453,483,536.21
投资收益/损失(注 2)	(64,553,150.61)
营业外收支净额	7,587,841.02
经营活动产生的现金流量净额	(3,024,121,481.87)
现金及现金等价物净增加额	7,494,660,487.70

注 1：非经常性收益总额 86,761,072.14 元，明细如下：营业外收支净额 7,587,841.02 元，处理股权投资收益 110,036,127.80 元，以上项目之应扣所得税影响-30,862,896.68 元；

注 2：投资收益-64,553,150.61 元，主要源于股权投资差额摊销的影响。

#### 近 3 年主要会计数据及财务指标(单位：人民币元)

项目	2006	2005	增减变动	2004
主营业务收入	17,848,210,282.17	10,558,851,683.83	69.04%	7,667,226,237.03
利润总额	3,396,518,226.62	1,976,181,660.98	71.87%	1,260,329,245.83
净利润	2,154,639,315.18	1,350,362,816.78	59.56%	878,006,255.08
扣除非经常性损益后的净利润	2,067,878,243.04	1,336,851,574.86	54.68%	889,165,465.77
经营活动现金流净额	(3,024,121,481.87)	843,439,134.65	-458.55%	1,048,590,341.97
总资产	48,507,917,570.69	21,992,392,061.30	120.57%	15,534,422,529.76
股东权益(不含少数股东权益)	14,882,371,309.77	8,309,602,557.04	79.10%	6,202,198,786.70
全面摊薄每股收益(注)	0.493	0.363	35.81%	0.386
按月平均加权法计算的每股收益	0.549	0.390	40.77%	0.392
扣除非经常性损益后的每股收益	0.473	0.359	31.75%	0.391
每股净资产	3.406	2.232	52.60%	2.728
调整后每股净资产	3.362	2.214	51.85%	2.699
每股经营活动产生的现金流量净额	(0.69)	0.23	-400.00%	0.46

全面摊薄净资产收益率	14.48%	16.25%	-1.77 个百分点	14.16%
按月平均加权法计算的净资产收益率	21.90%	19.54%	2.36 个百分点	15.39%
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)	21.02%	19.35%	+1.67 个百分点	15.58%

注：由于“万科转 2”转股和公司非公开发行 A 股股票的原因，报告期末公司总股份数较 2005 年末增加 647,211,081 股，增长 17.39%，每股收益相应摊薄 17.39%。

### 3、按国际会计准则调整对净利润的影响(单位：人民币元)

项 目	净利润
	2006 年 1-12 月
依照中国会计准则计算	2,154,639,315
<b>遵照国际会计准则作出之调整：</b>	
递延收入认定及摊销	(778,683)
商誉摊销	69,282,301
递延税项资产	76,580,139
资产重估	814,918
可转换公司债券利息计量而多资本化部分转入销售成本	(2,654,224)
<b>依据国际会计准则计算</b>	<b>2,297,883,766</b>

### 4、报告期内股东权益变动情况(单位：人民币元)

项目	股本	资本公积金	盈余公积金	未分配利润	外币资本折算 差额	股东权益合计
期初数	3,722,687,670.00	1,075,553,873.40	2,893,840,406.35	613,894,467.92	3,626,139.37	8,309,602,557.04
本期增加	647,211,081.00	4,513,322,679.08	1,508,247,520.64	2,154,639,315.18	6,442,516.99	8,829,863,112.89
本期减少	-	157,099,069.87	-	2,099,995,290.29	-	2,257,094,360.16
期末数	4,369,898,751.00	5,431,777,482.61	4,402,087,926.99	668,538,492.81	10,068,656.36	14,882,371,309.77

变动原因：

①股本增加系“万科转 2”转股及 2006 年度非公开发行 A 股股票所致；

②资本公积金增加主要是因为“万科转 2”转股价格、2006 年度非公开发行 A 股股票发行价格超过面值以及限制性股票激励计划奖励基金摊销计入所致，减少主要系限制性股票激励计划奖励基金计提以及“万科转 2”筹资费用冲减资本公积金所致；

③根据董事会 2006 年度利润分配预案提取盈余公积金，盈余公积金相应增加；

④未分配利润减少系实施 2005 年度利润分配和分红派息方案和根据董事会 2006 年度利润分配预案提取盈余公积金所致。



## 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（单位：股，截至 2006 年 12 月 31 日）

股份类别	本次变动前		本次变动增减（+，-）			本次变动后	
	数量	比例	可转债转股（注 1）	非公开发行（注 2）	其他（注 3、4）	数量	比例
<b>一、有限售条件的股份</b>							
1、国家及国有法人持股	358,517,093	9.63%	0	+110,000,000	-193,186,649	275,330,444	6.30%
2、境内法人持股	138,754,890	3.73%	0	+290,000,000	-138,754,890	290,000,000	6.64%
3、境内自然人持股	2,415,578	0.06%	0	0	0	2,415,578	0.05%
4、外资持股							
<b>有限售条件股份合计</b>	<b>499,687,561</b>	<b>13.42%</b>	<b>0</b>	<b>+400,000,000</b>	<b>-331,941,539</b>	<b>567,746,022</b>	<b>12.99%</b>
<b>二、无限售条件股份</b>							
1、人民币普通股	2,675,101,997	71.86%	+247,211,081	0	+331,941,539	3,254,254,617	74.47%
2、境内上市外资股	547,898,112	14.72%	0	0	0	547,898,112	12.54%
<b>无限售条件股份合计</b>	<b>3,223,000,109</b>	<b>86.58%</b>	<b>+247,211,081</b>	<b>0</b>	<b>+331,941,539</b>	<b>3,802,152,729</b>	<b>87.01%</b>
<b>三、股份总数</b>	<b>3,722,687,670</b>	<b>100.00%</b>	<b>+247,211,081</b>	<b>+400,000,000</b>	<b>0</b>	<b>4,369,898,751</b>	<b>100.00%</b>

注：公司股本变化详情如下：

- (1) 报告期内，由于“万科转 2”转股的原因，公司 A 股共增加 247,211,081 股；
- (2) 报告期内，公司非公开发行 A 股 400,000,000 股，公司有限售条件流通股增加 400,000,000 股；
- (3) 报告期内，公司股权分置改革有限售条件流通股开始解除部分限售，国家及国有法人持有的有限售条件流通股减少 193,202,602 股，其他境内法人持有的有限售条件流通股减少 138,754,890 股，无限售条件流通股相应增加 331,957,492 股；
- (4) 报告期内，由于有 15,953 份“万科 HRP1”行权，华润股份有限公司持有的公司 A 股股份增加 15,953 股，公司国家及国有法人持有的有限售条件流通股相应增加，无限售条件流通股相应减少。

### (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

##### “万科转 2”情况

2004 年 9 月 24 日，公司向社会公开发行 1990 万张，期限为 5 年、面值人民币 100 元的可转换公司债券。发行募集资金总额为 199,000 万元。本次发行的可转换公司债券于 2004 年 10 月 8 日在深圳证券交易所挂牌交易，简称“万科转 2”，债券代码 126002。

“万科转 2”初始转股价格为每股人民币 5.48 元，2005 年 6 月 29 日实施公司 2004 年度每 10 股派发人民币 1.5 元（含税）并转增 5 股的派息、转增股本方案后，转股价格相应调整为每股人民币 3.55 元；

由于公司 A 股股票自 2006 年 1 月 4 日至 2006 年 2 月 21 日，连续 28 个交易日中累计 20 个交易日的收盘

价格高于当期转股价（3.55 元/股）的 130%（即 4.615 元/股），满足了有关规定和本公司《可转换公司债券募集说明书》相关约定，本公司已行使“万科转 2”赎回权利，将截至 2006 年 4 月 7 日之前未转股的 3,869,600 元（38,696 张）“万科转 2”全部赎回。

“万科转 2”已于 2006 年 4 月 14 日摘牌。

#### 非公开发行 A 股股票

经证监会批准，公司以 10.5 元/股的发行价格，向华润股份有限公司等 10 家发行对象，非公开发行 400,000,000 股 A 股股票，共募集资金 42 亿元。扣除发行费用，募集资金净额 41.967 亿元。

2006 年 12 月 27 日，非公开发行的 A 股股票在深圳证券交易所上市。根据《上市公司证券发行管理办法》等有关规定，非公开发行的 A 股股票在限售期内将予以锁定。其中，华润股份有限公司所认购的股份的锁定期限自 2006 年 12 月 27 日至 2009 年 12 月 26 日止；其它发行对象所认购的股份的锁定期限自 2006 年 12 月 27 日至 2007 年 12 月 26 日止。

**B、**报告期内因可转换公司债券转股等原因引起公司股份总数及结构的变动情况，请见前文公司股份变动情况表注释。

**C、**截至报告期末公司无内部职工股。

## 2、股东情况介绍（截至 2006 年 12 月 31 日）

### （1）股东情况表

股东总数		136,555 户（其中 A 股 128,216 户，B 股 8,339 户）			
前 10 名股东持股情况					
股东名称	股东性质	持股比例	持股总数	有限售条件股份数量	质押或冻结的股份数量
华润股份有限公司	国有股东	14.54%	635,503,474	275,330,444	0
南方绩优成长股票型证券投资基金	其他	2.53%	110,718,639	32,000,000	0
CLSA LIMITED	外资股东	1.76%	76,830,876	0	0
刘元生	其他	1.34%	58,446,317	0	0
中国人寿保险股份有限公司—分红—个人分红—005L-FH002 深	其他	1.29%	56,342,298	0	0
南方高增长股票型开放式证券投资基金	其他	1.20%	52,501,224	0	0
UBS AG	其他	1.15%	50,123,723	0	0
上海南都伟峰投资管理有限公司	其他	1.14%	50,000,000	50,000,000	0
TOYO SECURITIES ASIA LIMITED-A/C CLIENT.	外资股东	1.08%	47,305,168	0	0
易方达平稳增长证券投资基金	其他	1.06%	46,352,127	0	0
前 10 名无限售条件股东持股情况					
股东名称	持有无限售条件股份数量		股份种类		
华润股份有限公司	360,173,030		人民币普通股（A 股）		
南方绩优成长股票型证券投	78,718,639		人民币普通股（A 股）		

资基金		
CLSA LIMITED	76,830,876	境内上市外资股(B股)
刘元生	58,446,317	人民币普通股(A股)
中国人寿保险股份有限公司 — 分红 — 个人分红 -005L-FH002 深	56,342,298	人民币普通股(A股)
南方高增长股票型开放式证 券投资基金	52,501,224	人民币普通股(A股)
UBS AG	50,123,723	人民币普通股(A股)
TOYO SECURITIES ASIA LIMITED-A/C CLIENT.	47,305,168	境内上市外资股(B股)
易方达平稳增长证券投资基金	46,352,127	人民币普通股(A股)
南方避险增值基金	41,576,982	人民币普通股(A股)
上述股东关联关系或一致行 动的说明	1. CLSA LIMITED 所持的 76,830,876 股 B 股为香港华润（集团）有限公司实际持有，香港华润（集团）有限公司是华润股份有限公司的全资子公司； 2. 南方绩优成长股票型证券投资基金、南方高增长股票型开放式证券投资基金、南方避险增值基金同为南方基金管理有限公司管理的基金。	

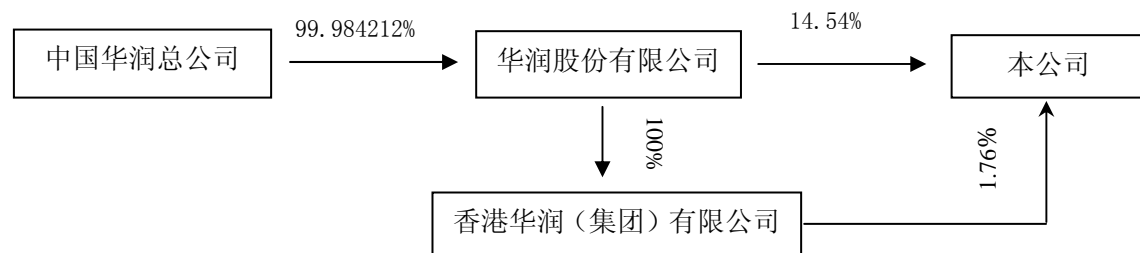
## （2）第一大股东情况

截止报告期末，华润股份有限公司及其全资子公司香港华润（集团）有限公司（合称“华润”），合并持有公司股份 712,334,350 股，占公司股份总数的 16.30%，为公司第一大股东。其中，华润股份有限公司持有 635,503,474 股公司 A 股；此外，CLSA LIMITED 所持的 76,830,876 股 B 股为香港华润（集团）有限公司实际持有。

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

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

第一大股东与公司股权关系的方框图如下：



## 五、管理层及员工情况

### 1、董事、监事、高级管理人员

#### (1)基本情况主要经历

##### 董事简介

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

**宋林**，男，1963年出生。1985年毕业于同济大学工程力学系，获学士学位。1986年加入华润（集团）有限公司；1998年起任华润（集团）有限公司董事；2000年起任华润（集团）有限公司常务董事副总经理，并兼任华润创业有限公司董事总经理、华润励致有限公司、华润电力控股有限公司董事会主席，2003年任华润股份有限公司董事；2005年任华润股份有限公司董事总经理；2001年起任万科董事至今。现任华润（集团）有限公司总经理，华润股份有限公司董事总经理，并兼任华润创业有限公司董事会主席，吉利汽车控股有限公司独立非执行董事。2006年起任华润置地有限公司董事会主席。

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

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

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

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

**蒋伟**，男，1963年出生。毕业于对外经济贸易大学，获得国际业务与财务硕士学位。1988年加入中国华润总公司，1990年加入华润（集团）有限公司。1999年起任华润（集团）有限公司财务部总经理，2000年起任华润（集团）有限公司董事；2002年任华润（集团）有限公司董事、财务总监；2003年任华润股份有限公司财务总监；2005年任华润股份有限公司董事。现任华润(集团)有限公司董事、财务总监，华润股份有限公司董事、财务总监，华润创业有限公司、华润电力控股有限公司、华润置地有限公司、华润励

致有限公司及中国资本（控股）有限公司非执行董事及绿城中国控股有限公司之独立董事。2001 年任万科监事，2005 年起任万科董事至今。2005 年 7 月起，任万科董事会审计委员会委员、投资与决策委员会委员。

### 独立董事简介

**孙建一**，男，1953 年出生。毕业于中南财经大学金融专业，大专学历，高级经济师。1971 年供职于中国人民银行武汉市分行球场路办事处。1978 年任中国人民银行武汉市分行江岸区支行信贷科副科长。1982 年任中国人民银行武汉市分行二七路办事处主任兼党支部书记。1985 年任中国人民保险公司武汉分公司副总经理、党委委员。1990 年起任平安保险公司管理本部总经理，1991 年任平安保险公司总经理助理，1992 年起任平安保险公司副总经理，1994 年任中国平安保险公司常务副总经理，1995 年始兼任中国平安保险公司执行董事，1997 年起任中国平安保险股份有限公司执行董事、常务副总经理，2003 年起任中国平安保险（集团）股份有限公司执行董事、常务副总经理、副首席执行官至今，亦是中国平安人寿保险股份有限公司、中国平安财产保险股份有限公司、平安信托投资有限责任公司、平安养老保险公司、平安银行有限责任公司董事。1995 年起任万科董事，1997 年任常务董事，1998 年任副董事长，2001 年出任独立董事至今。2005 年起，任万科董事会薪酬与提名委员会召集人、审计委员会委员。

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

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

**徐林倩丽**，女，1955 年出生。先后毕业于加拿大哥伦比亚大学、伦敦经济及政治科学学院、香港中文大学，会计博士。香港会计师公会资深会员、澳洲 CPA 荣誉会员和香港董事学会的资深会员。是第一位非美籍人士及第一位香港学者被美国会计学会委任为（国际）副会长。曾任香港会计师公会理事，公司管治委员会副主席，公共关系策划导向委员会主席等。现任香港理工大学工商管理学院院长，工商管理研究院院长暨会计学讲座教授，中山大学荣誉教授及客座教授，中国人民大学客座教授及中国高等教育学会高等商科教育分会常务理事。2005 年起任万科独立董事至今。

### 监事简介

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

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

**方明**，男，1958 年出生，持有山东大学经济学学士学位、南开大学法学硕士学位和中国社会科学院研究生院法学博士学位。曾任中国社会科学院副研究员。1993 年加入华润（集团）有限公司，曾任华润（集团）有限公司研究部高级经理、中国华润总公司资本运营部总经理、华润（集团）有限公司企业开发部助理总经理，现任华润（集团）有限公司企业开发部副总经理，华润股份有限公司董事会秘书。2005 年 12 月起任万科监事。

### 高级管理人员简介

**郁亮**，简历请见“董事简介”。

**刘爱明**，男，1969 年出生。1993 年毕业于清华大学土木工程系，获建筑材料硕士学位。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 年加入万科至今，任万科副总经理。2005 年 11 月兼任上海万科房地产有限公司总经理。

**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 年起至今任万科副总经理。

**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 年至今任万科副总经理。

**张纪文**，男，1967 年出生。1994 年毕业于清华大学建筑系，获工程硕士学位；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 年至今任万科副总经理。

**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。

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

**肖莉**，简历请见“董事简介”。

**王文金**，男，1966 年生。1994 年毕业于中南财经政法大学，获硕士学位。中国注册会计师。曾先后供职于合肥市塑料十厂、中科院安徽光学精密机械研究所。1993 年加入万科。1998 年任万科财务管理部副经理。1999 年任万科财务管理部总经理；2002 年任万科财务负责人；2004 年至今任万科财务总监。

## (2) 现任董事、监事和高级管理人员报告期内持股变化情况（单位：股）

姓名	期初持有股数	期末持有股数
王 石	628,016	628,016
郁 亮	175,113	175,113
丁福源	185,423	185,423
孙建一	288,432	288,432

## (3) 公司董事、监事、高级管理人员年度薪酬情况

公司整体薪酬体系继续贯彻“按照市场化原则，提供业内富有竞争力的薪酬，保有和吸纳优秀人才”的理念。公司高级管理人员的薪酬，更是在市场调查的基础上，根据公司整体经营业绩增长情况确定。2006 年，公司业务快速增长，公司高层管理人员的薪酬亦有相应幅度的提升。

在公司任职的董事、监事薪酬情况如下：

姓名	职务	报告期内从公司领取的薪酬总额(万元)	是否在股东或其他关联单位领取
王石	董事长	422	否
郁亮	董事	374	否
丁福源	监事会主席	233	否
肖莉	董事	220	否
张力	监事	150	否

在公司任职的其他高管人员年度薪酬总额 1611 万元，人均薪酬 230 万元。

未在公司任职的各位董事、监事中，宋林、陈志裕、王印、蒋伟 4 名董事在报告期内分别从公司领取董事

酬金 6 万元（含税），孙建一、李志荣、李家晖、徐林倩丽四名独立董事在报告期内分别从公司领取董事酬金 12 万元（含税）；方明监事从公司领取监事酬金 6 万元（含税）。其中宋林、王印、蒋伟、方明在华润股份有限公司之关联单位华润（集团）有限公司领取薪酬。该等董事、监事未从公司领取其它报酬、津贴。

#### （4）报告期内变更的董事、监事及高级管理人员的姓名及变更原因

报告期内公司董事、监事、高级管理人员没有发生变更。

## 2、公司员工数量、专业构成

截至 2006 年 12 月 31 日，公司共有在册员工 13402 人，较上年增长 22.3%，平均年龄为 29 岁。

其中房地产开发系统共有员工 2602 人，较上年增长 35.2%，平均年龄 30.7 岁，平均司龄 3.3 年。学历构成如下：博士占 0.3%，硕士占 11.9%，本科占 66.4%，大专占 18.2%，大专以下占 3.2%，本科及其以上学历占地产总人数的 78.6%。专业构成如下：市场营销和销售人员 454 人，占 17.4%，较上年增长 26.1%。专业技术人员 1458 人，占 56%，较上年增长 51.7%；其中工程人员 773 人，占 29.7%；设计人员 341 人，占 13.1%；成本管理人员 183 人，占 7%；项目发展人员 161 人，占 6.2%。管理类员工 626 人，包括财务、审计、IT、法律、人力资源、客户关系、信息分析及公司高级管理人员，占 24%，较上年增长 3.8%。物业管理系统共有员工 10800 人，较上年增长 20%，平均年龄 28 岁，平均司龄 1.9 年。物业员工学历构成如下：硕士占 0.1%，本科占 6.8%，大专占 10.4%，大专以下占 82.7%。大专及其以上学历占物业总人数的 17.3%。

## 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

万科遵循做简单而不是复杂，做透明而不是封闭，做规范而不是权谋，严格按照法律、法规的要求，不断完善公司法人治理结构，规范公司的运作，公司法人治理结构的实际情况与上市公司规范性文件规定和要求不存在差异。

根据 2005 年修订的《中华人民共和国公司法》和《中华人民共和国证券法》，以及证监会 2006 年发布的《上市公司股东大会规则》、《上市公司章程指引（2006 年修订）》，结合自身实际情况，年内公司对《公司章程》进行了全面修改，以在新的法律法规的指导下进一步提高公司治理的水平。

2006 年，随着董事会审计委员会、薪酬与提名委员会、投资决策委员会的运作进一步深入，董事会的效率进一步提升。独立董事担任各个专业委员会的召集人，涉及专业委员会的决策首先要经过专业委员会通过后才提交董事会审议，独立董事的作用进一步加强。

年内，公司首期（06~08 年）限制性股票激励计划获得股东大会通过。限制性股票激励计划的实施，为公司建立股东与职业经理团队的利益共享与约束机制，吸引与保留优秀管理人才和核心关键员工，完善公司中长期激励机制，提升公司治理水平，增强公司竞争力，提供了重要的保障。



为了加强内部风险控制，董事会 2004 年 12 月批准了公司内部控制制度，公司逐步形成了完整的内部控制体系。06 年，随着合作项目的大量增加，由公司控股的法人公司数量增加，为此公司制定了法人事项管理办法，以加强对公司法人的统一管理。

为了有效地挖掘和利用内部资源，推动风险管理进一步深入，公司主动邀请公司核数师以外的人员进行审计，并形成相关制度，强化风险控制意识。

年内，在由鹏元资信、证券时报和深圳证券信息举行的国内首个付诸实际应用的公司治理评级体系中，公司获得了唯一的“AAA-”级最高评价。

## 2、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。

## 3、独立董事履行职责情况

2006 年，孙建一、李志荣、李家晖和徐林倩丽 4 位独立董事在公司的重大经营管理事项、项目发展事项、合作开发事项、重大规章的制定等方面提出了大量建设性的意见，董事们的相关意见都在公司的具体操作中得到良好的采纳和应用。

为了体现董事会专业委员会的作用，由公司独立董事牵头的三个专业委员会年内召开了大量会议，认真探讨管理层提交的每一个议案，并对议案提出专业意见，使董事会的决策效率、运作质量在本年度进一步体现。

在过去一年，独立董事和董事们在监事会的组织下，巡视了集团深圳、东莞、广州、武汉、天津、苏州、杭州公司以及该等公司开发的项目，并重点了解了公司的风险控制系统、决策流程机制等，提醒管理层加强风险控制。

综上，在过去一年，独立董事不仅做到了勤勉尽责，而且主动关注公司变化，提示风险，这些工作，保障了公司决策系统的良好运作，使公司股东价值得到明显提升。

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

独立董事姓名	本年 董事会次数	亲自出席 (次)	委托出席 (次)	缺席 (次)	签署通讯表 决议案(项)	应出席专业委员会 会议(次)	出席专业委员会 会议(次)
孙建一	5	3	2	0	31	6	4
李志荣	5	4	1	0	54	2	3
李家晖	5	4	1	0	30	5	5
徐林倩丽	5	3	2	0	30	0	1

## 4、对高级管理人员的考评及激励、奖励机制的建立、实施情况

公司实施以均衡计分卡为核心的组织绩效管理。根据均衡计分卡思想，高级管理人员的业绩考核在公司中长期发展战略目标的基础上，根据年度目标的达成情况来确定，分别从公司财务、客户、内部流程和员工学习与发展以及公司可持续发展等多个维度对公司业绩进行评估。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、奖励机制建立及实施。

公司总经理的经营业绩由董事会进行考核。其他管理人员薪酬，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，主要考虑公司整体业绩状况、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，主要考虑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相对绩效达成状况。

2005 年，在公司中长期激励计划尚未建立的背景下，为了鼓励中高层管理人员进一步提高公司盈利能力，经第十四届董事会批准，公司将原有针对中高级管理人员和有重大贡献的员工的优惠购房政策调整为卓越盈利能力特别奖励政策。卓越盈利能力特别奖励以净资产收益率（ROE）为考核指标，如果当年 ROE 超过 15%，则以高于 15% 的部分所对应的净利润为基数，计提 10% 奖励额度，在等待一年后，奖励给万科中高级管理人员和有重大贡献的员工。

根据 2005 年业绩的实现情况，公司于 2005 年末计提了 1073 万元奖励额度，经过一年的等待期，该奖励额度已于 2007 年初授予激励对象。该奖励政策在公司“首期（06~08）限制性股票激励计划”出台后取消。

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

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

## 七、股东大会简介

### 1、2005 年度（第 18 届）股东大会

公司 2005 年度股东大会于 2006 年 5 月 30 日在深圳市梅林路 63 号万科建筑研究中心举行。会议通知于 2006 年 4 月 27 日在《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》和香港英文《虎报》刊登，股东资格确认日为 2006 年 5 月 19 日。本次会议授权及到会股东代表共 123 名，代表出席股份 1,333,160,935 股，占公司总股本的 33.58%。

本次股东大会决议公告 2006 年 5 月 31 日刊登于《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及香港英文《虎报》。

### 2、2006 年第一次临时股东大会

公司 2006 年第一次临时股东大会会议通知于 2006 年 7 月 18 日在《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》和香港英文《虎报》刊登，股东资格确认日为 2006 年 7 月 28 日。

本次股东大会现场会议于 2006 年 8 月 4 日在深圳市梅林路 63 号万科建筑研究中心举行。股东大会通过深

圳证券交易所交易系统通过网络投票的时间为 2006 年 8 月 4 日上午 9:30~11:30, 下午 13:00~15:00; 通过深圳证券交易所互联网投票系统投票的开始时间(2006 年 8 月 3 日下午 15:00)至投票结束时间(2006 年 8 月 4 日下午 15:00)间的任意时间。

参加本次股东大会现场会议和网络投票的股东及授权代表共 446 人, 代表股份 858,645,196 股, 占公司有表决权总股份数的 21.63%。其中, A 股股东及授权代表共 435 人, 代表股份 823,425,400 股, 占公司 A 股有表决权总股份数的 24.06%; B 股股东及授权代表共 11 人, 代表股份 35,219,796 股, 占公司 B 股有表决权总股份数的 6.43%。

本次股东大会决议公告 2006 年 8 月 7 日刊登于《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及香港英文《虎报》。

## 八、董事会报告

### 1、管理层讨论与分析

#### 市场环境变化与管理层看法

对于行业的长期前景, 公司依然认为, 人口变迁的影响发挥着决定性的作用。城市化一方面将导致大量的住宅需要, 另一方面, 与城市化相得益彰的经济发展正在稳步增进大众财富, 将这种需要转化为有效的市场需求。未来相当长一段时间内, 中国城市尤其是沿海城市带的住宅市场, 依然具备极为广阔的发展空间。

另一方面, 从 2004 年底开始, 公司管理层即明确得出结论: 房地产行业正在进入一个转折期, 无论从制度框架、居住模式、供求关系、竞争态势还是生产方式、商业模式来看, 都将发生全面的重构, 公司的经营环境即将发生重大深远的变化。对于公司来说, 这不仅是挑战, 更蕴含着难得的发展机遇。能否提前做出正确的判断和有效的应对, 决定了公司在未来几年内能否抓住机遇, 实现快速而有质量的发展。

而转折期内最明显的标志, 就是宏观调控已经成为行业的常态, 这将促使行业不断朝向更为理性、规范的方向发展, 在这一大背景下, 行业资源将重新整合, 优胜劣汰的竞争机制将逐步完善, 集中度将不断提升。

报告期内, 本年度政府工作报告在肯定房地产行业的支柱产业地位的同时, 表示将继续严格执行宏观调控政策, 解决部分城市房地产投资规模过大和房价上涨过快的问题, 进一步完善金融、信贷、土地、税收、销售等方面的政策措施, 继续整顿房地产业的市场秩序。5 月底九部委联合发布《关于调整住房供应结构稳定住房价格意见》, 之后有关部委进一步出台了《关于落实新建住房结构比例要求的若干意见》、《关于规范房地产市场外资准入和管理的意见》、《关于个人住房转让所得征收个人所得税有关问题的通知》、《关于进一步整顿规范房地产交易秩序的通知》、《关于加强土地调控有关问题的通知》等文件。这一系列政策的出台将对行业经营环境产生深刻的影响, 这和万科的判断是一致的。

九部委《关于调整住房供应结构稳定住房价格意见》中提出的“70%不超过 90 平方米”的目标, 将彻底改变未来市场的供应结构, 也对行业提出了如何充分利用有限空间解决客户居住需要的全新课题。所

幸的是，住宅小型化的必然趋势是万科自 1997 年以来已经形成的定论，而自 2001 年开始万科产品研发部门也将中小型住宅作为重点研究的方向之一。因此，公司管理层相信，万科将率先适应新的市场变化，公司 2006、2007 年度业绩及增长目标的实现不会受到重大影响。而在获取未来项目资源时，万科在中小型住宅研究上的先发优势将逐渐得到体现。

报告期内，限价商品房制度的推出也受到了广泛的关注。公司管理层认为，随着限价商品房项目的不断推出，其占整体市场的比例将有一个上升的过程。由于土地出让已经全面公开化，对房屋售价的限制将传导到土地出让价格上。因而在一个成熟的市场中，无论是否限价，开发企业能获得的都是公平回报。限价商品房的主要特点在于，由于价格已经预先确定，因此从获取土地的一刻起，项目的利润水平基本已被锁定，不受后期市场价格波动的影响。由于万科近年来致力于提升经营效率，公司的周转率已经大大超过行业平均水平，这意味着在同等的利润率水平下，万科可以获得明显高于行业平均水平的资产回报率。因此，在限价商品房项目上，万科同样具备强大的市场竞争力。

今年 1 月份，国家税务总局发布了《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》，进一步要求对土地增值税进行清算。土地增值税基于开发增值部分应税，整体起征点较高，尤其对于普通居民住宅而言，受该税种影响更小。管理层认为土地增值税清算进一步将推动房地产企业开发普通住宅，抑制土地投机，促进开发商提高效率。长期以来，万科坚持规范经营，在预交土地增值税的同时，按相关规则对清算的增值税作了相应预提。同时，万科以普通居民住宅开发为主，土地增值税的清算基本不会影响万科的盈利水平，也不会影响万科的长远发展。此外，土地增值税的严格征收在一定程度上将加速产业化进程、促进装修房的普及，而这都是万科努力的方向。

## 公司应对与业务回顾

与 2005 年同期相比，报告期内公司业绩取得了相当明显的进步。

期内，公司实现销售面积 322.8 万平方米，销售金额 212.3 亿元。同比分别增长 39.3% 和 52.2%。当年公司结算项目面积 289.6 万平方米，同比增长 63.8%；结算收入 176.7 亿元，同比增长 70.2%；完成新开工面积 500.6 万平方米，竣工面积达 327.5 万平方米，分别比 2005 年增加 93.0% 和 50.6%。06 年，公司实现主营业务收入 178.5 亿元，同比增长 69.0%；净利润 21.5 亿元，同比增长 59.6%。

从区域分布看，全年珠三角市场实现销售面积 97.7 万平方米、销售收入 75.4 亿元，分别占公司整体的 30.3% 和 35.5%，实现结算收入 50.9 亿元、净利润 9.4 亿元，分别占公司整体的 28.8% 和 43.1%；长三角市场实现销售面积 87.1 万平方米、销售收入 63.2 亿元，分别占公司整体的 27.0% 和 29.8%，实现结算收入 68.7 亿元、净利润 7.7 亿元，分别占公司整体的 38.9% 和 35.4%；环渤海市场实现销售面积 90.9 万平方米、销售收入 53.8 亿元，分别占公司整体的 28.2% 和 25.3%，实现结算收入 42.3 亿元、净利润 3.5 亿元，分别占公司整体的 23.9% 和 16.1%；其他市场实现销售面积 47.1 万平方米、销售收入 19.9 亿元，分别占公司整体的 14% 和 9%，实现结算收入 14.9 亿元、净利润 1.2 亿元，分别占公司整体的 8.4% 和 5.4%。

其中深圳公司共结算面积 23.6 万平方米，主要来自第五园项目和万科城项目；上海公司共结算 43.3 万平方米，主要来自假日风景项目和朗润园项目；在其他城市，广州四季花城、无锡魅力之城、苏州玲珑

湾、成都魅力之城、南昌四季花城、天津东丽湖等项目都取得了良好的销售成绩，期内分别售出 16.3 万平方米、14.5 万平方米、11.7 万平方米、10.7 万平方米、10.2 万平方米、10.1 万平方米。

年末公司还有 119 万平方米已销售资源未竣工结算，合同金额合计 96.6 亿元。

公司的本年度业绩为既定计划中的 2006 至 2008 年高速增长期创造了一个良好的开局，也验证了之前公司发展规划中的判断。

如前所述，在 2004 年底到 2005 年，管理层即做出判断，认为持续深入的宏观调控将促进行业的规范化，提高行业的集中度，优秀企业将获得更大的成长空间。而经过之前数年的调整和自我变革，万科在组织结构、专业能力、客户忠诚、经营效率、资本市场信用、多元化融资渠道、经营效率等方面，已经积累了相当的优势。因此，管理层认为万科有条件抓住机遇，在 2006 到 2008 年进入一个高速成长期。

因此公司在报告期内继续坚持以珠三角、长三角和环渤海区域为重点的城市经济圈聚焦策略，加大项目发展力度。在本年度的经营安排中，公司计划新增建筑面积 1000 万平方米左右的规划中项目资源，并将深圳、上海、广州、北京、天津等核心城市作为重点。同时公司也将注重获取优质项目，改善项目结构，通过更多项目的快速开发，充分利用周转速度和规模效应，提高人力资源效率和资金利用效率，强化市场控制力和品牌影响力。

同时管理层认为，随着信贷管理的严格化和闲置土地处置要求的细化，更多市场存量土地资源将被激活。依托公司在品牌、资本市场信用和专业开发能力等方面的优势，以及对行业趋势的准确预期，万科有条件通过合作方式，以更高的效率和质量来获取项目资源。

本报告期内，这一策略推进顺利。年内新增规划中项目 1201 万平方米（其中 163 万平方米正在办理有关手续），其中约占总面积 60% 的资源是通过各种合作方式获取。报告期内，公司与朝阳区国资委牵手，受让朝万中心的产权；与泰达、万通联合，开发天津时尚广场项目；进一步受让浙江南都、上海南都等公司股权。公司与 GIC、中信万科房地产基金、中粮集团、HI 等机构在各地的合作也进一步深入。同时，报告期内公司新进入杭州、厦门、长沙、青岛、宁波等城市，在珠三角、长三角和环渤海区域的布局更趋完善。

随着经营规模的扩大，公司持续调整管理架构，以适应快速发展的需要。从报告期内开始，万科正式从以往总部、一线公司的两级管理架构，过渡到战略总部、专业区域、执行一线的三级管理架构，将过去总部负责的设计、工程、销售等专业管理职能逐步下放到区域中心，以打造更为高效的组织平台。

报告期内，以往的房地产融资渠道普遍呈现进一步紧缩态势，而直接融资渠道的开辟尚任重道远。这一方面将对市场未来的供应能力构成挑战，另一方面也为上市公司依托资本市场支持加速发展提供了机遇。为此，公司决定 2006 年在 A 股市场实施一次非公开发行。年末该次发行工作顺利完成，共募集资金 42 亿元，为公司抓住机遇，实现快速发展奠定了坚实的基础。

## 管理与创新

2006 年万科的主题是“变革先锋·企业公民”。

在本报告期初，公司管理层基于对行业趋势的判断，明确提出公司必须在此前诸年持续变革的基础上，继续将自身变革推进到更为深入的层面，以在即将来临的全新经营环境下，获得更为有利的发展平台。

管理层认为，公司需要不断提高产品的创新能力，变革生产模式，推进标准化、工厂化进程，加快项目发展节奏，充分利用周转速度和规模效应，提高人力资源效率和资金利用效率，强化市场控制力和品牌影响。公司需要对客户进行更深刻的研究，深入实施客户细分战略，加快产品品类化进程，使更有效满足客户需求，成为公司获得经营回报的不竭源泉。公司应该转向规模效应更显著的产品结构和效率更高的经营方式，获得行业内最强大的经营创利能力，体现出最成熟的合作意识，成为各种资源拥有者和掌控者首选的合作对象，并且能够驾驭最灵活的合作方式，争取成为行业资源整合的枢纽。

通过各个方面的不懈努力，公司在专业能力上的优势，在本报告期内得到了进一步的体现。

由第三方盖洛普公司持续进行的万科年度客户满意度调查结果显示，2006 年万科客户满意度、忠诚度都较 2005 年有所提升。2006 年内平均每个老客户向 6.41 人推荐了万科楼盘，实际成交率为 23.7%。

本年度广州四季花城项目，继 2005 年天津水晶城住宅获得“詹天佑土木工程大奖”之后，再次获得这一专业最高奖项。而在同样具有国家权威性质的“詹天佑大奖优秀住宅小区金奖”评选的总计 20 个金奖中，万科有广州万科四季花城、深圳万科东海岸、上海万科四季花城、天津万科假日风景、成都万科金色家园五个项目当选，占获奖项目总数的四分之一。

在建设部主办的“2007 世界城市建设主题大会暨首届阿波罗城市建设桂冠”评选活动中，万科以专业化的管理，推动大规模生产和全面产品质量与服务的提升，以及采用节能分类管理办法，严格执行国家建筑节能标准、所有项目达到节能 50% 的成绩，荣获“阿波罗城市建设桂冠”大奖。报告期内深圳万科城项目通过 2006 年国家十大重点节能工程示范项目审批，也是唯一的绿色建筑综合示范项目。而天津万科东丽湖、上海万科朗润园荣获以节能省地为导向的全国“2006 双节双优杯住宅方案竞赛”6 个特别奖的第一和第二名。

除了专业能力之外，保持公司治理水平上的优势，也是通往基业长青道路上必备的前提。报告期内，公司《首期（06-08 年）限制性股票激励计划》获得股东大会通过，限制性股票激励计划的实施，将为建立股东与职业经理团队的利益共享与约束机制，吸引与保留优秀管理人才和核心关键员工，完善公司中长期激励机制，提升公司治理水平，增强公司竞争力，提供重要的保障。

报告期内，公司的治理结构、道德准则与品牌形象进一步获得社会的认同。报告期内，万科连续四年获得经济观察报和北京大学企业案例管理研究中心共同推出的“中国最受尊敬企业”称号，连续三年获得 21 世纪经济报道评选的“中国最佳企业公民”称号。公司也连续三年被国务院发展研究中心企业所、清华大学房地产研究所和中国指数研究院评为中国房地产百强开发企业第一名，并再次获得 CCTV 评选的“中国最具价值上市公司”称号。

在国际权威杂志《投资者关系》（IR Magazine）主办的“2006 年中国投资者关系”评选中，万科获得最佳投资者关系奖（大型非国有企业）、最佳年报及公司著作奖、最佳投资会议奖。在第二届“中国 A 股公司 IR（投资者关系）评选”中，万科荣获最佳大型公司奖、最佳沟通奖、最佳股改奖、最佳执行人奖。

在由鹏元资信、证券时报和深圳证券信息推出的国内首个付诸实际应用的公司治理评级体系中，万科获得了唯一的“AAA-”级最高评价。

为了使公司的企业公民行为更有计划性和针对性，报告期内经股东大会审议通过，公司提取“企业公民”专项建设费用，用于实施公司的企业公民发展计划。这充分体现出企业公民之路是万科股东的广泛共识，也为公司进一步践行企业公民行为奠定了更为坚实的基础。

报告期内，国家税务总局等发布 2005 年度“中国纳税百强”排行榜，万科以 13.24 亿元纳税额位列第 97 位，成为唯一进入百强的房地产企业。2006 年，万科实际缴纳税金达 24.2 亿元，比 2005 年提高约 83%。

报告期内，在建设部住宅与房地产业司指导下，万科主办的面向全社会征集“城市中低收入人群居住解决方案”的活动落下帷幕，获得了较为良好的社会影响。同时，公司在“中低收入家庭宜居住宅”上的研究也取得了初步成果，公司基于十几年住宅开发经验，在业内率先启动对此种特定居住需求的细分研究，在此基础上推出“中低收入家庭宜居住宅”的系列设计原型，希望能对提升廉租屋的设计水准和城镇最低收入家庭的居住品质提供帮助；12 月，公司“中低收入家庭宜居住宅”示范楼在广州奠基。

报告期内，公司再次联手《世界建筑》杂志举办《WA-万科·可能住宅设计竞赛》，这项两年一度以培养青年建筑师为目标的设计竞赛，本次以“80 m<sup>2</sup>的可能性”作为主题，探讨中小户型的居住空间，倡导高效集约的建筑理念。

## 未来发展展望

2007 年，处于转折期的行业将延续其重构的过程，而宏观调控也仍将是行业的常态。而万科也将按照既定的三年发展策略，继续处于高速发展的轨道之中。

2007 年万科的主题词是“大道当然·精细致远”。公司将持续深入自身的变革过程，并在行业的重构中义不容辞地担当起先行者的责任。公司也将通过脚踏实地的精耕细作，在通往基业长青的道路上迈出新的一步。

万科将坚持既定方针，继续聚焦以珠三角、长三角、环渤海区域为核心的城市经济圈，坚持普通住宅为主的开发方向，进一步完善客户导向的经营管理体系，推进产业化进程，实施精细化管理。

2007 年，万科将全面推进装修房的实施，提高装修房比重。年内位于东莞的住宅产业化基地将正式运行，公司将进一步提高工业化技术的应用比例。通过提高产品的创新能力，公司将向市场提供更贴近客户需求的、质量更好、性价比更高的产品。

2007 年公司计划开工面积约 700 万平方米，竣工面积约 600 万平方米，进一步增加 1000 万平方米左右的项目资源。为此，公司将加大资源整合力度，充分发挥合作伙伴的优势，提升自身行业资源整合枢纽的地位。

预计 2007 年房地产直接融资渠道的开拓将被国家进一步列入议事日程，但房地产融资渠道的紧缩态势在年内不会发生骤变。万科将一方面积极探索融资方式的创新，另一方面计划采取公开增发 A 股的方式在资本市场进行一次融资，增发股数不超过公司总股本的 20%。

为了适应快速发展的要求，2007 年公司将继续推进组织管理架构的调整。同时，公司将进一步完善内审与风险管理体系建设，提高快速发展过程中的风险防范能力。

## 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，2006年公司销售面积322.8万平方米，销售收入212.3亿元，分别较上年增长39.3%和52.2%。

2006年全国商品住宅销售总额为17,038亿元。按此口径计算，2006年公司在全国的市场占有率为1.25%，比2005年增加0.31个百分点。

报告期内，公司房地产项目结算面积289.6万平方米，结算收入176.7亿元，结算成本110.8亿元，分别比去年同期增长63.8%、70.2%和64.9%；房地产业务毛利率约为28.47%，比上年减少0.75个百分点。

(单位：万元)

行业	主营业务收入		主营业务成本		毛利率		净利润	
	金额	增减	金额	增减	数值	增减	金额	增减
房地产	1,766,965.96	70.24%	1,108,055.78	64.88%	28.47%	-0.75 个百分点	217,874.07	63.78%
物业管理和其他	17,855.07	-0.69%	12,130.86	-26.35%	23.57%	+23.69 个百分点	-2,410.14	-220.07%
合计	1,784,821.03	69.04%	1,120,186.64	62.70%	28.42%	-0.3 个百分点	215,463.93	59.56%

注：毛利率数据已扣除主营业务税金及附加。

#### B、按投资区域划分

公司坚持以珠三角、长三角和环渤海区域为重点的城市经济圈聚焦战略，2006 年深圳、广州、上海、北京、天津几大核心城市占主营业务收入和净利润的比重分别达到 61.2%和 75.3%。

	主营业务收入 (万元)	比例 (%)	净利润 (万 元)	比例 (%)	结算面积 (万平方米)	比例 (%)
<b>珠江三角洲区域</b>						
深圳	248,800.38	14.08	65,303.27	29.97	23.6	8.1
广州	126,480.69	7.16	16,344.51	7.50	21.1	7.3
东莞	59,792.96	3.38	4,951.52	2.27	12.5	4.3
中山	35,574.51	2.01	3,023.06	1.39	9.5	3.3
佛山	38,125.81	2.16	4,310.57	1.98	7.2	2.5
小计	<b>508,774.35</b>	<b>28.79</b>	<b>93,932.93</b>	<b>43.11</b>	<b>73.9</b>	<b>25.5</b>
<b>长江三角洲区域</b>						
上海	418,660.15	23.69	57,920.80	26.58	43.3	15.0
苏州	11,386.37	0.64	-97.56	-0.04	2.5	0.9
杭州	78,748.58	4.46	9,251.40	4.25	16.9	5.8
南京	51,573.34	2.92	1,968.43	0.90	8.3	2.9
南昌	35,442.98	2.01	2,160.76	0.99	10.2	3.5
无锡	91,075.58	5.16	5,909.87	2.71	18.6	6.4
小计	<b>686,887.00</b>	<b>38.88</b>	<b>77,113.70</b>	<b>35.39</b>	<b>99.8</b>	<b>34.5</b>
<b>环渤海区域</b>						
北京	117,604.77	6.66	4,851.29	2.23	17.8	6.1



天津	170,457.46	9.65	19,642.34	9.02	30.2	10.4
沈阳	65,877.01	3.73	3,668.06	1.68	15.4	5.3
大连	22,282.99	1.26	1,831.31	0.84	4.3	1.5
长春	31,847.97	1.80	3,003.68	1.38	7.1	2.5
鞍山	14,558.74	0.82	2,070.66	0.95	4.5	1.6
小计	<b>422,628.94</b>	<b>23.92</b>	<b>35,067.34</b>	<b>16.10</b>	<b>79.3</b>	<b>27.4</b>
其它						
成都	85,350.90	4.83	6,941.70	3.19	22.4	7.7
武汉	63,324.77	3.58	4,818.40	2.21	14.2	4.9
小计	<b>148,675.67</b>	<b>8.41</b>	<b>11,760.10</b>	<b>5.40</b>	<b>36.6</b>	<b>12.6</b>
总计	<b>1,766,965.96</b>	<b>100.00</b>	<b>217,874.07</b>	<b>100.00</b>	<b>289.6</b>	<b>100.0</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(均包含下属项目公司)	权益	2006 年营业收入	2006 年万科净利润	2006 年末资产规模	2006 年主要开发项目
深圳市万科房地产有限公司	100%	252,656.67	66,806.01	1,222,733.09	东海岸、万科城、十七英里、第五园
广州万科房地产有限公司	100%	126,719.05	16,570.82	481,158.52	四季花城、城市花园、蓝山小城
东莞万科房地产有限公司	100%	59,972.68	5,517.85	254,077.23	城市高尔夫
中山万科房地产有限公司	100%	35,574.51	3,023.47	94,349.87	城市风景
佛山万科置业有限公司	100%	38,125.81	4,290.46	185,444.13	金色家园、顺德项目
上海万科房地产集团有限公司	100%	425,774.02	60,639.49	1,283,765.70	蓝山小城、假日风景、朗润园、兰乔圣菲、燕南园、新里程、白马花园、四季花城
苏州南都建屋有限公司	70%	11,386.37	-93.14	237,157.35	玲珑湾
杭州万科置业有限公司	100%	78,748.58	9,251.40	421,087.64	良渚项目
江西万科益达房地产发展有限公司	50%	35,486.26	5,164.43	59,533.81	四季花城
南京万科置业有限公司	100%	51,573.34	2,277.59	43,499.85	光明城市
无锡万科房地产有限公司	60%	91,075.58	8,812.01	131,666.05	魅力之城
北京万科企业有限公司	100%	121,326.12	2,877.70	508,689.07	西山庭院、四季花城、紫台
天津万科房地产有限公司	100%	171,963.22	22,613.86	314,110.41	水晶城、东丽湖、假日风景
沈阳万科房地产开发有限公司	100%	66,641.46	2,648.74	131,726.51	金色家园、四季花城、新榆公馆
长春万科房地产开发有限公司	100%	32,221.01	2,988.39	22,293.62	上东苑
大连万科房地产开发有限公司	100%	22,783.03	1,737.82	120,508.13	万科城市花园
鞍山万科房地产开发有限公司	100%	15,182.82	2,040.50	14,854.58	城市花园
武汉市万科房地产有限公司	100%	63,822.81	4,397.21	137,535.48	城市花园、西半岛、香港路
成都万科房地产有限公司	100%	85,927.40	8,967.08	236,997.94	城市花园、双水岸、魅力之城

注: 上述公司注册资本参见会计报表注释。

(3) 经营计划实施情况

2006 年公司业务顺利开展。根据年初的项目情况, 公司预计 06 年全年新开工面积 399.5 万平方米, 竣工面积 332.5 万平方米。虽然受到“90 平方米以下住房须占开发建设总面积七成以上”等政策出台后各地开工审批放慢或暂停等因素的影响, 但公司抓住宏观调控的带来的机遇, 在年内新增规划中项目 1201 万平方米, 同时变革生产模式, 加快项目发展节奏, 充分利用周转速度和规模效应, 提高经营效率。公司 2006 年实际完成新开工面积 500.6 万平方米, 竣工面积 327.5 万平方米。

集团 2006 年度主要房地产项目一览表 (单位: 平方米)

项目名称	位置	权益	占地面积	规划建筑面积	06 年开工面积	06 年竣工面积	累计竣工面积
珠江三角洲区域							

深圳万科城	龙岗区	100%	513,018	514,990	86,158	67,175	203,233
深圳第五园	龙岗区	100%	551,193	527,899	116,794	120,391	120,391
深圳东海岸	盐田区	100%	342,984	264,947	39,861	25,325	170,357
深圳 17 英里	盐田区	100%	67,571	50,177		23,579	50,177
深圳金域蓝湾	福田区	100%	40,234	233,866			172,530
佛山四季花城	南海区	100%	533,955	552,700	106,141	75,078	206,484
广州城市花园	黄埔区	100%	117,198	192,817	4,012	115,126	188,805
广州蓝山小城	白云区	100%	74,034	145,390	13,066	27,266	45,770
广州万科城	萝岗区	70%	222,001	154,226	68,225		
广州天景花园	花都区	100%	62,315	146,908	58,700		
东莞高尔夫花园	寮步镇	100%	301,711	451,071	200,537	107,584	232,758
东莞运河东花园	莞城区	29%	83,157	239,752	135,181	55,045	77,143
东莞松山湖花园	松山湖产业园区	60%	133,300	75,946	75,946		
东莞常平万科城	常平镇	100%	579,984	324,791	69,937	35,837	95,784
中山城市风景	南区	100%	335,525	574,228	89,883	138,603	201,176
珠海金域蓝湾	香洲区	100%	23,584	120,895	120,895		
佛山顺德项目	顺德区	100%	187,475	328,508	90,965	13,879	13,879
佛山凯旋城	南海区	100%	110,000	241,725	64,730		
佛山金色家园	南海区	100%	74,600	219,589	83,189	76,920	76,920
长沙芙蓉区项目	芙蓉区	80%	358,779	486,964	86,754		
厦门金域蓝湾	思明区	100%	55,657	163,559	67,995		
小计		**	4,768,275	6,010,947	1,578,969	881,809	1,855,409
长江三角洲区域							
上海燕南园	闵行区	50%	192,000	123,304	53,241	31,979	31,979
上海红郡项目	闵行区	75%	60,880	61,522	29,113		
上海四季花城	宝山区	100%	383,678	472,732		77,852	257,736
上海新里程	浦东新区	90%	238,920	352,264	139,333	67,100	67,100
上海朗润园	闵行区	100%	96,313	116,496		116,496	116,496
上海蓝山小城	浦东新区	100%	430,530	283,540	37,840	-	109,145
上海白马花园	松江区	100%	366,465	333,840	15,069	35,854	63,864
上海假日风景	闵行区	100%	599,647	541,072	13,484	125,276	527,588
上海兰乔圣菲	闵行区	100%	317,485	89,949	15,207		59,145
杭州良渚文化村	余杭区	80%	3,354,214	2,475,967	47,020	180,748	180,748
杭州逸天广场	滨江区	80%	98,198	174,301		-	
杭州威尼期水城	萧山区	44%	213,344	350,897		122,103	122,103
杭州佑圣项目	上城区	48%	8,070	29,493	29,493	-	
苏州玲珑湾	工业园区	70%	384,044	844,899	148,289	111,877	387,825
无锡魅力之城	滨湖区	60%	960,000	1,346,800	125,968	234,081	354,732
无锡东郡项目	长江北路	70%	81,664	216,458	150,700		
南昌四季花城(北区)	高新区	50%	358,734	445,024	186,282	88,350	259,100
南京光明城市	河西区	100%	134,000	213,549	98,177	58,052	115,372
镇江魅力之城	润州区	100%	770,903	821,575	28,984		
小计		**	9,049,089	9,293,682	1,118,200	1,249,768	2,652,933
环渤海区域							
北京西山庭院	海淀区	100%	98,811	126,500		16,776	126,500
北京四季花城	顺义区	100%	195,817	230,000	83,975	80,595	80,595
北京紫台项目	丰台区	100%	38,484	114,847	114,847	28,080	28,080
北京特区 808	朝阳区	60%	8,612	41,059			41,059
北京东第项目	朝阳区	60%	14,106	65,312			
天津水晶城	河西区	100%	384,142	385,049	72,043	25,351	338,357
天津东丽湖	东丽区	100%	2,730,014	1,911,963	144,413	127,413	188,890
天津假日风景	西青区	55%	228,534	297,103	119,778	130,732	130,732
天津金色家园	南开区	50%	58,400	105,113	91,707		
天津金域蓝湾	滨海新区	45%	60,208	282,978	113,007		

沈阳新里程	浑南新区	100%	52,659	115,860	34,361		
沈阳新榆公馆	浑南新区	100%	182,139	128,324	55,379	51,517	51,517
沈阳四季花城	于洪区	100%	387,471	544,484	83,544	99,892	456,553
沈阳万科城	和平区	49%	365,566	908,881	170,595	101,306	101,306
沈阳兰乔圣菲	东陵区	100%	344,365	153,462	12,683	12,683	12,683
大连假日风景	甘井子区	100%	135,297	164,370	164,370	-	-
大连城花项目	沙河口区	100%	161,890	221,813	34,581	34,581	187,871
万科兰乔圣菲	净月开发区	100%	130,873	79,233	32,053	15,137	15,137
万科上东区	二道区	100%	157,709	208,722	64,493	48,204	178,336
鞍山金色家园	铁东区	100%	48,874	98,430	43,228	-	-
鞍山城市花园	铁东区	100%	161,444	180,885	41,193	22,019	139,692
青岛魅力之城	城阳区	80%	200,289	340,491	83,155	-	-
小计		**	6,145,704	6,704,879	1,559,404	794,285	2,077,309
其他							
成都城市花园	锦江区	100%	336,273	487,262	11,231	11,231	487,262
成都双水岸	新都区	100%	261,760	339,633	91,666	91,666	91,666
成都魅力之城	成华区	60%	444,176	738,785	206,659	106,838	167,891
成都加州湾	金牛区	100%	28,183	190,362	190,362	-	-
武汉城市花园	洪山区	100%	359,947	437,786	179,314	22,620	217,274
武汉西半岛	东西湖	100%	201,800	254,712	45,270	67,239	67,239
武汉润园	武昌区	55%	36,390	87,129	24,762		
武汉香港路 8 号	江岸区	100%	6,943	49,059		49,059	49,059
小计			1,675,472	2,584,728	749,264	348,653	1,080,391
合计		**	**	**	5,005,837	3,274,515	**

## 2 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

公司以房地产为核心业务，开发的项目发包给承建商负责施工，主要建筑材料由承建商提供；部分材料设备如电梯等由供应商直接提供。2006 年，从前 5 名材料设备供应商的采购额合计 3 亿元，占全年材料设备采购总额的 17.76%。

公司建立了集中采购制度以发挥规模优势，且采购集中度逐年提高。

公司通过整合社会资源实现发展目标，并着手建立集团统一的供方管理体系，以服务最终客户、共同发展为目标进行供方关系管理。

### (2) 公司前5名客户销售额合计占公司销售总额的百分比

公司的产品为商品住宅，个人购房者为主力客户群。由于客户多而且分散在各个城市，仅在部分项目存在少数集团购房或批量购房者，因此主要客户的销售额占全年销售额的比例较低。经统计前 5 名客户的销售额约为 0.27 亿元，占公司销售总额的比例为 0.13%。

## 3、公司财务状况分析

报告期内，公司经营业务稳定增长，资产质量提升，财务状况稳健。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。

项目	2006-12-31 (人民币万元)	2005-12-31 (人民币万元)	变动幅度	说明
资产总额	4,850,791.76	2,199,239.21	120.57%	业务规模扩大、净资产及负债增长
货币资金	1,074,369.52	324,903.47	230.67%	非公开发行 A 股股票、预收账款增多

其它应收款	67,100.57	70,496.97	-4.82%	应收联营公司款项减少
长期投资	325,254.84	184,412.97	76.37%	再次受让南都股权账面投资增加
短期借款	271,547.00	90,000.00	201.72%	公司规模扩大,短期借款增加
预收账款	883,635.10	466,415.28	89.45%	预售楼宇增加
其它应付款	261,107.72	114,780.16	127.49%	支付上海南都股权转让款
预提费用	57,597.54	12,196.78	372.24%	土地增值税预提增加
股东权益	1,488,237.13	830,960.26	79.10%	净利润的增长及定向增发
<b>项目</b>	<b>2006年1-12月</b>	<b>2005年1-12月</b>	<b>变动幅度</b>	<b>说明</b>
主营业务收入	1,784,821.03	1,055,885.17	69.04%	房地产开发销售业务规模增长
主营业务利润	507,274.72	303,258.43	67.27%	地产业务收入增加
营业费用	62,571.68	46,628.93	34.19%	地产业务规模增加的正常增长
营业利润	345,348.35	204,279.95	69.06%	主营业务利润增长
利润总额	339,651.82	197,618.17	71.87%	营业利润增长
所得税	108,807.77	54,275.59	100.47%	利润总额增长
净利润	215,463.93	135,036.28	59.56%	利润总额增长
<b>其他指标</b>	<b>2006年1-12月</b>	<b>2005年1-12月</b>	<b>变动幅度</b>	<b>说明</b>
资产负债率	64.94%	60.98%	+3.96个百分点	预收帐款、银行借款增加
流动比率	2.04	1.83	+0.21	流动资产中货币资金较多
速动比率	0.63	0.46	+0.17	流动负债中预收款增加
股东权益比率	30.68%	37.78%	-7.10个百分点	预收帐款、银行借款增加
应收帐款周转天数	7	13	-6	销售规模扩大
存货周转天数	733	664	69	存货中待开发土地和在建增加较快

(1) 公司资产主要构成情况分析 (单位: 人民币元)

项目	2006-12-31		2005-12-31		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	48,507,917,570.69	100.00	21,992,392,061.30	100.00	-
货币资金	10,743,695,198.09	22.15	3,249,034,710.39	14.77	7.38
应收账款	364,609,673.22	0.75	377,307,701.04	1.72	-0.97
存货	30,805,028,158.96	63.51	14,849,481,106.68	67.52	-4.01
其中: 完工开发产品	2,568,748,109.52	5.30	2,194,095,853.98	9.98	-4.68
在建开发产品	13,371,845,671.17	27.57	5,404,427,808.08	24.57	3.00
拟开发土地	14,507,559,337.06	29.91	6,991,550,271.49	31.79	-1.88
长期股权投资	3,252,548,432.11	6.71	1,844,129,696.85	8.39	-1.68
固定资产净额	510,291,057.49	1.05	236,403,799.71	1.08	-0.03
其他长期资产	67,284,324.52	0.14	26,932,476.50	0.12	0.02
短期借款	2,715,470,000.00	5.60	900,000,000.00	4.09	1.51
应付账款	5,952,263,493.07	12.27	3,297,935,001.62	15.00	-2.73
预收账款	8,836,350,970.30	18.22	4,664,152,790.56	21.21	-2.99
应交税金	60,895,703.77	0.13	43,491,656.22	0.20	-0.07
其他应付款	2,611,077,189.62	5.38	1,147,801,610.96	5.22	0.16
预提费用	575,975,431.21	1.19	121,967,806.34	0.55	0.64
长期借款	9,510,878,980.91	19.61	1,194,889,180.00	5.43	14.18

(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: 人民币元)

项目	2006年度	2005年度	增减率(%)	重大变动原因
营业费用	625,716,844.96	466,289,323.58	34.19%	销售规模增大
管理费用	851,962,869.56	519,869,226.09	63.88%	销售规模增大
财务费用	140,151,591.93	16,197,148.22	765.29%	利息支出上升幅度较大
投资收益	-64,553,150.61	(84,428,399.95)	23.54%	股权投资差额摊销的影响

营业外收入	21,307,390.59	28,255,029.67	-24.59%	配套补偿增加
营业外支出	13,719,549.57	10,444,439.84	31.36%	防洪等专项基金支出增加
所得税	1,088,077,748.00	542,755,949.14	100.47%	公司利润增长

(3) 报告期内公司现金流量财务数据变动情况（单位：人民币元）

项目	2006 年度		2005 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	19540,621,096.81	100.00%	12,828,938,581.71	100.00%	-0.05
其中：销售商品、提供劳务收到的现金	19,031,451,403.09	97.39%	12,669,088,676.52	98.75%	-1.36
经营活动现金流出	22,564,742,578.68	100.00%	11,985,499,447.06	100.00%	-0.23
其中：购买商品、接受劳务支付的现金	17,425,396,578.83	77.22%	8,411,005,629.66	70.18%	7.04
经营活动产生的现金流量净额	(3,024,121,481.87)		843,439,134.65		
投资活动产生的现金流量净额	(1,551,820,844.62)		(377,757,218.51)		
筹资活动产生的现金流量净额	12,064,160,297.20		(353,321,939.12)		

#### 4、公司投资情况

报告期内，本集团长期投资净额较上年增加 140,841.87 万元，增幅 76.4%。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

①经有关部门核准，本公司于 2006 年 12 月 13 日采用向特定对象非公开发行 A 股股票的方式，发行 A 股股票 40,000 万股（面值人民币 1 元），发行价格人民币 10.5 元/股，募集资金总额人民币 42 亿元，扣除发行费用募集资金净额人民币 41.967 亿元于 2006 年 12 月 19 日到位，并业经深圳大华天诚会计师事务所深华(2006) 验字 108 号验资报告验证在案。

上述募集资金投资于 8 个项目，截至 2006 年 12 月 31 日，各投资项目的投资、收益、进度情况如下：（单位：万元）

投资项目	发行报告中承诺使用情况		募集资金实际使用情况及 2006 年年报中披露的实际使用情况		
			截止 2006 年 12 月 31 日止情况		
	承诺投资金额	预测投资收益率	完成投资金额	已结算部分投资收益率	项目进度
厦门金域蓝湾项目(原厦门吕岭路项目)	75,000	14.93%	59,650	-	3%
佛山南海桂城凯旋城项目（原 A7 项目）	75,000	10.76%	25,360	-	1.60%
北京顺义四季花城项目	55,000	10.00%	30,699	13%	26.65%
杭州江干区万科魅力之城项目（原九堡项目）	50,000	13.20%	21,285	-	5%
佛山顺德新城区项目	50,000	12.30%	14,422	22%	13%
武汉金色家园项目（原	50,000	12.50%	21,471	-	3%

京汉大道项目)					
上海吴泾镇锦川项目	35,000	11.60%	6,091	-	-
成都金牛区加州湾项目 (沙湾项目)	30,000	12.20%	17,503	-	44%
合计	420,000	-	196,481	-	-

截至 2006 年 12 月 31 日止，本公司此次募集资金按照募集说明书使用了人民币 196,481 万元，占前次募集资金总额人民币 419,670 万元（扣除相关发行费用）的 46.82%，余额人民币 223,189 万元将随着项目的后续开发全部投入。

②经有关部门核准，本公司于 2004 年 9 月 24 日向社会公开发行人民币 19.9 亿元的可转换债券，募集资金于 2004 年 9 月 30 日到位。截至本报告期末，除拟投入上海七宝镇 53# 地块的 10,788 万元募集资金尚未使用以外，其他项目募集资金承诺投资金额已全部使用完毕，募集资金整体投资情况良好，高于募集说明书承诺水平。

上海七宝 53# 地块受政府地铁建设影响，未能如期开工，项目整体开发计划也将根据地铁站建设进度相应调整，但同时地铁的修建将极大提高该地块价值，该项目的收益预计可以达到募集说明书承诺水平。

## （2）非募集资金使用情况

### ① 股权投资情况

1) 期内，集团主要发起设立的公司如下：

序号	新设公司	币别	注册资本	折人民币	经营范围
1、	杭州万科置业有限公司	人民币	80,000,000.00	80,000,000.00	经营范围主要是房地产开发
2、	北京万科中粮假日风景房地产开发有限公司	人民币	830,000,000.00	830,000,000.00	经营范围主要是房地产开发等
3、	天津万泰时尚置业有限责任公司	人民币	80,000,000.00	80,000,000.00	经营范围主要是房地产开发等
4、	武汉万科天诚房地产有限公司	美元	12,100,000.00	96,812,221.00	主要开发经营普天项目
5、	天津万科新锐房地产有限公司	人民币	120,000,000.00	120,000,000.00	经营范围主要是房地产开发
6、	无锡新万房地产有限公司	人民币	120,000,000.00	120,000,000.00	经营范围主要是房地产开发经营
7、	佛山市万科物业管理有限公司	人民币	3,000,000.00	3,000,000.00	主要经营物业的管理
8、	广州市万科星房地产有限公司	美元	18,600,000.00	147,877,440.00	经营范围主要是房地产开发
9、	苏州万科房地产有限公司	人民币	30,000,000.00	30,000,000.00	经营范围主要是房地产开发
10、	苏州万科置业有限公司	美元	42,500,000.00	336,128,462.50	经营范围主要是房地产开发
11、	宁波万科房地产开发有限公司	人民币	150,000,000.00	150,000,000.00	经营范围主要是房地产开发

12、	天津万科新里程房地产有限公司	人民币	230,000,000.00	230,000,000.00	经营范围主要是房地产开发
13、	青岛万科银盛泰房地产开发有限公司	人民币	100,000,000.00	100,000,000.00	经营范围主要是房地产开发
14、	深圳万科新城房地产开发有限公司	美元	6,250,000.00	50,000,000.00	经营范围主要是房地产开发
15、	广州市鹏万房地产有限公司	人民币	200,000,000.00	200,000,000.00	经营范围主要是房地产开发
16、	珠海市珠宾置业发展有限公司	人民币	109,000,000.00	109,000,000.00	经营范围主要是房地产开发
17、	万科中粮（苏州）置业有限公司	人民币	230,000,000.00	230,000,000.00	经营范围主要是房地产开发
18、	大连万科城置业有限公司*	美元	42,000,000.00	252,045,920.00	经营范围主要是房地产开发
	<b>合计</b>			<b>3,164,864,043.50</b>	

\* 本公司为中外合资企业，注册资本为 4200 万美元，截至报告期末实际投资金额折合人民币 252,045,920.00 元。

除上述公司外，集团还发起设立其他公司共 18 家，合计投资金额 17,650 万元。

2) 期内集团主要收购的公司如下：

A、2006 年 1 月 18 日，本公司与北京市朝阳区人民政府国有资产监督管理委员会签署了以 38,900 万元受让北京市朝万房地产开发中心 60% 的股权的协议。详情参阅会计报表附注 37。

B、本公司于本报告期内以 176,566 万元的价格再次受让了上海南都、苏州南都和浙江南都部分股权。详情请参阅“重大收购及出售资产事项”。

C、期内集团还收购公司 10 家，合计投资金额 2.26 亿元。

3) 期内，为支持控股子公司的业务发展，公司对上海万科兰乔置业有限公司增资 1.35 亿元。

## ② 其他投资情况

报告期内，本公司新获取项目 47 个，总占地面积约 910 万平方米，规划建筑面积总计约 1222 万平方米，按万科权益计算的规划建筑面积约 982 万平方米。另外，年内由于对报告期以前已获取项目的权益比例发生变化，按万科权益计算的项目规划建筑面积还增加 55.9 万平方米。

地区	项目名称	地理位置	权益比例	占地面积（万平方米）	规划建筑面积（万平方米）	项目进度
深圳	坪山项目	龙岗区	100%	2.6	7.9	前期
广州	荔景家园	越秀区	100%	0.7	5.8	前期
	天景花园	花都区	100%	6.2	14.7	已开工
	金沙洲项目	白云区	50%	14.5	43.4	前期
	东平项目	花都区	50%	13.7	14.2	前期
	城南地块项目	佛山南海区	100%	7.5	9.4	已开工
东莞	常平万科城	常平镇	100%	58.0	32.5	已开盘
	大岭山项目	大岭山	100%	14.7	9.2	前期
珠海	金域蓝湾	香洲区	100%	2.4	12.1	已开工
	珠海宾馆项目	香洲区	100%	11.1	25.2	前期
佛山	顺德项目	顺德区	100%	18.7	32.9	已开盘
	凯旋城	南海区	100%	11.0	24.2	已开工
	南庄项目	禅城区	100%	38.6	77.7	前期
长沙	西街花园	芙蓉区	80%	35.9	48.7	已开工
厦门	金域蓝湾	思明区	100%	5.6	16.7	已开工

上海	浦江镇项目	闵行区	49%	29.6	22.9	前期
	白马花园	松江区	100%	24.3	22.4	前期
	滨江项目	浦东新区	100%	3.9	10.7	前期
	华漕 213#项目	闵行区	100%	17.3	29.1	前期
	千墅项目	闵行区	51%	31.6	41.9	前期
	吴泾镇项目	闵行区	100%	14.1	24.4	前期
杭州	魅力之城	江干区	100%	8.4	19.0	前期
	蒋村西溪项目	西湖区	51%	15.6	30.4	前期
	良渚文化村项目	余杭区	80%	335.4	247.6	已开工
	逸天广场	滨江区	80%	9.8	17.4	前期
	威尼期水城	萧山区	44%	21.3	35.1	已开盘
	佑圣项目	上城区	48%	0.8	2.9	已开工
苏州	湖东项目	工业园区	51%	15.6	12.5	前期
	冶金厂项目	沧浪区	55%	13.5	24.2	前期
无锡	东郡项目	长江北路	70%	8.2	21.6	已开盘
宁波	金色水岸	鄞州区	100%	19.0	31.4	前期
北京	假日风景	丰台区	50%	22.4	41.7	前期
	四季花城渔阳地块	顺义区	100%	4.3	7.7	未开工
	石佛营项目	朝阳区	60%	1.3	1.7	前期
	东第项目	朝阳区	60%	1.4	4.7	已开工
	公园 5 号项目	朝阳区	60%	3.7	9.6	前期
天津	金域蓝湾	滨海新区	45%	6.0	28.3	已开工
	宁发花园	南开区	55%	6.3	4.0	前期
沈阳	新里程	浑南新区	100%	5.3	11.6	已开工
	四库二期	浑南新区	100%	8.8	16.1	前期
鞍山	金色家园	铁东区	100%	4.9	9.8	已开工
青岛	魅力之城	城阳区	80%	20.0	34.0	前期
成都	加州湾项目	金牛区	100%	2.8	19.0	已开工
	郎润园	温江区	90%	2.5	13.8	已开工
	建设路项目	成华区	100%	4.7	28.6	前期
武汉	润园	武昌区	55%	3.6	8.7	已开工
	金色家园	江汉区	100%	2.5	15.0	前期
	合计			910.1	1,222.3	

上述新项目地价总额合计 227.46 亿元。截至 2006 年末，公司为上述项目共支付地价 112.05 亿元。

此外，公司报告期内新增正在办理有关转让手续的项目 8 个，占地面积合计 88 万平方米，按万科权益计算的规划建筑面积合计 163 万平方米。该等项目的获取具有一定不确定性。

## 5、新年度项目发展计划

截至 2006 年年末，公司已获取的规划中项目面积合计约 1851 万平方米，其中按万科持股比例计算的规划中项目约为 1536 万平方米。该等项目共 96 个，2007 年度计划开工面积和竣工面积分别约 637 万平方米和 575 万平方米。

此外，报告期末公司正在办理有关转让手续的规划中项目 13 个，占地面积合计 204 万平方米，按万科权益计算的规划建筑面积合计 276 万平方米。该等项目的获取具有不确定性，因而其开工、竣工也具有不确定性。

2007 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	07 年计划 开工面积	07 年计划 竣工面积	06 年末未开 工规划建筑面 积(万平方米)
<b>珠江三角洲区域</b>							
深圳万科城	龙岗区	100%	513,018	514,990	121,816	196,943	12.2
深圳第五园	龙岗区	100%	551,193	527,899	159,697	79,077	28.9
深圳东海岸	盐田区	100%	342,984	264,947	20,275	78,775	2.0
深圳 17 英里	盐田区	100%	67,571	50,177		-	
深圳金域蓝湾	福田区	100%	40,234	233,866		61,336	
深圳万科中心	盐田区	100%	61,730	79,242	79,242	-	7.9
深圳溪之谷	宝安区	60%	158,639	47,270	47,270	-	4.7
深圳大甲岛	惠州市	100%	364,450	234,975		-	23.5
深圳坪山项目	龙岗区	100%	26,218	77,624	77,624	-	7.8
广州金色家园	东山区	100%	7,716	34,950	34,950	-	3.5
广州荔景家园	越秀区	100%	6,576	57,736	57,736	-	5.8
广州天景花园	花都区	100%	62,315	146,908	88,208	27,895	8.8
广州金沙洲项目	白云区	50%	144,657	433,971	144,610	-	43.4
广州东平项目	花都区	50%	137,334	142,119	61,571	-	6.2
广州万科城	萝岗区	70%	222,001	154,226	86,000	93,571	8.6
佛山四季花城	南海区	100%	533,955	552,700	21,318	160,957	7.3
广州城市花园	黄埔区	100%	117,198	192,817		3,741	
广州蓝山小城	白云区	100%	74,034	145,390		65,349	8.7
东莞高尔夫花园	寮步镇	100%	301,711	451,071	62,867	66,024	8.3
东莞运河东花园	莞城区	29%	83,156	239,752	27,428	-	2.7
东莞松山湖花园	松山湖产业园区	60%	133,333	75,946	-	75,946	
东莞常平万科城	常平镇	100%	579,984	324,791	80,800	33,795	22.9
东莞大岭山项目	大岭山	100%	146,674	146,674	-	-	14.7
中山城市风景	南区	100%	335,525	574,228	105,341	84,111	26.5
珠海金域蓝湾	香洲区	100%	23,584	120,895	-	87,067	
珠海珠宾项目	香洲区	100%	110,600	251,700	46,800	-	25.2
佛山顺德项目	顺德区	100%	187,475	328,508	134,063	134,063	23.8
佛山凯旋城	南海区	100%	110,000	241,725	92,220	64,730	17.7
佛山金色家园	南海区	100%	74,600	219,589	70,357	83,198	7.0
佛山南庄项目	禅城区	100%	386,400	776,824	60,960	60,960	77.7
长沙芙蓉区	芙蓉区	80%	358,779	486,964	80,997	86,754	40.0
厦门金域蓝湾	思明区	100%	55,657	163,559	95,564	67,995	9.6
<b>小计</b>			<b>6,319,301</b>	<b>8,294,033</b>	<b>1,857,715</b>	<b>1,612,288</b>	<b>455.2</b>
<b>长江三角洲区域</b>							
上海浦江镇项目	闵行区	49%	296,295	229,221	45,122	-	22.9
上海滨江项目	浦东新区	100%	38,753	106,883	55,738	-	10.7
上海燕南园	闵行区	50%	192,000	123,304	22,574	68,751	2.3
上海华漕 213#项目	闵行区	100%	172,668	247,955	247,955	157,792	24.8
上海红郡项目	闵行区	75%	60,880	61,522		61,522	
上海四季花城	宝山区	100%	383,678	472,732	101,731	59,314	10.2
上海千墅项目	闵行区	51%	315,865	418,558	87,423	-	36.8
上海吴泾镇项目	闵行区	100%	141,239	244,426	134,185	134,185	24.4
上海新里程	浦东新区	90%	238,920	352,264	105,750	139,333	10.6
上海七宝 53 号	闵行区	100%	57,900	170,000	30,000	-	17.0

上海蓝山小城	浦东新区	100%	430530	283,540	25,161	19,840	17.4
上海白马花园	松江区	100%	366,465	333,840	124,079	139,676	27.0
上海假日风景	闵行区	100%	599647	541,072	-	13,484	
上海兰乔圣菲	闵行区	100%	317,485	89,949	10,014	7,591	1.0
上海七宝镇 187 号	闵行区	100%	61,724	127,000			12.7
杭州魅力之城	江干区	100%	84,438	190,109	190,109	-	19.0
杭州蒋村西溪项目	西湖区	51%	155,838	304,340	146,810	-	30.4
杭州良渚文化村	余杭区	80%	3,354,214	2,475,967	31,412	168,851	229.5
杭州逸天广场	滨江区	80%	98,198	174,301		174,301	0.0
杭州威尼斯水城	萧山区	44%	213,344	350,897		201,749	0.0
杭州佑圣项目	上城区	48%	8,070	29,493		-	2.9
苏州湖东项目	工业园区	51%	155,673	123,181	100,313	45,684	12.3
苏州冶金厂项目	沧浪区	55%	134,771	242,902	181,499	41,903	24.3
苏州玲珑湾	工业园区	70%	384,044	844,899		87,987	38.9
昆山高尔夫	巴城镇	85%	560,000	330,000		-	33.0
无锡魅力之城	滨湖区	60%	960,000	1,346,800	144,850	172,550	93.0
无锡东郡项目	长江北路	70%	81,664	216,458	106,346	78,441	10.6
南昌四季花城(北区)	高新区	50%	358,734	445,024	33,373	128,058	3.3
南京光明城市	河西区	100%	134,000	213,549		98,177	0.0
镇江魅力之城	润州区	100%	770,903	821,575	163,079	65,664	79.3
宁波金色水岸	鄞州区	100%	190,369	312,537	142,152	-	31.3
小计			11,318,309	12,224,298	2,229,675	2,064,853	830.7
环渤海区域							
北京假日风景	丰台区	50%	224,254	416,500	228,423	77,314	41.7
北京四季花城	顺义区	100%	195,817	316,610	232,635	61,479	23.3
北京紫台项目	丰台区	100%	38,484	114,847		86,767	0.0
北京石佛营项目	朝阳区	60%	12,489	18,885	18,885	-	1.9
北京东第项目	朝阳区	60%	14,106	65,312		65,312	0.0
北京公园 5 号	朝阳区	60%	36,543	138,265	47,654	-	13.8
天津水晶城	河西区	100%	384,142	385,049		46,692	0.0
天津东丽湖	东丽区	100%	2,730,014	1,911,963	210,382	112,852	160.6
天津假日风景	西青区	55%	228,534	297,103	59,518	106,853	6.0
天津金色家园	南开区	50%	58,400	105,113	13,406	91,707	1.3
天津金域蓝湾	滨海新区	45%	60,208	282,978	91,424	-	17.0
天津宁发花园	南开区	55%	62,671	39,728	39,728	39,728	4.0
沈阳新里程	浑南新区	100%	52,659	115,860	81,499	34,361	8.1
沈阳新榆公馆	浑南新区	100%	182,139	289,753	125,808	55,063	18.5
沈阳四季花城	于洪区	100%	387,471	544,484	46,621	60,310	4.7
沈阳万科城	和平区	49%	365,566	908,881	54,865	49,928	73.8
沈阳兰乔圣菲	东陵区	100%	344,365	153,462	44,394	21,776	14.1
大连假日风景	甘井子区	100%	135,297	164,370		163,370	0.0
大连城花项目	沙河口区	100%	161,890	221,813	33,942		3.4
长春兰乔圣菲	净月开发区	100%	130,873	79,233	26,336	43,252	2.6
长春万科上东区	二道区	100%	157,709	208,722		30,386	
鞍山金色家园	铁东区	100%	48,874	98,430	44,046	43,228	5.5
鞍山城市花园	铁东区	100%	161,444	180,885	-	41,193	
青岛魅力之城	城阳区	80%	200,289	340,491		83,155	25.7
小计			6,374,238	7,398,737	1,399,566	1,314,726	426.0

其他城市							
成都魅力之城	成华区	60%	444,176	738,785	50,496	61,452	36.5
成都双水岸	新都区	100%	261,760	339,633	120,000	120,000	24.8
成都郎润园	温江区域	90%	24,773	137,569	137,569	11,500	13.8
成都建设路项目	成华区	100%	46,943	234,824	234,824	-	23.5
成都加州湾	金牛区	100%	28,183	190,362	-	190,362	
武汉城市花园	洪山区	100%	359,947	437,786	41,197	179,314	4.1
武汉西半岛	东西湖	100%	201,800	254,712	81,985	143,268	14.7
武汉润园	武昌区	55%	36,390	87,129	62,367	30,050	6.2
武汉金色家园	江汉区	100%	23,851	150,044	150,044	17,766	15.0
小计			1,427,823	2,570,844	878,482	753,712	138.7
合计		**	25,439,671	30,487,912	6,365,437	5,745,578	1850.6

报告期末至2007年3月18日，公司新增项目12个，总占地面积合计89.1万平方米，规划建筑面积合计139.5万平方米，地价总额合计44.41亿元。详细情况如下：

（1）2007年1月30日，公司取得广州科学城项目北地块，该项目土地面积8.8万平方米，当前规划建筑面积为17.6万平方米。

（2）2007年2月2日，公司取得以挂牌方式出让的大连甘井子区乐百年项目，该项目土地面积和当前规划建筑面积分别为36.8万平方米和39.7万平方米。

（3）2007年2月9日，公司以拍卖方式取得南京下关区黄家圩项目，该项目土地面积和当前规划建筑面积分别为3.6万平方米和3.9万平方米。

（4）2007年2月15日，公司以协议方式获取广州龙津中路项目，该项目土地面积和当前规划建筑面积分别为0.6万平方米和4.0万平方米。

（5）2007年1月，公司以协议方式取得深圳恒丰项目，该项目土地面积和当前规划建筑面积分别为7.2万平方米和4.4万平方米。

（6）2007年1月，公司以拍卖方式取得广州江湾项目，该项目土地面积和当前规划建筑面积分别为1.0万平方米和5.9万平方米。

（7）2007年1月，董事会通过了公司与上海恒大集团有限公司及上海吉鑫置业发展有限公司的协议，公司获得上海浦东成山路项目、济阳路项目、五街坊项目、七街坊项目、中林及云台路等项目。其中云台路项目已经在售，其他项目基本情况如下：

（单位：平方米）

项目	项目位置	土地面积	当前规划建筑面积
成山里项目	浦东新区	19,389	57,791
济阳路项目	浦东新区	19,392	19,392
五街坊项目	浦东新区	121,405	125,183
七街坊项目	浦东新区	88,900	133,350
中林项目	浦东新区	54,831	87,730
合计		303,917	423,446

该等项目07年度计划开工87.7万平方米、竣工20.3万平方米，具体情况如下：

项目名称	地理位置	权益	占地面积 (平方米)	当前规划建筑面 积(平方米)	07年计划开工 面积(平方米)	07年计划竣工 面积(平方米)
------	------	----	---------------	-------------------	--------------------	--------------------

大连乐百年项目	甘井子区	55%	368,897	425,767	154,755	72,967
南京黄家圩项目	下关区	100%	20,055	50,412	42,101	
上海云台路项目	浦东新区	100%	22,370	72,060		72,060
上海成山路项目	浦东新区	100%	19,389	57,791		57,791
上海济阳路项目	浦东新区	100%	19,392	22,636	22,636	-
上海七街坊项目	浦东新区	100%	88,900	154,254	154,254	-
上海五街坊项目	浦东新区	100%	121,405	147,374	147,374	-
上海中林项目	浦东新区	100%	54,831	103,591	103,591	-
广州万科城 H3 项目	萝岗区	100%	88,105	218,954	109,477	-
广州龙津中路	越秀区	100%	5,734	40,435	40,435	
广州江湾项目	海珠区	100%	9,629	58,624	58,624	
深圳恒丰项目	宝安区	30%	72,499	43,500	43,500	
合 计			891,206	1,395,398	876,747	202,818

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

#### 6、执行新企业会计准则对公司财务状况和经营成果的影响

根据财政部第 33 号令和财会[2006]3 号文《关于印发〈企业会计准则第 1 号——存货〉等 38 项具体准则的通知》规定, 公司将执行新的会计准则。实施新会计准则对公司 2006 年财务状况的主要影响为:

- 1) 根据《企业会计准则第 18 号——所得税》的有关规定, 本公司采用资产负债表债务法核算企业所得税, 执行新准则将增加本公司股东权益人民币 9400 万元。
- 2) 根据《企业会计准则第 20 号——企业合并》的规定, 在原交易日对于非同一控制下企业合并中取得的被购买方可辨认净资产按购买日的公允价值计算, 本公司对分步收购产生的股权投资差额进行追溯调整将使公司股东权益调减人民币 10,200 万元。
- 3) 本公司持有的其他公司原法人股股票, 由于股权分置改革完成而转变为以公允价值计量的可供出售金融资产。按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》确定的以公允价值计量, 公司将调增股东权益人民币 5100 万元。
- 4) 本公司根据新会计准则调整了少数股东权益的会计处理, 导致调增本公司股东权益人民币 252,500 万元。

未来, 执行新会计准则对公司的影响主要体现在:

- 1) 根据新《企业会计准则第 3 号——投资性房地产》的规定, 公司将选择采用成本模式对投资性房地产进行核算, 因而公司的利润和股东权益不会受此影响。
- 2) 根据新《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》的规定, 公司会将现行政策下对子公司采用权益法核算变更为采用成本法核算, 这将在一定程度上降低子公司经营成果对母公司当期投资收益的影响。
- 3) 根据新《企业会计准则第 17 号——借款费用》的规定, 应用新会计准则后公司借款费用可予以资本化的范围将扩大, 由以前的专门借款扩大为专门借款和符合资本化条件的一般借款。另外, 可以资本化的资

产范围也将扩大，由现行制度下的固定资产、房地产开发企业的开发产品，增加为所有需要经过相当长时间的购建或生产活动才能达到预定可使用或可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等。此政策变化将会使公司的当期利润和股东权益增加。

4) 根据新《企业会计准则第 18 号——所得税》的规定，公司所得税的会计处理将由原采用应付税款法核算变更为采用资产负债表债务法核算，这将会影响公司当期所得税费用，从而影响公司的利润和股东权益。

5) 根据新《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》的规定，应用新会计准则后，公司要将现行会计政策下单独列示的合并资产负债表的中股东权益，调整到在合并资产负债表中股东权益项目下以“少数股东权益”项目列示。此项政策变化将会影响公司的股东权益。

除以上所述事项外，执行新会计准则对公司未来财务状况和经营成果没有重大影响。

## **7、董事会日常工作情况**

### **(1) 2006 年度董事会共召集了 5 次董事会议**

**A、**第 14 届董事会第 4 次会议于 2006 年 3 月 17 日召开，会议审议并通过了如下议案：2005 年度经审计财务报告、2005 年度利润分配和分红派息预案、关于计提和核销 2005 年度资产减值准备的议案、2005 年年度报告和摘要、关于修改公司章程的议案、关于建立首期限限制性股票激励计划的议案、关于聘任 2006 年度核数师的议案、关于提取“企业公民”专项建设费用的议案、关于召开公司 2005 年度（第 18 届）股东大会的议案、关于进一步明确董事会对项目发展相关事项的决策范围及相关授权的议案、关于授权董事长在银行等金融机构融资及对外担保代表董事会的议案、关于转让深圳市万科影视有限公司股权的议案。有关决议公告已于 2006 年 3 月 21 日刊登于《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》和香港英文《虎报》。

**B、**2006 年 4 月 21 日的召开第 14 届董事会第 5 次会议审议并通过了如下议案：2006 年第一季度报告和未经审计财务报表、关于补充修改公司章程的议案、关于再次修订首期（06~08 年）限制性股票激励计划的议案、关于继续为董事、监事和高级管理人员购买责任险的议案、关于调整 2005 年度股东大会召开情况的议案、关于授权参与北京丰台万恒项目竞拍的议案。

有关决议公告已于 2006 年 4 月 25 日刊登于《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》和香港英文《虎报》。

**C、**第 14 届董事会第 6 次会议于 2006 年 7 月 28 日召开，会议审议并通过了公司 2006 年度中期报告、未经审计财务报表及中期报告摘要，关于 2006 年度中期利润不分配、不进行公积金转增股本的议案、关于 2006 年度中期计提资产减值准备和损失处理情况的议案。相关报告 2006 年 8 月 1 日刊登于《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》和香港英文《虎报》。

**D、**2006 年 8 月 4 日召开的第 14 届董事会第 7 次会议审议并通过了如下议案：关于授权董事长全权办理 2006 年度非公开发行 A 股股票的相关事项的议案、关于再度受让浙江南都、上海南都等公司股权的议案。有关公告已于 2006 年 8 月 7 日刊登于《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》和香港英文《虎报》。

**E、**2006 年 10 月 27 日召开的第 14 届董事会第 8 次会议审议通过如下议案：2006 年第三季度报告和未经审计财务报表、关于上海韵园置业有限公司申请关闭的议案、关于成立万科住宅产业化基地——“东莞市

万科建筑技术研究中心有限公司”的议案。有关公告刊登于 2006 年 10 月 31 日的《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》和香港英文《虎报》。

## **(2) 2006 年度董事会共进行了 16 次通讯表决**

A、2006 年 1 月 9 日以通讯表决方式提交董事会审议通过关于获取深圳宝吉项目的议案、关于调整上海南都股权结构及持股关系的议案、关于调整上海南都、苏州南都持股关系的议案、关于深圳万科房地产有限公司转让持有的上海青晨房地产开发有限公司股权的议案。

B、2006 年 1 月 13 日以通讯表决方式提交董事会审议通过关于无锡成立中外合资项目公司的议案。

C、2006 年 1 月 25 日以通讯表决方式提交董事会审议通过关于收购深圳市万科东海岸开发房地产有限公司股权的议案。

D、2006 年 2 月 20 日以通讯表决方式提交董事会审议通过关于赎回“万科转 2”的议案。

E、2006 年 3 月 6 日以通讯表决方式提交董事会审议通过关于上海公司进行慈善捐款的议案。

F、2006 年 3 月 14 日以通讯表决方式提交董事会审议通过关于武汉成立中外合作项目公司的议案。

G、2006 年 3 月 29 日以通讯表决方式提交董事会审议通过关于修订首期（06~08 年）限制性股票激励计划的议案。

H、2006 年 5 月 19 日以通讯表决方式提交董事会审议通过关于转让无锡新万房地产有限公司股权的议案。

I、2006 年 7 月 14 日以通讯表决方式提交董事会审议通过关于获取深圳龙岗中心城新老西村项目的议案、关于为沈阳万科永达房地产开发有限公司向银行贷款提供担保的议案、关于前次募集资金使用情况专项说明的议案、关于公司符合向特定对象非公开发行股票条件的议案、关于向特定对象非公开发行 A 股股票的议案、关于本次非公开发行募集资金运用可行性方案的议案、关于提请股东大会授权董事会全权办理本次非公开发行股票相关事项的议案、关于与华润合作共同开发房地产项目的议案、关于召开 2006 年第一次临时股东大会的议案。

J、2006 年 8 月 29 日以通讯表决方式提交董事会审议通过关于获取广州金沙洲项目的议案。

K、2006 年 9 月 15 日以通讯表决方式提交董事会审议通过关于建立募集资金管理办法的议案。

L、2006 年 11 月 17 日以通讯表决方式提交董事会审议通过关于获取上海中房滨江项目的议案。

M、2006 年 11 月 18 日以通讯表决方式提交董事会审议通过关于珠海宾馆项目与华润房地产基金合作的议案。

N、2006 年 12 月 19 日以通讯表决方式提交董事会审议通过关于获取北京朝阳北四环 73 号项目的议案。

O、2006 年 12 月 20 日以通讯表决方式提交董事会审议通过关于深圳机场英管山项目与中信一万科房地产基金合作的议案、关于转让义乌南都房地产开发有限公司 50%股权的议案、关于转让香港万科影视有限公司股权的议案、关于北京市朝阳区网球俱乐部有限责任公司申请关闭的议案。

P、2006 年 12 月 29 日以通讯表决方式提交董事会审议通过关于获取上海恒大房产五个项目的议案。

公司已根据有关事项的具体进展情况分别于 2006 年 2 月 22 日、4 月 27 日、7 月 18 日、7 月 22 日、9 月 8 日和 2007 年 1 月 8 日分别在《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》和香港英文《虎报》予以相应

披露。

### **(3) 董事会对股东大会决议的执行情况**

#### **A、2005 年分红派息方案执行情况**

根据 2005 年度（第 18 届）股东大会决议，董事会组织实施了公司 2005 年度分红派息方案。2005 年度分红派息方案为：每 10 股派 1.5 元人民币现金（含税，扣税后，A 股社会公众股中个人股东、投资基金实际每 10 股派 1.35 元现金，B 股不扣税）。分红派息 A 股的股权登记日为 2006 年 7 月 20 日，B 股的最后交易日为 2006 年 7 月 20 日，A 股、B 股的除息日为 2006 年 7 月 21 日。B 股现金股息以本公司 2005 年度股东大会决议日后第一个工作日（2006 年 5 月 31 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支付，折算汇率 1 港币=1.0306 元人民币。

#### **B、首期限制性股票激励计划实施情况**

根据 2005 年度股东大会通过的公司首期限制性股票激励计划，公司预提 2006 年度激励基金 141,706,968.51 元。根据激励对象授权，公司委托深圳国际信托投资有限责任公司用该项激励基金累计购入公司 A 股股票 25,452,018 股。

#### **C、企业公民专项建设费用使用情况**

根据 2005 年度股东大会通过的提取企业公民专项建设费用的议案，2006 年度公司和附属公司通过组织征集“城市中低收入人群居住解决方案”活动、建设“城市中低收入人群住宅”试点、参与阿拉善 SSE（“Society, Entrepreneur & Ecology”）生态基金等等公益活动和公益捐赠，展开企业公民建设活动。

#### **D、向特定对象非公开发行 A 股股票**

2006 年第一次临时股东大会通过了公司 2006 年度向特定对象非公开发行 A 股股票方案。按照方案，公司将向不超过 10 家特定对象发行不超过 7 亿股 A 股股票，发行价格不低于 5.67 元/股，募集资金总额不超过 42 亿元。根据股东大会决议，公司向证监会提交了有关发行申请。2006 年 12 月 8 日，证监会核准公司非公开发行 A 股新股不超过 7 亿股。2006 年 12 月 12 日，公司向意向认购对象发出询价邀请，根据报价反馈的情况，12 月 13 日公司确定发行价格 10.5 元/股，并最终确定了华润股份有限公司等 10 家发行对象。本次发行股票数量 4 亿股，募集资金总额 42 亿元，扣除发行费用，募集资金净额 41.967 亿元。12 月 19 日，募集资金全部到位。12 月 22 日，发行有关的股权登记工作完成。

2006 年 12 月 26 日，公司公告 2006 年度非公开发行 A 股股票发行情况报告书，发行正式结束。2006 年 12 月 27 日，非公开发行的 A 股股票在深圳证券交易所上市（在限售期内将予以锁定）。

#### **E、与华润合作共同开发房地产项目**

2006 年第一次临时股东大会审议通过了公司与华润(集团)有限公司及其关联公司（合称“华润”）共同投资开发房地产项目的议案，截至目前公司与华润还未有具体合作。

### **8、本次利润分配及分红派息预案**

公司 2006 年度分别按照中国会计准则和国际会计准则之可分配利润情况如下：

单位：人民币元

	中国会计标准	国际会计标准
税后可分配利润	2,176,786,013.45	2,339,727,659
其中：2006 年度净利润	2,154,639,315.18	2,297,883,766
结转年初可分配利润	613,894,467.92	633,591,663
分配 2005 年度股利	(591,747,769.65)	(591,747,770)

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，2006 年度可供分配利润为 2,176,786,013.45 元。

根据有关法规及公司章程规定，考虑到股东利益及公司长远发展需求，以及公司分红派息政策的稳定性，董事会向股东大会提交公司 2006 年度利润分配方案如下：

- 1、按中国会计标准之当年净利润之 10%计提法定盈余公积金；
- 2、按中国会计标准之当年净利润之 60%计提任意盈余公积金；
- 3、按中国会计标准之当年净利润之 30%留作 06 年年末未分配利润, 与上年度留存的可分配利润共同作为分红派息的来源。

**分红派息方案：**每 10 股派送 1.5 元（含税）现金股息，以 2006 年 12 月 31 日总股数 4,369,898,751 股计算，共计提分红基金 655,484,812.65 元。剩余未分配利润留存下一年。

**资本公积金转增股本方案：**以每 10 股转增 5 股的比例，向全体股东转增股本。以 2006 年 12 月 31 日总股本 4,369,898,751 股计算，转增股本为 2,184,949,376 股。本次资本公积金转增股本总金额为 2,184,949,376.00 元。转增前，资本公积金为 5,431,777,482.61 元，转增后，资本公积金结余为 3,246,828,106.61 元。

2006 年度可分配利润 2,176,786,013.45 元之分配金额如下：

	金额（人民币元）	占可分配利润比例
计提法定盈余公积金	215,463,931.52	9.90%
计提任意盈余公积金	1,292,783,589.12	59.39%
按中国会计标准留转下一年度未分配利润	当年净利润留转下一年度未分配利润	646,391,794.55
	以前年度留存的未分配利润	22,146,698.27
	合 计	668,538,492.81
其中：2006 年度分红基金	655,484,812.65	30.11%
留转下年可分配利润	13,053,680.17	0.60%
按国际会计标准留转下一年度未分配利润	831,480,141.37	35.54%
其中：2006 年度分红基金	655,484,812.65	28.02%
留转下年可分配利润	175,995,328.72	7.52%

## 9、选定信息披露的报刊



公司选定《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及香港一家英文报刊为信息披露报刊。

## 九、监事会报告

2006年度监事会全体成员遵照公司法、公司章程及监事会议事规则等有关规定，认真履行监督职责，积极维护公司、股东和员工的利益。报告期内，监事会具体工作情况如下：

### 一、监事会会议及决议情况

报告期内，公司监事会共召开五次会议：

(1) 2006年3月17日监事会召开第5届第9次会议。会议审议通过了监事会2005年度报告，审议并确认了公司2005年度审计报告、公司2005年度报告及年度报告摘要、公司2005年度利润分配及分红派息预案、关于计提和核销2005年度资产减值准备情况的议案、关于建立首期（06~08年）限制性股票激励计划的议案、关于修改公司章程的议案；

(2) 2006年4月21日监事会召开第5届第10次会议。会议审议并确认了公司2006年第一季度报告、未经审计财务报表、关于补充修改公司章程的议案；

(3) 2006年7月28日召开的第5届监事会第11次会议审议并确认了公司2006年度中期报告、未经审计财务报表和中期报告摘要、关于公司2006年度中期不进行利润分配、也不进行公积金转增股本的议案、关于2006年度中期计提资产减值准备和损失处理情况的议案；

(4) 2006年8月4日召开的第5届监事会第12次会议审议并通过了关于再度受让浙江南都、上海南都等公司股权的议案；

(5) 2006年10月27日第5届监事会第13次会议审议并确认了公司2006年第三季度报告和未经审计财务报表。

### 二、监事会巡视

2006年度监事会组织监事和部分独立董事、董事进行了三次项目巡视，走访了深圳、广州、东莞、天津、武汉、杭州、苏州等7个城市，重点检查了10个项目。通过听取管理人员汇报和现场的实地察看，监事会进一步了解了公司各地经营和发展情况，并对加强风险控制和维护员工权益提出了一些建议。

### 三、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，监事会依法对公司运行情况进行监督，监事会成员列席了各次董事会会议，并对附属公司进行了巡视。监事会认为，公司在规范进行各项决策基础上，积极寻求进一步完善自身制度。公司董事及管理人员执行公司职务时，真诚地从公司和股东利益出发，认真地履行职责，没有违反法律、法规、公司章程或损害公司利益的行为，也没有滥用职权、损害股东和职员利益的行为。

(2) 检查公司财务的情况：报告期内，监事会认真履行检查公司财务状况的职责，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审慎、客观，财务报告真实反映了公司的财务状况和经营成果。

(3) 募集资金使用情况：通过检查财务报表、巡视投资项目等方式，监事会对公司2004年发行的“万科转2”募集资金的使用情况进行了持续监督，资金实际投入和承诺投资项目一致，投资项目未发生变更。

监事会也对刚刚完成的2006年度非公开发行A股股票募集资金的使用进行了检查，资金投入与承诺投资一致。

(4) 收购及出售资产的情况：2006年，公司与上海中桥基建（集团）股份有限公司、上海南都实业投资有限公司、南都集团控股有限公司签署协议进一步受让南都房产集团有限公司、上海南都置地有限公司等公司股权。这次受让使公司全面进入浙江市场，进一步完善了在长三角的整体布局。监事会监督了有关交易的决策及执行情况，认为交易不存在内幕交易及损害股东利益行为。报告期内，有关合同履行情况良好。

(5) 公司关联交易情况：报告期内，经股东大会批准，公司计划与华润（集团）有限公司及其关联公司（简称“华润”）合作共同投资开发房地产项目。监事会认为公司与华润进行房地产项目的合作开发，有利于公司更好利用股东资源，加快发展。合作符合公司和全体股东的利益。合作相关决策程序符合公司法及公司章程等有关规定。目前公司与华润还未展开具体的合作。

(6) 公司经营情况：2006年公司进一步快速发展，市场份额加大，竞争优势进一步体现。但快速发展也给公司管理和内部风险控制带来了新的挑战。报告期内，南京金色家园泳池发生儿童不幸溺水身亡事故，提醒公司在大规模发展过程中，提高风险防范能力。

在新的一年里，监事会将一如既往，谨遵诚信，勤勉履职，切实维护股东利益。

## 十、重要事项

### 1、重大诉讼、仲裁事项

报告期内公司无重大诉讼及仲裁事项。

### 2、重大收购及出售资产事项

2005年3月3日，公司与上海中桥基建（集团）股份有限公司（简称“中桥”）、上海南都实业投资有限公司（简称“南都实业”）、南都集团控股有限公司（简称“南都控股”），上述三家公司合称“中桥方”，签署系列协议，以总额人民币185,785万元从中桥方受让了南都房产集团有限公司（简称“浙江南都”）20%股权、上海南都置地有限公司（简称“上海南都”）、镇江润桥置业有限公司（简称“镇江润桥”）、镇江润中置业有限公司（简称“镇江润中”）70%股权、苏州南都建屋有限公司（简称“苏州南都”）49%股权，从而与中桥方成为合作伙伴。

报告期内，双方经协商决定继续扩大合作。2006年8月3日，公司与中桥方签署系列协议，中桥方将其持有的浙江南都60%股权、上海南都30%股权、镇江润桥30%股权、镇江润中30%股权、苏州南都21%股权及与该等股权相对应的股东权益，以人民币176,566万元转让予本公司。2006年8月4日，公司第14届董事会第7次会议通过了有关交易。

本次交易不构成关联交易。本次交易定价主要依据标的公司的净资产值、所拥有的项目的评估值，同时考虑了标的公司的品牌价值、管理团队及员工价值。以现金方式，于一年内分期支付。资金来源于公司自有资金。

交易完成后，本公司将持有浙江南都80%股权、上海南都100%股权、镇江润桥100%股权、镇江润中100%股权、苏州南都70%股权；中桥方尚持有浙江南都20%股权。

本次交易使公司一次性获得项目资源269.2万平方米，其中杭州项目174.1万平方米。这使公司在加大项目发展力度、实现快速增长目标的道路上又迈出了坚实的一步。

本次交易所获取的项目成本较市价为低，可进一步提高公司资产收益水平，成为公司业绩新的增长点。

本次交易所获取大部分项目已进入开发期，现金回流较快，可以进一步提高资金的使用效率。基于公司现有实力及该交易价款分期支付的安排，本公司有能力凭借自有资金完成该等交易事项。

鉴于支付交易资金及挂帐应付后续交易款、合并浙江南都、苏州南都会计报表的影响，本次交易完成后，本公司资产负债水平将有所上升，并对本公司融资举债能力产生一定影响。

有关上述交易详情，请参考 2006 年 8 月 7 日公司于《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》和香港英文《虎报》的发布的公告。

期后事项：

2007 年 3 月 16 日，董事会审议通过了公司与中桥方达成的以人民币 39,335 万元继续受让浙江南都 20% 的股权协议，该协议正式生效。至此，公司将持有浙江南都 100% 的股权。

### 3、重大关联交易事项

报告期内无重大关联交易发生。

为了进一步提高项目获取能力，充分利用行业变化带来的契机加快发展，扩大公司市场占有率，提高品牌影响力，公司 2006 年第一次临时股东大会审议通过了与华润（集团）有限公司及其关联公司（简称“华润”）合作共同投资开发房地产项目的议案，公司计划与华润合作共同开发房地产项目，项目操作按照万科统一的管理制度，由万科负责项目的具体经营管理，万科向华润收取一定的综合管理费。合作的有效期限至 2007 年 12 月 31 日。双方具体合作方案，请阅 2006 年 7 月 18 日刊登在《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》和香港英文《虎报》上刊登的“关于与华润合作共同开发房地产项目的董事会决议的公告”。

公司独立董事一致认为：万科与华润进行房地产项目的合作开发，有利于万科更好利用股东资源，增强自身的融资能力和项目发展能力，有利于万科扩大公司规模，提高品牌影响力，提高资产回报水平。合作事项和相关决策程序符合《公司法》、《证券法》、《深圳证券交易所股票上市规则》及《公司章程》等有关规定，华润对合作可能涉及的同业竞争情况作出了相关承诺。合作符合上市公司和全体股东的利益，未损害公司及其他股东，特别是中小股东和非关联股东的利益。

报告期内，公司与华润还未有具体合作。

### 4、限制性股票激励计划实施情况

公司 2005 年度股东大会审议通过了首期（06~08 年）限制性股票激励计划。根据股东大会决议，公司预提 2006 年度激励基金 141,706,968.51 元。根据激励对象授权，公司委托深圳国际信托投资有限责任公司用该项激励基金累计购入公司 A 股股票 25,452,018 股。

2006 年，公司经审计的财务报表显示，公司实现净利润人民币 2,154,639,315.18 元，扣除非经常性损益后的净利润为人民币 2,067,878,243.04 元，较 2005 年增长 54.68%，全面摊薄的年净资产收益率 13.89%，全面摊薄的每股收益增长 31.77%，已经达到了限制性股票激励计划的考核要求。根据计划，公司将在年度股东大会通过 2006 年年度报告及上述经审计财务报告后，对上一年度预提的激励基金少提的差额进行补充提取，追加提取激励基金 73,756,963.01 元并按激励计划规定购入万科 A 股股票。上述提取完成后，公司 2006 年度股票激励计划合计提取的激励基金将为 215,463,931.52 元。

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

### 5、关于“万科转 2”的特别说明

公司 A 股股票自 2006 年 1 月 4 日至 2006 年 2 月 21 日，已连续 28 个交易日中累计 20 个交易日的收盘价格高于当期转股价（3.55 元/股）的 130%（即 4.615 元/股，根据有关规定和《可转换公司债券募集说明书》约定，本公司已行使“万科转 2”赎回权利，将截至 2006 年 4 月 7 日之前未转股的 3,869,600 元（38,696 张）“万科转 2”全部赎回。“万科转 2”已于 2006 年 4 月 14 日摘牌。

### 6、关于“万科 HRP1”的特别说明

在公司股权分置改革中，作为改革的对价华润股份有限公司发行 2,140,286,007 份，存续期 9 个月、行权价 3.73 元的认沽权证“万科 HRP1”。“万科 HRP1”于 2005 年 12 月 5 日在深圳证券交易所上市，代码“038002”。

“万科 HRP1”在最后交易日 2006 年 8 月 28 日后停止交易，2006 年 8 月 29 日进入行权期，在 2006 年 8 月 29 日至 2006 年 9 月 4 日内的五个交易日的行权期内，共有 15,953 份“万科 HRP1”行权，未行权的 2,140,270,054 份“万科 HRP1”按照有关规定予以注销。2006 年 9 月 6 日“万科 HRP1”已终止上市。

## 7、重大合同及其履行情况

(1) 报告期内本公司未发生重大托管、承包、租赁其他公司资产或其他公司托管、承包、租赁本公司资产的事项。

(2) 报告期内，公司及公司控股子公司新增担保（含反担保）29.85 亿元，解除担保 5.78 亿元。截止报告期末，公司担保余额 34.36 亿元，占公司净资产的比重为 23.09%。其中，公司及控股子公司为其他控股子公司提供银行借款担保余额 25.17 亿元，公司及控股子公司对联营公司提供银行借款担保余额为 4.05 亿元，公司及公司控股子公司对外担保余额 5.15 亿元。公司的对外担保主要来自受让浙江南都等公司股权带来的历史担保，均按照有关规定，履行了相应的审批程序，且根据股权转让协议的约定，因该等担保导致所有争议、索赔事项，均由股权转让方负责处理，相关赔偿义务及责任均由股权转让方承担。目前股权转让方与公司正逐步清理该等担保，进展正常。

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

报告期内，公司新增担保明细如下：

序号	担保人 (万科所占权益比例)	担保对象 (万科所占权益比例)	担保金额	担保说明	担保起止日期
1	万科企业股份有限公司	上海万科房地产集团有限公司 (100%)	人民币 1.728 亿元	中国银行深圳市分行为上海万科房地产集团有限公司 1.6 亿元信托贷款提供本息担保，公司向其提供反担保	2006 年 4 月 3 日至 2008 年 4 月 3 日
2	万科企业股份有限公司	万科地产（香港）有限公司 (100%)	港币 1 亿	万科地产（香港）有限公司向招商银行香港分行贷款港币 1 亿元，公司向招商银行深圳分行提供反担保	2006 年 4 月 26 日至 2007 年 4 月 21 日
3	万科企业股份有限公司	万科地产（香港）有限公司 (100%)	港币 1 亿	万科地产（香港）有限公司向香港永亨银行贷款港币 1 亿元，公司向深圳永亨银行提供反担保	2006 年 7 月 14 日至 2009 年 1 月 14 日
4	万科企业股份有限公司	万科地产（香港）有限公司 (100%)	港币 8000 万元	万科地产（香港）有限公司向交通银行香港贷款港币 8000 万元，公司向交通银行深圳分行提供反担保	2006 年 7 月 26 日至 2008 年 7 月 26 日
5	万科企业股份有限公司	万科地产（香港）有限公司 (100%)	港币 2000 万元	万科地产（香港）有限公司向交通银行香港贷款港币 2000 万元，公司向交通银行深圳分行提供反担保	2006 年 7 月 26 日至 2009 年 1 月 26 日
6	万科企业股份有限公司	万科地产（香港）有限公司 (100%)	港币 6000 万元	万科地产（香港）有限公司向交通银行香港贷款港币 6000 万元，公司向交通银行深圳分行提供反担保	2006 年 9 月 25 日至 2009 年 1 月 26 日

7	万科企业股份有限公司	万科地产（香港）有限公司（100%）	港币 4000 万元	万科地产（香港）有限公司向交通银行香港贷款港币 4000 万元，公司向交通银行深圳分行提供反担保	2006 年 9 月 25 日至 2009 年 7 月 26 日
8	万科企业股份有限公司	无锡万科房地产有限公司（60%）	人民币 3000 万元	为 5000 万银行借款提供公司权益比例(60%)的连带责任担保	2006 年 3 月 29 日至 2007 年 3 月 28 日
9	万科企业股份有限公司	无锡万科房地产有限公司（60%）	人民币 3000 万元	为 5000 万银行借款提供公司权益比例(60%)的连带责任担保	2006 年 4 月 25 日至 2007 年 3 月 28 日
10	万科企业股份有限公司	无锡万科房地产有限公司（60%）	人民币 4800 万元	为 8000 万银行借款提供公司权益比例(60%)的连带责任担保	2006 年 4 月 30 日至 2007 年 3 月 28 日
11	万科企业股份有限公司	无锡万科房地产有限公司（60%）	人民币 3600 万元	为 6000 万银行借款提供公司权益比例(60%)的连带责任担保	2006 年 12 月 29 日至 2008 年 12 月 20 日
12	万科企业股份有限公司	无锡万科房地产有限公司（60%）	人民币 3600 万元	为 6000 万银行借款提供公司权益比例(60%)的连带责任担保	2006 年 12 月 29 日至 2008 年 12 月 20 日
13	万科企业股份有限公司	无锡万科房地产有限公司（60%）	人民币 3600 万元	为 6000 万银行借款提供公司权益比例(60%)的连带责任担保	2006 年 12 月 29 日至 2008 年 12 月 20 日
14	上海南都置地有限公司（100%）	镇江润南置业有限公司（100%）	人民币 1300 万元	为 1300 万银行借款提供连带责任担保	2006 年 10 月 23 日至 2009 年 10 月 22 日
15	上海万科房地产集团有限公司（100%）	上海天亿置业有限公司（90%）	人民币 2.7 亿元	为 2.7 亿银行借款提供连带责任担保	2006 年 12 月 29 日至 2008 年 12 月 29 日
16	浙江万科南都房地产有限公司（80%）	浙江南都置业股份有限公司（80%）	人民币 4000 万元	为 4000 万银行借款提供连带责任担保	2005 年 5 月 18 日至 2007 年 3 月 5 日
17	浙江万科南都房地产有限公司（80%）	浙江南都置业股份有限公司（80%）	人民币 6000 万元	为 6000 万银行借款提供连带责任担保	2004 年 9 月 17 日至 2007 年 1 月 10 日
18	杭州良渚文化村开发有限公司（80%）	浙江万科南都房地产有限公司（80%）	人民币 1 亿元	杭州良渚文化村为 1 亿银行借款提供土地抵押担保；	2006 年 1 月 6 日至 2008 年 1 月 15 日
	浙江南都置业股份有限公司（80%）			浙江南都置业为 1 亿银行借款提供连带责任担保	
19	杭州良渚文化村开发有限公司（80%）	浙江万科南都房地产有限公司（80%）	人民币 1 亿元	杭州良渚文化村为 1 亿银行借款提供土地抵押担保；	2006 年 1 月 20 日至 2008 年 1 月 19 日
	浙江南都置业股份有限公司（80%）			浙江南都置业为 1 亿银行借款提供连带责任担保	
20	杭州林庐房地产开发有限公司（80%）	浙江万科南都房地产有限公司（80%）	人民币 2 亿元	为 2 亿银行借款提供土地抵押担保	2006 年 8 月 30 日至 2008 年 8 月 28 日
21	杭州林庐房地产开发有限公司（80%）	浙江万科南都房地产有限公司（80%）	人民币 8500 万元	为 8500 万银行借款提供土地抵押担保	2006 年 2 月 21 日至 2009 年 2 月 20 日
22	杭州林庐房地产开发有限公司（80%）	浙江万科南都房地产有限公司（80%）	人民币 5000 万元	为 5000 万银行借款提供土地抵押担保	2006 年 5 月 23 日至 2009 年 1 月 30 日
23	杭州林庐房地产开发有限公司（80%）	浙江万科南都房地产有限公司（80%）	人民币 1500 万元	为 1500 万银行借款提供土地抵押担保	2006 年 2 月 28 日至 2008 年 10 月 20 日
24	浙江南都置业股份有限公司（80%）	浙江万科南都房地产有限公司（80%）	人民币 4500 万元	为 4500 万银行借款提供土地抵押担保	2006 年 8 月 29 日至 2007 年 8 月 29 日

25	浙江万科南都 房地产有限公司 (80%)	杭州长源旅游发展 有限公司 (80%)	人民币 1.3 亿元	为 1.3 亿银行借款提供连带 责任担保	2005 年 1 月 6 日至 2013 年 1 月 3 日
26	浙江南都置业股份 有限公司 (80%)	杭州银都置业 有限公司 (80%)	人民币 1 亿元	为 1 亿银行借款提供连带责 任担保和土地抵押担保	2006 年 6 月 20 日至 2007 年 11 月 20 日
27	浙江南都置业股份 有限公司 (80%)	杭州银都置业 有限公司 (80%)	人民币 4000 万元	为 4000 万银行借款提供连 带责任担保和土地抵押担 保	2006 年 6 月 20 日至 2008 年 6 月 18 日
28	浙江万科南都 房地产有限公司 (80%)	杭州南都宋城置业 有限公司 (50%)	人民币 5000 万元	为 5000 万银行借款提供连 带责任担保	2006 年 3 月 10 日至 2009 年 1 月 20 日
29	浙江万科南都 房地产有限公司 (80%)	杭州南都宋城置业 有限公司 (50%)	人民币 3000 万元	为 3000 万银行借款提供连 带责任担保	2006 年 2 月 24 日至 2009 年 2 月 20 日
30	万科企业股份 有限公司	沈阳万科永达房地产 开发有限公司 (49%)	人民币 8820 万元	为 18000 万银行借款提供公 司权益比例(49%)的连带责 任担保	2006 年 4 月 12 日至 2009 年 4 月 12 日
31	万科企业股份 有限公司	沈阳万科永达房地产 开发有限公司 (49%)	人民币 3430 万元	为 7000 万银行借款提供公 司权益比例(49%)的连带责 任担保	2006 年 4 月 18 日至 2009 年 4 月 18 日
32	万科企业股份 有限公司	沈阳万科永达房地产 开发有限公司 (49%)	人民币 1225 万元	为 2500 万银行借款提供公 司权益比例(49%)的连带责 任担保	2006 年 4 月 25 日至 2009 年 4 月 25 日
33	万科企业股份 有限公司	沈阳万科永达房地产 开发有限公司 (49%)	人民币 735 万元	为 1500 万银行借款提供公 司权益比例(49%)的连带责 任担保	2006 年 5 月 22 日至 2006 年 11 月 22 日 (报告期内担保已解除)
34	万科企业股份 有限公司	沈阳万科永达房地产 开发有限公司 (49%)	人民币 1960 万元	为 4000 万银行借款提供公 司权益比例(49%)的连带责 任担保	2006 年 6 月 12 日至 2006 年 12 月 12 日 (报告期内担保已解除)
35	浙江万科南都 房地产有限公司 (80%)	浙江西湖高尔夫 置业有限公司 (39.2%)	人民币 2000 万元	杭州市商业银行为浙江西 湖高尔夫置业有限公司提 供了 2235.724 万元的银行 保函, 浙江万科南都房地 产有限公司提供 2000 万反担 保	2006 年 8 月 29 日至 2008 年 12 月 31 日
36	浙江万科南都 房地产有限公司 (80%)	长沙东方城房地产 开发有限公司 (16%)	人民币 1.1 亿元	为 1.1 亿银行借款提供连带 责任担保	2005 年 1 月 31 日至 2008 年 1 月 30 日
37	浙江万科南都 房地产有限公司 (80%)	杭州欣盛房地产 开发有限公司 (12.8%)	人民币 6000 万元	为 6000 万银行借款提供连 带责任担保	2006 年 2 月 27 日至 2007 年 4 月 30 日
38	浙江万科南都 房地产有限公司 (80%)	杭州湖滨特色街居 建设整治指挥部 (0%)	人民币 1 亿元	为 1 亿银行借款提供连带 责任担保	2005 年 3 月 31 日至 2007 年 3 月 30 日
39	浙江万科南都 房地产有限公司 (80%)	杭州湖滨特色街居 建设整治指挥部 (0%)	人民币 5000 万元	为 5000 万银行借款提供连 带责任担保	2003 年 11 月 10 日至 2007 年 4 月 30 日
40	浙江万科南都 房地产有限公司 (80%)	杭州湖滨特色街居 建设整治指挥部 (0%)	人民币 5000 万元	为 5000 万银行借款提供连 带责任担保	2003 年 11 月 10 日至 2007 年 10 月 31 日
41	浙江万科南都 房地产有限公司 (80%)	杭州湖滨特色街居建 设整治指挥部 (0%)	人民币 1 亿元	为 1 亿银行借款提供连带 责任担保	2003 年 11 月 10 日至 2008 年 4 月 30 日
42	浙江万科南都 房地产有限公司 (80%)	杭州湖滨特色街居 建设整治指挥部 (0%)	人民币 2 亿元	为 2 亿银行借款提供连带 责任担保	2003 年 11 月 10 日至 2008 年 11 月 30 日
43	浙江万科南都 房地产有限公司 (80%)	浙江物产元通机电 (集团)有限公司 (0%)	人民币 1450 万元	为 1450 万银行借款提供连 带责任担保	2006 年 3 月 15 日至 2007 年 3 月 14 日

(3) 报告期内，本公司不存在委托理财事项。

(4) 报告期内，公司与中国银行股份有限公司签署《战略合作协议》，双方一致同意建立长期战略合作关系，公司在未来3年内将获得总额不超过人民币50亿元的授信额度。有关情况请参见公司于7月22日在《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》和香港英文《虎报》发布的公告。

(5) 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”。

## 8、公司或持股5%以上股东及其他承诺事项履行情况

公司于第十四届董事会第四次会议决议公告中公布了2005年度分红派息方案，具体实施情况请见本报告“董事会对股东大会决议的执行情况”。

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

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

公司原非流通股股东都严格遵守上述承诺。

2006年12月6日，公司股权分置改革有限售条件流通股开始解除限售。除华润股份有限公司持有的以外，公司其他股权分置改革有限售条件流通股都已解除限售。华润股份有限公司原持有公司有限售条件流通股351,340,871股，2006年12月6日共有186,026,380股解除限售。由于参与公司2006年度非公开发行，华润股份有限公司持有公司股份数量增加1.1亿股。报告期末，华润股份有限公司公持有公司股份635,503,474股，比其2006年12月6日持股数增加1.1亿股。

## 9、投资者互动情况

公司一向重视投资者关系，除了及时、充分而详尽的信息披露，公司还努力通过不同的方式加强投资者的沟通与互动。

2006年公司总部接待境内境外、机构和个人投资者调研来访约150次，同时，根据投资者的要求，安排公司深圳、上海、北京、天津、广州、成都、武汉等地附属公司接待投资者调研和项目考察约180次。

报告期内，公司在年度报告和中期报告披露后，两次在香港、深圳、上海、北京举办共8场业绩介绍会，向专业机构投资者介绍公司业绩情况；在行业政策变化的背景下，应机构投资者的要求，公司通过视频会议方式，组织了一次面向深圳、广州、上海、北京四地机构投资者的沟通会，解析公司对政策的判断；为

为了让中小投资者也能更为全面地了解公司的动态变化以及管理层对市场和行业的判断，公司还以“开放日”的形式，在年内进行了两次网络路演，面向全体股东和投资者，详细回答了参与者的提问并听取了他们的良好建议。此外，公司还不定期地采取主动走访的方式拜访机构投资者，听取他们对公司经营管理的意见和建议。年内，公司管理层还参加了境内外参加了约 20 场由境内外证券中介机构组织的大型论坛，与投资者广泛交流。

此外，电话和电子邮件更是公司和普通投资者沟通的重要方式，通过耐心与投资者交流，聆听他们的意见，传递公司的信息，在投资者和公司之间形成了良性的互动。

年内公司连续第二年获得由《证券市场周刊》、南京大学工程管理学院主办“中国 A 股公司 IR（投资者关系）”评选的最佳大型公司奖，同时获得最佳投资者关系、最佳沟通、最佳股改奖第一名、最佳投资者关系执行人奖第一名。

在 IR 杂志（IR Magazine）主办的“2006 年中国投资者关系”评选中，公司获得最佳投资者关系奖（大型非国有企业）、最佳年报及公司著作奖、最佳投资会议奖、最佳投资者关系总裁和首席执行官奖、最佳投资者关系主管奖。

在新财富第二届金牌董秘评选中，公司董事会秘书再次获得金牌董秘称号，并被评为最受机构投资者欢迎董秘。

今后，公司将继续遵循公平对待所有投资者的原则，持续保持与投资者的良好沟通和透明度。

2006 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	
券商推介活动	2006. 1	香港	见面会	Morgan Stanley	<p>（一）谈论的主要内容：</p> <p>1） 公司日常经营情况；</p> <p>2） 公司发展战略；</p> <p>3） 公司对行业变化的看法。</p> <p>（二）提供的主要资料：</p> <p>公司定期报告等公开资料。</p>	
券商推介活动	2006. 4	深圳	见面会	招商证券		
券商推介活动	2006. 5	香港	见面会	JP Morgan		
券商推介活动	2006. 5	香港	见面会	Deutsche Bank		
券商推介活动	2006. 5	上海	见面会	CISA		
券商推介活动	2006. 5	上海	见面会	中金		
券商推介活动	2006. 5	大连	见面会	中银国际		
券商推介活动	2006. 6	青岛	见面会	UBS		
券商推介活动	2006. 7	广州	见面会	联合证券		
券商推介活动	2006. 9	香港	见面会	CISA		
券商推介活动	2006. 10	重庆	见面会	BNP		
券商推介活动	2006. 9	香港	见面会	UBS		
券商推介活动	2006. 10	北京	见面会	CREDIT SUISSE		
券商推介活动	2006. 10	香港	见面会	CISA		
券商推介活动	2006. 11	北京	见面会	高盛高华		
券商推介活动	2006. 11	香港	见面会	JP Morgan		
券商推介活动	2006. 11	新加坡	见面会	Morgan Stanley		
券商推介活动	2006. 12	东京	见面会	东洋证券		
券商推介活动	2006. 12	上海	见面会	申银万国		
券商推介活动	2006. 12	深圳	见面会	中投证券		
注：上述见面会采用一对一、一对多和大会推介的方式进行，多数见面的投资者超过50家。						
接待券商	2006 年	深圳、上	小组 或 一	华夏证券、国元证券、国都证券、中		



	内	海、北京、天津、广州、成都、武汉、沈阳、杭州、等地	对一	<p>投证券、联合证券、渤海证券、中信证券、招商证券、国信证券、中金、高盛高华、广发证券、兴业证券、中银国际、民生证券、世纪证券、申银万国、海通证券、光大证券、平安证券、东方证券、国泰君安、广州证券、第一创业证券、西部证券、群益证券、凯基证券、大华继显、新光证券、第一上海证券、瑞讯华识投资咨询(上海)有限公司、IRIS、元大京华、里昂证券(CLSA)、瑞士信贷(CREDIT SUISSE)、摩根斯坦利(Morgan Stanley)、麦格理(Macquarie)、雷曼兄弟(LEHMAN BROTHERS)、贝尔斯登(Bear Stearns)、高盛(Goldman Sachs)、瑞士银行(UBS)、百富勤(BNP)、摩根大通(JP Morgan)、美林(Merrill Lynch)、德意志银行(Deutsche Bank)、花旗(CITIGROUP)、嘉诚(Cazenove Group)、野村证券、东洋证券、Mizuho Securities、、三井物产、韩国证券等</p>	
接待基金、其他投资机构及个人投资者	2006 年内	深圳、上海、北京、天津、广州、成都、武汉、沈阳、杭州、等地	小组或一对一	<p>中信基金、汇添富基金、中国人寿、平安资产管理公司、博时基金、南方基金、大成基金、银华基金、鹏华基金、巨田基金、融通基金、招商基金、易方达基金、广发基金、华安基金、友邦华泰、上投摩根、华宝兴业、交银施罗德、国泰基金、光大保德信、海富通、富国基金、长信基金、长盛基金、华夏基金、东方基金、益民基金、中邮基金、建信、工银瑞信、天鸿基金、信达澳银基金公司、康联首域资产管理公司、四川奇峰投资管理公司、恒天投资、通用技术集团投资公司、鲍尔太平、上海邦联资产管理有限公司、、东方惠理、日兴资产、α资本、高岭资本、GE资产管理公司、Genesis Investment Management、FrontPoint、Capital Research、BLACK RIVER GLOBAL FD SERVICES、Level Global、Soros Fund Management、Citigroup Property、Highbridge Management、Sattva Investment、Pacific Star Partners、JF Asset Management、SAC Capital、Henderson Global Investors、Gateway Capital、Baring Asset Management、Sansar Capital、Deutsche Asset Management、Zurich Group Holding、Manulife Global Investment Management、Emerging Market Investors Corp、SGAM、Tree Line Advisors、AllianceBernstein Ltd、Artisan、Cantillon Capital Management、Marvin &amp; Palmer Associates、Pioneer Investment、Frankin Templeton Group、Citigroup Global Markets Asia Limited、Pi Investment、Emerging Markets</p>	

				Management、Quantarian Capital、Aetos Capital、ALLIANZ GLOBAL INVESTORS、DUQUESNE、Invesco Asset Management、leggmason、Schroder Investment、Jyske Bank Group、HSBC Halbis Partners、Teachers Inc & Annuity Assoc、ING Investment Management、Newport Asia、Kelusa Capital、Vault Partners、Columbia Management、Fortress Investment、Alliance Capital、New Smith Capital、Farallon、Flora Tai Property Consultants Ltd、Perennial Investment、Thornburg、Gartmore、Presima Inc、Perry Capital、Capital International、Tantallon、Ward Ferry、Everest Capital、Pictet、Gartmore、ABP、Thornburg、Sattva Investment Advisors Limited、Pantera、DL IBJ Asset Management、Highbridge Capital Asia、Marsico Capital Management、Arnhold & S. Bleichroeder、Wexford、Citadel Investment Servies、Hillhouse Capital Management、Invesco Greatwall Fund Management Co 、Wellington International Management、Sofaer Capital、Discovery Capital等	
--	--	--	--	--	--

## 10、聘任、解聘会计师事务所情况

2005年度股东大会决议确认聘请毕马威华振会计师事务所和毕马威会计师事务所为公司2006年度核数师。

下表为公司聘请会计师事务所情况：

审计项目	2006 年度		连续服务年限	2005 年度	
	审计单位	审计费用		审计单位	审计费用
依据中国会计标准之集团合并财务报告	毕马威华振会计师事务所	RMB2,000,000.00	6 年	毕马威华振会计师事务所	RMB1,000,000.00
依据国际会计标准之集团合并财务报告	毕马威会计师事务所	HKD1,900,000.00	14 年	毕马威会计师事务所	HKD1,500,000.00

上述审计费用均包含审计过程需支出的差旅费。

根据2006年度核数师的实际工作量，董事会拟提交2006年度股东大会审议，追加毕马威华振会计师事务所和毕马威会计师事务所审计报酬合计人民币60万元。

## 11、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。

## 12、期后事项

根据董事会决议，公司与中国航空工业第一集团公司（简称“一航”）签署战略合作协议，万科将与一航所属全资子公司北京瑞赛科技有限公司合资组建综合性房地产开发公司（简称“合资公司”）共同开发房

地产项目。合资公司注册资本人民币 10 亿元。有关情况请参见公司于 2007 年 2 月 8 日在《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》和香港英文《虎报》发布的公告。

## 十一、2006 年年志

2006 年 1 月 18 日，公司以 3.89 亿元受让北京市朝万房地产开发中心的 60% 国有产权，标志着公司通过资源整合方式获取项目进一步迈向深入，万科在环渤海区域的发展迈出具有战略意义的一步。

2006 年 3 月 21 日，公司公布 2005 年度报告，同时披露了首期（06~08 年）限制性股票激励计划草案，这是在国家公布《上市公司股权激励管理办法(试行)》之后，首个规范制定的股权激励计划。

2006 年 4 月 7 日，“万科转 2” 停止交易和转股，公司全部赎回了未转股的 38,696 张“万科转 2”。万科转 2” 于 2006 年 4 月 14 日摘牌，完成了其历史使命。

2006 年 5 月 30 日，公司 2005 年度股东大会圆满结束。公司首期（06~08 年）限制性股票激励计划和提取“企业公民”专项建设费用等议案获得高票通过。限制性股票激励计划的实施，建立起股东与经理人团队之间的利益共享与约束机制，将公司利益、股东利益和经理人团队的利益更紧密地结合在一起，将为吸引与保有优秀人才，完善公司中长期激励机制，提升公司治理水平，增强公司竞争力，提供重要的保障。同意提取“企业公民”专项建设费用，用于公司的“企业公民”发展，充分体现出“企业公民”之路是万科股东的广泛共识，标志着公司企业公民建设逐步迈向制度化、规范化的轨道。

2006 年 7 月 13 日，公司 50 万元征集“城市中低收入人群居住解决方案”活动圆满结束。

2006 年 7 月 20 日，公司 2005 年度分红派息方案实施。

2006 年 7 月 21 日，公司与中国银行股份有限公司签署《战略合作协议》，未来 3 年内公司将获得总额不超过人民币 50 亿元的授信额度。

2006 年 8 月 4 日，公司召开 2006 年第一次临时股东大会，公司 2006 年度非公开发行 A 股股票方案及与华润合作共同开发房地产项目的议案获得股东大会通过。

2006 年 8 月 7 日，公司公告再度受让南都股权，公司与南都的合作迈向全面阶段。

2006 年 8 月 29 日，“万科 HRP1” 进入行权期，这是国内首个行权的认沽权证。

2006 年 9 月 2 日，在国家税务总局等发布 2005 年度“中国纳税百强”排行榜，万科以 13.24 亿元纳税额位列第 97 位，成为唯一进入百强的房地产企业。

2006 年 9 月 12 日，万科企业股份有限公司取得房地产一级开发资质。

2006 年 11 月 25 日，公司“城市中低收入人群住宅”试点项目在广州奠基。

2006 年 12 月 6 日，公司股权分置改革有限售条件流通股开始解除限售，公司全面迈向全流通时代。

2006 年 12 月 26 日，公司公告 2006 年度非公开发行 A 股股票发行情况报告书，标志着 2006 年度非公开发行 A 股股票正式结束。本次发行股票数量 40,000 万股，发行价格 10.5 元/股，扣除发行费用募集资金净额 419,670 万元。次日，本次发行股票在深圳证券交易所上市。非公开发行的顺利完成，为公司抓住机遇，进一步加快发展奠定了坚实的基础。

## 十二、财务报告

## 审计报告

KPMG-[C] (2007) AR No.0041

万科企业股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的贵公司财务报表，包括 2006 年 12 月 31 日的合并资产负债表和资产负债表、2006 年度的合并利润及利润分配表和利润及利润分配表、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和《企业会计制度》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。

### 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和《企业会计制度》的规定编制，在所有重大方面公允反映了贵公司 2006 年 12 月 31 日的合并财务状况和财务状况以及 2006 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  
(签字及盖章)

彭菁  
(签字及盖章)

2007 年 3 月 16 日

万科企业股份有限公司  
合并资产负债表  
2006 年 12 月 31 日  
(金额单位: 人民币元)

项目	附注	2006 年	2005 年
<b>资 产</b>			
<b>流动资产</b>			
货币资金	5	10,743,695,198.09	3,249,034,710.39
短期投资		1,009,053.86	-
应收账款	6	364,609,673.22	377,307,701.04
其他应收款	7	671,005,746.39	704,969,706.59
预付账款	8	2,087,918,058.82	702,577,950.58
存货	9	30,805,028,158.96	14,849,481,106.68
待摊费用	10	4,527,867.23	1,554,912.96
<b>流动资产合计</b>		<b>44,677,793,756.57</b>	<b>19,884,926,088.24</b>
<b>长期投资</b>			
长期股权投资	11	3,252,548,432.11	1,844,129,696.85
其中:股权投资差额	11	2,307,793,803.89	1,308,181,760.38
<b>长期投资合计</b>		<b>3,252,548,432.11</b>	<b>1,844,129,696.85</b>
<b>固定资产</b>			
固定资产原价	12	752,073,792.47	388,447,010.18
减: 累计折旧	12	245,054,757.90	171,742,907.67
在建工程	13	3,272,022.92	19,699,697.20
<b>固定资产合计</b>		<b>510,291,057.49</b>	<b>236,403,799.71</b>
<b>无形资产及其他资产</b>			
长期待摊费用	14	67,284,324.52	26,932,476.50
<b>无形及其他资产合计</b>		<b>67,284,324.52</b>	<b>26,932,476.50</b>
<b>资产总计</b>		<b>48,507,917,570.69</b>	<b>21,992,392,061.30</b>

刊载于第63页至第106页的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

万科企业股份有限公司  
合并资产负债表  
2006年12月31日  
(金额单位: 人民币元)

项目	附注	2006 年	2005 年
<b>负债及股东权益</b>			
<b>流动负债</b>			
短期借款	15	2,715,470,000.00	900,000,000.00
应付票据	16	-	3,781,990.38
应付账款	16	5,952,263,493.07	3,297,935,001.62
预收账款	17	8,836,350,970.30	4,664,152,790.56
应付福利费		31,488,782.48	17,719,176.86
应交税金	18	60,895,703.77	43,491,656.22
其他应付款	19	11,354,128.23	(67,030.46)
其他应付款	20	2,611,077,189.62	1,147,801,610.96
预提费用	21	575,975,431.21	121,967,806.34
预计负债	22	31,677,271.29	23,979,011.41
一年内到期的长期负债	23	1,090,094,000.00	662,980,000.00
<b>流动负债合计</b>		<b>21,916,646,969.97</b>	<b>10,883,742,013.89</b>
<b>长期负债</b>			
长期借款	23	9,510,878,980.91	1,194,889,180.00
应付债券	24	-	884,762,649.44
长期应付款	25	57,003,863.92	428,573,863.92
其他长期负债	26	17,391,619.87	19,201,125.98
<b>长期负债合计</b>		<b>9,585,274,464.70</b>	<b>2,527,426,819.34</b>
<b>负债合计</b>		<b>31,501,921,434.67</b>	<b>13,411,168,833.23</b>
<b>少数股东权益</b>	27	<b>2,123,624,826.25</b>	<b>271,620,671.03</b>
<b>股东权益</b>			
股本	28	4,369,898,751.00	3,722,687,670.00
资本公积	29	5,431,777,482.61	1,075,553,873.40
盈余公积	30	4,402,087,926.99	2,893,840,406.35
其中: 法定公益金		-	240,245,860.12
未分配利润	31	668,538,492.81	613,894,467.92
其中: 现金股利		655,484,812.65	558,403,150.50
外币报表折算差额		10,068,656.36	3,626,139.37
<b>股东权益合计</b>		<b>14,882,371,309.77</b>	<b>8,309,602,557.04</b>
<b>负债及股东权益总计</b>		<b>48,507,917,570.69</b>	<b>21,992,392,061.30</b>

刊载于第63页至第106页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  
资产负债表  
2006 年 12 月 31 日  
(金额单位: 人民币元)

项目	附注	2006 年	2005 年
<b>资 产</b>			
<b>流动资产</b>			
货币资金		4,805,847,947.27	1,520,949,349.44
其他应收款	7	11,716,514,552.79	2,457,679,788.47
预付账款		9,217,883.37	2,368,601.00
<b>流动资产合计</b>		<b>16,531,580,383.43</b>	<b>3,980,997,738.91</b>
<b>长期投资</b>			
长期股权投资	11	8,143,158,446.79	6,982,695,207.76
<b>长期投资合计</b>		<b>8,143,158,446.79</b>	<b>6,982,695,207.76</b>
其中:股权投资差额		(2,200,217.15)	599,609,522.66
<b>固定资产</b>			
固定资产原价		106,531,821.11	100,809,031.02
减: 累计折旧		39,935,509.22	34,044,748.94
固定资产净值		66,596,311.89	66,764,282.08
减: 固定资产减值准备		-	-
固定资产净额		66,596,311.89	66,764,282.08
<b>固定资产合计</b>		<b>66,596,311.89</b>	<b>66,764,282.08</b>
<b>无形资产及其他资产</b>			
长期待摊费用		58,002,029.50	12,055,223.24
<b>无形及其他资产合计</b>		<b>58,002,029.50</b>	<b>12,055,223.24</b>
<b>资产总计</b>		<b>24,799,337,171.61</b>	<b>11,042,512,451.99</b>

刊载于第63页至第106页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  
资产负债表  
2006 年 12 月 31 日  
(金额单位: 人民币元)

项目	附注	2006 年	2005 年
<b>负债及股东权益</b>			
<b>流动负债</b>			
短期借款		1,600,000,000.00	900,000,000.00
应付票据		-	3,781,990.38
应付福利费		7,271,014.47	6,021,941.81
应交税金		8,470,442.65	2,938,614.66
其他应交款		124,311.84	42,661.02
其他应付款		1,582,828,746.81	471,468,933.22
预提费用		5,760,758.64	2,600,000.00
一年内到期的长期负债		284,919,243.79	-
<b>流动负债合计</b>		<b>3,489,374,518.20</b>	<b>1,386,854,141.09</b>
<b>长期负债</b>			
长期借款		6,437,660,000.00	290,000,000.00
应付债券	24	-	884,762,649.44
长期应付款		-	174,919,243.79
<b>长期负债合计</b>		<b>6,437,660,000.00</b>	<b>1,349,681,893.23</b>
<b>负债合计</b>		<b>9,927,034,518.20</b>	<b>2,736,536,034.32</b>
<b>股东权益</b>			
股本		4,369,898,751.00	3,722,687,670.00
资本公积		5,431,777,482.61	1,075,553,873.40
盈余公积		4,402,087,926.99	2,893,840,406.35
其中: 法定公益金		-	240,245,860.12
未分配利润		668,538,492.81	613,894,467.92
其中: 现金股利		655,484,812.65	558,403,150.50
外币报表折算差额		-	-
<b>股东权益合计</b>		<b>14,872,302,653.41</b>	<b>8,305,976,417.67</b>
<b>负债及股东权益总计</b>		<b>24,799,337,171.61</b>	<b>11,042,512,451.99</b>

刊载于第63页至第106页的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

万科企业股份有限公司  
合并利润及利润分配表  
2006 年度  
(金额单位: 人民币元)

项目	附注	2006 年	2005 年
<b>一、主营业务收入</b>	32	<b>17,848,210,282.17</b>	<b>10,558,851,683.83</b>
减: 主营业务成本	32	11,201,866,353.06	6,884,920,656.05
主营业务税金及附加	33	1,573,596,770.31	641,346,741.57
<b>二、主营业务利润</b>		<b>5,072,747,158.80</b>	<b>3,032,584,286.21</b>
加: 其他业务(亏损)/利润		(1,432,316.14)	12,570,882.78
减: 营业费用		625,716,844.96	466,289,323.58
管理费用		851,962,869.56	519,869,226.09
财务费用	34	140,151,591.93	16,197,148.22
<b>三、营业利润</b>		<b>3,453,483,536.21</b>	<b>2,042,799,471.10</b>
减: 投资损失	35	64,553,150.61	84,428,399.95
加: 营业外收入	42	21,307,390.59	28,255,029.67
减: 营业外支出	42	13,719,549.57	10,444,439.84
<b>四、利润总额</b>		<b>3,396,518,226.62</b>	<b>1,976,181,660.98</b>
减: 所得税		1,088,077,748.00	542,755,949.14
少数股东损益		153,801,163.44	83,062,895.06
<b>五、净利润</b>		<b>2,154,639,315.18</b>	<b>1,350,362,816.78</b>
加: 年初未分配利润	31	613,894,467.92	414,846,412.17
<b>六、可分配利润</b>		<b>2,768,533,783.10</b>	<b>1,765,209,228.95</b>
减: 提取法定盈余公积金	31	215,463,931.52	135,036,281.68
<b>七、可供股东分配的利润</b>		<b>2,553,069,851.58</b>	<b>1,630,172,947.27</b>
减: 提取任意盈余公积金	31	1,292,783,589.12	675,181,408.40
应付普通股股利	31	591,747,769.65	341,097,070.95
<b>八、年末未分配利润</b>		<b>668,538,492.81</b>	<b>613,894,467.92</b>

补充资料

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	110,036,127.80	1,947,073.74

刊载于第63页至第106页的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

万科企业股份有限公司  
利润及利润分配表  
2006 年度  
(金额单位：人民币元)

项目	附注	2006 年	2005 年
一、主营业务收入		-	-
减：主营业务成本		-	-
主营业务税金及附加		5,247,003.39	-
二、主营业务亏损		<b>(5,247,003.39)</b>	-
加：其他业务利润/(亏损)		29,614,356.71	(4,096,985.23)
减：管理费用		151,602,090.94	81,134,842.73
加：财务净收益		88,155,353.87	92,313,486.25
三、营业(亏损)/利润		<b>(39,079,383.75)</b>	<b>7,081,658.29</b>
加：投资收益	35	2,193,055,441.09	1,344,195,448.26
营业外收入		958,482.60	87,479.54
减：营业外支出		222,189.67	322,236.89
四、利润总额		<b>2,154,712,350.27</b>	<b>1,351,042,349.20</b>
减：所得税		73,035.09	679,532.42
五、净利润		<b>2,154,639,315.18</b>	<b>1,350,362,816.78</b>
加：年初未分配利润		613,894,467.92	414,846,412.17
六、可分配利润		<b>2,768,533,783.10</b>	<b>1,765,209,228.95</b>
减：提取法定盈余公积金		215,463,931.52	135,036,281.68
七、可供股东分配的利润		<b>2,553,069,851.58</b>	<b>1,630,172,947.27</b>
减：提取任意盈余公积金		1,292,783,589.12	675,181,408.40
应付普通股股利		591,747,769.65	341,097,070.95
八、未分配利润		<b>668,538,492.81</b>	<b>613,894,467.92</b>

刊载于第63页至第106页的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

万科企业股份有限公司  
合并现金流量表  
2006 年度  
(金额单位：人民币元)

项 目	附注	2006 年
销售商品、提供劳务收到的现金		19,031,451,403.09
收取的租金		31,851,598.17
收到的其他与经营活动有关的现金	(a)	477,318,095.55
<b>现金流入小计</b>		<b>19,540,621,096.81</b>
购买商品、接受劳务支付的现金		17,425,396,578.83
经营租赁所支付的现金		28,447,389.25
支付给职工以及为职工支付的现金		749,263,247.62
支付的各项税费		1,992,112,568.51
支付的其他与经营活动有关的现金	(b)	2,369,522,794.47
<b>现金流出小计</b>		<b>22,564,742,578.68</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>		<b>(3,024,121,481.87)</b>
收回投资所收到的现金		347,988,327.73
其中：出售子公司所收到的现金		6,895,655.00
分得股利或利润所收到的现金		677,600.00
银行利息收入所收到的现金		77,473,253.14
处置固定资产、无形资产和其他长期资产而收回的现金净额		11,450,255.22
收到的其他与投资活动有关的现金		-
<b>现金流入小计</b>		<b>437,589,436.09</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金		136,018,238.71
权益性投资所支付的现金		1,630,706,743.93
其中：购买子公司所支付的现金		1,472,251,854.00
债权性投资所支付的现金		222,685,298.07
支付的其他与投资活动有关的现金		-
<b>现金流出小计</b>		<b>1,989,410,280.71</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		<b>(1,551,820,844.62)</b>
吸收权益性投资所收到的现金		5,501,690,722.81
借款所收到的现金		11,422,040,181.07
收到的其他与筹资活动有关的现金		-
<b>现金流入小计</b>		<b>16,923,730,903.88</b>
偿还债务所支付的现金		3,681,696,980.16
发生筹资费用所支付的现金		-
分配股利所支付的现金		606,054,572.52
偿还利息所支付现金		571,819,054.00
<b>现金流出小计</b>		<b>4,859,570,606.68</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		<b>12,064,160,297.20</b>
汇率变动对现金的影响		6,442,516.99
<b>现金及现金等价物净增加额</b>		<b>7,494,660,487.70</b>

刊载于第63页至第106页的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

万科企业股份有限公司  
合并现金流量表(续)  
2006 年度  
(金额单位: 人民币元)

项 目	附注	2006 年
<b>将净利润调节为经营活动的现金流量</b>		
<b>净利润</b>		<b>2,154,639,315.18</b>
加: 少数股东损益		153,801,163.44
计提的资产减值准备		15,428,018.19
固定资产折旧		51,678,327.81
无形资产摊销		-
长期待摊费用的摊销		1,179,550.44
待摊费用增加		(2,183,526.71)
预提费用增加		540,373,567.06
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失		785,011.83
固定资产报废损失		-
财务费用		140,151,591.93
投资损失		64,553,150.61
递延税款贷项		-
存货的增加		(7,856,661,489.28)
经营性应收项目的增加		(871,043,037.35)
经营性应付项目的增加		2,502,606,874.99
股份支付的员工费用		80,569,999.99
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>		<b>(3,024,121,481.87)</b>
<b>现金及现金等价物净增加情况</b>		
现金及现金等价物的期末余额		10,743,695,198.09
减: 现金及现金等价物的期初余额		3,249,034,710.39
<b>现金及现金等价物净增加额</b>		<b>7,494,660,487.70</b>

刊载于第63页至第106页的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

万科企业股份有限公司  
现金流量表  
2006 年度  
(金额单位：人民币元)

项 目	附注	2006 年
销售商品、提供劳务收到的现金		-
收取的租金		1,846,926.00
收到的其他与经营活动有关的现金	(a)	1,743,513,232.48
<b>现金流入小计</b>		<b>1,745,360,158.48</b>
购买商品、接受劳务支付的现金		-
经营租赁所支付的现金		-
支付给职工以及为职工支付的现金		233,181,147.74
支付的各项税费		188,585.89
支付的其他与经营活动有关的现金	(b)	9,648,588,452.54
<b>现金流出小计</b>		<b>9,881,958,186.17</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>		<b>(8,136,598,027.69)</b>
收回投资所收到的现金		996,900,357.65
其中：出售子公司所收到的现金		996,900,357.65
分得股利或利润所收到的现金		529,327,363.52
银行利息收入所收到的现金		-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产而收回的现金净额		122,389.67
收到的其他与投资活动有关的现金		415,574,302.05
<b>现金流入小计</b>		<b>1,941,924,412.89</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金		7,453,301.58
权益性投资所支付的现金		721,505,626.01
其中：购买子公司所支付的现金		609,858,051.88
债权性投资所支付的现金		-
支付的其他与投资活动有关的现金		-
<b>现金流出小计</b>		<b>728,958,927.59</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		<b>1,212,965,485.30</b>
吸收权益性投资所收到的现金		4,196,700,000.00
发行债券所收到的现金		-
借款所收到的现金		9,287,660,000.00
收到的其他与筹资活动有关的现金		-
<b>现金流入小计</b>		<b>13,484,360,000.00</b>
偿还债务所支付的现金		2,333,869,600.00
发生筹资费用所支付的现金		74,401,924.00
分配股利所支付的现金		559,289,840.91
偿还利息所支付现金		308,267,494.87
<b>现金流出小计</b>		<b>3,275,828,859.78</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		<b>10,208,531,140.22</b>
汇率变动对现金的影响		-
<b>现金及现金等价物净增加额</b>		<b>3,284,898,597.83</b>

刊载于第14页至第57页的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

万科企业股份有限公司

现金流量表(续)

2006 年度

(金额单位: 人民币元)

项 目	附注	2006 年
将净利润调节为经营活动的现金流量		
<b>净利润</b>		<b>2,154,639,315.18</b>
加: 少数股东损益		-
计提的资产减值准备		126,223.24
固定资产折旧		7,498,882.10
预提费用增加		3,160,758.64
财务费用		(89,237,555.83)
投资收益		(2,193,055,441.09)
经营性应收项目的增加		(9,759,445,788.97)
经营性应付项目的增加		1,659,145,579.05
股份支付的员工费用		80,569,999.99
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>		<b>(8,136,598,027.69)</b>
现金及现金等价物净增加情况		
现金及现金等价物的期末余额		4,805,847,947.27
减: 现金及现金等价物的期初余额		1,520,949,349.44
<b>现金及现金等价物净增加额</b>		<b>3,284,898,597.83</b>

(a) 合并现金流量表中收到的其他与经营活动有关的现金主要为收到关联公司往来款。

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

(b) 合并现金流量表中支付的其他与经营活动有关的现金主要为营业费用、管理费用以及支付的与关联公司往来款。

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

刊载于第63页至第106页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  
分部报表（地区分部）  
2006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	2,557,377,503.52	1,504,271,903.96	290,368,070.21	762,737,529.35	12,227,330,851.31	10,544,259,051.56
	上年数	1,556,518,753.68	953,805,785.28	191,450,701.92	411,262,266.48	4,998,908,965.73	3,058,326,519.79
广州地区	本年数	1,266,542,664.32	873,385,355.76	139,683,587.25	253,473,721.31	4,811,585,210.48	4,202,444,315.42
	上年数	771,472,739.61	525,395,275.60	82,299,602.52	163,777,861.49	2,059,727,570.49	1,652,244,068.22
珠三角其他地区	本年数	1,327,328,985.34	1,023,814,065.66	113,304,140.03	190,210,779.65	5,338,712,330.19	5,190,445,466.02
	上年数	559,891,303.86	473,556,678.58	37,939,677.22	48,394,948.06	1,106,268,431.80	921,696,648.20
上海地区	本年数	4,273,845,788.28	2,846,949,687.02	282,020,058.37	1,144,876,042.89	12,837,657,010.20	11,269,687,386.14
	上年数	2,311,274,078.79	1,471,359,436.96	153,524,350.39	686,390,291.44	5,942,846,301.74	3,631,319,940.28
苏 州 \ 杭 州 地区	本年数	900,077,574.66	714,991,861.25	18,226,427.41	166,859,286.00	6,582,449,876.41	6,070,244,741.79
	上年数	-	-	3,501,967.61	(3,501,967.61)	372,658,498.92	327,972,442.93
长三角其他地区	本年数	1,780,902,678.71	1,440,010,561.82	96,088,779.23	244,803,337.66	2,346,997,094.99	1,697,321,750.42
	上年数	1,110,718,298.32	851,305,993.03	64,949,810.98	194,462,494.31	1,901,643,873.30	1,151,696,616.64
北京地区	本年数	1,218,541,820.09	997,376,609.98	149,318,064.22	71,847,145.89	5,086,890,705.06	4,210,412,181.68
	上年数	1,061,957,712.41	901,368,641.52	97,861,685.26	62,727,385.63	1,104,796,147.80	830,464,304.68
天津地区	本年数	1,716,767,368.48	1,287,741,852.72	95,466,914.02	333,558,601.74	3,141,104,056.08	2,743,437,573.58
	上年数	765,820,987.75	550,316,688.62	119,317,520.45	96,186,778.68	1,692,258,281.46	1,480,775,329.60
环渤海其他地区	本年数	1,367,134,301.58	1,074,604,687.24	135,734,332.15	156,795,282.19	2,399,391,664.28	1,899,063,478.33
	上年数	1,572,107,308.61	1,250,538,524.46	109,726,015.86	211,842,768.29	1,503,677,459.11	865,587,349.94
武汉地区	本年数	638,152,944.95	522,044,342.33	58,646,671.21	57,461,931.41	1,375,354,753.21	1,189,673,148.22
	上年数	343,526,694.46	265,291,759.30	40,076,267.36	38,158,667.80	800,703,973.19	551,941,384.03
成都地区	本年数	862,187,829.46	647,449,481.00	83,057,545.01	131,680,803.45	2,369,979,389.68	2,084,093,301.23
	上年数	559,861,990.89	396,447,299.21	50,802,081.04	112,612,610.64	1,124,770,109.61	673,831,748.98
其他地区	本年数	-	-	19,922,577.59	(19,922,577.59)	1,185,996,784.31	1,253,358,586.85
	上年数	-	-	11,935,416.18	(11,935,416.18)	901,087,595.21	838,669,756.21
未分配项目	本年数	33,159,941.17	8,792,587.85	63,446,737.06	(39,079,383.74)	28,506,272,515.94	18,922,598,530.57
	上年数	2,941,230.82	7,038,216.05	56,940,572.17	(61,037,557.40)	9,630,144,558.33	4,946,854,229.28
抵销	本年数	(23,687,882.77)	(94,416,321.46)	72,547,402.69	(1,818,964.00)	(39,701,804,671.45)	(39,775,118,077.14)
	上年数	(1,892,148.60)	(77,380,517.00)	(17,969,971.07)	93,458,339.47	(11,147,099,705.39)	(7,520,211,505.55)
合计	本年数	<b>17,918,331,517.79</b>	<b>12,847,016,675.13</b>	<b>1,617,831,306.45</b>	<b>3,453,483,536.21</b>	<b>48,507,917,570.69</b>	<b>31,501,921,434.67</b>
	上年数	<b>10,614,198,950.60</b>	<b>7,569,043,781.61</b>	<b>1,002,355,697.89</b>	<b>2,042,799,471.10</b>	<b>21,992,392,061.30</b>	<b>13,411,168,833.23</b>

注：集团确定了以珠江三角洲、长江三角洲和环渤海湾区域为中心以及其他区域中心城市以及北京、天津、深圳、上海、广州五大中心城市的发展策略。报告期内按此区域划分进行分析，上年度该项目的对比数据相应调整列示。未分配项目包括集团总部以及资金中心数据。



**万科企业股份有限公司**  
**财务报表附注**  
**2006年度**  
**(金额单位: 人民币元)**

## **1. 公司基本情况**

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

1991年1月29日,本公司发行之A股在深圳证券交易所上市。

1993年5月28日,本公司发行之B股在深圳证券交易所上市。

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

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

## **2. 主要会计政策**

本公司及子公司(“本集团”)编制财务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和《企业会计制度》及其他有关规定制定的。

### **(a) 会计年度**

本集团的会计年度自公历1月1日起至12月31日止。

### **(b) 记账基础和计量原则**

本集团的记账基础为权责发生制。除特别声明外,计量方法为历史成本法。

### **(c) 记账本位币及外币折算**

本集团以人民币为记账本位币。

外币业务按业务发生当月一日中国人民银行公布的外汇牌价折合为人民币。年末各项货币性外币资产、负债账户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有关的汇兑损益(参见附注2(j))和下文所述情况外,外币折算差异作为汇兑损益计入当期损益。

与开发房地产物业直接有关的汇兑损益,在房地产物业竣工之前,予以资本化。

境外子公司的财务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) 合并财务报表的编制方法**

本集团合并财务报表是按照《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。

合并财务报表的合并范围包括本公司及其所有子公司。子公司指本公司通过直接及间接占被投资公司50%以上(不含50%)权益性资本的公司,或本公司虽然占被投资公司权益性资本不足50%但对其具有实质控制权的公司。只有在本公司对子公司占50%以上权益性资本或虽占其权益性资本不足50%但对其具有实质控制权的期间,其经营成果才反映在本集团的合并利润表中。少数股东应占的权益和损益作为独立项目记入合并财务报表内。

## 2. 主要会计政策 (续)

### (d) 合并财务报表的编制方法 (续)

本集团根据财政部财会 [2003] 10 号文《关于执行<企业会计制度>和相关会计准则有关问题解答 (二)》的有关规定,于本报告期内购买的子公司,在编制合并资产负债表时,不调整合并资产负债表的期初数;在编制合并利润表时,本公司将购买的子公司自股权转让生效日起至 2006 年 12 月 31 日止的相关收入、成本、利润纳入本期的合并利润表;在编制合并现金流量表时,将购买子公司自股权转让生效日起至 2006 年 12 月 31 日止的现金流量表纳入本报告期的合并现金流量表。

合并时所有重大内部交易,包括集团间未实现利润及往来余额均已抵销。

### (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、其他应收款)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。

短期投资按成本与市价孰低计价。短期投资初始成本是指取得短期投资的全部价款,但不包括已宣告但尚未领取的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息。

本集团对短期投资按单项投资计算市价低于成本的差额,计算短期投资跌价准备。

### (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产品。非开发产品包括原材料、库存商品、低值易耗品。

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

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

已完工开发产品是指已建成、待出售的物业;

出租开发产品是指本集团意图出售而暂以经营租赁方式出租的物业,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;

在建开发产品是指尚未建成、以出售为开发目的的物业;

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

## 2. 主要会计政策 (续)

### (h) 存货核算方法 (续)

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

长期投资按账面价值与可收回金额孰低计价。

本集团对被投资企业具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资采用权益法核算，即最初以初始投资成本计量，以后根据应享有的被投资企业所有者权益的份额进行调整。初始投资成本与享有被投资企业所有者权益份额之差额作为股权投资差额，并按以下方式处理：

——初始投资成本超过享有被投资企业所有者权益份额之差额的，在投资年限内按直线法摊销，当期摊销金额计入投资损益，年末摊销余额包括在“长期股权投资”中。本集团对股权投资差额计提减值准备（参见附注 2(m)）。

——初始投资成本低于享有被投资企业所有者权益份额之差额记入资本公积-股权投资准备。在财政部 2003 年 4 月 7 日发布《关于执行〈企业会计制度〉和相关会计准则有关问题解答（二）》（财会[2003]10 号）以前已做摊销处理的股权投资差额仍按 10 年按直线法摊销。

本集团对被投资企业无控制、无共同控制且无重大影响的长期股权投资采用成本法核算，即以初始投资成本计价。投资收益在被投资企业宣布现金股利或利润分配时确认。处置或转让长期股权投资按实际取得的价款与账面价值的差额计入当期损益。本集团对长期投资计提减值准备（参见附注 2(m)）。

本集团因对被投资企业追加投资等原因，应向实际取得对被投资单位控制，或对被投资单位实施重大影响时，即对长期股权投资额的核算从成本法改为权益法，按股权投资的账面价值作为新的投资成本，新的投资成本与应享有被投资单位所有者权益份额的差额，作为股权投资差额，按上述规定处理。

### (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人民币 2,000 元以上的资产。

固定资产以成本减累计折旧及减值准备（参见附注 2(m)）记入资产负债表内。在建工程以成本减去减值准备（参见附注 2(m)）记入资产负债表内。

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

在建工程在达到预定可使用状态时转入固定资产。

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

各类固定资产的预计使用年限和预计净残值率分别为：

类别	预计使用年限	年折旧率	预计净残值率
房屋及建筑物	12.5-25	3.84%-7.68%	4%
装修费*	5	20.00%	0%
机器设备	10	9.60%	4%
运输工具	5	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。

## 2. 主要会计政策 (续)

### (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) 资产减值准备

本集团对各项资产（包括长期投资、固定资产、在建工程及其他资产）的账面价值定期进行审阅，以评估可收回金额是否已跌至低于账面价值。当发生事项或情况变化显示账面价值可能无法收回，这些资产便需进行减值测试。若出现减值情况，账面价值会减低至可收回金额。减计的价值即为减值损失。

可收回金额是指销售净价与预期从该资产的持续使用和使用寿命结束时的处置中形成的预计未来现金流量的现值两者中的较高者。

基于本集团购买房地产企业产生的股权投资差额，主要源自收购的房地产公司土地资源中可规划面积的增值，截至年末，本公司实际消耗的土地资源大于按投资年限摊销减少的土地资源，故本集团对该等事项补充计提了股权投资差额减值准备。

本集团按单项项目计算资产减值损失，并将减值损失记入当期损益。但当本集团已将长期股权投资初始投资成本小于应享有被投资单位所有者权益份额的差额记入了资本公积后，本集团将长期股权投资的减值损失首先冲减该投资初始确认时记入资本公积的金额，减值损失超过该资本公积的部分记入当期损益。

如果有迹象表明以前年度据以计提资产减值的各种因素发生变化，使得资产的可收回金额大于其账面价值，则以前年度已确认的资产减值损失便会转回，转回的资产减值损失计入当期损益，但转回后资产的账面价值不应高于假如资产没有计提资产减值情况下的账面价值。长期股权投资的减值损失转回时，首先转回原确认减值损失时记入损益的部分，然后再恢复原冲减的资本公积。

### (n) 收入确认原则

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

#### i) 销售商品收入

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

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

#### ii) 物业出租

物业出租按与承租方签定的合同或协议规定按直线法确认房屋出租收入的实现。

#### iii) 提供劳务

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

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

## 2. 主要会计政策 (续)

### (n) 收入确认原则 (续)

#### iv) 利息收入

利息收入是按借出资金本金、货币资金存款和适用利率计算，并以时间为基准确认。

### (o) 借款费用

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

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

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

由发行可转换公司债券发生的借款费用的处理参见附注 2(l)。

### (p) 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。

### (q) 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。

### (r) 所得税

所得税采用应付税款法核算。本集团的当期所得税费用按照当期应纳税所得额及适用税率计算。

### (s) 关联方

如果本集团有能力直接或间接控制、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。关联方可为个人或企业。

### (t) 股利分配

现金股利于宣告发放时计入当期利润及利润分配表。资产负债表日至财务报表批准报出日之间建议或批准的现金股利在资产负债表股东权益中单独列示。

### (u) 预计负债及或有负债

如果本集团须就已发生的事件承担现时义务，且该义务的履行很可能会导致经济利益流出企业，以及有关金额能够可靠地估计，本集团便会对该义务计提预计负债。

如果上述义务的履行导致经济利益流出企业的可能性较低，或是无法对有关金额作出可靠地估计，该义务将被披露为或有负债。

## 2. 主要会计政策 (续)

### (v) 权益结算的股份支付

本公司的职工激励计划是以获取职工服务而以股份作为对价进行结算的安排，因此，本公司确定这是一种以权益结算的股份支付安排，该激励计划的详细操作模式及情况请见附注 45。该职工激励计划的授予日是指本公司股东大会通过该计划的日期。在完成等待期内的服务和达到指定业绩及股价条件时，指定的激励对象才能拥有归属权。在等待期内的每个资产负债表日，本公司以对该计划可行权的最佳估计为基础，按照该计划于授予日的公允价值计量，在等待期按直线法平均分摊计入管理费用，及相应增加资本公积中的股权激励公积金。该计划的公允价值是本公司采用公认的统计评估模型进行估计确定的。因该计划的可行权条件包括对股票市场价格以及业绩的规定，本公司在授予日是根据最可能的市场条件和业绩结果预计等待期的长度。

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

### (w) 退休福利

按照中国有关法规，本集团为员工参加了政府组织安排的定额供款退休计划，本集团按员工工资的一定比率向退休计划供款，上述供款按照权责发生制原则计入当期损益，按供款计划缴款后本集团不再其他的支付计划。

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

(i) 除以下所列地区公司外，本集团的子公司适用的所得税税率为 33%。

	税率	附注
深圳、珠海地区	15%	注 1
香港地区	17.5%	注 2
上海浦东	15%	注 3
大连地区	30%	注 4

注 1：根据《中华人民共和国企业所得税法及其实施细则》，深圳、珠海属于经济特区，税率为 15%。

注 2：根据香港《税务条例》香港地区的企业所得税是 17.5%。

注 3：根据 1992 年 9 月 15 日国家税务局颁发的《关于上海浦东新区中资联营使用的所得税税率的通知》规定上海浦东地区企业所得税为 15%。

注 4：根据大连市政府规定，外商投资企业自获利年度起七年内适用 30% 的所得税税率，即免征 3% 的地方所得税。

#### 4 合并财务报表的范围及其变化

4.1 本公司所控制的境内外主要子公司情况及合并范围如下：

##### A 主要房地产公司

序号	公司	注册地	法定代表人	币别	注册资本	集团拥有权益		主营业务
						直接	间接	
1、	深圳市万科房地产有限公司	深圳市	徐洪舸	人民币	600,000,000.00	95%	5%	房地产开发
2、	深圳万科置业有限公司	深圳市	徐洪舸	人民币	80,000,000.00	-	100%	房地产开发和经营
3、	深圳市万科东海岸房地产开发有限公司	深圳市	徐洪舸	人民币	10,000,000.00	-	100%	房地产开发和经营
4、	深圳市万科东海岸实业有限公司	深圳市	徐洪舸	人民币	10,000,000.00	-	100%	房地产开发和经营
5、	深圳市万科溪之谷房地产有限公司	深圳市	徐洪舸	人民币	10,000,000.00	-	60%	房地产开发和经营
6、	深圳市万科第五园房地产有限公司	深圳市	徐洪舸	人民币	10,000,000.00	-	100%	房地产开发和经营
7、	深圳万科南城房地产有限公司	深圳市	徐洪舸	人民币	10,000,000.00	-	90%	房地产开发和经营
8、	惠州市万科房地产有限公司	惠州市	徐洪舸	人民币	10,000,000.00	-	100%	房地产开发
9、	深圳万科城房地产开发有限公司	深圳市	徐洪舸	美元	12,100,000.00	-	100%	房地产开发经营
10、	深圳市万科九州房地产开发有限公司*	深圳市	徐洪舸	人民币	10,000,000.00	-	90%	房地产开发经营
11、	深圳市温馨花园房地产开发有限公司*	深圳市	徐洪舸	人民币	10,000,000.00	-	100%	房地产开发经营
12、	厦门市万科房地产有限公司*	深圳市	徐洪舸	人民币	20,000,000.00	-	100%	房地产开发经营
13、	深圳市万科城市风景房地产开发有限公司*	深圳市	徐洪舸	人民币	10,000,000.00	-	100%	房地产开发经营
14、	深圳万科新城房地产开发有限公司*	深圳市	徐洪舸	美元	6,250,000.00	-	100%	房地产开发经营
15、	深圳万科兴业房地产开发有限公司*	深圳市	徐洪舸	人民币	10,000,000.00	-	90%	房地产开发经营
16、	深圳万科北城房地产开发有限公司*	深圳市	徐洪舸	美元	1,000,000.00	-	100%	房地产开发经营
17、	佛山市万科房地产有限公司	佛山市	徐洪舸	人民币	80,000,000.00	20%	80%	房地产开发和经营
18、	鹏利国际置业 (广州) 有限公司	广州市	杜晶	港币	85,550,000.00	-	100%	房地产开发
19、	广州市万科房地产有限公司	广州市	徐洪舸	人民币	50,000,000.00	90%	10%	房地产开发
20、	广州市万科置业有限公司	广州市	徐洪舸	人民币	30,000,000.00	-	100%	房地产开发
21、	广州市万科星房地产有限公司*(注 1)	广州市	杜晶	美元	18,600,000.00	-	50%	房地产开发经营
22、	广州市鹏万房地产有限公司*(注 1)	广州市	孙忠人	人民币	200,000,000.00	-	50%	房地产开发
23、	东莞市万科房地产有限公司	东莞市	徐洪舸	人民币	20,000,000.00	-	100%	房地产开发
24、	东莞松山居置业有限公司	东莞市	周彤	人民币	10,000,000.00	-	60%	房地产开发经营
25、	东莞市阳光房地产开发公司	东莞市	周彤	人民币	25,000,000.00	-	100%	房地产开发经营
26、	中山市万科房地产有限公司	中山市	徐洪舸	美元	12,000,000.00	-	100%	房地产开发
27、	珠海市万科房地产有限公司*	珠海市	娄英平	人民币	10,000,000.00	-	100%	房地产开发
28、	珠海市珠宾置业发展有限公司*	珠海市	杜秀敏	人民币	109,000,000.00	-	100%	房地产开发
29、	佛山市万科置业有限公司	佛山市	徐洪舸	人民币	20,000,000.00	-	100%	房地产开发和经营
30、	佛山市顺德区万科置业有限公司*	佛山市	刘军	人民币	10,000,000.00	-	100%	房地产开发和经营
31、	上海万科房地产集团有限公司	上海市	刘爱明	人民币	800,000,000.00	90%	10%	房地产开发、装潢
32、	上海万科浦东置业有限公司	上海市	刘爱明	人民币	100,067,000.00	-	100%	房地产开发、装潢
33、	上海万科宝山置业有限公司	上海市	刘爱明	人民币	50,000,000.00	-	100%	房地产开发、装潢
34、	上海华欧房地产有限公司	上海市	刘爱明	人民币	8,000,000.00	-	100%	房地产开发、装潢
35、	上海万科兰乔置业有限公司	上海市	刘爱明	人民币	10,000,000.00	-	100%	房地产开发、装潢
36、	上海南都置地有限公司	上海市	周庆治	人民币	204,090,000.00	-	100%	房地产开发
37、	上海天亿房地产发展有限公司	上海市	刘爱明	人民币	50,000,000.00	-	90%	房地产开发
38、	上海南都白马房地产开发有限公司	上海市	周庆治	人民币	30,000,000.00	-	100%	房地产开发、经营、装潢
39、	上海万科宝南置业有限公司*	上海市	刘爱明	人民币	10,000,000.00	-	100%	房地产开发
40、	上海锦桦房地产开发有限公司	上海市	刘爱明	人民币	100,000,000.00	-	90%	房地产开发经营
41、	上海锦川房地产开发有限公司	上海市	刘爱明	人民币	100,000,000.00	-	90%	房地产开发经营
42、	上海东苑美墅置业有限公司	上海市	沈美琴	人民币	87,957,343.00	-	51%	房地产开发

#### 4. 合并财务报表的范围及其变化 (续)

##### 4.1 本公司所控制的境内外主要子公司情况及合并范围如下: (续)

##### A 主要房地产公司 (续)

公司		注册地	法定代表人	币别	注册资本	集团拥有权益		主营业务
						直接	间接	
43、	镇江润都置业有限公司	镇江市	刘爱明	人民币	10,000,000.00	-	100%	房地产开发、经营、装潢
44、	镇江润中置业有限公司	镇江市	刘爱明	人民币	10,000,000.00	-	100%	房地产开发、经营、装潢
45、	镇江润桥置业有限公司	镇江市	刘爱明	人民币	10,000,000.00	-	100%	房地产开发、经营、装潢
46、	镇江润南置业有限公司	镇江市	刘爱明	人民币	50,000,000.00	-	100%	房地产开发、经营、装潢
47、	上海蓝山小城置业有限公司	上海市	刘爱明	人民币	10,000,000.00	-	100%	房地产开发
48、	上海万科中实房地产有限公司 (注 1)	上海市	刘爱明	人民币	20,000,000.00	-	50%	房地产开发
49、	上海万科翔南置业有限公司*	上海市	刘爱明	人民币	10,000,000.00	-	100%	房地产开发
50、	南京万科置业有限公司	南京市	刘爱明	人民币	150,000,000.00	80%	20%	房地产开发及销售
51、	江西万科益达房地产发展有限公司 (注 1)	南昌市	郁 亮	人民币	20,000,000.00	50%	-	房地产开发经营
52、	无锡万科房地产有限公司	无锡市	丁长峰	人民币	300,000,000.00	60%	-	房地产开发经营
53、	无锡新万房地产有限公司*	无锡市	陆军	人民币	120,000,000.00	-	100%	房地产开发经营
54、	无锡鼎安房地产有限公司*	无锡市	陆军	人民币	10,000,000.00	-	100%	房地产开发
55、	昆山嘉华投资有限公司	昆山市	丁长峰	人民币	50,000,000.00	-	85%	房地产开发经营
56、	宁波万科房地产开发有限公司*	宁波市	吴建勇	人民币	150,000,000.00	-	100%	房地产开发经营
57、	苏州南都建屋有限公司	苏州	周庆治	人民币	300,000,000.00	-	70%	房地产开发经营
58、	苏州万科房地产有限公司*	苏州市	陆军	人民币	30,000,000.00	-	100%	房地产开发经营
59、	苏州万科置业有限公司*	苏州市	刘爱明	美元	42,500,000.00	-	55%	房地产开发经营
60、	万科中粮 (苏州) 置业有限公司*	苏州市	陆军	人民币	230,000,000.00	-	51%	房地产开发经营
61、	杭州万科置业有限公司*	杭州市	丁健	人民币	80,000,000.00	-	100%	房地产开发
62、	浙江万科南都房地产有限公司	杭州市	王海光	人民币	150,000,000.00	-	80%	房地产开发经营
63、	浙江南都置业股份有限公司	杭州市	王海光	人民币	100,000,000.00	-	100%	房地产开发经营
64、	浙江新都房地产开发有限公司	杭州市	朱健华	人民币	20,000,000.00	-	100%	房地产开发
65、	杭州南都佑圣房地产开发有限公司	杭州市	朱健华	人民币	10,000,000.00	-	60%	房地产开发
66、	杭州黎明房地产开发有限公司	杭州市	王海光	人民币	20,000,000.00	-	100%	房地产开发
67、	杭州银都置业有限公司	杭州市	王海光	人民币	20,000,000.00	-	100%	房地产开发
68、	杭州良渚文化村开发有限公司	杭州市	王海光	人民币	30,000,000.00	-	100%	房地产开发
69、	杭州林庐房地产开发有限公司	杭州市	王海光	人民币	170,000,000.00	-	100%	房地产开发
70、	杭州长源旅游发展有限公司	杭州市	王海光	人民币	90,000,000.00	-	100%	房地产开发经营
71、	长沙宏程房地产开发有限公司	长沙市	吴晓勇	人民币	20,000,000.00	-	80%	房地产开发经营
72、	北京万科企业有限公司	北京市	周卫军	人民币	100,000,000.00	80%	20%	房地产开发
73、	北京海开万科房地产开发有限责任公司	北京市	周卫军	人民币	10,000,000.00	60%	40%	房地产开发
74、	北京万科置业有限公司	北京市	周卫军	美元	18,400,000.00	-	100%	房地产开发
75、	北京万科四季花城房地产开发有限公司	北京市	周卫军	人民币	10,000,000.00	-	100%	房地产开发
76、	北京市朝阳万科房地产开发有限公司	北京市	周卫军	人民币	200,000,000.00	60%	-	房地产开发
77、	北京万科中粮假日风景房地产开发有限公司*(注 1)	北京市	孙忠人	人民币	830,000,000.00	-	50%	房地产开发
78、	天津万科房地产有限公司	天津市	刘爱明	人民币	168,010,000.00	71%	29%	房地产开发
79、	天津万科兴业发展有限公司	天津市	刘爱明	人民币	60,000,000.00	-	100%	房地产开发
80、	天津万泰时尚置业有限责任公司*(注 2)	天津市	单小海	人民币	80,000,000.00	-	96%	房地产开发
81、	天津兴海房地产开发有限公司	天津市	林少斌	人民币	15,000,000.00	-	55%	房地产开发经营
82、	天津万科新湖置业有限公司*	天津市	周成辉	人民币	17,000,000.00	75%	25%	房地产开发
83、	天津万科新锐房地产有限公司*(注 1)	天津市	周成辉	人民币	120,000,000.00	-	50%	房地产开发
84、	天津万科新里程房地产有限公司*	天津市	周成辉	人民币	230,000,000.00	-	55%	房地产开发经营
85、	沈阳万科房地产开发有限公司	沈阳市	刘爱明	人民币	100,000,000.00	95%	5%	房地产开发
86、	沈阳万科城市花园开发有限公司	沈阳市	刘爱明	人民币	12,000,000.00	-	100%	房地产开发
87、	沈阳万科四季花城房地产开发有限公司	沈阳市	刘爱明	人民币	10,000,000.00	-	100%	房地产开发



#### 4合并财务报表的范围及其变化 (续)

##### 4.1 本公司所控制的境内外主要子公司情况及合并范围如下: (续)

##### A 主要房地产公司 (续)

公司		注册地	法定代表人	币别	注册资本	集团拥有权益		主营业务
88、	沈阳万科金色家园房地产开发有限公司	沈阳市	刘爱明	人民币	10,000,000.00	-	100%	房地产开发
89、	沈阳万科浑南房地产开发有限公司	沈阳市	杨涛	人民币	10,000,000.00	-	100%	房地产开发
90、	沈阳万科新墅置业有限公司	沈阳市	杨涛	美元	4,520,000.00	-	100%	房地产开发
91、	沈阳华姿风尚房地产开发有限公司*	沈阳市	杨涛	人民币	1,500,000.00	-	100%	房地产开发
92、	沈阳东部置业开发有限公司*	沈阳市	杨涛	人民币	10,000,000.00	-	60%	房地产开发
93、	长春万科房地产开发有限公司	长春市	杨涛	人民币	50,000,000.00	95%	5%	房地产开发
94、	大连万科房地产开发有限公司	大连市	刘爱明	人民币	32,000,000.00	75%	25%	房地产开发
95、	大连万科锦绣花城开发有限公司	大连市	刘爱明	人民币	70,000,000.00	65%	35%	房地产开发
96、	大连万科城置业有限公司*	大连市	陶翀富	美元	42,000,000.00	-	55%	房地产开发
97、	鞍山万科房地产开发有限公司	鞍山市	刘爱明	美元	5,172,700.00	35%	65%	房地产开发和经营
98、	青岛万科银盛泰房地产开发有限公司*	青岛市	饶永生	人民币	100,000,000.00	80%	-	房地产开发经营
99、	成都万科房地产有限公司	成都市	张海	人民币	80,000,000.00	90%	10%	房地产开发
100、	成都万科置业有限公司	成都市	张海	美元	12,100,000.00	-	60%	房地产开发经营
101、	成都倍富置业有限公司	成都市	张海	人民币	10,000,000.00	-	90%	房地产开发经营
102、	成都万科成华置业有限公司*	成都市	张海	人民币	10,000,000.00	-	100%	房地产开发经营
103、	成都万科高新投资有限公司*	成都市	张海	人民币	1,000,000.00	-	100%	房地产开发
104、	东莞市万科建筑技术研究有限公司*	东莞市	张纪文	人民币	20,000,000.00	-	100%	建筑研究
105、	武汉市万科房地产有限公司	武汉市	杨海	人民币	150,000,000.00	95%	5%	房地产开发
106、	武汉万科天诚房地产有限公司*	武汉市	张旭	美元	12,100,000.00	-	55%	房地产开发

\* 为本报告期新设子公司共 34 家。

注 1: 本公司管理层认为上述公司是本公司的子公司, 因为本公司有权决定这些企业的财务和经营政策。

注 2: 于 2006 年 12 月 31 日, 该公司 51% 股权用于长期借款抵押。

##### B 主要物业管理公司

公司		注册地	法定代表人	币别	注册资本	集团拥有权益		主营业务
						直接	间接	
1、	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%	物业管理、维修服务
2、	广州市万科物业管理有限公司	广州市	杜晶	人民币	2,000,000.00	-	100%	物业管理
3、	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%	物业管理
4、	北京万科物业管理有限公司	北京市	谢炜	人民币	5,000,000.00	-	100%	物业管理
5、	天津万科物业管理有限公司	天津市	周成辉	人民币	10,000,000.00	-	100%	房地产物业管理
6、	沈阳万科物业管理有限公司	沈阳市	杨涛	人民币	3,000,000.00	-	100%	物业管理
7、	成都万科物业管理有限公司	成都市	张海	人民币	5,000,000.00	-	100%	物业管理
8、	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%	物业管理
9、	佛山市万科物业管理有限公司*	佛山市	刘军	人民币	3,000,000.00	-	100%	物业管理

\*本报告期本公司新设 1 家物业公司。

#### 4合并财务报表的范围及其变化 (续)

##### 4.1 本公司所控制的境内外主要子公司情况及合并范围如下: (续)

##### C 非主要经营子公司

公司		注册地	法定 代表人	币别	注册资本	集团拥有权益		主营业务
						直接	间接	
1、	万科地产（香港）有限公司	香港	陈志裕	美元	2,000,000.00	80%	20%	房地产代理，投资
2、	永达中国投资有限公司	香港	刘元生	港币	50,000.00	-	100%	投资
3、	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%	咨询服务
4、	深圳市浪骑游艇会有限公司	深圳市	姜英平	人民币	51,700,000.00	-	100%	游艇及泊位出租

D 非主要子公司: 本公司尚有非主要地产公司 7 家, 注册资本总额 6,740 万元, 非主要物业公司 13 家, 注册资本总额 3,500 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 (SPV), 非主要其他子公司共 17 家, 注册资本总额为 1,711 万元。

##### 4.2 本报告期合并范围发生变化的单位和原因如下:

上述“\*”标识的公司是本报告期新设的 35 家子公司明细, 详见上述 4.1.A 主要房地产公司和 4.1.B 主要物业管理公司, 故该等公司纳入合并报表。

##### 4.2.1 本报告期收购的子公司明细:

本报告期内收购的子公司明细如下:

序号	公司名	收购股权比例	收购时间
1、	北京市朝万房地产开发中心	60%	2006 年 1 月 18 日
2、	深圳市万科东海岸房地产开发有限公司	51%	2006 年 2 月 20 日
3、	World City International Inc.	54.20%	2006 年 3 月 7 日
4、	富海有限公司	70%	2006 年 4 月 1 日
5、	深圳市浪骑游艇会有限公司	100%	2006 年 6 月 30 日
6、	上海锦川房地产开发有限公司	90%	2006 年 5 月 31 日
7、	上海锦桦房地产开发有限公司	90%	2006 年 5 月 31 日
8、	成都倍富置业有限责任公司	90%	2006 年 8 月 11 日
9、	苏州南都建屋有限公司	21%	2006 年 8 月 3 日
10、	南都房产集团有限公司	60%	2006 年 8 月 3 日
11、	东莞松山居置业有限公司	60%	2006 年 2 月 20 日
12、	聚唐有限公司	70%	2006 年 12 月 31 日
13、	天津兴海房地产开发有限公司	55%	2006 年 9 月 15 日

具体收购情况请见附注 36。

4.2.2 2006 年 3 月, 本公司及本公司之子公司向北京德福投资有限公司和上海万丰资产管理有限公司出让了深圳市万科影视有限公司 100% 的股权, 该公司相关期间的财务状况和经营成果请见附注 36。

4.2.3 沈阳万科永达房地产开发有限公司、浙江西湖高尔夫置业有限公司和杭州南都宋城置业有限公司是本集团的合营公司, 本年度本集团对合营公司沿用了与 2005 年度一致的会计处理方法, 即对合营公司采用权益法核算, 未纳入合并财务报表或按比例纳入合并报表。

下列所披露的财务报表数据, 除特别注明之外, “期初”系指 2006 年 1 月 1 日, “期末”系指 2006 年 12 月 31 日, “本期”系指 2006 年 1 月 1 日至 12 月 31 日。

## 5货币资金

2006年12月31日					2005年12月31日			
项目	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	1,914,405.96	1.0000	1,914,405.96	人民币	1,584,222.82	1.0000	1,584,222.92
	美元	5,527.31	7.8087	43,161.13	美元	7,487.88	8.0702	63,333.97
	港币	1,506,991.87	1.0047	1,514,074.73	港币	133,540.26	1.0403	138,921.94
	日元	3,751.00	0.0656	246.07	日元	3,751.00	0.0687	257.69
	欧元	1,882.10	10.2665	19,322.58	欧元	1,268.10	10.0988	12,806.29
	澳元	3,185.90	6.6203	21,091.61	澳元	3,185.90	6.6203	21,091.61
				3,512,302.08				1,820,634.42
银行 存款	人民币	10,463,258,659.31	1.0000	10,463,258,659.31	人民币	3,136,448,187.41	1.0000	3,136,448,187.41
	美元	24,291,498.32	7.8087	189,685,022.83	美元	9,348,268.32	8.0702	75,442,394.99
	港币	34,790,576.55	1.0047	34,954,092.26	港币	15,497,806.01	1.0403	16,122,367.59
				10,687,897,774.40				3,228,012,949.99
其他货 币资金	人民币	52,285,121.61	1.0000	52,285,121.61	人民币	19,201,125.98	1.0000	19,201,125.98
				52,285,121.61				19,201,125.98
合计				10,743,695,198.09				3,249,034,710.39

其他货币资金包括物业管理项目代管基金人民币 17,391,619.87 元 (2005 年: 人民币 19,201,125.98 元) (见附注 26)。

## 6应收账款

本集团

2006年12月31日					2005年12月31日			
账龄	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	351,368,442.82	94.19	3,513,684.43	1.00	359,049,630.87	92.24	3,890,496.30	1.08
1-2 年	15,002,466.99	4.03	750,123.34	5.00	5,351,936.45	1.37	913,596.77	17.07
2-3 年	1,538,091.94	0.41	76,904.60	5.00	13,000,542.10	3.34	650,027.11	5.00
3 年以上	5,125,361.04	1.37	4,083,977.20	79.68	11,865,435.45	3.05	6,505,723.65	54.83
合计	373,034,362.79	100.00	8,424,689.57		389,267,544.87	100.00	11,959,843.83	

于 2006 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:

2006年12月31日			2005年12月31日	
金额	人民币	26,710,000.00	人民币	132,122,386.00
占应收账款总额比例		7.16%		33.94%

以上应收账款均为一年内发生的待支付购房款。

上述应收账款中全额计提坏账准备的金额计人民币 3,637,669.84 元(2005 年: 人民币 4,186,965.76 元)。

上述余额中无对持有本公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东的应收款项。

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

坏账准备的计提比例参见附注 2 (f)。坏账准备的明细表参见附注 41。

## 7其它应收款

### 本集团

账龄	金额 人民币	2006年12月31日		比例 (%)	金额 人民币	2005年12月31日		比例 (%)
		比例 (%)	坏账准备 人民币			比例 (%)	坏账准备 人民币	
1年以内	576,654,314.05	77.71	29,992,538.26	5.20	570,771,585.21	77.22	10,944,569.86	1.92
1-2年	86,108,737.90	11.60	5,869,961.97	6.82	122,400,022.24	16.56	6,922,175.04	5.66
2-3年	18,792,208.92	2.53	1,681,645.71	8.95	12,232,500.30	1.65	1,449,476.53	11.85
3年以上	60,490,898.14	8.16	33,496,266.68	55.37	33,774,619.01	4.57	14,892,798.74	44.09
合计	<b>742,046,159.01</b>	<b>100.00</b>	<b>71,040,412.62</b>		<b>739,178,726.76</b>	<b>100.00</b>	<b>34,209,020.17</b>	

于2006年12月31日，本集团其它应收款前5名单位（个人）的总额如下：

2006年12月31日				2005年12月31日			
金额	人民币	228,788,990.31	人民币	444,741,337.34			
占其它应收款总额比例		30.83%		60.17%			

以上其它应收款主要为联营公司往来款、一年内发生的代垫款及保证金（参见附注37(3)）等。

上述准备中全额计提坏账准备的金额计人民币26,413,959.82元（2005年：人民币5,635,262.48元）。

上述余额中无对持有本公司5%（含5%）以上表决权股份的股东的应收款项。

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

坏账准备的计提比例参见附注2（f）。坏账准备的明细表参见附注41。

本公司

账龄	金额 人民币	2006年12月31日		比例 (%)	金额 人民币	2005年12月31日		比例 (%)
		比例 (%)	坏账准备 人民币			比例 (%)	坏账准备 人民币	
1年以内	11,712,005,499.92	99.94	3,860.82	0.00	2,453,704,862.46	99.76	104,482.95	0.00
1-2年	-	-	-	-	4,560.92	0.01	228.05	5.00
2-3年	4,405.81	0.01	220.29	5.00	986,215.05	0.04	49,310.75	5.00
3年以上	6,441,040.18	0.05	1,932,312.01	30.00	4,794,319.92	0.19	1,656,148.13	34.54
合计	<b>11,718,450,945.91</b>	<b>100.00</b>	<b>1,936,393.12</b>		<b>2,459,489,958.35</b>	<b>100.00</b>	<b>1,810,169.88</b>	

于2006年12月31日，本其它应收款前5名单位（个人）的总额如下：

2006年12月31日				2005年12月31日			
金额	人民币	6,984,886,889.87	人民币	1,397,000,000			
占其它应收款总额比例		59.61%		56.80%			

以上其它应收款主要为联营公司往来款、一年内发生的代垫款及保证金（参见附注37(3)）等。

上述准备中无全额计提坏账准备的其它应收款。上述余额中无对持有本公司5%（含5%）以上表决权股份的股东的应收款项。

本年度，本公司无个别重大收回以前年度已全额或以较高比例计提坏账准备的其它应收款。坏账准备的计提比例参见附注2（f）。坏账准备的明细表参见附注41。

## 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。

2006年12月31日，无对持有本公司5%（含5%）以上表决权股份的股东的预付款项。

## 9. 存货

项目	2006 年 12 月 31 日		2005 年 12 月 31 日	
	金额	跌价准备	金额	跌价准备
已完工开发产品	2,569,436,605.42	688,495.90	2,195,115,641.75	1,019,787.77
出租开发产品	358,220,165.55	11,374,763.63	244,760,611.84	26,874,036.33
在建开发产品	13,371,845,671.17	-	5,440,427,808.08	36,000,000.00
拟开发产品	14,507,559,337.06	-	6,991,550,271.49	-
在产品	-	-	22,877,339.62	-
原材料	8,410,385.72	-	1,714,621.05	-
库存商品	1,233,706.15	-	19,432,249.00	2,733,990.93
低值易耗品	385,547.42	-	230,378.88	-
<b>合计</b>	<b>30,817,091,418.49</b>	<b>12,063,259.53</b>	<b>14,916,108,921.71</b>	<b>66,627,815.03</b>

跌价准备明细表参见附注 41。

于 2006 年 12 月 31 日，上述存货中用于长期借款、一年内到期的长期借款及短期借款担保的存货价值为人民币 32 亿元（2005 年：人民币 13 亿元）。

其中：

### (1) 已完工开发产品

项目名称	竣工时间*	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
深圳万科城	2006 年 12 月	91,867,157.82	372,901,307.83	338,489,371.56	126,279,094.09	-
深圳东海岸	2006 年 12 月	81,466,577.21	143,399,023.64	149,596,662.92	75,268,937.93	-
深圳 17 英里	2006 年 9 月	9,048,381.09	262,321,766.78	229,246,410.22	42,123,737.65	-
深圳金域蓝湾	2003 年 12 月	12,303,534.89	-	6,274,689.58	6,028,845.31	-
深圳第五园	2006 年 3 月	-	593,894,526.32	559,203,751.28	34,690,775.04	-
广州城市花园	2006 年 9 月	3,372,281.90	274,055,783.82	243,996,909.26	33,431,156.46	-
广州蓝山	2006 年 3 月	125,677,457.85	179,817,421.99	211,727,641.03	93,767,238.81	-
佛山四季花城	2006 年 12 月	77,281,283.30	261,169,100.60	304,088,414.83	34,361,969.07	-
佛山金色家园	2006 年 12 月	-	237,960,067.11	187,044,744.54	50,915,322.57	-
中山城市风景	2006 年 12 月	92,649,827.80	207,995,363.24	278,901,391.76	21,743,799.28	-
东莞城市高尔夫	2006 年 10 月	55,775,769.74	148,265,692.09	39,842,255.54	164,199,206.29	-
东莞常平万科城	2006 年 12 月	-	157,410,296.72	119,105,575.13	38,304,721.59	-
长沙西街	2004 年 7 月	-	67,298,292.59	15,365,308.31	51,932,984.28	-
上海假日风景	2006 年 1 月	111,496,781.64	480,220,982.48	530,523,585.97	61,194,178.15	-
上海四季花城	2006 年 6 月	908,102.93	394,489,206.71	275,727,621.91	119,669,687.73	-
上海兰乔圣菲	2006 年 12 月	48,305,026.63	-	48,305,026.63	-	-
上海蓝山小城	2005 年 1 月	271,380,671.95	17,959,966.49	159,402,010.53	129,938,627.91	-
上海白马花园	2006 年 9 月	3,659,600.00	131,903,120.18	128,205,778.64	7,356,941.54	-
上海朗润园	2006 年 6 月	-	732,256,008.27	686,162,651.70	46,093,356.57	-
上海新里程	2006 年 11 月	-	350,369,481.00	348,589,314.00	1,780,167.00	-
上海燕南园	2006 年 12 月	-	166,246,697.44	143,815,475.02	22,431,222.42	-
苏州玲珑湾	2006 年 12 月	-	350,259,747.58	171,304,706.80	178,955,040.78	-
杭州良渚文化村	2006 年 12 月	-	502,141,361.39	424,392,084.27	77,749,277.12	-
南京光明城市	2006 年 10 月	153,737,592.42	349,590,000.35	417,196,794.10	86,130,798.67	-
无锡魅力之城	2006 年 9 月	14,369,535.18	864,682,543.91	669,242,597.81	209,809,481.28	-
南昌四季花城	2006 年 12 月	62,941,052.20	166,917,533.98	189,302,315.24	40,556,270.94	-
北京西山庭院	2006 年 2 月	52,080,504.03	95,082,797.62	137,196,715.93	9,966,585.72	-
北京星园	2005 年 8 月	51,963,543.61	-	51,963,543.61	-	-

## 9. 存货 (续)

### (1) 已完工开发产品 (续)

项目名称	竣工时间*	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
北京青青家园	2005 年 6 月	128,566,376.49	-	120,210,574.98	8,355,801.51	-
北京特区 808	2005 年 12 月	-	167,058,812.60	161,729,310.20	5,329,502.40	-
北京公园 5 号	2005 年 12 月	-	50,496,109.00	10,420,616.63	40,075,492.37	-
北京紫台	2006 年 12 月	-	237,139,987.11	201,455,975.85	35,684,011.26	-
北京四季花城	2006 年 12 月	-	350,734,681.81	277,666,457.28	73,068,224.53	-
天津水晶城	2006 年 12 月	71,565,873.29	196,776,658.15	253,590,734.46	14,751,796.98	-
天津东丽湖	2006 年 12 月	135,339,260.41	358,762,370.02	360,453,055.82	133,648,574.61	-
天津假日风景	2006 年 12 月	-	465,589,501.69	448,059,976.25	17,529,525.44	-
沈阳四季花城	2006 年 11 月	38,903,462.31	280,486,723.84	273,399,756.35	45,990,429.80	-
沈阳新榆公馆	2006 年 9 月	69,185,519.01	203,693,896.68	201,443,010.07	71,436,405.62	-
长春城市花园	2006 年 12 月	73,658,601.42	125,022,251.27	165,132,987.70	33,547,864.99	-
长春兰乔圣菲	2006 年 12 月	-	106,737,904.48	65,122,727.52	41,615,176.96	-
鞍山城市花园	2006 年 6 月	58,413,632.72	42,751,310.63	93,165,881.34	7,999,062.01	-
大连城市花园	2006 年 6 月	44,297,083.11	131,342,865.45	159,417,208.33	16,222,740.23	-
成都城市花园	2006 年 10 月	20,145,368.40	216,705,051.55	187,075,076.70	49,775,343.25	-
成都金色家园	2005 年 6 月	33,631,387.86	-	30,706,922.32	2,924,465.54	-
成都魅力之城	2006 年 12 月	75,534,161.52	195,439,612.55	227,565,056.94	43,408,717.13	-
成都双水岸	2006 年 12 月	-	241,935,037.79	192,595,793.14	49,339,244.65	-
武汉城市花园	2006 年 12 月	64,633,630.33	56,766,157.95	97,507,746.84	23,892,041.44	-
武汉西半岛	2006 年 12 月	-	187,509,683.04	160,513,627.38	26,996,055.66	-
武汉香港路项目	2006 年 12 月	-	237,855,704.75	232,855,704.75	5,000,000.00	-
其他	不适用	60,956,602.69	35,457,204.13	38,247,101.98	58,166,704.84	688,495.90
<b>合计</b>		<b>2,195,115,641.75</b>	<b>11,396,869,614.62</b>	<b>11,022,548,650.95</b>	<b>2,569,436,605.42</b>	<b>688,495.90</b>

\* 该时间表示各项目一期或其他已结算各期的结算时间。

### (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
深圳田城市花园车库	5,356,414.04	-	510,134.64	4,846,279.40	-
深圳温馨家园商铺及车位	7,149,212.36	-	4,512,638.27	2,636,574.09	-
深圳金色家园商铺及车位	49,291,716.44	15,250,000.00	4,011,355.76	60,530,360.68	-
深圳四季花城商铺及车位	11,623,219.69	-	969,237.52	10,653,982.17	-
深圳东海岸商铺及车位	8,131,440.04	3,041,522.10	760,961.72	10,412,000.42	-
深圳金域蓝湾商铺	9,710,295.08	4,459,800.95	464,309.48	13,705,786.55	-
深圳俊园车位	3,678,297.02	-	350,313.97	3,327,983.05	-
深圳万科城车位	-	32,639,200.00	460,800.00	32,178,400.00	-
深圳第五园商铺	-	1,766,590.88	27,428.31	1,739,162.57	-
佛山四季花城配套	2,659,507.20	-	461,751.04	2,197,756.16	-
佛山四季花城商业	-	14,073,606.06	135,106.62	13,938,499.44	-
广州蓝山公建商业	-	2,222,228.52	21,333.39	2,200,895.13	-
中山城市风景一期商铺	3,717,162.97	-	3,717,162.97	-	-
上海假日风景商业中心及蚂蚁工房	27,623,148.25	17,383,766.81	5,337,098.29	39,669,816.77	-
上海城花新区南块邻里中心	9,601,133.34	-	299,515.35	9,301,617.99	-
上海四季花城一期商铺	9,736,124.19	-	8,687,380.92	1,048,743.27	-
上海蓝山小城	2,456,652.20	-	99,091.84	2,357,560.36	-

## 9. 存货 (续)

### (2) 出租开发产品 (续)

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
上海万科广场地下车库	2,625,234.39	-	2,625,234.39	-	-
南昌四季花城商铺	-	2,248,212.88	344,010.62	1,904,202.26	-
北京城市花园商业及康乐中心	1,932,835.97	-	1,932,835.97	-	-
北京青青地下车位	-	12,919,875.86	2,490,798.50	10,429,077.36	-
北京星园商铺及车位	-	40,793,985.82	9,020,947.32	31,773,038.50	-
北京西山庭院车库	-	34,829,701.95	12,317,641.02	22,512,060.93	-
天津万科中心商场	42,771,727.48	-	28,373,980.43	14,397,747.05	4,953,524.65
天津世贸广场写字楼	11,920,823.69	-	4,964,076.05	6,956,747.64	3,639,289.59
天津都市花园车库	2,047,465.62	-	316,225.48	1,731,240.14	-
天津花园新城商业	5,175,829.21	-	419,374.28	4,756,454.93	-
沈阳紫金苑车库	5,751,869.07	-	5,751,869.07	-	-
沈阳花园新城车库	11,877,051.40	-	6,843,139.65	5,033,911.75	2,161,949.39
沈阳城市花园车位	-	2,375,000.00	110,833.33	2,264,166.67	620,000.00
成都城市花园商铺	1,565,125.04	15,072,559.99	763,938.10	15,873,746.93	-
成都金色家园商铺	-	26,948,054.97	1,293,506.64	25,654,548.33	-
武汉城市花园 4 期商业	2,046,796.19	111,454.88	1,724,684.73	433,566.34	-
武汉四季花城商铺	2,195,114.62	-	2,195,114.62	-	-
其他	4,116,416.34	-	362,177.67	3,754,238.67	-
<b>合计</b>	<b>244,760,611.84</b>	<b>226,135,561.67</b>	<b>112,676,007.96</b>	<b>358,220,165.55</b>	<b>11,374,763.63</b>

### (3) 在建开发产品

项目名称	开工时间	预计首批竣工时间	预计总投资 人民币 (万元)	期初余额 人民币	期末余额 人民币	跌价准备 人民币
深圳 17 英里	已完工		20,829	134,346,785.78	-	-
深圳东海岸	2005 年 10 月	2007 年 1 月	37,572	214,225,706.76	278,211,255.38	-
深圳金域蓝湾	2006 年 6 月	2007 年 6 月	37,212	188,826,461.66	247,571,450.96	-
深圳万科城	2006 年 3 月	2007 年 3 月	118,763	562,928,073.06	787,097,513.00	-
深圳第五园	2006 年 4 月	2007 年 12 月	140,865	413,309,985.58	654,285,425.01	-
深圳万科中心	2006 年 12 月	2008 年 10 月	50,640	-	86,539,751.12	-
佛山四季花城	2006 年 3 月	2007 年 4 月	85,083	223,832,855.83	396,436,246.94	-
佛山金色家园	2006 年 7 月	2007 年 12 月	30,987	62,083,045.80	107,957,369.97	-
佛山凯旋城	2006 年 10 月	2007 年 12 月	47,554	-	229,425,858.01	-
佛山兰乔圣菲	2006 年 7 月	2007 年 8 月	19,406	-	105,784,151.33	-
佛山蓝湾半岛	2006 年 7 月	2007 年 8 月	49,308	-	102,515,778.75	-
广州城市花园	2005 年 10 月	2007 年 3 月	19,504	208,761,771.02	140,347,315.43	-
广州蓝山	2005 年 11 月	2007 年 8 月	23,114	179,525,844.09	191,656,625.20	-
广州金色家园	2006 年 6 月	2007 年 10 月	28,687	-	128,051,993.79	-
广州荔景家园	2006 年 12 月	2008 年 4 月	49,753	-	238,331,625.27	-
广州天景家园	2006 年 9 月	2007 年 8 月	17,515	-	94,626,935.19	-
广州万科城	2006 年 3 月	2007 年 1 月	33,850	-	278,573,504.85	-
中山城市风景	2006 年 5 月	2007 年 12 月	20,813	114,313,678.58	94,605,159.12	-
珠海金域蓝湾	2006 年 9 月	2007 年 12 月	59,626	-	146,996,685.21	-
东莞城市高尔夫花园	2006 年 8 月	2007 年 11 月	38,818	21,101,709.03	174,170,297.85	-

## 9. 存货 (续)

### (3) 在建开发产品 (续)

项目名称	开工时间	预计首批竣工时间	预计总投资 人民币 (万元)	期初余额 人民币	期末余额 人民币	跌价准备 人民币
东莞常平万科城	2006 年 5 月	2007 年 6 月	10,486	-	52,613,020.52	-
东莞松山湖	2006 年 5 月	2007 年 8 月	42,747	-	320,828,730.41	-
厦门金域蓝湾	2006 年 12 月	2007 年 12 月	52,783	-	284,211,366.06	-
长沙西街	2005 年 12 月	2007 年 5 月	24,338	-	135,753,056.61	-
上海假日风景	2006 年 5 月	2007 年 4 月	57,146	267,594,195.96	12,721,370.07	-
上海朗润园	已完工	已完工	75,335	431,869,020.37	-	-
上海兰乔圣菲	2006 年 9 月	2007 年 8 月	37,453	12,772,941.48	177,200,504.02	-
上海四季花城	已完工	已完工	58,040	72,777,462.32	-	-
上海蓝山小城	2005 年 11 月	2007 年 7 月	22,744	37,606,337.94	86,009,964.20	-
上海燕南园	2005 年 12 月	2007 年 2 月	51,876	96,396,366.72	319,059,825.30	-
上海白马花园	2006 年 6 月	2007 年 9 月	22,009	52,933,560.95	60,537,950.57	-
上海新里程	2006 年 5 月	2007 年 10 月	77,059	404,746,115.00	448,727,540.37	-
镇江魅力之城	2006 年 10 月	2007 年 12 月	9,635	-	43,610,453.31	-
上海红郡	2006 年 4 月	2007 年 10 月	54,602	-	241,265,249.72	-
苏州玲珑湾	2006 年 5 月	2007 年 12 月	100,000	-	842,347,004.48	-
杭州良渚文化村	2005 年 12 月	2007 年 11 月	103,201	-	755,952,785.92	-
杭州佑圣项目	2006 年 12 月	2008 年 4 月	35,351	-	98,978,677.89	-
杭州逸天广场	2005 年 4 月	2007 年 3 月	120,000	-	798,953,717.08	-
南京光明城市	2006 年 10 月	2007 年 12 月	60,885	193,551,423.60	289,207,841.09	-
南昌四季花城北区	2006 年 4 月	2007 年 12 月	38,658	19,142,198.33	61,741,212.12	-
无锡魅力之城	2006 年 5 月	2007 年 6 月	22,567	440,186,342.55	138,322,178.23	-
无锡东郡	2006 年 9 月	2008 年 1 月	100,000	-	374,725,128.50	-
北京西山庭院	已完工	已完工	10,737	99,871,705.62	-	-
北京东第	2005 年 8 月	2007 年 7 月	43,914	-	351,314,881.89	-
北京紫台	2006 年 3 月	2007 年 12 月	60,135	-	358,454,485.97	-
北京四季花城	2006 年 3 月	2007 年 12 月	38,030	-	25,176,623.82	-
青岛魅力之城	2006 年 10 月	2007 年 12 月	38,030	-	137,053,298.96	-
天津水晶城	2005 年 11 月	2007 年 3 月	23,608	147,343,219.29	177,877,986.32	-
天津东丽湖	2006 年 12 月	2007 年 12 月	6,219	103,164,271.20	45,032,515.21	-
天津金色家园	2006 年 6 月	2007 年 12 月	21,335	-	138,096,299.51	-
天津假日风景	2006 年 1 月	2007 年 12 月	37,016	-	143,605,627.11	-
沈阳四季项目	2006 年 9 月	2007 年 8 月	42,276	83,246,003.69	95,627,804.39	-
沈阳新榆公馆	2005 年 11 月	2007 年 12 月	60,270	34,968,926.89	41,660,335.60	-
沈阳兰乔圣菲	2006 年 4 月	2007 年 3 月	11,626	-	101,540,271.93	-
沈阳新里程	2006 年 10 月	2007 年 12 月	28,916	-	50,172,084.83	-
鞍山城市花园	2006 年 10 月	2007 年 12 月	11,191	13,677,353.46	27,485,161.98	-
鞍山金色家园	2006 年 10 月	2007 年 12 月	15,329	-	45,103,176.04	-
大连城市花园	已完工	已完工	9,616	36,527,011.70	-	-
大连假日风景	2006 年 2 月	2007 年 12 月	77,578	-	396,982,462.29	-
长春上东区	2006 年 8 月	2007 年 12 月	9,421	-	30,085,984.37	-
长春兰乔圣菲	2006 年 10 月	2007 年 11 月	11,242	-	13,174,084.13	-
成都城市花园	2006 年 6 月	2007 年 3 月	2,638	181,430,808.92	13,007,989.11	-



## 9. 存货 (续)

### (3) 在建开发产品 (续)

项目名称	开工时间	预计首批竣工时间	预计总投资 人民币 (万元)	期初余额 人民币	期末余额 人民币	跌价准备 人民币
成都魅力之城	2006 年 8 月	2007 年 12 月	108,476	73,358,207.20	279,481,142.44	-
成都加州湾	2006 年 5 月	2007 年 12 月	66,887	-	349,759,431.39	-
成都双水岸	2005 年 12 月	2007 年 12 月	5,062	60,897,087.86	18,196,927.52	-
武汉城市花园	2005 年 12 月	2007 年 8 月	56,900	47,667,380.22	254,640,678.87	-
武汉西半岛	2006 年 3 月	2007 年 6 月	12,000	69,471,928.22	84,529,641.69	-
武汉香港路项目	已完工	已完工	20,286	135,972,021.40	-	-
武汉润园	2006 年 6 月	2008 年 10 月	46,279	-	167,834,256.95	-
<b>合计</b>				<b>5,440,427,808.08</b>	<b>13,371,845,671.17</b>	<b>-</b>

### (4) 拟开发产品

项目名称	预计开工时间	预计首批竣工时间	预计总投资 人民币 (万元)	期初余额 人民币	期末余额 人民币	减值准备 人民币
深圳东海岸	2007 年 1 月	2007 年 12 月	11,165	54,029,628.95	54,224,460.56	-
深圳万科城	2007 年 3 月	2008 年 12 月	70,108	305,549,711.27	344,029,838.72	-
深圳万科中心	已转出	已转出	64,160	64,935,889.83	-	-
深圳溪之谷	2007 年 3 月	2007 年 12 月	70,950	491,525,694.85	548,261,666.37	-
深圳第五园	2007 年 2 月	2008 年 3 月	51,412	571,398,447.00	110,554,855.00	-
深圳城市风景	2007 年 1 月	2008 年 8 月	35,700	-	168,316,063.59	-
深圳九州项目	2007 年 3 月	2009 年 10 月	待定	-	287,638,848.91	-
惠州大甲岛	待定	待定	172,500	18,921,420.10	50,963,702.43	-
佛山凯旋城	2007 年 7 月	2008 年 12 月	102,255	-	32,434,550.02	-
佛山南庄项目	2007 年 4 月	2007 年 12 月	278,858	-	65,072,422.00	-
佛山兰乔圣菲	2007 年 1 月	2007 年 12 月	36,707	-	8,514,993.14	-
佛山四季花城	已转出	已转出	43,260	35,168,848.33	-	-
佛山金色家园	2007 年 7 月	2008 年 12 月	30,721	139,470,532.04	71,758,012.16	-
广州万科城	2007 年 3 月	2008 年 3 月	41,782	229,260,794.75	44,535,868.66	-
广州金色家园	已转出	已转出	21,179	104,638,320.15	-	-
广州东平项目	2007 年 4 月	2008 年 8 月	84,501	-	345,011,534.28	-
广州金沙洲项目	2007 年 3 月	2008 年 6 月	344,844	-	453,929,198.37	-
中山城市风景	2007 年 4 月	2008 年 10 月	69,181	151,857,625.28	124,802,515.79	-
东莞城市高尔夫花园	2007 年 6 月	2008 年 9 月	13,380	26,951,829.00	47,408,034.00	-
东莞常平万科城	2007 年 5 月	2007 年 12 月	119,000	-	279,797,756.40	-
东莞大岭山项目	2007 年 6 月	2008 年 8 月	30,000	-	58,523,700.00	-
厦门金域蓝湾	2007 年 2 月	2008 年 6 月	85,961	-	420,496,738.95	-
珠海珠宾项目	2007 年 4 月	2008 年 5 月	160,268	-	462,173,943.49	-
长沙西街花园	2007 年 4 月	2008 年 5 月	22,378	-	65,103,539.81	-
上海七宝镇 53#	2007 年 8 月	2009 年 4 月	154,363	223,947,888.12	234,639,995.23	-
上海四季花城	待定	待定	119,718	307,238,449.54	387,182,905.13	-
上海兰乔圣菲	已转出	已转出	21,224	70,459,629.63	-	-
上海燕南园	已转出	已转出	23,593	148,825,634.60	-	-
上海蓝山小城	2007 年 6 月	2008 年 3 月	89,598	294,847,516.01	291,173,210.01	-
上海新里城	2007 年 10 月	2009 年 1 月	61,935	207,028,761.00	142,437,672.78	-
上海红郡项目	已转出	已转出	50,481	142,249,177.33	-	-

## 9. 存货 (续)

### (4) 拟开发产品 (续)

项目名称	预计开工时间	预计首批竣工时间	预计总投资 人民币 (万元)	期初余额 人民币	期末余额 人民币	减值准备 人民币
上海华槽 187#	2007 年 1 月	2008 年 3 月	60,000	-	17,502,748.00	-
上海华槽 213#	2007 年 1 月	2007 年 12 月	102,745	-	110,360,614.00	-
上海吴泾镇项目	2007 年 3 月	2007 年 12 月	116,737	-	403,633,663.00	-
上海千墅	2007 年 3 月	2008 年 3 月	315,281	-	349,310,256.59	-
上海白马花园	2007 年 3 月	2007 年 12 月	121,557	29,352,555.66	281,476,410.46	-
杭州九堡项目	2007 年 1 月	2008 年 5 月	103,307	-	319,192,373.54	-
杭州良渚文化村	2007 年 8 月	2009 年 3 月	957,477	-	544,340,639.49	-
昆山高尔夫	待定	待定	待定	367,614,072.57	372,046,387.02	-
苏州冶金厂项目	2007 年 9 月	2008 年 12 月	34,452	-	262,098,206.90	-
苏州玲珑湾花园	2007 年 6 月	2008 年 9 月	待定	-	585,241,012.00	-
苏州湖东项目	2007 年 7 月	2008 年 12 月	待定	-	287,482,519.35	-
宁波金色水岸	2007 年 3 月	2008 年 11 月	236,253	-	190,206,805.66	-
无锡魅力之城	2007 年 3 月	2007 年 12 月	422,280	40,693,205.00	335,058,648.68	-
镇江魅力之城	2007 年 3 月	2008 年 3 月	314,986	325,657,842.91	320,570,385.60	-
南京光明城市	已转出	已转出	78,385	236,794,930.79	-	-
南昌四季花城北区	2007 年 3 月	2007 年 11 月	12,000	34,175,553.87	5,798,800.00	-
北京紫台	已转出	已转出	80,439	342,904,614.29	-	-
北京四季花城	2007 年 4 月	2007 年 12 月	87,266	150,148,356.19	275,770,015.59	-
北京假日风景	2007 年 3 月	2008 年 5 月	398,377	-	1,612,644,739.90	-
北京公园 5 号	2007 年 8 月	2008 年 12 月	104,967	-	392,979,311.48	-
北京石佛营	2007 年 1 月	2007 年 12 月	12,738	-	29,816,126.00	-
沈阳兰乔圣菲	2007 年 4 月	2007 年 12 月	95,693	80,694,638.13	141,785,814.80	-
沈阳四季花城	2007 年 5 月	2008 年 7 月	8,166	87,096,394.96	6,983,711.02	-
沈阳新榆公馆	2007 年 3 月	2007 年 12 月	60,270	14,106,231.48	87,152,234.17	-
沈阳新里程	2007 年 3 月	2008 年 7 月	14,929	-	7,260,215.55	-
天津东丽湖	2007 年 5 月	2008 年 9 月	671,914	538,783,945.51	616,748,328.89	-
天津水晶城	已转出	已转出	47,300	83,819,702.75	-	-
天津花园新城	待定	待定	20,000	54,037,820.00	54,732,995.70	-
天津金域蓝湾	2007 年 7 月	2008 年 12 月	164,018	-	395,508,867.45	-
天津金色家园	2007 年 4 月	2008 年 6 月	45,181	50,147,981.00	198,366,265.27	-
天津宁发花园	2007 年 3 月	2007 年 12 月	66,036	-	398,815,032.66	-
天津假日风景	2007 年 12 月	2008 年 12 月	24,950	-	59,378,858.10	-
青岛魅力之城	2007 年 10 月	2008 年 12 月	125,786	-	1,312,684.59	-
长春万科上东区	已转出	已转出	20,000	57,565,952.87	-	-
长春兰乔圣菲	2007 年 10 月	2008 年 11 月	12,000	47,287,255.93	45,507,079.60	-
大连假日风景	已转出	已转出	59,871	253,743,629.00	-	-
大连城市花园	2007 年 3 月	2007 年 12 月	11,794	38,910,193.50	45,140,688.48	-
大连乐百年	2007 年 3 月	2007 年 12 月	待定	-	1,139,630.71	-
鞍山城市花园	已转出	已转出	11,191	19,157,383.04	-	-
鞍山金色家园	2007 年 8 月	2008 年 11 月	20,173	-	45,173,785.00	-
成都城市花园	已转出	已转出	2,851	6,557,114.00	-	-
成都双水岸	2007 年 3 月	2007 年 12 月	89,695	138,833,343.62	123,031,200.00	-
成都魅力之城	2007 年 3 月	2007 年 12 月	45,289	256,210,649.16	51,823,256.42	-
成都朗润园	2007 年 3 月	2007 年 12 月	31,394	-	16,670,920.06	-

## 9. 存货 (续)

### (4) 拟开发产品 (续)

项目名称	预计开工时间	预计首批竣工时间	预计总投资 人民币 (万元)	期初余额 人民币	期末余额 人民币	减值准备 人民币
武汉城市花园	2007 年 9 月	2008 年 12 月	11,900	61,346,490.92	7,903,380.85	-
武汉西半岛	2007 年 5 月	2008 年 10 月	41,000	87,604,616.56	80,844,684.87	-
武汉金色家园	2007 年 4 月	2008 年 6 月	98,000	-	274,588,847.21	-
其他			-	-	53,175,166.60	-
<b>合计</b>				<b>6,991,550,271.49</b>	<b>14,507,559,337.06</b>	<b>-</b>

## 10. 待摊费用

类别	2006 年 1 月 1 日 人民币	本期增加 人民币	本期摊销 人民币	2006 年 12 月 31 日 人民币
广告费	-	552,480.00	552,480.00	-
装修费	247,363.39	2,344,848.49	511,708.18	2,080,503.70
保险费	69,364.66	275,362.36	211,261.86	133,465.16
其他	1,238,184.91	3,842,712.98	2,766,999.52	2,313,898.37
<b>合计</b>	<b>1,554,912.96</b>	<b>7,015,403.83</b>	<b>4,042,449.56</b>	<b>4,527,867.23</b>

期末结存的待摊费用系本集团发生的分摊期限在一年(包括一年)内的各项费用。

## 11. 长期股权投资

合并

	2006 年 1 月 1 日 人民币	本期增加 人民币	本期减少 人民币	2006 年 12 月 31 日 人民币
长期投资	1,945,425,279.16	2,130,733,257.65	651,387,153.52	3,424,771,383.29
减:长期投资减值准备	101,295,582.31	70,927,368.87	-	172,222,951.18
长期投资净额	1,844,129,696.85	2,059,805,888.78	651,387,153.52	3,252,548,432.11
其中: 股票投资	36,667,447.00	-	-	36,667,447.00
减: 减值准备	5,860,000.00	-	-	5,860,000.00
小计	30,807,447.00	-	-	30,807,447.00
对合营公司投资	137,046,281.69	229,865,294.19	43,854,628.79	323,056,947.09
对联营公司投资	358,085,804.87	299,789,388.71	367,242,363.64	290,632,829.94
其他股权投资	10,600,000.00	68,163,703.20	-	78,763,703.20
减: 减值准备	2,000,000.00	600,000.00	-	2,600,000.00
小计	8,600,000.00	67,563,703.20	-	76,163,703.20
其他投资	1,408,402.91	222,685,298.08	-	224,093,700.99
股权投资差额	1,401,617,342.69	1,310,229,573.47	240,290,161.09	2,471,556,755.07
减: 减值准备	93,435,582.31	70,327,368.87	-	163,762,951.18
	1,308,181,760.38	1,239,902,204.60	240,290,161.09	2,307,793,803.89

## 11. 长期股权投资（续）

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%	506,000.00	5,060,000.00	5,060,000.00	未上市	不适用
天津天女化工集团股份有限公司	法人股	0.37%	440,000.00	920,000.00	-	未上市	不适用
天津万华股份有限公司	法人股	1.78%	1,320,000.00	3,700,000.00	-	未上市	不适用
长春欧亚股份有限公司	限售流通股	1.55%	2,200,000.00	5,070,000.00	-	上市	23,166,000.00
长春百货大楼(集团)股份有限公司	限售流通股	1.00%	1,820,000.00	2,990,000.00	-	上市	5,587,400.00
上海华东电脑股份有限公司	限售流通股	1.89%	1,440,000.00	3,000,000.00	-	上市	5,025,600.00
上海邮电通讯设备股份有限公司	限售流通股	1.40%	4,299,360.00	8,841,200.00	-	上市	36,888,508.80
深圳发展银行股份有限公司	法人股	1.00%	2,016,000.00	5,836,647.00	-	上市	29,171,520.00
天津中新药业集团股份有限公司	限售流通股	0.02%	91,473.00	306,000.00	-	上市	475,659.60
天津海运股份有限公司	法人股	0.04%	210,000.00	143,600.00	-	上市	926,100.00
廊坊京津发展股份有限公司	法人股	0.23%	200,000.00	800,000.00	800,000.00	未上市	不适用
<b>合计</b>				<b>36,667,447.00</b>	<b>5,860,000.00</b>		

### (2) 对合营公司投资

被投资项目名称	投资期限	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	本期减少	期末余额
			人民币	人民币	人民币	人民币	人民币
上海青晨房地产开发有限公司	20 年	37.5%	38,164,192.76	-	(1,985,482.54)	(36,178,710.22)	-
东莞松山居置业有限公司(注 2)	10 年	60%	2,000,000.00	(8,929.01)	(37,619.28)	(1,962,380.72)	-
沈阳万科永达房地产开发有限公司	20 年	49%	93,431,369.19	22,959,683.83	22,429,276.45	-	115,860,645.64
深圳市万科东海岸房地产开发有限公司(注 2)	20 年	100%	4,900,000.00	(281,762.09)	(391,920.01)	(4,508,079.99)	-
天津兴海房地产开发有限公司(注 3)	20 年	55%	8,250,000.00	-	(7,044,542.14)	(1,205,457.86)	-
浙江西湖高尔夫置业有限公司(注 1)	10 年	49%	78,002,009.34	4,469,990.92	4,469,990.92	-	82,472,000.26
杭州南都宋城置业有限公司	14 年	50%	59,040,526.31	65,683,774.88	65,683,774.88	-	124,724,301.19
<b>合计(注 4)</b>			<b>283,788,097.60</b>	<b>92,822,758.53</b>	<b>83,123,478.28</b>	<b>(43,854,628.79)</b>	<b>323,056,947.09</b>

注1： 上述公司已在2007年1月31日办理税务登记注销，工商登记注销正在进行中。

注2： 本集团于2006年通过收购，增持上述公司股权，上述公司因而成为万科集团的子公司。

注3： 本集团通过修改该公司章程，实现对该公司控制权，上述公司因而成为万科集团的子公司。

## 11. 长期股权投资 (续)

### (2) 对合营公司投资 (续)

注4: 本集团在合并财务报表将对合营公司的投资按权益法进行核算, 而没有以比例合并方法对合营企业的资产、负债、收入、费用利润等予以合并。该事项对本集团的合并报表的影响如下:

项目	金额
非流动资产	2,075,385.61
流动资产	831,944,184.20
非流动负债	174,750,000.00
流动负债	314,382,222.72
收入	519,556,540.44
费用	428,330,242.11

权益法核算的合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	本集团实际投资额	持股比例	主营业务收入
沈阳万科永达房地产开发有限公司	沈阳	杨涛	美元 24,100,000.00	人民币 11,809,000.00	49%	房地产开发经营
浙江西湖高尔夫置业有限公司	杭州	李子民	人民币 76,680,000.00	人民币 37,573,200.00	49%	房地产开发经营
杭州南都宋城置业有限公司	杭州	王海光	人民币 130,000,000.00	人民币 65,000,000.00	50%	房地产开发经营

### (3) 对联营公司投资

被投资	投资	投资金额					主营业务
项目名称	期限	初始投资额	本期权益调整	累计权益调整	本期减少	期末余额	收入
		人民币	人民币	人民币	人民币	人民币	
上海万盛房地产有限公司	70 年	2,949,847.19	2,039,252.74	3,623,400.82	-	6,573,248.01	1,180,000.00
北海万达房地产开发有限公司	30 年	8,000,000.00	-	(8,000,000.00)	-	-	100,000.00
东莞万科置业有限公司	10 年	16,600,000.00	7,849,917.97	22,010,981.54	18,668,308.60	19,942,672.94	244,687,888.00
苏州南都建屋有限公司	20 年	135,056,095.38	19,626,768.00	98,321,409.40	233,377,504.78	-	-
浙江万科南都房地产有限公司	20 年	67,277,114.83	6,381,861.00	29,515,208.98	96,792,323.81	-	-
深圳市万科城房地产开发有限公司	20 年	20,029,130.00	(225,319.98)	(1,624,903.55)	18,404,226.45	-	-
长沙东方城房地产开发有限公司	20 年	6,385,086.61	(756,028.50)	(756,028.50)	-	5,629,058.11	-
北京东方新城房地产开发有限公司	20 年	21,306,189.81	(121,338.72)	(121,338.72)	-	21,184,851.09	-
上海加来房地产开发有限公司	20 年	52,200,000.00	331,543.32	331,543.32	-	52,531,543.32	-
上海中房滨江房产有限公司	10 年	50,646,484.51	(84.55)	(84.55)	-	50,646,399.96	-
杭州星辰房地产开发有限公司	9 年	175,413,727.85	(41,288,671.34)	(41,288,671.34)	-	134,125,056.51	-
<b>合计</b>		<b>555,863,676.18</b>	<b>(6,162,100.06)</b>	<b>102,011,517.40</b>	<b>367,242,363.64</b>	<b>290,632,829.94</b>	

## 11. 长期股权投资 (续)

### (3) 对联营公司投资 (续)

权益法核算的主要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	本集团实际投资额	持股比例	主营业务
上海万盛房地产有限公司	上海	叶立培	美元 1,000,000.00	美元 500,000.00	50%	物业管理
北京东方新城房地产开发有限公司	北京	刘银山	人民币 50,000,000.00	人民币 25,000,000.00	50%	房地产开发经营
北海万达房地产开发有限公司	北海	王文金	人民币 20,000,000.00	人民币 8,000,000.00	40%	房地产开发经营
东莞万科置业有限公司	东莞	周彤	人民币 83,000,000.00	人民币 16,600,000.00	20%	房地产开发经营
长沙东方城房地产开发有限公司	长沙	康宏	人民币 20,000,000.00	人民币 6,385,086.61	20%	房地产开发经营
上海加来房地产开发有限公司	上海	刘爱明	人民币 180,000,000.00	人民币 52,200,000.00	29%	房地产开发经营
上海中房滨江房产有限公司	上海	麦英明	人民币 200,000,000.00	人民币 50,646,484.51	25%	房地产开发经营
杭州星辰房地产开发有限公司	杭州	叶朝生	人民币 50,000,000.00	人民币 10,000,000.00	20%	房地产开发经营

### (4) 其他股权投资

被投资项目名称	投资期限	占被投资项目比例	初始投资额 人民币	期末余额 人民币	减值准备 人民币
上海联盟投资管理有限公司	50 年	6.67%	8,600,000.00	8,600,000.00	-
上海中城房网投资管理有限公司	15 年	4.75%	8,600,000.00	8,600,000.00	-
沈阳万方实业股份有限公司	15 年	5.25%	2,000,000.00	2,000,000.00	2,000,000.00
中信万科基金		7.41%	66,175,958.14	44,663,703.20	-
上海松江虹桥东苑置业有限公司	无约定	6%	2,000,000.00	2,000,000.00	-
东莞阳光刘国梁俱乐部	2 年	40%	600,000.00	600,000.00	600,000.00
深圳恒大物业有限公司	15 年	8%	12,300,000.00	12,300,000.00	-
			100,275,958.14	78,763,703.20	2,600,000.00

### (5) 其他投资

被投资项目名称	投资金额	
	初始投资额 人民币	期末余额 人民币
上海国际信托投资 (i)	-	222,685,298.08
其他	1,408,402.91	1,408,402.91
	1,408,402.91	224,093,700.99

- (i) 上述余额是代表信托公司为本集团联营公司所发行的非上市信托产品。本年内，万科集团从第三方购入了该信托产品，并根据其账面价值支付了对价及利息费用，总价款为人民币 222,685,298.08 元。该信托负债无担保，年利率为 8%，并且于 2009 年到期。

## 11. 长期股权投资 (续)

### (6) 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	本期减少	期末余额	减值准备
		人民币	人民币	人民币	人民币	人民币	人民币
上海南都置业有限公司	10 年	700,798,968.18	(53,669,800.29)	(92,193,427.07)	-	608,605,541.11	52,830,278.48
苏州南都建屋有限公司	10 年	442,775,603.04	(33,723,479.71)	(61,400,272.56)	(11,820,588.44)	369,554,742.04	52,145,031.45
浙江万科南都房地产有限公司	10 年	1,469,407,332.55	(81,110,649.14)	(117,854,115.53)	(18,280,000.00)	1,333,273,217.02	58,787,641.25
镇江润中置业有限公司	10 年	73,468,110.44	(5,938,621.26)	(9,864,516.03)	-	63,603,594.41	-
镇江润桥置业有限公司	10 年	84,938,500.76	(6,860,490.42)	(11,393,348.37)	-	73,545,152.39	-
上海青晨房地产开发有限公司	10 年	21,321,560.73	(533,039.02)	(2,132,156.07)	(19,189,404.66)	-	-
大连万科房地产开发有限公司	10 年	(3,244,452.41)	314,445.24	2,436,950.61	-	(807,501.80)	-
天津万科房地产有限公司	10 年	(4,642,383.87)	464,238.36	3,249,668.52	-	(1,392,715.35)	-
沈阳万科浑南房地产开发有限公司	10 年	11,187,614.36	(1,118,761.44)	(1,398,451.80)	-	9,789,162.56	-
浙江南都置业股份有限公司 *	10 年	2,928,011.70	(325,418.88)	(325,418.88)	-	2,602,592.82	-
杭州长源旅游发展有限公司 *	50 年	897,017.86	(108,729.48)	(108,729.48)	-	788,288.38	-
杭州银都房地产开发有限公司 *	10 年	9,283,060.81	(1,342,129.32)	(1,342,129.32)	-	7,940,931.49	-
浙江新都房地产开发有限公司 *	15 年	5,088,750.00	(1,035,000.00)	(1,035,000.00)	-	4,053,750.00	-
富海有限公司	1 年	130,196.66	(130,196.66)	(130,196.66)	-	-	-
聚唐有限公司	1 年	5,882,535.96	(5,882,535.96)	(5,882,535.96)	-	-	-
<b>合计</b>		<b>2,820,220,426.77</b>	<b>(191,000,167.98)</b>	<b>(299,373,678.60)</b>	<b>(49,289,993.10)</b>	<b>2,471,556,755.07</b>	<b>163,762,951.18</b>

\* 对该等公司的股权投资差额系浙江万科南都房地产有限公司（“浙江南都”）对其子公司的股权投资差额，因本年度进一步收购浙江南都 60% 股权而并入合并范围。

除\*外，以上其余股权投资差额均由收购股权产生，按 10 年摊销。

### (7) 长期投资减值准备

- 1) 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 1998 年度按投资额全额计提减值准备，总计人民币 5,060,000.00 元。
- 2) 鉴于对沈阳万方实业股份有限公司股权投资不能产生变现价值，本公司于 2005 年按投资额全额计提减值准备，总计人民币 2,000,000.00 元。
- 3) 鉴于对廊坊京津发展股份有限公司股权投资不能产生变现价值，本公司于 2005 年按投资额全额计提减值准备，总计人民币 800,000.00 元。
- 4) 如本报告附注 2(i) 所述，本公司收购的上海南都置地有限公司、浙江南都房产集团有限公司的股权投资差额，2006 年度，在衡量了本集团实际消耗的土地资源后，本集团对该等事项补充计提了股权投资差额减值准备分别为人民币 16,446,430.49 元、人民币 53,880,938.39 元，以上合计人民币 70,327,368.88 元。
- 5) 本报告期本公司收购了北京朝万公司，其对东莞阳光刘国梁乒乓球俱乐部的投资金额全额计提减值准备计人民币 600,000.00 元。

## 11. 长期股权投资 (续)

### (7) 长期投资减值准备 (续)

公司数

项目	2006 年 1 月 1 日		本期增加	本期减少	2006 年 12 月 31 日	
	金额	减值准备			金额	减值准备
	人民币	人民币	人民币	人民币	人民币	人民币
长期投资	6,383,085,685.10	-	2,171,002,705.30	408,729,726.46	8,145,358,663.94	-
股权投资差额	651,754,554.09	52,145,031.43	-	601,809,739.81	(2,200,217.15)	-
<b>合计</b>	<b>7,034,840,239.19</b>	<b>52,145,031.43</b>	<b>2,171,002,705.30</b>	<b>1,010,539,466.27</b>	<b>8,143,158,446.79</b>	<b>-</b>

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直接比例	初始投资额	本年权益调整	累计权益调整	期末余额	占被投资公司注册资本间接比例
1、 深圳市万科财务顾问有限公司	10 年	95.00%	15,000,000.00	(719,243.74)	56,610,110.59	71,610,110.59	5.00%
2、 深圳市万科房地产有限公司	50 年	95.00%	570,000,000.00	444,517,244.19	1,838,256,796.90	2,408,256,796.90	5.00%
3、 深圳市万科物业管理有限公司	18 年	95.00%	5,700,000.00	3,391,759.08	12,820,904.42	18,520,904.42	5.00%
4、 深圳市万科物业发展有限公司	10 年	90.00%	4,500,000.00	2,722,715.05	7,563,005.27	12,063,005.27	10.00%
5、 广州市万科房地产有限公司	10 年	90.00%	45,000,000.00	46,735,651.11	60,122,115.18	105,122,115.18	10.00%
6、 上海万科长宁置业有限公司	18 年	95.00%	28,500,000.00	311,297.16	65,270,562.30	93,770,562.30	5.00%
7、 上海万科城市花园发展有限公司	10 年	90.00%	720,000,000.00	445,533,148.72	1,213,869,326.75	1,933,869,326.75	10.00%
8、 南京万科置业有限公司	10 年	80.00%	120,000,000.00	22,775,911.71	164,193,010.90	284,193,010.90	20.00%
9、 无锡万科房地产有限公司	20 年	60.00%	180,000,000.00	55,055,149.46	74,868,881.42	254,868,881.42	20.00%
10、 北京万科企业有限公司	50 年	80.00%	80,000,000.00	(1,685,401.18)	67,581,153.68	147,581,153.68	20.00%
11、 北京海开万科房地产开发有限责任公司	10 年	60.00%	6,000,000.00	36,756,665.27	121,236,156.70	127,236,156.70	40.00%
12、 沈阳万科房地产开发有限公司	20 年	95.00%	95,000,000.00	33,101,398.21	263,085,284.49	358,085,284.49	5.00%
13、 长春万科房地产开发有限公司	8 年	95.00%	47,500,000.00	29,883,937.23	82,215,877.69	129,715,877.69	5.00%
14、 武汉市万科房地产有限公司	10 年	95.00%	142,500,000.00	48,905,436.20	147,068,025.36	289,568,025.36	5.00%
15、 成都万科房地产有限公司	30 年	90.00%	72,000,000.00	72,681,628.30	271,301,958.97	343,301,958.97	10.00%
16、 大连万科房地产开发有限公司	15 年	75.00%	28,991,381.52	(18,418,442.52)	(24,774,310.17)	4,217,071.35	25.00%
17、 大连万科锦绣花城开发有限公司	10 年	90.00%	63,000,000.00	17,501,098.67	61,815,504.31	124,815,504.31	10.00%
18、 天津万科房地产有限公司	50 年	71.47%	166,693,617.31	133,346,724.27	81,279,605.03	247,973,222.34	28.53%
19、 江西万科益达房地产发展有限公司	30 年	50.00%	10,000,000.00	25,822,168.47	85,270,240.13	95,270,240.13	50.00%
20、 鞍山万山房地产开发有限公司	11 年	35.00%	10,420,085.10	14,193,061.84	27,759,668.54	38,179,753.64	65.00%
21、 深圳联动电子商务有限公司	50 年	90.00%	9,000,000.00	12,686.09	(2,563,612.59)	6,436,387.41	10.00%
22、 北京市朝万房地产开发有限公司	20 年	60.00%	389,001,360.00	(23,715,565.96)	(23,715,565.96)	365,285,794.04	40.00%



## 11. 长期股权投资 (续)

### (7) 长期投资减值准备 (续)

#### (1) 股权投资 (续)

被投资单位名称	投资期限	占被投资公司注册资本直接比例	初始投资额	本年权益调整	累计权益调整	期末余额	占被投资公司注册资本间接比例
23、天津万科新湖置业有限公司	50 年	75.00%	12,750,000.00	(51,285.98)	(51,285.98)	12,698,714.02	25.00%
24、万科地产(香港)有限公司		80.00%	13,262,240.00	267,179,540.95	547,126,096.31	560,388,336.31	20.00%
25、青岛万科银盛泰房地产有限公司	10 年	80.00%	80,000,000.00	(2,842,778.22)	(2,842,778.22)	77,157,221.78	20.00%
26、东莞市万科建筑技术研究有限公司		100.00%	20,000,000.00	-	-	20,000,000.00	-
<b>小计</b>			<b>2,934,818,683.93</b>	<b>1,652,994,504.38</b>	<b>5,195,366,732.02</b>	<b>8,130,185,415.95</b>	
对联营公司投资:							
27、北海万达房地产开发有限公司	30 年	35.00%	8,000,000.00	-	(8,000,000.00)	-	
28、上海万盛房地产有限公司	70 年	50.00%	2,949,847.19	2,039,252.72	3,623,400.80	6,573,247.99	
<b>小计</b>			<b>10,949,847.19</b>	<b>2,039,252.72</b>	<b>(4,376,599.20)</b>	<b>6,573,247.99</b>	
其他股权投资							
29、上海中城联盟投资管理有限公司	15 年	5.25%	8,600,000.00	-	-	8,600,000.00	
<b>合计</b>			<b>2,954,368,531.12</b>	<b>1,655,033,757.10</b>	<b>5,190,990,132.82</b>	<b>8,145,358,663.94</b>	

#### (2) 股权投资差额

被投资单位名称	摊销期限	投资金额					减值准备
		初始金额 人民币	本期摊销/减少 人民币	累计摊销 人民币	期末余额 人民币		
上海南都置地有限公司	10 年	313,386,343.06	(313,386,343.06)	-	-		
苏州南都建屋有限公司	10 年	369,023,904.62	(369,023,904.62)	27,676,792.84	-		
大连万科房地产开发有限公司	10 年	(3,244,452.41)	314,445.24	2,436,950.61	(807,501.80)		-
天津万科房地产有限公司	10 年	(4,642,383.87)	464,238.36	3,249,668.52	(1,392,715.35)		-
<b>合计</b>		<b>674,523,411.40</b>	<b>(681,631,564.08)</b>	<b>33,363,411.97</b>	<b>(2,200,217.15)</b>		-

## 12. 固定资产

	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
	人民币	人民币	人民币	人民币	人民币	人民币	人民币
成本:							
年初余额	198,374,968.95	30,103,036.76	5,979,992.96	59,796,841.09	83,768,439.54	10,423,730.88	388,447,010.18
本年增加	316,971,761.37	11,246,402.67	2,970,580.93	43,028,159.40	26,080,099.41	6,201,217.79	406,498,221.57
本年减少	7,286,986.59	3,009,942.15	301,226.79	19,025,486.94	12,337,305.62	910,491.19	42,871,439.28
年末余额	508,059,743.73	38,339,497.28	8,649,347.10	83,799,513.55	97,511,233.33	15,714,457.48	752,073,792.47
累计折旧:							
年初余额	50,413,167.57	22,640,060.20	3,987,252.01	37,566,017.04	50,123,736.02	7,012,674.83	171,742,907.67
本年计提折旧	17,330,613.91	7,325,924.35	650,351.99	13,716,044.56	12,572,937.49	82,455.34	51,678,327.64
增加固定资产转入	33,024,882.01	-	2,470.00	12,992,983.08	4,320,705.96	1,854,848.73	52,195,889.78
折旧冲销	4,233,337.85	2,889,292.15	231,643.20	11,916,780.46	10,546,610.99	744,702.54	30,562,367.19
年末余额	96,535,325.64	27,076,692.40	4,408,430.80	52,358,264.22	56,470,768.48	8,205,276.36	245,054,757.90
净额:							
年末余额	411,524,418.09	11,262,804.88	4,240,916.30	31,441,249.33	41,040,464.85	7,509,181.12	507,019,034.57
年初余额	147,961,801.38	7,462,976.56	1,992,740.95	22,230,824.05	33,644,703.52	3,411,056.05	216,704,102.51

## 13. 在建工程

工程名称	工程预算 人民币	2006年1月1日 人民币	本期增加 人民币	本期减少 人民币	2006年12月31日 人民币	工程 进度	预计完工 日期	资金 来源
上海公司办公楼	70,370,000.00	19,699,697.20	65,209,024.62	84,908,721.82	-	100%	不适用	自有
北京朝万办公楼改造	40,000,000.00	-	3,272,022.92	-	3,272,022.92	5%	2007-12-31	自有

## 14. 长期待摊费用

类别	原始发生额	2006年1月1日	本年增加	本年摊销/减少	累计摊销/减少	2006年12月31日
可转债筹资费用	34,638,258.90	12,055,223.24	-	12,055,223.24	34,638,258.90	-
担保费	102,601,724.00	13,606,467.00	74,401,924.00	30,006,361.50	44,599,694.50	58,002,029.50
其他递延支出	15,084,606.50	1,270,786.26	9,191,059.20	1,179,550.44	5,802,311.48	9,282,295.02
合计	152,324,589.40	26,932,476.50	83,592,983.20	43,241,135.18	85,040,264.88	67,284,324.52

## 15. 短期借款

	2006年12月31日				2005年12月31日			
	原币	折人民币	信用/抵押 保证/质押	年利率	原币	折人民币	信用/抵押 保证/质押	年利率
信用借款	1,688,000,000.00	1,688,000,000.00	信用	5.265%-6.12%	900,000,000.00	900,000,000.00	信用	5.08%-5.58%
担保借款	217,000,000.00	217,000,000.00	担保	5.468%-6.30%	-	不适用	不适用	不适用
反担保借款	570,000,000.00	570,470,000.00	反担保	4.5%-6.101%	-	不适用	不适用	不适用
抵押借款*	240,000,000.00	240,000,000.00	抵押	6.12%-7.02%	-	不适用	不适用	不适用
合计		2,715,470,000.00				900,000,000.00		

\*以上借款主要由本集团控股子公司的存货作为抵押（详见附注9）。

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。

## 16. 应付账款

应付账款主要指未付工程款、地价款等。

于 2006 年 12 月 31 日，本集团无个别重大账龄超过 3 年的应付账款；无应付对持有本公司 5%（含 5%）以上股份的股东单位的应付款项。

于 2005 年 12 月 31 日，应付票据主要为尚未到期的银行承兑汇票。

## 17. 预收账款

预收账款余额中无对持有本集团 5%（含 5%）以上表决权股份的预收款项。

2006 年 12 月 31 日，预收账款对应的已签约销售合同总量为人民币 91.98 亿元（2005 年：48.67 亿元）。

其中：主要预售房款如下：

预售项目	金额	预计竣工时间	预售比例
深圳万科城三期	892,461,090.00	2007 年 10 月	78.30%
金域蓝湾三期	767,004,172.00	2007 年 4 月	82.00%
浙江南都逸天广场	616,760,589.00	2007 年 5 月	85.00%
东莞松山湖 1 号花园	578,138,325.90	2007 年 8 月	100.00%
深圳万科城 3B 期一期	521,585,925.05	2007 年 10 月	54.00%
苏州玲珑湾花园	449,223,682.73	2007 年 6 月	69.07%
成都加州湾	448,866,799.00	2007 年 12 月	90.20%
北京朝万东第	411,384,440.00	2007 年 7 月	58.48%
佛山四季花城五期	362,510,104.00	2007 年 9 月	99.00%
东海岸三期	348,266,309.00	2007 年 12 月	90.00%
大连假日风景	330,805,415.00	2007 年 12 月	94.16%
天津水晶城四期	253,859,871.00	2007 年 3 月	81.03%
广州万科城市花园	238,643,416.00	2007 年 3 月	60.00%
武汉城花三期	210,370,477.35	2007 年 12 月	76.00%
上海燕南园	199,002,798.00	2007 年 12 月	80.00%
上海兰乔一期	189,845,841.45	2007 年 2 月	99.54%
天津金色家园	179,090,803.00	2007 年 12 月	55.00%
佛山四季花城六期	158,185,284.00	2007 年 9 月	99.00%
<b>合计</b>	<b>7,156,005,342.48</b>		
占集团预收账款的比例	80.98%		

## 18. 应交税金

税种	2006 年 12 月 31 日	2005 年 12 月 31 日
	人民币	人民币
营业税	(172,295,769.63)	(95,615,336.78)
企业所得税	308,183,009.30	127,863,837.17
预交土地增值税	(76,213,673.80)	2,123,221.28
个人所得税	7,058,505.05	3,898,292.61
城市维护建设税	(6,451,558.24)	(312,793.47)
房产税	1,884,793.34	731,183.80
增值税	(129,862.03)	(130,013.39)
其他	(1,139,740.22)	4,933,265.00
<b>合计</b>	<b>60,895,703.77</b>	<b>43,491,656.22</b>

## 19. 其他应交款

项目	2006 年 12 月 31 日 人民币	2005 年 12 月 31 日 人民币	备注
教育费附加	(3,786,000.73)	(550,086.56)	按公司所在地政策缴纳
应交堤防费	(608,544.34)	(54,202.18)	按公司所在地政策缴纳
其他	15,748,673.30	537,258.28	主要为应交防洪费以及义务兵费等
<b>合计</b>	<b>11,354,128.23</b>	<b>(67,030.46)</b>	

## 20. 其他应付款

其他应付款主要包括股权转让款、购房诚意金、代收款、保证金等。

上述余额中，本集团无对持有本集团 5%（含 5%）以上表决权股份的股东的其他应付款。

于 2006 年 12 月 31 日，本集团及本公司并没有个别重大账龄超过三年的其他应付款。

## 21. 预提费用

项目	2006 年 12 月 31 日 人民币	2005 年 12 月 31 日 人民币
利息	10,254,820.32	13,107,305.77
修理费	2,985,130.65	14,368,563.17
审计费	4,085,758.50	2,600,000.00
土地增值税 (注)	512,680,100.09	84,000,000.00
其他	45,969,621.65	7,891,937.40
<b>合计</b>	<b>575,975,431.21</b>	<b>121,967,806.34</b>

注：本集团根据国税发[2006]187 号文《国家税务总局关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》基于清算口径补充计提了土地增值税准备金计人民币 512,680,100.09 元，该补充计提已扣除了预缴土地增值税（已全额在利润及利润分配表中列支）抵扣企业所得税的影响。

## 22. 预计负债

项目	2006 年 1 月 1 日 人民币	本期提取 / (冲回) 人民币	本期偿付 人民币	2006 年 12 月 31 日 人民币
客户补偿准备*1	20,570,000.00	838,417.88	2,659,334.07	18,749,083.81
酬金制项目*2	3,409,011.41	9,519,176.07	-	12,928,187.48
<b>合计</b>	<b>23,979,011.41</b>	<b>10,357,593.95</b>	<b>2,659,334.07</b>	<b>31,677,271.29</b>

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

\*2 酬金制项目补偿款为物业管理公司实行酬金制管理所预提的补偿款。

## 23. 一年内到期的长期负债和长期借款

### 1) 一年内到期的长期负债

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

2005 年 12 月 31 日						
种类	原币	汇率	折人民币	借款条件	年利率	期限
银行借款						
其中:人民币	180,000,000.00	1.0000	180,000,000.00	信用	5.76%	自 2005-1-19 至 2006-12-25
港币	100,000,000.00	1.0403	104,030,000.00	信用	HIBOR+3.15%	自 2004-4-27 至 2006-7-15
小计			284,030,000.00			
集合信托借款						
人民币	378,950,000.00	1.0000	378,950,000.00	担保	4%-5.184%	自 2004-6-9 至 2006-12-31
小计			378,950,000.00			
合计			662,980,000.00			

\*1 以上借款主要由本集团控股子公司的存货作为抵押（详见附注 9）。

\*2 平安信托投资有限公司于 2005 年 4 月 28 日向本公司全资子公司广州万科房地产有限公司发放总额人民币 2 亿元、期限 2 年、利率为年 4.75% 的贷款，用于广州万科南湖项目的开发；于 2005 年 4 月 28 日向本公司全资子公司广州万科置业有限公司发放总额人民币 2 亿元、期限 2 年、利率为年 4.75% 的贷款，用于广州万科城市花园项目的开发。

### 2) 长期借款

2006 年 12 月 31 日						
种类	原币	汇率	折人民币	借款条件	年利率	期限
1、银行借款						
其中:人民币	5,473,000,000.00	1.0000	5,473,000,000.00	信用	5.67%-6.30%	自 2006-2-14 至 2009-10-22
*1	1,554,000,000.00	1.0000	1,554,000,000.00	抵押	5.760%-7.344%	自 2005-1-6 至 2013-1-3
港币	300,000,000.00	1.0047	301,410,000.00	反担保	Hibor+1.2%	自 2006-7-14 至 2009-9-25
					Libor+3.2%-	
美元	19,954,196.40	7.8087	155,816,333.43	担保	Libor+3.6%	自 2006-3-30 至 2010-11-6
*2	13,957,847.97	7.8087	108,992,647.48	抵押	Libor+3.2%	自 2006-8-28 至 2008-8-28
小计			7,593,218,980.91			
2、集合信托借款						
人民币	1,917,660,000.00	1.0000	1,917,660,000.00	反担保	4.00%-5.03%	自 2006-4-3 至 2009-8-10
小计			1,917,660,000.00			
合计			9,510,878,980.91			

## 23. 一年内到期的长期负债和长期借款

### 2) 长期借款 (续)

2005 年 12 月 31 日						
种类	原币	汇率	折人民币	借款条件	年利率	期限
1、银行借款						
其中:人民币	290,000,000.00	1.0000	290,000,000.00	信用	5.76%	自 2004-4-29 至 2007-7-19
	50,000,000.00	1.0000	50,000,000.00	担保	5.76%	自 2005-7-15 至 2007-6-30
	214,000,000.00	1.0000	214,000,000.00	抵押	5.184%-5.76%	自 2005-2-22 至 2007-4-13
港币	19,000,000.00	1.0403	19,765,700.00	信用	Hibor+1.75%	自 2005-1-27 至 2007-12-31
美元	27,400,000.00	8.0702	221,123,480.00	抵押	Libor+4.25%	自 2004-6-17 至 2007-12-17
小计			<b>794,889,180.00</b>			
2、集合信托借款						
人民币	400,000,000.00	1.0000	400,000,000.00	担保		自 2005-4-28 至 2007-4-27
小计			<b>400,000,000.00</b>			
合计			<b>1,194,889,180.00</b>			

\*1: 以上借款主要由本集团控股子公司的存货作为抵押 (详见附注 9)。

\*2: 以上借款主要由本公司控股子公司天津万泰时尚置业有限公司 51% 股权作为抵押。

集团长期借款到期日分析列示如下:

借款期限	2006 年 人民币	2005 年 人民币
一年至二年	7,762,036,000.00	1,175,889,180.00
二年至三年	1,364,034,000.00	19,000,000.00
三年以上	384,808,980.91	-
小计	<b>9,510,878,980.91</b>	<b>1,194,889,180.00</b>

上述余额中无持有本公司 5% 或以上表决权股份的股东的长期借款。

## 24. 应付债券

种 类	期限	面值总额	2006年12月31日	2005年12月31日
			余额	余额
		人民币	人民币	人民币
*1可转换公司债券	5 年	1,990,000,000	-	884,762,649.44

\*1 根据中国证券监督管理委员会证监发行字[2004]151 号文核准, 本公司于 2004 年 9 月 24 日向社  
会公开发行 1990 万张可转换公司债券 (简称 “万科转 2”), 每张面值人民币 100 元, 发行总额人民币  
199,000 万元。

自 2006 年 1 月 4 日至 2006 年 2 月 21 日, 公司 A 股股票连续 28 个交易日中累计 20 个交易日的收  
盘价格高于当期转股价 (3.55 元/股) 的 130% (即 4.615 元/股), 满足了有关规定和本公司的《可转换  
公司债券募集说明书》相关约定, 本公司已行使 “万科转 2” 赎回权力, 将截至 2006 年 4 月 7 日之前未转  
股的 3,869,600 元 (38,696 张) “万科转 2” 全部赎回。

## 25. 长期应付款

	金额（人民币）
年初余额	428,573,863.92
本年减少	371,570,000.00
-转入其他应付款	250,663,473.44
-本年支付	120,906,526.56
年末余额	57,003,863.92

## 26. 其他长期负债

	2006年12月31日	2005年12月31日
	人民币	人民币
代管基金	17,391,619.87	19,201,125.98

## 27. 少数股东权益

	被投资单位名称	少数股 权比例	权益金额				合计 人民币
			实收资(股)本 人民币	资本公积 人民币	盈余公积 人民币	未分配利润 人民币	
1、	深圳市万科溪之谷房地产有限公司	40.00%	4,000,000.00	-	-	(48,445.72)	3,951,554.28
2、	深圳市万科南城房地产有限公司	10.00%	1,000,000.00	-	-	(70,554.47)	929,445.53
3、	深圳万科九州房地产开发有限公司	10.00%	1,000,000.00	-	-	(14,012.94)	985,987.06
4、	深圳兴业房地产开发有限公司	10.00%	2,048,264.60	-	-	(305.90)	2,047,958.70
5、	长沙宏程房地产有限公司	20.00%	4,000,000.00	-	-	(3,935,706.52)	64,293.48
6、	广州市万科星房地产有限公司	50.00%	73,938,720.00	-	-	(262,772.95)	73,675,947.05
7、	东台工业发展有限公司	30.00%	319.50	-	-	10,100,376.79	10,100,696.29
8、	广州市鹏万房地产有限公司	50.00%	100,000,000.00	-	-	(4,485.99)	99,995,514.01
9、	上海万科中实房地产有限公司	50.00%	10,000,000.00	-	-	29,834,830.80	39,834,830.80
10、	World City International	45.80%	1,895.32	115,624.85	-	(266,196.51)	(148,676.34)
11、	上海东苑美墅置业有限公司	49%	5,189,483.54	-	-	(55,489.75)	5,133,993.79
12、	上海天亿房地产发展有限公司	10.00%	5,000,000.00	-	-	9,490,361.30	14,490,361.30
13、	上海锦桦房地产开发有限公司	10.00%	10,000,000.00	-	-	(159,079.63)	9,840,920.37
14、	上海锦川房地产开发有限公司	10.00%	10,000,000.00	-	-	(34,103.87)	9,965,896.13
15、	上海万科兰乔置业有限公司	25.00%	48,485,000.00	53,007.51	-	(1,703,021.09)	46,834,986.42
16、	浙江万科南都房地产有限公司	20.00%	30,000,000.00	-	15,321,676.14	30,271,756.40	75,593,432.54
17、	苏州万科置业有限公司	45.00%	151,257,808.13	-	-	(1,993,693.17)	149,264,114.96
18、	万科中粮（苏州）置业有限公司	49.00%	73,402,000.00	-	-	(166,547.64)	73,235,452.36
19、	苏州南都建屋有限公司	30.00%	90,000,000.00	-	-	19,780,220.33	109,780,220.33
20、	昆山嘉华投资有限公司	15.00%	7,500,000.00	-	-	(993,954.73)	6,506,045.27
21、	江西万科益达房地产发展有限公司	50.00%	10,000,000.00	-	11,221,854.95	73,416,062.36	94,637,917.31
22、	江西万科益达物业管理有限公司	50.00%	100,000.00	-	-	192,719.43	292,719.43
23、	无锡万科房地产有限公司	40.00%	120,000,000.00	-	-	44,647,773.19	164,647,773.19
24、	北京市朝阳万科房地产开发有限公司	40.00%	80,000,000.00	179,334,256.55	-	(15,810,393.85)	243,523,862.70
25、	北京中粮万科假日风景房地产开发有限公司	50.00%	415,000,000.00	-	-	(234,630.68)	414,765,369.32

## 27. 少数股东权益

被投资单位名称	少数股 权比例	权益金额				
		实收资(股)本 人民币	资本公积 人民币	盈余公积 人民币	未分配利润 人民币	合计 人民币
26、青岛万科银盛泰房地产有限公司	20.00%	20,000,000.00	-	-	(710,694.55)	19,289,305.45
27、无锡新万房地产有限公司	30.00%	37,800,000.00	-	-	(1,097,192.34)	36,702,807.66
28、天津万科新锐房地产有限公司	50.00%	60,000,000.00	2,115.85	-	(3,455,044.10)	56,547,071.75
29、天津万泰时尚置业有限责任公司	4.00%	8,000,000.00	2,239.56	-	(60,595.62)	7,941,643.94
30、天津新里程房地产有限公司	45.00%	103,500,000.00	21,833.37	-	(124,677.95)	103,397,155.42
31、天津兴海房地产开发有限公司	45.00%	6,750,000.00	-	-	28,745,411.59	35,495,411.59
32、沈阳万科置业开发有限公司	25.00%	2,500,000.00	-	-	(109,249.09)	2,390,750.91
33、沈阳东部置业开发有限公司	20.00%	2,000,000.00	-	-	(142,771.58)	1,857,228.42
34、大连万科城置业有限公司	45.00%	113,420,664.00	-	-	(720,419.50)	112,700,244.50
35、成都万科置业有限公司	40.00%	40,010,445.60	-	-	17,853,893.94	57,864,339.54
36、成都万科倍富置业有限公司	10.00%	1,000,000.00	-	-	(125,328.86)	874,671.14
37、武汉万科天诚房地产有限公司	45.00%	43,565,499.48	-	-	(4,951,919.83)	38,613,579.65
<b>合计</b>		<b>1,690,470,100.17</b>	<b>179,529,077.69</b>	<b>26,543,531.09</b>	<b>227,082,117.30</b>	<b>2,123,624,826.25</b>

## 28. 股本

	本期增减变动			2006 年 12 月 31 日 人民币
	2006 年 1 月 1 日 人民币	可转债转股*1 人民币	定向增发增加*2 人民币	
一、尚未流通股份				
1、发起人股份				
其中：国家持有股份	237,376,431.00			237,376,431.00
境内法人持有股份	259,895,745.00			259,895,745.00
<b>尚未流通股份合计</b>	<b>497,272,176.00</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>497,272,176.00</b>
二、已流通股份				
1、境内上市人民币普通股	2,677,517,382.00	247,211,081.00	400,000,000.00	3,324,728,463.00
2、境内上市的外资股	547,898,112.00			547,898,112.00
<b>已上市流通股份合计</b>	<b>3,225,415,494.00</b>	<b>247,211,081.00</b>	<b>400,000,000.00</b>	<b>3,872,626,575.00</b>
<b>三、股份总数</b>	<b>3,722,687,670.00</b>	<b>247,211,081.00</b>	<b>400,000,000.00</b>	<b>4,369,898,751.00</b>

以上股份每股面值人民币 1.00 元

\*1 本公司本报告期因可转债转股新增股份计 247,211,081 股。

\*2 报告期内，公司向特定对象非公开发行人民币普通股（A 股）定向增发 40,000 万股，本次发行的股票每股面值为人民币 1.00 元，发行价格为 10.5 元/股。



## 29. 资本公积

项目	2006年1月1日	本期增加	本期减少	2006年12月31日
	人民币	人民币	人民币	人民币
股本溢价	1,058,390,549.16	4,431,650,253.21	11,655,057.95	5,478,385,744.42
接受非现金资产捐赠准备	144,060.91	-	-	144,060.91
股权投资准备	123,135.73	-	-	123,135.73
股权激励公积金 *1	-	80,569,999.99	-	80,569,999.99
股权激励信托基金 *1	-	-	145,444,011.21	(145,444,011.21)
其他资本公积	16,896,127.60	1,102,425.17	-	17,998,552.77
<b>合计</b>	<b>1,075,553,873.40</b>	<b>4,513,322,678.37</b>	<b>157,099,069.16</b>	<b>5,431,777,482.61</b>

\*1 本公司于 2006 年 6 月为激励对象预提 2006 年度激励基金 141,706,968.51 元，该等款项委托深圳国际信托投资有限责任公司购入 24,913,618 股万科 A 股股票。2006 年 7 月 21 日，本集团实施分红派息方案，已购入的 24,913,618 股万科 A 股股票共获得 3,737,042.70 元派息款。上述两项金额合计人民币 145,444,011.21 元在股权激励信托基金列示。

本公司对激励计划的评估报告显示该激励计划于授予日的公允价值为人民币 218,690,000.00 元，(附注 45)本年度本公司按其公允价值在该激励计划的预计等待期(即 2006 年 5 月 30 日至 2007 年 12 月 31 日)，按直线法进行摊销，该摊销额计人民币 80,569,999.99 元计入本年管理费用，并在股权激励公积金列示。

此外，本年度本集团业绩指标达到了激励计划的要求，于 2006 年股东大会通过相关财务报表后本集团将补充计提 2006 年度激励基金计人民币 73,756,963.01 元，该补充计提无需在本集团本年度财务报表的会计科目中反映。

## 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
2006 年 1 月 1 日	555,524,357.39	240,245,860.12	2,098,070,188.84	2,893,840,406.35
利润分配	215,463,931.52	-	1,292,783,589.12	1,508,247,520.64
法定公益金转入	240,245,860.12	(240,245,860.12)	-	-
2006 年 12 月 31 日	<b>1,011,234,149.03</b>	<b>-</b>	<b>3,390,853,777.96</b>	<b>4,402,087,926.99</b>

根据 2006 年 1 月 1 日起施行的《公司法》第 167 条，本公司不再提取法定公益金。根据中华人民共和国财政部颁布的《关于〈公司法〉施行后有关企业财务处理问题的通知》，本公司对 2005 年 12 月 31 日的公益金结余人民币 240,245,860.12 元，转作盈余公积金管理使用。

## 31. 未分配利润

	金 额
	人民币
期初未分配利润	613,894,467.92
本期增加净利润	2,154,639,315.18
可分配利润	2,768,533,783.10
减：支付普通股股利*1	591,747,769.65
提取法定盈余公积*2	215,463,931.52
提取任意盈余公积*2	1,292,783,589.12
<b>期末未分配利润</b>	<b>668,538,492.81</b>
其中：2006 年分红基金*2	655,484,812.65

\*1 根据我公司 2005 年度的利润分配方案，每 10 股派送人民币 1.5 元(含税)现金股息，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，每股派发普通股股利金额仍然不变，派发普通股股利总额相应增加。从本期初至 2006 年 6 月 30 日的我司分红派息之股权登记日，由于可转债转股而增加股本 247,211,081 股，而使公司总股本达到 3,969,898,751 股，因此，相应支付现金股利人民币 595,484,812.35 元，其中支付给股权激励信托基金的现金股利为人民币 3,737,042.70 元，作为支付股利的冲抵，冲抵支付普通股股利后为人民币 591,747,769.65 元。

### 31. 未分配利润 (续)

\* 2 经董事会建议，2006 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 215,463,931.52 元；按本年度净利润的 60%提取任意盈余公积，计人民币 1,292,783,589.10 元；留转下一年度未分配利润为人民币 668,538,492.81 元，包括 2006 年的分红基金人民币 655,484,812.65 元（每 10 股派送人民币 1.5 元（含税））现金股息，相应以期末总股本 4,369,898,751 股计算，现金股利计人民币 655,484,812.65 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。

于资产负债表日后，公司用资本公积以每 10 股转增 5 股的比例，向全体股东转增股本，以 2006 年 12 月 31 日总股本 4,369,898,751 股计算，转增后总股本为 6,554,848,127 股。此次资本公积金转增股本使用资本公积总金额为人民币 2,184,949,376 元。

### 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	
	2006 年度 人民币	2005 年度 人民币	2006 年度 人民币	2005 年度 人民币	2006 年度 人民币	2005 年度 人民币
房地产	17,669,659,631.14	10,379,052,224.39	11,080,557,801.03	6,720,208,171.55	6,589,101,830.11	3,658,844,052.84
物业管理及其他	178,550,651.03	179,799,459.44	121,308,552.03	164,712,484.50	57,242,099.00	15,086,974.94
<b>合计</b>	<b>17,848,210,282.17</b>	<b>10,558,851,683.83</b>	<b>11,201,866,353.06</b>	<b>6,884,920,656.05</b>	<b>6,646,343,929.11</b>	<b>3,673,931,027.78</b>

截止 2006 年 12 月 31 日，本集团向前 5 名客户销售收入总额为人民币 0.27 亿元（2005 年：2.19 亿元），占集团销售收入的 0.15%（2005 年：2.07%）。

### 33. 主营业务税金及附加

项目	计税基数 人民币	计缴比例	2006 年度 人民币	2005 年度 人民币	说明
营业税	营业收入	5%	892,410,514.11	528,767,857.98	
其他	营业收入、营业 税及增值税	1%-3%	681,186,256.20	112,578,883.59	其他主要包括土地增值税、城建 税、堤防税、义务兵费、教育费 附加等
			<b>1,573,596,770.31</b>	<b>641,346,741.57</b>	

### 34. 财务费用

类别	2006 年度	2005 年度
利息支出	568,966,568.74	224,064,218.90
减：资本化利息	401,365,139.34	154,375,464.31
净利息支出	167,601,429.40	69,688,754.59
减：利息收入	77,473,253.14	63,929,154.25
利息收支净额	90,128,176.26	5,759,600.34
汇兑损失	17,198,640.64	8,653,483.83
减：汇兑收益	12,071,914.18	7,171,310.92
其他	44,896,689.21	8,955,374.97
<b>合计</b>	<b>140,151,591.93</b>	<b>16,197,148.22</b>

### 35. 投资损失

#### (1) 合并

类别	2006 年度 人民币	2005 年度 人民币
股票、股权投资收益	677,600.00	455,000.00
权益法核算公司所有者权益净增加/（减少）	86,660,658.45	119,396,510.99
出售、处理部门或投资单位收益/（损失）	110,036,127.80	1,947,073.74
股权投资差额摊销	(191,000,167.98)	(112,791,402.37)
长期投资减值准备	(70,927,368.88)	(93,435,582.31)
<b>合计</b>	<b>(64,553,150.61)</b>	<b>(84,428,399.95)</b>

#### (2) 公司

类别	2006 年度 人民币	2005 年度 人民币
权益法核算公司所有者权益净增加	2,192,276,757.49	1,423,238,588.93
股权投资差额摊销	778,683.60	(26,898,109.24)
长期投资减值准备	-	(52,145,031.43)
<b>合计</b>	<b>2,193,055,441.09</b>	<b>1,344,195,448.26</b>

### 36. 本报告期收购及出售的子公司明细

A、2006年1月18日，本公司与北京市朝阳区人民政府国有资产监督管理委员会签署了受让北京市朝万房地产开发中心（以下简称“朝万中心”，包括母体公司和2家子公司）60%的股权的协议。本公司董事会审议通过了上述协议。故朝万中心及其下属公司纳入本报告期合并报表。朝万中心成立于2005年12月1日，注册资本人民币20,000万元，经营范围主要为房地产综合开发。2006年3月1日朝万中心正式更名为“北京市朝阳区万科房地产开发有限公司”（以下简称“朝万公司”），截止2006年1月31日，公司已支付了上述股权收购款的50%以上，该等股权变更和过户手续全部办理完毕。

上述公司收购日的财务状况、自收购日起至2006年12月31日止会计期间按收购日股权架构合并的经营成果如下：

收购日	朝万公司 2006 年 1 月 31 日 人民币	朝万公司 2006.02.01-2006.12.31 人民币
流动资产	1,769,105,071.96	主营业务收入 185,320,317.11
长期投资	21,906,189.81	主营业务利润 4,114,295.19
固定资产	108,063,515.49	营业利润 (38,731,716.30)
流动负债	1,108,258,495.05	利润总额 (39,516,932.87)
长期负债	142,480,682.21	所得税 9,010.39
		净利润 (39,525,943.26)

### 36. 本报告期收购及出售的子公司明细 (续)

B、2006年8月3日，本公司与上海中桥基建（集团）股份有限公司签署了受让苏州南都建屋有限公司（以下简称“苏州南都”）21%的股权的协议，2006年8月4日，本公司董事会审议通过上述协议，本公司原持有苏州南都公司49%的股权，收购完成后本公司拥有其70%的股权，故苏州南都及其下属公司纳入本报告期合并报表。苏州南都建屋有限公司是一家依法在苏州市注册登记成立并有效存续的公司，住所为苏州工业园区跨塘工业区，注册资本为人民币3亿元。截止2006年8月22日，公司已支付了上述股权收购款的50%。

上述公司收购日的财务状况、自收购日起至2006年12月31日止会计期间按收购日股权架构合并的经营成果如下：

收购日	苏州南都			苏州南都
	2006年8月31日			2006.09.01-2006.12.31
	人民币			人民币
流动资产	1,406,221,414.86	主营业务收入		105,649,771.10
固定资产	2,650,141.40	主营业务利润		44,443,832.28
流动负债	532,590,933.45	营业利润		28,778,465.13
长期负债	400,000,000.00	利润总额		33,719,099.30
		所得税		24,991,147.87
		净利润		8,727,951.43

C、2006年8月3日，本公司与上海中桥基建（集团）股份有限公司、上海南都实业投资有限公司签署了分别受让南都房产集团有限公司（以下简称“浙江南都”）35%和25%股权的协议，2006年8月4日，本公司董事会审议通过上述协议。本公司原持有浙江南都公司20%的股权，收购完成后本公司持有其80%的股权，故浙江南都及其下属公司纳入本报告期合并报表。浙江南都是一家依法在浙江省注册登记成立并有效存续的公司，注册资本为人民币15,000万元。截止2006年8月22日，公司已支付了上述股权收购款的50%，该等股权变更和过户手续全部办理完毕。

上述公司收购日的财务状况、自收购日起至2006年12月31日止会计期间按收购日股权架构合并的经营成果如下：

收购日	浙江南都			浙江南都
	2006年8月31日			2006.09.01-2006.12.31
	人民币			人民币
流动资产	4,012,452,274.99	主营业务收入		787,485,821.02
长期投资	376,751,957.48	主营业务利润		135,022,055.14
固定资产	10,161,052.40	营业利润		148,154,975.97
少数股东权益	60,774,993.74	利润总额		210,986,835.71
流动负债	2,988,440,661.59	所得税		36,933,265.82
长期负债	963,500,000.00	净利润		172,740,977.02

D、除上述三家公司外，本报附注4.2.1本报告期收购的子公司明细所列示的其余10家公司收购日的财务状况、自收购日起至2006年12月31日止会计期间按收购日股权架构经营成果汇总列示如下：

收购日	其他10家公司			其他10家公司
	财务状况			收购期间经营成果
	人民币			人民币
流动资产	1,819,505,157.68	主营业务收入		782,135,130.84
长期投资	11,765,000.00	主营业务利润		163,922,219.40
固定资产	62,979,569.60	营业利润		113,443,920.63
无形资产	5,736,200.59	利润总额		112,735,038.13
少数股东权益	24,480,022.35	所得税		35,237,238.17
流动负债	1,571,265,349.54	净利润		77,553,289.77
长期负债	150,000,000.00			

### 36. 本报告期收购及出售的子公司明细 (续)

E、2006年3月，本公司及本公司之子公司向北京德福投资有限公司和上海万丰资产管理有限公司出让了深圳市万科影视有限公司100%的股权,该公司相关期间的财务状况和经营成果如下：

	2006.01.01-2006.03.31	2005 年度
主营业务收入	-	20,848,597.02
主营业务利润	-	5,093,475.94
营业利润	(127,768.00)	1,006,308.96
利润总额	(127,768.00)	1,006,308.96
所得税	-	-
净利润	(127,768.00)	1,006,308.96

	2006 年 3 月 31 日	2005 年 12 月 31 日
流动资产	45,739,891.97	42,924,173.12
固定资产	73,805.04	70,271.04
流动负债	38,004,878.27	35,058,389.27

### 37. 关联方关系及其交易

#### (1) 关联方概况

(a) 尚不存在对本公司有控制关系的关联方。

(b) 不存在控制关系的关联方

公司名称	与本公司关系
浙江西湖高尔夫置业有限公司 (i)	合营公司
杭州南都宋城置业有限公司	合营公司
沈阳万科永达房地产开发有限公司	合营公司
北京东方新城房地产开发有限公司	合营公司
上海万盛房地产有限公司	联营公司
北海万达房地产开发有限公司	联营公司
东莞万科置业有限公司	联营公司
上海中房滨江房产有限公司	联营公司
上海加来房地产开发公司	联营公司
长沙东方城房地产开发公司	联营公司
深圳兴业房地产开发有限公司	联营公司
杭州星辰房地产开发有限公司	联营公司

(i)上述公司已在 2007 年 1 月 31 日办理税务登记注销，工商登记注销正在进行中。

#### (2) 重大关联方交易

本报告期内，本集团除了 37(3) 所述往来款之外不存在其他与关联方的采购、销售等重大交易事项。

### 37. 关联方关系及其交易 (续)

(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）		备注
	2006 年 12 月 31 日	2005 年 12 月 31 日	
深圳市万科东海岸房地产开发有限公司	-	5,010,156.00	业已纳入合并范围
天津兴海房地产开发有限公司	-	146,152,354.86	业已纳入合并范围
东莞市松山居置业有限公司	-	161,709,253.25	业已纳入合并范围
沈阳万科永达房地产开发有限公司	(5,678,377.46)	54,681,192.36	按投资比例投入的项目发展金
杭州南都宋城置业有限公司	(25,000,000.00)	-	项目开发款
上海万盛房地产有限公司	78,101.30	78,101.30	业务往来款
北海万达房地产开发有限公司	7,494,145.37	7,494,145.37	往来款
东莞万科置业有限公司	39,731,784.17	33,562,475.85	项目开发款
深圳万科城房地产开发有限公司	-	56,889,892.87	项目开发款
富海有限公司	-	6,271,789.77	项目投资往来款
纯德有限公司	-	19,471,086.00	股权已转让
上海万盛房地产有限公司	(7,877,926.66)	(8,382,848.51)	往来款
富海有限公司	-	(5,350,158.87)	业已纳入合并范围
广州市万新房地产有限公司	-	(1,544,617.50)	业已纳入合并范围
上海中房滨江房产有限公司*	99,353,515.49	-	项目开发款
长沙东方城房地产开发公司	12,495,994.40	-	项目开发款

\* 系根据滨江项目合作协议，上海万科房地产集团有限公司代上海中房滨江房产有限公司归还原股东的借款人民币 99,353,515.49 元，原股东借款主要系用于该项目的前期动拆迁开支。

以上均为联营及合营公司往来款，其中人民币 25,308,644 元以 6.912% 计算利息，共收到人民币 1,166,222.32 元（2005 年收取利息：人民币 13,259,007.55 元）。

### 38. 财务承诺

(1) 截止 2006 年 12 月 31 日，本集团对外担保明细如下：

序号	担保人	担保对象	担保金额	担保说明	担保起止日期
1	浙江万科南都房地产有限公司	杭州湖滨特色街居建设整治指挥部	人民币 1 亿元	为 1 亿银行借款提供连带责任担保	2005 年 3 月 31 日至 2007 年 3 月 30 日
2	浙江万科南都房地产有限公司	杭州湖滨特色街居建设整治指挥部	人民币 5000 万元	为 5000 万银行借款提供连带责任担保	2003 年 11 月 10 日至 2007 年 4 月 30 日
3	浙江万科南都房地产有限公司	杭州湖滨特色街居建设整治指挥部	人民币 5000 万元	为 5000 万银行借款提供连带责任担保	2003 年 11 月 10 日至 2007 年 10 月 31 日
4	浙江万科南都房地产有限公司	杭州湖滨特色街居建设整治指挥部	人民币 1 亿元	为 1 亿银行借款提供连带责任担保	2003 年 11 月 10 日至 2008 年 4 月 30 日
5	浙江万科南都房地产有限公司	杭州湖滨特色街居建设整治指挥部	人民币 2 亿元	为 2 亿银行借款提供连带责任担保	2003 年 11 月 10 日至 2008 年 11 月 30 日
6	浙江万科南都房地产有限公司	浙江物产元通机电(集团)有限公司	人民币 1450 万元	为 1450 万银行借款提供连带责任担保	2006 年 3 月 15 日至 2007 年 3 月 14 日

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

### 38. 财务承诺（续）

#### (2) 公司

截止 2006 年 12 月 31 日，本公司对控股子公司提供如下担保：

序号	担保人	担保对象 (万科所占权益比例)	担保金额	担保说明	担保起止日期
1	万科企业股份有限公司	上海万科房地产集团有限公司 (100%)	人民币 1.728 亿元	中国银行深圳市分行为上海万科房地产集团有限公司 1.6 亿元信托贷款提供本息担保，公司向其提供反担保	2006 年 4 月 3 日至 2008 年 4 月 3 日
2	万科企业股份有限公司	万科地产（香港）有限公司 (100%)	港币 1 亿	万科地产（香港）有限公司向招商银行香港分行贷款港币 1 亿元，公司向招商银行深圳分行提供反担保	2006 年 4 月 26 日至 2007 年 4 月 21 日
3	万科企业股份有限公司	万科地产（香港）有限公司 (100%)	港币 1 亿	万科地产（香港）有限公司向香港永亨银行贷款港币 1 亿元，公司向深圳永亨银行提供反担保	2006 年 7 月 14 日至 2009 年 1 月 14 日
4	万科企业股份有限公司	万科地产（香港）有限公司 (100%)	港币 8000 万元	万科地产（香港）有限公司向交通银行香港贷款港币 8000 万元，公司向交通银行深圳分行提供反担保	2006 年 7 月 26 日至 2008 年 7 月 26 日
5	万科企业股份有限公司	万科地产（香港）有限公司 (100%)	港币 2000 万元	万科地产（香港）有限公司向交通银行香港贷款港币 2000 万元，公司向交通银行深圳分行提供反担保	2006 年 7 月 26 日至 2009 年 1 月 26 日
6	万科企业股份有限公司	万科地产（香港）有限公司 (100%)	港币 6000 万元	万科地产（香港）有限公司向交通银行香港贷款港币 6000 万元，公司向交通银行深圳分行提供反担保	2006 年 9 月 25 日至 2009 年 1 月 26 日
7	万科企业股份有限公司	万科地产（香港）有限公司 (100%)	港币 4000 万元	万科地产（香港）有限公司向交通银行香港贷款港币 4000 万元，公司向交通银行深圳分行提供反担保	2006 年 9 月 25 日至 2009 年 7 月 26 日
8	万科企业股份有限公司	无锡万科房地产有限公司 (60%)	人民币 3000 万元	为 5000 万银行借款提供公司权益比例 (60%) 的连带责任担保	2006 年 3 月 29 日至 2007 年 3 月 28 日
9	万科企业股份有限公司	无锡万科房地产有限公司 (60%)	人民币 3000 万元	为 5000 万银行借款提供公司权益比例 (60%) 的连带责任担保	2006 年 4 月 25 日至 2007 年 3 月 28 日
10	万科企业股份有限公司	无锡万科房地产有限公司 (60%)	人民币 4800 万元	为 8000 万银行借款提供公司权益比例 (60%) 的连带责任担保	2006 年 4 月 30 日至 2007 年 3 月 28 日
11	万科企业股份有限公司	无锡万科房地产有限公司 (60%)	人民币 3600 万元	为 6000 万银行借款提供公司权益比例 (60%) 的连带责任担保	2006 年 12 月 29 日至 2008 年 12 月 20 日
12	万科企业股份有限公司	无锡万科房地产有限公司 (60%)	人民币 3600 万元	为 6000 万银行借款提供公司权益比例 (60%) 的连带责任担保	2006 年 12 月 29 日至 2008 年 12 月 20 日
13	万科企业股份有限公司	无锡万科房地产有限公司 (60%)	人民币 3600 万元	为 6000 万银行借款提供公司权益比例 (60%) 的连带责任担保	2006 年 12 月 29 日至 2008 年 12 月 20 日
14	万科企业股份有限公司	无锡万科房地产有限公司 (60%)	人民币 4000 万元	为 5000 万银行借款提供 80% 的连带责任担保	2005 年 7 月 15 日至 2007 年 6 月 30 日
15	万科企业股份有限公司	广州市万科房地产有限公司 (100%)	人民币 2.19 亿元	向中国农业银行深圳市分行罗湖支行提供其为南湖项目信托融资担保的反担保责任	2005 年 04 月 28 日至 2007 年 04 月 28 日
16	万科企业股份有限公司	广州市万科置业有限公司 (100%)	人民币 2.19 亿元	向中国农业银行深圳市分行罗湖支行提供其为广州城市花园项目信托融资担保的反担保责任	2005 年 04 月 28 日至 2007 年 04 月 28 日
17	上海南都置地有限公司	镇江润南置业有限公司 (100%)	人民币 1300 万元	为 1300 万银行借款提供连带责任担保	2006 年 10 月 23 日至 2009 年 10 月 22 日

### 38. 财务承诺 (续)

#### (2) 公司 (续)

截止 2006 年 12 月 31 日，本公司对控股公司提供如下担保：

序号	担保人	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
18	上海万科房地产集团有限公司	上海天亿置业有限公司 (90%)	人民币 2.7 亿元	为 2.7 亿银行借款提供连带责任担保	2006 年 12 月 29 日至 2008 年 12 月 29 日
19	浙江万科南都房地产有限公司	浙江南都置业股份有限公司 (80%)	人民币 4000 万元	为 4000 万银行借款提供土地抵押担保	2005 年 5 月 18 日至 2007 年 3 月 5 日
20	浙江万科南都房地产有限公司	浙江南都置业股份有限公司 (80%)	人民币 6000 万元	为 6000 万银行借款提供土地抵押担保；	2004 年 9 月 17 日至 2007 年 1 月 10 日
21	杭州良渚文化村开发有限公司	浙江万科南都房地产有限公司 (80%)	人民币 1 亿元	杭州良渚文化村为 1 亿银行借款提供土地抵押担保	2006 年 1 月 6 日至 2008 年 1 月 15 日
	浙江南都置业股份有限公司			浙江南都置业为 1 亿银行借款提供连带责任担保	
22	杭州良渚文化村开发有限公司	浙江万科南都房地产有限公司 (80%)	人民币 1 亿元	杭州良渚文化村为 1 亿银行借款提供土地抵押担保	2006 年 1 月 20 日至 2008 年 1 月 19 日
	浙江南都置业股份有限公司			浙江南都置业为 1 亿银行借款提供连带责任担保	
23	杭州林庐房地产开发有限公司	浙江万科南都房地产有限公司 (80%)	人民币 2 亿元	为 2 亿银行借款提供土地抵押担保	2006 年 8 月 30 日至 2008 年 8 月 28 日
24	杭州林庐房地产开发有限公司	浙江万科南都房地产有限公司 (80%)	人民币 8500 万元	为 8500 万银行借款提供土地抵押担保	2006 年 2 月 21 日至 2009 年 2 月 20 日
25	杭州林庐房地产开发有限公司	浙江万科南都房地产有限公司 (80%)	人民币 5000 万元	为 5000 万银行借款提供土地抵押担保	2006 年 5 月 23 日至 2009 年 1 月 30 日
26	杭州林庐房地产开发有限公司	浙江万科南都房地产有限公司 (80%)	人民币 1500 万元	为 1500 万银行借款提供土地抵押担保	2006 年 2 月 28 日至 2008 年 10 月 20 日
27	浙江南都置业股份有限公司	浙江万科南都房地产有限公司 (80%)	人民币 4500 万元	为 4500 万银行借款提供土地抵押担保	2006 年 8 月 29 日至 2007 年 8 月 29 日
28	浙江万科南都房地产有限公司	杭州长源旅游发展有限公司 (80%)	人民币 1.3 亿元	为 1.3 亿银行借款提供连带责任担保	2005 年 1 月 6 日至 2013 年 1 月 3 日
29	浙江南都置业股份有限公司	杭州银都置业有限公司 (80%)	人民币 1 亿元	为 1 亿银行借款提供连带责任担保和土地抵押担保	2006 年 6 月 20 日至 2007 年 11 月 20 日
30	浙江南都置业股份有限公司	杭州银都置业有限公司 (80%)	人民币 4000 万元	为 4000 万银行借款提供连带责任担保和土地抵押担保	2006 年 6 月 20 日至 2008 年 6 月 18 日



### 38. 财务承诺 (续)

#### (2) 公司 (续)

截止 2006 年 12 月 31 日, 本公司对联营及合营公司提供如下担保:

序号	担保人	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	浙江万科南都 房地产有限公司	杭州南都宋城置业 有限公司 (50%)	人民币 5000 万元	为 5000 万银行借款提供连 带责任担保	2006 年 3 月 10 日至 2009 年 1 月 20 日
2	浙江万科南都 房地产有限公司	杭州南都宋城置业 有限公司 (50%)	人民币 3000 万元	为 3000 万银行借款提供连 带责任担保	2006 年 2 月 24 日至 2009 年 2 月 20 日
3	万科企业股份 有限公司	沈阳万科永达房地产 开发有限公司 (49%)	人民币 8820 万元	为 18000 万银行借款提供公 司权益比例(49%)的连带责 任担保	2006 年 4 月 12 日至 2009 年 4 月 12 日
4	万科企业股份 有限公司	沈阳万科永达房地产 开发有限公司 (49%)	人民币 3430 万元	为 7000 万银行借款提供公 司权益比例(49%)的连带责 任担保	2006 年 4 月 18 日至 2009 年 4 月 18 日
5	万科企业股份 有限公司	沈阳万科永达房地产 开发有限公司 (49%)	人民币 1225 万元	为 2500 万银行借款提供公 司权益比例(49%)的连带责 任担保	2006 年 4 月 25 日至 2009 年 4 月 25 日
6	万科企业股份 有限公司	沈阳万科永达房地产 开发有限公司 (49%)	人民币 735 万元	为 1500 万银行借款提供公 司权益比例(49%)的连带责 任担保	2006 年 5 月 22 日至 2006 年 11 月 22 日 (报告期末已归还)
7	万科企业股份 有限公司	沈阳万科永达房地产 开发有限公司 (49%)	人民币 1960 万元	为 4000 万银行借款提供公 司权益比例(49%)的连带责 任担保	2006 年 6 月 12 日至 2006 年 12 月 12 日 (报告期末已归还)
8	浙江万科南都 房地产有限公司	浙江西湖高尔夫 置业有限公司 (39.2%)	人民币 2000 万元	为 2235 万银行保函提供反 担保	2006 年 8 月 29 日至 2008 年 12 月 31 日
9	浙江万科南都 房地产有限公司	长沙东方城房地产 开发有限公司 (16%)	人民币 1.1 亿元	为 1.1 亿银行借款提供连带 责任担保	2005 年 1 月 31 日至 2008 年 1 月 30 日
10	浙江万科南都 房地产有限公司	杭州欣盛房地产 开发有限公司 (12.8%)	人民币 6000 万元	为 6000 万银行借款提供连 带责任担保	2006 年 2 月 27 日至 2007 年 4 月 30 日

### 39. 或有事项

本公司之地产子公司按房地产经营惯例为商品房承购人提供抵押贷款担保，到目前累计余额为人民币 113.71 亿 (2005 年: 人民币 67.5 亿元) 元。担保类型分阶段性担保和全程担保，阶段性担保期限自保证合同生效之日起，至商品房承购人所购住房的《房地产证》办出及抵押登记手续办妥后并交银行执管之日止；全程担保期限从担保书生效之日起至借款合同届满之日后两年止。截止期末，本集团承担阶段性担保额为人民币 104.69 亿元 (2005 年: 人民币 49.3 亿元)，承担全程担保额为人民币 9.02 亿元 (2005 年: 人民币 18.2 亿元)。

### 40. 约定资本支出

截止 2006 年 12 月 31 日，本集团尚有已签合同(主要为建安与土地合同)未付的约定资本项目支出及投资款共计人民币 128 亿元 (2005 年: 人民币 61 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

#### (1) 合并数

项 目	2006 年 1 月 1 日 人民币	本期增加数 人民币	本期减少数		2006 年 12 月 31 日 人民币
			本期冲销 人民币	本期转回 人民币	
一、坏账准备合计	<b>46,168,864.00</b>	<b>85,410,279.58</b>	<b>52,114,041.39</b>	-	<b>79,465,102.19</b>
其中：应收账款	11,959,843.83	3,478,639.88	7,013,794.14	-	8,424,689.57
其他应收款	34,209,020.17	81,931,639.70	45,100,247.25	-	71,040,412.62
二、短期投资跌价准备合计	-	-	-	-	-
三、存货跌价准备合计*	<b>66,627,815.03</b>	<b>1,370,000.00</b>	<b>55,934,555.50</b>	-	<b>12,063,259.53</b>
其中：已完工开发产品及 库存商品	3,753,778.70	-	3,065,282.80	-	688,495.90
在建开发产品	36,000,000.00	-	36,000,000.00	-	-
拟开发土地	-	-	-	-	-
出租开发产品	26,874,036.33	1,370,000.00	16,869,272.70	-	11,374,763.63
四、长期投资减值准备	<b>101,295,582.31</b>	<b>70,927,368.87</b>	-	-	<b>172,222,951.18</b>
其中：股票投资	5,860,000.00	-	-	-	5,860,000.00
其他股权投资及股 权投资差额	95,435,582.31	70,927,368.87	-	-	166,362,951.18
五、固定资产减值准备合计	-	-	-	-	-
其中：房屋建筑物	-	-	-	-	-
六、无形资产减值准备	-	-	-	-	-
七、在建工程减值准备	-	-	-	-	-
八、委托贷款减值准备	-	-	-	-	-
<b>合计</b>	<b>214,092,261.34</b>	<b>157,707,648.45</b>	<b>108,048,596.89</b>	-	<b>263,751,312.90</b>

\*存货跌价准备的本期冲销数为正常销售核销以及对有关存货成本和跌价准备的同步冲销，不影响本集团当年度损益。本年度本集团无存货跌价准备的转回。

#### 41. 资产减值准备（续）

##### (2) 公司数

项 目	2006 年 1 月 1 日 人民币	本期增加数 人民币	本期减少数		2006 年 12 月 31 日 人民币
			本期冲销 人民币	本期转回 人民币	
一、坏账准备合计	<b>1,810,169.88</b>	<b>141,648.66</b>	<b>15,425.42</b>	-	<b>1,936,393.12</b>
其中：应收账款	-	-	-	-	-
其他应收款	1,810,169.88	141,648.66	15,425.42	-	1,936,393.12
二、短期投资跌价准备合计	-	-	-	-	-
三、存货跌价准备合计	-	-	-	-	-
其中：已完工开发产品及 库存商品	-	-	-	-	-
在建开发产品	-	-	-	-	-
拟开发土地	-	-	-	-	-
出租开发产品	-	-	-	-	-
四、长期投资减值准备	<b>52,145,031.43</b>	-	<b>52,145,031.43</b>	-	-
其中：股票投资	-	-	-	-	-
其他股权投资及 股权投资差额	52,145,031.43	-	52,145,031.43	-	-
五、固定资产减值准备合计	-	-	-	-	-
其中：房屋建筑物	-	-	-	-	-
六、无形资产减值准备	-	-	-	-	-
七、在建工程减值准备	-	-	-	-	-
八、委托贷款减值准备	-	-	-	-	-
<b>合计</b>	<b>53,955,201.31</b>	<b>141,648.66</b>	<b>52,160,456.85</b>	-	<b>1,936,393.12</b>

#### 42. 非经常性损益

根据《公开发行证券的公司信息披露规范问答第 1 号——非经常性损益（2004 年修订）》的规定，本公司非经常性损益合并数列示如下：

项 目	2006 年度	2005 年度
营业外收入 (i)	21,307,390.59	28,255,029.67
长期股权投资收益/（损失）	110,036,127.80	1,947,073.74
营业外支出 (ii)	(13,719,549.57)	(10,444,439.84)
以上各项对税收的影响	(30,862,896.68)	(6,246,421.65)
<b>合计</b>	<b>86,761,072.14</b>	<b>13,511,241.92</b>

(i) 2006 年度的营业外收入主要为没收的定金和违约金等。

(ii) 2006 年度的营业外支出主要为捐赠支出、赔偿金及补偿款等。

#### 43. 上期比较数字

2006 年的比较数字是自 2005 年 1 月 1 日至 2005 年 12 月 31 日止年度的数字。为了方便做出相应的比较，本公司对 2005 年度财务报表中的某些项目进行了重新分类。

#### 44. 资产负债表日后事项

有关资产负债表日后董事会建议的利润分配及转股增资方案，请见附注 31。

2006 年 12 月 15 日，本集团与上海恒大集团有限公司（简称“恒大集团”）及上海吉鑫置业发展有限公司（简称“吉鑫置业”）签署协议，将以总价款 129,023 万元，获得上海浦东成山路项目、济阳路项目、五街坊项目、七街坊项目及中林项目等项目，该协议于 2007 年 1 月中旬正式生效。该等项目位于上海市浦东三林世博功能区内，分布于中环线附近。五个项目总占地面积 30.4 万平方米，总建筑面积 42.3 万平方米。

2006 年 12 月 29 日，第十届全国人大常委会通过表决，将企业所得税草案提请第十届全国人大会议审议。根据于 2007 年 3 月 16 日通过的企业所得税法案，于 2008 年 1 月 1 日开始，所得税税率将调整至 25%。由于该法案的具体过渡执行细则尚未颁布，故本集团于现时未能合理地估计有关新税法对本集团的影响。

#### 45. 职工激励计划

##### (a) 激励计划的条款及操作模式

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

有关 2006 年度激励计划所预提的激励基金及所摊销之激励计划公允价值详见附注 29。

##### (b) 激励计划的公允价值确定方法

由于本公司 2006 年度激励计划的归属需将本公司 A 股 2007 年年均价和 2006 年年均价比较后决定，因此，本公司激励计划所属之期权为亚式期权。此外，由于本公司 2006 年度激励计划附有补充归属条件，则本公司 2006 年度激励计划所属之期权尚附有一嵌入式期权，嵌入式期权的性质也属于亚式期权。就 2006 年度的激励计划，使用蒙特卡洛模拟方法来估计其授予日其公允价值为人民币 218,690,000.00 元。

## 补充资料

### (1) 财务报表差异调节表

	净利润 2006 年度 人民币	公司股东应占净资产 2006 年 12 月 31 日 人民币
依据国际会计准则计算	2,297,883,766	14,928,547,730
遵照国际会计准则作出的调整		
递延收入的认定和摊销	778,683	(2,200,217)
股权投资差额摊销	(69,282,301)	102,111,280
递延税项资产	(76,580,139)	(102,231,111)
资产重估	(814,918)	15,947,929
法人股公允价值(减: 递延税负债的影响)	-	(43,265,034)
可转换公司债券利息计量而多资本化部分转入销售成本	2,654,224	46,914,259
可转换公司债券筹资费用转入资本公积	-	1,180,380
可转换公司债券折现转股转入资本公积	-	(64,380,209)
可转换公司债券权益	-	(253,697)
依照中国会计准则计算	2,154,639,315	14,882,371,310

### (2) 其他会计资料—相关指标计算表

	净资产收益率		每股收益	
报告期利润	全面摊薄	加权平均	全面摊薄	加权平均
主营业务利润	34.09%	51.57%	1.161	1.293
营业利润	23.21%	35.11%	0.790	0.880
净利润	14.48%	21.90%	0.493	0.549
扣除非经常性损益后的净利润	13.89%	21.02%	0.473	0.526

两年变动幅度超过 30%，并占资产总额 5%或利润总额 10%以上项目说明

#### (a) 利润表数

项目	变动幅度	本期累计发生额 占利润总额的比例	说明
主营业务收入	69.04%	525.49%	地产业务收入大幅增长
主营业务成本	62.70%	329.80%	地产业务收入大幅增长
主营业务税金及附加	145.36%	46.33%	地产业务收入大幅增长
主营业务利润	67.27%	149.35%	地产业务收入大幅增长
营业费用	34.19%	18.42%	业务规模增长
管理费用	63.88%	25.08%	业务规模增长
营业利润	69.06%	101.68%	营业利润增长
利润总额	71.87%	100.00%	利润总额增长
所得税	100.47%	32.04%	利润总额增长
净利润	59.56%	63.44%	利润总额增长

(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	230.67%	22.15%	定向增发资金到位
存货	107.45%	63.51%	公司项目资源和在建增长
长期投资	76.37%	6.71%	收购南都股权
短期借款	201.72%	5.60%	对外借款增加
应付账款	80.48%	12.27%	应付工程款增加
预收账款	89.45%	18.22%	预售楼款
其他应付款	127.49%	5.38%	应付南都收购款
长期借款	695.96%	19.61%	对外借款增加
资本公积	405.02%	11.20%	定向增发完成

(3) 新旧会计准则股东权益差异调节表

本公司从 2007 年 1 月 1 日起开始执行财政部于 2006 年颁布的《企业会计准则》。本公司在编制 2007 年度财务报告时, 已根据新的企业会计准则并结合公司的实际情况编制新旧会计准则股东权益差异调节表并作为本财务报表补充资料之附件予以披露。

本公司新旧会计准则股东权益差异调节表已经毕马威华振会计师事务所审阅, 并出具了标准无保留意见的审阅意见。

万科企业股份有限公司  
2006 年 12 月 31 日及 2007 年 1 月 1 日  
新旧会计准则合并股东权益差异调节表  
(金额单位: 人民币百万元)

	附注	金额
2006 年 12 月 31 日合并股东权益 (旧会计准则)	2(1)	14,882
调整:		
1 长期股权投资差额	2(2)	(102)
2 可供出售金融资产	2(3)	51
3 所得税	2(4)	94
4 少数股东权益	2(5)	2,525
2007 年 1 月 1 日合并股东权益 (新会计准则)	3	17,450

## 1 编制基础

本公司已发行 B 股, 以前年度同时按照国内会计准则及国际财务报告准则对外提供财务报告。根据《企业会计准则实施问题专家工作组意见》(以下简称“《意见》”)要求, 本公司在首次执行日对执行新会计准则引起的会计政策变更所涉及的有关项目, 进行了下段追溯调整。

对于新会计准则规定的与旧会计准则不同的原则, 如果本公司在以前年度按国际财务报告准则编制财务报表时已采用了新会计准则规定的原则, 则本公司会依据以前年度按国际财务报告准则编制财务报表时所依据的信息, 对新会计准则引起的会计政策变更进行追溯调整。

除上段《意见》要求的追溯调整外, 本公司根据《准则第 38 号》第五条至十九条规定, 对其它项目进行了追溯调整。

本公司按照上述追溯调整原则, 结合本集团的自身特点和具体情况, 以 2006 年度合并财务报表为基础, 并依据重要性原则编制差异调节表。该表的列报和披露参考了《通知》中的有关要求。

对于《准则第 38 号》第五条至第十九条及《意见》中没有明确的情况, 本差异调节表依据如下原则进行编制:

本公司执行新会计准则后, 按照《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》的规定将少数股东权益列入合并股东权益中, 该调整在差异调节表中单列项目反映。

## 2 重要项目说明

(1) 2006 年 12 月 31 日合并股东权益 (旧会计准则) 的金额取自本公司按照旧会计准则编制的 2006 年度合并财务报表。该合并财务报表的编制基础和主要会计政策参见本公司 2006 年度合并财务报表。

本差异调节表及其附注应与 2006 年度财务报告一并阅读。

### (2) 企业合并

a 2006 年 12 月 31 日股权投资差额 (旧会计准则), 主要源自收购非同一控制下房地产企业时, 主要参考土地使用权的公允价值拟定的初始投资成本与该公司的净资产 (主要为土地使用权) 的账面价值的差额。在本公司截

至 2006 年 12 月 31 日止按照旧会计准则编制的 2006 年度合并财务报表中，本集团按一定年限平均摊销相应的股权投资差额。同时，考虑到在商品房销售时，相应的土地使用权公允价值与账面价值的差额已经实现，本集团对相关股权投资差额补充计提了减值准备。

本集团执行新会计准则后，根据《企业会计准则第 20 号——企业合并》规定，对于非同一控制下企业合并中取得的被购买方可辨认净资产按购买日公允价值计量，并以该公允价值为基础在合并财务报告中对被购买方可辨认净资产进行后续计量。本集团执行新会计准则后采用的上述会计政策，与本集团以前年度按照国际财务报告准则编制财务报告时采用的会计政策相同。

本集团首次执行新会计准则时，由于能够取得相关信息对收购非同一控制下房地产企业产生的股权投资差额进行追溯调整，所以在首次执行日对此事项进行了追溯调整，将购买日的净资产，主要为土地使用权按公允价值调账，并在相应的房屋销售实现时，相应调整销售成本，该等调整调增股东权益人民币 7,700 万元。

- b 于 2006 年 12 月 31 日前，本集团收购了部分公司的权益，使其成为其联营公司。其后，本集团又增持了该公司的权益，使其成为其子公司。在本公司截至 2006 年 12 月 31 日止按照旧会计准则编制的 2006 年度合并财务报表中，与此交易相关的股权投资差额主要为各次股权收购时追加的投资成本与增持的被投资单位所有者权益的份额的差额的加总。根据旧会计准则，本集团未对被投资单位所有者权益根据公允价值调账。截至 2006 年 12 月 31 日止，本集团按 3(2)(a)中所述方法对该股权投资差额补充计提了减值准备。

本集团执行新会计准则后，根据《企业会计准则第 20 号——企业合并》规定，在原交易日对于非同一控制下企业合并中取得的被购买方可辨认净资产按购买日公允价值计量，被购买方在其后购买日与原交易日之间可辨认净资产公允价值变动相对于原持股比例的部分，属于被购买方在交易日至购买日之间的公允价值，差额于股东权益核算。本集团执行新会计准则后采用的上述会计政策，与本集团以前年度按照国际财务报告准则编制财务报告时采用的会计政策相同。

本集团首次执行新会计准则时，由于能够取得相关信息对收购非同一控制下的分步收购产生的股权投资差额进行追溯调整，所以在首次执行日对此事项进行了追溯调整，该等调整调减股东权益人民币 1.79 亿元。

### (3) 可供出售金融资产

对于按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》确定的可供出售金融资产，本公司按照 2006 年 12 月 31 日期末市价确定以公允价值计量的可供出售金融资产于 2007 年 1 月 1 日的公允价值为人民币 7,100 万元。本公司同时将公允价值与其账面价值的差额人民币 5,100 万元调增股东权益。

### (4) 所得税

根据《企业会计准则第 18 号——所得税》的有关规定，本公司于 2007 年 1 月 1 日首次执行新会计准则时增加递延所得税资产人民币 1.02 亿元、递延所得税负债人民币 800 万元，资产抵减负债后净调增股东权益人民币 9,400 万元。



(5) 少数股东权益

本公司根据新会计准则调整了少数股东权益的会计处理，导致合并股东权益增加人民币 25.25 亿元。

3 重要提示

本公司于 2007 年 1 月 1 日起开始执行新会计准则，目前本公司正在评价执行新会计准则对本公司财务状况、经营成果和现金流量所产生的影响，在对其进行慎重考虑或参照财政部对新会计准则的进一步讲解后，本公司在编制 2007 年度财务报告时可能对编制差异调节表时所采用相关会计政策或重要认定进行调整，从而可能导致差异调节表中列报的 2007 年 1 月 1 日合并股东权益（新会计准则）与 2007 年度财务报告中列报的相应数据之间存在差异。