



## 2008 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〉2009-008

### § 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 除下列董事外，其他董事出席了审议本次年报的董事会会议。

未出席董事姓名	未出席会议原因	被委托人姓名
宋林	公务原因	郁亮
王印	公务原因	郁亮
蒋伟	公务原因	郁亮

1.4 毕马威华振会计师事务所为本公司 2008 年度财务报告出具了标准无保留意见的审计报告。

1.5 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

回顾2008并非易事——这一年有如此众多的事件发生，这一年与2007的反差如此强烈。无论对中国住宅行业还是万科而言，2008显然无法以辉煌载入史册。但惟其如此，它带来了更多引人深思的内容，而这或许是我们得以在2008收获的最大财富。

### 收益与空间

由“房地产”联想到“高利润”，将房价上涨视为对房地产业的利好因素，恐怕已是行业内常见的一种习惯性思维。尽管万科在这个问题上一直持有不同的看法，在2005年就提出了“房价过快上涨无人受益，平稳发展才是行业之福”的观点。但即使对于万科，可能也直到2008年，才从事实中获得了最深刻的体验。

其实从原理上看，中国住宅业根本不应该是一个高收益行业。它是一个自由准入的行业，也不存在高耸的技术壁垒；在土地交易完全市场化的背景下，部分先发企业在不可替代资源上的独占性已不复存在，随着存量土地资源的逐步消耗，这一方面的先发者优势正在迅速弱化并日渐消亡。这样一个行业，所能够期待的，只能是一个公平的收益水平。

一个自由准入的行业，如果行业内却普遍认为它是高收益的，其结果可想而知。外部资金的涌入和行业内的习惯性思维，造成了2007年土地市场的亢奋，造成了“面粉贵过面包”的异常情形。而这一故事在2008年嘎然而止——2007年高价获取的土地，至少数年之内，恐怕不要说超额收益，甚至连获得社会平均收益水平都变得艰难。

是这样，2007年的繁荣盛景确实曾经发生，但就如构建在沙滩之上的七宝楼台，不可能长久存在。也不要问2007年的情景是否会重现。中国崛起及其对世界经济格局的改变还远未完成，中国住宅行业也依然有待成熟，因此这一情景未来并非不可能、只是不应该再出现了——它并非一个美丽的憧憬，而是一种值得警惕的情形。

而反过来说，2008或许并不辉煌，但它的存在是必要的。它是中国住宅行业一个完整周期、是中国住宅企业一个完整历程中，不可能缺少的一个环节。当2008在时光册页上定格之后，中国房地产行业运转逻辑的完整脉络，才得以全部呈现为事实。

那么，打破高收益神话后，中国房地产行业的吸引力究竟何在？其实，这个行业真正的价值，从来都不在于高收益率，而在于其高成长性。它真实的魅力，也根本不在过去，而在未来。作为人口最多、迅速崛起的经济大国，最终问鼎世界经济舞台王座的中国行业，可能不止一个；而在它们当中，成长空间如此之大、目前的集中度却又如此之低的，则首推房地产。

下面这段文字曾经出现在万科2007年度报告中，请允许我们在此复述一遍。因为，它并非一时的感触，而是我们对行业长期持有的信念：

“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。”

自由准入、充分竞争、公平收益、广阔空间——至少对于万科来说，我们认为这是值得期待的未来。

### 预测与应变

2007年第四季度，当行业中亢奋心态还颇为盛行的时候，万科一个截然不同的观点受到了社会的普遍关注，并被命名为“拐点论”。这一观点迅速引发了业内普遍的争论，并承受了尖锐的质疑。

随着2008年行业调整的全面来临，在事实面前这些争论和质疑已变得不再需要。而希望万科对未来市场做出预测的声音在不断增加，其中问得最多的一个问题是——市场的底部在哪里，而它又将在何时出现？

然而遗憾的是，这是一个万科无法回答的问题。在我们看来，市场的顶点和底部根本无法预测。2007年市场顶点出现和“拐点论”引发争议，这两件事情确实在2007年的第四季度同时发生，但这只是时间上的巧合。万科对市场亢奋情绪的警惕，早在2007年的中期报告中已经有明确的表述，只是并未马上引起市场的关注而已。换句话说，对2007年的市场顶点，万科从未做出过具体时间上的预测。

市场的顶点与底部无法预测，这是因为，市场是一个分散决策的复杂系统。市场的每个参与者都具有各不相同的心态和判断，各自决定自己的行为，而他们的行为或多或少都影响着市场的结果。最极端的买方行为决定了市场的顶点，而最极端的卖方行为决定着市场的底部。但对不确定对象的极端行为做出准确预测，这本来就是一件不可能的事情。

另一方面，房地产一直、也永远是一个与宏观经济环境紧密相关的行业。因此，宏观经济短期趋势的可预测性，很大程度上决定着房地产市场的可预测性。而当前全球经济正处于极为特殊的时刻，中国住宅市场短期内的变动可能也极其复杂，已经超出了企业的预测能力。

企业难以对未来即将发生的短期波动做出精确的事先描述，这看似一个并不乐观的结论。但所幸的是，对于企业而言，更重要的并不是预测，而是应变。企业可以也应该做到的，是对行业长期的发展方向始终保持认识，对市场环境已经发生的改变及时做出判断，在此基础上对未来可能出现的各种短期变动进行分析，并分别制订应对的预案，在相关变化逐渐明朗的同时迅速采取行动。

### 锐见与慎行

外界对万科的预测能力，或许给予了过高的评价或期望。而与之相伴生的是另一个疑问：既然万科早在2007年年中，就已经对市场的过热作出了预警，那为何在2007年的下半年，万科依然购置了一些高价土地？万科是否存在言行不一的情况，万科的执行力是否存在问题？

多年以来，房地产一直备受关注，而万科始终生活在聚光灯下。这提升了万科的影响力和号召力，尤其在进入新城市的时候，它为万科业务的迅速展开提供了助益。但另一方面，万科的一举一动，其中包含的信息，却也都存在被舆论放大的可能。

万科在2007年下半年的购地行为，被舆论所高度关注。但万科放弃的地块有多少，恐怕并不为外界所知。而万科在2007年销售额增长超过一倍的情况下，购置土地面积反而低于2006年，这一事实则多少被忽略了。

2007年土地价格出现了远高于房价的大幅上涨，到下半年更达到了历史的顶峰。在这样的情况下，企业除非完全停止购地，否则购入的一定是高价土地。

但完全停止购地，这是一个不容易作出的决定。土地不同于其他的生产原料，难以从市场上随时购得，企业如不能提前购入一定量土地，经营的持续性都会遭遇挑战，更遑论发展。而万科是全球大型住宅企业当中，土地保有年限最短的企业之一；从2004年开始，万科每年年底的土地储备量，都低于未来两年的开工量。对万科而言，完全停止购地，是一个非常极端的决定。

作出极端行为，是一种大胆、但风险很高的经营风格。极端行为可能带来伟大的成功，但也可能招致致命的失误。从万科的企业性格来看，稳健经营是万科一贯坚持的风格。恐怕我们宁可放弃伟大成功的机会，也要确保不犯下致命的错误。早在2005年，当市场尚存疑虑的时候，万科做出了将未来三年设定为高速发展期的决定，事实也验证了万科的这一判断。但即便如此，万科也从没有试图超越自身的能力和资源去谋求超常规的扩张。

稳健的经营风格，来自于内心深处的敬畏。在我们看来，世界充满不确定性，而我们的认知能力是有限的。市场中许多机会稍纵即逝，企业需要及时作出决定。但与此同时，我们需要对自身理性的局限有清醒的认识，尤其当我们的观点与市场普遍看法存在巨大差异的时候，对自信保持一定的克制，恐怕是应该的。

锐利的观察和鲜明的观点，这是我们一直期望能够不断提升的一种能力。但如果离开谨慎行事的自制力，则这种能力给企业带来的，可能不仅仅是成功和辉煌。

### 大道与原点

2008年行业发生的调整其实并不可怕，它是必然的，甚至是必需的；它带来的也可能是机会；但与此相对应，真正值得警惕的是之前短暂的过度繁荣。某种程度上说，我们应该感谢这一次市场调整的到来。

调整给我们带来的第一个机会，其实是让我们冷静下来进行反思和自我完善的机会。

当行业处于牛市状态时，企业对专业能力的追求、奋发图强的斗志容易出现松懈。当看上去任何房屋都可以顺利售出的时候，当房价上升使赚钱变得越来越“容易”的时候，我们是否还孜孜以求地执着于研究客户需求，不断改善产品、服务的品质和性价比？我们是否做到了尽可能精打细算，最合理地分配成本、控制费用，以实现股东利益的最大化？我们是否还在

竭尽全力分析市场、寻找最有效率的销售渠道和方式？——对这些问题进行深入反思的动力，正是2008带给我们的珍贵礼物。

无论2008有多么艰难，也无论2009有多少不确定性，行业发展的大趋势仍未发生任何根本性的动摇，而商业社会的基本逻辑更属永恒不变。这一基本逻辑就是，企业存在的最终理由，是为投资者创造价值；企业活动的最终目标，是以尽可能少的资源消耗，去尽可能多、尽可能好地满足社会需求。

在2009年乃至更远的未来，我们需要回到商业逻辑的原点，需要更加尊重市场规律，更加重视客户需求。我们需要更加信守一贯主张的价值观念——简单、透明、规范与责任。无论在内部还是外部，我们需要进一步体现企业创立时的初衷——对人的尊重，需要进一步体现“健康丰盛”的生活追求。

尽管市场仍然处在调整期内，但万科在产业化的道路上的探索不会松懈。这不仅是行业发展必由的方向，也是万科未来核心竞争力的重要来源之一。

做到这些，我们才能持续为股东创造更多的价值。

### 惆怅与感恩

2008年市场发生的一切，基本都在预料之中，并无需惊慌或失落。不能说没有遗憾。

遗憾的是，在2007年，尽管在行业宏观趋势上做出了基本正确的判断，但我们在牛市的大环境中并未能完全脱俗。过于舒适的环境，使得我们在经营细节上暴露出诸多不足，我们一些专业能力表现甚至出现了下滑的迹象。这已经成为2009年万科面临的巨大挑战之一。

2008年，万科24周岁。24年的岁月在赋予万科强壮体格的同时，并没有改变万科年轻的内心。因为年轻，我们看到了在进入新的发展阶段后自身的不成熟；也因为年轻，所以我们并不缺乏接受批评和直面挫折的勇气。

2009年万科的主题词只有两个字：“零”和“壹”。这一主题词的解读是“万象更新·美好明天”。“零”，既是原点，也是起点。万科将放下往日的成功，修正过去的不足；以永远年轻的锐气，将每一天视为新的起跑点。“壹”，象征着希望，也代表着行动。千里之行，始于足下，从现在开始，万科将一步一步，脚踏实地，与股东共同迎接美好的未来。

## § 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

	2008年	2007年	本年比上年 增减	2006年
营业收入	40,991,779,214.96	35,526,611,301.94	15.38%	17,918,331,517.79
利润总额	6,322,285,626.03	7,641,605,685.33	-17.26%	3,434,494,660.18
归属于上市公司股东的净利润	4,033,170,027.89	4,844,235,494.21	-16.74%	2,297,883,766.18
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	4,060,585,300.93	4,811,409,653.40	-15.61%	2,211,122,694.04
经营活动产生的现金流量净额	(34,151,830.40)	(10,437,715,815.80)	99.67%	(3,024,121,481.87)
	2008年末	2007年末	本年末比上 年末增减	2006年末
总资产	119,236,579,721.09	100,094,467,908.29	19.12%	49,919,840,381.13
归属上市公司股东权益	31,891,925,262.40	29,278,647,601.20	8.93%	14,928,547,736.30
股本	10,995,210,218.00	6,872,006,387.00	60%	4,369,898,751.00

### 4.2 主要财务指标

单位：（人民币）元

	2008 年	2007 年	本年比上年增减	2006 年
基本每股收益	0.37	0.45	-17.78%	0.24
稀释每股收益	0.37	0.45	-17.78%	0.24
扣除非经常性损益后的基本每股收益	0.37	0.45	-17.78%	0.23
全面摊薄净资产收益率	12.65%	16.55%	-3.90 个百分点	15.39%
加权平均净资产收益率	13.24%	23.75%	-10.51 个百分点	23.51%
扣除非经常性损益后全面摊薄净资产收益率	12.73%	16.43%	-3.70 个百分点	14.81%
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率	13.33%	23.59%	-10.26 个百分点	22.62%
每股经营活动产生的现金流量净额	(0.003)	(1.519)	99.80%	(0.69)
	<b>2008 年末</b>	<b>2007 年末</b>	本年末比上年末增减	<b>2006 年末</b>
归属于上市公司股东的每股净资产	2.90	4.26	-31.92%	3.42

非经常性损益项目

√ 适用 □ 不适用

单位：(人民币)元

项 目	2008 年
捐赠支出	(53,597,709.43)
交易性金融负债公允价值变动损益	19,262,232.00
其他	6,697,356.98
所得税影响	4,982,568.15
少数股东损益影响	(4,759,720.74)
合计	<b>(27,415,273.04)</b>

注：“其他”主要包括非流动资产处置损益，出售投资单位损益和处置交易性金融负债损失等。

### 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)	其他 (注 2、3)	数量	比例
<b>一、有限售条件股份</b>						
1. 国家及国有法人持股	165,000,000	2.40%	99,000,000	0	264,000,000	2.40%
2. 境内法人持股						
3. 境内自然人持股	1,733,278	0.03%	898,663	23,405,157	26,037,098	0.24%
4. 外资持股						
<b>有限售条件股份合计</b>	<b>166,733,278</b>	<b>2.43%</b>	<b>99,898,663</b>	<b>23,405,157</b>	<b>290,037,098</b>	<b>2.64%</b>
<b>二、无限售条件股份</b>						
1. 人民币普通股	5,883,425,941	85.61%	3,530,196,868	-23,405,157	9,390,217,652	85.40%

2. 境内上市外资股	821,847,168	11.96%	493,108,300	0	1,314,955,468	11.96%
<b>无限售条件股份合计</b>	<b>6,705,273,109</b>	<b>97.57%</b>	<b>4,023,305,168</b>	<b>-23,405,157</b>	<b>10,705,173,120</b>	<b>97.36%</b>
<b>三、股份总数</b>	<b>6,872,006,387</b>	<b>100.00%</b>	<b>4,123,203,831</b>	<b>0</b>	<b>10,995,210,218</b>	<b>100.00%</b>

注：公司股本变化详情如下：

- 报告期内，公司实施 2007 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 6 股，公司股份相应增加；
- 报告期内，中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司按规定解除高管人员部分限售股份，公司境内自然人持有的有限售条件流通股减少 235,506 股，公司无限售条件流通股相应增加；
- 报告期内，公司 2006 年度限制性股票激励计划激励股票完成计入激励对象个人股票账户的过户手续，高管人员共过户 23,640,663 股，公司境内自然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。

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	165,000,000	0	99,000,000	264,000,000	非公开发行限售	2009-12-27
王石	980,882	235,506	5,674,291	6,419,667	董事	—
郁亮	207,837	0	3,787,562	3,995,399	董事、高级管理人员	—
丁福源	220,073	0	1,680,962	1,901,035	监事	—
孙建一	324,486	0	194,691	519,177	董事	—
刘爱明	0	0	1,650,978	1,650,978	高级管理人员	—
丁长峰	0	0	1,487,660	1,487,660	高级管理人员	—
解冻	0	0	1,487,660	1,487,660	高级管理人员	—
张纪文	0	0	1,548,950	1,548,950	高级管理人员	—
莫军	0	0	1,548,950	1,548,950	高级管理人员	—
徐洪舸	0	0	1,650,978	1,650,978	高级管理人员	—
肖莉	0	0	1,446,849	1,446,849	董事、高级管理人员	—
王文金	0	0	1,343,591	1,343,591	高级管理人员	—
张力	0	0	1,036,204	1,036,204	监事	—
<b>合计</b>	<b>166,733,278</b>	<b>235,506</b>	<b>123,539,326</b>	<b>290,037,098</b>	—	—

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>	1,089,320 户（其中 A 股 1,056,521 户，B 股 32,799 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	14.73%	1,619,094,766	264,000,000	0
刘元生	其他	1.22%	133,791,208	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	0.92%	101,392,428	0	0
TOYO SECURITIES ASIA LIMITED-A/C CLIENT.	外资股东	0.91%	100,589,364	0	0
博时第三产业成长股票证券投资基金	其他	0.75%	82,090,335	0	0

融通深证 100 指数证券投资基金	其他	0.74%	81,858,683	0	0
国际金融－汇丰－JPMORGAN CHASE BANK,NATIONAL ASSOCIATION	其他	0.71%	77,698,142	0	0
易方达价值成长混合型证券投资基金	其他	0.69%	75,885,238	0	0
博时价值增长贰号证券投资基金	其他	0.67%	74,000,000	0	0
中国人寿保险（集团）公司－传统－普通保险产品	其他	0.67%	73,974,762	0	0
<b>前 10 名无限售条件股东持股情况</b>					
<b>股东名称</b>	<b>持有无限售条件股份数量</b>		<b>股份种类</b>		
华润股份有限公司	1,355,094,766		人民币普通股（A 股）		
刘元生	133,791,208		人民币普通股（A 股）		
中国人寿保险股份有限公司－分红－个人分红-005L-FH002 深	101,392,428		人民币普通股（A 股）		
TOYO SECURITIES ASIA LIMITED-A/C CLIENT.	100,589,364		境内上市外资股（B 股）		
博时第三产业成长股票证券投资基金	82,090,335		人民币普通股（A 股）		
融通深证 100 指数证券投资基金	81,858,683		人民币普通股（A 股）		
国际金融－汇丰－JPMORGAN CHASE BANK,NATIONAL ASSOCIATION	77,698,142		人民币普通股（A 股）		
易方达价值成长混合型证券投资基金	75,885,238		人民币普通股（A 股）		
博时价值增长贰号证券投资基金	74,000,000		人民币普通股（A 股）		
中国人寿保险（集团）公司－传统－普通保险产品	73,974,762		人民币普通股（A 股）		
上述股东关联关系或一致行动的说明	管理“中国人寿保险（集团）公司－传统－普通保险产品”的中国人寿保险（集团）公司为管理“中国人寿保险股份有限公司－分红－个人分红-005L-FH002 深”的中国人寿保险股份有限公司的控股股东；博时第三产业成长股票证券投资基金、博时价值增长贰号证券投资基金同为博时基金管理有限公司管理的基金。除此之外，上述股东之间未知是否存在其它关联关系或属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人。				

注：截至报告期末，公司首期限制性股票激励计划 2007 年度奖励基金持有万科 A 股股票 46,341,761 股；预提的 2008 年度奖励基金持有万科 A 股股票 60,925,820 股，两个独立计划合并计算后，共持有万科 A 股股票 107,267,581 股，占报告期末公司总股份数的 0.98%，超过报告期末公司第 3 名股东的持股比例。

根据万科首期限制性股票激励计划规定，“每一年度股票激励计划作为一个独立的信托计划，依该年度计划提取的激励基金所购入的股票将分设独立的股票账户”，因此，不同年度的激励计划之间是相互独立的，不同年度计划针对的激励对象也将发生一定变化，且上述激励股票在记入激励对象个人账户前不享有投票权和表决权。此外，计划能否实施将取决于每个计划所处年度的经营业绩和股价的达成情况。

### 5.3 控股股东及实际控制人情况介绍

公司不存在控股股东及实际控制人

#### 5.3.1 控股股东及实际控制人变更情况

适用  不适用

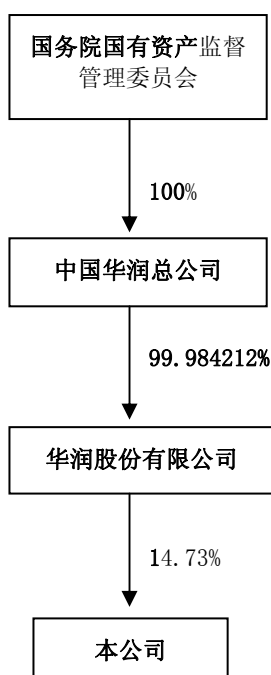
### 5.3.2 公司第一大股东具体情况介绍

截止报告期末，华润股份有限公司持有公司 A 股股份 1,619,094,766 股，占公司股份总数的 14.73%，为公司第一大股东。

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

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

### 5.3.3 公司与第一大股东之间的产权及控制关系的方框图



## § 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

姓名	职务	性别	年龄	任期起止日期	年初持股数	年末持股数	变动原因	报告期内从公司领取的报酬总额(万元)	是否在股东单位或其他关联单位领取薪酬
王石	董事会主席	男	58	2008.4~	993,835	6,817,201	实施资本公积金转增股本方案及 2006 年度限制性股票激励计划激励股票完成过户	248.1	否
郁亮	董事、总裁	男	44	2001.2~	277,116	4,106,245		206.7	否
丁福源	监事会主席	男	59	2007.4~	293,431	2,018,408		143.2	否
宋林	董事会副主席	男	46	2008.4~	0	0	-	16	是



孙建一	董事	男	56	2008.4~	432,648	692,236	实施资本公积金转增股本方案	18	否
王印	董事	男	53	2008.4~	0	0	-	16	是
蒋伟	董事	男	46	2008.4~	0	0	-	16	是
李家晖	独立董事	男	54	2008.4~	0	0	-	26	否
徐林倩丽	独立董事	女	54	2008.4~	0	0	-	26	否
齐大庆	独立董事	男	45	2008.4~	0	0	-	20	否
李小加	独立董事	男	48	2008.4~	0	0	-	20	否
方明	监事	男	51	2007.4~	0	0	-	16	是
张力	监事	男	50	2007.3~	0	1,036,204	2006年度 限制性股票 激励计划 激励股票 完成过户	87.0	否
刘爱明	执行副总裁	男	40	2002.12~	0	1,650,978		148.2	否
丁长峰	执行副总裁	男	39	2001.2~	0	1,487,660		138.6	否
解冻	执行副总裁	男	44	2004.3~	0	1,487,660		136.6	否
张纪文	执行副总裁	男	42	2004.8~	0	1,548,950		139.6	否
莫军	执行副总裁	男	42	2004.10~	0	1,548,950		129.3	否
徐洪舸	执行副总裁	男	38	2005.7~	0	1,650,978		148.9	否
肖莉	董事、执行副总裁	女	45	2007.10~	0	1,446,849		129.4	否
王文金	执行副总裁	男	43	2007.10~	0	1,343,591		125.6	否
合计	-	-	-	-	1,997,030	26,835,910		-	1955.2

董事、监事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

√ 适用 □ 不适用

姓名	职务	期初持有股票期权数量	报告期新授予股票期权数量	报告期股票期权行权数量	期末持有股票期权数量	期初持有限制性股票数量	报告期新授予限制性股票数量	限制性股票的授予价格	期末持有限制性股票数量
王石	董事会主席	0	0	0	0	0	0	0.00	5,227,065
郁亮	董事、总裁	0	0	0	0	0	0	0.00	3,662,860
丁福源	党委书记	0	0	0	0	0	0	0.00	1,548,918
孙建一	执行副总裁	0	0	0	0	0	0	0.00	519,177
刘爱明	执行副总裁	0	0	0	0	0	0	0.00	1,650,978
丁长峰	执行副总裁	0	0	0	0	0	0	0.00	1,487,660
解冻	执行副总裁	0	0	0	0	0	0	0.00	1,487,660
张纪文	执行副总裁	0	0	0	0	0	0	0.00	1,548,950
莫军	执行副总裁	0	0	0	0	0	0	0.00	1,548,950
徐洪舸	执行副总裁	0	0	0	0	0	0	0.00	1,650,978
肖莉	执行副总裁	0	0	0	0	0	0	0.00	1,446,849
王文金	执行副总裁	0	0	0	0	0	0	0.00	1,343,591
张力	职委会主席	0	0	0	0	0	0	0.00	1,036,204
合计	-					0	0	-	23,640,663

## 6.2 董事出席董事会会议情况

董事姓名	具体职务	应出席次数	现场出席次数	以通讯方式参加会议次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自出席会议
王石	董事会主席	22	4	18	0	0	否
宋林	董事会副主席	23	0	19	4	0	否
郁亮	董事	22	4	18	0	0	否
孙建一	董事	23	3	19	1	0	否
王印	董事	23	0	19	4	0	否
肖莉	董事	22	4	18	0	0	否
蒋伟	董事	23	1	19	3	0	否

李家晖	独立董事	23	3	19	1	0	否
徐林倩丽	独立董事	23	4	19	0	0	否
齐大庆	独立董事	12	2	9	1	0	否
李小加	独立董事	12	1	9	2	0	否

### 连续两次未亲自出席董事会会议的说明

年内召开董事会会议次数	23
其中：现场会议次数	4
通讯方式召开会议次数	19
现场结合通讯方式召开会议次数	0

## § 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

2008 年，住宅市场经历了深刻调整。国家统计局公布的数据显示，08 年各季度住房成交面积的同比变动幅度依次为-0.3%、-10.8%、-27.2%和-25.3%，成交金额的同比变动幅度依次为 5.2%、-4.9%、-33.9%和-26.0%，调整呈现渐次深入的态势。2008 年全国商品住宅的成交面积和成交金额分别下降了 20.3%和 20.1%，这在中国房地产行业近十多年来尚属首次。而东部地区及大城市的调整更为明显，万科重点关注的 14 个城市，成交面积萎缩普遍在 50%上下。

报告期内的深幅调整，一方面源自 2007 年行业过热后必将出现的理性回归，另一方面源自全球金融危机的波及。

房地产行业历来与宏观经济密切相关，始于发达国家的金融风暴，目前已深入到实体经济领域，对经济前景的信心以及未来收入的预期短期内发生了急剧转变。这一冲击最终会大到何种程度、将持续多长时间；而各国为对抗经济下行风险、提振信心所采取的一系列措施，又能在多大程度上发挥成效，目前都还难以断言。有鉴于此，万科在 2008 年第三季度报告中已经表示，中国住宅市场短期内的变动可能极其复杂，已经超出了企业的预测能力。企业的经营策略，只能回到更基本的商业逻辑，在短期的高度不确定性之外，把握确定、恒久的市场规律。

首先，万科认为，决定中国房地产行业长期前景的深层因素，并未发生任何根本性的转变，正如万科在之前的定期报告中所表述的那样：“短期来看，尽管调整的到来本身就难免引起部分市场参与者的疑惑与观望，市场需要一段时间来重新达成共识，在这一过程中不排除会发生短期过度调整的可能，但只要决定行业基本面的深层因素依然明朗，则调整必然只是阶段性插曲，不可能改变行业整体的发展方向。”时至今日，这些判断并未有丝毫动摇。

其次，对企业来说，面对高度不确定的市场波动，应坚持“应对重于预测”的基本原则，在确保经营安全性的前提下，增强对市场的感知能力和快速反应能力，针对市场的各种可能性制订有效、周密的预案，并在形势趋于明朗时迅速付诸行动。

报告期内，宏观经济政策由年初的防通胀和经济过热调整为以确保经济增长为首要目标，而受整体经济环境变化以及住房市场供需态势转变的影响，房地产行业的调控基调也由延续数年的抑制过热向防范市场“硬着陆”转变。2008 年四季度以来，政府相关部门对住房政策方面进行了一系列调整，希望通过房地产行业带动众多相关行业的健康发展，提高整体国民经济的活力。这些政策包括对个人首次购买 90 平方米及以下普通住房，统一将契税税率下调至 1%；金融机构在对居民首次购买自住普通住房和改善型普通自住房提供贷款时，贷款利率的下限扩大为贷款基准利率的 0.7 倍，最低首付款比例调整为 20%等。这些措施降低了自住购房者的总体支出，有利于自住购房者实现购房愿望，实现房地产市场的平稳过渡。随着政策的出台，多家企业也做出了积极回应，采取了更为务实的价格策略，部分城市的成交量环比出现了回升。

期内，中央政府出台扩大内需的十大举措，提出加大保障性住房的建设力度，这也是 07 年住房保障体系纲领性文件《国务院关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》思路的进一步延续。保障性住房主要针对现阶段商品房市场难以涵盖的低收入住房困难家庭群体。作为住房供应的两大组成部分，保障性住房和商品住房之间主要体现为分工互补的关系。长远来看，住房保障的落实有助于社会和谐，有利于房地产行业的健康发展。短期来看，加大保障性住房的建设力度有助于稳定经济、增强对宏观经济的信心，这对房地产行业也将起到积极的作用。

**经营业绩与分析**

2008 年公司实现营业收入 409.9 亿元，同比增长 15.4%，实现净利润 40.3 亿元，同比下降 16.7%。营业收入上升而净利润出现下降，主要有如下几个原因，相关情况是管理层在过去一年不断检讨和反思，而在未来发展中要认真面对并予以改善的。

公司 2008 年净利润较 2007 年减少 8.1 亿元，与计提存货跌价准备的影响基本相当。报告期内市场房价、地价均出现明显调整，基于审慎的财务策略，公司根据市场情况对可能存在风险的 13 个项目计提存货跌价准备 12.3 亿元。该等存货跌价准备考虑递延所得税因素后，影响本报告期税后净利润 9.2 亿元，影响归属于母公司所有者的净利润 8.9 亿元。上述准备的计提虽然基于审慎的财务策略，但部分反映了公司在该等项目的获取中，拿地成本偏高。

除存货跌价准备的影响外，公司 2008 年结算毛利率较 2007 年下降 2.3 个百分点。2008 年公司结算均价与 2007 年基本持平，而单方结算成本增加 290 元，其中单方土地成本增加 244 元，单方其他成本增加 46 元。2008 年结算项目中精装修比例有所上升，因此单纯从数据上看，地价外单方成本 46 元的增加幅度并不突兀。但考虑到 2008 年公司结算项目中普通住宅比例高于往年的特点，这仍然反映出公司在牛市氛围下，对成本的管理能力有所松懈。

报告期内，公司实现销售面积 557.0 万平方米，销售金额 478.7 亿元，分别比 2007 年减少 9.2% 和 8.6%。08 年底，公司占全国住宅市场的份额为 2.34%，较年初进一步提升。万科的市场占有率，在深圳、上海、天津、佛山、厦门、沈阳、武汉、镇江、鞍山等 9 个城市排名首位；在杭州、苏州、无锡、东莞、珠海等 5 个城市排名第 2 位；在中山、成都两个城市排名第 3 位。

从地域分布看，珠三角区域实现销售面积 182.0 万平方米，销售收入 176.2 亿元，分别占公司整体的 32.7% 和 36.8%；长三角区域实现销售面积 173.6 万平方米，销售收入 166.0 亿元，分别占公司整体的 31.2% 和 34.7%；环渤海区域实现销售面积 137.9 万平方米，销售收入 97.5 亿元，分别占公司整体的 24.8% 和 20.4%；其它市场实现销售面积 63.6 万平方米，销售收入 39.0 亿元，分别占公司整体的 11.4% 和 8.1%。

其中深圳共销售 41.7 万平方米，主要来自深圳万科城、第五园等项目；上海共销售 65.6 万平方米，主要来自上海白马花园、新里程等项目；在其他城市，沈阳万科城、苏州魅力之城和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 14.6 万平方米、13.5 万平方米和 13.1 万平方米。

报告期内公司实现结算面积 451.4 万平方米，同比增长 14.6%，结算收入 404.9 亿元，同比增长 15.1%。截至报告期末，公司尚有 346.4 万平方米已销售资源未竣工结算，合同金额总计 273.4 亿元。

鉴于市场成交量出现大幅下滑，为使推盘计划和销售进度相匹配，合理控制存货规模，同时也使公司有更充裕的时间根据当前购房者的主流需求优化产品结构，公司于 08 年中期和三季度两度下调开工面积，全年的新开工面积由年初计划的 848 万平方米调整为 570 万平方米左右，竣工面积由年初计划的 689 万平方米调整为 586 万平方米。截至报告期末，公司实际完成新开工面积 523.3 万平方米，比 2007 年减少 32.6%，比年初的计划数减少 38.3%；完成竣工面积 529.4 万平方米，比 2007 年增加 18.9%，比年初的计划数减少 23.2%。全年的开发面积与销售面积基本匹配。

从 2007 年度中期报告开始，公司放缓了获取项目的节奏。2008 年鉴于市场的不确定性，公司继续在项目获取上保持谨慎的态度。报告期内，公司新增按万科权益计算的项目建筑面积 465 万平方米，少于 2007 年的 934 万平方米，其中 84.5% 是通过收购公司或合作方式取得。全年新增项目土地价款合计 136.1 亿元，土地的平均成本约 2003 元/平方米，明显低于 2007 年地价水平。截至 2008 年末，公司规划中项目按万科权益计算的建筑面积为 1793 万平方米。

期内，公司通过合作方式，获得合肥金色名郡（皖安地块）、江淮地块，重庆渝园项目（宝圣项目）以及西安新地城项目，新进入合肥、重庆、西安等城市。

报告期末，在公司各类存货中，已完工开发产品（现房）78.9 亿元，仅占 9.2%；拟开发产品（对应公司规划中项目）341.3 亿元，占比 39.7%；在建开发产品 438.3 亿元（其中包括 346.4 万平方米、合同金额 273.4 亿元的已售出未结算产品），占比 51.0%。

截至报告期末，公司持有货币资金 199.8 亿元，较年初时增加 17.2%；净负债率 33.1%，较年初上升 9.7 个百分点，较中期末下降 4.1 个百分点。各类短期借款和一年内到期的长期借款 178.7 亿元。在行业整体资金较为紧张背景下，公司保持了健康的财务状况。此外，公司一贯坚持稳健经营，通过长期积累，在金融系统中培养了良好的信用和彼此了解、信任的合作关系，融资渠道相对丰富。9 月份，公司顺利发行 59 亿元公司债券，使资金实力得到进一步增强。

**公司 2008 年管理回顾**

报告期内，鉴于住房市场成交量大幅萎缩，且市场的复杂性和不确定性显著提高，公司认为，调整期内不应过于追求短期规

模增长，而应以确保经营的稳健性和财务安全性为首要目标。为此，公司继续贯彻“现金为王”的策略，一方面采取各种策略积极促进销售，另一方面，公司根据销售进度随时对新项目的开发节奏做出调整。

2008年万科将促进销售，消化库存，优化运营作为工作重点，要求各一线公司回到基本商业逻辑，围绕市场和客户展开工作，切实提高产品品质和服务水准。公司提出“管理聚焦，为一线经营服务”的原则，加大了对一线公司的支持力度，并由总部组织协调，打造内部知识传承系统和学习交流平台，促进各地公司之间的专业知识与经验共享。

期内公司建立和完善了主要城市的市场监测体系，以持续跟踪和了解全国重点城市市场信息。公司对产品销售定期按户型、需求类型、支付方式等多种指标进行深入细分，以更好的把握客户需求特征和市场趋势。鉴于调整期内自住需求成为绝对主流，低总价的中小户型更容易受到市场的青睐，公司加大了相应产品的供应力度。08年万科的产品销售中，首次置业和改善性购房比例超过80%，90平方米以下的产品比例接近50%。

期内，公司根据既定发展战略，进一步深入住宅工业化的研发和应用。全年新开工的住宅工业化项目有上海城花新园、金色城市、四季花城，深圳第五园，北京假日风景等，覆盖上海、深圳、北京三个城市，新开工面积超过 60 万平方米。

报告期内，由公司出资建设的广州“万汇楼”项目被广东省建设厅列为“广东省企业投资面向低收入群体租赁住房试点项目”，并于 08 年年中正式实现入住。作为探索中低收入人群居住解决方案的一种尝试，“万汇楼”得到了来自社会各界的广泛肯定，并获得中国建筑传媒奖之“居住建筑特别奖”。

期内，在股东的支持下，在净支出额度1亿元以内参与四川地震灾区灾后安置及恢复重建工作的议案获得通过。12月31日，由公司全额捐建的四川绵竹遵道镇学校主教学楼及卫生院综合楼交付仪式在四川遵道正式举行，成为震后首批企业捐建的永久性公共建筑。

期内，国家税务总局公布了 2007 年度中国企业纳税排行榜，万科 2007 年纳税总额 53.1 亿元，在“中国企业集团纳税五百强排行榜”中，位列第 49 位，在“中国企业集团房地产行业纳税十强排行榜”中位列第一名，再度成为房地产集团纳税冠军。

公司连续第六次获得由经济观察报社与北京大学企业案例管理研究中心共同评选的“中国最受尊敬企业”称号；由《华尔街日报》（亚洲版）评选的中国十大最受尊敬企业中，万科作为唯一一家房地产公司上榜。由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三家研究机构共同发布的“2008 中国房地产百强企业研究”报告中，万科位列房地产企业综合实力第一。在《福布斯》“亚洲最优 50 大上市公司”和“年度最佳商业领袖”评选中，万科入选“亚洲最优 50 大上市公司”榜单。公司还首次入选英国《金融时报》2008 年全球市值 500 大企业排行榜（FT Global 500）。

在 2008 年度“詹天佑大奖优秀住宅小区金奖”评选中，公司继 2007 年三项目获得金奖后，中山城市风景项目、天津东丽湖项目、北京熙园项目和成都魅力之城项目等四个项目再度摘取金奖。中山城市风景项目作为住宅小区工程更获得专业最高荣誉——中国土木工程詹天佑奖，成为公司第三个获此殊荣的项目。在由美国《商业周刊》和《建筑实录》杂志共同举办的第二届“好设计创造好效益”评选中，万科荣膺“最佳业主”大奖，万科产品体验中心被评为“最佳室内设计”，良渚文化博物馆荣获“最佳公共建筑”。万科·棠樾项目以自然保护和文化遗产，在“2008 全球人居环境·最佳范例论坛”上获得“全球人居环境最佳社区综合范例奖”。在经建设部批准，由中国房地产业协会和建设部住宅产业化促进中心发布的“首届广厦奖”评选中，万科共有 6 个项目获奖，分别是北京西山庭院、长春上东区（1-3 期）、上海朗润园、浙江南都·江滨花园、武汉城市花园（一、二期）、广州城市花园，成为获奖项目最多的企业。

在中国质量协会颁布的“2008 年全国质量奖”中，万科上海公司作为唯一的服务业企业代表荣膺此项大奖，成为了房地产行业首家获此殊荣的企业。

公司在节能环保方面的努力也获得更多的认同，年内深圳万科城四期获选建设部科学技术委员会，建设部科技发展促进中心主办的 2007 中国建筑节能年度代表工程。在中国企业家杂志社、中国企业家俱乐部和气候组织联合主办的首届“中国绿色公司年会”公布的“中国绿色公司 2007 年度标杆企业”中，万科成为唯一获选的房地产企业。

报告期内，面对行业经营环境的急剧变化，公司通过定期推介、网上路演，机构走访、接待来访等方式，与投资者展开广泛的沟通和互动。期内，公司连续第四年获得由深圳证券交易所和上海证券交易所指导，中国上市公司投资者关系管理研究中心等单位主办的“最佳投资者关系管理百强”。在由和讯网和中国证券市场研究设计中心等机构联合主办的 2008 最佳投资者关系上市公司评选中，万科荣获最佳投资者关系上市公司。年内，在由中国证券报社主办的中国上市公司百强评选中，万科再次获选“中国上市公司金牛奖百强”和百强特别奖——“基业长青奖”。公司还获选由证券时报社等评选的“中国上市公司主板价值百强”。

#### 未来发展展望

2008 年底以来，政府从提振整体经济角度出发，推出了一系列旨在降低居民购房负担、鼓励住房消费的政策，众多开发企

业也顺应市场趋势，以更加理性的心态应对调整，积极促进销售。从数据上看，四季度东部地区商品住宅成交同比调整的幅度较前有所趋缓，在最早展开调整的深圳地区，近期住房市场成交量出现了明显的回升。考虑到宏观经济形势和住宅市场的诸多不确定性，这一态势能否持续还需要进一步的观察。对企业而言，只有回归最基本的商业逻辑，回归市场和客户的原则，才是应对市场波动的最有效的手段。

2009 年公司将在确保经营安全的同时，力争促进业绩增长；另一方面，公司将重新审视在牛市氛围下暴露的不足，尽最大努力提高专业能力，提升组织效能，推进技术创新，为长远发展奠定基础。

2009 年公司发展策略的重点方向之一，是提升万科产品的市场竞争力。而产品的市场竞争力涵盖了开发过程中客户定位、产品设计、市场营销、工程质量、成本管理等各项核心业务能力。

公司将利用已有的客户满意度调查、客户市场调研、物业管理、网上投诉等系统和工具，对现有的产品分类、客户细分进行调整和充实。客户研究的重点不仅仅局限于了解客户目前的需求，还包括充分挖掘客户未来和潜在的需求，以确保公司的客户研究能力始终处于领先水平，确保公司的客户定位具有高度的创新能力和前瞻性。

产品设计是公司的传统优势，2009 年公司将在设计创新、标准化、工厂化、精装修、技术研发等多个方面，继续保持和发扬这一优势。

随着社会和生活方式进一步的多元化，传播手段和载体也必然呈现多元化趋势。公司认为，高投入的传统方式已经不适应新的要求，市场营销方式需要转型。2009 年公司将目标客户的生活方式、工作状态、家庭结构、交际圈层甚至是消费习惯进行全方位的研究，以期找到精准的营销渠道，在提高效率的同时，降低营销费用。

工程质量的不断提升有赖于高度务实的质量文化，2009 年公司要求工程系统的关注重点进一步从制度、流程、规范向工程现场管理、实体质量转移。公司将将对工地现场管理职责、监理工程公司定位、工程管理团队构成进行优化。

2008 年各主要市场的住房价格普遍下调，而 2009 年结算资源中相当部分来自 2008 年的销售。预计 2009 年住宅行业毛利率将可能出现较为明显的下滑。低毛利率背景下，成本管理更显重要。2009 年公司将深入的开展成本优化。首先是不断检视开发中的各个流程，通过集团内的横向比较，将部分过高的成本降到合理的水平；然后通过与行业内规模品牌相当企业的成本对标，获取成本进一步优化的动力。因各地项目所采用的部品和工艺标准种类繁多，为便于管理和进行成本评估，公司将通过标准化手段予以规范，在此基础上确定最具经济性的部品选择和工艺标准方案，并充分运用集中采购机制，使规模优势得到有效发挥。在装修房方面，针对此前部分项目存在的装修标准与项目售价不匹配的问题，公司将通过制定装修成本售价比等指标，提高装修成本投入的合理性。鉴于从成本投入到最终结算存在较长的时间跨度，上述努力的成果，要在未来两到三年才能逐步体现出来。

2009 年公司将加强对期间费用的控制，提升经营效益水平。目前，在管理费用方面，已经采取提升工作效率、简化管理动作，实行费用预算硬约束和严格执行与监督信息反馈等措施；在营销管理上，已经开展加强市场和客户研究、优化广告投放与销售渠道等行动，以进一步降低销售费用。公司计划在 2009 年将管理费用、销售费用占营业收入的比例较 2008 年降低 20%。在融资管理上，将通过提高资金使用效率、选择融资方式等，降低融资费用。

在项目获取上，公司总体上仍将保持谨慎，同时，公司也会灵活把握行业整合带来的机会，通过并购、合作等多种方式获取真正质优价廉的土地，为未来的业绩发展储备必备的资源。公司将进一步完善投资管理体系，整合投资分析工具和方法，兼顾效益和风险，切实提高投资质量。

在项目开发方面，公司仍然会坚持开发节奏和销售节奏相匹配，产品类型与市场需求相匹配的原则。在存货上坚持“量出为入”，加强对项目新开工、新开盘的管理，确保产品的适销对路。公司 2009 年新开工面积计划约 403 万平方米，比 2008 年实际完成数下调约 23%。竣工面积计划为 619 万平方米，比 2008 年竣工量增加约 17%。考虑到 09 年市场的不确定性较大，公司现有的可售资源仍然比较充足，在项目开发上坚持谨慎的策略有助于提高公司在行业调整中的安全性和灵活性。公司的开发节奏也会根据市场形势的变化随时调整，一旦市场销售呈现出好转，公司随时可以增加新的开工面积。

作为未来万科竞争优势的重要组成部分，2009 年万科将继续积极推动工业化。公司将在标准化产品基础上，选择适宜的项目，积极推动工业化与节能环保的研发和应用。

公司将进一步打造并完善与现阶段发展规模相适应的管理体系，提高管理效益。公司将推进“简政强兵”计划，减少管理层级，优化管理人员，强化绩效导向。此外公司依托原深圳区域所属万创建筑设计顾问有限公司，在总部设立万创设计管理中心，以强化总部的专业管理能力。

2009 年，行业资金整体紧张的局面不会改变，市场调整在带来挑战的同时，也为企业以相对较优的价格获取未来发展所需的资源创造了有利的条件。为此，公司将进一步拓展融资渠道，并在条件许可的情况下考虑进行一次股权融资。但正如公司此前所表示过的，在此问题上公司将高度谨慎，充分考虑资本市场和投资者的承受力。只有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；此外公司在融资的时机、规模、方式上也会尽一切努力，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。

7.2 主营业务分行业、产品情况表

单位：(人民币) 万元

行业	营业收入		营业成本		营业利润率 <sup>注1</sup>	
	金额	增减	金额	增减	数值	增减
<b>1. 主营业务</b>						
其中：房地产	4,048,960	15.11%	2,465,348	21.04%	28.15%	减少 2.34 个百分点
物业管理	25,280	20.36%	24,429	41.17%	-2.37%	减少 14.21 个百分点
<b>2. 其他业务</b>	24,938	76.36%	10,750	64.27%	23.66%	减少 14.03 个百分点
<b>合计</b>	<b>4,099,178</b>	<b>15.38%</b>	<b>2,500,527</b>	<b>21.34%</b>	<b>27.94%</b>	<b>减少 2.47 个百分点</b>

注 1：营业利润率数据已扣除主营业务税金及附加；

7.3 主营业务分地区情况

	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	581,989.95	14.37	86,861.27	19.94	36.79	8.15
广州	397,073.76	9.81	47,561.32	10.92	38.13	8.45
东莞	150,819.28	3.72	16,833.77	3.86	16.60	3.68
珠海	60,393.70	1.49	14,331.14	3.29	4.33	0.96
中山	31,758.04	0.78	4,416.33	1.01	6.82	1.51
佛山	230,798.20	5.70	45,248.79	10.39	28.97	6.42
长沙	35,383.08	0.87	5,609.89	1.29	5.45	1.21
厦门	35,443.97	0.88	7,758.30	1.78	2.58	0.57
<b>小计</b>	<b>1,523,659.98</b>	<b>37.62</b>	<b>228,620.81</b>	<b>52.48</b>	<b>139.66</b>	<b>30.94</b>
<b>长江三角洲区域</b>						
上海	512,215.69	12.65	55,581.57	12.76	39.82	8.82
苏州	183,190.03	4.52	20,218.29	4.64	15.70	3.48
杭州	185,043.25	4.57	23,372.60	5.37	19.81	4.39
南京	92,629.43	2.29	(14,689.70)	-3.37	10.37	2.30
南昌	30,065.57	0.74	2,957.91	0.68	6.26	1.39
宁波	96,659.32	2.39	14,250.77	3.27	7.86	1.74
镇江	30,620.27	0.76	(34.21)	-0.01	7.86	1.74
无锡	150,026.92	3.71	5,352.19	1.23	25.64	5.68
<b>小计</b>	<b>1,280,450.48</b>	<b>31.63</b>	<b>107,009.42</b>	<b>24.57</b>	<b>133.32</b>	<b>29.54</b>
<b>环渤海区域</b>						
北京	327,459.92	8.09	31,174.61	7.15	33.85	7.50
天津	335,603.91	8.29	30,165.09	6.93	40.71	9.02

沈阳	210,853.59	5.21	30,225.81	6.94	35.18	7.79
大连	47,855.28	1.18	1,328.85	0.31	6.44	1.43
青岛	18,435.01	0.46	(433.87)	-0.10	3.07	0.68
长春	26,578.98	0.66	2,470.44	0.57	5.11	1.13
<b>小计</b>	<b>966,786.69</b>	<b>23.89</b>	<b>94,930.93</b>	<b>21.80</b>	<b>124.36</b>	<b>27.55</b>
<b>其它</b>						
成都	94,087.14	2.32	(24,428.38)	-5.61	20.86	4.62
武汉	183,976.05	4.54	29,458.48	6.76	33.17	7.35
<b>小计</b>	<b>278,063.19</b>	<b>6.86</b>	<b>5,030.10</b>	<b>1.15</b>	<b>54.03</b>	<b>11.97</b>
<b>总计</b>	<b>4,048,960.34</b>	<b>100.00</b>	<b>435,591.26</b>	<b>100.00</b>	<b>451.37</b>	<b>100.00</b>

#### 7.4 采用公允价值计量的项目

√ 适用 □ 不适用

单位：(人民币) 万元

项目	期初金额	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	本期处置	期末金额
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)
<b>金融资产</b>						
其中：1. 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-	-	-	-	-
其中：衍生金融资产	-	-	-	-	-	-
2. 可供出售金融资产	48,884.41	-	(10,910.20)	-	(21,232.42)	16,741.79
<b>金融资产小计</b>	<b>48,884.41</b>	<b>-</b>	<b>(10,910.20)</b>	<b>-</b>	<b>(21,232.42)</b>	<b>16,741.79</b>
<b>金融负债</b>						
投资性房地产	-	-	-	-	-	-
生产性生物资产	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-

#### 7.5 募集资金使用情况

√ 适用 □ 不适用

##### A. 发行公司债券情况

经有关部门核准，2008 年 9 月 2 日公司公布公司债券发行公告，向社会公开发行面值不超过 590,000 万元的公司债券。本期债券分为有担保和无担保两个品种，共募集资金 590,000 万元，扣除发行费用之后的净募集资金 576,012 万元已于 2008 年 9 月 10 日到位，深圳南方民和会计师事务所为之出具了深南验字(2008)第 182 号的验资报告。

报告期内有关募集资金严格按照募集说明书规范使用。

##### B. 2007 年公开发行 A 股情况

经有关部门核准，公司于 2007 年 8 月 22 日发布招股意向书，向社会公开发行 A 股股票，发行数量 317,158,261 股（面值人

人民币 1 元/股), 发行价格人民币 31.53 元/股, 募集资金人民币 9,999,999,969.33 元。扣除发行费用人民币 63,398,268.11 元后, 募集资金净额人民币 9,936,601,701.22 元于 2007 年 8 月 30 日到位, 已由深圳南方民和会计师事务所深南验字(2007)第 155 号验证报告验证在案。

上述募集资金投资于 11 个项目, 截至 2008 年 12 月 31 日, 各投资项目的投资、收益、进度情况如下:

单位: (人民币) 万元

募集资金总额	993,660		本年度投入募集资金总额				201,316	
变更用途的募集资金总额	0		已累计使用募集资金总额				869,048	
变更用途的募集资金总额比例	0%							
承诺项目	是否变更项目	拟投入金额	本年投入金额	累计投入金额	项目进度	预计收益	产生收益情况	可行性是否发生重大变化
广州新里程(原科学城 H3 项目)	否	60,000	8,074	60,000	62%	11,682	-	否
广州金域蓝湾(原金沙洲项目)	否	80,000	0	80,000	37%	71,224	4,803	否
佛山万科城(原南庄项目)	否	90,000	43,224	90,000	31%	72,568	18,273	否
珠海香洲区珠海宾馆项目	否	65,000	2,018	54,280	未开工	23,973	-	否
杭州西溪蝶园(原蒋村项目)	否	70,000	0	70,000	29%	36,963	-	否
杭州余杭区良渚项目	否	170,000	0	170,000	31%	191,280	12,493	否
宁波鄞州区金色水岸项目	否	163,660	68,358	141,757	65%	35,099	14,308	否
上海浦东五街坊项目	否	120,000	15,871	54,268	未开工	16,883	-	否
上海金色雅筑(原中林项目)	否	70,000	44,893	66,125	100%	14,509	26,372	否
南京白下区安品街项目	否	65,000	885	44,614	未开工	13,035	-	否
南京红郡(原黄家圩项目)	否	40,000	17,993	38,004	88%	15,909	374	否
合计	否	993,660	201,316	869,048	-	-	-	否
未达到计划进度和预计收益的说明(分具体项目)	<p>(1). 珠海香洲区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, 为项目开工积极准备; 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, 目前公司正在为项目开工积极准备; 南京安品街项目因政府出于保护老城区目的, 进行规划调整, 影响了项目如期开工。目前公司正在进行规划报批工作, 为项目开工积极准备。</p> <p>(2). 根据目前项目销售情况及市场预测, 预计广州科学城 H3 项目、广州白云区金沙洲项目、南京白下区安品街项目及南京下关区黄家圩项目的盈利水平不能达到招股意向书预测水平; 预计募集资金其他投向项目的收益率均超过收益预测水平, 按加权平均法计算, 预计本次募集资金投向项目的整体效益高于招股意向书的收益预测水平。</p>							
变更原因及变更程序说明(分具体项目)	无变更							
用闲置募集资金暂时补充流动资金情况	<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, 公司 2008 年 2 月 18 日提交董事会审议并通过了《关于使用部分专项募集资金暂时补充流动资金的议案》。根据董事会决议, 公司使用不超过 9.8 亿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。部分专项募集资金补充流动资金不影响募集资金投资计划的正常运行。</p> <p>2008 年 8 月 25 日, 公司已按承诺将 9.8 亿元补充流动资金的专项募集资金转回募集资金专用账户。</p> <p>详细情况请见公司于 2008 年 2 月 28 日和 8 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》发布的公告。</p>							
尚未使用的募集资金用途及去向	截至 2008 年 12 月 31 日, 此次募集资金按照招股意向书使用了人民币 869,048 万元, 占募集资金净额人民币 993,660 万元的 87.5%, 余额人民币 124,612 万元将随着项目的后续开发全部投入。							

C.2006 年非公开发行 A 股情况



经有关部门核准，公司于 2006 年 12 月 13 日向特定对象非公开发行 A 股股票募集资金总额人民币 42 亿元，扣除发行费用后募集资金净额人民币 41.967 亿元于 2006 年 12 月 19 日到位，并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。2008 年之前，非公开发行股票募集资金按照承诺已使用人民币 418,093 万元，除拟投入武汉金色家园项目的募集资金 1,577 万元尚未使用外，其他项目募集资金承诺投资金额已全部使用完毕。2008 年拟投入武汉金色家园项目的募集资金人民币 1,577 万元也已全部使用完毕，使用情况如下：

单位：（人民币）万元

募集资金总额	419,670		本年度投入募集资金总额				1,577	
变更用途的募集资金总额	0		已累计使用募集资金总额				419,670	
变更用途的募集资金总额比例	0%							
承诺项目	是否变更项目	拟投入金额	本年投入金额	累计投入金额	项目进度	预计收益	产生收益情况	可行性是否发生重大变化
武汉金色家园（原京汉大道项目）	否	50,000	1,577	50,000	68%	12,343	6,968	否
合计	否	50,000	1,577	50,000	-	-	-	否
未达到计划进度和预计收益的说明（分具体项目）	无							
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	无							

变更项目情况

√ 适用 □ 不适用

#### D.2004 年发行可转换公司债券情况

经有关部门核准，公司于 2004 年 9 月 24 日向社会公开发行人民币 19.9 亿元的可转换公司债券。截至 2007 年末，有关募集资金除拟投入上海七宝 53# 地块的尚剩余 10,612 万元未使用以外，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# 项目位于上海市闵行区七宝镇，由于政府地铁建设等原因，一直未能开工，募集资金也一直未能按计划使用完毕。报告期内，由于政府调整规划，该项目由原有包含住宅和商业的综合项目改变为以商业为主的开发项目，且项目动工时间依然无法确认。为了提高募集资金的使用效率，经 2007 年度股东大会审议，公司将计划投向该项目募集资金的未使用部分 10,612 万元，变更投入到上海四季花城二期三区项目使用。请见公司于 2008 年 3 月 18 日和 4 月 24 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。

报告期内，有关募集资金的使用情况如下：

单位：（人民币）万元

变更投资项目的资金总额		10,612					
变更后的项目	对应的原承诺项目	变更项目拟投入金额	本年实际投入金额	累计实际投入金额	产生收益情况	是否符合计划进度	是否符合预计收益
上海四季花城二期三区项目	上海七宝 53# 项目	10,612	10,612	10,612	6,356	是	否
合计	-	10,612	10,612	10,612	6,356	-	-
未达到计划进度和收益的说明	由于市场情况变化，上海四季花城二期三区项目盈利水平低于提交股东大会审议的收益预测水平，目前销售净利率为 11.72%。						

**7.6 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（17 家）	61,394.69	新设已完成	良好
收购 18 家公司	478,272.98	收购已完成	良好
对 19 家控股公司增资	288,501.79	增资已完成	良好
合计	828,169.46	-	-

**7.7 董事会对公司会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正的原因及影响的说明**

□ 适用 √ 不适用

**7.8 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

**7.9 董事会本次利润分配或资本公积金转增股本预案**

根据《企业会计准则 2006》，公司对子公司的投资采用成本法核算，母公司利润和合并利润出现明显差异。按照公司法进行利润分配以母公司为主体，公司 2008 年利润分配依据母公司的可分配利润。

2008 年度公司按照中国会计准则之合并及母公司可分配利润情况如下：

单位：（人民币）元

	公司合并	母公司
税后可分配利润	7,370,792,808.42	1,803,028,317.18
其中：2008 年度净利润	4,033,170,027.89	1,582,019,762.35
结转年初可分配利润	4,032,906,217.68	916,291,991.98
分配 2007 年度股利	(687,200,638.70)	(687,200,638.70)

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公司 2008 年度利润分配方案如下：

- 1、按照母公司净利润的 10% 计提法定公积金；
- 2、按照母公司净利润的 65% 计提任意公积金；
- 3、按照母公司净利润的 25% 和上年度未分配利润计提分红基金；
- 4、剩余未分配利润留存下一年。

2008 年度公司可分配利润分配情况如下：

单位：（人民币）元

	母公司	占本年母公司净利润比例	占本年公司合并净利润比例
2008 年度净利润	1,582,019,762.35	100%	39.23%

计提法定公积金	158,201,976.23	10%	3.92%
计提任意盈余公积金	1,028,312,845.53	65%	25.50%
计提 2008 年度分红基金	395,504,940.59	25%	9.81%
年初可分配利润	221,008,554.83	-	-
分配 2008 年度现金股利	549,760,510.90	34.75%	13.63%
留转以后年度分配利润	66,752,984.52	-	-

**分红派息方案：**每 10 股派送人民币 0.5 元（含税）现金股息。  
以 2008 年 12 月 31 日总股本 10,995,210,218 股计算，2008 年度现金股利人民币 549,760,510.90 元。

公司前三年现金分红情况

单位：（人民币）元

年份	现金分红金额 (含税)	归属于母公司所有 者净利润	合并报表归属于母 公司所有者净利润	占归属母公司 所有者净利润 的比例	占合并报表归属于 母公司所有者净利 润的比例
2007 年	687,200,638.70	1,727,621,268.51	4,844,235,494.21	39.78%	14.19%
2006 年	649,427,190.90	2,297,883,766.18	2,297,883,766.18	28.26%	28.26%
2005 年	591,747,769.65	1,364,689,853.78	1,364,689,853.78	43.36%	43.36%

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）17.12亿元，解除担保13.35亿元。截止报告期末，公司担保余额22.21亿元（报告期初担保余额由于汇率调整略有变动），占公司净资产的比重为6.96%。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18.07亿元，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4.14亿元。报告期末，公司及公司控股子公司不存在对外担保。

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

报告期内新增担保明细如下：

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	沈阳万科永达房地产开发有限公司(49%)	人民币 4900 万元	为 10000 万元银行借款提供公司权益比例(49%)的担保	2008 年 4 月 16 日至 2009 年 10 月 30 日

2	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 万元银行借款提供公司权益比例(49%)的担保	2008 年 4 月 28 日至 2009 年 10 月 30 日
3	北京万科企业有限公司(100%)	北京金隅万科房地产开发有限公司(49%)	人民币 6860 万元	为 14000 万元银行借款提供公司权益比例(49%)的担保	2008 年 5 月 22 日至 2009 年 1 月 31 日
4	北京万科企业有限公司(100%)	北京金隅万科房地产开发有限公司(49%)	人民币 4518.78 万元	为 9222 万元银行借款提供公司权益比例(49%)的担保	2008 年 6 月 1 日至 2009 年 4 月 30 日
5	北京万科企业有限公司(100%)	北京金隅万科房地产开发有限公司(49%)	人民币 933.45 万元	为 1905 万元银行借款提供公司权益比例(49%)的担保	2008 年 7 月 1 日至 2009 年 8 月 31 日
6	北京万科企业有限公司(100%)	北京金隅万科房地产开发有限公司(49%)	人民币 376.32 万元	为 768 万元银行借款提供公司权益比例(49%)的担保	2008 年 8 月 1 日至 2009 年 8 月 31 日
7	北京万科企业有限公司(100%)	北京金隅万科房地产开发有限公司(49%)	人民币 280.28 万元	为 572 万元银行借款提供公司权益比例(49%)的担保	2008 年 10 月 1 日至 2009 年 8 月 31 日
8	北京万科企业有限公司(100%)	北京金隅万科房地产开发有限公司(49%)	人民币 963.34 万元	为 1966 万元银行借款提供公司权益比例(49%)的担保	2008 年 11 月 13 日至 2009 年 8 月 31 日
9	北京万科企业有限公司(100%)	北京金隅万科房地产开发有限公司(49%)	人民币 5667.83 万元	为 11567 万元银行借款提供公司权益比例(49%)的担保	2008 年 11 月 28 日至 2009 年 12 月 31 日
10	天津万科房地产有限公司(100%)	天津滨海时尚置业有限公司(100%)	人民币 10000 万元	为 10000 万元信托借款提供担保	2008 年 4 月 30 日至 2009 年 4 月 29 日
11	武汉万科房地产有限公司(100%)	武汉万科天诚房地产有限公司(55%)	人民币 10000 万元	为 10000 万元银行借款提供担保	2008 年 2 月 22 日至 2010 年 1 月 22 日
12	浙江万科南都房地产有限公司(100%)	杭州西湖国际高尔夫乡村俱乐部有限公司(0%)	人民币 2235.72 万元	为 2235.72 万元银行保函提供反担保	已解除担保
13	浙江南都置业有限公司(100%)	杭州万坤置业有限公司(51%)	人民币 1289.54 万元	为 2528.5 万元银行保函提供公司权益比例(51%)的反担保	2008 年 5 月 9 日至 2009 年 5 月 5 日
14	深圳市万科房地产有限公司(100%)	深圳市易理房地产开发有限公司(78.4%)	人民币 16500 万元	为 16500 万元银行借款提供担保	2008 年 6 月 1 日至 2009 年 4 月 5 日
15	深圳市万科房地产有限公司(100%)	深圳市易理房地产开发有限公司(78.4%)	人民币 500 万元	为 500 万元银行借款提供担保	2008 年 6 月 19 日至 2009 年 4 月 5 日
16	深圳市万科房地产有限公司(100%)	深圳市易理房地产开发有限公司(78.4%)	人民币 1000 万元	为 1000 万元银行借款提供担保	2008 年 7 月 25 日至 2009 年 4 月 5 日
17	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 万元银行借款提供公司权益比例(60%)的担保	2008 年 7 月 8 日至 2009 年 7 月 7 日
18	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 万元银行借款提供公司权益比例(60%)的担保	2008 年 7 月 8 日至 2010 年 1 月 7 日
19	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 万元银行借款提供公司权益比例(60%)的担保	2008 年 7 月 8 日至 2010 年 12 月 7 日
20	万科企业股份有限公司	天津兴海房地产开发有限公司(55%)	人民币 2750 万元	为 5000 万元银行借款提供公司权益比例(55%)的担保	2008 年 8 月 20 日至 2009 年 8 月 19 日
21	浙江万科南都房地产有限公司(100%)	富阳万科房地产开发有限公司(100%)	人民币 17000 万元	为 17000 万元银行借款提供担保	2008 年 9 月 5 日至 2009 年 5 月 10 日
22	沈阳万科浑南金域房地产开发有限公司(100%)	沈阳万科金域蓝湾房地产开发有限公司(100%)	人民币 30000 万元	为 30000 万元银行借款提供担保	2008 年 12 月 12 日至 2010 年 12 月 11 日
23	万科企业股份有限公司	富阳万科房地产开发有限公司(100%)	人民币 40000 万元	为 40000 万元银行借款提供担保	2008 年 12 月 26 日至 2010 年 12 月 25 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
北京金隅万科房地产开发有限公司	-9,820.42	31,428.17	0.00	0.00
北京万科咨询有限公司	1.39	1.39	0.00	0.00
大连万科魅力之城开发有限公司	31,050.99	31,050.99	0.00	0.00
上海加来房地产开发有限公司	6,117.03	24,455.01	0.00	0.00
上海地杰置业有限公司	-39,927.70	0.00	0.00	0.00
上海南都白马房地产开发有限公司	5,877.87	5,877.87	0.00	0.00
上海中房滨江房产有限公司	2,977.13	34,680.27	0.00	0.00
成都一航万科滨江房地产开发有限公司	4,072.39	6,325.13	0.00	0.00
苏州一航万科长风置业有限公司	1.53	1.53	0.00	0.00
北海万达房地产开发有限公司	50.00	799.41	0.00	0.00
长沙东方城房地产开发有限公司	0.00	1,249.60	0.00	0.00
武汉高尔夫城市花园房地产开发有限公司	1,282.90	2,540.96	0.00	0.00
合肥一航万科地产有限公司	20,457.94	20,457.94	0.00	0.00
东莞万科置业有限公司	-1,009.75	552.01	0.00	0.00
东莞市万科置地有限公司	2,360.21	2,360.21	0.00	0.00
上海万盛房地产有限公司	0.00	0.00	0.00	727.79
上海南都白马房地产开发有限公司	0.00	0.00	-5,255.06	0.00
沈阳万科永达房地产开发有限公司	0.00	0.00	28,974.73	35,380.89
杭州南都宋城置业有限公司	0.00	0.00	15,313.79	39,248.79
沈阳万科御城房地产开发有限公司	0.00	0.00	1,400.00	1,400.00
武汉万科青安居房地产有限公司	0.00	0.00	9,568.08	9,568.08
合计	23,491.51	161,780.49	50,001.54	86,325.55

其中：报告期内公司向控股股东及其子公司提供资金的发生额 0.00 万元，余额 0.00 万元。

### 8.4.3 2008 年资金被占用情况及清欠进展情况

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

公司或持股 5% 以上股东在报告期内或持续到报告期内的承诺事项

适用  不适用

承诺事项	承诺内容	履行情况
股改承诺	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)。	严格遵守承诺。
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺	无	
重大资产重组时所作承诺	无	
发行时所作承诺	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。目前华润股份有限公司持有 2006 年非公开发行有限售条件流通股 264,000,000 股, 占公司股份总数的 2.4%。该等股份锁定期限至 2009 年 12 月 26 日。	严格遵守承诺。
其他对公司中小股东所作承诺	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遵守其承诺。

**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

**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
000001	深发展 A	11,582,347.80	0.10%	28,511,683.20	0.00	(59,002,876.80)	可供出售金融资产	法人股
600697	欧亚集团	5,070,000.00	1.18%	27,150,769.70	0.00	(20,687,195.46)	可供出售金融资产	法人股
600680	上海普天	8,722,080.97	1.41%	24,133,759.46	703,904.47	(28,687,966.91)	可供出售金融资产	法人股
600751	S*ST 天海	143,600.00	0.04%	143,600.00	0.00	-	可供出售金融资产	法人股
600329	中新药业	306,000.00	0.00%	0.00	601,532.94	(723,985.98)	可供出售金融资产	法人股
	合计	25,824,028.77	-	79,939,812.36	1,305,437.41	(109,102,025.15)	-	-

### 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

## 8.8 首期限制性股票激励计划的实施情况

公司首期（06~08 年）限制性股票激励计划于 2006 年由公司第十四届董事会批准，经中国证券监督管理委员会备案无异议，并获得公司 2005 年度股东大会审议通过。

报告期内，2006 年度激励计划的业绩考核指标和股价考核指标已达成，2006 年度奖励基金持有的万科 A 股股票已按照计划计入激励对象个人股票账户。

期末，2007 年度奖励基金持有万科 A 股股票 46,341,761 股，但由于未达到 2007 年度激励计划当期归属的股价考核指标，根据计划规定，2007 年度激励计划进入补充归属期，在 2010 年初，如果 2009 年万科 A 股向后复权年均价大于 2007 年的向后复权年均价，2007 年度激励计划持有的股票将可以过户给激励对象；如仍然未达到股价考核指标，则 2007 年度激励计划将被取消归属，2007 年度激励计划持有的股票将在发布 2007 年度激励计划确认终止公告后于规定的期限内市场售出，所得资金移交公司。

2008 年末，预提的 2008 年度奖励基金持有万科 A 股股票 60,925,820 股。由于公司 2008 年扣除非经常性损益后的净利润比 2007 年下降 15.61%，未达成首期限制性股票激励计划约定的“扣除非经常性损益后年净利润增长率超过 15%”这一业绩指标，2008 年度激励计划将不能实施。公司将在 2008 年度股东大会决议公告之日起 2 个交易日内发布 2008 年度激励计划确认终止公告，信托机构将于规定的期限内市场售出 2008 年度计划项下的全部万科 A 股股票，并将所得资金移交公司。

## § 9 监事会报告

适用  不适用

2008 年是充满变化、令人难忘的一年。

因应年度整体经济和房地产行业的强烈变动和调整，监事会强化了公司内部风险控制和自身组织架构建设工作。监事会办公室的成立，辅助监事会增强了行使公司监督权的条件和能力。年度内，监事会遵照公司法、公司章程的要求，认真履行监督职责，维护公司、股东和员工的利益。主要工作有：

### 1. 监事会会议及决议

2008 年公司监事会共召开四次会议，有关召开及决议情况如下：

（1）2008 年 3 月 19 日召开的第 6 届监事会第 5 次会议审议并通过了监事会 2007 年度报告，审议并确认了公司 2007 年度审计报告、2007 年度内部控制自我评价报告、2007 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 2007 年度资产减值准备情况的议案、2007 年度报告及摘要、关于聘任 2008 年度核数师的议案、关于调整董事、监事薪酬的议案。

（2）2008 年 4 月 23 日召开的第 6 届监事会第 6 次会议审议并确认了公司 2008 年第一季度报告。

（3）2008 年 8 月 1 日召开的第 6 届监事会第 7 次会议审议并确认了公司 2008 年半年度报告、财务报表及半年度报告摘要，关于 2008 年半年度利润不分配、不进行公积金转增股本的议案，审议并核准了关于不存在大股东及其关联方非经营性占用公司资金情况的报告。

（4）2008 年 10 月 24 日召开的第 6 届监事会第 8 次会议审议并确认了公司 2008 年第三季度报告。

### 2. 监事会巡查和巡视

面对市场的变化，为了进一步加强内部风险的控制，08 年监事会加大了对下属公司、项目的巡视、巡查力度。年内，监事会巡查了 22 个一线公司，检查了 39 个项目现场，通过现场查看、单独访谈、会议讨论等形式，就公司发展战略落实、工地现场管理、一线公司管理层自律、员工权益保护、《劳动合同法》落实、内控体系建设进展、物业变革等方面进行了检查、督导。监事会还进一步组织部分董事巡视了东莞、南京、成都、沈阳等公司，重点考察公司财务状况，经营计划完成情况，主要项目在成本、采购、工期、销售等指标方面计划与实际的差异，公司人员变动情况及成因，公司维护员工权益的举措及结果等内容，深入了解公司在不同城市的经营和发展情况。

### 3. 监事会对公司有关事项的独立意见

（1）公司依法运作情况：年内各位监事列席了历次董事会会议，通过审阅报告、现场检查等方式对公司运行情况进行监督，也参与了部分内部控制建设的评估。监事会认为，随着内部控制建设的深入，公司决策进一步规范，治理结构进一步完善。2008 年公司董事及管理人员一如既往的勤勉履职，不曾违反法律、法规和公司章程，也没有损害公司、股东和职员利益的行

为。

(2) 检查公司财务的情况：报告期内，监事会认真检查公司财务状况，对各期定期报告出具了审核意见。监事会认为公司财务报告真实、准确地反映了公司的财务状况和经营成果，毕马威华振会计师事务所、毕马威会计师事务所对公司年度财务报告出具的审计报告客观、公允。

(3) 募集资金使用情况：通过检查财务报表、巡视投资项目等方式，监事会对公司 2006 年度非公开发行 A 股股票募集资金、2007 年度增发 A 股股票募集资金和 2008 年度公司债券募集资金的使用情况进行了跟踪和检查，认为募集资金实际投入和承诺投资项目一致，投资项目未发生变更。对于使用部分 2007 年度增发专项募集资金暂时补充流动资金和变更“万科转 2”部分募集资金的投向，监事会认为决策程序合法，有关操作有利于提高募集资金的使用效率，符合股东利益。

(4) 限制性股票激励计划实施情况：监事会在仔细核实 2006 年度限制性股票激励对象名单后认为，公司 2006 年度限制性股票激励计划分配方案的确定符合规定，激励对象作为公司本次激励计划激励对象的主体资格合法、有效。监事会同意 2006 年度限制性激励计划股票归属。

(5) 重大资产收购、出售及关联交易情况。08 年公司没有发生重大资产收购及出售，也没有发生关联交易。

(6) 公司高层管理人员放弃 2008 年年终奖金情况。监事会对公司高层管理人员为应对 2008 年金融危机，主动放弃年终奖金，与股东共渡时艰的行为表示赞赏。

面对 2009 年依然存在的一些不确定因素，监事会也将更坚定的向前，积极、敏锐面对挑战，充分发挥自身的价值。

## § 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	
<p>审计意见： 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（2006）的规定编制，在所有重大方面公允反映了贵公司 2008 年 12 月 31 日的合并财务状况和财务状况以及 2008 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。</p>	

### 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

2008 年 12 月 31 日

单位：（人民币）元

项目	期末余额		年初余额	
	合并	母公司	合并	母公司
流动资产：				
货币资金	19,978,285,929.92	12,201,694,991.76	17,046,504,584.31	5,742,894,789.02
结算备付金				
拆出资金				
交易性金融资产				
应收票据				
应收账款	922,774,844.24		864,883,012.55	
预付款项	3,160,518,998.56	169,249,643.66	8,284,197,850.73	3,169,643.66
应收保费				
应收分保账款				



应收分保合同准备金				
应收利息				
应收股利				
其他应收款	3,496,096,906.25	36,702,653,274.24	2,764,056,869.18	34,386,024,525.88
买入返售金融资产				
存货	85,898,696,524.95		66,472,876,871.40	
一年内到期的非流动资产				
其他流动资产				
流动资产合计	113,456,373,203.92	49,073,597,909.66	95,432,519,188.17	40,132,088,958.56
非流动资产：				
发放贷款及垫款				
可供出售金融资产	167,417,894.55	51,284,529.16	488,844,114.16	101,708,945.96
持有至到期投资				
长期应收款				
长期股权投资	2,485,725,268.99	9,070,177,266.34	2,438,609,165.05	8,390,721,641.69
投资性房地产	198,394,767.05	5,663,856.17	277,090,574.96	6,256,227.11
固定资产	1,265,332,766.18	58,772,917.19	575,205,554.97	62,801,618.80
在建工程	188,587,022.90		271,270,240.23	
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	25,268,164.97		6,871,651.49	
递延所得税资产	1,449,480,632.53		604,057,419.26	
其他非流动资产				
非流动资产合计	5,780,206,517.17	9,185,898,568.86	4,661,948,720.12	8,561,488,433.56
资产总计	119,236,579,721.09	58,259,496,478.52	100,094,467,908.29	48,693,577,392.12
流动负债：				
短期借款	4,601,968,333.32	4,301,968,333.32	1,104,850,000.00	
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	1,694,880.00		20,957,112.00	
应付票据				
应付账款	12,895,962,836.63		11,103,797,389.76	
预收款项	23,945,755,139.85		21,622,747,400.80	
卖出回购金融资产款				
应付手续费及佣金				
应付职工薪酬	517,762,853.19	145,497,860.75	729,790,790.42	210,987,432.44
应交税费	-861,985,122.52	77,784,428.59	795,716,626.98	20,262,496.40

应付利息	219,884,034.75	163,642,577.70	110,258,290.41	41,518,463.65
应付股利				
其他应付款	9,968,304,370.93	4,123,297,208.63	5,797,189,130.38	3,970,296,434.03
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	13,264,374,576.45	11,987,890,000.00	7,488,676,903.65	5,927,660,000.00
其他流动负债				
流动负债合计	64,553,721,902.60	20,800,080,408.99	48,773,983,644.40	10,170,724,826.52
非流动负债：				
长期借款	9,174,120,094.83	5,534,000,000.00	16,362,079,840.21	12,437,920,200.65
应付债券	5,768,015,997.01	5,768,015,997.01		
长期应付款				
专项应付款				
预计负债	41,729,468.03		37,962,953.43	
递延所得税负债	867,797,927.60	7,498,489.62	991,004,610.53	15,803,594.27
其他非流动负债	12,644,849.82		9,913,830.68	
非流动负债合计	15,864,308,337.29	11,309,514,486.63	17,400,961,234.85	12,453,723,794.92
负债合计	80,418,030,239.89	32,109,594,895.62	66,174,944,879.25	22,624,448,621.44
所有者权益（或股东权益）：				
实收资本（或股本）	10,995,210,218.00	10,995,210,218.00	6,872,006,387.00	6,872,006,387.00
资本公积	7,853,144,319.55	7,956,192,891.34	12,830,465,899.13	12,885,360,235.32
减：库存股				
盈余公积	6,581,984,978.14	6,581,984,978.14	5,395,470,156.38	5,395,470,156.38
一般风险准备				
未分配利润	6,184,277,986.66	616,513,495.42	4,032,906,217.68	916,291,991.98
外币报表折算差额	277,307,760.05		147,798,941.01	
归属于母公司所有者权益合计	31,891,925,262.40	26,149,901,582.90	29,278,647,601.20	26,069,128,770.68
少数股东权益	6,926,624,218.80		4,640,875,427.84	
所有者权益合计	38,818,549,481.20	26,149,901,582.90	33,919,523,029.04	26,069,128,770.68
负债和所有者权益总计	119,236,579,721.09	58,259,496,478.52	100,094,467,908.29	48,693,577,392.12

### 10.2.2 利润表

编制单位：万科企业股份有限公司

2008 年 1-12 月

单位：（人民币）元

项目	本期金额		上期金额	
	合并	母公司	合并	母公司
一、营业总收入	40,991,779,214.96	333,724,838.31	35,526,611,301.94	79,248,565.40
其中：营业收入	40,991,779,214.96	333,724,838.31	35,526,611,301.94	79,248,565.40
利息收入				
已赚保费				
手续费及佣金收入				

二、营业总成本	34,855,663,288.39	605,350,375.63	28,059,491,714.41	224,983,945.27
其中：营业成本	25,005,274,464.91	2,069,918.44	20,607,338,964.44	956,079.85
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	4,533,872,994.46	49,599,350.46	4,115,772,993.85	29,334,682.07
销售费用	1,860,350,084.01		1,194,543,702.00	
管理费用	1,530,799,165.46	526,892,194.86	1,763,765,823.49	567,131,534.08
财务费用	657,253,346.42	-125,373,501.49	359,500,074.40	-372,420,430.60
资产减值损失	1,268,113,233.13	152,162,413.36	18,570,156.23	-17,920.13
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	19,262,232.00		-22,252,783.90	
投资收益（损失以“-”号填列）	209,411,393.50	1,856,299,860.12	208,030,696.10	1,873,362,300.38
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	209,735,864.65	41,500,616.95	128,643,366.50	43,322,804.25
汇兑收益（损失以“-”号填列）				
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	6,364,789,552.07	1,584,674,322.80	7,652,897,499.73	1,727,626,920.51
加：营业外收入	57,455,149.70	8,950.00	31,457,800.24	364,931.61
减：营业外支出	99,959,075.74	2,663,510.45	42,749,614.64	370,583.61
其中：非流动资产处置损失	2,336,423.46	138,751.45	675,525.30	70,583.61
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	6,322,285,626.03	1,582,019,762.35	7,641,605,685.33	1,727,621,268.51
减：所得税费用	1,682,416,473.30		2,324,104,867.51	
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	4,639,869,152.73	1,582,019,762.35	5,317,500,817.82	1,727,621,268.51
归属于母公司所有者的净利润	4,033,170,027.89		4,844,235,494.21	
少数股东损益	606,699,124.84		473,265,323.61	
六、每股收益：				
（一）基本每股收益	0.37		0.45	
（二）稀释每股收益	0.37		0.45	

10.2.3 现金流量表

编制单位：万科企业股份有限公司

2008 年 1-12 月

单位：（人民币）元

项目	本期金额		上期金额	
	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、提供劳务收到的现金	42,783,256,973.54	306,557,095.58	44,712,799,355.37	2,155,833.40
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	1,478,587,995.65	23,592,769,693.42	1,251,115,826.87	14,418,306,195.47
经营活动现金流入小计	44,261,844,969.19	23,899,326,789.00	45,963,915,182.24	14,420,462,028.87
购买商品、接受劳务支付的现金	30,218,067,735.42		46,171,068,846.22	
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	2,319,451,074.60	1,158,856,528.47	1,107,413,005.50	549,907,474.84
支付的各项税费	7,863,126,723.18	41,188,637.54	4,864,723,045.32	37,923,470.63
支付其他与经营活动有关的现金	3,895,351,266.39	27,115,602,214.97	4,258,426,101.00	31,658,480,343.90
经营活动现金流出小计	44,295,996,799.59	28,315,647,380.98	56,401,630,998.04	32,246,311,289.37
经营活动产生的现金流量净额	-34,151,830.40	-4,416,320,591.98	-10,437,715,815.80	-17,825,849,260.50
二、投资活动产生的现金流量:				
收回投资收到的现金	1,040,323,958.60	1,976,174.57	60,714,270.46	156,473,934.99
取得投资收益收到的现金	76,414,614.40	3,820,491,210.13	88,698,832.24	1,287,364,444.35
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	5,687,793.90	7,358.00	1,008,580.78	13,459.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	3,547,677.00		70,715,899.33	

收到其他与投资活动有关的现金	298,441,056.08	297,141,335.52	167,527,344.24	257,614,715.64
投资活动现金流入小计	1,424,415,099.98	4,119,616,078.22	388,664,927.05	1,701,466,553.98
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	215,283,734.68	3,859,734.12	257,897,785.32	10,916,811.04
投资支付的现金	1,366,213,599.63	190,900,000.00	536,167,214.80	1,258,200,000.00
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	2,687,055,197.58		4,198,635,152.12	290,927,475.38
支付其他与投资活动有关的现金				
投资活动现金流出小计	4,268,552,531.89	194,759,734.12	4,992,700,152.24	1,560,044,286.42
投资活动产生的现金流量净额	-2,844,137,431.91	3,924,856,344.10	-4,604,035,225.19	141,422,267.56
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	472,936,458.90		11,949,769,155.72	9,936,601,701.22
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	472,936,458.90		2,013,167,454.50	
取得借款收到的现金	14,325,980,945.71	12,034,000,000.00	18,558,699,204.56	13,335,091,578.11
发行债券收到的现金	5,759,981,650.00	5,759,981,650.00		
收到其他与筹资活动有关的现金				
筹资活动现金流入小计	20,558,899,054.61	17,793,981,650.00	30,508,468,360.28	23,271,693,279.33
偿还债务支付的现金	11,690,595,100.07	8,487,660,000.00	7,156,929,770.90	3,140,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	3,001,963,332.53	2,355,750,486.70	1,990,536,759.07	1,509,831,339.23
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	170,052,296.35		98,092,627.48	
支付其他与筹资活动有关的现金				
筹资活动现金流出小计	14,692,558,432.60	10,843,410,486.70	9,147,466,529.97	4,649,831,339.23
筹资活动产生的现金流量净额	5,866,340,622.01	6,950,571,163.30	21,361,001,830.31	18,621,861,940.10
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-56,270,014.09	-306,712.68	-16,441,403.10	-388,105.41
五、现金及现金等价物净增加额	2,931,781,345.61	6,458,800,202.74	6,302,809,386.22	937,046,841.75
加：期初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
六、期末现金及现金等价物余额	19,978,285,929.92	12,201,694,991.76	17,046,504,584.31	5,742,894,789.02

## 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

2008 年度

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	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	5,431,777,482.61		4,402,087,926.99		668,538,492.81	10,068,656.36	2,123,624,826.25	17,005,996,136.02		
加：会计政策变更											-116,765,224.42				162,941,650.95		401,330,984.44	447,507,410.97		
前期差错更正																				
其他																				
二、本年年初余额	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		
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	4,123,203,831.00	-4,977,321,579.58		1,186,514,821.76		2,151,371,768.98	129,508,819.04	2,285,748,790.96	4,899,026,452.16	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		
（一）净利润						4,033,170,027.89		606,699,124.84	4,639,869,152.73						4,844,235,494.21		473,265,323.61	5,317,500,817.82		
（二）直接计入所有者权		-90,154,					129,508,		39,354,3		28,937,1					137,730,		166,667,		

益的利得和损失		428.72					819.04		90.32		10.00					284.65		394.65
1. 可供出售金融资产公允价值变动净额		-109,102,025.15							-109,102,025.15		113,517,975.74							113,517,975.74
2. 权益法下被投资单位其他所有者权益变动的影响											7,939,153.81							7,939,153.81
3. 与计入所有者权益项目相关的所得税影响		19,106,618.96							19,106,618.96		-21,981,454.97							-21,981,454.97
4. 其他		-159,022.53				129,508,819.04		129,349,796.51			-70,538,564.58				137,730,284.65			67,191,720.07
上述（一）和（二）小计		-90,154,428.72			4,033,170,027.89	129,508,819.04	606,699,124.84	4,679,223,543.05			28,937,110.00			4,844,235,494.21	137,730,284.65	473,265,323.61	5,484,168,212.47	
（三）所有者投入和减少资本		-763,963,319.86			-8,082,798.45		1,883,701,168.12	1,111,655,049.81	317,158,261.00	9,671,465,905.94							1,781,745,298.10	11,770,369,465.04
1. 所有者投入资本							2,010,159,176.13	2,010,159,176.13	317,158,261.00	9,619,443,440.22							2,235,503,586.07	12,172,105,287.29
2. 股份支付计入所有者权益的金额		-763,963,319.86			-8,082,798.45			-772,046,118.31		52,022,465.72								52,022,465.72
3. 其他							-126,458,008.01	-126,458,008.01									-453,758,287.97	-453,758,287.97
（四）利润分配				1,186,514,821.76	-1,873,715,460.46		-204,651,502.00	-891,852,140.70				993,382,229.39		-1,642,809,420.29		-139,091,004.56	-788,518,195.46	
1. 提取盈余公积				1,186,514,821.76	-1,186,514,821.76							993,382,229.39		-993,382,229.39				

				4,821.76		14,821.76						229.39		2,229.39			
2. 提取一般风险准备																	
3. 对所有者（或股东）的分配						-687,200,638.70		-204,651,502.00	-891,852,140.70					-649,427,190.90		-139,091,004.56	-788,518,195.46
4. 其他																	
（五）所有者权益内部结转	4,123,203,831.00	-4,123,203,831.00								2,184,949,375.00	-2,184,949,375.00						
1. 资本公积转增资本（或股本）	4,123,203,831.00	-4,123,203,831.00								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	10,995,210,218.00	7,853,144,319.55		6,581,984,978.14		6,184,277,986.66	277,307,760.05	6,926,624,218.80	38,818,549,481.20	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



**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

**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

1.报告期内公司新设 17 家子公司，该等公司纳入合并报表范围，明细如下：

(单位：元)

序号	公司名称	注册地	币种	注册资本	经营范围	持股比例
1	广州市万科都华房地产有限公司	广州	人民币	10,000,000.00	房地产开发经营	100%
2	杭州万科容大房地产有限公司	杭州	人民币	30,000,000.00	房地产开发经营	55%
3	西安万科企业有限公司	西安	人民币	20,000,000.00	房地产开发经营	100%
4	西安万科城南置业有限公司	西安	人民币	10,000,000.00	房地产开发经营	100%
5	万科(重庆)房地产有限公司	重庆	人民币	80,000,000.00	房地产开发经营	100%
6	合肥万科置业有限公司	合肥	人民币	20,000,000.00	房地产开发经营	100%
7	富阳万科房地产开发有限公司	杭州	人民币	300,000,000.00	房地产开发经营	100%
8	大连万科置业有限公司	大连	人民币	30,000,000.00	房地产开发经营	100%
9	富阳泉水湾置业有限公司	杭州	美元	29,000,000.00	房地产开发经营	100%
10	天津中天万方投资有限公司	天津	人民币	20,000,000.00	房地产开发经营	100%
11	天津万筑投资有限公司	天津	人民币	20,000,000.00	房地产开发经营	100%
12	天津万福投资有限公司	天津	人民币	10,000,000.00	房地产开发经营	100%
13	北京华雨鸿咨询有限公司	北京	人民币	100,000.00	企业管理咨询	100%
14	西安市万科物业服务服务有限公司	西安	人民币	500,000.00	物业服务	100%
15	天津万居装饰工程有限公司	天津	人民币	2,000,000.00	装饰、装修工程设计与施工	100%
16	天津尚美园林绿化工程有限公司	天津	人民币	5,000,000.00	园林工程规划、设计、施工	100%
17	武汉万威咨询有限公司	武汉	人民币	10,000,000.00	企业管理咨询	55%

2. 报告期内公司收购 18 家子公司，该等公司纳入合并报表，明细如下：

(单位：元)

序号	公司名称	注册地	币别	注册资本	经营范围	持股比例
1	武汉国浩置业有限公司	武汉	人民币	10,000,000.00	房地产开发经营	55%
2	青岛豪仁置业有限公司	青岛	美元	18,680,000.00	房地产开发经营	55%
3	宁波金盛置业有限公司	宁波	人民币	20,000,000.00	房地产开发经营	75%
4	广东上城建设有限公司	深圳	人民币	20,000,000.00	园林绿化工程设计施工、房地产开发经营	100%
5	天津滨海时尚置业有限公司	天津	人民币	160,000,000.00	房地产开发经营	100%
6	苏州汇华投资置业有限公司	苏州	人民币	355,000,000.00	房地产开发经营	51%
7	深圳市易理房地产开发有限公司	深圳	人民币	39,000,000.00	房地产开发经营	78.40%
8	上海祥大房地产发展有限公司	上海	人民币	1,783,000,000.00	房地产开发经营	75%
9	青岛万科大山房地产开发有限公司	青岛	人民币	100,000,000.00	房地产开发经营	60%
10	成都万科华东置业有限公司	成都	人民币	77,680,000.00	房地产开发经营	90%

12	沈阳万科浑南金域房地产开发有限公司	沈阳	人民币	1,022,520,258.00	房地产开发经营	100%
13	沈阳万科金域蓝湾房地产开发有限公司	沈阳	人民币	578,150,000.00	房地产开发经营	100%
14	重庆渝开发珊瑚置业有限公司	重庆	人民币	100,000,000.00	房地产开发经营	51%
15	长沙南都物业服务服务有限公司	长沙	人民币	500,000.00	物业服务	100%
16	上海晶元置业有限公司	上海	人民币	31,180,000.00	房地产开发、物业管理	55%
17	陕西华联置业发展有限公司	陕西	人民币	367,850,000.00	房地产开发经营	51%
18	上海地杰置业有限公司	上海	人民币	20,000,000.00	房地产开发经营	50%

3.报告期内，公司注销 6 家公司，分别为厦门富春东方贸易有限公司、杭州黎明房地产开发有限公司、上海万科兰乔置业有限公司、成都万科高新投资有限公司、深圳市联动电子商务有限公司、武汉新宝物业服务服务有限公司；因出售股权或变更合作条件等原因不再纳入合并报表范围公司有 2 家，分别为东莞市万科置地有限公司和武汉万科青安居房地产有限公司。