



## 2007 年度报告摘要

证券代码：000002、200002 证券简称：万科 A、万科 B

公告编号：〈万〉2008-011

### § 1 重要提示

1.1 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。本年度报告摘要摘自年度报告全文，投资者欲了解详细内容，应阅读年度报告全文。

1.2 没有董事、监事、高级管理人员声明对年度报告内容的真实性、准确性和完整性无法保证或存在异议。

1.3

未出席董事姓名	未出席会议原因	受托人姓名
宋林	公务原因	蒋伟
王印	公务原因	蒋伟
孙建一	公务原因	徐林倩丽

1.4 毕马威华振会计师事务所为本公司 2007 年度财务报告出具了标准无保留意见的审计报告。

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

### § 2 公司基本情况简介

#### 2.1 基本情况简介

股票简称	万 科 A、万 科 B
股票代码	000002、200002
上市交易所	深圳证券交易所
注册地址	中国深圳市盐田区大梅沙万科东海岸裙楼 C02
注册地址的邮政编码	518083
办公地址	中国深圳市福田区梅林路 63 号万科建筑研究中心
办公地址的邮政编码	518049
公司国际互联网网址	www.vanke.com
电子信箱	IR@vanke.com

## 2.2 联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	肖莉	梁洁
联系地址	中国深圳市福田区梅林路 63 号	中国深圳市福田区梅林路 63 号
电话	0755-25606666	0755-25606666
传真	0755-25531696	0755-25531696
电子信箱	IR@vanke.com	IR@vanke.com

## § 3 致股东

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

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

然而，相对于市场气氛的剧烈变动，万科的回答可能会略显平淡。

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

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

万科在 2004 年年度报告中有这样的分析：

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

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

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

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

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

性的改变。

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

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

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

作为这个年轻行业的领跑者，尽管万科没有足够的力量主导市场的态势，但我们应当也必须直面市场的观望和疑问，并始终秉持拥有充分把握的立足之道。幸运的是，身为为数不多的见证这一行业自肇始以来全过程的企业之一，我们更深切的感受到来自市场运行本质的力量。由此而获得的宝贵经验，亦成为前瞻未来的基础。

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

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

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

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

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

## § 4 会计数据和业务数据摘要

### 4.1 主要会计数据

单位：（人民币）元

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

#### 4.2 主要财务指标

单位：（人民币）元

	2007 年	2006 年		本年比上年 增减（%）	2005 年	
		调整前	调整后		调整后	调整前
基本每股收益	0.73	0.37	0.39	87.18%	0.39	0.39
稀释每股收益	0.73	0.36	0.39	87.18%	0.36	0.37
扣除非经常性损益后的基本每股收益	0.72	0.35	0.38	89.47%	0.39	0.39
全面摊薄净资产收益率	16.55%	14.48%	15.39%	1.16 个百分点	16.25%	16.30%
加权平均净资产收益率	23.75%	21.90%	23.51%	0.24 个百分点	19.54%	19.73%
扣除非经常性损益后全面摊薄净资产收益率	16.36%	13.89%	14.81%	1.55 个百分点	16.09%	16.14%
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率	23.49%	21.02%	22.62%	0.87 个百分点	19.37%	19.55%
每股经营活动产生的现金流量净额	(1.52)	(0.69)	(0.69)	-120.29%	0.23	0.23
	2007 年末	2006 年末		本年末比上 年末 增减（%）	2005 年末	
		调整前	调整后		调整后	调整前
归属于上市公司股东的每股净资产	4.26	3.41	3.42	24.56%	2.23	2.25

注：根据新会计准则，2006 年基本每股收益根据 2007 年实施的 2006 年度资本公积金转增股本方案、剩余“万科转 2”转股数量和转股时点及 2006 年度非公开增发股票数量和发行时点的影响计算；2007 年度每股收益根据 2007 年度实施 2006 年度资本公积金转增股本及 2007 年公开增发股票数量及其发行时点的影响计算。

非经常性损益项目  
 适用  不适用

单位：（人民币）元

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

采用公允价值计量的项目  
 适用  不适用

单位：（人民币）元

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

### 4.3 境内外会计准则差异

适用  不适用

## § 5 股本变动及股东情况

### 5.1 股份变动情况表

单位：股

股份类别	本次变动前		本次变动增减（+，-）			本次变动后	
	数量	比例	公积金转增 （注 1）	公开发行 （注 2）	其他 （注 3、4）	数量	比例
一、有限售条件股份							
1、国家及国有法人持股	275,330,444	6.30%	137,657,245	0	-247,987,689	165,000,000	2.40%
2、境内法人持股	290,000,000	6.64%	145,000,000	0	-435,000,000		
3、境内自然人持股	2,415,578	0.05%	1,207,789	81,554	-1,971,643	1,733,278	0.03%
4、外资持股							

有限售条件股份合计	567,746,022	12.99%	283,865,034	81,554	-684,959,332	166,733,278	2.43%
二、无限售条件股份							
1、人民币普通股	3,254,254,617	74.47%	1,627,135,285	317,076,707	684,959,332	5,883,425,941	85.61%
2、境内上市外资股	547,898,112	12.54%	273,949,056	0	0	821,847,168	11.96%
无限售条件股份合计	3,802,152,729	87.01%	1,901,084,341	317,076,707	684,959,332	6,705,273,109	97.57%
三、股份总数	4,369,898,751	100.00%	2,184,949,375	317,158,261	0	6,872,006,387	100.00%

注：公司股本变化详情如下：

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

限售股份变动情况表

单位：股

股东名称	年初限售股数	本年解除限售股数	本年增加限售股数	年末限售股数	限售原因	解除限售日期
华润股份有限公司	275,330,444	247,987,689	137,657,245	165,000,000	股权分置改革和非公开发行限售	2007 年 12 月 06 日和 2009 年 12 月 27 日
南方基金管理有限公司	60,000,000	90,000,000	30,000,000	0	非公开发行限售	2007 年 12 月 27 日
上海南都伟峰投资管理有限公司	50,000,000	75,000,000	25,000,000	0	非公开发行限售	2007 年 12 月 27 日
国信证券有限责任公司	46,000,000	69,000,000	23,000,000	0	非公开发行限售	2007 年 12 月 27 日
博时基金管理有限公司	31,000,000	46,500,000	15,500,000	0	非公开发行限售	2007 年 12 月 27 日
中国平安人寿保险股份有限公司	30,000,000	45,000,000	15,000,000	0	非公开发行限售	2007 年 12 月 27 日
嘉实基金管理有限公司	30,000,000	45,000,000	15,000,000	0	非公开发行限售	2007 年 12 月 27 日
海富通基金管理有限公司	15,000,000	22,500,000	7,500,000	0	非公开发行限售	2007 年 12 月 27 日
鹏华基金管理有限公司	15,000,000	22,500,000	7,500,000	0	非公开发行限售	2007 年 12 月 27 日

富国基金管理 有限公司	13,000,000	19,500,000	6,500,000	0	非公开发行限售	2007 年 12 月 27 日
王石	628,016	12,953	365,819	980,882	董事	中国证券登记结算有 限责任公司深圳分公 司调整高管人员及其 他人员持有的有限售 条件股份政策
郁亮	175,113	69,279	102,003	207,837	董事	
丁福源	185,423	73,358	108,008	220,073	监事	
孙建一	288,432	108,162	144,216	324,486	董事	
其他人员	1,138,594	1,707,891	569,297	0	登记公司限售	
合计	567,746,022	684,959,332	283,946,588	166,733,278	—	—

5.2 前 10 名股东、前 10 名无限售条件股东持股情况表

单位：股

<b>股东总数</b>	872,175 户（其中 A 股 842,117 户，B 股 30,058 户）				
<b>前 10 名股东持股情况</b>					
股东名称	股东性质	持股比例	持股总数	有限售条件股份 数量	质押或冻结的股 份数量
华润股份有限公司	国有股东	14.63%	1,005,684,247	165,000,000	0
刘元生	其他	1.20%	82,529,697	0	0
南方绩优成长股票型证券投资基金	其他	1.15%	78,823,038	0	0
上海南都伟峰投资管理有限公司	其他	1.09%	75,000,000	0	0
TOYO SECURITIES ASIA LIMITED-A/C CLIENT.	外资股东	0.97%	66,837,583	0	0
国信证券有限责任公司	其他	0.86%	59,000,000	0	0
汇添富均衡增长股票型证券投资基金	其他	0.78%	53,549,749	0	0
内藤证券株式会社	外资股东	0.68%	46,609,444	0	0
中国人寿保险（集团）公司—传统 —普通保险产品	其他	0.68%	46,570,058	0	0
嘉实稳健开放式证券投资基金	其他	0.67%	45,858,978	0	0
<b>前 10 名无限售条件股东持股情况</b>					
股东名称	持有无限售条件股份数量		股份种类		
华润股份有限公司	840,684,247		人民币普通股（A 股）		
刘元生	82,529,697		人民币普通股（A 股）		
南方绩优成长股票型证券投资基金	78,823,038		人民币普通股（A 股）		
上海南都伟峰投资管理有限公司	75,000,000		人民币普通股（A 股）		
TOYO SECURITIES ASIA LIMITED-A/C CLIENT.	66,837,583		境内上市外资股（B 股）		
国信证券有限责任公司	59,000,000		人民币普通股（A 股）		
汇添富均衡增长股票型证券投资基金	53,549,749		人民币普通股（A 股）		
内藤证券株式会社	46,609,444		境内上市外资股（B 股）		
中国人寿保险（集团）公司—传统 —普通保险产品	46,570,058		人民币普通股（A 股）		
嘉实稳健开放式证券投资基金	45,858,978		人民币普通股（A 股）		

上述股东关联关系或一致行动的说明	华润股份有限公司是国信证券有限责任公司的第一大股东深圳国际信托投资有限责任公司的控股股东。
------------------	---

### 5.3 第一大股东情况介绍

#### 5.3.1 第一大股东变更情况

适用  不适用

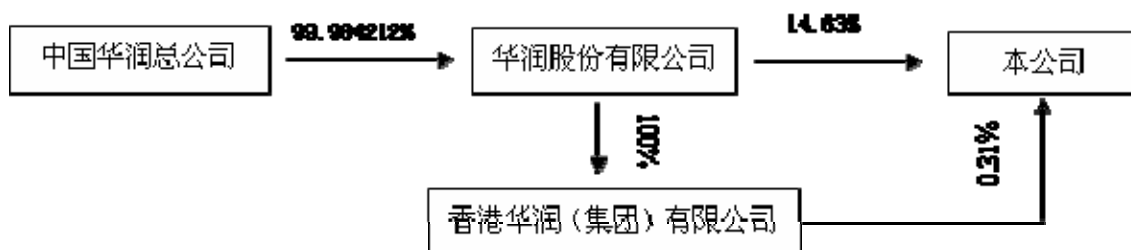
#### 5.3.2 第一大股东具体情况介绍

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

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

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

#### 5.3.3 公司与第一大股东之间的产权方框图



## § 6 董事、监事和高级管理人员

### 6.1 董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

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

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

姓名	职务	性别	任期起止日期	年初持股数	年末持股数	变动原因	报告期内从公司领取的报酬总额(万元)	是否在股东单位或其他关联单位领取
王石	董事会主席	男	2005.4~	628,016	993,835	实施资本公积金转增股本方案及全额认购公开发配股份	691	否
郁亮	董事、总裁	男	2001.2~	175,113	277,116		596	否
丁福源	监事会主席	男	2007.4~	185,423	293,431		357	否
张力	监事	男	2007.3~	0	0	-	228	否
刘爱明	执行副总裁	男	2002.12~	0	0	-	399	否
丁长峰	执行副总裁	男	2001.2~	0	0	-	353	否
解冻	执行副总裁	男	2004.3~	0	0	-	283	否
张纪文	执行副总裁	男	2004.8~	0	0	-	366	否
莫军	执行副总裁	男	2004.10~	0	0	-	331	否
徐洪舸	执行副总裁	男	2005.7~	0	0	-	417	否
肖莉	董事、执行副总裁	女	2005.4~	0	0	-	339	否
王文金	执行副总裁	男	2007.10~	0	0	-	320	否
合计	-	-	-	988,552	1,564,382	-	4680	

未在公司任职的各位董事、监事中，宋林、陈志裕、王印、蒋伟 4 名董事在报告期内分别从公司领取董事酬金 12 万元（含税），孙建一、李志荣、李家晖、徐林倩丽四名独立董事在报告期内分别从公司领取董事酬金 16 万元（含税）；方明监事从公司领取监事酬金 12 万元（含税）。其中宋林、王印、蒋伟、方明在华润股份有限公司之关联单位华润（集团）有限公司领取薪酬。该等董事、监事未从公司领取其它报酬、津贴。由于实施 2006 年度资本公积金转增股本方案，孙建一独立董事持有公司的股份数由年初 288,432 股增加到报告期末的 432,648 股。

上述人员持有本公司的股票期权及被授予的限制性股票数量

适用  不适用

## § 7 董事会报告

### 7.1 管理层讨论与分析

#### 市场环境变化与管理层看法

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

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

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

从上述情形出现开始，万科已经注意到其中隐含的风险，并在一季度报告、中期报告、三季度报告中多次做出提示。万科明确表示，“万科从不会因为市场的亢奋而转向激进，将在市场的变化前保持冷静，坚持万科对行业趋势的一贯判断，坚持万科既定的发展策略，更为重视成长的质量和财务的稳健性”，在项目资源上，“考虑到目前地价水平中含有较多的预期因素，万科认为当前的项目资源保有量是更适当的。”这一判断与决策使得公司能够以更加主动和积极的姿态应对本次调整的到来。

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

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

关注，标价趋于合理。

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

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

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

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

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

#### **公司应对和经营业绩**

报告期内，公司积极应对市场变化，取得了良好的经营业绩。

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 管理与创新

2007 年，公司以“大道当然，精细致远”为主题词，其含义为在持续深入的变革中，将义不容辞的担任起行业先行者的责任，

同时，通过脚踏实地的精耕细作，在通往基业常青的道路上迈出新的步伐。

在过去的一年中，万科一如既往地致力于为客户提供质量满意、价格合理的产品和服务，为投资者创造优良回报，为员工创造可持续发展的职业空间和健康丰盛的人生体验。

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

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

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

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

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

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

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

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

报告期内，在由翰威特、RBL 集团以及《财富》杂志共同组织评选的“2007 年最具领导力公司研究”活动中，万科当选“最

具领导力公司”大中国区排行榜第一名，并成为中国大陆唯一进入亚太区排行榜的企业。

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

### 未来发展展望

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

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

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

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

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

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

在从紧的货币政策下，资金仍然是制约行业发展的主要瓶颈。公司将强化与原有资金合作伙伴的合作关系，同时积极创新融资方式和手段，尝试与银行、信托、基金等资金方合作开发新型融资工具和产品。同时，行业调整也会给资金充裕的企业带来难得的发展机遇，如果能在时机成熟的时候进行一次股权融资，将显著有利于万科抓住发展机会，并提高未来每股收益的持续成长性。但管理层在这一问题上将高度慎重。万科管理层认为，只有在充分考虑资本市场状况、股东和投资者承受能力的基础上，在获得广大股东认同的前提下，股权融资才能提上议事日程；此外一旦启动该项工作，公司还应尽一切可能，选择合适的时机、合适的规模、合适的融资方式，以避免融资本身可能对证券市场造成重大不利影响，同时确保融资将为股东带来盈利增长。

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

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

## 7.2 主营业务分行业、产品情况表

公司为专业化房地产公司，主要产品为商品住宅，2007年公司销售面积613.7万平方米，销售收入523.6亿元，分别较去年增长90.1%和146.6%。2007年全国商品住宅销售总额为25323.48亿元。按此口径计算，2007年公司在全国的市场占有率为2.07%，比2006年增加0.82个百分点。

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

单位：（人民币）万元

主营业务分行业情况						
分行业或分产品	营业收入	营业成本	营业利润率(%) <sup>注</sup>	营业收入比上年增减(%)	营业成本比上年增减(%)	营业利润率比上年增减(%)
房地产	3,517,517.70	2,044,673.82	30.27%	99.07%	81.68%	2.81 个百分点
物业管理和其他	21,003.47	9,516.04	49.19%	17.63%	-21.56%	22.63 个百分点
主营业务分产品情况						
商品房销售	3,517,517.70	2,044,673.82	30.27%	99.07%	81.68%	2.81 个百分点
物业服务及其他	21,003.47	9,516.04	49.19%	17.63%	-21.56%	22.63 个百分点

注：营业利润率已扣除营业税金及附加。

## 7.3 主营业务分地区情况

单位：（人民币）万元

	营业收入 (万元)	比例 (%)	净利润 (万元)	比例 (%)	结算面积 (万平方米)	比例 (%)
<b>珠江三角洲区域</b>						
深圳	823,833.83	23.42	190,175.34	35.80	54.98	13.96
广州	271,807.68	7.73	49,385.34	9.30	38.94	9.89
东莞	146,222.19	4.16	33,657.53	6.33	13.98	3.55
珠海	60,742.05	1.73	16,556.29	3.12	5.28	1.34
中山	31,298.41	0.89	5,941.33	1.12	7.52	1.91
佛山	137,706.10	3.91	24,500.18	4.61	19.42	4.93
长沙	30,236.31	0.86	4,223.01	0.80	6.99	1.78
厦门	78,901.94	2.24	13,865.54	2.61	5.91	1.50
<b>小计</b>	<b>1,580,748.51</b>	<b>44.94</b>	<b>338,304.56</b>	<b>63.69</b>	<b>153.02</b>	<b>38.86</b>
<b>长江三角洲区域</b>						
上海*	597,367.18	16.98	78,701.44	14.81	42.73	10.85
苏州	148,190.76	4.21	3,205.47	0.60	19.16	4.87
杭州	207,377.43	5.90	15,928.28	3.00	24.21	6.15
南京	8,691.60	0.25	350.19	0.07	1.28	0.32
南昌	37,269.86	1.06	4,406.22	0.83	8.13	2.07
镇江	12,549.69	0.35	-686.79	-0.13	2.01	0.51
无锡	102,627.18	2.92	7,252.66	1.37	15.08	3.83

小计	<b>1,114,073.70</b>	<b>31.67</b>	<b>109,157.47</b>	<b>20.55</b>	<b>112.60</b>	<b>28.60</b>
环渤海区域						
北京	170,667.08	4.85	17,094.55	3.22	13.46	3.42
天津	69,683.85	1.98	1,597.69	0.30	10.49	2.66
沈阳	46,125.36	1.31	1,117.69	0.21	7.19	1.83
大连	134,890.39	3.83	14,768.77	2.78	17.83	4.53
青岛	47,027.81	1.34	4,475.29	0.84	6.78	1.72
长春	31,191.61	0.89	3,859.55	0.73	5.19	1.32
鞍山	11,231.03	0.32	1,270.93	0.24	2.99	0.76
小计	<b>510,817.13</b>	<b>14.52</b>	<b>44,184.47</b>	<b>8.32</b>	<b>63.93</b>	<b>16.24</b>
其它						
成都	199,430.27	5.67	22,095.14	4.16	40.75	10.35
武汉	112,448.09	3.20	17,412.68	3.28	23.43	5.95
小计	<b>311,878.36</b>	<b>8.87</b>	<b>39,507.82</b>	<b>7.44</b>	<b>64.18</b>	<b>16.30</b>
总计	<b>3,517,517.70</b>	<b>100.00</b>	<b>531,154.32</b>	<b>100.00</b>	<b>393.73</b>	<b>100.00</b>

#### 7.4 募集资金使用情况

√ 适用 □ 不适用

单位：(人民币) 万元

募集资金总额	993,660.00		本年度已使用募集资金总额		667,732.00	
			已累计使用募集资金总额		667,732.00	
承诺项目	是否变更项目	拟投入金额	实际投入金额	是否符合计划进度	预计收益	产生收益情况
广州科学城 H3 项目	否	60,000.00	51,926.00	是	11,682.00	
广州白云区金沙洲项目	否	80,000.00	80,000.00	是	71,224.00	
佛山禅城区南庄项目	否	90,000.00	46,776.00	是	72,568.00	
珠海香洲区珠海宾馆项目	否	65,000.00	52,262.00	07 年未开工	23,973.00	
杭州西湖区蒋村项目	否	70,000.00	70,000.00	是	36,963.00	
杭州余杭区良渚项目	否	170,000.00	170,000.00	是	191,280.00	5,139.00
宁波鄞州区金色水岸项目	否	163,660.00	73,399.00	是	35,099.00	
上海浦东五街坊项目	否	120,000.00	38,397.00	07 年未开工	16,883.00	
上海浦东中林项目	否	70,000.00	21,232.00	是	14,509.00	
南京白下区安品街项目	否	65,000.00	43,729.00	07 年未开工	13,035.00	
南京下关区黄家圩项目	否	40,000.00	20,011.00	是	15,909.00	
合计	-	993,660.00	667,732.00	-	503,125.00	-
未达到计划进度和预计收益的说明 (分具体项目)	1.珠海宾馆项目受珠海市政府调整中心城区的整体规划影响, 未能如期开工。目前公司正进行项目规划报批工作, 预计 2008 年开工; 2.上海五街坊项目因“世博会”政府道路规划调整影响, 未能如期开工, 预计 2008 年开工; 3.南京安品街项目因政府出于保护老城区目的, 尚未明确规划设计要点, 影响了项目如期开工。目前公司正在进行规划报批工作, 预计 2008 年开工。					
变更原因及变更程序说明 (分具体项目)	无变更					

尚未使用的募集资金用途及去向	<p>截至 2007 年 12 月 31 日止，本公司此次募集资金按照募集说明书使用了人民币 667,732 万元，占募集资金净额人民币 993,660 万元的 67.2%，余额人民币 325,928 万元将随着项目的后续开发全部投入。</p> <p>期后事项：.由于募集资金需要按照项目开发进度逐步使用，而房地产项目分期开发、具有一定开发周期等特点，决定了募集资金不能短期内全部使用完毕。按照公开增发 A 股股票募集资金投资项目的进度安排和进展情况，截至 2008 年 1 月 31 日，公司公开增发 A 股股票 11 个募集资金投资项目尚有 288,590 万元募集资金（含有关利息）尚未投入使用。根据 11 个募集资金投资项目未来用款计划，预计到 2008 年 8 月 31 日该等项目将需用款 190,134 万元。考虑上述项目用款后，专项募集资金将有 98,456 万元暂时不会利用。</p> <p>为提高募集资金的使用效率，降低公司的财务费用，维护公司和投资者的利益，经董事会决议，公司拟使用不超过 98,000 万元短期内不使用的专项募集资金暂时补充流动资金，使用期限不超过 2008 年 8 月 27 日。详细情况请见公司于 2008 年 2 月 28 日在《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》和香港英文《虎报》发布的公告。</p>
----------------	--

变更项目情况

适用  不适用

### 7.5 非募集资金项目情况

适用  不适用

单位：（人民币）万元

项目名称	项目金额	项目进度	项目收益情况
新设公司（48 家）	253,566.01	新设已完成	预计良好
收购富春东方资产包及其他 14 家公司	187,381.11	收购已完成	良好
对 12 家控股公司增资	280,963.54	增资已完成	良好
合计	722,240.66	-	-

### 7.6 董事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

适用  不适用

### 7.7 董事会本次利润分配或资本公积金转增股本预案

适用  不适用

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

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

单位：人民币元

	母公司	集团合并
税后可分配利润	1,909,674,221.37	5,026,288,447.07
其中：2007 年度净利润	1,727,621,268.51	4,844,235,494.21

结转年初可分配利润	831,480,143.76	831,480,143.76
分配 2006 年度股利	(649,427,190.90)	(649,427,190.90)

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

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

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

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

**分红派息方案：**每 10 股派送人民币 1 元（含税）现金股息。

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

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

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

公司本报告期内盈利但未提出现金利润分配预案

适用  不适用

## § 8 重要事项

### 8.1 收购资产

适用  不适用

### 8.2 出售资产

适用  不适用

### 8.3 重大担保

√ 适用 □ 不适用

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

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

报告期内，公司新增担保余额明细如下：

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

11	浙江万科南都房地产有限公司(100%)	杭州南都宋城置业股份有限公司(50%)	人民币 8250 万元	为 8250 万银行借款提供担保	2007 年 2 月 2 日至 2008 年 3 月 20 日
----	---------------------	---------------------	-------------	------------------	---------------------------------

## 8.4 重大关联交易

### 8.4.1 与日常经营相关的关联交易

适用  不适用

### 8.4.2 关联债权债务往来

适用  不适用

单位：(人民币) 万元

关联方	向关联方提供资金		关联方向公司提供资金	
	发生额	余额	发生额	余额
沈阳万科永达房地产开发有限公司	0.00	0.00	58,383,209.50	64,061,586.96
杭州南都宋城置业有限公司	0.00	0.00	214,350,000.00	239,350,000.00
北海万达房地产开发有限公司	0.00	7,794,145.37	0.00	0.00
东莞万科置业有限公司	0.00	15,617,646.38	24,114,137.80	0.00
上海万盛房地产有限公司	521,898.70	0.00	0.00	7,277,926.66
上海中房滨江房产有限公司*	217,677,933.03	317,031,448.52	0.00	0.00
长沙东方城房地产开发有限公司	0.00	12,495,994.40	0.00	0.00
上海地杰置业有限公司	399,277,017.79	399,277,017.79	0.00	0.00
北京金隅万科房地产开发有限公司	412,485,921.90	412,485,921.90	0.00	0.00
成都一航万科房地产开发有限公司	22,527,438.00	22,527,438.00	0.00	0.00
武汉高尔夫城市花园房地产开发有限公司	12,580,621.96	12,580,621.96	0.00	0.00
上海加来房地产开发有限公司	183,379,801.97	183,379,801.97	0.00	0.00
上海南都白马房地产开发有限公司	0.00	0.00	52,550,552.95	52,550,552.95
合计	1,248,450,633.35	1,383,190,036.29	349,397,900.25	363,240,066.57

### 8.4.3 2007 年资金被占用情况及清欠进展情况

适用  不适用

2007 年新增资金占用情况

适用  不适用

截止 2007 年末，上市公司未能完成非经营性资金占用的清欠工作的，相关原因及已采取的清欠措施和责任追究方案

适用  不适用

## 8.5 委托理财

适用  不适用

## 8.6 承诺事项履行情况

√ 适用 □ 不适用

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）。华润股份有限公司严格遵守上述承诺。

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

## 8.7 重大诉讼仲裁事项

□ 适用 √ 不适用

## 8.8 其他重大事项及其影响和解决方案的分析说明

### 8.8.1 证券投资情况

√ 适用 □ 不适用

单位：（人民币）元

序号	证券品种	证券代码	证券简称	初始投资金额（元）	持有数量	期末账面值	占期末证券投资总比例（%）	报告期损益
期末持有的其他证券投资				0.00	-	-	-	0.00
报告期已出售证券投资损益				990,045.00	990,045.00	-	-	3,009,778.74
合计				990,045.00	990,045.00	-	-	3,009,778.74

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

### 8.8.2 持有其他上市公司股权情况

√ 适用 □ 不适用

单位：（人民币）元

证券代码	证券简称	初始投资金额	占该公司股权比例	期末账面值	报告期损益	报告期所有者权益变动	会计核算科目	股份来源
600751	*ST 天海	143,600.00	0.04%	143,600.00	0.00	0.00	可供出售金融资产	购买
600329	中新药业	306,000.00	0.02%	1,029,985.98	0.00	554,326.38	可供出售金融资产	购买
000001	深发展 A	9,667,147.80	0.10%	85,599,360.00	0.00	75,932,212.20	可供出售金融资产	购买
600697	欧亚集团	5,070,000.00	1.18%	47,837,965.16	0.00	24,671,965.16	可供出售金融资产	购买

600856	长百集团	2,990,000.00	-	0.00	17,061,321.19	-2,597,400.00	可供出售金融资产	购买
600680	上海普天	8,841,200.00	1.41%	53,870,980.80	0.00	16,982,472.00	可供出售金融资产	购买
600850	华东电脑	3,000,000.00	-	0.00	27,694,824.12	-2,025,600.00	可供出售金融资产	购买
合计		30,017,947.80	-	188,481,891.94	44,756,145.31	113,517,975.74	-	-

注：报告期内，公司持有的长百集团、华东电脑股权已售出。

### 8.8.3 持有非上市金融企业股权情况

适用  不适用

### 8.8.4 买卖其他上市公司股份的情况

适用  不适用

## § 9 监事会报告

适用  不适用

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

### 1、监事会会议及决议情况

报告期内，公司监事会共召开五次会议：

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

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

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

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

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

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

### 2、监事会巡视

随着公司规模扩大，为了加强内部风险的控制，监事会加大了对下属公司、项目的巡视、巡查力度。2007 年监事会组织各位监事和部分董事、独立董事进行的项目巡视达到 5 次，实地查看了佛山、中山、珠海、大连、长春、厦门、南昌、宁波、镇江、青岛等 10 个城市 18 个项目，了解了项目所在公司的经营管理现状。为了达到强化公司治理工作的目标，2007 年，监事会开展了对一线公司内部控制系统以及集团阶段性重点工作进展情况的现场巡查。期间组织监事对 25 个下属公司在销售、

施工、采购、财务管理风险、管理人员自律、员工权益维护等方面的工作进行了重点检查。2007 年，监事会对各地公司的经营和发展情况提出了更多针对性地意见，也对加强风险控制和维护员工权益提出了更多建议。

### 3、监事会对公司有关事项的独立意见

(1) 公司依法运作情况：年内，公司认真开展公司治理的自查和整改活动，并主动引进外部专业审计机构参与对公司内部控制体系建设的完善工作，监事会也积极参与其中。报告期内，监事会成员列席了各次董事会会议，通过巡视等方式依法对公司运行情况进行监督。监事会认为，公司内部控制制度完整有效，各项决策依法规范。公司治理活动发挥了积极的作用，公司内部控制进一步完善。公司董事及管理人员履职过程中勤勉认真，没有违反法律、法规、公司章程或损害公司利益的行为，也没有滥用职权、损害股东和职员利益的行为。

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

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

(4) 公司 07 年没有发生重大资产收购及出售的情况，也没有关联交易发生。

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

## § 10 财务报告

### 10.1 审计意见

审计报告	标准无保留审计意见
审计报告正文	
无保留审计意见	

### 10.2 财务报表

#### 10.2.1 资产负债表

编制单位：万科企业股份有限公司

2007 年 12 月 31 日

单位：(人民币)元

项目	期末数		期初数	
	合并	母公司	合并	母公司
流动资产：				
货币资金	17,046,504,584.31	5,742,894,789.02	10,743,695,198.09	4,805,847,947.27
结算备付金				
拆出资金				
交易性金融资产			2,304,725.76	
应收票据				
应收账款	864,883,012.55		364,609,673.22	
预付款项	8,284,197,850.73	3,169,643.66	2,313,835,552.23	9,217,883.37
应收保费				

应收分保账款				
应收分保合同准备金				
应收利息				
其他应收款	2,764,056,869.18	34,386,024,525.88	671,005,746.39	11,716,514,552.79
买入返售金融资产				
存货	66,472,876,871.40		34,167,114,653.21	
一年内到期的非流动资产				
其他流动资产				
流动资产合计	95,432,519,188.17	40,132,088,958.56	48,262,565,548.90	16,531,580,383.43
非流动资产：				
发放贷款及垫款				
可供出售金融资产	488,844,114.16	101,708,945.96	81,743,415.00	
持有至到期投资				
长期应收款				
长期股权投资	2,438,609,165.05	8,390,721,641.69	819,927,416.39	8,189,334,873.32
投资性房地产	277,090,574.96	6,256,227.11	9,452,880.03	6,954,240.05
固定资产	575,205,554.97	62,801,618.80	500,064,794.52	59,642,071.84
在建工程	271,270,240.23		3,272,022.92	
工程物资				
固定资产清理				
生产性生物资产				
油气资产				
无形资产				
开发支出				
商誉				
长期待摊费用	6,871,651.49		9,282,294.52	
递延所得税资产	604,057,419.26		233,532,008.85	
其他非流动资产				
非流动资产合计	4,661,948,720.12	8,561,488,433.56	1,657,274,832.23	8,255,931,185.21
资产总计	100,094,467,908.29	48,693,577,392.12	49,919,840,381.13	24,787,511,568.64
流动负债：				
短期借款	1,104,850,000.00		2,715,470,000.00	1,600,000,000.00
向中央银行借款				
吸收存款及同业存放				
拆入资金				
交易性金融负债	20,957,112.00			
应付票据				
应付账款	11,103,797,389.76		5,952,263,493.07	
预收款项	21,622,747,400.80		8,836,350,970.30	
卖出回购金融资产款				
应付手续费及佣金				
应付职工薪酬	729,790,790.42	210,987,432.44	325,218,938.80	92,851,014.47
应交税费	795,716,626.98	20,262,496.40	203,550,729.36	8,594,754.49

应付利息				
其他应付款	5,907,447,420.79	4,011,814,897.68	2,893,322,464.50	1,503,009,505.45
应付分保账款				
保险合同准备金				
代理买卖证券款				
代理承销证券款				
一年内到期的非流动负债	7,488,676,903.65	5,927,660,000.00	1,090,094,000.00	284,919,243.79
其他流动负债				
流动负债合计	48,773,983,644.40	10,170,724,826.52	22,016,270,596.03	3,489,374,518.20
非流动负债：				
长期借款	16,362,079,840.21	12,437,920,200.65	9,452,876,950.91	6,379,657,970.50
应付债券				
长期应付款			57,003,863.92	
专项应付款				
预计负债	37,962,953.43		31,677,271.29	
递延所得税负债	991,004,610.53	15,803,594.27	891,116,532.12	
其他非流动负债	9,913,830.68		17,391,619.87	
非流动负债合计	17,400,961,234.85	12,453,723,794.92	10,450,066,238.11	6,379,657,970.50
负债合计	66,174,944,879.25	22,624,448,621.44	32,466,336,834.14	9,869,032,488.70
所有者权益（或股东权益）：				
实收资本（或股本）	6,872,006,387.00	6,872,006,387.00	4,369,898,751.00	4,369,898,751.00
资本公积	12,830,465,899.13	12,885,360,235.32	5,315,012,258.19	5,315,012,258.19
减：库存股				
盈余公积	5,395,470,156.38	5,395,470,156.38	4,402,087,926.99	4,402,087,926.99
一般风险准备				
未分配利润	4,032,906,217.68	916,291,991.98	831,480,143.76	831,480,143.76
外币报表折算差额	147,798,941.01		10,068,656.36	
归属于母公司所有者权益合计	29,278,647,601.20	26,069,128,770.68	14,928,547,736.30	14,918,479,079.94
少数股东权益	4,640,875,427.84		2,524,955,810.69	
所有者权益合计	33,919,523,029.04	26,069,128,770.68	17,453,503,546.99	14,918,479,079.94
负债和所有者权益总计	100,094,467,908.29	48,693,577,392.12	49,919,840,381.13	24,787,511,568.64

10.2.2 利润表

编制单位：万科企业股份有限公司

2007 年 1-12 月

单位：（人民币）元

项目	本期		上年同期	
	合并	母公司	合并	母公司
一、营业总收入	35,526,611,301.94	79,248,565.40	17,918,331,517.79	33,159,941.17
其中：营业收入				
利息收入				
已赚保费				
手续费及佣金收入				
二、营业总成本	28,059,491,714.41	224,983,945.27	14,663,532,290.33	72,239,324.92

其中：营业成本	20,607,338,964.44	956,079.85	11,441,263,798.73	1,457,598.65
利息支出				
手续费及佣金支出				
退保金				
赔付支出净额				
提取保险合同准备金净额				
保单红利支出				
分保费用				
营业税金及附加	4,115,772,993.85	29,334,682.07	1,579,543,054.05	7,334,989.20
销售费用	1,194,543,702.00		625,716,844.96	
管理费用	1,763,765,823.49	567,131,534.08	859,458,982.47	151,475,867.70
财务费用	359,500,074.40	-372,420,430.60	140,151,591.93	-88,155,353.87
资产减值损失	18,570,156.23	-17,920.13	17,398,018.19	126,223.24
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-22,252,783.90		1,295,671.90	
投资收益（损失以“-”号填列）	208,030,696.10	1,873,362,300.38	170,811,919.80	2,336,299,892.09
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	128,643,366.50	43,322,804.25	60,098,192.00	60,098,192.00
汇兑收益（损失以“-”号填列）				
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	7,652,897,499.73	1,727,626,920.51	3,426,906,819.16	2,297,220,508.34
加：营业外收入	31,457,800.24	364,931.61	21,307,390.59	958,482.60
减：营业外支出	42,749,614.64	370,583.61	13,719,549.57	222,189.67
其中：非流动资产处置损失	675,525.30	70,583.61	1,292,210.17	122,189.67
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	7,641,605,685.33	1,727,621,268.51	3,434,494,660.18	2,297,956,801.27
减：所得税费用	2,324,104,867.51		1,011,497,609.00	73,035.09
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	5,317,500,817.82	1,727,621,268.51	2,422,997,051.18	2,297,883,766.18
归属于母公司所有者的净利润	4,844,235,494.21	1,727,621,268.51	2,297,883,766.18	2,297,883,766.18
少数股东损益	473,265,323.61		125,113,285.00	
六、每股收益：				
（一）基本每股收益	0.73		0.39	
（二）稀释每股收益	0.73		0.39	

### 10.2.3 现金流量表

编制单位：万科企业股份有限公司

2007 年 1-12 月

单位：（人民币）元

项目	本期		上年同期	
	合并	母公司	合并	母公司
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的	44,712,799,355.37	2,155,833.40	19,063,303,001.26	1,846,926.00

现金				
客户存款和同业存放款项净增加额				
向中央银行借款净增加额				
向其他金融机构拆入资金净增加额				
收到原保险合同保费取得的现金				
收到再保险业务现金净额				
保户储金及投资款净增加额				
处置交易性金融资产净增加额				
收取利息、手续费及佣金的现金				
拆入资金净增加额				
回购业务资金净增加额				
收到的税费返还				
收到其他与经营活动有关的现金	1,251,115,826.87	14,418,306,195.47	477,318,095.55	1,743,513,232.48
经营活动现金流入小计	45,963,915,182.24	14,420,462,028.87	19,540,621,096.81	1,745,360,158.48
购买商品、接受劳务支付的现金	46,171,068,846.22		17,453,843,968.08	
客户贷款及垫款净增加额				
存放中央银行和同业款项净增加额				
支付原保险合同赔付款项的现金				
支付利息、手续费及佣金的现金				
支付保单红利的现金				
支付给职工以及为职工支付的现金	1,107,413,005.50	549,907,474.84	749,263,247.62	233,181,147.74
支付的各项税费	4,864,723,045.32	37,923,470.63	1,992,112,568.51	188,585.89
支付其他与经营活动有关的现金	4,258,426,101.00	31,658,480,343.90	2,369,522,794.47	9,648,588,452.54
经营活动现金流出小计	56,401,630,998.04	32,246,311,289.37	22,564,742,578.68	9,881,958,186.17
经营活动产生的现金流量净额	-10,437,715,815.80	-17,825,849,260.50	-3,024,121,481.87	-8,136,598,027.69
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	60,714,270.46	156,473,934.99	341,092,672.73	
取得投资收益收到的现金	88,698,832.24	1,287,364,444.35	677,600.00	529,327,363.52
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	1,008,580.78	13,459.00	11,450,255.22	122,389.67
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	70,715,899.33		6,895,655.00	996,900,357.65

收到其他与投资活动有关的现金	167,527,344.24	257,614,715.64	77,473,253.14	415,574,302.05
投资活动现金流入小计	388,664,927.05	1,701,466,553.98	437,589,436.09	1,941,924,412.89
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	257,897,785.32	10,916,811.04	136,018,238.71	7,453,301.58
投资支付的现金	536,167,214.80	1,258,200,000.00	381,140,188.00	111,647,574.13
质押贷款净增加额				
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	4,198,635,152.12	290,927,475.38	1,472,251,854.00	609,858,051.88
支付其他与投资活动有关的现金				
投资活动现金流出小计	4,992,700,152.24	1,560,044,286.42	1,989,410,280.71	728,958,927.59
投资活动产生的现金流量净额	-4,604,035,225.19	141,422,267.56	-1,551,820,844.62	1,212,965,485.30
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	11,949,769,155.72	9,936,601,701.22	5,501,690,722.81	4,196,700,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	2,013,167,454.50		1,304,990,722.81	
取得借款收到的现金	18,558,699,204.56	13,335,091,578.11	11,422,040,181.07	9,287,660,000.00
发行债券收到的现金				
收到其他与筹资活动有关的现金				
筹资活动现金流入小计	30,508,468,360.28	23,271,693,279.33	16,923,730,903.88	13,484,360,000.00
偿还债务支付的现金	7,156,929,770.90	3,140,000,000.00	3,681,696,980.16	2,408,271,524.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,990,536,759.07	1,509,831,339.23	1,177,873,626.52	867,557,335.78
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	98,092,627.48		46,764,731.61	
支付其他与筹资活动有关的现金				
筹资活动现金流出小计	9,147,466,529.97	4,649,831,339.23	4,859,570,606.68	3,275,828,859.78
筹资活动产生的现金流量净额	21,361,001,830.31	18,621,861,940.10	12,064,160,297.20	10,208,531,140.22
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-16,441,403.10	-388,105.41	6,442,516.99	
五、现金及现金等价物净增加额	6,302,809,386.22	937,046,841.75	7,494,660,487.70	3,284,898,597.83
加：期初现金及现金等价物余额	10,743,695,198.09	4,805,847,947.27	3,249,034,710.39	1,520,949,349.44
六、期末现金及现金等价物余额	17,046,504,584.31	5,742,894,789.02	10,743,695,198.09	4,805,847,947.27

10.2.4 所有者权益变动表

编制单位：万科企业股份有限公司

2007 年 12 月 31 日

单位：（人民币）元

项目	本期金额								上年金额									
	归属于母公司所有者权益							少数股东权益	所有者权益合计	归属于母公司所有者权益							少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本（或股本）	资本公积	减：库存股	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他			实收资本（或股本）	资本公积	减：库存股	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	4,369,898,751.00	5,431,777,482.61		4,402,087,926.99		668,538,492.81	10,068,656.36	2,123,624,826.25	17,005,996,136.02	3,722,687,670.00	1,075,553,873.40		2,893,840,406.35		613,894,467.92	3,626,139.37	271,620,671.03	8,581,223,228.07
加：会计政策变更		(116,765,224.42)				162,941,650.95		401,330,984.44	447,507,410.97		44,106,279.05				19,697,199.95		269,475,151.97	333,278,630.97
前期差错更正																		
二、本年年初余额	4,369,898,751.00	5,315,012,258.19		4,402,087,926.99		831,480,143.76	10,068,656.36	2,524,955,810.69	17,453,503,546.99	3,722,687,670.00	1,119,660,152.45		2,893,840,406.35		633,591,667.87	3,626,139.37	541,095,823.00	8,914,501,859.04
三、本年增减变动金额 （减少以“-”号填列）	2,502,107,636.00	7,515,453,640.94		993,382,229.39		3,201,426,073.92	137,730,284.65	2,115,919,617.15	16,466,019,482.05	647,211,081.00	4,195,352,105.74		1,508,247,520.64		197,888,475.89	6,442,516.99	1,983,859,987.69	8,539,001,687.95
（一）净利润						4,844,235,494.21		473,265,323.61	5,317,500,817.82						2,297,883,766.18		125,113,285.00	2,422,997,051.18
（二）直接计入所有者权益的利得和损失		28,937,110.00					137,730,284.65		166,667,394.65		-159,769,078.30					6,442,516.99		-153,326,561.31
1. 可供出售金融资产公允价值变动净额		113,517,975.74							113,517,975.74		50,935,968.00							50,935,968.00
2. 权益法下被投		7,939,153.81							7,939,153.81		1,102,425.17							1,102,425.17

资单位其他所有者权益变动的影响																	
3. 与计入所有者权益项目相关的所得税影响		-21,981,454.97						-21,981,454.97		-7,670,933.99							-7,670,933.99
4. 其他		-70,538,564.58				137,730,284.65		67,191,720.07		-204,136,537.48			6,442,516.99				-197,694,020.49
上述(一)和(二)小计		28,937,110.00			4,844,235,494.21	137,730,284.65	473,265,323.61	5,484,168,212.47		-159,769,078.30		2,297,883,766.18	6,442,516.99	125,113,285.00			2,269,670,489.87
(三)所有者投入和减少资本	317,158,261.00	9,671,465,905.94					1,781,745,298.10	11,770,369,465.04	647,211,081.00	4,355,121,184.04				1,941,233,786.69			6,943,566,051.73
1.所有者投入资本	317,158,261.00	9,619,443,440.22					2,235,503,586.07	12,172,105,287.29	647,211,081.00	4,419,995,195.26				1,139,432,956.00			6,206,639,232.26
2. 股份支付计入所有者权益的金额		52,022,465.72						52,022,465.72		-64,874,011.22							-64,874,011.22
3. 其他							453,758,287.97	453,758,287.97						801,800,830.69			801,800,830.69
(四)利润分配				993,382,229.39	-1,642,809,420.29		-139,091,004.56	-788,518,195.46			1,508,247,520.64	-2,099,995,290.29		-82,487,084.00			-674,234,853.65
1. 提取盈余公积				993,382,229.39	-993,382,229.39						1,508,247,520.64	-1,508,247,520.64					
2.提取一般风险准备																	
3. 对所有者(或股东)的分配					-649,427,190.90		-139,091,004.56	-788,518,195.46				-591,747,769.65		-82,487,084.00			-674,234,853.65
4. 其他																	
(五)所有者权益内部结转	2,184,949,375.00	-2,184,949,375.00															

1. 资本公积转增 资本（或股本）	2,184,949,375.00	-2,184,949,375.00															
2. 盈余公积转增 资本（或股本）																	
3. 盈余公积弥补 亏损																	
4. 其他																	
四、本期期末余额	6,872,006,387.00	12,830,465,899.13		5,395,470,156.38		4,032,906,217.68	147,798,941.01	4,640,875,427.84	33,919,523,029.04	4,369,898,751.00	5,315,012,258.19	4,402,087,926.99		831,480,143.76	10,068,656.36	2,524,955,810.69	17,453,503,546.99

### 10.3 与最近一期年度报告相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的具体说明

√ 适用 □ 不适用

#### (1) 会计政策变更及影响

本集团于 2007 年 1 月 1 日起开始执行企业会计准则(2006)。

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

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

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

由于采用企业会计准则(2006)，本集团的主要会计政策发生如下变更：

#### (i) 企业合并

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

#### (ii) 对子公司、合营企业和联营企业的投资

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

本集团采用权益法核算对合营企业和联营企业投资时，相关会计处理变化如下：

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

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

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

#### (iii) 投资性房地产

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

#### (iv) 金融工具

对于金融资产、金融负债和权益工具，原以历史成本为基础进行会计处理，现区分不同类别分别以公允价值、摊余成本或成本为基础进行会计处理。

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

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

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

#### (iv) 金融工具

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

(v)\_可转换公司债券

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

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

(vi)\_所得税

所得税原按应付税款法进行核算；现改按负债法核算。

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

(vii)\_职工福利费

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

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

**10.4 重大会计差错的内容、更正金额、原因及其影响**

适用  不适用

**10.5 与最近一期年度报告相比，合并范围发生变化的具体说明**

适用  不适用

10.5.1 本报告期新设的 48 家子公司明细如下，该等公司纳入合并报表范围。

(单位：元)

	新设公司	注册地	币别	注册资本	经营范围	持股比例
1	广州市万科穗东房地产有限公司	广州	人民币	10,000,000.00	房地产开发经营	100.00%
2	广州市万科信诚房地产有限公司	广州	人民币	10,000,000.00	房地产开发经营	100.00%
3	广州市富生装饰工程有限公司	广州	人民币	10,000,000.00	装饰设计	100.00%
4	上海万科宝北置业有限公司	上海	人民币	10,000,000.00	房地产开发经营	100.00%
5	上海郡科投资管理有限公司	上海	人民币	200,000,000.00	投资	100.00%
6	上海嘉明绿化工程有限公司	上海	人民币	1,000,000.00	园林绿化	100.00%
7	上海柏轩装修工程有限公司	上海	人民币	1,000,000.00	装饰设计	100.00%
8	上海红郡物业服务有限公司	上海	人民币	5,000,000.00	物业服务	100.00%
9	天津市新锋时代投资有限公司	天津	人民币	10,000,000.00	投资	80.00%
10	天津万盛投资有限公司	天津	人民币	80,000,000.00	投资	100.00%
11	天津万滨房地产开发有限公司	天津	人民币	140,000,000.00	房地产开发经营	92.86%
12	南京恒越置业有限公司	南京	人民币	10,000,000.00	房地产开发经营	49.00%
13	南京运杰房地产开发有限公司	南京	人民币	10,000,000.00	房地产开发经营	100.00%
14	南京金域蓝湾置业有限公司	南京	人民币	90,000,000.00	房地产开发经营	100.00%
15	南京万科物业管理有限公司	南京	人民币	3,000,000.00	物业服务	100.00%
16	武汉万科天润房地产有限公司	武汉	美元	57,600,000.00	房地产开发经营	100.00%
17	武汉万科青安居房地产有限公司	武汉	人民币	100,000,000.00	房地产开发经营	80.00%
18	成都万科国宾置业有限公司	成都	美元	110,000,000.00	房地产开发经营	75.00%
19	成都万科光华置业有限公司	成都	美元	66,000,000.00	房地产开发经营	100.00%

20	成都万科锦江置业有限公司	成都	人民币	10,000,000.00	房地产开发经营	100.00%
21	长春万润房地产开发有限公司	长春	人民币	10,000,000.00	房地产开发经营	100.00%
22	无锡东城投资管理咨询有限公司	无锡	美元	1,000,000.00	投资	100.00%
23	无锡万科物业服务有限公司	无锡	人民币	3,000,000.00	物业服务	100.00%
24	青岛万科房地产有限公司	青岛	人民币	20,000,000.00	房地产开发经营	100.00%
25	杭州万坤置业有限公司	杭州	人民币	350,000,000.00	房地产开发经营	51.00%
26	杭州白鹭湾度假酒店有限公司	杭州	人民币	10,000,000.00	酒店项目投资	100.00%
27	杭州万科物业服务有限公司	杭州	人民币	2,000,000.00	物业服务	100.00%
28	宁波万科物业服务有限公司	宁波	人民币	3,000,000.00	物业服务	100.00%
29	福州市万科房地产有限公司	福州	人民币	20,000,000.00	房地产开发经营	100.00%
30	厦门市万科物业管理有限公司	厦门	人民币	3,000,000.00	物业服务	100.00%
31	长沙市万科房地产开发有限公司	长沙	人民币	20,000,000.00	房地产开发经营	100.00%
32	长沙市万科物业服务有限公司	长沙	人民币	5,000,000.00	物业服务	100.00%
33	深圳万科华昱花园房地产开发有限公司	深圳	人民币	95,909,045.00	房地产开发经营	60.00%
34	深圳市万装装饰设计工程有限公司	深圳	人民币	10,000,000.00	装饰设计	100.00%
35	惠州市万科置业有限公司	惠州	人民币	10,000,000.00	房地产开发经营	100.00%
36	惠州市利万房地产开发有限公司	惠州	人民币	10,000,000.00	房地产开发经营	100.00%
37	珠海市万茂投资咨询有限公司	珠海	美元	33,400,000.00	投资	100.00%
38	珠海市万科物业管理有限公司	珠海	人民币	3,000,000.00	物业服务	100.00%
39	佛山市万科投资有限公司	佛山	人民币	10,000,000.00	投资	100.00%
40	佛山市南海区万科金域华庭房地产有限公司	佛山	美元	44,000,000.00	房地产开发经营	55.00%
41	东莞市新万房地产开发有限公司	东莞	人民币	10,000,000.00	房地产开发经营	51.00%
42	东莞市万科置地有限公司	东莞	人民币	10,000,000.00	房地产开发经营	100.00%
43	东莞松湖居置业有限公司	东莞	人民币	10,000,000.00	房地产开发经营	100.00%
44	江西万科青山湖房地产发展有限公司	南昌	人民币	20,000,000.00	房地产开发经营	50.00%
45	北京万信投资发展有限公司	北京	人民币	30,000,000.00	投资	60.00%
46	万科置业(香港)有限公司	香港	美元	9,500,000.00	投资	100.00%
47	EustonCapitalLimited	香港	港币	1,000.00	投资	100.00%
48	AmpleGainCapitalLtd	香港	港币	1,000.00	投资	100.00%

10.5.2 本报告期收购 27 家子公司，收购子公司的明细如下，因此该等公司纳入合并报表：

(单位：元)

	子公司名称	注册地	币别	注册资本	经营范围	持股比例
1	深圳富春东方(集团)有限公司	深圳	人民币	14,600,000.00	房地产开发经营	90%
2	深圳市富春东方房地产开发有限公司	深圳	人民币	158,000,000.00	房地产开发经营	100%
3	深圳市东方尊峪房地产开发有限公司	深圳	人民币	10,000,000.00	房地产开发经营	100%
4	深圳市东方欣悦实业有限公司	深圳	人民币	10,000,000.00	房地产开发经营	100%
5	深圳市万科恒丰房地产开发有限公司	深圳	人民币	51,871,586.00	房地产开发经营	55%
6	万轩置业(深圳)有限公司	深圳	美元	10,000,000.00	房地产开发经营	90%
7	深圳市富春东方大酒楼有限公司	深圳	人民币	1,000,000.00	餐饮服务	100%

8	深圳恒大物业有限公司	深圳	人民币	96,375,000.00	物业管理	100%
9	深圳市道霖投资发展有限公司	深圳	人民币	20,000,000.00	房地产开发经营	90%
10	东莞市新世纪明上居商住开发有限公司	东莞	人民币	1,000,000.00	房地产开发经营	51%
11	厦门富春东方房地产开发有限公司	厦门	人民币	10,000,000.00	房地产开发经营	100%
12	厦门恒邦房地产开发有限公司	厦门	人民币	50,000,000.00	房地产开发经营	100%
13	厦门富春东方贸易有限公司	厦门	人民币	20,000,000.00	贸易	100%
14	厦门万科星置业有限公司	厦门	美元	2,333,000.00	房地产开发经营	55%
15	海南富春东方有限公司	海南	人民币	20,000,000.00	房地产开发经营	100%
16	上海万科恒大房产股份有限公司	上海	人民币	141,348,200.00	房地产开发经营	100%
17	上海中林置业发展有限公司	上海	人民币	20,000,000.00	房地产开发经营	100%
18	上海联图投资管理咨询有限公司	上海	人民币	1,000,000.00	投资	90%
19	上海罗联置业有限公司	上海	人民币	100,000,000.00	房地产开发经营	100%
20	上海美兰华府置业有限公司	上海	人民币	200,000,000.00	房地产开发经营	100%
21	杭州钱江湾花园有限公司	杭州	人民币	57,000,000.00	房地产开发经营	90%
22	无锡万胜房地产开发有限公司	无锡	人民币	49,200,000.00	房地产开发经营	55%
23	南京富春东方房地产开发有限公司	南京	美元	2,000,000.00	房地产开发经营	100%
24	南京恒邦房地产开发有限公司	南京	美元	2,000,000.00	房地产开发经营	90%
25	沈阳正达永丰房地产开发有限公司	沈阳	人民币	8,000,000.00	房地产开发经营	100%
26	武汉新宝物业管理有限公司	武汉	人民币	500,000.00	物业管理	100%
27	PowerGreatInvestmentsLimited	香港	港币	100.00	投资	100%

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