



2011 年度报告

公告编号：〈万〉2012-011

重要提示：

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

王石主席、郁亮董事、孙建一董事、肖莉董事、张利平独立董事、陈茂波独立董事亲自出席本次董事会会议。乔世波副主席、蒋伟董事因公务原因未能亲自出席本次董事会会议，授权郁亮董事代为出席并行使表决权；王印董事因公务原因未能亲自出席本次董事会会议，授权肖莉董事代为出席并行使表决权；齐大庆独立董事因公务原因未能亲自出席本次董事会会议，授权陈茂波独立董事代为出席并行使表决权；华生独立董事因公务原因未能亲自出席本次董事会会议，授权张利平独立董事代为出席并行使表决权。

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

致股东.....	2
公司基本情况简介.....	4
会计数据和财务指标摘要.....	5
股本变动及股东情况.....	6
董事、监事、高级管理人员及员工情况.....	10
公司治理.....	15
股东大会情况简介.....	23
董事会报告.....	25
监事会报告.....	49
重要事项.....	50
2011 年年志.....	58
财务报告.....	58

一、致股东

这是一个似曾相识的冬天。或许太阳之下，本来并无新事。经历过 2006 年以来完整行业周期的我们，对冬日的再临，不应有任何诧异，亦无须任何惊惶——决定行业广阔前景与向上趋势的长期性因素，并未发生改变；而驱动市场短期波动和反复调整的深层次矛盾，其实也别无二致。关于这一切，在过去历年的报告中，我们已经反复讨论过。

当然，市场周期的起伏跌宕，与天行有常的季节轮换，仍然存在差异。对于季节，我们不仅能洞明其交替次序，也不难掌握精确的变换时点。而要对市场周期的时间节点做出同样精准的预判，则困难得多。市场是人类事务。人类具有预期，懂得总结规律，并总会试图去运用它们。人类的观察、判断、预期和行为，各自存在差异，却或多或少都会对这些事情的发展产生影响，因此人类事务，往往并不具备自然现象那种恒久不变的规律性。

变化与不变

对于市场，也许变化是唯一的不变，不确定性是唯一的确定的。因此一直以来，我们主张“应变重于预测”，反对高估和迷信自身的预测能力，即使我们在这种能力上相对具有优势。而比“应变”更重要的，可能是“不变”——不变的信念和理想，对永恒商业逻辑的理解，以及尽可能稳定的经营策略。

在过去的报告中，我们已经详细讨论过，企业存在的理由、职业经理人的使命，以及万科始终坚持的经营原则。在这些问题上，不同个体、组织可能有不同的选择，但每种选择一旦作出，通常都具有其稳定性，甚至变成难以改变的路径依赖。

而经营策略通常则更为灵活，大部分企业会根据对市场环境变化的判断，选择自己认为当前更为适宜的策略。但是，当环境短期变化高度复杂，甚至方向逆转的时间长度短于企业策略调整产生作用所需的时间长度时，频繁调整策略的结果可能恰得其反。而当市场的长期发展方向远比短期波动趋势更易于判断时，经营策略的稳定性，则较其灵活性，可能更为重要。

万科的经营策略，相对是比较稳定的。这些策略包括：坚持小户型和装修房；坚持快速周转和较少的土地储备；重视合作；稳健的投资策略；以及推动住宅产业化和绿色建筑。

关于快速周转、稳健投资、重视合作，以及成为卓越绿色企业的愿景，在以往的报告中，都曾经做过较为详尽的讨论。而其余两点，在这里可以进一步作出解释。

小型化与装修房

在行业领先企业中，万科的平均户型可能是最小的，而万科也可能是最先实现基本装修交房的企业。万科对住宅小型化和装修房的坚持，最初源于企业理想而非商业考量。

中国本来就是一人多地少的国家。而中国正在经历的全球有史以来最快的城市化进程，必然导致

人口流入地家庭数量、人口密度迅速上升，而城市建设、土地开发的速度，很难跟上城市化的速度。只有节约利用土地，才能用有限的土地，满足尽可能多家庭的居住需求。早在 1990 年代末，我们就注意到这一点，并一直坚持住宅小型化是必然趋势的判断。从 2001 年开始，万科就展开了小型化住宅的专项研究。近年来，万科销售的产品中，144 平方米以下户型，占比一直接近 90%。

同时，城市化过程中，年轻人群是迁移并定居的主流，城市新移民中，单身或无子女年轻家庭占比很高，这意味着超小户型过渡型住宅，存在广泛的市场需求。近年来，超小户型住宅供给的缺失，导致特大城市出现了大量“合租”现象。我们相信，这是一个无奈的选择。针对这一情况，万科的 20 平方米以下超小户型住宅，已经完成研发，并进入到投产环节。

随着客户的年轻化，城市家庭对于丰盛多彩人生的追求日益凸显。需要消耗大量时间、精力的装修过程，逐渐成为年轻家庭的一项苦役。相对于客户个人装修，企业无论在采购议价、质量控制能力上都具有明显的优势。此外，集中化装修产生的装修垃圾远少于分散装修，有利于节能环保。集中化装修，也避免了邻里间装修时间不同步而产生的相互干扰。目前，万科在建的公寓产品基本都是装修房，未来公司交付的产品也更多将是装修房。

另一方面，作为专业住宅供应商，我们希望，我们制造的是生活用品而不是投资筹码。大户型通常被认为具有更高的稀缺性，装修部分不能升值，只能折旧。因此投资性购房者偏爱大户型，偏爱毛坯房。但我们希望盖“有人住的房子”，不希望看到房屋售出后，长期处于空置的状态。作为企业，我们无法甄别、筛选客户。但小户型、装修房为主的产品结构，可以起到替代性的作用，可以提高我们客户中自住购房的比例。

万科选择住宅小型化和装修房，主要并非出于功利性的追求。但当初可能并未想到的是，这一选择却也给公司和股东，带来了现实的收益。在市场调整时、尤其市场因为限购政策而发生调整时，小户型、装修房对应的基本自住需求更为稳定。另一方面，对股东来说，重要的是回报率而非单纯的利润率。尽管装修房的利润率略低于毛坯房，但回报率却高于毛坯房。这一点，已经体现在万科近年来不断上升的净资产收益率指标上。

产业化的商业价值

相对于住宅小型化和装修房，万科一直坚持推动的住宅产业化，看上去理想主义的成分更重一些。但实际上，住宅产业化在商业考量上，具有相当清晰的逻辑。

衡量企业股东价值的方法有很多，但有两个指标显然是至关重要的。一个是企业最终所能达到的规模极限，这决定了企业长期的成长性；一个是企业在永续经营阶段的资产收益率，这决定了企业的长期收益水平。

质量是企业的生命线，它不仅是企业长期盈利的底线，甚至是决定企业能否实现永续经营的基础。对于一个有志于成为百年老店、并不断提升股东价值的企业，必须面对的一个问题就是：如何能在确保

产品质量的同时，不断挑战经营的规模极限？

随着企业规模的不断扩张，管理的复杂性与日俱增。如果采用作坊式的生产方式，生产单元越多，管理的难度、包括质量控制的难度就会越大。只有产业化，才是唯一的出路——产业化不仅能够带来规模效应，也使得管理复杂性对规模的敏感程度大幅度降低。

而近年来建筑行业的用工短缺，和人工成本的大幅上升，也使得住宅产业化的必要性不断彰显。从2009年到2011年，建筑行业的人工成本上升了一倍以上，但即使如此，1980年代以后出生的新生代农民工，愿意从事建筑行业的比例，仍然低于父辈的一半。目前，新生代农民工已经占到农村外出务工者的接近60%。未来相当长一段时间内，住宅的施工量仍将保持增长，如果不走产业化的道路，用工不足将成为影响住宅供给的巨大瓶颈。

万科的住宅产业化，已经进入到规模化实施的阶段。未来几年，万科的产业化施工面积，将出现快速增长。

向着阳光奔跑

万科2012年的年度主题词是“向着阳光奔跑”。这一主题词的诠释是——“冬练三九，创造健康人生；日善毫厘，成就健康企业”。

我们相信，只有珍惜冬日的时光，才能更早跟上春天的步伐；只有通过每一步的积累，才能到达理想的彼岸。我们相信，只有健康的体魄，才能更好适应季节的变化；只要心存坦荡，阳光会指引我们正确的方向。这是万科全体同仁的共勉，也是我们希望向长期信任万科、支持万科的股东们陈述的心声。

二、公司基本情况简介

1. 公司法定中文名称：万科企业股份有限公司

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

2. 法定代表人：王石

3. 董事会秘书：谭华杰

电子信箱：IR@vanke.com

股证事务授权代表：梁洁

电子信箱：IR@vanke.com

4. 联系地址：中国深圳市盐田区大梅沙环梅路33号万科中心

5. 电话：0755-25606666

传真：0755-25531696

6. 注册地址：中国深圳市盐田区大梅沙环梅路33号万科中心

邮政编码：518083

办公地址：中国深圳市盐田区大梅沙环梅路 33 号万科中心

邮政编码：518083

7. 国际互联网网址：www.vanke.com

电子信箱：IR@vanke.com

8. 信息披露媒体名称：《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》、《证券日报》及香港一家英文媒体

登载年报的国际互联网网址：www.cninfo.com.cn

9. 年报备置地点：公司董事会办公室

10. 股票上市地：深圳证券交易所

11. 股票简称及代码：万科 A 000002

万科 B 200002

12. 公司首次注册登记日期：1984年5月30日，地点：深圳

变更登记日期：2010年4月13日，地点：深圳

13. 企业法人营业执照注册号：440301102900139

14. 税务登记号码：地税登字440300192181490号

国税登字440300192181490号

15. 组织机构代码：19218149-0

16. 公司聘请的会计师事务所名称、办公地址

毕马威华振会计师事务所、北京市东长安街1号东方广场东2座办公楼8层

三、会计数据和财务指标摘要

1. 本年度主要会计数据

单位：人民币元

	2011 年	2010 年	本年比上年增减	2009 年
营业收入	71,782,749,800.68	50,713,851,442.63	41.54%	48,881,013,143.49
营业利润	15,763,216,697.19	11,894,885,308.23	32.52%	8,685,082,798.00
利润总额	15,805,882,420.32	11,940,752,579.02	32.37%	8,617,427,808.09
归属于上市公司股东的净利润	9,624,875,268.23	7,283,127,039.15	32.15%	5,329,737,727.00
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	9,566,931,546.48	6,984,394,617.27	36.98%	5,232,336,866.70
经营活动产生的现金流量净额	3,389,424,571.92	2,237,255,451.45	51.50%	9,253,351,319.55
	2011 年末	2010 年末	本年末比上年末增减	2009 年末
资产总额	296,208,440,030.05	215,637,551,741.83	37.36%	137,608,554,829.39
负债总额	228,375,901,483.02	161,051,352,099.42	41.80%	92,200,042,375.32
归属于上市公司股东的股东权益	52,967,795,010.41	44,232,676,791.11	19.75%	37,375,888,061.14
股本	10,995,210,218.00	10,995,210,218.00	-	10,995,210,218.00

2. 近 3 年主要会计数据及财务指标

单位：人民币元

	2011年	2010年	本年比上年增减	2009年
基本每股收益	0.88	0.66	33.33%	0.48
稀释每股收益	0.88	0.66	33.33%	0.48
扣除非经常性损益后的基本每股收益	0.87	0.64	35.94%	0.48
全面摊薄净资产收益率	18.17%	16.47%	增加 1.70 个百分点	14.26%
加权平均净资产收益率	19.83%	17.79%	增加 2.04 个百分点	15.37%
扣除非经常性损益后的全面摊薄净资产收益率	18.06%	15.79%	增加 2.27 个百分点	14.00%
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率	19.71%	17.06%	增加 2.65 个百分点	15.09%
每股经营活动产生的现金流量净额	0.308	0.203	51.50%	0.842
	2011年末	2010年末	本年末比上年末增减	2009年末
归属于上市公司股东的每股净资产	4.82	4.02	19.90%	3.40
资产负债率	77.10%	74.69%	增加 2.41 个百分点	67.00%

非经常性损益项目

单位：人民币元

项目	2011年	2010年	2009年
非流动资产处置损益	2,900,631.43	(190,379.16)	6,306,215.78
交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	(1,987,290.76)	100,279,567.90	2,882,566.11
出售、处理部门或投资单位收益	35,395,144.49	217,298,713.13	183,259,413.18
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	39,765,091.70	46,057,649.94	(73,961,205.69)
所得税影响	(10,007,991.17)	(63,410,766.31)	(22,941,127.26)
少数股东损益影响	(8,121,863.94)	(1,302,363.62)	1,854,998.18
合计	57,943,721.75	298,732,421.88	97,400,860.30

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

3. 境内外会计准则差异

单位：人民币元

	归属于上市公司股东的净利润		归属于上市公司股东的所有者权益	
	2011年	2010年	2011年12月31日	2010年12月31日
按境外会计准则	9,624,875,268.23	7,283,127,039.15	52,967,795,010.41	44,232,676,791.11
按境内会计准则	9,624,875,268.23	7,283,127,039.15	52,967,795,010.41	44,232,676,791.11
按境外会计准则调整的分项及合计：				
按境外会计准则	-	-	-	-
差异说明	无差异			

四、股本变动及股东情况

1. 股本变动情况

(1) 公司股份变动情况表（截至 2011 年 12 月 31 日）

单位：股

股份类别	2010年12月31日		增减变动(+, -) 其他(注)	2011年12月31日	
	数量	比例		数量	比例
一、有限售条件股份					
1. 国家及国有法人持股					
2. 境内法人持股					
3. 境内自然人持股	19,364,778	0.18%	-938,394	18,426,384	0.17%
4. 外资持股					
有限售条件股份合计	19,364,778	0.18%	-938,394	18,426,384	0.17%
二、无限售条件股份					
1. 人民币普通股	9,660,889,972	87.86%	938,394	9,661,828,366	87.87%
2. 境内上市外资股	1,314,955,468	11.96%	0	1,314,955,468	11.96%
无限售条件股份合计	10,975,845,440	99.82%	938,394	10,976,783,834	99.83%
三、股份总数	10,995,210,218	100.00%	0	10,995,210,218	100.00%

注：报告期内，由于公司部分高级管理人员任职情况变化，中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司按规定增加和解除相应高级管理人员持有的限售股份，公司境内自然人持有的有限售条件流通股减少938,394股，公司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
王石	5,112,901	0	0	5,112,901	董事	中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司按规则增加或解除董事、监事和高管人员持有的有限售条件股份
郁亮	3,079,684	0	0	3,079,684	董事、高级管理人员	
丁福源	1,513,806	0	0	1,513,806	监事	
孙建一	519,177	0	0	519,177	董事	
周清平	15,000	0	0	15,000	监事	
刘爱明	1,238,233	1,238,233	0	0	原高级管理人员	
丁长峰	1,115,745	0	0	1,115,745	高级管理人员	
解冻	1,115,745	0	0	1,115,745	高级管理人员	
张纪文	1,161,712	0	0	1,161,712	高级管理人员	
莫军	1,161,712	0	0	1,161,712	高级管理人员	
徐洪舸	1,238,233	1,238,233	0	0	原高级管理人员	
肖莉	1,085,137	0	0	1,085,137	董事、高级管理人员	
王文金	1,007,693	0	0	1,007,693	高级管理人员	
杜晶	0	0	551,859	551,859	高级管理人员	
周卫军	0	0	778,549	778,549	高级管理人员	
袁伯银	0	0	207,664	207,664	原高级管理人员	
合计	19,364,778	2,476,466	1,538,072	18,426,384	—	—

(2) 股票发行与上市情况

A. 此前三年股票及衍生证券发行情况

公司债券发行

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

2011年8月，公司决定不上调“08万科G2”票面利率，“08万科G2”在存续期的最后两年票面利率维持7.00%不变。没有投资者选择回售“08万科G2”给公司。

报告期内，发行的公司债券没有变动。

B. 报告期内公司股份总数未发生变动

C. 截至报告期末公司无内部职工股

2. 股东情况介绍（截至 2011 年 12 月 31 日）

(1) 股东情况表

单位：股

2011 年末股东总数	948,934 户（其中 A 股 925,732 户，B 股 23,202 户）	2012 年 2 月末股东总数	916,525 户（其中 A 股 894,736 户，B 股 21,789 户）		
前 10 名股东持股情况					
股东名称	股东性质	持股比例	持股总数	有限售条件股份数量	质押或冻结的股份数量
华润股份有限公司	国有法人	14.73%	1,619,094,766	0	0

易方达深证 100 交易型开放式指数证券投资基金	其他	1.23%	134,693,711	0	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一分红一个人分红-005L-FH002 深	其他	1.18%	129,454,917	0	0
博时主题行业股票证券投资基金	其他	1.13%	123,999,920	0	0
融通深证 100 指数证券投资基金	其他	0.85%	93,990,303	0	0
全国社保基金一零三组合	其他	0.74%	81,100,000	0	0
HTHK/CMG FSGUFP-CMG FIRST STATE CHINA GROWTH FD	外资股东	0.71%	78,355,190	0	0
博时价值增长证券投资基金	其他	0.68%	75,000,000	0	0
UBS AG	其他	0.68%	74,936,080	0	0
前 10 名无限售条件股东持股情况					
股东名称	持有无限售条件股份数量		股份种类		
华润股份有限公司	1,619,094,766		人民币普通股 (A 股)		
易方达深证 100 交易型开放式指数证券投资基金	134,693,711		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一分红一个人分红-005L-FH002 深	129,454,917		人民币普通股 (A 股)		
博时主题行业股票证券投资基金	123,999,920		人民币普通股 (A 股)		
融通深证 100 指数证券投资基金	93,990,303		人民币普通股 (A 股)		
全国社保基金一零三组合	81,100,000		人民币普通股 (A 股)		
HTHK/CMG FSGUFP-CMG FIRST STATE CHINA GROWTH FD	78,355,190		境内上市外资股 (B 股)		
博时价值增长证券投资基金	75,000,000		人民币普通股 (A 股)		
UBS AG	74,936,080		人民币普通股 (A 股)		
上述股东关联关系或一致行动的说明	“博时主题行业股票证券投资基金”、“全国社保基金一零三组合”和“博时价值增长证券投资基金”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。				

(2) 前 10 名有限售条件股东持股数量及限售条件

单位：股

序号	有限售条件股东名称	持有的有限售条件股份数量	可上市交易时间	新增可上市交易股份数量	限售条件
1	王石	5,112,901	—	—	中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司根据有关规定锁定董事、监事和高管人员持有的公司股份
2	郁亮	3,079,684			
3	丁福源	1,513,806			
4	张纪文	1,161,712			
5	莫军	1,161,712			
6	丁长峰	1,115,745			
7	解冻	1,115,745			
8	肖莉	1,085,137			
9	王文金	1,007,693			
10	周卫军	778,549			

(3) 控股股东和实际控制人情况

公司不存在控股股东及实际控制人，报告期内该情况无变化。

(4) 第一大股东情况

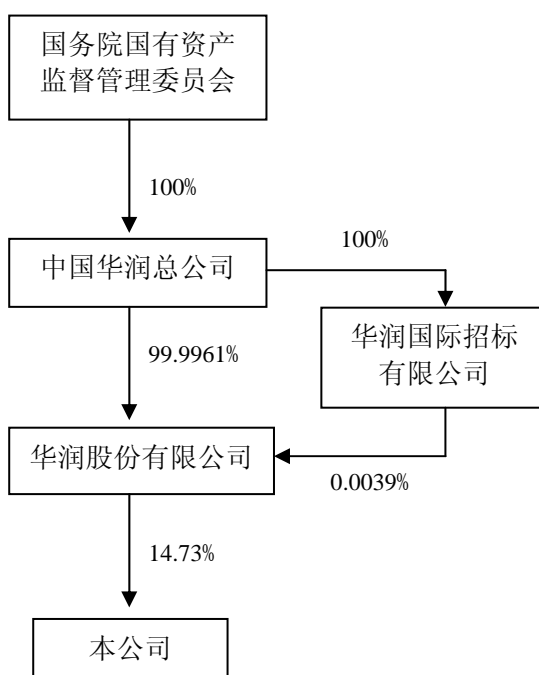
截至报告期末，华润股份有限公司持有公司 A 股股份 1,619,094,766 股，占公司股份总数的 14.73%，为公司第一大股东。

华润股份有限公司是由中国华润总公司于 2003 年 6 月发起设立的股份有限公司，法定代表人为宋林先

生，主要资产为香港华润（集团）有限公司 100%的股权及其他内地资产，主营业务包括对金融、保险、能源、交通、电力、通讯、仓储运输、食品饮料生产企业的投资；对商业零售企业（含连锁超市）、民用建筑工程施工的投资与管理；石油化工、轻纺织品、建筑材料产品的生产；电子及机电产品的加工、生产、销售；物业管理；民用建筑工程的外装修及室内装修；技术交流。公司注册地点为深圳市罗湖区深南东路 5001 号华润大厦 28 楼 2801、05、06 单元，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 16,466,413,526 股国家股，占其股本总额的 99.9961%；中国华润总公司的全资子公司华润国际招标有限公司持有华润股份有限公司 650,000 股国有法人股，占其股本总额的 0.0039%。

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

第一大股东与公司股权关系的方框图如下：



3.公司债券持有人持债情况（截止 2011 年 12 月 31 日）

（1）前 10 名“08 万科 G1”债券持有人的名单和持有量

序号	持有人	持债张数	持债比例
1	新华人寿保险股份有限公司一分红一个人分红-018L-FH002 深	5,548,262	18.49%
2	中油财务有限责任公司	4,157,662	13.86%
3	中国太平洋保险（集团）股份有限公司	3,433,312	11.44%
4	中国平安财产保险股份有限公司—传统—普通保险产品	2,698,727	9.00%
5	中国人寿保险股份有限公司	2,619,042	8.73%
6	太平财产保险有限公司	1,003,216	3.34%
7	中国人寿养老保险股份有限公司—自有资金	1,000,000	3.33%
8	海通—中行—富通银行	897,256	2.99%
9	中国人寿财产保险股份有限公司—传统—普通保险产品	820,000	2.73%
10	中国财产再保险股份有限公司	776,162	2.59%

注:管理“中国人寿养老保险股份有限公司—自有资金”的中国人寿养老保险股份有限公司为中国人寿保险股份有限公司的控股子公司，管理“中国人寿财产保险股份有限公司—传统—普通保险产品”的中国人寿财产保险股份有限公司和中国人寿保险股份有限公司同为中国人寿保险（集团）公司的控股子公司。除此之外，上述债券持有人之间未知是否存在其它关联关系或属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人。

（2）前 10 名“08 万科 G2”债券持有人的名单和持有量

序号	持有人	持债张数	持债比例
1	工银瑞信信用添利债券型证券投资基金	2,026,446	6.99%
2	嘉实稳固收益债券型证券投资基金	1,441,048	4.97%
3	华夏债券投资基金	1,040,607	3.59%
4	平安信托有限责任公司—招行福瑞一生单一	1,019,410	3.52%
5	工银瑞信基金公司—工行—特定客户资产	889,101	3.07%
6	全国社保基金八零一组合	849,518	2.93%
7	富国天丰强化收益债券型证券投资基金	565,000	1.95%
8	华夏经典配置混合型证券投资基金	550,000	1.90%
9	中国石油化工集团公司企业年金计划—中国工商银行	522,491	1.80%
10	广发证券股份有限公司	502,000	1.73%

注：“工银瑞信基金公司—工行—特定客户资产”和“工银瑞信信用添利债券型证券投资基金”同为工银瑞信基金管理有限公司管理；“华夏债券投资基金”、“华夏经典配置混合型证券投资基金”和“全国社保基金八零一组合”同为华夏基金管理有限公司管理。除此之外，上述债券持有人之间未知是否存在其它关联关系或属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人。

五、董事、监事、高级管理人员及员工情况

1.董事、监事、高级管理人员

(1) 基本情况及主要经历

董事

王石，男，1951年出生。1968年参军，1973年转业。转业后就职于郑州铁路水电段。1978年毕业于兰州铁道学院给排水专业，本科学历。毕业后，先后供职于广州铁路局、广东省外经贸委、深圳市特区发展公司。1984年组建万科前身深圳现代科教仪器展销中心，任总经理。1988年起任公司董事长兼总经理，1999年起不再兼任公司总经理。现任公司董事会主席。王石先生还是 SOHU.com Inc 董事，华润置地有限公司、上海美特斯邦威服饰股份有限公司、建业地产股份有限公司、现代传播控股有限公司的独立董事。

2011年王石主席在美国哈佛大学亚洲中心做访问学者。

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

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

孙建一，男，1953年出生。毕业于中南财经大学金融专业，大专学历，高级经济师。1971年开始任职于中国人民银行武汉市分行，历任副科长、主任等职。1985年任中国人民保险公司武汉分公司副总经理、党委委员。1990年~2003年历任中国平安保险公司总经理助理、副总经理、常务副总经理、执行董事等

职。2003 年任中国平安保险（集团）股份有限公司执行董事、常务副总经理、副首席执行官。2008 年起任中国平安保险（集团）股份有限公司副董事长、副首席执行官。目前还任平安银行有限责任公司董事长，中国平安人寿保险股份有限公司、中国平安财产保险股份有限公司、平安养老保险公司董事，中国保险保障基金有限责任公司非执行董事。1995 年任万科董事，1997 年任常务董事，1998 年任副董事长，2001 年~2008 年任独立董事，2005 年任薪酬与提名委员会召集人、审计委员会委员。2008 年起任万科董事，薪酬与提名委员会委员。

王印，男，1956 年出生。毕业于山东大学经济学系，获得经济学学士学位，又在旧金山大学获得工商管理硕士学位。曾供职于对外经济贸易合作部。1984 年任中国华润总公司办公室副主任；1994 年任华润（集团）有限公司人事部副总经理；1996 年任华润集团下属华润营造有限公司总经理。现任华润（集团）有限公司副董事长，华润置地有限公司董事会主席。2002 年起任万科董事至今。

肖莉，女，1964 年出生。1984 年毕业于武汉大学英国语言文学系，2000 年获中欧国际工商学院工商管理硕士学位。先后供职于中南工业大学、中国科技资料进出口公司、日本三菱商事会社深圳事务所。1994 年加入万科，先后任总经理办公室副主任、主任，董事会办公室主任。1995~2009 年任公司董事会秘书。2004 年起任公司董事，2005 年起任董事会投资与决策委员会委员，2007 年起任公司执行副总裁。

蒋伟，男，1963 年出生。毕业于对外经济贸易大学，获得国际业务与财务硕士学位。1988 年加入中国华润总公司，1990 年加入华润（集团）有限公司。1999 年任华润（集团）有限公司财务部总经理，2000 年任华润（集团）有限公司董事；2002 年任华润（集团）有限公司董事、财务总监；2005 年任华润股份有限公司董事。现为华润(集团)有限公司与中国华润总公司之董事、副总经理，华润金融控股有限公司董事长，同时担任中国资本（控股）有限公司非执行董事、大同机械企业有限公司执行董事及绿城中国控股有限公司独立非执行董事。2001 年任万科监事，2005 年起任万科董事至今。2005 年 7 月起，任万科董事会审计委员会委员、投资与决策委员会委员。

独立董事

齐大庆，男，1964 年出生。毕业于美国密歇根州立大学管理学院，获会计学博士学位。拥有美国夏威夷大学的管理硕士学位及复旦大学的双学士学位（生物物理及国际新闻）。曾任职于香港中文大学、美国密歇根州立大学 Eli Broad 管理研究院、美国东西方研究中心及新华社对外部特稿社。现任长江商学院教授、副院长，美国会计学会会员，多家 NASDAQ、纽约证券交易所及香港证券交易所上市企业独立董事。2008 年起任万科独立董事，薪酬与提名委员会召集人，审计委员会委员。

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

陈茂波，男，1955 年出生。1977 年毕业于香港中文大学新亚书院工商管理系，1984 年获香港中文大学工商管理硕士。曾任香港会计师公会会长，特许公认会计师公会香港分会主席。2006 年获香港特别行政区政府颁授荣誉勋章，2007 年被委任为太平绅士。现任香港特别行政区立法会会计界功能组别议员、法律援助服务局主席、贸易发展局专业咨询委员会主席；国富浩华（香港）会计师事务所有限公司联席主

席；香港中文大学校董和兼任副教授、香港城市大学特约教授及香港树仁大学名誉教授；香港上市公司九龙仓集团有限公司、香港经济日报集团有限公司、中国通信服务股份有限公司独立非执行董事。2011年起任万科独立董事，审计委员会召集人。

华生，男，1953 年出生。1982 年毕业于南京工学院(现东南大学)政治经济学专业，获学士学位，1985 年获中国社会科学院研究生院财政系硕士学位，持有武汉大学经济学博士学位，并先后在英国牛津大学和剑桥大学学习、研究和任教。现任燕京华侨大学校长，北京师范大学教授、博士生导师，中国侨商联合会常务副会长，北京市侨联副主席。为 1986 年首批"国家级有突出贡献的专家"。是价格双轨制、国资体制、股权分置改革的主要提出者和推动者，曾获中国经济理论创新奖、孙冶方经济学奖。2011 年起任万科独立董事。

监事

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

吴丁，男，1965 年出生。持有山西财经大学经济学学士学位、中欧国际工商学院工商管理硕士学位。1988 年加入中国华润总公司，1993 年加入华润（集团）有限公司，曾任华润集团企发部项目经理、华润(上海)有限公司董事长/总经理、华润置地有限公司副总经理。现任华润金融控股有限公司首席执行官，华润投资控股有限公司董事长、首席执行官，华润城市交通设施投资有限公司董事长，大同机械企业有限公司董事、汉威资本管理有限公司董事。2010 年起任万科监事。

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

高级管理人员

郁亮，简历请见“董事”部分。

丁长峰，男，1970 年出生。1991 年毕业于北京大学国际政治系，获学士学位；后于 1998 年获北京大学世界经济系硕士学位。曾供职于江苏省盐城市委党校。1992 年加入万科；1994 年任总经理办公室研究室副主任；1995 年任《万科周刊》主编；1996 年任万科东北经营管理本部总经理助理；1997 年任万科东北本部副总经理；1998 年任上海万科房地产有限公司副总经理；1999 年任公司企划部经理；2000 年任上海万科房地产有限公司总经理；2001 年起任公司副总经理。现任公司执行副总裁。

解冻，男，1965 年出生。1987 年毕业于南京工学院无线电系，获学士学位；1997 年获上海交通大学管理学院工商管理硕士学位。曾供职于中国深圳彩电总公司深圳 RGB 电子有限公司。1992 年加入万科。1996 年任公司人事部经理；2000 年任公司人力资源部总经理；2001 年任公司人力资源总监；2004 年任公司副总经理。现任公司执行副总裁。

张纪文，男，1967 年出生。1987 年毕业于清华大学建筑系，获学士学位；1994 年获清华大学工程硕士学

位；曾先后供职于贵州省建筑设计院、深圳锦绣中华发展有限公司、深圳世界之窗有限公司、广州华恒设计公司、香港何显毅建筑师楼。2001 年加入上海万科房地产有限公司任副总经理；2003 年任公司设计总监；2004 年任公司副总经理。现任公司执行副总裁。

莫军，男，1967 年出生。1991 年毕业于清华大学建筑系，获学士学位；2004 年获中欧国际工商学院工商管理硕士学位。1991 年加入万科。1996 年任深圳市万创建筑设计顾问有限公司经理；1999 年任深圳市万科房地产有限公司总经理；2000 年任北京万科总经理；2000 年任公司副总经理；2001 年任公司常务副总经理。2003 年离开万科，任北京融科智地房地产开发有限公司常务副总经理。2004 年重新加入万科，任副总经理。现任公司执行副总裁。

肖莉，简历请见“董事”部分。

王文金，男，1966 年出生。1994 年获中南财经政法大学硕士学位，中国注册会计师。曾先后供职于合肥市塑料十厂、中科院安徽光学精密机械研究所。1993 年加入万科。1998 年任公司财务管理部副经理。1999 年任公司财务管理部总经理；2002 年起任公司财务负责人；2004 年起任公司财务总监。现任公司执行副总裁。

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

周卫军，男，1956 年出生。1988 年毕业于哈尔滨建筑工程学院建筑工程系工业与民用建筑工程专业，获学士学位；1999 年获长江商学院工商管理硕士学位。1980 年至 1993 年任职辽宁省鞍山钢铁学院基建办。1993 年加入万科，1993 年任沈阳万科总经理，2004 年任北京万科总经理，2007 年任公司副总裁、北京万科总经理，2009 年不再兼任北京万科总经理。2011 年 3 月起任公司执行副总裁。

毛大庆，男，1969 年出生。1991 年毕业于东南大学，获建筑学学士学位；2002 年毕业于同济大学，获管理学博士学位；2006 年毕业于中国人民大学，获法学博士学位。1991 年至 1996 年先后供职北京住总公司，香港大隆集团、泰国协成昌集团和新加坡日建设计，1996 年加入新加坡嘉德集团，历任高级项目经理、首席代表、北京地区副总经理、环渤海区域总经理等职务。2009 年加入万科，任公司副总裁、北京万科总经理。2011 年 3 月起任公司执行副总裁。

谭华杰，男，1973 年出生。1993 年毕业于华中理工大学机械工程一系。2001 年加入万科，2003 年任客户关系中心经理，2004 年任公司首席研究员、董事会办公室副主任。2008 年任公司董事会办公室主任，2009 年起任公司董事会秘书至今。

（2）公司董事、监事、高级管理人员年度薪酬和报告期内持股变化情况

公司整体薪酬体系继续贯彻“按照市场化原则，提供业内富有竞争力的薪酬，保有和吸纳优秀人才”的理念。公司高级管理人员的薪酬，更是在市场调查的基础上，根据公司整体经营业绩情况确定。2011 年公司的业绩保持增长，在公司任职的高级管理人员的薪酬水平相应提升。未在公司任职的董事、监事的

报酬由股东大会确定。

报告期内，在公司任职的 14 位董事、监事、高级管理人员从公司获得的报酬合计 6413 万元。未在公司任职的各位董事、监事中，乔世波、王印、蒋伟、孙建一 4 位董事分别从公司领取董事酬金 15 万元；齐大庆、张利平 2 位独立董事领取独立董事酬金 25 万元；陈茂波独立董事领取独立董事酬金 19 万元；华生独立董事不从公司领取酬金；吴丁监事领取监事酬金 15 万元。其中乔世波、王印、蒋伟、吴丁在华润股份有限公司之关联单位领取薪酬，王石在华润股份有限公司之关联单位华润置地有限公司领取独立董事酬金。

各位董事、监事、高级管理人员获得的薪酬及相关情况如下：

姓名	职务	性别	年龄	任期起止日期	年初持股数	年末持股数	变动原因	授予股票期权的情况(份)	授予股票期权的行权的情况(份)	从公司领取的税后报酬总额(万元)	缴纳个人所得税(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	61	2011.3~	6,817,201	6,817,201		6,600,000	0	857	647	是
郁亮	董事、总裁	男	47	2011.3~	4,106,245	4,106,245		5,500,000	0	747	558	否
丁福源	监事会主席	男	62	2010.3~	2,018,408	2,018,408		-	-	497	354	否
乔世波	董事会副主席	男	58	2011.3~	0	0		-	-	15	3	是
孙建一	董事	男	59	2011.3~	692,236	692,236		-	-	15	3	否
王印	董事	男	56	2011.3~	0	0		-	-	15	3	是
蒋伟	董事	男	49	2011.3~	0	0		-	-	15	3	是
齐大庆	独立董事	男	48	2011.3~	0	0		-	-	25	5	否
张利平	独立董事	男	54	2011.3~	0	0		-	-	25	5	否
陈茂波	独立董事	男	57	2011.3~	0	0		-	-	19	4	否
华生	独立董事	男	59	2011.3~	0	0		-	-	0	0	否
吴丁	监事	男	47	2010.3~	0	0	-	-	-	15	3	是
周清平	监事	男	43	2010.3~	20,000	20,000		-	-	177	102	否
丁长峰	执行副总裁	男	42	2001.2~	1,487,660	1,487,660		2,200,000	0	473	336	否
解冻	执行副总裁	男	47	2004.3~	1,487,660	1,487,660		2,200,000	0	377	258	否
张纪文	执行副总裁	男	45	2004.8~	1,548,950	1,548,950		2,200,000	0	473	336	否
莫军	执行副总裁	男	45	2004.10~	1,548,950	1,548,950		2,200,000	0	444	313	否
肖莉	董事、执行副总裁	女	48	2007.10~	1,446,849	1,446,849		2,200,000	0	362	247	否
王文金	执行副总裁	男	46	2007.10~	1,343,591	1,343,591		2,200,000	0	377	258	否
杜晶	执行副总裁	男	41	2011.1~	735,812	735,812		2,100,000	0	469	334	否
周卫军	执行副总裁	男	56	2011.3~	1,038,065	1,038,065		2,000,000	0	425	297	否
毛大庆	执行副总裁	男	43	2011.3~	0	0		2,000,000	0	451	324	否
谭华杰	董事会秘书	男	39	2009.3~	0	0		1,600,000	0	284	187	否
合计	-	-	-	-	24,291,627	24,291,627	-	33,000,000	0	6,557	4580	-

注：截至 2011 年 12 月 31 日，公司 A 股股票期权的行权价 8.79 元，A 股股票收盘价 7.74 元。

(3) 报告期内变更的董事、监事及高级管理人员的姓名及变更原因

报告期内，公司 2010 年度股东大会选举王石先生、郁亮先生、乔世波先生、孙建一先生、王印先生、肖莉女士、蒋伟先生为公司第十六届董事会董事，选举齐大庆先生、张利平先生、陈茂波先生、华生先生为第十六届董事会独立董事。

报告期内，公司董事会聘任杜晶先生、袁伯银先生、周卫军先生、毛大庆先生为公司执行副总裁；徐洪舸先生、刘爱明先生、袁伯银先生辞去公司执行副总裁职务。

2. 公司员工数量、专业构成

截至 2011 年 12 月 31 日，公司共有在册员工 27,951 人，较上年增长 22.3%，平均年龄为 28.5 岁。

其中房地产开发系统共有员工 5,648 人，较上年增长 26.5%，平均年龄 31 岁，平均司龄 3.7 年。学历构成如下：博士占 0.3%，硕士占 15.3%，本科占 69.3%，大专占 13.4%，大专以下占 1.7%，本科及其以上学历占地产总人数的 84.9%。专业构成如下：市场营销和销售人员 791 人，占 14.0%，较上年增长 23.2%。专业技术人员 3,863 人，占 68.4%，较上年增长 53.0%。其中工程人员 1,887 人，占 33.4%；设计人员 661 人，占 11.7%；成本管理人员 302 人，占 5.3%；项目发展人员 222 人，占 3.9%。管理类员工 994 人，包括财务、审计、IT、法律、人力资源、客户关系、信息分析及公司高级管理人员，占 17.6%，较上年减少 23.4%。

物业管理系统共有员工 22,303 人，较上年增加 21.3%，平均年龄 27.8 岁，平均司龄 2.2 年。物业员工学历构成如下：硕士占 0.2%，本科占 8.9%，大专占 18.3%，大专以下占 72.6%。大专及其以上学历占物业总人数的 27.4%。

六、公司治理

1. 对照上市公司治理规范性文件的情况说明

作为中国内地首批上市企业之一，公司遵循简单、透明、规范、责任的价值观，严格按照法律、法规以及上市公司规范性文件的要求，不断完善公司治理，规范公司运作。公司不存在因部分改制等原因而形成的同业竞争和关联交易等问题。

作为落实《企业内部控制基本规范》及相关配套指引重点试点公司，2011 年公司积极完善内部控制建设。公司制订了内部控制基本规范实施工作方案，并成立了内部控制建设委员会，将内部控制基本规范的实施工作纳入公司内控管理体系中统筹进行。公司实行“实质内控”的管理模式，注重切实采取有效行动消除或降低实质性风险，稳步提高整体内控管理水平。报告期内，公司召开内部控制基本规范实施工作会议并开展多次内部控制专项培训，提高公司范围内对内部控制工作的深入理解与重视。展开总部各职能部门及一线公司内部控制基本规范的对标工作，将现有制度与内部控制基本规范的配套文件包括各项应用指引进行了逐项对照，发现不足，落实整改。通过推进内部控制基本规范实施工作，公司的内部控制建设水平和评价水平进一步提高。

2009 年公司建立起《内幕信息及知情人管理制度》，严格内幕信息的防控，报告期内公司并无内幕信息知情人违规买卖公司证券的行为。

2011 年公司获得《董事会》杂志社主办的第七届“金圆桌奖”的“最佳董事会奖”，《理财周报》评选的 2011 年中国主板上市公司最佳董事会，并获得《中国证券报》评出的金牛基金常青公司奖，最受投资者信赖公司奖。

公司治理建设作为一项长期的工作，公司将继续遵循“专业化+规范化+透明度”的原则，不断提高公司治理水平。

2. 公司与第一大股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面“五分开”以及相关情况

公司继续坚持与第一大股东华润股份有限公司及其关联企业在业务、人员、资产、机构、财务等方面完全分开，保证了公司具有独立完整的业务及自主经营能力。

公司不存在向华润股份有限公司报送未公开信息等违反公司治理准则的非规范行为。

3. 独立董事履行职责情况

2011年，各位独立董事继续在公司薪酬奖励体系、期权激励计划、内部控制建设、对外担保情况、衍生品投资以及会计处理等方面发表独立意见，提出建设性的建议。独立董事的积极努力进一步带来了公司治理水平的提高。

2011年各位独立董事出席董事会会议、专业委员会会议以及参与董事会和专业委员会通讯表决的情况如下：

单位：次

独立董事姓名	本年 董事会次数	亲自出席	委托出席	缺席	签署通讯表决议案 含专业委员会议案	应出席专业委 员会会议	出席专业委员 会会议	出席股东 大会情况
齐大庆	5	5	0	0	17	8	8	1
张利平	5	4	1	0	13	4	4	1
陈茂波	4	3	1	0	11	3	3	1
华生	4	3	1	0	8	0	0	1

4. 对高级管理人员的考评及激励、奖励机制的建立、实施情况

公司实施以均衡计分卡为核心的组织绩效管理。根据均衡计分卡思想，高级管理人员的业绩考核在公司中长期发展战略目标的基础上，根据年度目标的达成情况来确定，既包括对公司当期业绩的考核，也兼顾了公司可持续发展能力。具体考核指标包括财务、客户、内部流程和员工学习与发展等多个维度。在各个维度，公司均建立了客观的组织绩效衡量指标。客户满意度和员工满意度数据，均来自独立第三方调查。

董事会薪酬与提名委员会负责研究并监督对公司高级管理人员的考核、激励、奖励机制的建立及实施。公司总裁的经营业绩由董事会进行考核。

公司管理人员薪酬，由公司根据当年经营业绩、整体管理指标达成状况以及考核评估情况，并考虑同行业收入水平后确定。每一个管理年度，公司通过年度述职会议，对高级管理人员进行考评。对于公司总部高级管理人员，主要考核公司整体业绩状况、管理人员的岗位价值及相对于岗位职责要求的绩效达成状况。对于各一线公司负责人，主要考核其所负责一线公司的业绩状况、其岗位价值及相对于岗位职责要求的绩效达成状况。

2010年，为落实股东导向，推动经营决策与股东利益的一致性，鼓励持续创造优于社会平均水平的业绩，公司对整体薪酬体系进行调整，减少销售奖、年度利润奖计提比例，引入基于EP（经济利润）作为考核指标的经济利润奖金制度，形成固定薪酬、销售奖、年度利润奖和经济利润奖金相结合的完善薪酬结构体系。

固定薪酬面向全员，根据岗位重要性和员工基本生活需要确定，职位越高，固定薪酬在全部收入中占比越低。

销售奖面向全员，并向普通员工倾斜，根据实际销售情况，每季度计提一次，每半年发放一次。

年度利润奖面向全员，根据年度利润，每年计提、发放一次。

经济利润奖金奖励对象包括公司高级管理人员、中层管理人员、由总裁提名的业务骨干和突出贡献人员。以公司当年实现的经独立第三方计算的 EP 作为业绩考核指标和提取或扣减基数，采取正负双向调节机制，按固定比例提取或扣减经济利润奖金；即如果当年公司 EP 为正数，则在指定的奖金账户中按规定比例增加相应额度的奖金；如果当年公司 EP 为负数，则按规定比例从奖金账户中扣减相应额度的奖金。在每年年度报告获董事会批准后，公司根据 EP 计算结果报告，将当年经济利润奖金划拨至奖金账户或从奖金账户中将相关资金拨回至公司账户，完成当年奖金账户的调整。年内以该时点奖金账户上资金余额为基数，按照 40% 的比例提取用于发放的奖金。

用于发放的奖金分为两部分：一部分作为集体奖金递延支取，该部分奖金的具体金额不明确到个人，奖金按照本方案的规定统一管理，并附加约束条款；集体奖金之外的奖金为个人奖金，当期领取。每年集体奖金占全部用于发放的奖金的比例由总裁提出方案，经董事会主席批准，报薪酬与提名委员会通过。集体奖金可委托第三方机构进行管理，并获取投资收益。

如集体奖金的奖励对象在递延期内出现违反职务行为准则或导致公司蒙受重大损失的行为，其支取资格将被部分甚至全部剥夺。担任董事、监事或高级管理人员的奖励对象的集体奖金，递延时间到奖励对象不再担任董事、监事或高级管理人员职务之日止，随后分三年按规定进行支取；其他奖励对象的集体奖金，在其成为集体奖金奖励对象的前三年内不能实际支取，从第四年开始，奖励对象可以按规定逐年支取一定金额的集体奖金。奖励对象按规定已可支取的集体奖金部分也可申请自愿延后支取，此时该部分集体奖金无论任何情况下皆不可再被剥夺。

2010 年公司根据经济利润奖金方案提取经济利润奖金 10,502 万元，本年实际支付给奖励对象的经济利润奖金 9,045 万元。

5. 内部控制自我评价报告

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

2011 年度，本公司参照财政部、中国证监会等五部委联合发布的《企业内部控制基本规范》及《企业内部控制应用指引》、《企业内部控制评价指引》、《深圳证券交易所主板上市公司规范运作指引》等相关规定，坚持以风险导向为原则，结合本公司的经营管理实际状况，对公司的内部控制体系进行持续的改进及优化，以适应不断变化的外部环境及内部管理的要求。

公司进一步加强覆盖总部、各一线公司及各业务部门的三级自我评估体系建设，持续组织总部各专业部门及各一线公司对内控设计及执行情况执行系统的自我评价，评价内容涵盖内部环境、风险评估、控制活动、信息与沟通、内部监督等要素的具体要求，同时通过风险检查、内部审计、监事巡查等方式对公司内部控制的设计及运行的效率、效果进行独立评价，具体评价结果阐述如下：

A. 内部环境

① 治理结构

公司按照《公司法》、《证券法》等法律、行政法规、部门规章的要求，建立了规范的公司治理结构，制定了符合公司发展的各项规则和制度，明确决策、执行、监督等方面的职责权限，形成了科学有效的职责分工和制衡机制。股东大会、董事会、监事会分别按其职责行使决策权、执行权和监督权。股东大会享有法律法规和公司章程规定的合法权利，依法行使公司经营方针、筹资、投资、利润分配等重大事项的决定权。董事会对股东大会负责，依法行使企业的经营决策权。董事会建立了审计、薪酬与提名、投资与决策三个专业委员会，提高董事会运作效率。董事会 11 名董事中，有 4 名独立董事。独立董事担任各个专业委员会的召集人，涉及专业的事项首先要经过专业委员会通过后才提交董事会审议，以利于独立董事更好地发挥作用。监事会对股东大会负责，除了通常的对公司财务和高管履职情况进行检查监督外，还通过组织对子公司的巡视，加强对各一线公司业务监督。管理层负责组织实施股东大会、董事会决议事项，主持企业日常经营管理工作。

公司坚持与第一大股东及其关联企业在业务、人员、资产、机构及财务等方面完全分开，保证了公司具有独立完整的业务及自主经营能力。

② 机构设置及权责分配

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

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

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

公司总部设立财务与内控管理部具体负责组织协调内部控制的建立、实施及完善等日常工作，通过梳理业务流程、编制内部控制评估表、内控调查表、调查问卷、专项研讨会等，组织总部、各一线公司、各业务部门进行自我评估及定期检查，推进内控体系的建立健全。总部各专业部门及各一线公司均设有内控专员等相关内控管理岗位，负责本单位内部控制的日常管理工作。

③ 内部审计

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

④ 人力资源政策

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

《万科职员手册》明确了“以德为先”原则，是否具备良好的职业道德，是公司判断人才的首要标准。人力资源部定期进行专业人员的专业化考试，培养专业人员全面的知识和技能。每年人力资源部制定相关培训计划，组织具体培训活动。

为进一步完善职业道德风险防范体系，公司设立了“万科阳光网”作为举报职务舞弊的专门网站，用于宣传万科的反舞弊政策，收集各类举报信息，预防和发现职务舞弊。公司还建立了全体员工的潜在

利益冲突申报平台，发布了《职员职务行为准则》、《员工内部购房制度》等制度，并定期对员工购置万科物业的情况进行公示；公司制定了关键岗位员工强制休假制度，以加强员工的自律及预防舞弊行为的发生。

⑤ 企业文化

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

公司高度重视企业文化的宣传和推广，每年组织全公司范围内的“目标与行动”专题活动，由公司管理层进行公司目标和价值观的宣讲，并要求所有员工签署受训确认书。在任用和选拔优秀人才时，一贯坚持“德才兼备、以德为先”的原则，把持续培养专业化、富有激情和创造力的职业经理队伍作为公司发展的一项重要使命。

B. 风险评估

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

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

2011年，面对严厉的宏观调控政策、严峻的市场形势及各种新的挑战，公司着重于提升专业能力和管理效率，致力改善经营质量，促进公司发展由规模速度型向质量效益型转变。报告期内，公司坚持稳健的经营策略，发挥“战略纵深”优势，综合运用各种渠道，以合理的价格获取优质的土地资源，“量出为入”进行存货管理。与此同时，公司严格控制成本，积极开展成本对标，提高集中采购比例，不断深入推动成本优化；加强费用预算管理和监督，降低费用水平；并积极拓展融资渠道，应对可能出现的风险，保障各城市和区域的均衡发展，持续提升为股东创造价值的 ability。

C. 控制活动

本公司的主要控制措施包括：

① 不相容职务分离控制

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

② 授权审批控制

公司各项需审批业务有明确的审批权限及流程，明确各岗位办理业务和事项的权限范围、审批程序和相应责任。公司及各一线公司的日常审批业务通过在信息化平台上进行自动控制以保证授权审批控制的效率和效果。

③ 会计系统控制

公司严格遵照国家统一的会计准则和会计制度，建立了规范的会计工作秩序，制定了《万科集团会计管理及核算规范》及各项具体业务核算制度，加强公司会计管理，提高会计工作的质量和水平。与此同时，公司通过不断加强财务信息系统的建设和完善，财务核算工作全面实现信息化，保证会计信息及资料的真实、完整。

④ 财产保护控制

公司建立了财产日常管理制度和定期清查制度，通过设立台账对各项实物资产进行记录、管理，坚持采取定期盘点以及账实核对等措施，保障公司财产安全。

⑤ 预算控制

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

⑥ 运营分析控制

公司建立了运营情况分析制度，并通过运营管理平台，实现了对公司运营的信息化管理。公司管理层通过月度经营例会、季度经营例会、年度经营例会、总裁办公会及其他专项会议等形式，定期不定期开展运营情况分析，及时发现潜在的风险并及时调整公司经营策略。

⑦ 绩效考评控制

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

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

① 销售

2011 年度，公司持续加强对销售相关业务的管控职责，目前已制定了包括《明源销售系统使用规范》、《万科集团销售现场收款管理办法》、《万科集团营销费用分类管理规范》等在内的销售管理制度，遵循合约明晰、授权审批和不相容职务相分离的原则，使用销售管理平台对项目定价、认购、折扣、签约、回款等业务实施全程控制和记录。年内，公司修订了《项目销售法律风险检查管理办法》，进一步推进销售法律风险自查工作，规范销售行为。为推进营销系统建设、规范营销采购工作，公司还发布了《营销采购工作指引》，重点强调供应商管理、采购执行、验收与评估、协作机制四个方面。同时，公司进一步梳理和细化了销售收款等高风险环节的控制流程，取消了房屋销售现金收款，加强了对销售费用管理的控制力度。实际业务控制中，所有业务操作均需履行公司设定的审批流程，其中重大和关键业务操作必须由一线公司管理层审批后方可实施。

② 成本

公司成本管理部负责成本相关流程的管控。目前已制定包括《万科集团房地产开发企业成本核算指导》等在内的成本管理制度，不断推动成本优化，实施成本对标管理。提高集中采购比例，严格管控成本。公司使用成本管理软件，对项目运作全过程成本信息进行计划管理和动态跟踪记录。项目确定后，各一线公司成本管理部根据公司统一要求编制项目成本计划（目标成本），经一线公司管理层审批确认后执行，同时录入公司成本管理系统。项目开发过程中，已发生成本由专人负责及时录入成本软件，同时成本管理部门定期对待发生成本做出预测，并在必要时进行调整，从而对项目成本形成动态跟踪管理。各一线公司财务管理部门负责项目动态成本中的非合同费用录入。此外，各一线公司财务部和成本部通过定期的成本清查、成本核对工作，保障一线公司动态成本数据准确性，总部与区域通过开展成本检查等工作对子公司成本信息反映的及时性和准确性进行监督。

③ 资金

公司的融资与结算业务由总部统一管理。年内，公司修订了包括《万科集团资金管理制度》、《万科集团资金业务操作细则》、《战略合作实施细则》等在内的制度，明确公司资金管理、结算要求，加

强资金业务管理和控制，从而降低资金使用成本并保障资金安全。各一线公司银行账户开销户均需由投融资与营销管理部审批确认；所有非资本市场对外融资也由投融资与营销管理部统一安排，经各级负责人审批后方可进行；付款方面，公司主要经营付款由投融资与营销管理部统一结算。同时，投融资与营销管理部通过定期编制月度动态资金计划、年度资金计划以加强资金管理的计划性，并对一线公司的资金计划完成情况进行跟踪，及时调整资金安排。

④ 采购

公司采购管理部负责采购业务的管理控制。公司制定包括《万科集团工程款支付管理规定》、《工程采购管理办法》、《工程采购实施细则》、《供应商管理细则》、《战略采购实施细则》等采购管理制度，以规范采购业务操作，加强集中采购、推行战略合作等采购模式，招标投标等多种采购方式，兼顾采购的效益、效率和规范性，并运用采购管理平台提升采购的效率和透明度。通过招标投标方式，严格进行资质预审、经济标和技术标评审，在公平、公正、充分竞争的基础上择优选择供应商，保证采购成本和质量的合理性；通过集中采购，整合内部需求和外部资源，最大限度发挥采购量的优势以实现规模效益；通过战略合作，在对总包/关键产品/服务供应商进行全面评估的基础上，与评价为最优的供应商建立长期、紧密、稳定的合作关系，以达到最优采购绩效；各一线公司均使用采购平台，有效提高了采购效率和透明度。公司本年推出了核心业务系统平台并在所有一线公司和项目部进行应用，进一步加大对项目采购规划、采购计划的管理力度，保证大批量项目及时交付。在采购付款环节，公司加强了对支付环节的审查、核对以及对供应商的后续评估，以保证付款的准确性及合理性。

⑤ 重大投资

公司投融资与营销管理部负责管控投资业务，目前已制定及修订了包括《万科集团新项目发展制度》、《万科集团资本投资与融资管理办法》等在内的投资管理制度，结合定期发布投资策略并使用新项目决策平台对重大投资进行管理。公司始终坚持“精挑细选”的策略，重点考虑价格的合理性和风险的可控性，严格评估项目收益的可行性，通过严格的分级授权审批程序对重大投资实施全程监控，确保新项目获取安全、合法、审慎、有效。公司对投资实行区域本部审查、总部决策的控制模式，一线公司的投资项目，除重大战略并购外，均由区域本部进行项目初步审查，经总部相关专业部门联合评审后，报由公司管理层组成的投资与决策委员会在董事会授权范围内进行决策；公司重大战略并购投资经公司相关专业部门联合评审后，由投资与决策委员会直接在董事会授权范围内进行决策。项目投资金额超过公司董事会授权的，需在报董事会审议通过后方可实施。

⑥ 对子公司的管理

公司构建了总部、区域、一线的三级架构体系。在三级架构体系下，总部对区域本部和一线公司的授权和职责划分坚持不相容职责相分离原则；总部各专业部门统一制定相关制度，对一线公司进行专业指导；并通过内部审计、专业检查、监事巡查等手段，检查、监督公司各层级职责的有效履行。

(1) 公司对子公司的设立、转让、注销等业务实施控制，制定了包括《万科集团法人事项管理办法》在内的一系列管理制度，规范各项股权变更业务的控制流程。对于超过公司董事会授权范围的子公司设立、对外转让股权、子公司注销清算等业务，除履行公司内审批程序外，还需报公司董事会审议通过后方可加以实施；对于董事会授权范围内的法人事项则在管理层决策后，报董事会备案。

(2) 重大事项报告与审议方面，公司建立了统一规范的报告渠道和方式，制定了《万科集团信息管理办法》，还通过包括经营管理例会、总裁办公会等在内的定期、不定期专题办公会议，及时把握公司的整体经营状况，决策重大经营管理事项。一线公司定期向总部上报各类经营信息，对临时重大事项，即时向区域或总部相关职能部门专项报告。

(3) 财务核算管理方面，各一线公司适用统一会计标准，执行统一的会计政策，总部财务与内控管理部制定并修订了包括《万科集团会计管理及核算规范》、《万科集团内部往来、内部交易核算规范》等一系列财务核算管理制度，指导一线公司的财务核算工作。财务报告期末，各一线公司须按照总部财务与内控管理部发布的“结算通知”要求报送各项财务报表及管理报表，每季度末由总部财务与内控管理部对各一线公司的核算质量进行考核与评价。

(4) 日常经营管理方面，公司修订了《万科集团资本投资与融资管理办法》，分别从资本核定与资源占用管理、新项目投资资金管理、内外部融资管理等方面规范一线公司资本投资、融资及运营行为，实行动态监控与管理。

⑦ 关联交易

公司关联交易采取公平、公开、公允、自愿、诚信原则，关联交易按照公平市场价格定价，充分保护各方投资者的利益，必要时聘请独立财务顾问或专业评估师对相关交易进行评价并按规定披露，所有关联交易均履行必要的授权批准程序。根据《深圳证券交易所股票上市规则》和《公司章程》的相关规定，公司明确划分股东大会和董事会对关联交易的审批权限。重大关联交易在经独立董事事前认可后，方可提交董事会审议。披露关联交易时，同时披露独立董事的意见。

⑧ 对外担保

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

⑨ 募集资金使用

公司根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《上市公司证券发行管理办法》等法律法规的相关规定，制定《万科企业股份有限公司募集资金管理办法》，对募集资金的存储、使用、变更、监督等进行明确规定，严格规范募集资金管理。公司对募集资金采取专户存储、专款专用的原则，由总部投融资与营销管理部进行统一管理，并聘请外部审计师对募集资金存放和使用情况进行审计，审计结果和投资项目进展情况在定期报告中予以披露。

⑩ 信息披露

公司根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《上市公司信息披露管理办法》、《深圳证券交易所上市规则》、《公司章程》等有关规定，制定了《万科企业股份有限公司信息披露管理办法》，通过分级审批控制，保证各类信息以适当的方式及时准确完整地向外部信息使用者传递。公司董事会办公室负责及时跟踪监管部门的披露要求和公司须披露的信息。公司公开披露的信息文稿由董事会办公室负责起草，由董事会秘书进行审核，在履行审批程序后加以披露。公司选择《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》、《证券日报》、巨潮网站等媒体作为信息披露的渠道，所披露的任何信息均首先在上述指定媒体披露。公司董事会办公室设专人负责回答投资者所提的问题，相关人员以已公开披露的信息作为回答投资者提问的依据。同时通过公司外部网络中的投资者关系栏目及时更新相关信息，与广大的投资者进行广泛交流。

公司相关制度规定，信息披露相关当事人对所披露的信息负有保密义务，在未对外公开披露前不得

以任何方式向外界透露相关内容。公司对所披露信息的解释由董事会秘书执行，其它当事人在得到董事会授权后可对所披露信息的实际情况进行说明。董事会办公室根据信息披露需要在全公司范围内收集相关信息，在该等信息未公开披露前，所有相关人员均应履行保密职责。凡违反信息披露要求的，对相关责任人给予批评、警告处罚，情节严重的给予行政和经济处分，并视情形追究法律责任。2010 年公司建立起年报信息披露重大差错责任追究制度，进一步明确信息披露责任。

D. 信息与沟通

公司制定了包括《万科集团信息管理办法》、《万科集团信息保密制度》、《集团总部会议管理规定》等在内的各项制度，规范公司内经营管理信息传递活动。日常经营过程中，建立了定期与不定期的业务与管理快报、专项报告等信息沟通制度，便于全面及时了解公司经营管理信息，并通过各种例会、办公会等方式管理决策，保证公司的有效运作。

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

在与客户、合作伙伴、投资者和员工关系方面，公司已建立起较完整透明的沟通渠道，在完善沟通的同时发挥了对公司管理的监督作用。对客户，公司本着“与客户一起成长，让万科在投诉中完美”的客户理念，设立了覆盖总部、地产、物业的多种投诉沟通渠道，与客户进行良性互动；对投资者，公司除了通过法定信息披露渠道发布公司信息外，投资者还可以通过电话、电子邮件、访问公司网站、直接到访公司、参与公司组织的网络路演和见面会等方式了解公司信息，公司建立网络辅助系统及时响应投资者的各类需求，保证投资者及时了解公司的经营动态，通过互动加强对公司的理解和信任；对员工，设立多条内部沟通渠道，保证沟通顺畅有效；对合作伙伴，倡导合作共生共赢，保持良好的合作关系。

E. 内部监督

公司已经建立起涵盖总部、区域、一线三个层面的监督检查体系，通过常规检查、专项检查以及聘请第三方检查等多种形式对各业务领域的控制执行情况进行评估和督查，有利于提高内控工作质量。公司设立专门负责受理违反职业道德行为的阳光网（<http://5198.vanke.com>），并对外公示，提供多种举报渠道，鼓励实名举报。审计监察部履行内部反舞弊职能，开展专项调查，发挥监督作用。监事会建立了对各一线公司的巡查机制，通过现场走访、员工约谈等方式，共同促进内控管理水平提高。

F. 重点控制活动中的问题及整改计划

公司针对内部管理风险，提出了“实质内控”的内控管理模式，关注内控的建设，强调对风险的实质性消除或降低，避免内控缺陷的重复发生。同时，注重通过 IT 手段或流程方法根本性的解决问题，最终提升内控管理水平。通过公司自我评价及整改，截至 2011 年 12 月 31 日，本公司内部控制体系基本健全，未发现对公司治理、经营管理及发展有重大影响之缺陷及异常事项。

G. 内部控制自我评价结论

董事会认为，公司已经建立起的内部控制体系在完整性、合规性、有效性等方面不存在重大缺陷。但由于内部控制固有的局限性、内部环境以及宏观环境、政策法规持续变化，可能导致原有控制活动不适用或出现偏差，对此公司将及时进行内部控制体系的补充和完善，为财务报告的真实性、完整性，以及公司战略、经营目标的实现提供合理保障。

七、股东大会情况简介

1. 2010 年度（第 23 届）股东大会

公司 2010 年度股东大会会议通知于 2011 年 3 月 8 日在《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》和香港 IRAsia.com 刊登，股东资格确认日为 2010 年 3 月 22 日。

本次股东大会于 2011 年 3 月 31 日上午 9:30 在深圳市盐田区大梅沙环梅路 33 号万科中心举行。参加本次股东大会的股东（授权股东）共 165 人，代表股份 3,010,902,494 股，占公司有效表决权股份总数的 27.38%。其中，A 股股东（授权股东）共 122 人，代表股份 2,909,794,627 股，占公司有效表决权 A 股股份总数的 30.06%；B 股股东（授权股东）共 43 人，代表股份 101,107,867 股，占公司有效表决权 B 股股份总数的 7.69%。

本次股东大会审议并通过了（1）2010 年度董事会报告；（2）2010 年度监事会报告；（3）2010 年度报告及经审计的财务报告；（4）2010 年度利润分配及分红派息方案；（5）关于 2011 年度续聘会计师事务所的议案；（6）关于授权公司在指定支出额度内开展企业公民相关工作的议案。并以累积投票方式选举王石、乔世波、郁亮、孙建一、王印、肖莉、蒋伟为第十六届董事会董事，选举齐大庆、张利平、陈茂波、华生为第十六届董事会独立董事。

本次股东大会决议公告 2011 年 4 月 1 日刊登于《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及香港 IRAsia.com。

2. 2011 年第一次临时股东大会

公司 2011 年第一次临时股东大会会议通知于 2011 年 3 月 23 日在《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》和香港 IRAsia.com 刊登，股东资格确认日为 2011 年 3 月 28 日。

本次股东大会现场会议于 2011 年 4 月 8 日下午 14:00 在深圳市盐田区大梅沙环梅路 33 号万科中心举行。参加本次股东大会现场会议和网络投票的股东（授权股东）共 780 人，代表股份 4,224,460,742 股，占公司有效表决权股份总数的 38.42%。其中，A 股股东（授权股东）共 541 人，代表股份 3,717,962,113 股，占公司 A 股有效表决权股份总数的 38.41%；B 股股东（授权股东）共 242 人，代表股份 506,498,629 股，占公司 B 股有效表决权股份总数的 38.52%。

本次股东大会审议并通过了（1）《万科企业股份有限公司 A 股股票期权激励计划（草案修订稿）》。并逐项表决通过了①股票期权激励对象的确定依据和范围；②激励计划所涉及的标的股票来源和数量；③激励对象获授的股票期权分配情况；④激励计划的有效期限、授权日、等待期、行权安排、标的股票禁售期；⑤股票期权的行权价格和行权价格的确定方法；⑥股票期权授予和行权条件；⑦股票期权激励计划的调整方法和程序；⑧股票期权会计处理；⑨公司授予股票期权及激励对象行权的程序；⑩公司与激励对象的权利义务；⑪激励计划的变更、终止等特殊情形下的处理方式。（2）关于提请股东大会授权董事会办理股票期权激励计划相关事宜的议案；（3）关于建立《万科企业股份有限公司股票期权激励计划实施考核办法》的议案；（4）关于与华润合作的议案。

本次股东大会决议公告 2011 年 4 月 9 日刊登于《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及香港 IRAsia.com。

八、董事会报告

1. 管理层讨论与分析

市场环境变化与管理层看法

报告期内，全国商品房销售面积 10.99 亿平方米，销售金额 5.91 万亿元，同比分别增长 4.9% 和 12.1%，增速较 2010 年进一步放缓。前三季度，一二线城市成交低迷，三四线城市上升较快，全国商品房成交面积总体上仍保持增长，同比分别增长 14.9%、11.6% 和 12.9%。第四季度三、四线城市的销售也出现放缓，全国商品房成交面积同比下降 7.1%。

公司重点关注的 14 个城市（深圳、广州、东莞、佛山、上海、苏州、无锡、杭州、南京、北京、天津、沈阳、成都、武汉），继 2010 年成交面积同比下降 29.6% 之后，2011 年继续下降 19.2%。

上述 14 城市 2011 年第二、三、四季度的住宅批准预售面积相对第一季度分别增长了 77.5%、100.3%

和 86.4%，但成交面积却分别下降了 15.8%、10.2%和 15.9%。由于新增供应增加而市场成交下滑，存货规模持续上升，去化周期不断延长。2011 年 14 城市的成交批售比（商品住宅成交面积/同期的住宅批准预售面积）由 2010 年的 0.94 进一步下降至 0.70，接近 08 年的 0.63，其中，9-12 月的成交批售比仅为 0.54，已经和 08 年市场最低谷时相当。

三季度后，为促进销售，在一大批有影响力的企业带动下，打折促销开始成为行业内的普遍情况。各地价格上涨的现象受到遏制，房价松动和回落的城市数量日益增多。根据国家统计局近期发布的数据，2012 年 1 月，全国 70 个大中城市的新建商品住宅价格环比无一上涨，全部下降或持平。

前三季度，央行三次上调人民币存贷款基准利率，流动性呈现紧缩态势。根据央行统计，2011 年全部金融机构人民币各项贷款增加 7.47 万亿元，同比减少约 6%；其中房地产贷款累计增加 1.26 万亿元，同比减少约 38%。同时，银监会也加大了对房地产信托风险的关注力度，进一步严格了相关管理制度。受这些因素的影响，房地产行业的融资渠道大幅收缩。

2011 年，全国房地产开发资金来源中，国内贷款的比例仅 15.1%，为历年来的最低点。由于销售速度的下降，开发资金来源中，主要由销售回款构成的“其他资金”的比例也较 2010 年下降 2.2 个百分点，较 2009 年下降 5.5 个百分点。国内贷款和销售回款历来是房地产行业最主要的资金来源渠道，上述两项指标的下降使得行业的资金压力明显加大，也导致企业的土地购置和开发投资行为大幅萎缩。

由于信贷额度不足，2011 年下半年后，商业银行普遍提高了首次置业的首付成数，并逐渐将首次购房贷款利率上调至基准贷款利率的 1.05-1.1 倍，部分城市的一些银行甚至停止发放购房商业贷款。特别是 9 月份之后，首次购房者获得贷款的难度明显增加。贷款额度不足和信贷成本的上升，降低了首次自住购房家庭的支付能力。这一问题近期已获得有关部门的重视。为落实差别化住房信贷政策，央行于 2012 年初再度强调银行要“满足首次购房家庭的贷款需求”。

随着抑制物价上涨幅度取得成效，为缓解流动性偏紧的局面，央行于 2011 年 11 月 30 日宣布下调存款准备金率，2012 年 2 月 24 日，再度下调存款准备金率 0.5 个百分点。预计未来一段时期，社会整体流动性环境相比 2011 年可能会有所改善，但另一方面，由于调控的方向并未发生变化，房地产行业的融资环境是否能相应改善还有待观察。

由于销售回款速度下降、行业融资渠道收缩，报告期内，房地产企业的投资能力和投资意愿普遍减弱。全国房屋新开工面积增速由 2010 年的 40.7%下降至 16.2%，且增速自 8 月后逐月下滑，12 月单月新开工面积已同比下降 24.8%。相比之下，房地产开发投资的调整幅度较小，增速由 2010 年的 33.2%下降至 27.9%，但在年底时也呈现出加速下滑的趋势。由于投资数据的变化存在一定的滞后性，预计未来一段时间，投资下滑的趋势会体现得更加充分，未来两年的新房供应存在风险。

受商品房市场调整的影响，土地市场在三、四季度降温趋势明显，体现为土地市场溢价幅度持续缩小，流拍率进一步上升，底价成交的情况日益普遍。16 个可公开查询数据的主要城市（深圳、广州、东莞、佛山、上海、杭州、南京、苏州、宁波、北京、天津、沈阳、大连、成都、武汉、重庆）第四季度的土地流拍率大幅增加至 37%，溢价成交率仅为 11%，均已接近 2008 年低谷水平。

报告期内，全国大力建设保障房的计划得到贯彻和落实，全年开工建设的保障性住房超过 1000 万套。根据计划，2012 年政府还将继续推进保障性住房建设，新开工建设保障性住房将达到 700 万套。公司一贯认为，住房保障体系充分发挥作用，是调控取得成功的重要标志，也是行业长期健康稳定发展所必需的条件。一直以来，公司积极参与保障性住房的开发，探索保障房的可持续运营模式，为保障房建设事业贡献专业能力。

经营业绩与分析

报告期内，面对市场环境的巨大变化，公司坚持面向自住购房者的产品定位，始终贯彻快速销售的策略，积极应对，取得较为良好的销售业绩。

2011 年，公司共实现销售面积 1075.3 万平方米，销售金额 1215.4 亿元，同比分别增长 19.8%和 12.4%。已进入的 54 个城市中，公司在 25 个城市的销售业绩名列当地市场前三甲，其中，在深圳、东莞、佛山、天津、沈阳、长春、鞍山、青岛、镇江、无锡、武汉等 11 个城市排名第一，在上海、成都、苏州、烟台、唐山等城市排名第二。公司旗下销售额在 50 亿元以上的一线公司数量也由 2010 年的 8 家增加至 13 家（北京、深圳、上海、广州、沈阳、武汉、天津、苏南、东莞、佛山、长春、成都、青岛），市场地位得到进一步巩固和提升。

公司的产品结构依然延续了以中小户型普通商品房为主的特征，所销售的住宅中，144 平方米以下户型占比达到 88%。

报告期内，公司实现营业收入 717.8 亿元，同比增长 41.5%，实现净利润 96.2 亿元，同比增长 32.2%。实现结算面积 562.4 万平方米，结算收入 706.5 亿元，同比分别增长 24.4%和 41.2%。

截至 2011 年末，公司合并报表范围内已销售未结算资源面积合计 1085 万平方米，对应合同金额 1222 亿元，较 2010 年末分别增长 59.6%和 49.0%。

2011 年公司房地产业务结算毛利率 28.79%，较 2010 年下降 0.96 个百分点，结算净利率 15.01%，较 2010 年下降 0.51 个百分点。由于房地产行业的结算相对于销售存在一定的滞后性，报告期内公司所结算的项目，大部分为 2010 年底的已售未结资源以及 2011 年上半年所销售项目。该等项目销售时，市场价格尚未出现明显调整；同时，公司近年来在成本控制和费用管理上的努力，一定程度上也使盈利能力获得提升。受这些因素影响，公司 2011 年的结算利润率仍维持较高水平。但 2011 年下半年后，随着市场景气度的下滑，企业打折促销行为增加，住宅销售的毛利率亦不可避免的受到影响。随着市场调整的进行，销售的困难程度增加，2011 年公司营销费用和管理费用占销售金额的比重均为 2.1%，比 2010 年都有所上升。预计未来一段时期，公司的结算毛利率和净利率相对于 2011 年将有所下降。

2011 年，公司实现新开工面积 1448 万平方米，相比年初计划的 1329 万平方米增长 9.0%。实现竣工面积 659 万平方米(其中公司合并报表范围内项目竣工 597 万平方米)，相比年初计划的 729 万平方米减少 9.6%。

期内，主要城市的土地出让底价尚未出现明显回调，未来的市场仍具有较大不确定性，公司在新项目获取上仍然保持了相对审慎的态度。期内，公司新增加开发项目 52 个，按万科权益计算的占地面积约 416 万平方米（对应规划建筑面积约 922 万平方米），平均楼面地价约 2707 元/平方米。此外，公司还参与城市更新改造类项目 6 个，根据当前规划条件，相关项目按万科权益计算的占地面积约 69 万平方米（对应规划建筑面积约 227 万平方米），预计平均楼面综合改造成本和地价约 2010 元/平方米。年内，公司在深耕现有城市的基础上，新进入芜湖、秦皇岛、太原、晋中等城市。

截至报告期末，公司规划中项目按万科权益计算的建筑面积合计 3547 万平方米，基本可满足未来两到三年的开发需求。

期末，公司各类存货中，已完工开发产品（现房）72.4 亿元，占比 3.5%；在建开发产品 1380.0 亿元（其中包含已售出未结算产品），占比 66.2%；拟开发产品（对应规划中项目）629.9 亿元，占比 30.2%。

公司坚持稳健经营，财务状况良好。截至报告期末，公司的净负债率为 23.8%，继续保持在行业较低的水平。因预收账款由 2010 年底的 744.1 亿元大幅增长至 1111.0 亿元，公司的资产负债率相比 2010 年同期的 74.7%有所上升至 77.1%，但预收账款并不构成实际的偿债压力，剔除预收账款后，公司其他负债占总资产的比例为 39.6%，相比 2010 年底的 40.2%有所降低。公司的债务结构健康，有息负债占全部负债的比例仅 22.1%，且有息负债中，长期有息负债的比例为 53.2%。

由于销售好于市场整体，在投资上坚持谨慎的策略，公司在行业整体融资环境相对紧张的情况下，仍然保持着相对良好的资金状况。截至报告期末，公司持有货币资金 342.4 亿元，远高于短期借款和一年内到期的长期借款总额 235.7 亿元，足以确保经营的安全性和稳定性。

2011 年管理回顾

2011 年，公司工程管理面积超过 3300 万平方米，全年交付住宅套数超过 6 万套。为确保施工安全和交付质量，公司坚持“零容忍”的安全生产理念，严格执行质量安全“拉闸”制度。年内，公司强化了实测实量机制，完善了观感质量评价体系，优化了开工管理流程，加强了管理问责制度，取得积极成效。由独立第三方所进行的客户调查数据显示，公司业主总体满意度维持高位，已入住业主的总体满意度稳中有升。在交付规模扩大超过 50%的情况下，公司 2011 年的重大安全事故率大幅下降，产品质量进一步提高，平均实测合格率超过 95%。

为应对大规模施工给工程质量带来的挑战，充分发挥规模效益，公司持续推进规模型战略总包，年内与中国建筑第四工程局有限公司、上海建工（集团）总公司签订战略合作协议。截至目前，规模型战略总包业务量已占到公司施工总建筑面积的 21%。同时，公司开始与战略合作伙伴探讨充分利用各方优势，共同推进住宅工业化的可能性。

报告期内，公司工业化覆盖范围进一步扩大。开展工业化的公司由 2010 年的 8 家增加到 10 家，全年实现工业化开工面积 272 万平方米，较年初计划的 200 万平方米增加 36%。

公司积极推进绿色战略，加大对绿色建筑的推广力度，强化对绿色技术的研究和应用。2011 年，公司获得绿色三星认证项目的规划建筑面积达到 273.7 万平方米，同比增长 265%，其中住宅部分 268.4 万平方米，占全国同期获得绿色三星认证住宅面积总量的 50.7%；从 2011 年 6 月开始，公司要求所有具备规划条件的新开工项目，都参照不低于绿色一星的标准来设计和建造。此外，公司开始筹建北京绿色建筑公园，并与英国建筑研究院（BRE）展开合作，力图将其打造为国内最先进的绿色建筑理念推广平台。

报告期内公司继续完善和丰富产品线，加强了对活跃长者住宅研发、社区可持续发展等新课题的探索。

期内，公司通过了 A 股股票期权激励计划并开始实施。截至目前，公司已基本形成了固定薪酬、短期和长期激励相结合的薪酬结构体系，进一步完善了股东和职业经理人团队之间的利益共享和约束机制，从制度上确保了股东利益导向战略的落实。

随着行业的发展，职业经理人面临更多选择，其流动也日益频繁。2011 年公司三位执行副总裁离职，自主创业或另谋发展。这是万科职业经理得到社会认可的表现，同时也提醒公司需要更加关注人才的竞争。报告期内，公司继续加强人才梯队建设，进一步强化自身在企业文化、制度建设方面的优势，不断探索和完善薪酬、激励机制，增强对优秀人才的吸引力。

报告期内，公司项目获得省级及全国性奖项 104 项，充分展示了公司良好的工程管理和文明施工形象，其中深圳龙华公共租赁住房项目由于将工业化技术引入保障房建设，受到各级政府的表彰。北京西红门和半步桥公共租赁住房项目获得中国首届“保障性住房设计竞赛”二等奖。东莞松山湖 1 号二期、广州金域蓝湾二期和北京红狮家园项目（保障房项目）获得中国土木工程詹天佑大奖住宅小区优秀工程质量奖。

报告期内，公司连续第九次获得经济观察报社与北京大学管理案例研究中心评选的“中国最受尊敬企业”称号。在《财富》（中文版）公布的“2011 最受赞赏的中国公司”名单中，公司在“房地产开发”行业榜中列第 1 位。在国务院发展研究中心企业研究所、清华大学房地产研究所和中国指数研究院等组织的评选中，公司获得“2011 中国房地产百强企业综合实力 TOP10”第一名。

公司在员工管理、雇主品牌和企业文化建设方面的努力获得广泛认可。全球著名人力资源管理咨询公司怡安翰威特举办的“2011 年中国最佳雇主”评选活动中，公司成为唯一一家上榜的房地产企业。在由《财富》杂志公布的“最善于培养领袖的 25 大公司”排行榜上，公司位列亚太区榜单第 4 位。

报告期内，万科物业荣膺“全国物业服务企业综合实力排名第一”称号。在中国房地产 TOP10 研究组”发布的 2011 中国物业服务品牌价值研究成果中，万科物业继 2010 年后再度荣获“中国物业服务优秀品牌企业”第一名。

公司和投资者保持良好的沟通，年内接待投资者来访、组织电话会议超过 620 次，并通过网上推介、业绩见面会、机构走访等方式主动加强和投资者的互动，赢得外界好评。报告期内，在由 IR Global Rankings (IRGR) 评选的中国区投资者关系大奖中，公司荣获 A 股上市公司优秀奖以及最佳首席执行官奖。在《新财富》杂志组织的第七届金牌董秘评选活动中，公司董事会秘书再次当选“金牌董秘”和“最受机构投资者欢迎董秘”。

2012 年发展展望

2012 年，公司将坚持市场导向、客户导向、股东导向、战略导向，以更高的标准审视各项工作，积极应对市场挑战。

在计划交付房屋规模进一步扩大的情况下，公司将继续把确保安全生产和产品质量作为工作重点。

公司将大力弘扬“工程师文化”，启动“千亿计划”，组织大批工程系统管理人员和技术骨干赴日研修，全面学习发达国家先进的工程管理经验，并计划建立项目试点，引入国外资深管理人员，树立管理标杆，推动公司质量管理能力迈上新的高度。

在市场调整的背景下，如何确保盈利能力，是公司未来所面临的一项挑战。为此，公司将把成本管理作为一项重点工作。2011 年，公司已经建立了集团标准成本体系和成本适配体系，同时加强了对无效

成本的防范。在此基础上，成本管理工作将围绕“提高基础工作质量”和“加强成本监控”两个重点，推动制度和体系的落实，加大对施工、建材市场的研究与监测，强化成本信息系统建设，通过内外对标，提升成本测算、管控、分析、执行能力。

为了确保在建设规模逐年扩大的情况下采购部品质量的稳定性，同时充分发挥公司的规模优势，公司从 2009 年开始逐步推进集团集中采购，目前已经建立起相对成熟的集中采购体系。未来公司将进一步加强采购前质量检查，加强材料进场检验力度。

公司在拓展新项目方面会更加严格，坚决贯彻“宁可错过，绝不拿错”的方针，在稳健经营的基础上，关注土地市场可能出现的调整，择机获取可满足未来持续经营需要的土地资源。

2012 年，公司现有项目预计新开工面积 1328 万平方米，竣工面积 890 万平方米。为确保产品适销对路，公司将坚持“为普通人盖好房子”的产品理念，保持对市场成交变化的持续跟踪，加强对客户实际需求的研究分析，从产品面积、功能等方面，不断优化新开工结构，做好、做对产品。

未来一段时期，行业的资金环境依然不容乐观。公司将坚持“现金为王”的策略，确保经营的安全性和稳健性；同时，公司将充分利用自身在资本市场的信誉和品牌优势，积极拓展融资渠道。公司将继续开展合作机制创新，为经营发展争取更多的资源支持。

公司将继续深化工业化技术和绿色建筑技术的应用。2012 年计划完成 300 万平方米以上工业化项目开工目标，以达到国家绿色三星标准为目标的项目计划新开工面积 300 万平方米以上。

公司将继续坚持专注于普通住宅市场的发展策略，同时，公司也将在巩固传统业务的基础上，以客户需求为导向，结合城市发展和居住需求的变化趋势，逐渐加强对符合城市发展方向、能够与住宅相配套的其他物业类型的探索，进一步强化自身的综合开发能力，为业务发展拓展新的空间。

2. 公司经营情况

(1) 主营业务的范围及其经营状况

A. 按行业划分

公司为专业化房地产公司，主要产品为商品住宅，2011 年公司销售面积 1075.3 万平方米，销售金额 1215.4 亿元，同比分别增长 19.8% 和 12.4%。

2011 年全国商品房销售总额为 59,119 亿元。按此口径计算，2011 年公司在全国的市场占有率为 2.06%，与 2010 年持平。

报告期内，公司房地产项目结算面积 562.4 万平方米，同比增长 24.4%，结算收入 706.5 亿元，同比增长 41.2%，结算成本 426.3 亿元，同比增加 43.9%；房地产业务的营业利润率为 28.79%，比上年减少 0.96 个百分点。

单位：人民币万元

行业	营业收入		营业成本		营业利润率 ^注	
	金额	增减	金额	增减	数值	增减
1. 主营业务	7,121,977.18	41.14%	4,307,639.88	43.69%	28.68%	减少 0.93 个百分点
其中：房地产	7,064,685.54	41.21%	4,262,607.72	43.86%	28.79%	减少 0.96 个百分点
物业管理	57,291.64	33.05%	45,032.16	28.90%	14.62%	增加 1.18 个百分点
2. 其他业务	56,297.80	123.13%	15,176.48	60.46%	62.62%	增加 33.24 个百分点
合计	7,178,274.98	41.54%	4,322,816.36	43.74%	28.94%	减少 0.67 个百分点

注：营业利润率数据已扣除主营业务税金及附加。

B. 按投资区域划分

	主营业务收入 (万元)	比例	净利润 (万元)	比例	结算面积 (平方米)	比例
广深区域	2,528,345.97	35.79%	421,496.19	39.76%	1,775,144.55	31.56%
上海区域	2,061,342.99	29.18%	342,877.38	32.35%	1,391,878.49	24.75%
北京区域	1,695,660.26	24.00%	222,185.34	20.96%	1,551,015.15	27.58%

成都区域	779,336.32	11.03%	73,497.64	6.93%	906,220.91	16.11%
合计	7,064,685.54	100.00%	1,060,056.55	100.00%	5,624,259.10	100.00%

(2) 公司主要全资附属企业经营情况及业绩

单位：人民币万元

公司名称	权益	2011年营业收入	2011年净利润	2011年末总资产	2011年主要开发项目
深圳市海轩投资发展有限公司	100%	208,432.06	37,114.97	90,891.23	深圳万科红
广州市番禺向信房地产有限公司	100%	190,414.49	32,456.32	417,594.54	广州红郡
南京金域蓝湾置业有限公司	100%	205,237.52	32,128.58	342,426.88	南京金色城品、南京金域蓝湾
上海万科蓝山小城置业有限公司	100%	181,498.31	39,644.14	97,141.64	上海第五园
北京万科企业有限公司	100%	159,214.94	50,823.77	1,563,573.13	北京蓝山一期、北京红狮家园一期、北京城市花园
宁波万科房地产开发有限公司	100%	154,741.02	36,189.32	266,663.70	宁波金色水岸
深圳市万科南城房地产有限公司	100%	153,040.99	32,809.94	144,420.78	深圳第五园
广州市万新房地产有限公司	100%	133,286.67	31,204.53	208,615.68	广州万景德
沈阳万科浑南金域房地产开发有限公司	100%	116,896.36	15,053.74	147,664.69	沈阳金域蓝湾
深圳万科华昱花园房地产开发有限公司	100%	106,540.01	27,348.91	119,126.84	深圳金色半山

(3) 经营计划实施情况

公司聚焦主流客户自住需求，积极推动销售，取得良好的表现。2011年公司实现销售面积 1075.3 万平方米，销售金额 1215.4 亿元，同比分别增长 19.8%和 12.4%。

年初公司计划全年新开工面积 1329 万平方米，竣工面积 729 万平方米。2011 年公司实际完成开工面积 1448 万平方米，比年初计划略高。因为装修房比例提高、用工紧张、施工受扰等因素，公司部分项目的竣工受到影响，全年公司实际实现竣工面积 659 万平方米，比年初计划减少 9.6%。

2011 年主要项目开发情况

单位：平方米

项目名称	位置	权益	占地面积	规划建筑面积	11年开工面积	11年竣工面积	截止11年末竣工面积
广深区域							
深圳万科中心	盐田区	100%	61,730	80,201	-	-	26,000
深圳天琴湾	盐田区	100%	253,990	25,040	1,150	-	5,890
深圳盐田中轴线项目	盐田区	100%	137,250	345,270	-	-	-
深圳金域华府	宝安区	100%	68,310	196,182	-	73,840	189,441
深圳金色领域	宝安区	100%	65,364	161,856	85,366	68,518	68,518
深圳溪之谷	宝安区	60%	158,639	47,270	-	-	-
深圳翡丽郡	宝安区	55%	77,265	254,930	28,762	-	-
深圳第五园	龙岗区	100%	421,916	595,982	118,785	69,849	478,294
深圳金色半山	龙岗区	100%	62,474	96,969	-	52,778	52,778
深圳九州项目	龙岗区	100%	201,833	967,428	85,794	-	-
深圳千林山居	龙岗区	100%	198,597	361,753	45,911	68,512	204,907
深圳万科红	龙岗区	100%	31,337	150,370	58,041	83,135	83,135
深圳金色沁园	龙岗区	90%	37,740	69,608	-	68,939	68,939
深圳布吉水径项目	龙岗区	60%	164,989	455,134	-	-	-
深圳公园里	龙岗区	65%	104,819	471,915	-	-	-
深圳浪骑项目	龙岗区	100%	41,487	22,380	-	-	-
深圳金域缙香	坪山新区	100%	104,801	315,808	79,561	-	80,267
深圳渔一村项目	南山区	80%	19,500	142,000	-	-	-
深圳南苑新村项目	南山区	80%	82,600	581,700	-	-	-
东莞棠樾	塘厦镇	51%	596,786	412,504	35,345	39,119	139,041
深圳大甲岛	惠州市	100%	364,450	93,340	-	-	-

惠州双月湾	惠东县	67%	704,223	1,139,325	204,700	-	-
惠州金域华庭	惠城区	100%	151,298	313,678	65,951	83,548	139,242
惠州双月湾后续项目	惠东县	67%	28,000	56,000	-	-	-
广州金域蓝湾	白云区	50%	144,657	433,584	-	35,958	310,177
广州金沙洲 B04	白云区	100%	17,207	30,973	-	30,973	30,973
广州白云新城	白云区	100%	24,052	94,264	-	-	-
广州柏悦湾	荔湾区	100%	38,111	135,689	-	35,635	117,573
广州同福西	海珠区	100%	9,929	85,279	46,078	39,201	39,201
广州府前一号	南沙区	95%	134,760	269,520	-	-	-
广州兰乔圣菲	花都区	49%	210,288	124,338	-	-	61,508
清远万科城	清远市	100%	689,326	1,356,279	21,600	-	-
清远万科华府	清远市	100%	79,164	312,820	126,000	-	-
广州东荟城	萝岗区	55%	177,588	454,175	136,002	-	-
广州科学城 B 地块	萝岗区	33%	109,748	274,370	-	-	-
广州金色城品	番禺区	100%	58,093	72,549	-	66,278	72,549
广州红郡	番禺区	100%	364,651	571,743	174,322	71,426	71,426
东莞金域松湖	松山湖园区	51%	136,151	381,000	60,329	-	-
东莞虹溪诺雅	松山湖园区	100%	349,951	267,450	10,332	44,889	130,979
东莞虎门紫台	虎门镇	100%	60,570	151,426	118,666	-	-
东莞长安万科中心	长安镇	100%	75,653	249,654	44,462	-	-
东莞万科大厦	南城区	100%	4,771	42,937	42,937	-	-
东莞金域华府	南城区	51%	189,934	493,827	114,632	111,497	155,700
东莞翡丽山	南城区	50%	249,534	374,302	48,822	-	-
东莞金域国际	厚街镇	100%	88,788	257,486	208,641	-	-
东莞常平万科城	常平镇	100%	635,971	442,460	-	38,841	215,754
东莞万科麓湖	大岭山镇	100%	146,674	117,341	34,005	45,309	45,309
东莞金域蓝湾	大朗镇	51%	91,780	183,560	-	49,782	179,662
东莞朗润园	塘厦镇	51%	128,144	256,129	79,908	-	-
东莞松湖中心	松山湖园区	34%	95,506	73,872	-	-	-
东莞松湖中心二区	松山湖园区	25%	30,084	30,084	-	-	-
佛山金域蓝湾	南海区	55%	221,035	574,690	11,731	89,649	89,649
佛山水晶城	顺德区	49%	284,036	710,092	63,500	88,794	88,794
佛山沁园	顺德区	100%	80,571	241,712	-	6,296	6,296
佛山南村项目	禅城区	57%	114,429	564,667	-	-	-
佛山缤纷四季	顺德区	100%	156,840	429,527	42,212	56,852	56,852
佛山天傲湾项目	顺德区	50%	30,382	75,954	55,050	-	-
佛山金色溪谷花园	南海区	100%	66,533	79,839	25,383	-	-
佛山新城湾畔	顺德区	100%	69,877	139,754	-	12,959	139,754
佛山兰乔圣菲	顺德区	100%	127,598	228,002	-	51,176	227,476
佛山金域华府	南海区	100%	110,001	240,170	-	22,529	238,047
佛山万科城	禅城区	100%	337,544	776,350	17,700	-	219,416
佛山金域华庭	南海区	55%	75,916	184,607	-	65,803	144,791
佛山南约项目	禅城区	51%	89,000	373,820	-	-	-
珠海珠宾花园	香洲区	100%	109,917	143,792	-	7,654	25,708
珠海金域港湾	香洲区	50%	78,000	192,203	-	-	-
中山金悦华庭	坦洲镇	100%	32,103	127,789	-	-	-
珠海魅力之城	斗门区	100%	137,061	274,122	-	-	-
珠海城市花园	金湾区	51%	63,233	185,432	103,927	-	-
中山城市风景	中山南区	100%	338,516	523,177	-	85,375	481,276
中山朗润园	中山东区	100%	76,387	175,133	-	24,934	24,934
中山金色家园	东风镇	100%	236,937	829,280	169,200	-	-
中山水晶城	火炬区	65%	219,484	447,589	-	-	-
厦门湖心岛	湖里区	100%	95,098	199,710	-	-	-
厦门金色悦城	翔安区	100%	54,441	109,000	-	63,046	63,046
厦门金域华府	集美区	100%	102,427	443,000	125,872	-	-
厦门万科城	海沧区	40%	189,752	517,690	-	-	-
长沙金域华府	雨花区	60%	238,066	585,091	276,465	128,251	128,251

长沙金域蓝湾	芙蓉区	100%	120,208	363,369	-	-	103,762
长沙城市花园	岳麓区	80%	39,339	157,214	21,608	70,215	70,215
长沙万科城	开福区	70%	204,010	560,543	375,393	119,512	119,512
长沙紫台	天心区	70%	99,770	168,422	-	-	-
长沙金域缙香	岳麓区	78%	43,737	128,026	-	-	-
长沙君捷项目	岳麓区	58%	41,712	179,346	-	-	-
长沙高正项目	雨花区	60%	40,360	169,797	-	-	-
福州金域榕郡	晋安区	100%	166,736	385,988	-	1,275	95,387
福州金域华府	仓山区	100%	16,168	37,599	-	34,399	34,399
福州永泰万科城	永泰县	51%	392,000	556,032	-	-	-
福州万科广场	台江区	100%	93,359	432,407	275,400	-	-
福州金域花园	台江区	60%	25,397	127,129	-	-	-
莆田万科城	荔城区	80%	148,014	329,906	146,092	-	-
三亚森林度假公园	三亚市	65%	942,745	470,814	60,644	-	-
三亚高知园项目	三亚市	65%	387,807	349,026	-	69,185	69,185
三亚湖畔度假公园	三亚市	80%	260,293	301,650	-	-	-
小计			15,237,322	28,983,214	3,846,279	2,175,931	5,394,013
上海区域							
上海重固项目	青浦区	49%	116,524	145,266	22,465	-	-
上海赵巷晶源	青浦区	100%	77,804	79,523	-	62,779	79,523
上海松江乐都路项目	松江区	33%	67,932	108,137	86,633	-	-
嘉兴金域缙香	秀州新区	100%	166,273	282,194	132,447	-	-
上海广富林项目	松江区	45%	130,970	104,778	-	-	-
上海清林径	浦东新区	100%	99,209	148,814	-	-	-
上海五街坊项目	浦东新区	100%	121,463	129,242	-	-	-
南通金域蓝湾	港闸区	55%	99,910	218,650	117,499	-	-
上海铜山街项目	浦东新区	75%	58,550	182,230	52,338	-	-
上海翡翠别墅	闵行区	49%	296,295	285,793	23,147	80,433	143,823
上海滨江项目	浦东新区	100%	38,753	103,132	-	-	-
上海蓝山小城	浦东新区	100%	433,180	209,171	-	57,476	209,171
上海金色城市	浦东新区	60%	405,627	809,929	-	-	244,437
上海琥珀项目	宝山区	100%	231,753	241,169	-	91,230	168,599
上海菊园项目	嘉定区	50%	90,013	180,026	44,624	-	-
上海花园小城	闵行区	100%	140,678	207,773	-	32,523	207,773
上海吴中路 187	闵行区	100%	61,724	145,065	-	14,513	145,065
上海七宝 53 号项目	闵行区	100%	49,294	126,869	-	-	-
上海城花新园	闵行区	51%	287,741	334,669	13,750	52,681	92,959
上海七宝 35 北块	闵行区	51%	39,366	69,913	-	-	-
上海虹桥 03 号地块南块	闵行区	50%	32,170	110,462	-	-	-
苏州玲珑湾花园	工业园区	70%	384,042	821,664	-	-	580,269
苏州本岸项目	工业园区	51%	155,673	124,538	-	22,986	124,388
苏州金色家园	沧浪区	100%	134,771	242,588	-	22,977	242,588
苏州长风别墅	沧浪区	49%	48,713	48,693	-	27,726	48,700
苏州万科国际广场	工业园区	51%	47,177	117,936	-	64,786	64,786
苏州万科新都会	苏州新区	55%	89,098	83,220	-	-	-
苏州金色里程项目	金阊区	49%	99,093	247,732	87,139	-	-
苏州木渎雀梅滨项目	吴中区	55%	144,535	361,338	-	-	-
昆山高尔夫	巴城镇	100%	433,916	328,678	9,407	-	-
无锡魅力之城	滨湖区	60%	960,000	1,346,963	46,607	99,736	830,329
无锡金域缙香	新区	100%	224,376	620,713	78,648	92,645	136,532
无锡金域蓝湾	滨湖区	100%	154,468	431,592	-	25,887	106,734
无锡信成道	滨湖区	100%	154,119	385,299	122,328	-	-
杭州良渚文化村	余杭区	100%	3,095,310	2,183,173	56,225	14,537	679,567
杭州西溪蝶园	西湖区	51%	155,838	354,038	-	150,351	210,646
杭州金色家园	富阳市	55%	55,576	110,834	-	110,834	110,834
杭州公望	富阳市	100%	517,900	208,981	-	15,914	67,704

杭州草庄	江干区	100%	37,178	86,938	-	-	-
杭州金色草庄	江干区	50%	68,564	150,841	-	-	-
杭州高尔夫 A 地块	富阳市	20%	69,941	104,912	-	-	-
杭州高尔夫 B 地块	富阳市	20%	69,989	83,987	-	-	-
杭州高尔夫 C 地块	富阳市	20%	68,244	68,244	-	-	-
杭州高尔夫 D 地块	富阳市	20%	59,933	59,933	-	-	-
南京安品街	白下区	100%	27,325	20,340	-	-	-
南京金域蓝湾	江宁区	100%	272,298	544,612	153,035	70,648	70,648
南京金色里程	雨花区	100%	42,318	82,341	-	70,031	82,341
南京金色领域	栖霞区	100%	91,751	201,388	92,122	-	-
南京沿山大道地块	浦口区	100%	62,300	100,000	-	-	-
镇江魅力之城	润州区	100%	795,100	942,820	109,206	77,561	338,530
镇江蓝山	润州区	60%	285,683	416,285	63,000	-	-
宁波金色水岸	鄞州区	100%	190,369	313,602	-	61,224	312,391
宁波云鹭湾	江北区	15%	314,200	393,740	38,296	-	-
宁波金色城市	鄞州区	100%	95,242	171,435	93,908	-	-
宁波万科城	镇海区	49%	226,777	488,148	137,378	-	-
合肥金色名郡	蜀山区	50%	107,326	401,670	117,128	102,435	162,522
合肥金域华府	蜀山区	50%	115,628	412,101	67,775	-	-
合肥万科城	滨湖区	55%	107,220	376,857	3,196	-	-
南昌青山湖	青山湖区	50%	97,061	133,693	-	22,904	37,830
南昌润园	青云谱区	50%	97,109	144,011	89,086	54,804	54,804
南昌金域蓝湾	西湖区	50%	21,818	75,338	75,338	-	-
南昌天香园项目	高新区	33%	299,845	417,362	-	-	-
温州龙湾项目	龙湾区	60%	125,219	179,768	90,424	-	-
芜湖万科城	东新区	100%	274,404	493,926	151,329	-	-
扬州万科城	邗江区	65%	297,139	313,970	72,867	-	-
小计			14,219,815	19,419,047	2,247,345	1499,621	5,553,493
北京区域							
北京如园	海淀区	49%	138,644	279,937	31,100	-	-
北京公园 5 号	朝阳区	60%	37,917	97,044	-	33,345	97,044
北京蓝山	朝阳区	100%	55,885	147,249	9,218	62,819	62,819
北京大都会	朝阳区	50%	5,329	42,556	42,556	-	-
北京长阳项目	房山区	50%	437,179	853,165	66,943	64,381	64,381
北京长阳 3 号项目	房山区	50%	78,325	157,992	21,365	-	-
北京幸福汇	房山区	68%	71,912	137,808	58,637	-	-
北京新里程	房山区	50%	77,834	146,002	66,883	-	-
北京金隅万科城	昌平区	49%	178,908	543,461	120,200	97,740	267,093
北京金域华府	昌平区	50%	206,007	577,188	212,575	-	-
北京假日风景	丰台区	50%	224,289	413,304	-	70,312	388,338
北京红狮家园	丰台区	100%	59,800	184,502	-	-	146,009
唐山金域华府	路北区	60%	78,977	197,442	131,223	-	-
唐山红郡	路南区	100%	153,527	96,661	49,760	29,363	29,363
秦皇岛假日风景	海港区	48%	270,549	642,357	241,798	-	-
北京郭公庄二期	丰台区	100%	14,449	36,123	-	-	-
北京郭公庄五期	丰台区	50%	233,209	629,170	-	-	-
北京金域缙香	房山区	50%	67,682	156,536	-	-	-
北京琥珀	大兴区	50%	67,650	172,825	-	-	-
天津东丽湖	东丽区	100%	2,708,886	1,763,059	91,596	75,633	709,878
天津魅力之城	东丽区	100%	176,773	258,579	25,521	64,275	158,417
天津新里程	东丽区	51%	136,524	204,786	-	93,797	93,797
天津假日润园	西青区	100%	229,300	343,101	79,069	18,895	126,559
天津金奥国际	西青区	100%	58,577	162,566	-	33,360	33,360
天津滨海时尚	开发区	100%	6,538	40,312	-	-	-
天津柏翠园	开发区	100%	32,270	48,731	-	-	-
天津海港城	滨海新区	51%	149,483	373,691	128,860	-	-
天津锦庐	滨海新区	95%	90,604	126,600	13,580	-	-

天津东海岸	滨海新区	51%	255,000	382,500	-	-	-
天津金色雅筑	东丽区	49%	90,792	171,281	14,616	56,064	56,064
天津仕林苑	津南区	40%	63,582	114,474	104,573	-	-
沈阳新榆公馆	浑南新区	100%	182,139	289,647	-	57,843	289,647
沈阳万科城	和平区	49%	361,320	874,752	59,706	68,217	561,158
沈阳兰乔圣菲	东陵区	100%	387,700	132,784	-	27,571	132,784
沈阳魅力之城	于洪区	100%	156,817	297,026	416	41,613	248,316
沈阳金域蓝湾	浑南新区	100%	226,356	615,688	75,379	108,858	261,019
沈阳金域国际	铁西区	100%	27,249	108,581	-	106,092	106,092
沈阳柏翠园	沈河区	55%	83,227	291,295	-	-	-
沈阳惠斯勒	东陵区	70%	315,362	378,434	43,715	-	-
沈阳蓝山	大东区	60%	74,527	222,520	100,919	-	-
沈阳朗园	铁西区	70%	66,547	180,363	85,147	-	-
沈阳润园	铁西区	100%	40,971	102,013	-	-	-
沈阳香湖胜景	于洪区	49%	190,156	360,715	140,015	-	-
沈阳香湖胜景 02A	于洪区	51%	135,464	286,165	-	-	-
沈阳春河项目	沈河区	79%	81,378	431,232	82,623	-	-
沈阳鹿特丹	和平区	100%	120,333	360,999	103,013	-	-
沈阳明天广场	浑南新区	65%	199,319	597,957	215,818	-	-
抚顺金域蓝湾	开发区	100%	135,079	391,100	154,165	-	-
鞍山惠斯勒	铁东区	100%	303,700	414,816	130,803	85,909	85,909
鞍山金色家园	铁东区	100%	48,874	97,969	-	-	97,969
鞍山万科城	高新区	100%	167,664	393,838	109,288	39,238	158,638
鞍山惠斯勒东项目	铁东区	100%	118,500	296,250	-	-	-
抚顺南湖项目二期	开发区	100%	91,500	348,000	-	-	-
鞍山永乐公园	铁西区	51%	225,715	677,000	-	-	-
大连溪之谷	甘井子区	55%	363,716	380,922	33,780	128,084	362,790
大连魅力之城	甘井子区	55%	216,000	448,512	71,186	100,496	228,495
大连朗润园	甘井子区	100%	118,879	229,822	-	-	-
大连海港城	普湾新区	55%	757,350	1,253,300	194,033	-	-
大连西山项目	甘井子区	55%	90,404	113,308	-	-	-
大连樱花园	高新技术产业园区	55%	192,248	363,349	-	-	-
长春洋浦花园	经济开发区	100%	89,678	176,618	-	78,856	175,964
长春潭溪别墅	净月开发区	100%	75,000	49,019	-	12,663	48,263
长春蓝山	二道区	100%	251,356	501,678	176,038	-	-
长春惠斯勒	净月区	50%	399,715	484,714	65,526	-	-
长春柏翠园	朝阳区	100%	276,769	503,349	220,739	-	-
吉林万科城	高新区	65%	728,139	2,155,910	345,263	-	-
长春万科城	净月开发区	51%	350,965	1,056,480	137,112	-	-
青岛四季花城	即墨市	55%	153,284	240,507	30,698	68,478	148,161
青岛魅力之城	城阳区	80%	200,289	341,404	51,604	56,157	293,566
青岛城市花园	城阳区	80%	130,873	228,823	114,913	56,700	56,700
青岛金色城品	四方区	100%	61,873	174,102	-	63,297	150,871
青岛蓝山	市北区	100%	68,153	202,485	66,816	-	-
青岛万科城	四方区	55%	154,607	399,565	91,723	-	-
青岛生态城	李沧区	100%	141,273	260,784	179,883	-	-
青岛小镇	胶南市	34%	933,293	989,125	-	-	-
太原金域国际	万柏林区	100%	49,407	169,679	169,679	-	-
太原紫台	迎泽区	51%	95,687	331,236	136,224	-	-
晋中朗润园	榆次区	51%	218,143	482,246	104,626	-	-
太原蓝山	万柏林区	51%	198,392	687,671	-	-	-
烟台海云台	芝罘区	100%	311,614	444,065	47,546	-	-
烟台假日风景	福山区	70%	190,281	361,220	157,172	-	-
小计			17,013,686	30,680,039	5,205,641	1,800,056	5,639,464
成都区域							
成都魅力之城	成华区	60%	308,501	761,258	69,350	138,233	612,385

成都金域西岭	金牛区	60%	79,331	361,100	-	127,912	225,224
成都金色领域	青羊区	100%	49,628	244,459	140,164	-	-
成都金润华府	锦江区	100%	52,895	267,928	67,169	47,350	47,350
成都金色海蓉	武侯区	49%	54,970	234,125	-	-	51,110
成都海悦汇城	双流县	90%	104,307	521,698	138,298	-	-
成都五龙山1期	新都区	100%	345,168	356,503	203,118	-	-
成都万科钻石广场	成华区	100%	15,404	92,422	92,422	-	-
武汉魅力之城	东湖新技术开发区	100%	225,258	405,457	-	143,061	405,457
武汉万科圆方	江汉区	55%	12,022	42,869	-	37,527	37,527
武汉高尔夫城市花园	东西湖区	49%	237,660	393,858	10,280	101,456	286,822
武汉金域华府	武昌区	55%	59,790	191,300	-	36,458	36,458
武汉万科城	江汉区	100%	65,901	299,337	130,511	109,305	109,305
武汉红郡	东湖新技术开发区	100%	230,970	349,607	147,744	84,679	84,679
武汉金域蓝湾	经济技术开发区	100%	213,440	533,600	85,487	-	-
武汉皖子湖	江汉区	100%	102,500	542,923	-	-	-
武汉唐家墩	江汉区	50%	267,200	1,324,300	-	-	-
武汉汉阳国际	汉阳区	100%	167,240	570,676	101,779	-	-
武汉长征村	洪山区	100%	282,235	871,721	-	-	-
武汉金色城市	洪山区	100%	274,100	896,484	370,837	-	-
武汉花山生态新城	洪山区	50%	199,705	299,557	-	-	-
重庆友诚生态名苑	渝北区	51%	229,581	344,372	31,486	122,649	280,406
重庆缙香郡	北部新区	100%	41,448	145,067	-	56,327	56,327
重庆悦府	北部新区	100%	138,071	376,737	186,386	23,178	23,178
重庆锦程	渝中区	100%	105,463	533,486	270,491	-	-
重庆万科城	北部新区	55%	278,165	647,378	215,219	-	-
重庆天琴湾	江北区	45%	435,499	649,158	-	-	-
西安新地城	雁塔区	100%	20,156	106,616	-	51,558	106,616
西安金域曲江	曲江新区	55%	152,667	385,408	181,354	-	-
西安万科城	长安区	85%	176,056	614,377	232,082	-	-
西安万科城3号地	长安区	100%	113,231	352,803	88,021	-	-
西安金域华府	未央区	51%	106,667	373,634	-	-	-
西安大明宫	未央区	70%	69,052	221,603	-	-	-
贵阳金域华府	小河区	51%	351,800	581,217	132,776	30,393	30,393
贵阳玲珑湾	云岩区	100%	90,456	201,012	6,804	-	-
贵阳动力厂	小河区	51%	181,235	761,187	-	-	-
昆明金域缙香	盘龙区	100%	104,724	267,084	103,972	-	-
昆明白沙润园	盘龙区	100%	192,104	243,214	53,942	-	-
乌鲁木齐金域华府	新市区	100%	53,267	146,009	116,506	-	-
乌鲁木齐南山别墅	乌鲁木齐县	100%	32,760	14,900	-	-	-
小计			6,220,627	16,526,444	3,176,198	1,110,086	2,393,237
合计			52,691,450	95,608,744	14,475,463	6,585,694	18,980,207

3. 主要供应商、客户情况

(1) 公司向前5名供应商合计的采购额占全年采购总额的百分比

2011年公司不断扩大采购范围，深化与合作伙伴的关系，进一步加大集中采购和战略合作的比例，发挥采购规模效益。报告期内，公司从前5名材料设备供应商的采购额合计23.4亿元，比2010年增加63.6%，占全年采购总额的3.19%，比10年降低1.56个百分点。

(2) 公司前5名客户营业额合计占公司营业收入的百分比

公司的产品为商品住宅，个人购房者为主力客户群，客户多而且分散。仅部分政府代建项目，或少数团购现象产生较高营业额。2011年前5名客户的营业额约为18.3亿元，占公司全年营业收入的比例为2.55%。

4. 公司财务状况分析

报告期内，公司经营业务稳定，财务状况稳健。

单位：人民币万元

项目	2011-12-31	2010-12-31	变动幅度	说明
资产总额	29,620,844.00	21,563,755.17	37.36%	经营规模扩大
存货	20,833,549.36	13,333,345.80	56.25%	新获取项目及在建开发产品增加
投资性房地产	112,610.55	12,917.62	771.76%	在建投资性房地产增加
短期借款	172,444.65	147,800.00	16.67%	借款结构变动
应付账款	2,974,581.34	1,692,377.78	75.76%	工程量增加
预收款项	11,110,171.81	7,440,519.73	49.32%	预售总额增加
其他应付款	3,021,679.26	1,681,402.93	79.71%	合作公司往来款项增加
一年内到期的非流动负债	2,184,582.93	1,530,569.08	42.73%	借款结构变动
归属于上市公司股东的股东权益	5,296,779.50	4,423,267.68	19.75%	本年净利润增加
项目	2011年1-12月	2010年1-12月	变动幅度	说明
营业收入	7,178,274.98	5,071,385.14	41.54%	结算规模增长
营业成本	4,322,816.36	3,007,349.52	43.74%	结算规模增长
营业税金及附加	777,878.61	562,410.88	38.31%	营业收入增加
利润总额	1,580,588.24	1,194,075.26	32.37%	营业利润增长
所得税	420,627.62	310,114.21	35.64%	利润总额增加
归属股东权益净利润	962,487.53	728,312.70	32.15%	利润总额增加
其他指标	2011年1-12月	2010年1-12月	变动幅度	说明
资产负债率	77.10%	74.69%	2.41个百分点	预收账款等项目增加
流动比率	1.41	1.59	-0.18	预收账款等项目增加
速动比率	0.37	0.56	-0.19	预收账款等项目增加
股东权益比率	22.90%	25.31%	-2.41个百分点	预收账款等项目增加
应收帐款周转天数	8	8	-	-
存货周转天数	1,442	1,337	105天	新获取项目增加，存货总量增加

(1) 公司资产主要构成情况分析

单位：人民币万元

项目	2011-12-31		2010-12-31		占总资产的比重增长百分点
	金额	占总资产的比重(%)	金额	占总资产的比重(%)	
资产总计	29,620,844.00	100.00	21,563,755.17	100.00	-
货币资金	3,423,951.43	11.56	3,781,693.29	17.54	-5.98
其他应收款	1,844,061.42	6.23	1,493,831.32	6.93	-0.70
存货	20,833,549.36	70.33	13,333,345.80	61.83	8.50
其中：完工开发产品	723,938.63	2.44	529,071.61	2.45	-0.01
在建开发产品	13,800,468.46	46.59	7,863,495.72	36.47	10.12
拟开发产品	6,298,517.56	21.26	4,931,469.42	22.87	-1.61
应付账款	2,974,581.34	10.04	1,692,377.78	7.85	2.19
预收账款	11,110,171.81	37.51	7,440,519.73	34.50	3.01
其他应付款	3,021,679.26	10.20	1,681,402.93	7.80	2.40
一年内到期的非流动负债	2,184,582.93	7.38	1,530,569.08	7.10	0.28
长期借款	2,097,196.20	7.08	2,479,049.93	11.50	-4.42

(2) 报告期内营业费用、管理费用、投资收益、所得税等财务数据变动情况

单位：人民币万元

项目	2011年度	2010年度	增减率	重大变动原因
营业费用	255,677.51	207,909.28	22.98%	销售规模增长
管理费用	257,821.46	184,636.93	39.64%	经营规模增长，人工费用增加
投资收益	69,971.50	77,793.12	-10.05%	联营、合营公司结算收入减少
所得税	420,627.62	310,114.21	35.64%	利润总额增长

(3) 报告期内公司现金流量财务数据变动情况

单位：人民币万元

项目	2011年度		2010年度		结构比增长百分点
	金额	结构比	金额	结构比	
经营活动现金流入	11,054,354.10	100.00%	9,109,574.17	100.00%	-
其中：销售商品、提供劳务收到的现金	10,364,887.30	93.76%	8,811,969.45	96.73%	-2.97
经营活动现金流出	10,715,411.64	100.00%	8,885,848.62	100.00%	-
其中：购买商品、接受劳务支付的现金	8,491,824.36	79.25%	6,664,589.53	75.00%	4.25
经营活动产生的现金流量净额	338,942.46	-	223,725.55	-	-
投资活动产生的现金流量净额	(565,256.77)	-	(219,165.93)	-	-
筹资活动产生的现金流量净额	80,685.83	-	1,302,452.98	-	-

5. 公司投资情况

(1) 募集资金使用情况

2007年公开发行A股情况

经有关部门核准，公司于2007年8月22日发布招股意向书，向社会公开发行A股股票，发行数量317,158,261股（面值人民币1元/股），发行价格人民币31.53元/股，募集资金人民币9,999,999,969.33元。扣除发行费用人民币63,398,268.11元后，募集资金净额人民币9,936,601,701.22元于2007年8月30日到位，已由深圳南方民和会计师事务所深南验字（2007）第155号验证报告验证在案。

上述募集资金投资于11个项目，截至2011年12月31日，各投资项目的投资、收益、进度情况如下：

单位：人民币万元

募集资金净额	993,660			本年度投入募集资金总额	20,982			
变更用途的募集资金总额	0			已累计使用募集资金总额	981,681			
变更用途的募集资金总额比例	0%							
承诺项目	是否变更项目	拟投入金额	本年投入金额	累计投入金额	投资进度	累计实现的效益	是否达到预计收益	可行性是否发生重大变化
广州新里程（原科学城H3项目）	否	60,000		60,000	100%	15,040	是	否
广州金域蓝湾（原金沙洲项目）	否	80,000		80,000	100%	43,620	是	否
佛山万科城（原南庄项目）	否	90,000		90,000	100%	39,795	是	否
珠海香洲区珠海宾馆项目	否	65,000	996	65,000	100%	22,823	是	否
杭州西溪蝶园（原蒋村项目）	否	70,000		70,000	100%	99,159	是	否
杭州余杭区良渚项目	否	170,000		170,000	100%	43,581	是	否
宁波鄞州区金色水岸项目	否	163,660		163,660	100%	90,757	是	否
上海浦东五街坊项目	否	120,000	13,965	120,000	100%	-	是	否
上海金色雅筑（原中林项目）	否	70,000		70,000	100%	26,876	是	否
南京白下区安品街项目	否	65,000	6,021	53,021	82%	-	是	否
南京红郡（原黄家圩项目）	否	40,000		40,000	100%	4,562	否	否
合计	否	993,660	20,982	981,681	99%	386,213	-	否
未达到计划进度和预计收益的说明（分具体项目）	(1). 上海五街坊项目位于“世博会”区域，前期因政府道路规划调整，影响了项目如期开工。项目实际于2010年下半年开工，整体开发计划根据进度相应调整。预计项目2012年开始销售；南京安品街项目受政府老城保护政策的影响，进行规划指标调整，影响了项目如期开工；目前项目报批报建工作已经完成，项目整体开发计划相应调							

	整。 (2).南京红郡项目已于 2010 年基本售罄且交付，累计实现销售净利率 9.95%，项目取得了较好的品牌效益，但盈利水平低于招股意向书预计水平。募集资金其他投向项目的收益率均超过或预计将超过收益预测水平，本次募集资金投向项目的整体效益将高于招股意向书的收益预计水平。
变更原因及变更程序说明（分具体项目）	无变更
尚未使用的募集资金用途及去向	截至 2011 年 12 月 31 日，此次募集资金按照招股意向书使用了人民币 981,681 万元，占募集资金净额人民币 993,660 万元的 98.8%，余额人民币 11,979 万元将随着项目的后续开发全部投入。

(2) 非募集资金使用情况

A. 股权投资情况

报告期内，公司新增投资额122.63亿元，主要由以下几项构成：

1) 期内，公司主要发起设立的注册资本在人民币3000万元以上并已实际投资的子公司26家，具体如下：

序号	新设公司	币别	注册资本	万科实际投资额 (折合人民币元)	经营范围
1	沈阳万科恒祥置地有限公司	人民币	2,500,000,000.00	1,975,000,000.00	房地产开发经营
2	沈阳万科东阪置业有限公司	人民币	1,700,000,000.00	1,105,000,000.00	房地产开发经营
3	大连西城置业有限公司	人民币	340,000,000.00	187,000,000.00	房地产开发经营
4	重庆万旭置业有限公司	人民币	225,000,000.00	225,000,000.00	房地产开发经营
5	大连万科金城蓝湾开发有限公司	美元	200,000,000.00	720,000,000.00	房地产开发经营
6	秦皇岛万科房地产开发有限公司	人民币	160,000,000.00	160,000,000.00	房地产开发经营
7	秦皇岛万科假日风景房地产开发有限公司	人民币	150,000,000.00	120,000,000.00	房地产开发经营
8	武汉联投万科生态城房地产有限公司	人民币	150,000,000.00	75,000,000.00	房地产开发经营
9	成都万科凯宾土地整理有限公司	美元	130,000,000.00	504,644,754.46	土地整理
10	万科（重庆）蓝山置业有限公司	美元	110,000,000.00	383,680,654.84	房地产开发经营
11	日照万科房地产开发有限公司	人民币	100,000,000.00	100,000,000.00	房地产开发经营
12	浙江浙南万科房地产有限公司	人民币	100,000,000.00	100,000,000.00	房地产开发经营
13	天津万科疆建置业投资有限公司	人民币	100,000,000.00	51,000,000.00	房地产开发经营
14	长春万科新城房地产开发有限公司	人民币	100,000,000.00	51,000,000.00	房地产开发经营
15	江西万科益达置业投资有限公司	人民币	100,000,000.00	50,000,000.00	房地产开发经营
16	北京金第万科房地产开发有限公司	人民币	60,000,000.00	30,000,000.00	房地产开发经营
17	芜湖万科房地产有限公司	人民币	60,000,000.00	60,000,000.00	房地产开发经营
18	北京万筑房地产开发有限责任公司	人民币	51,000,000.00	5,100,000.00	房地产开发经营
19	南通万科投资有限公司	人民币	50,000,000.00	27,500,000.00	房地产开发经营
20	温州万科力天置业有限公司	人民币	50,000,000.00	30,000,000.00	房地产开发经营
21	北京五矿万科置业有限公司	人民币	50,000,000.00	24,500,000.00	房地产开发经营
22	芜湖万科万嘉房地产有限公司	人民币	30,000,000.00	30,000,000.00	房地产开发经营
23	芜湖万科万东房地产有限公司	人民币	30,000,000.00	30,000,000.00	房地产开发经营
24	广州市万融房地产有限公司	人民币	30,000,000.00	30,000,000.00	房地产开发经营
25	莆田市万科置业有限公司	人民币	30,000,000.00	24,000,000.00	房地产开发经营
26	厦门市万科马銮湾置业有限公司	人民币	30,000,000.00	12,000,000.00	房地产开发经营
合计				6,110,425,409.30	

除此之外，公司还发起设立其他公司共 34 家，合计投资金额人民币 2.40 亿元。

2) 期内公司主要收购的公司如下：

- a) 2011 年 4 月 1 日，本公司以对价人民币 31.00 亿元收购广州市番禺向信房地产有限公司 100% 的股权。
- b) 2011 年 11 月 4 日，本公司以对价人民币 8.54 亿元收购深圳市名爵投资发展有限公司 50% 的股权，从而获取深圳市名爵投资发展有限公司的子公司深圳市名爵房地产有限公司 90% 股权。

- c) 2011年11月27日, 本公司以对价人民币1.73亿元收购江西天香园房产置业有限公司65%的股权。
- d) 2011年5月9日, 本公司以现金对价美元0.23亿元收购香港鸿弘投资有限公司100%的股权。
- e) 2011年8月25日, 本公司以对价人民币1.23亿元收购乌鲁木齐市雅玛西岸房地产有限公司60%的股权。

期内公司还收购了其他16家公司, 合计支付收购对价2.47亿元。

- 3) 期内, 公司对18家子公司合计增资人民币12.42亿元, 其中广州市万怡房地产有限公司增资5.68亿元, 北京住总万科房地产开发有限公司增资2.50亿元, 其他公司增资合计4.24亿元。

B.其他投资情况

报告期内, 本公司新增加开发项目52个, 按万科权益计算的占地面积约416万平方米(对应规划建筑面积约922万平方米)。此外, 公司还参与城市更新改造类项目6个, 根据当前规划条件, 相关项目按万科权益计算的占地面积约69万平方米(对应规划建筑面积约227万平方米)。

单位: 平方米

序号	城市	项目名称	位置	权益	占地面积	规划建筑面积	万科权益建筑面积	项目进度
1	深圳	浪骑项目	龙岗区	100%	41,487	22,380	22,380	前期
2	深圳	翡丽郡	宝安区	55%	77,265	254,930	140,212	在售
3	惠州	双月湾后续项目	惠东县	67%	28,000	56,000	37,520	前期
4	东莞	朗润园	塘厦镇	51%	53,060	105,641	53,877	在建
5	东莞	朗润园二期	塘厦镇	51%	75,084	150,488	76,749	前期
6	东莞	松湖中心	松山湖园区	34%	95,506	73,872	25,116	前期
7	东莞	松湖中心二区	松山湖园区	25%	30,084	30,084	7,521	前期
8	广州	红郡	番禺区	100%	364,651	571,743	571,743	在售
9	广州	科学城B地块	萝岗区	33%	109,748	274,370	90,542	前期
10	广州	白云新城项目	白云区	100%	24,052	94,264	94,264	前期
11	佛山	南约项目	禅城区	51%	89,000	373,820	190,648	前期
12	中山	水晶城	火炬区	65%	219,484	447,589	290,933	前期
13	珠海	城市花园	金湾区	51%	63,233	185,432	94,570	前期
14	厦门	万科城	海沧区	40%	189,752	517,690	207,076	前期
15	莆田	万科城	荔城区	80%	148,014	329,906	263,925	在建
16	长沙	高正项目	雨花区	60%	40,360	169,797	101,878	前期
17	上海	菊园项目	嘉定区	50%	90,013	180,026	90,013	在建
18	上海	松江乐都路项目	松江区	33%	67,932	108,137	35,685	在建
19	上海	虹桥03号地块南块	闵行区	50%	32,170	110,462	55,231	前期
20	杭州	富阳高尔夫A地块	富阳市	20%	69,941	104,912	20,982	前期
21	杭州	富阳高尔夫B地块	富阳市	20%	69,989	83,987	16,797	前期
22	杭州	富阳高尔夫C地块	富阳市	20%	68,244	68,244	13,649	前期
23	杭州	富阳高尔夫D地块	富阳市	20%	59,933	59,933	11,987	前期
24	苏州	金色里程	金阊区	49%	99,093	247,732	121,389	在售
25	苏州	木渎雀梅兵项目	吴中区	55%	144,535	361,338	198,736	前期
26	南京	沿山大道项目	浦口区	100%	62,300	100,000	100,000	前期
27	南昌	天香园	高新区	33%	299,845	417,362	135,643	前期
28	合肥	万科城	滨湖区	55%	107,220	376,857	207,272	前期
29	芜湖	万科城	城东新区	100%	274,404	493,926	493,926	在售
30	北京	郭公庄二期项目	丰台区	100%	14,449	36,123	36,123	前期
31	北京	郭公庄五期项目	丰台区	50%	233,209	629,170	314,585	前期
32	北京	金域缙香	房山区	50%	67,682	156,536	78,268	前期

33	北京	琥珀	大兴区	50%	67,650	172,825	86,413	前期	
34	秦皇岛	假日风景	海港区	48%	270,549	642,357	308,331	在售	
35	天津	东海岸	滨海新区	51%	255,000	382,500	195,075	前期	
36	天津	仕林苑	津南区	40%	63,582	114,474	45,790	在售	
37	沈阳	明天广场	浑南新区	65%	199,319	597,957	388,672	在售	
38	抚顺	金域蓝湾二期项目	开发区	100%	91,500	348,000	348,000	前期	
39	大连	西山项目	甘井子区	55%	90,404	113,308	62,319	前期	
40	大连	樱花园	高新技术园区	55%	192,248	363,349	199,842	前期	
41	鞍山	永乐公园项目	铁西区	51%	225,715	677,000	345,270	前期	
42	长春	万科城	净月开发区	51%	350,965	1,056,480	538,805	在售	
43	青岛	青岛小镇	胶南市	34%	933,293	989,125	336,303	在建	
44	太原	紫台	迎泽区	51%	95,687	331,236	168,931	在建	
45	太原	金域国际	万柏林区	100%	49,407	169,679	169,679	在售	
46	太原	蓝山	万柏林区	51%	198,392	687,671	350,712	在建	
47	晋中	朗润园	榆次区	51%	218,143	482,246	245,945	在建	
48	成都	万科钻石广场	成华区	100%	15,404	92,422	92,422	在建	
49	武汉	金色城市	洪山区	100%	138,500	426,072	426,072	前期	
50	武汉	长征村项目	洪山区	100%	282,235	871,721	871,721	前期	
51	武汉	花山生态新城	洪山区	50%	199,705	299,557	149,779	前期	
52	武汉	汉阳国际项目	汉阳区	100%	167,240	570,676	570,676	在售	
53	西安	万科城3号地	长安区	100%	113,231	352,803	352,803	在售	
54	西安	大明宫项目	未央区	70%	69,052	221,603	155,122	前期	
55	西安	金域华府	未央区	51%	106,667	373,634	190,553	前期	
56	重庆	天琴湾	江北区	45%	435,499	649,158	292,121	前期	
57	贵阳	动力厂项目	小河区	51%	181,235	761,187	388,205	前期	
58	乌鲁木齐	南山项目	乌鲁木齐县	100%	32,760	14,900	14,900	前期	
合计					-	8,453,122	18,954,692	11,493,701	-

上述项目万科权益地价和综合改造成本总额合计约295亿元。截至2011年末，上述项目共支付地价和改造成本共计约182亿元。

报告期末至本报告披露日，公司参与旧城改造项目1个，占地面积约8.4万平方米，按照当前规划条件，对应规划建筑面积约39.4万平方米。详细情况如下：

单位：平方米

城市	项目名称	位置	权益	占地面积	规划建筑面积	万科权益建筑面积	项目进度
广州	文冲旧改项目	黄埔区	100%	84,226	394,432	394,432	在建

6. 新年度项目发展计划

截至2011年末，公司开发项目280个，在建项目万科权益建筑面积合计约2,165万平方米，规划中项目万科权益建筑面积合计约3,547万平方米。

2012年市场继续面临调整的环境。公司现有项目预计本年新开工面积1,328万平方米，比2011年实际完成数下降8.3%。由于部分本年新获取的项目也将在年内开工，预计2012年实际开工规模高于上述计划。另一方面，公司也将继续加快竣工进度，预计2012年项目竣工面积890万平方米，比2011年实际完成规模增加35%。

2012年度主要项目一览表：

单位：平方米

项目名称	位置	权益	占地面积	规划建筑面积	12年计划开工面积	12年计划竣工面积	11年末未开工规划建筑面积
------	----	----	------	--------	-----------	-----------	---------------

广深区域							
深圳万科中心	盐田区	100%	61,730	80,201	-	-	-
深圳天琴湾	盐田区	100%	253,990	25,040	-	2,901	4,092
深圳盐田中轴线项目	盐田区	100%	137,250	345,270	193,870	-	325,370
深圳金域华府	宝安区	100%	68,310	196,182	-	-	-
深圳金色领域	宝安区	100%	65,364	161,856	-	49,343	7,972
深圳溪之谷	宝安区	60%	158,639	47,270	-	-	47,270
深圳第五园	龙岗区	100%	421,916	595,982	-	-	-
深圳金色半山	龙岗区	100%	62,474	96,969	-	41,001	-
深圳九州项目	龙岗区	100%	201,833	967,428	157,370	-	427,218
深圳千林山居	龙岗区	100%	198,597	361,753	-	7,485	-
深圳万科红	龙岗区	100%	31,337	150,370	-	-	-
深圳金色沁园	龙岗区	90%	37,740	69,608	-	-	-
深圳布吉水径项目	龙岗区	60%	164,989	455,134	112,848	-	449,360
深圳公园里	龙岗区	65%	104,819	471,915	92,450	-	433,785
深圳金域缙香	坪山新区	100%	104,801	315,808	120,356	-	158,440
深圳渔一村项目	南山区	80%	19,500	142,000	-	-	142,000
深圳南苑新村项目	南山区	80%	82,600	581,700	-	-	581,700
东莞棠樾	塘厦镇	51%	596,786	412,504	63,403	25,883	218,187
深圳大甲岛	惠州市	100%	364,450	93,340	-	-	93,340
惠州双月湾	惠东县	67%	704,223	1,139,325	65,000	-	645,800
惠州金域华庭	惠城区	100%	151,298	313,678	64,751	24,477	157,961
深圳浪骑项目	龙岗区	100%	41,487	22,380	-	-	22,380
深圳翡丽郡	宝安区	55%	77,265	254,930	112,056	-	226,168
惠州双月湾后续项目	惠东县	67%	28,000	56,000	-	-	56,000
广州金域蓝湾	白云区	50%	144,657	433,584	-	-	-
广州金色城品	番禺区	100%	58,093	72,549	-	-	-
广州同福西	海珠区	100%	9,929	85,279	-	-	-
广州柏悦湾	荔湾区	100%	38,111	135,689	-	36,084	-
广州金沙洲 B04	白云区	100%	17,207	30,973	-	-	-
广州府前一号	南沙区	95%	134,760	269,520	-	66,557	-
广州兰乔圣菲	花都区	49%	210,288	124,338	-	14,517	-
清远万科城	清远市	100%	689,326	1,356,279	566,000	113,382	989,349
清远万科华府	清远市	100%	79,164	312,820	73,598	22,442	186,820
广州东荟城	萝岗区	55%	177,588	454,175	56,545	-	318,173
广州红郡	番禺区	100%	364,651	571,743	-	-	397,421
广州科学城 B 地块	萝岗区	33%	109,748	274,370	73,816	-	274,370
广州白云新城	白云区	100%	24,052	94,264	45,000	-	94,264
东莞金域松湖	松山湖园区	51%	136,151	381,000	169,260	78,064	176,505
东莞虹溪诺雅	松山湖园区	100%	349,951	267,450	-	86,247	0
东莞虎门紫台	虎门镇	100%	60,570	151,426	-	90,921	-
东莞长安万科中心	长安镇	100%	75,653	249,654	100,412	43,150	205,192
东莞万科大厦	南城区	100%	4,771	42,937	-	-	-
东莞金域华府	南城区	51%	189,934	493,827	119,871	78,815	119,871
东莞翡丽山	南城区	50%	249,534	374,302	-	50,744	218,833
东莞金域国际	厚街镇	100%	88,788	257,486	48,845	16,479	48,845
东莞常平万科城	常平镇	100%	635,971	442,460	106,424	18,928	106,424
东莞万科麓湖	大岭山镇	100%	146,674	117,341	-	37,402	-
东莞金域蓝湾	大朗镇	51%	91,780	183,560	-	-	-
东莞朗润园	塘厦镇	51%	128,144	256,129	117,930	-	176,221
东莞松湖中心	松山湖园区	34%	95,506	73,872	31,733	-	73,872
东莞松湖中心二区	松山湖园区	25%	30,084	30,084	30,084	-	30,084
佛山金域蓝湾	南海区	55%	221,035	574,690	219,213	63,012	221,902
佛山水晶城	顺德区	49%	284,036	710,092	97,700	38,013	503,854
佛山沁园	顺德区	100%	80,571	241,712	64,080	104,324	68,005
佛山南村项目	禅城区	57%	114,429	564,667	461,680	-	564,667
佛山缤纷四季	顺德区	100%	156,840	429,527	90,959	118,910	90,959

佛山天傲湾项目	顺德区	50%	30,382	75,954	-	-	20,904
佛山金色溪谷花园	南海区	100%	66,533	79,839	-	27,181	54,456
佛山新城湾畔	顺德区	100%	69,877	139,754	-	-	-
佛山兰乔圣菲	顺德区	100%	127,598	228,002	-	-	-
佛山金域华府	南海区	100%	110,001	240,170	-	-	-
佛山万科城	禅城区	100%	337,544	776,350	145,800	59,723	477,783
佛山金域华庭	南海区	55%	75,916	184,607	-	35,387	-
佛山南约项目	禅城区	51%	89,000	373,820	112,000	-	373,820
珠海珠宾花园	香洲区	100%	109,917	143,792	-	65,429	-
珠海金域港湾	香洲区	50%	78,000	192,203	39,993	-	192,203
珠海金悦华庭	坦洲镇	100%	32,103	127,789	-	-	-
珠海魅力之城	斗门区	100%	137,061	274,122	160,588	-	274,122
珠海城市花园	金湾区	51%	63,233	185,432	81,505	-	81,505
中山城市风景	中山南区	100%	338,516	523,177	-	17,930	-
中山朗润园	中山东区	100%	76,387	175,133	-	64,989	-
中山金色家园	东凤镇	100%	236,937	829,280	-	64,505	660,080
中山水晶城	火炬区	65%	219,484	447,589	55,000	-	447,589
厦门湖心岛	湖里区	100%	95,098	199,710	-	47,044	135,355
厦门金色悦城	翔安区	100%	54,441	109,000	-	42,152	-
厦门金域华府	集美区	100%	102,427	443,000	143,704	112,327	204,908
厦门海沧万科城	海沧区	40%	189,752	517,690	167,755	-	517,690
长沙金域华府	雨花区	60%	238,066	585,091	79,410	122,199	79,410
长沙金域蓝湾	芙蓉区	100%	120,208	363,369	43,613	-	249,127
长沙城市花园	岳麓区	80%	39,339	157,214	-	62,981	-
长沙万科城	开福区	70%	204,010	560,543	49,136	-	49,136
长沙紫台	天心区	70%	99,770	168,422	55,836	-	168,422
长沙金域缙香	岳麓区	78%	43,737	128,026	116,869	-	128,026
长沙君捷项目	岳麓区	58%	41,712	179,346	123,123	-	179,346
长沙高正项目	雨花区	60%	40,360	169,797	-	-	169,797
福州金域榕郡	晋安区	100%	166,736	385,988	22,226	66,061	63,249
福州金域华府	仓山区	100%	16,168	37,599	-	3,200	-
福州万科城	永泰县	51%	392,000	556,032	136,672	-	556,032
福州万科广场	台江区	100%	93,359	432,407	130,742	-	157,007
福州金域花园	台江区	60%	25,397	127,129	127,129	-	127,129
莆田万科城	荔城区	80%	148,014	329,906	103,856	-	183,814
三亚森林度假公园	三亚市	65%	942,745	470,814	133,694	-	355,437
三亚高知园项目	三亚市	65%	387,807	349,026	0	-	337,005
三亚湖畔度假公园	三亚市	80%	260,293	301,650	150,497	54,874	301,650
小计			15,237,322	28,983,214	5,634,402	2,075,063	15,407,676
上海区域							
上海重固项目	青浦区	49%	116,524	145,266	-	91,619	-
上海赵巷晶源	青浦区	100%	77,804	79,523	-	-	-
上海松江乐都路项目	松江区	33%	67,932	108,137	-	53,009	21,504
嘉兴金域缙香	秀州新区	100%	166,273	282,194	-	-	149,747
上海广富林项目	松江区	45%	130,970	104,778	-	27,082	77,998
上海清林径	浦东新区	100%	99,209	148,814	-	107,345	-
上海五街坊项目	浦东新区	100%	121,463	129,242	-	-	-
南通金域蓝湾	港闸区	55%	99,910	218,650	-	-	101,151
上海铜山街项目	浦东新区	75%	58,550	182,230	-	-	129,892
上海翡翠别墅	闵行区	49%	296,295	285,793	-	23,147	112,611
上海滨江项目	浦东新区	100%	38,753	103,132	-	-	103,132
上海蓝山小城	浦东新区	100%	433,180	209,171	-	-	-
上海金色城市	浦东新区	60%	405,627	809,929	-	-	513,188
上海琥珀项目	宝山区	100%	231,753	241,169	-	66,307	-
上海菊园项目	嘉定区	50%	90,013	180,026	29,323	-	135,402
上海花园小城	闵行区	100%	140,678	207,773	-	-	-
上海吴中路 187	闵行区	100%	61,724	145,065	-	-	-

上海七宝 53 号项目	闵行区	100%	49,294	126,869	-	-	126,869
上海城花新园	闵行区	51%	287,741	334,669	-	10,447	133,682
上海七宝 35 北块	闵行区	51%	39,366	69,913	-	-	69,913
上海虹桥 03 号地块南块	闵行区	50%	32,170	110,462	-	-	110,462
苏州玲珑湾花园	工业园区	70%	384,042	821,664	45,000	88,450	119,931
苏州本岸项目	工业园区	51%	155,673	124,538	-	-	-
苏州金色家园	沧浪区	100%	134,771	242,588	-	-	-
苏州长风别墅	沧浪区	49%	48,713	48,693	-	-	-
苏州万科国际广场	工业园区	51%	47,177	117,936	-	-	-
苏州万科新都会	苏州新区	55%	89,098	83,220	39,374	24,534	55,076
苏州金色里程项目	金阊区	49%	99,093	247,732	41,291	-	160,593
苏州木渎雀梅浜项目	吴中区	55%	144,535	361,338	110,000	-	361,338
昆山高尔夫	巴城镇	100%	433,916	328,678	-	-	316,926
无锡魅力之城	滨湖区	60%	960,000	1,346,963	65,601	142,958	304,328
无锡金城缙香	新区	100%	224,376	620,713	129,427	56,757	342,314
无锡金城蓝湾	滨湖区	100%	154,468	431,592	29,040	55,356	271,435
无锡信成道	滨湖区	100%	154,119	385,299	54,539	-	262,971
杭州良渚文化村	余杭区	100%	3,095,310	2,183,173	137,290	171,761	1,224,378
杭州西溪蝶园	西湖区	51%	155,838	354,038	-	88,317	-
杭州金色家园	富阳市	55%	55,576	110,834	-	-	-
杭州公望	富阳市	100%	517,900	208,981	-	-	121,026
杭州草庄	江干区	100%	37,178	86,938	52,644	34,294	52,644
杭州金色草庄	江干区	50%	68,564	150,841	-	-	150,841
杭州富阳高尔夫 A 地块	富阳市	20%	69,941	104,912	-	-	104,912
杭州富阳高尔夫 B 地块	富阳市	20%	69,989	83,987	-	-	83,987
杭州富阳高尔夫 C 地块	富阳市	20%	68,244	68,244	-	-	68,244
杭州富阳高尔夫 D 地块	富阳市	20%	59,933	59,933	-	-	59,933
南京安品街	白下区	100%	27,325	20,340	-	-	17,340
南京金城蓝湾	江宁区	100%	272,298	544,612	49,296	16,373	217,957
南京金色里程	雨花区	100%	42,318	82,341	-	-	-
南京金色领域	栖霞区	100%	91,751	201,388	30,883	-	109,267
南京沿山大道地块	浦口区	100%	62,300	100,000	80,000	-	100,000
镇江魅力之城	润州区	100%	795,100	942,820	85,023	104,133	426,006
镇江蓝山	润州区	60%	285,683	416,285	20,028	30,952	333,981
宁波金色水岸	鄞州区	100%	190,369	313,602	-	-	-
宁波云鹭湾	江北区	15%	314,200	393,740	63,385	75,367	280,077
宁波金色城市	鄞州区	100%	95,242	171,435	-	77,527	-
宁波万科城	镇海区	49%	226,777	488,148	138,557	-	350,770
合肥金色名郡	蜀山区	50%	107,326	401,670	-	105,585	-
合肥金城华府	蜀山区	50%	115,628	412,101	-	97,248	208,991
合肥万科城	滨湖区	55%	107,220	376,857	189,104	-	373,662
南昌青山湖	青山湖区	50%	97,061	133,693	-	47,736	-
南昌润园	青云谱区	50%	97,109	144,011	-	6,521	-
南昌金城蓝湾	西湖区	50%	21,818	75,338	-	-	-
南昌天香园项目	高新区	33%	299,845	417,362	60,000	-	348,880
温州龙湾项目	龙湾区	60%	125,219	179,768	89,344	-	89,344
芜湖万科城	东新区	100%	274,404	493,926	198,940	4,786	342,597
扬州万科城	邗江区	65%	297,139	313,970	99,290	-	241,103
合计			14,219,815	19,419,047	1,837,379	1,607,611	9,286,403
北京区域							
北京如园	海淀区	49%	138,644	279,937	48,429	-	248,837
北京公园 5 号	朝阳区	60%	37,917	97,044	-	17,345	-
北京蓝山	朝阳区	100%	55,885	147,249	-	62,690	19,059
北京大都会	朝阳区	50%	5,329	42,556	-	-	-
北京长阳项目	房山区	50%	437,179	853,165	45,242	202,487	430,505
北京长阳 3 号项目	房山区	50%	78,325	157,992	30,000	-	136,627
北京幸福汇	房山区	68%	71,912	137,808	9,000	28,837	79,171

北京新里程	房山区	50%	77,834	146,002	11,333	28,102	79,119
北京金隅万科城	昌平区	49%	178,908	543,461	-	138,888	69,027
北京金域华府	昌平区	50%	206,007	577,188	88,182	152,575	367,978
北京假日风景	丰台区	50%	224,289	413,304	-	1,337	-
北京红狮家园	丰台区	100%	59,800	184,502	-	8,414	-
唐山金域华府	路北区	60%	78,977	197,442	66,219	-	66,219
唐山红郡	路南区	100%	153,527	96,661	-	73,082	-
秦皇岛假日风景	海港区	48%	270,549	642,357	72,859	-	400,559
北京郭公庄二期	丰台区	100%	14,449	36,123	36,123	-	36,123
北京郭公庄五期	丰台区	50%	233,209	629,170	-	-	629,170
北京金域缙香	房山区	50%	67,682	156,536	84,999	-	156,536
北京琥珀	大兴区	50%	67,650	172,825	50,000	-	172,825
天津东丽湖	东丽区	100%	2,708,886	1,763,059	131,463	121,288	895,496
天津魅力之城	东丽区	100%	176,773	258,579	4,945	68,968	4,945
天津新里程	东丽区	51%	136,524	204,786	-	105,427	-
天津假日润园	西青区	100%	229,300	343,101	14,787	-	14,787
天津金奥国际	西青区	100%	58,577	162,566	-	69,486	-
天津滨海时尚	开发区	100%	6,538	40,312	-	-	-
天津柏翠园	开发区	100%	32,270	48,731	22,493	25,421	22,493
天津海港城	滨海新区	51%	149,483	373,691	27,747	97,415	147,416
天津锦庐	滨海新区	95%	90,604	126,600	-	45,046	66,018
天津东海岸	滨海新区	51%	255,000	382,500	81,502	-	382,500
天津金色雅筑	东丽区	49%	90,792	171,281	-	126,496	-
天津仕林苑	津南区	40%	63,582	114,474	9,901	-	9,901
沈阳新榆公馆	浑南新区	100%	182,139	289,647	-	-	-
沈阳万科城	和平区	49%	361,320	874,752	104,740	115,763	104,913
沈阳兰乔圣菲	东陵区	100%	387,700	132,784	-	-	-
沈阳魅力之城	于洪区	100%	156,817	297,026	-	44,559	-
沈阳金域蓝湾	浑南新区	100%	226,356	615,688	35,717	50,714	201,203
沈阳金域国际	铁西区	100%	27,249	108,581	-	1,442	-
沈阳柏翠园	沈河区	55%	83,227	291,295	-	98,543	174,512
沈阳惠斯勒	东陵区	70%	315,362	378,434	-	-	334,719
沈阳蓝山	大东区	60%	74,527	222,520	-	127,908	1,604
沈阳朗园	铁西区	70%	66,547	180,363	27,000	-	80,401
沈阳润园	铁西区	100%	40,971	102,013	-	-	102,013
沈阳香湖胜景	于洪区	49%	190,156	360,715	8,000	13,585	220,700
沈阳香湖胜景 2A	于洪区	51%	135,464	286,165	-	-	286,165
沈阳春河项目	沈河区	79%	81,378	431,232	61,128	54,732	348,609
沈阳鹿特丹	和平区	100%	120,333	360,999	-	-	257,986
沈阳明天广场	浑南新区	65%	199,319	597,957	-	-	382,139
抚顺金域蓝湾	开发区	100%	135,079	391,100	-	25,014	236,935
鞍山惠斯勒项目	铁东区	100%	303,700	414,816	-	118,357	153,656
鞍山金色家园	铁东区	100%	48,874	97,969	-	-	-
鞍山万科城	高新区	100%	167,664	393,838	-	51,992	77,025
鞍山惠斯勒东项目	铁东区	100%	118,500	296,250	-	-	296,250
抚顺南湖项目二期	开发区	100%	91,500	348,000	-	-	348,000
鞍山永乐公园	铁西区	51%	225,715	677,000	70,633	-	677,000
大连溪之谷	甘井子区	55%	363,716	380,922	-	-	-
大连魅力之城	甘井子区	55%	216,000	448,512	-	173,186	-
大连朗润园	甘井子区	100%	118,879	229,822	99,746	-	229,822
大连海港城	普湾新区	55%	757,350	1,253,300	75,517	-	1,059,267
大连西山项目	甘井子区	55%	90,404	113,308	20,412	-	113,308
大连樱花园	高新技术产业园区	55%	192,248	363,349	104,810	-	363,349
长春洋浦花园	经济开发区	100%	89,678	176,618	-	-	-
长春潭溪别墅	净月开发区	100%	75,000	49,019	-	-	-
长春蓝山	二道区	100%	251,356	501,678	-	113,456	191,386

长春惠斯勒	净月区	50%	399,715	484,714	80,813	83,629	351,756
长春柏翠园	朝阳区	100%	276,769	503,349	24,095	68,286	282,610
吉林万科城	高新区	65%	728,139	2,155,910	356,323	148,394	1,810,647
长春万科城	净月开发区	51%	350,965	1,056,480	81,640	-	919,368
青岛四季花城	即墨市	55%	153,284	240,507	-	92,055	-
青岛魅力之城	城阳区	80%	200,289	341,404	-	52,572	-
青岛城市花园	城阳区	80%	130,873	228,823	-	123,322	-
青岛金色城品	四方区	100%	61,873	174,102	-	28,336	-
青岛蓝山	市北区	100%	68,153	202,485	56,298	77,098	60,967
青岛万科城	四方区	55%	154,607	399,565	127,213	114,273	213,621
青岛生态城	李沧区	100%	141,273	260,784	80,902	16,834	80,902
青岛小镇	胶南市	34%	933,293	989,125	65,000	-	649,748
太原金域国际	万柏林区	100%	49,407	169,679	-	-	-
太原紫台	迎泽区	51%	95,687	331,236	34,956	-	195,012
晋中朗润园	榆次区	51%	218,143	482,246	50,054	-	377,620
太原蓝山	万柏林区	51%	198,392	687,671	95,742	-	687,671
烟台海云台	芝罘区	100%	311,614	444,065	118,445	53,753	319,895
烟台假日风景	福山区	70%	190,281	361,220	112,274	97,898	204,048
小计			17,013,686	30,680,039	2,726,682	3,319,005	16,830,138
成都区域							
成都魅力之城	成华区	60%	308,501	761,258	68,120	-	68,120
成都金域西岭	金牛区	60%	79,331	361,100	-	50,083	-
成都金色领域	青羊区	100%	49,628	244,459	-	71,910	-
成都金润华府	锦江区	100%	52,895	267,928	-	87,132	-
成都金色海蓉	武侯区	49%	54,970	234,125	100,648	90,648	100,648
成都海悦江城	双流县	90%	104,307	521,698	252,913	62,400	252,913
成都五龙山1期	新都区	100%	345,168	356,503	153,385	120,694	153,385
成都万科钻石广场	成华区	100%	15,404	92,422	-	-	-
武汉魅力之城	东湖新技术 开发区	100%	225,258	405,457	-	-	-
武汉万科圆方	江汉区	55%	12,022	42,869	-	-	-
武汉高尔夫城市花园	东西湖区	49%	237,660	393,858	-	115,258	-
武汉金域华府	武昌区	55%	59,790	191,300	39,634	98,763	39,634
武汉万科城	江汉区	100%	65,901	299,337	-	36,996	-
武汉万科红郡	东湖新技术 开发区	100%	230,970	349,607	15,696	100,025	15,696
武汉金域蓝湾	经济技术开 发区	100%	213,440	533,600	-	69,782	287,458
武汉皖子湖	江汉区	100%	102,500	542,923	177,352	-	542,923
武汉唐家墩	江汉区	50%	267,200	1,324,300	175,461	-	1,324,300
武汉汉阳国际	汉阳区	100%	167,240	570,676	191,330	-	468,897
武汉长征村	洪山区	100%	282,235	871,721	120,000	-	871,721
武汉金色城市	洪山区	100%	274,100	896,484	426,072	98,780	426,072
武汉花山生态新城	洪山区	50%	199,705	299,557	60,000	-	299,557
重庆友诚生态名苑	渝北区	51%	229,581	344,372	25,163	54,973	32,087
重庆缙香郡	北部新区	100%	41,448	145,067	-	83,650	-
重庆悦府	北部新区	100%	138,071	376,737	73,199	-	97,563
重庆锦程	渝中区	100%	105,463	533,486	-	224,761	-
重庆万科城	北部新区	55%	278,165	647,378	174,800	-	432,159
重庆天琴湾	江北区	45%	435,499	649,158	187,029	-	607,783
西安新地城	雁塔区	100%	20,156	106,616	-	-	-
西安金域曲江	曲江新区	55%	152,667	385,408	46,446	78,690	46,446
西安万科城	长安区	85%	176,056	614,377	124,272	95,344	243,219
西安万科城3号地	长安区	100%	113,231	352,803	87,140	-	264,782
西安金域华府	未央区	51%	106,667	373,634	135,353	-	373,634
西安大明宫	未央区	70%	69,052	221,603	67,266	-	221,603
贵阳金域华府	小河区	51%	351,800	581,217	64,770	193,771	327,147
贵阳玲珑湾	云岩区	100%	90,456	201,012	94,272	6,804	194,208

贵阳动力厂	小河区	51%	181,235	761,187	102,224	-	761,187
昆明金域缙香	盘龙区	100%	104,724	267,084	-	156,404	-
昆明白沙润园	盘龙区	100%	192,104	243,214	106,015	-	189,272
乌鲁木齐金域华府	新市区	100%	53,267	146,009	-	-	29,503
乌鲁木齐南山项目	乌鲁木齐县	100%	32,760	14,900	8,320	-	14,900
小计			6,220,627	16,526,444	3,076,880	1,896,868	8,686,817
合计			52,691,450	95,608,744	13,275,343	8,898,547	50,211,034

特别风险提示：

上述开工计划和竣工计划可能因下列原因而出现相应调整：

- A. 宏观经济以及房地产市场可能发生的变化或单个项目销售出现变化；
- B. 新的法规对项目审批要求进一步严格，使开发项目的证照办理速度滞后而影响开发节奏；
- C. 涉及拆迁的项目拆迁进度可能对开发计划产生影响；
- D. 重大天气变化可能对项目的工期产生影响而影响竣工；
- E. 其他不可预测的重大事项对项目工期产生的影响；

2009~2011年公司年度实际完成竣工面积分别为当年竣工计划的86.7%、87.7%和90.4%，请投资者关注。

7.公允价值计量项目相关情况及持有外币金融资产和金融负债情况

公允价值计量项目相关情况

单位：人民币万元

项目	期初金额	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	本期处置	期末金额
金融资产						
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	40476.36	-	3,649.80	-	-	44,126.16
金融资产小计	40476.36	-	3,649.80	-	-	44,126.16
金融负债						
金融负债	1,505.45	286.86	-	-	(88.13)	1,704.18
投资性房地产	-	-	-	-	-	-
生产性生物资产	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-
合计	-	(286.86)	3,649.80	-	88.13	-

持有外币金融资产和金融负债情况

单位：人民币万元

项目	期初金额	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	本期处置	期末金额
金融资产						
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.贷款和应收款	-	-	-	-	-	-
3.可供出售金融资产	-	-	-	-	-	-
4.持有至到期投资	-	-	-	-	-	-
金融资产小计	-	-	-	-	-	-

金融负债	1,505.45	286.86	-	-	(88.13)	1,704.18
------	----------	--------	---	---	---------	----------

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

8. 董事会日常工作情况

(1) 2011 年共召开 5 次董事会会议

A. 第 15 届董事会第 13 次会议于 2011 年 3 月 4 日召开，会议审议并通过了如下议案：关于计提和核销 2010 年度资产减值准备情况的议案、2010 年度经审计财务报告、关于历次募集资金 2010 年度存放与使用情况的专项说明、2010 年度内部控制自我评价报告、2010 年度利润分配及分红派息预案、关于 2011 年度续聘会计师事务所的议案、2010 年度报告和摘要、2010 年度社会责任报告、关于董事换届选举的议案、关于授权公司在指定支出额度内开展企业公民相关工作的议案、关于与华润合作的议案、关于召开 2010 年度股东大会的议案、关于聘任执行副总裁的议案。有关决议公告已于 2011 年 3 月 8 日刊登于《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》和香港 IRAsia.com。

B. 第 16 届董事会第 1 次会议于 2011 年 3 月 31 日召开，会议选举王石为第十六届董事会主席、乔世波为副主席；选举陈茂波、蒋伟和齐大庆为第十六届董事会审计委员会委员，陈茂波独立董事为召集人；选举张利平、蒋伟和肖莉为第十六届董事会投资与决策委员会委员，张利平独立董事为召集人；选举齐大庆、张利平和孙建一为第十六届董事会薪酬与提名委员会委员，齐大庆独立董事为召集人；续聘郁亮为公司总裁。有关决议公告已于 2011 年 4 月 1 日刊登于《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》和香港 IRAsia.com。

C. 第 16 届董事会第 2 次会议于 2011 年 4 月 18 日召开，会议审议并通过了公司 2011 年第一季度报告及财务报表、关于 A 股股票期权激励计划期权授予相关事宜的议案。相关决议公告 2011 年 4 月 20 日刊登于《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》和香港 IRAsia.com。

D. 第 16 届董事会第 3 次会议于 2011 年 8 月 5 日召开，会议审议并通过了 2011 年半年度报告、财务报表及半年度报告摘要，关于 2011 年半年度利润不分配、不进行公积金转增股本的议案。相关决议公告 2011 年 8 月 9 日刊登于《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》、《证券日报》和香港 IRAsia.com。

E. 第 16 届董事会第 4 次会议于 2011 年 10 月 21 日召开，会议审议并通过了 2011 年第三季度报告及财务报表。有关公告刊登于 2011 年 10 月 25 日的《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》、《证券日报》和香港 IRAsia.com。

(2) 2011 年董事会共进行了 8 次通讯表决

A. 2011 年 1 月 28 日以通讯表决方式提交董事会审议通过关于接受徐洪舸辞去执行副总裁及提名杜晶担任执行副总裁的议案。

B. 2011 年 3 月 18 日以通讯表决方式提交董事会审议通过关于修订 A 股股票期权激励计划的议案、关于召开二〇一一年第一次临时股东大会的议案。

C. 2011 年 4 月 29 日以通讯表决方式提交董事会审议通过关于参与天津新华路项目的议案。

D. 2011 年 5 月 13 日以通讯表决方式提交董事会审议通过关于调整 A 股股票期权行权价格的议案。

E. 2011 年 6 月 16 日以通讯表决方式提交董事会审议通过关于万晖公司为南京上坊保障性住房项目融资向民生银行南京分行提供反担保的议案、关于为布吉宝通公司股权过户提供保证的议案、关于北京万科为唐山凤凰新城项目融资提供担保的议案。

F. 2011 年 9 月 1 日以通讯表决方式提交董事会审议通过关于天津万科为长春蓝山项目借款提供担保的议案。

G. 2011 年 11 月 1 日以通讯表决方式提交董事会审议通过关于上海万科为上海朗达转让上海静园债权提供担保的议案。

H.2011年12月12日以通讯表决方式提交董事会审议通过关于向华润深国投信托有限公司申请10亿元贷款的议案。

公司已根据有关事项的具体进展情况以及重要性原则，按规定于2011年1月29日、3月23日、5月21日、7月29日、9月29日、12月16日在《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》、《证券日报》和香港IRAsia.com予以相应披露。

(3) 董事会对股东大会决议的执行情况

A.2010年度分红派息方案执行情况

根据2010年度（第23届）股东大会决议，董事会组织实施了公司2010年度分红派息方案。2010年度分红派息方案为：以公司股权登记日收市时总股本为基数，向全体股东每10股派现金人民币1.0元（含税。扣税后，A股个人股东、投资基金、非居民企业实际每10股派现金人民币0.9元；B股个人股东、非居民企业股东实际每10股派现金人民币0.9元，其他B股股东暂不扣税）；A股股权登记日为2011年5月26日，除息日为2011年5月27日；B股最后交易日为2011年5月26日，除息日为2011年5月27日，股权登记日为2011年5月31日。B股现金股息以本公司股东大会决议日后第一个工作日（2011年4月1日）中国人民银行公布的人民币兑换港币的中间价（1港币=0.8424人民币）折合港币兑付。

B. A股股票期权激励计划的实施情况

公司2011年第一次临时股东大会通过了《万科企业股份有限公司A股股票期权激励计划（草案修订稿）》。根据股东大会决议，2011年4月18日，董事会审议通过了《关于A股股票期权激励计划期权授予相关事宜的议案》，确认本次A股股票期权激励计划股票期权的授予条件已经成就，确定期权的授权日为2011年4月25日。2011年5月9日本次A股股票期权激励计划股票期权授予登记完成，公司向810名激励对象授予10,843.5万份股票期权。A股股票期权激励计划股票期权简称为“万科JLC1”，期权代码为037015。

2011年5月27日公司实施2010年度分红派息方案，向全体股东每10股派发现金1元（含税）。根据2011年第一次临时股东大会关于授权董事会办理股票期权激励计划相关事宜的决议，董事会决议对A股股票期权行权价格进行相应的调整，调整后的行权价为8.79元。

C. 关于与华润合作事项的实施情况

公司2011年第一次临时股东大会授权董事会决定在人民币44.2亿元（即不超过公司2010年度经审计净资产的10%）以内与华润集团有限公司及其关联公司（合称“华润”）展开合作，包括同珠海市商业银行股份有限公司签订贷款合同，利用华润深国投信托有限公司信托资金和汉威资本管理有限公司旗下基金的资金，同华润深国投信托有限公司、汉威资本管理有限公司共同投资。授权从股东大会通过有关方案起1年内有效。

报告期内，董事会根据股东大会授权同意公司向华润深国投信托有限公司申请信托借款人民币10亿元，用于上海五街坊项目开发建设。借款期限2年，为固定利率借款，年利率11.2%。有关借款的实施有助于支持公司相关项目的开发，提高项目经营效率。合作事项和相关决策程序符合有关规定，符合上市公司和全体股东的利益。

(4) 专业委员会履职情况

董事会审计委员会、薪酬与提名委员会、投资与决策委员会三个专业委员会根据《上市公司治理准则》、《公司章程》、《董事会议事规则》以及各专业委员会实施细则赋予的职权和义务，认真履行职责。

A. 审计委员会履职情况

报告期内，审计委员会召开审计委员会会议和沟通会4次，进行通讯表决4次，对审计工作安排、定期财务报告、利润分配方案、会计师事务所选聘、内部控制基本规范实施工作、担保等事项进行审议，并多次与审计师进行沟通。

审计委员会积极推进2011年审计工作的开展。报告期末以来，审计委员会又召开工作会议和沟通会2次，督促审计师严格按照审计计划进行审计工作，审阅财务报表，出具审阅意见，并对会计师事务所的

聘任、内部控制自我评价报告、分红派息等事项作出决议。

审计委员会对毕马威华振会计师事务所（KPMG）2011年审计工作总结如下：

一、 审计前的准备工作

1. 审计计划的确定

2011年的审计工作从2011年9月初的内控审计开始到完成审计历时6个月的时间，具体的时间安排如下：

- 1) 2011年9月-10月进行内控审计工作。KPMG选取部分重要子公司、新设立公司按照公司内部控制指引执行内部控制审计；
- 2) 2011年11月-12月进行预审工作。KPMG根据重要性水平，及2011年新增项目情况选择重点城市进行预审；
- 3) 2012年1月9日KPMG开始进驻万科进行年审审计工作，3月6日出具2011年审计报告初稿提交审计委员会审阅，3月9日出具审计报告。

2. 未审计财务报表的审阅

审计进场前，审计委员会对公司编制的财务报表进行了认真的审阅，并形成书面意见。

二、 审计过程

2012年1月9日开始，KPMG派出5个小组（分别为广深区域、上海区域、北京区域、成都区域及集团整体）对公司总部和各子公司全面开展审计。

审计过程中，审计委员会根据审计进度书面督促并要求KPMG严格按照审计计划安排审计工作，确保在预定时间顺利完成审计工作。

2012年3月6日，KPMG向审计委员会提交2011年度审计报告及内部控制审计报告初稿。2012年3月9日，董事会通过了有关报告，至此，KPMG对公司2011年度财务审计工作结束。

三、 审计结果

KPMG为本公司出具了无保留意见的2011年度《审计报告》及《内部控制审计报告》。

审计委员会认为，毕马威华振会计师事务所对公司2011年度财务报表审计工作完成良好。

审计委员会决议，提请董事会审议继续聘请毕马威华振会计师事务所，负责按境内、外会计标准审计公司2012年度财务报表以及按照监管部门的规定出具内部控制审计报告。

B. 薪酬与提名委员会履职情况

报告期内，薪酬与提名委员会召开委员会会议4次，讨论审议了A股股票期权激励计划修订，期权的授予、经济利润奖金方案的修订、董事会换届选举、高级管理人员的变动以及高管薪酬状况等内容。委员会与管理层保持着顺畅的沟通，多次就有关方面听取管理层的工作汇报。

C. 投资与决策委员会履职情况

报告期内，投资与决策委员会关注董事会对项目发展和融资等授权情况，与管理层保持着顺畅的日常沟通，对授权范围内各项事务保持充分了解。

9. 利润分配及分红派息预案

公司利润分配及分红派息基于母公司的可分配利润。2011年度本公司按照中国企业会计准则之合并及母公司可分配利润情况如下：

单位：人民币元

	公司合并	母公司
税后可分配利润	21,995,638,556.48	4,520,604,785.31
其中：2011年度净利润	9,624,875,268.23	4,372,887,322.93
结转年初可分配利润	13,470,284,310.05	1,247,238,484.18
分配2010年度股利	(1,099,521,021.80)	(1,099,521,021.80)

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

根据有关法规及公司章程规定，综合考虑股东利益及公司长远发展需求，董事会向股东大会提交2011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 60% 计提任意公积金；
3. 按照母公司净利润的 30% 和上年度未分配利润共同作为分红基金的来源。

2011 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
2011 年度净利润	4,372,887,322.93	100%	45.43%
计提法定公积金	437,288,732.29	10%	4.54%
计提任意盈余公积金	2,623,732,393.76	60%	27.26%
计提 2011 年度分红基金	1,311,866,196.88	30%	13.63%
年初可分配利润	147,717,462.38	-	-
分配 2011 年度现金股利	1,429,377,328.34	32.69%	14.85%
留转以后年度分配利润	30,206,330.92	-	-

公司过去三年现金分红情况：

单位：人民币元

年份	现金分红金额 (含税)	母公司 净利润	公司合并 净利润	占母公司净利 润的比例	占公司合并净利 润的比例	公司合并年度 可分配利润
2010 年	1,099,521,021.80	3,083,108,153.24	7,283,127,039.15	35.66%	15.10%	15,321,861,067.94
2009 年	769,664,715.26	2,874,475,278.28	5,329,737,727.00	26.78%	14.44%	10,964,255,202.76
2008 年	549,760,510.90	1,582,019,762.35	4,033,170,027.89	34.75%	13.63%	7,370,792,808.42
最近三年累计现金分红金额占公司合并最近三年年均净利润的比例					43.59%	

公司坚持每年进行现金分红的政策，未来公司每年现金分红金额占当年公司合并净利润的比例将稳定在 15% 左右的水平。

2011 年分红派息方案：每 10 股派送人民币 1.3 元（含税）现金股息。

以 2011 年 12 月 31 日总股本 10,995,210,218 股计算，2011 年度现金股利计人民币 1,429,377,328.34 元。

10. 选定信息披露媒体

公司选定《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》、《证券日报》及香港一家英文媒体为信息披露媒体。

九、监事会报告

2011 年监事会继续遵照《公司法》、公司章程和公司有关规则的要求，勤勉履职，积极维护公司、股东和员工的利益。

1. 监事会会议及决议情况

2011 年公司监事会共召开四次会议，有关会议及决议情况如下：

(1) 2011 年 3 月 4 日召开的第七届监事会第 5 次会议，审议并通过了关于计提和核销 2010 年度资产减值准备情况的议案、2010 年度经审计财务报告、关于历次募集资金 2010 年度存放及使用情况的专项说明、2010 年度内部控制自我评价报告、2010 年度利润分配及分红派息预案、关于 2011 年度续聘会计师事务所的议案、2010 年度监事会报告、2010 年度报告和摘要、2010 年度社会责任报告、关于授权公司在指定支出额度内开展企业公民相关工作的议案和关于召开 2010 年度股东大会的议案。

(2) 2011 年 4 月 18 日召开的第七届监事会第 6 次会议，审议并通过了 2011 年第一季度报告和财务报表、关于 A 股股票期权激励计划期权授予相关事宜的议案以及公司内部控制规范实施工作方案。

(3) 2011 年 8 月 5 日召开的第七届监事会第 7 次会议，审议并通过了 2011 年半年度报告、财务报表及半年度报告摘要和关于 2011 年半年度不派发股息、不进行公积金转增股本的议案。

(4) 2011 年 10 月 21 日召开的第七届监事会第 8 次会议，审议并通过 2011 年第三季度报告和财务报表。

2.监事会巡查和巡视情况

2011年公司规模进一步扩大，管理复杂度进一步增加，监事会结合公司内部控制的现状，加大检查和巡视的力度。年内，监事会通过现场走访、约谈、座谈等形式，对一线公司管理层、财务状况和主要业务环节的风险控制、公司发展战略落实情况以及员工权益保护等持续进行检查和督导。

3.监事会对公司有关事项的独立意见

(1) 公司依法运作情况：年内监事会成员继续通过列席董事会会议，审阅各项报告，以及现场巡视、人员访谈等方式对公司运行情况实施监督。对照各项规定，监事会认为，公司决策程序合法规范，内部控制手段更加丰富，治理环境进一步改善；公司董事及高级管理人员勤勉履职，没有违反法律、法规和公司章程及损害公司和股东利益的行为。监事会审阅了公司2011年度内部控制自我评价报告，认为报告客观反映了公司治理和内部控制的实际情况，同意公布有关报告。

(2) 检查公司财务的情况：报告期内，监事会积极履行检查公司财务状况的职责，对公司的担保和投资等情况进行了检查，并对各定期报告出具了审核意见。监事会认为公司财务报告如实反映了公司的财务状况和经营成果，毕马威华振会计师事务所对公司年度财务报告出具的审计报告客观、公允。

(3) 募集资金使用情况：通过检查财务报表、巡视投资项目等方式，监事会继续对公司2007年度公开增发A股股票募集剩余资金的存放和使用情况进行检查，认为募集资金的管理和使用规范。

(4) 股权激励情况：监事会2011年对公司A股股票期权激励计划的修订和实施情况进行了监督，认为期权激励计划的制定和批准程序规范，股票期权的授予符合有关规定。监事会核对了A股股票期权激励计划股票期权激励对象的名单，认为股票期权授予对象主体资格合法、有效。

(5) 重大资产收购和出售情况：公司年内无重大资产收购及出售。

(6) 关联交易情况：公司2011年第一次临时股东大会授权董事会决定在金额人民币44.2亿元以内，同珠海市商业银行股份有限公司签订贷款合同，利用华润深国投信托有限公司信托资金和汉威资本管理有限公司旗下基金的资金，同华润深国投信托有限公司、汉威资本管理有限公司共同投资。2011年12月，为满足公司上海五街坊项目开发的需要，根据有关授权，经董事会同意，公司向华润深国投信托有限公司申请固定利率信托借款人民币10亿元，期限两年，年利率11.2%。监事会对有关交易情况进行了审查，认为借款成本参考市场当期价格水平及项目特点等因素确定，交易条件公允，有关事项决策程序符合《公司法》、《证券法》、《深圳证券交易所股票上市规则》及《公司章程》等有关规定，未损害其他股东的利益。除此之外，公司无其他关联交易发生。

(7) 2011年国家对于房地产行业的调控进一步深入，企业面临更有挑战的经营环境，公司坚持自身的经营策略，采取富有成效的措施积极应对，取得了良好的经营业绩。

2012年行业继续处在调整当中，公司将面临更多的挑战，监事会每一位监事也将更加恪尽职守，做好监督，为公司发展贡献力量，切实维护股东利益。

十、重要事项

1. 重大诉讼、仲裁事项

本年度公司无重大诉讼及仲裁事项。

2. 重大收购及出售资产事项

本年度公司无重大收购及出售资产事项。

3. 重大关联交易事项

报告期内，公司2011年第一次临时股东大会授权董事会决定在人民币44.2亿元（即不超过公司2010年度经审计净资产的10%）以内与华润集团有限公司及其关联公司（合称“华润”）展开合作，包括同珠海市商业银行股份有限公司签订贷款合同，利用华润深国投信托有限公司信托资金和汉威资本管理有限公司旗下基金的资金，同华润深国投信托有限公司、汉威资本管理有限公司共同投资。授权从股东大会通过有关方案起1年内有效。

有关合作事项将充分利用华润在金融方面的优势及平台，有利于公司拓宽融资渠道，增强抗风险能力，加快发展，提高资产回报水平，实现资源互补、合作共赢。

2011年12月，根据股东大会授权，经董事会同意，公司向华润深国投信托有限公司申请信托借款人民币10亿元，用于上海五街坊项目开发建设。借款期限2年，为固定利率借款，年利率11.2%。借款成本参

考市场当期价格水平及项目特点等因素确定，不高于当期公司从独立第三方进行信托借款的成本。有关借款的实施有助于支持公司相关项目的开发，提高项目经营效率。合作事项和相关决策程序符合有关规定，符合上市公司和全体股东的利益。

期后事项：

2012年2月，经董事会审议通过，公司为满足东莞紫台、东莞金域华府、鞍山惠斯勒项目开发的需要，向华润深国投信托有限公司申请信托借款人民币10亿元，借款期限2年，固定年利率10.6%。为满足温州龙湾花园一期、南京金域蓝湾三期、杭州良渚白鹭郡西一期、秦皇岛假日风景三期项目开发的需要，向华润深国投信托有限公司申请信托借款人民币20亿元，借款期限2年，固定年利率10.5%。截至目前，在2011年第一次临时股东大会授权范围内，公司累计向华润深国投信托有限公司申请借款人民币40亿元。

4. A股股票期权激励计划情况

(1) A股股票期权激励计划履行的相关程序及总体情况

2010年10月21日公司第十五届董事会第十二次会议审议通过了《万科企业股份有限公司A股股票期权激励计划（草案）》，有关计划报中国证券监督管理委员会备案。经过修改，2011年3月18日《A股股票期权激励计划（草案修订稿）》以通讯表决方式提交董事会审议通过，中国证券监督管理委员会对修改的计划没有异议。2011年4月8日，公司2011年第一次临时股东大会通过了《万科企业股份有限公司A股股票期权激励计划（草案修订稿）》。A股股票期权激励计划开始实施。

本次A股股票期权激励计划采用股票期权作为激励工具，每份股票期权拥有在A股股票期权激励计划的行权期内以行权价格购买1股万科A股股票的权利。当公司和激励对象满足期权授予条件时，公司依据本计划向激励对象授予股票期权，自授权日起1年内有关期权均处于等待期，不得行权。之后被授予的期权分三个行权期进行行权，第一、第二和第三个行权期可以行权的期权数量分别为授予期权总数的40%、30%和30%。每个行权期，根据公司和激励对象是否满足行权条件，确定该行权期对应的股票期权是否获得行权的权利。未满足业绩条件而未能获得行权权利的期权或者行权期结束后当期未行权的股票期权将作废。

期权行权安排如下：

阶段名称	时间安排	行权比例
第一个行权期	自授权日起12个月后的首个交易日起至授权日起36个月的最后一个交易日当日止	40%
第二个行权期	自授权日起24个月后的首个交易日起至授权日起48个月的最后一个交易日当日止	30%
第三个行权期	自授权日起36个月后的首个交易日起至授权日起60个月的最后一个交易日当日止	30%

(2) A股股票期权激励计划期权授予情况

2011年4月18日，公司第十六届董事会第二次会议审议通过了《关于A股股票期权激励计划期权授予相关事宜的议案》，确认本次A股股票期权激励计划股票期权的授予条件已经成就，确定期权的授权日为2011年4月25日。公司第七届监事会对公司授予股票期权的激励对象名单进行核查并发表了意见。

2011年5月9日本次A股股票期权激励计划股票期权授予登记完成。公司本次共向810名激励对象授予10,843.5万份股票期权。如果有关期权未来全部行权，所能产生的最大股份数相当于公司目前股份总数的0.9862%。

本次A股股票期权激励计划期权简称“万科JLC1”，期权代码为037015。

(3) 报告期内A股股票期权激励计划行权价格调整情况及履行的程序

本次A股股票期权激励计划股票期权的初始行权价格为8.89元，在股票期权有效期内发生派息、资本公积转增股本等事宜时，行权价格要根据A股股票期权激励计划有关规定进行调整。

2011年5月27日公司实施2010年度分红派息方案，向全体股东每10股派发现金1元（含税）。根据2011年第一次临时股东大会审议通过的《关于授权董事会办理股票期权激励计划相关事宜的议案》，董事会决议对A股股票期权行权价格进行相应的调整，调整后的行权价为：8.79元。

(4) 实施A股股票期权激励计划对本报告期及以后各年度财务状况和经营成果的影响

A股股票期权激励计划的推出，弥补了公司长期激励机制的缺位，建立起股东和职业经理人团队之间更紧密的利益共享和约束机制，将进一步完善公司的治理结构，增强公司竞争力。

A股股票期权激励计划作为以权益结算的股份支付安排按照《企业会计准则第11号—股份支付》进行会计处理。在等待期内的每个资产负债表日，公司以对可行权股票期权数量的最佳估计为基础，按照股票期

权在授权日的公允价值，将当期取得的激励对象服务计入成本费用，同时计入资本公积中。在股票期权的行权期内，公司不对已确认的成本费用和资本公积进行调整。在每个资产负债表日，根据行权的情况，结转确认资本公积。

A股股票期权激励计划采用二叉树期权定价模型对授予的股票期权在授权日的公允价值进行评估，根据评估结果，第一个行权期的期权公允价值为8,879万元，第二个行权期的期权公允价值为9,428万元，第三个行权期的期权公允价值为11,098万元。

本报告期，根据直线法，公司摊销第一、二、三个行权期的期权成本10,623.6万元计入成本费用，同时公司资本公积增加10,623.6万元。具体会计处理详见财务报告附注。

详细情况请见公司2010年10月25日、2011年3月23日、4月9日、4月20日、5月10日和5月21日在《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》和巨潮网发布的公告。

5. 重大合同及其履行情况

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

(2) 报告期内，公司新增担保明细如下：

序号	担保人 (万科所占权益比例)	担保对象 (万科所占权益比例)	担保金额	担保说明	担保起止日期	备注
1	深圳市万科房地产有限公司(100%)	东莞市新万房地产开发有限公司(51%)	人民币 2550 万元	为 5000 万元银行借款提供公司权益比例的担保	2011 年 1 月 12 日至 2013 年 1 月 12 日	
2	深圳市万科房地产有限公司(100%)	东莞市新万房地产开发有限公司(51%)	人民币 5100 万元	为 10,000 万元银行借款提供公司权益比例的担保	2011 年 1 月 12 日至 2013 年 1 月 12 日	
3	深圳市万科房地产有限公司(100%)	东莞市新万房地产开发有限公司(51%)	人民币 10,200 万元	为 20,000 万元银行借款提供公司权益比例的担保	2011 年 3 月 22 日至 2013 年 3 月 22 日	
4	深圳市万科房地产有限公司(100%)	深圳市海轩投资发展有限公司(100%)	人民币 13,000 万元	为 13,000 万元银行借款提供担保	2011 年 3 月 31 日至 2011 年 12 月 6 日	已解除
5	深圳市万科房地产有限公司(100%)	上海万科房地产有限公司(100%)	人民币 70,000 万元	为 70,000 万元融资提供担保	2011 年 3 月 24 日至 2013 年 9 月 24 日	
6	深圳市万科房地产有限公司(100%)	上海万科房地产有限公司(100%)	人民币 70,000 万元	为 70,000 万元融资提供担保	2011 年 4 月 2 日至 2013 年 10 月 2 日	
7	深圳市万科房地产有限公司(100%)	无锡鼎安房地产有限公司(100%)	人民币 100,000 万元	为 100,000 万元融资提供担保	2011 年 4 月 11 日至 2013 年 4 月 11 日	
8	深圳市万科房地产有限公司(100%),上海万科房地产有限公司(100%)	武汉市万科房地产有限公司(100%)	人民币 150,000 万元	为 150,000 万元融资提供担保	2011 年 4 月 29 日至 2013 年 4 月 29 日	
9	东莞市万科房地产有限公司(100%)	东莞市长安万科房地产有限公司(100%)	人民币 30,000 万元	为 30,000 万元融资提供担保	2011 年 5 月 11 日至 2013 年 5 月 10 日	
10	深圳市万科房地产有限公司(100%)	宁波万科房地产开发有限公司(100%)	人民币 60,000 万元	为 60,000 万元融资提供担保	2011 年 5 月 12 日至 2012 年 11 月 12 日	
11	长春万润房地产开发有限公司(100%)	长春万科溪之谷房地产开发有限公司(50%)	人民币 7,500 万元	为 15,000 万元银行借款提供公司权益比例的担保	2011 年 6 月 3 日至 2014 年 6 月 3 日	
12	北京万科企业有限公司(100%)	北京住总万科房地产开发有限公司(50%)	人民币 50,000 万元	为 100,000 万元融资提供公司权益比例的担保	2011 年 5 月 20 日至 2013 年 5 月 19 日	
13	南京万科置业有限公司(100%)	南京万晖置业有限公司(100%)	人民币 5,000 万元	为 5,000 万元借款提供担保	2011 年 5 月 26 日至 2011 年 7 月 25 日	已解除
14	南京万科置业有限公司(100%)	南京万晖置业有限公司(100%)	人民币 10,000 万元	为 10,000 万元借款提供担保	2011 年 11 月 4 日至 2012 年 2 月 10 日	
15	深圳市万科房地产有限公司(100%)	杭州良渚文化村开发有限公司(100%)	人民币 120,000 万元	为 120,000 万元融资提供担保	2011 年 6 月 14 日至 2013 年 6 月 14 日	
16	南京万晖置业有限公司(100%)	实际为南京万晖置业有限公司(100%)	人民币 32,000 万元	为中国民生银行股份有限公司南京分行 32,000 万元信托借款的担保提供反担保	2011 年 7 月 12 日至 2013 年 7 月 11 日	
17	厦门万科房地产有限公司(100%)	实际为厦门万特福房地产开发有限公司(30%)	人民币 423.56 万元	为厦门经济特区工程建设公司 1,400 万元保函的担保提供公司权益比例的反担保	2011 年 6 月 30 日至 2012 年 7 月 13 日	已解除
18	厦门万科房地产有限公司(100%)	实际为厦门万特福房地产开发有限公司(30%)	人民币 423.56 万元	为厦门经济特区工程建设公司 1,400 万元保函的担保提供公司权益比例的反担保	2011 年 8 月 4 日至 2012 年 8 月 17 日	
19	深圳市万科房地产有限公司(100%)	杭州林庐房地产开发有限公司(100%)	人民币 80,300 万元	为 80,300 万元融资提供担保	2011 年 7 月 27 日至 2013 年 7 月 27 日	
20	沈阳万科房地产有限公司(100%)	沈阳中铁万科朗榆置地有限公司(51%)	人民币 5,100 万元	为 10,000 万元银行借款提供公司权益比例的担保	2011 年 8 月 25 日至 2014 年 8 月 7 日	

21	沈阳万科房地产有限公司(100%)	沈阳中铁万科朗榆置地有限公司(51%)	人民币 1,020 万元	为 2,000 万元银行借款提供公司权益比例的担保	2011 年 9 月 1 日至 2014 年 8 月 7 日
22	沈阳万科房地产有限公司(100%)	沈阳中铁万科朗榆置地有限公司(51%)	人民币 2,550 万元	为 5,000 万元银行借款提供公司权益比例的担保	2011 年 11 月 30 日至 2014 年 8 月 7 日
23	沈阳万科房地产有限公司(100%)	沈阳中铁万科朗榆置地有限公司(51%)	人民币 2,550 万元	为 5,000 万元银行借款提供公司权益比例的担保	2011 年 12 月 31 日至 2014 年 8 月 7 日
24	天津万科房地产有限公司(100%)	长春万科京诚房地产开发有限公司(10%)	人民币 25,000 万元	为 25,000 万元银行借款提供担保	2011 年 9 月 27 日至 2014 年 8 月 22 日
25	天津万科房地产有限公司(100%)	长春万科京诚房地产开发有限公司(10%)	人民币 5,000 万元	为 5,000 万元银行借款提供担保	2011 年 10 月 19 日至 2014 年 8 月 22 日
26	深圳市万科房地产有限公司(100%)	深圳市万科恒大物业有限公司(100%)	人民币 35,482 万元	为 35,482 万元融资提供担保	2011 年 9 月 29 日至 2013 年 3 月 29 日
27	深圳市万科房地产有限公司(100%)	深圳市万科恒大物业有限公司(100%)	人民币 14,500 万元	为 14,500 万元融资提供担保	2011 年 11 月 21 日至 2013 年 3 月 29 日
28	万科置业(香港)有限公司(100%)	耀晶有限公司(100%)	人民币 23872.79 万元	为 3780 万美元银行借款提供担保	2011 年 8 月 10 日至 2015 年 2 月 10 日
29	万科置业(香港)有限公司(100%)	普海有限公司(100%)	人民币 27736.76 万元	为 4392 万美元银行借款提供担保	2010 年 12 月 8 日至 2013 年 12 月 8 日
30	上海万科房地产有限公司(100%)	上海朗达实业有限公司(100%)、上海静园房地产有限公司(45%)	人民币 56,000 万元	为 56,000 万元融资提供担保	2011 年 11 月 16 日至 2015 年 11 月 16 日
31	南京万科置业有限公司(100%)、上海万科房地产有限公司(100%)	南京金域蓝湾置业有限公司(100%)	人民币 69,120 万元	为 54,000 万元信托融资及信托收益提供担保	2011 年 9 月 29 日至 2015 年 9 月 29 日
32	上海万科房地产有限公司(100%)	上海静园房地产开发有限公司(45%)	人民币 8817.04 万元	为 19,593.43 万元银行借款提供公司权益比例的担保	2011 年 3 月 31 日至 2013 年 9 月 30 日
33	上海万科房地产有限公司(100%)	上海静园房地产开发有限公司(45%)	人民币 407.96 万元	为 906.57 万元银行借款提供公司权益比例的担保	2011 年 10 月 10 日至 2013 年 9 月 30 日
34	上海万科房地产有限公司(100%)	上海静园房地产开发有限公司(45%)	人民币 900 万元	为 2,000 万元银行借款提供公司权益比例的担保	2011 年 11 月 2 日至 2013 年 9 月 30 日
35	上海万科房地产有限公司(100%)	上海静园房地产开发有限公司(45%)	人民币 630 万元	为 1,400 万元银行借款提供公司权益比例的担保	2011 年 11 月 10 日至 2013 年 9 月 30 日
36	上海万科房地产有限公司(100%)	上海静园房地产开发有限公司(45%)	人民币 765 万元	为 1,700 万元银行借款提供公司权益比例的担保	2011 年 12 月 6 日至 2013 年 9 月 30 日
37	上海万科房地产有限公司(100%)	上海静园房地产开发有限公司(45%)	人民币 225 万元	为 500 万元银行借款提供公司权益比例的担保	2011 年 12 月 27 日至 2013 年 9 月 30 日

报告期内，公司及公司控股子公司新增担保（含反担保）109.62亿元，解除担保4.90亿元。截止报告期末，公司担保余额136.85亿元，占公司净资产的比重为25.84%。其中，公司及控股子公司为其他控股子公司提供担保余额120.35亿元，公司及控股子公司对联营公司及合营公司提供担保余额为16.50亿元。

报告期内，公司未为股东、实际控制人及其关联方提供担保。

(3) 报告期内，本公司不存在委托理财事项。

(4) 报告期内，公司获取项目有关情况请参见“非募集资金投资情况”之“项目投资”。

6. 独立董事对公司关联方资金占用和对外担保情况的专项说明和独立意见

公司不存在控股股东及其他关联方非经营性占用公司资金的情形。

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

7. 公司或持股5%以上股东及其他承诺事项履行情况

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

8. 投资者互动情况

2011年公司保持与投资者密切的沟通。全年接待投资者来访约620次，参加境内外机构组织的大型投资者

见面会68场，组织投资者见面会4场，进行网上路演2次。此外，还继续通过电话、电子邮件、网上互动平台等方式与投资者交流，聆听他们的意见，传递公司的信息，维护投资者和公司之间的长期信任关系。

2011年，公司获得IR Global Rankings (IRGR)评出的中国区投资者关系大奖——A股上市公司优秀奖及最佳首席执行官奖，还获得《中国证券报》评出的金牛基业常青公司奖，最受投资者信赖公司奖。公司董事会秘书获得《新财富》金牌董秘和最受机构投资者欢迎董秘，由和讯网发起、中国证券市场研究设计中心(SEEC)等机构联合主办的2010年度最佳投资者公共关系上市公司金牌董秘，《证券时报》评选的中国主板上市公司百佳董秘，《理财周报》评选的中国上市公司最佳董事会秘书，《董事会》评选的最具创新能力董秘称号。

2011年公司投资者接待主要情况如下：

类别	时间	地点	方式	接待对象	谈论的内容及提供的资料
德意志银行活动	2011.1	北京	见面会	券商、基金等各类投资者	(一) 谈论的主要内容： 1) 公司日常经营情况； 2) 公司发展战略； 3) 公司对行业变化的看法。 (二) 提供的主要资料： 公司定期报告等公开资料。
瑞银证券活动	2011.1	上海	见面会	券商、基金等各类投资者	
年度业绩推介会	2011.3	香港、深圳（上海、北京）	见面会	券商、基金、个人等各类投资者	
里昂证券活动	2011.3	香港	见面会	券商、基金等各类投资者	
瑞信证券活动	2011.3	香港	见面会	券商、基金等各类投资者	
BNP活动	2011.3	香港	见面会	券商、基金等各类投资者	
齐鲁证券活动	2011.3	深圳	见面会	券商、基金等各类投资者	
瑞信证券活动	2011.3	香港	见面会	券商、基金等各类投资者	
安信证券活动	2011.4	北京	见面会	券商、基金等各类投资者	
麦格理活动	2011.5	香港	见面会	券商、基金等各类投资者	
里昂证券活动	2011.5	北京	见面会	券商、基金等各类投资者	
摩根斯坦利活动	2011.5	香港	见面会	券商、基金等各类投资者	
高华证券活动	2011.5	深圳	见面会	券商、基金等各类投资者	
未来资产证券活动	2011.5	香港	见面会	券商、基金等各类投资者	
摩根大通活动	2011.6	北京	见面会	券商、基金等各类投资者	
里昂证券活动	2011.6	香港	见面会	券商、基金等各类投资者	
国信证券活动	2011.6	上海	见面会	券商、基金等各类投资者	
华泰联合证券活动	2011.6	上海	见面会	券商、基金等各类投资者	
野村证券活动	2011.6	新加坡	见面会	券商、基金等各类投资者	
国金证券活动	2011.6	三亚	见面会	券商、基金等各类投资者	
平安证券活动	2011.6	深圳	见面会	券商、基金等各类投资者	
瑞士信贷活动	2011.6	重庆	见面会	券商、基金等各类投资者	
瑞银证券活动	2011.6	青岛	见面会	券商、基金等各类投资者	
安信证券活动	2011.6	上海	见面会	券商、基金等各类投资者	
中信证券活动	2011.7	成都	见面会	券商、基金等各类投资者	
宏源证券活动	2011.7	深圳	见面会	券商、基金等各类投资者	
齐鲁证券活动	2011.7	青岛	见面会	券商、基金等各类投资者	
华泰联合活动	2011.7	深圳	见面会	券商、基金等各类投资者	
中信证券活动	2011.7	深圳	见面会	券商、基金等各类投资者	
中期业绩推介会	2011.8	香港、深圳（上海、北京）	见面会	券商、基金、个人等各类投资者	
瑞信活动	2011.8	香港	见面会	券商、基金等各类投资者	
BNP活动	2011.8	香港	见面会	券商、基金等各类投资者	
国泰君安活动	2011.8	深圳	见面会	券商、基金等各类投资者	
里昂证券活动	2011.9	香港	见面会	券商、基金等各类投资者	
瑞银证券活动	2011.9	香港	见面会	券商、基金等各类投资者	
汇丰活动	2011.10	香港	见面会	券商、基金等各类投资者	
BNP活动	2011.10	青岛	见面会	券商、基金等各类投资者	
瑞信活动	2011.10	香港	见面会	券商、基金等各类投资者	
高盛高华活动	2011.10	北京	见面会	券商、基金等各类投资者	
三星证券活动	2011.10	香港	见面会	券商、基金等各类投资者	

美林活动	2011.11	北京	见面会	券商、基金等各类投资者
摩根斯坦利活动	2011.11	新加坡	见面会	券商、基金等各类投资者
中金活动	2011.11	北京	见面会	券商、基金等各类投资者
Jefferies 活动	2011.11	香港	见面会	券商、基金等各类投资者
长江证券活动	2011.11	上海	见面会	券商、基金等各类投资者
国泰君安活动	2011.11	上海	见面会	券商、基金等各类投资者
华泰联合活动	2011.11	深圳	见面会	券商、基金等各类投资者
野村证券活动	2011.12	东京	见面会	券商、基金等各类投资者
里昂证券活动	2011.12	香港	见面会	券商、基金等各类投资者
华创证券活动	2011.12	深圳	见面会	券商、基金等各类投资者
美林活动	2011.12	香港	见面会	券商、基金等各类投资者
中投证券活动	2011.12	深圳	见面会	券商、基金等各类投资者
中信证券活动	2011.12	博鳌	见面会	券商、基金等各类投资者
瑞穗证券活动	2011.12	香港	见面会	券商、基金等各类投资者
广发证券活动	2011.12	深圳	见面会	券商、基金等各类投资者
招商证券活动	2011.12	深圳	见面会	券商、基金等各类投资者
安信证券活动	2011.12	深圳	见面会	券商、基金等各类投资者
国信证券活动	2011.12	重庆	见面会	券商、基金等各类投资者
海通证券活动	2011.12	上海	见面会	券商、基金等各类投资者
注：上述见面会采用一对一、一对多和大会推介的方式进行，见面的投资者大多超过50家。				
接待券商	报告期内	深圳、东莞、惠州、广州、清远、佛山、中山、珠海、厦门、福州、三亚、长沙、上海、南京、无锡、杭州、宁波、合肥、南昌、北京、天津、沈阳、大连、鞍山、青岛、烟台、武汉、成都、重庆、西安、昆明、贵阳、乌鲁木齐等地	小组或一对一	中银万国、里昂证券、东方证券、国信证券、野村证券、中信证券、德意志银行、花旗、瑞银证券、高盛、瑞信证券、广发证券、华泰联合证券、摩根大通、长江证券、海通证券、元大证券、安信证券、美林证券、高盛高华、长城证券、三菱日联摩根士丹利证券股份有限公司、日信证券、中银国际、光大证券、中投证券、国金证券、齐鲁证券、三星证券、东兴证券、摩根斯坦利、中金、汇丰银行、大和证券、麦格理、苏格兰皇家银行、国泰君安、元富证券、凯基证券、民生证券、建银国际证券、平安证券、华创证券、瑞穗证券、BNP、Jefferies、Barclays Capital、Religare Capital Markets、ISI Group、DBS Vickers、Korea Investment & Securities、Keefe, Bruyette & Woods、Mitsubishi UFJ、SMBC Nikko Inc.、Research-Works等
接待基金、其他投资机构及个人投资者	报告期内	深圳、东莞、惠州、广州、清远、佛山、中山、珠海、厦门、福州、三亚、长沙、上海、南京、无锡、杭州、宁波、合肥、南昌、北京、天津、沈阳、大连、鞍山、青岛、烟台、武汉、成都、重庆、西安、昆明、贵阳、乌鲁木齐等地	小组或一对一	银华基金、汇添富基金、华夏基金、东方基金、太平洋资产、建信基金、国泰基金、中邮基金、交银施罗德基金、长盛基金、融通基金、富国基金、威灵顿资产管理公司、鼎晖投资、上投摩根基金、宝盈基金、东方证券资产、加拿大鲍尔公司、南方基金、泰康人寿、海富通基金、工银瑞信基金、大成基金、华安基金、广发基金、博时基金、嘉实基金、世腾投资有限公司、首域投资、富兰克林坦伯顿基金集团、Nissay资产管理公司、太平资产、中银基金、泰达荷银基金、中国人寿、华宝兴业基金、顶石资产、高盛亚洲有限公司、亚洲投资协会、景顺长城、中金公司资产管理部、上海金历投资有限公司、国金通用基金、招商基金、高瓴资本、重阳投资、长安基金、美国世纪投资管理公司、深圳黑鹰投资管理公司、诺安基金、Baring Asset Management、First Beijing Company、LionRock Capital、Capital Research、Brevan Howard、Prudential、Adage Capital、Millennium Management LLC、SAC、Apollo、GIC、DNB Asset、Pangu Capital Ltd、Sekker and Advisors、Trivest Advisors、Value Investors Management、Clairvoyance Capital、Alliance Berstein、GMO、Janus、Bernstein、Invesco、GENESIS、Prime Capital Management、Pacific Eagle Asset Mgmt、Chilton Investment、Blue Pool Capital、Mitsubishi UFJ、Value Partners、TIAA-CREF、Och-Ziff、Union Investment、

			<p>Sumitomo Trust & Banking (Tokyo)、Henderson Investment、AMP Capital、JFAM、Point State、Highbridge Capital、Broad Peak、Tiger Asia、Daiwa SB Investments、Capital World、Fidelity Investment、Heitman、Citic Securities、Taurus、Ginger Capital、Urdang、Zeal Asset Mgmt、UBS Asset Management、PGGM、GE Capital、GE Asset Management、Blackrock、Pelargos Capital B.V、Eton Park、Hyundai Asset Management、Samsung Investment Trust Management、Samsung Life Insurance、Woori Asset Management、GS Asset Co.、KTB Asset Management、PCA Investment Korea、Shinyoung Asset Management、Tube Asset Investment Advisory、Cosmo Investment Management、Sky Investment Advisors、Consus Asset Management、ING Investment Management Korea、LIG Insurance Co.、Mirae Asset Life Insurance、Causeway Capital、RREEF、Everest Capital Limited、Lombard Odier Darier Hentsch & Cie、Yuanta Securities Investment Trust Co Ltd、Absolute Partners Management Limited、Harvest Global Investments Limited、Amundi Hong Kong Limited、TB Alternative Assets Ltd、Hang Seng Investment Management Limited、Pinpoint Asset Management Company Ltd、Susquehanna Ireland Limited、Pharo Management (UK) LLP、China Life Trustees Limited、Shin Kong Investment Trust Co Ltd、Nomura Asset Management Hong Kong Ltd、Pictet Asset Management Limited、NeubergerBerman、CBRE Richard Ellis、Templeton Emerging Markets、Aizawa、Banco BBM、Moon Capital、Aeris International、J Capital Research、Lansdowne Partners Limited、UOB、LaSalle、Basic AM、Capital Dynamics、Blue Ridge Asset Management、Caxton Investment Co、Pyramis Asset Management、Armature Capital、Barclays Capital、Thornburg Investment Management、TT International、Perennial Investment Partners Limited、Dai-ichi Life Group (Janpan)、Omnix Capital Limited、Templeton Investment Counsel、Morgan Stanley Investment Management、Paradice Investment Australia、Mastholm AM、Autonomy Capital、Fortress Investment、BOCOM International、Chow Tai Fook、GLG、Korea Investment Management、Resolution Capital、Rioni Capital、RCM、Deka Investment、BMP Paribas Investment、Kingdon Capital Management、TPG AXON、Gartmore、Mount Kellet、Manulife、Christensen、Duquesne Family Office、Telligent Capital Management、Sylebra Capital Management、Wellington、UBS Global Asset Management、Amundi HK、Deutsche Asset Mgmt、HSBC Global、PineBridge Inv、George Weiss、Schroder Investment Management、Tenax Capital、MRV、Bluebay Asset Management、Soros、Keywise、Prudential、Capital Group Intl Inc (Guardian)、China Asset Mgmt Co Ltd、China Intl Fund Mgmt Co Ltd、China Universal Asset Mgmt Co、CITIC-Prudential Fund Mgmt Co Ltd、Coatue Mgmt、Fortune SGAM Fund Mgmt Co Ltd、INVESCO Asia Ltd、Ashmore EMM、RREEF Real Estate Securities、Waddell Capital、Moore Capital、Colonial First State A M、Thai Focus Equity Fund、Thames River Capital LLP、Franklin、Guinness Atkinson AM LLC、Oaktree Capital Management、Orange Capital Partner、chroder Investment</p>	
--	--	--	--	--

				Management、Cathay Life Insurance Co., Ltd、Citi Investment Research、Swedbank Robur Fonder AB、Vontobel Asset Management、Sumitomo Mitsui Asset Mgmt、BSI Generali Investment、Target Asset Management、Hamblin Watsa、Lapp Capital、DBS Investment、DBS AM、Prince Street、OZ Capital、Brookside Capital、Piper Jaffray、Threadneedle Asset Mgmt、Resona Bank (Tokyo)、Shanghai Intl AM、Argyle Street、Base AM、China Angel、GF AM、Rays Capital Partners Ltd、T. Rowe Price等	
--	--	--	--	--	--

9. 公司债券相关事项

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

报告期内，中诚信证券评估有限公司对本公司发行的公司债券“08万科G1”（债券交易代码：112005）和“08万科G2”（债券交易代码：112006）进行了跟踪评级，评估维持有担保债券“08万科G1”公司债券信用等级为AAA，上调无担保债券“08万科G2”信用等级为AAA。提高公司主体信用等级为AAA，评级展望为稳定。报告期内，公司始终保持着良好的资信状况。

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

报告期内，公司派付了“08万科G1”和“08万科G2”第三年度的利息。

根据2008年9月2日公告的《万科企业股份有限公司公开发行公司债券募集说明书》，2008年公司发行的无担保公司债券“08万科G2”在存续期的第3年末，公司有权决定是否上调票面利率，上调幅度为1至100个基点（含本数），债券票面年利率为债券存续期前3年票面年利率7.00%加上上调基点，在债券存续期后2年固定不变，投资者有权选择在“08万科G2”存续期的第3个付息日将其持有的“08万科G2”全部或部分按面值回售给公司。

公司于2011年8月22日公告了《关于“08万科G2”票面利率及投资者回售选择权有关事宜的公告》，并在8月25日、8月29日分别发布了提示性公告。投资者可在回售登记日（2011年8月29日）选择将持有的“08万科G2”全部或部分回售给公司，回售价格为人民币100元/张。

根据中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司提供的数据，“08万科G2”的回售数量为0张，回售金额为0元。

10. 其他投资事项

10.1 证券投资情况

无

10.2 持有其他上市公司股权情况

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
600751	SST 天海	143,600.00	0.04%	143,600.00	-	-
合计		143,600.00	-	143,600.00		

注：SST 天海为公司历史持有的法人股，目前尚未股改。

10.3 持有非上市金融企业、拟上市公司股权情况

无

10.4 衍生品投资情况

报告期衍生品持仓的风险分析及控制措施说明（包括但不限于市场风险、流动性风险、信用风险、操作风险、法律风险等）	为了锁定利率变动产生的风险，公司针对外币浮息借款签署了利率互换合约（IRS），公司按照浮动利率向合约对手方收取利息，以向原借款方支付原借款方浮动利息，同时按照固定利率向合约对手方支付利息。IRS 在外币借款的期限和金额范围内，通过锁定远期利率，控制利率变动风险。
已投资衍生品报告期内市场价格或产品公允价值变动的情况，对衍生品公允价值的分析应披露具体使用的方法及相关假设与参数的设定	IRS 价值变动对公司本报告期损益影响为人民币(2,868,565.33)元，IRS 价值根据 2011 年 12 月 31 日评估的公允价值确定。
报告期公司衍生品的会计政策及会计核算具体原则与上一报告期相比是否发生重大变化的说明	无
独立董事、保荐人或财务顾问对公司衍生品投资及风险控制情况的专项意见	公司独立董事认为通过 IRS 等金融工具避免了外币借款由于利率浮动过大可能造成的损失，公司有关安排审慎合理。

报告期末衍生品投资的持仓情况表

单位：人民币万元

合约种类	期初合约金额	期末合约金额	报告期损益情况	期末合约金额占公司 2011 年末净资产比例（%）
利率互换合约（IRS）	124,910.94	307,987.99	(286.86)	5.81
合计	124,910.94	307,987.99	(286.86)	5.81

11. 是否存在控股股东及其他关联方非经营性占用公司资金的情形

公司不存在控股股东及其他关联方非经营性占用公司资金的情形

12. 聘任、解聘会计师事务所情况

2010年度股东大会决议聘请毕马威华振会计师事务所为公司2011年度会计师事务所。下表为公司聘请会计师事务所情况：

审计项目	2011 年度		连续服务年限	2010 年度	
	审计单位	审计费用		审计单位	审计费用
依据中国企业会计准则编制的集团合并财务报表	毕马威华振会计师事务所	RMB8,500,000.00	11 年	毕马威华振会计师事务所	RMB7,350,000.00
依据国际财务报告准则编制的集团合并财务报表			19 年		

上述审计费用均包含审计过程需支出的差旅费。

13. 报告期内，公司及公司董事、监事、高级管理人员无受监管部门处罚等情况

十一、2011 年年志

2011 年 3 月 31 日，公司 2010 年度股东大会召开，选举产生第十六届董事会。

2011 年 4 月 8 日，公司 2011 年第一次临时股东大会通过公司 A 股股票期权激励计划。

2011 年 6 月 27 日，在中英两国首脑见证下，公司与英国建筑研究院（BRE）签署合作备忘录，通过北京市绿色建筑公园项目将欧洲最先进的绿色建筑技术引入中国。

2011 年 8 月 29 日，公司发行的无担保品种公司债券（“08 万科 G2”）回售登记日。没有投资者选择回售。

2011 年 9 月 23 日，在成立 27 周年之际，公司向联合国秘书长致函申请加入“联合国全球契约组织”。10 月，公司通过审核，成为中国第一家加入“联合国全球契约组织”的房地产企业。

十二、财务报告

万科企业股份有限公司

自 2011 年 1 月 1 日
至 2011 年 12 月 31 日止年度财务报表

审计报告

KPMG-D (2012) AR No.0004

万科企业股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的万科企业股份有限公司（以下简称“贵公司”）财务报表，包括 2011 年 12 月 31 日的合并资产负债表和资产负债表，2011 年度的合并利润表和利润表、合并现金流量表和现金流量表、合并股东权益变动表和股东权益变动表以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

编制和公允列报财务报表是贵公司管理层的责任，这种责任包括：(1) 按照中华人民共和国财政部颁布的企业会计准则的规定编制财务报表，并使其实现公允反映；(2) 设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

二、注册会计师的责任

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

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

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

审计报告(续)

KPMG-D (2012) AR No.0004

三、 审计意见

我们认为，贵公司财务报表在所有重大方面按照中华人民共和国财政部颁布的企业会计准则的规定编制，公允反映了贵公司 2011 年 12 月 31 日的合并财务状况和财务状况以及 2011 年度的合并经营成果和经营成果及合并现金流量和现金流量。

毕马威华振会计师事务所

中国注册会计师

中国 北京

李婉薇

温华新

2012 年 3 月 9 日

(二) 财务报表

合并资产负债表

编制单位: 万科企业股份有限公司

2011年12月31日

单位: 元

币种: 人民币

资产	附注七	2011年12月31日	2010年12月31日	负债及所有者权益	附注七	2011年12月31日	2010年12月31日
流动资产:				流动负债:			
货币资金	1	34,239,514,295.08	37,816,932,911.84	短期借款	16	1,724,446,469.54	1,478,000,000.00
应收账款	2	1,514,813,781.10	1,594,024,561.07	交易性金融负债	17	17,041,784.19	15,054,493.43
预付款项	3	20,116,219,043.31	17,838,003,464.71	应付票据	18	31,250,000.41	-
其他应收款	4	18,440,614,166.54	14,938,313,217.77	应付账款	19	29,745,813,416.12	16,923,777,818.98
存货	5	208,335,493,569.16	133,333,458,045.93	预收款项	20	111,101,718,105.82	74,405,197,318.78
流动资产合计		282,646,654,855.19	205,520,732,201.32	应付职工薪酬	21	1,690,351,691.72	1,415,758,826.87
非流动资产:				应交税费	22	4,078,618,156.81	3,165,476,401.56
可供出售金融资产	6	441,261,570.00	404,763,600.00	应付利息	23	272,298,785.58	127,806,502.79
长期股权投资	7	6,426,494,499.65	4,493,751,631.16	其他应付款	24	30,216,792,566.99	16,814,029,349.10
投资性房地产	8	1,126,105,451.00	129,176,195.26	一年内到期的非流动负债	25	21,845,829,338.08	15,305,690,786.98
固定资产	9	1,595,862,733.95	1,219,581,927.47	流动负债合计		200,724,160,315.26	129,650,791,498.49
在建工程	10	705,552,593.56	764,282,140.58	非流动负债:			
无形资产	11	435,474,310.08	373,951,887.29	长期借款	26	20,971,961,953.04	24,790,499,290.50
长期待摊费用	12	40,999,359.45	32,161,415.85	应付债券	27	5,850,397,011.20	5,821,144,507.03
递延所得税资产	13	2,326,241,907.17	1,643,158,028.39	预计负债	28	38,677,896.70	41,107,323.15
其他非流动资产	14	463,792,750.00	1,055,992,714.51	其他非流动负债	29	11,798,188.07	8,816,121.26
非流动资产合计		13,561,785,174.86	10,116,819,540.51	递延所得税负债	13	778,906,118.75	738,993,358.99
				非流动负债合计		27,651,741,167.76	31,400,560,600.93
				负债合计		228,375,901,483.02	161,051,352,099.42
				所有者权益:			
				股本	30	10,995,210,218.00	10,995,210,218.00
				资本公积	31	8,843,464,118.19	8,789,344,008.84
				盈余公积	32	13,648,727,454.84	10,587,706,328.79
				未分配利润	33	18,934,617,430.43	13,470,284,310.05
				外币报表折算差额		545,775,788.95	390,131,925.43
				归属于母公司所有者权益合计		52,967,795,010.41	44,232,676,791.11
				少数股东权益		14,864,743,536.62	10,353,522,851.30
				所有者权益合计		67,832,538,547.03	54,586,199,642.41
资产总计		296,208,440,030.05	215,637,551,741.83	负债及所有者权益总计		296,208,440,030.05	215,637,551,741.83

此财务报表已于2012年3月9日获董事会批准

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

后附的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

母公司资产负债表

编制单位: 万科企业股份有限公司

2011年12月31日

单位: 元

币种: 人民币

资产	附注十三	2011年12月31日	2010年12月31日	负债及 股东权益	附注十三	2011年12月31日	2010年12月31日
流动资产:				流动负债:			
货币资金	1	12,105,256,316.57	15,039,402,972.11	短期借款	5	288,146,469.54	1,300,000,000.00
预付款项		7,164,484.90	33,950,994.36	应付职工薪酬	6	959,722,035.82	523,788,214.05
其他应收款	2	65,905,121,561.73	56,492,740,965.82	应交税费	7	57,870,371.51	28,910,023.67
流动资产合计		78,017,542,363.20	71,566,094,932.29	应付利息	8	177,096,765.10	118,577,777.78
非流动资产:				其他应付款	9	23,059,880,026.54	13,100,244,296.35
长期股权投资	3、4	13,649,339,857.46	12,846,703,093.04	一年内到期的 非流动负债	10	17,889,413,928.57	13,910,000,000.00
投资性房地产		5,050,145.92	5,513,411.32	流动负债合计		42,432,129,597.08	28,981,520,311.85
固定资产		53,567,651.92	49,672,041.37	非流动负债:			
非流动资产合计		13,707,957,655.30	12,901,888,545.73	长期借款	11	8,154,822,738.11	17,756,770,000.00
				应付债券	12	5,850,397,011.20	5,821,144,507.03
				非流动负债合计		14,005,219,749.31	23,577,914,507.03
				负债合计		56,437,349,346.39	52,559,434,818.88
				股东权益:			
				股本	13	10,995,210,218.00	10,995,210,218.00
				资本公积	14	9,184,629,340.01	9,078,393,628.17
				盈余公积	15	13,648,727,454.84	10,587,706,328.79
				未分配利润	16	1,459,583,659.26	1,247,238,484.18
				股东权益合计		35,288,150,672.11	31,908,548,659.14
资产总计		91,725,500,018.50	84,467,983,478.02	负债及股东权益 总计		91,725,500,018.50	84,467,983,478.02

此财务报表已于2012年3月9日获董事会批准

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

后附的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

合并利润表

编制单位: 万科企业股份有限公司

2011 年度

单位: 元

币种: 人民币

项目	附注七	2011 年	2010 年
一、营业总收入	34	71,782,749,800.68	50,713,851,442.63
二、营业总成本		56,716,379,546.64	39,581,842,880.99
其中: 营业成本	34	43,228,163,602.13	30,073,495,231.18
营业税金及附加	35	7,778,786,086.49	5,624,108,804.74
销售费用	36	2,556,775,062.26	2,079,092,848.94
管理费用	37	2,578,214,642.30	1,846,369,257.59
财务费用	38	509,812,978.62	504,227,742.57
资产减值损失/(转回)	39	64,627,174.84	(545,451,004.03)
加: 公允价值变动损失	40	(2,868,565.33)	(15,054,493.43)
投资收益	41	699,715,008.48	777,931,240.02
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益	41	643,987,754.62	291,703,045.44
三、营业利润		15,763,216,697.19	11,894,885,308.23
加: 营业外收入	42	76,186,678.42	71,727,162.82
减: 营业外支出	43	33,520,955.29	25,859,892.03
其中: 非流动资产处置损失		1,144,283.45	1,211,776.17
四、利润总额		15,805,882,420.32	11,940,752,579.02
减: 所得税费用	44	4,206,276,208.55	3,101,142,073.98
五、净利润		11,599,606,211.77	8,839,610,505.04
归属于母公司所有者的净利润		9,624,875,268.23	7,283,127,039.15
少数股东损益		1,974,730,943.54	1,556,483,465.89
六、每股收益			
(一) 基本每股收益	47	0.88	0.66
(二) 稀释每股收益	47	0.88	0.66
七、其他综合收益	48	183,017,341.02	6,577,300.53
八、综合收益总额		11,782,623,552.79	8,846,187,805.57
归属于母公司所有者的综合收益总额		9,807,892,609.25	7,289,704,339.68
归属于少数股东的综合收益总额		1,974,730,943.54	1,556,483,465.89

此财务报表已于 2012 年 3 月 9 日获董事会批准

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

后附的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

母公司利润表

编制单位: 万科企业股份有限公司

2011 年度

单位: 元

币种: 人民币

项目	附注十三	2011 年	2010 年
一、营业总收入	17	608,443,858.12	544,050,592.51
二、营业总成本		765,087,095.92	616,339,243.13
减: 营业成本	17	3,587,636.29	1,395,820.70
营业税金及附加	18	58,700,016.20	55,631,628.92
管理费用		960,125,527.42	614,028,758.52
财务费用	19	(252,588,658.32)	78,280,813.84
资产减值损失转回	20	(4,737,425.67)	(132,997,778.85)
加: 投资收益	21	4,523,135,142.64	3,147,579,134.21
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益	21	170,917,091.97	82,032,440.11
三、营业利润		4,366,491,904.84	3,075,290,483.59
加: 营业外收入		6,513,977.89	7,924,859.71
减: 营业外支出		118,559.80	107,190.06
其中: 非流动资产处置损失		118,559.80	38,400.06
四、利润总额		4,372,887,322.93	3,083,108,153.24
减: 所得税费用		-	-
五、净利润		4,372,887,322.93	3,083,108,153.24
六、其他综合收益		-	(57,900,204.25)
七、综合收益总额		4,372,887,322.93	3,025,207,948.99

此财务报表已于 2012 年 3 月 9 日获董事会批准

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

后附的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

合并现金流量表

编制单位: 万科企业股份有限公司

2011 年度

单位: 元

币种: 人民币

项目	附注七	2011 年 1-12 月	2010 年 1-12 月
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		103,648,873,001.82	88,119,694,493.30
收到其他与经营活动有关的现金	45(1)	6,894,667,980.25	2,976,047,156.82
经营活动现金流入小计		110,543,540,982.07	91,095,741,650.12
购买商品、接受劳务支付的现金		84,918,243,555.06	66,645,895,259.85
支付给职工以及为职工支付的现金		2,480,848,005.23	1,848,827,752.37
支付的各项税费		14,698,127,348.02	9,381,585,316.90
支付其他与经营活动有关的现金	45(2)	5,056,897,501.84	10,982,177,869.55
经营活动现金流出小计		107,154,116,410.15	88,858,486,198.67
经营活动产生的现金流量净额	46(1)	3,389,424,571.92	2,237,255,451.45
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资收到的现金		207,894,484.10	282,454,288.12
取得投资收益收到的现金		18,757,998.26	367,769,277.76
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		1,115,844.63	462,241.52
处置子公司或其他营业单位收到的现金净额		-	17,179,172.33
收到其他与投资活动有关的现金	45(3)	637,601,626.55	2,032,857,298.14
投资活动现金流入小计		865,369,953.54	2,700,722,277.87
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金		261,560,892.00	261,938,551.22
投资支付的现金		1,195,068,075.60	2,183,848,057.74
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		4,075,842,283.38	1,364,056,191.97
支付的其他与投资活动有关的现金	45(4)	985,466,442.61	1,082,538,787.40
投资活动现金流出小计		6,517,937,693.59	4,892,381,588.33
投资活动产生的现金流量净额		(5,652,567,740.05)	(2,191,659,310.46)
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资收到的现金		3,904,944,000.00	1,979,021,435.08
其中: 子公司吸收少数股东投资收到的现金		3,904,944,000.00	1,979,021,435.08
取得借款收到的现金		23,574,576,259.94	27,070,090,551.02
筹资活动现金流入小计		27,479,520,259.94	29,049,111,986.10
偿还债务支付的现金		19,974,613,437.08	11,985,374,651.54
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		6,698,048,516.13	4,039,207,571.75
其中: 子公司支付给少数股东的股利、利润		1,426,449,140.20	638,540,999.59
筹资活动现金流出小计		26,672,661,953.21	16,024,582,223.29
筹资活动产生的现金流量净额		806,858,306.73	13,024,529,762.81
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		(26,539,031.04)	24,034,574.57
五、现金及现金等价物净(减少)/增加额	46(3)	(1,482,823,892.44)	13,094,160,478.37
加: 年初现金及现金等价物余额	46(5)	35,096,935,415.75	22,002,774,937.38
六、年末现金及现金等价物余额	46(5)	33,614,111,523.31	35,096,935,415.75

此财务报表已于 2012 年 3 月 9 日获董事会批准

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

后附的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

母公司现金流量表

编制单位: 万科企业股份有限公司

2011 年度

单位: 元

币种: 人民币

项目	附注十三	2011 年 1-12 月	2010 年 1-12 月
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		59,836,327.03	4,092,031.80
收到其他与经营活动有关的现金		55,424,863,940.01	39,086,004,544.07
经营活动现金流入小计		55,484,700,267.04	39,090,096,575.87
购买商品、接受劳务支付的现金		-	-
支付给职工以及为职工支付的现金		301,437,969.98	243,631,826.74
支付的各项税费		5,324,821.16	80,613,874.05
支付其他与经营活动有关的现金		51,072,647,414.47	41,923,380,754.78
经营活动现金流出小计		51,379,410,205.61	42,247,626,455.57
经营活动产生的现金流量净额	22	4,105,290,061.43	(3,157,529,879.70)
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资收到的现金		-	84,740,582.26
取得投资收益收到的现金		3,762,837,784.85	968,566,841.27
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		-	2,200.00
收到其他与投资活动有关的现金		226,309,434.16	196,894,246.51
投资活动现金流入小计		3,989,147,219.01	1,250,203,870.04
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金		9,121,384.31	3,472,050.24
投资支付的现金		698,435,956.30	3,085,231,634.80
投资活动现金流出小计		707,557,340.61	3,088,703,685.04
投资活动产生的现金流量净额		3,281,589,878.40	(1,838,499,815.00)
三、筹资活动产生的现金流量			
取得借款收到的现金		10,611,746,469.54	20,964,770,000.00
筹资活动现金流入小计		10,611,746,469.54	20,964,770,000.00
偿还债务支付的现金		17,077,800,000.00	9,234,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		3,854,973,064.91	3,117,987,027.20
筹资活动现金流出小计		20,932,773,064.91	12,351,987,027.20
筹资活动产生的现金流量净额		(10,321,026,595.37)	8,612,782,972.80
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-	-
五、现金及现金等价物净(减少)/增加额		(2,934,146,655.54)	3,616,753,278.10
加:年初现金及现金等价物余额		15,039,402,972.11	11,422,649,694.01
六、年末现金及现金等价物余额		12,105,256,316.57	15,039,402,972.11

此财务报表已于 2012 年 3 月 9 日获董事会批准

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

后附的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

合并股东权益变动表
2011 年度

编制单位: 万科企业股份有限公司

单位: 元

币种: 人民币

项目	附注七	归属于母公司股东权益					少数股东权益	股东权益合计
		股本	资本公积	盈余公积	未分配利润	外币报表折算差额		
一、上年年末余额		10,995,210,218.00	8,789,344,008.84	10,587,706,328.79	13,470,284,310.05	390,131,925.43	10,353,522,851.30	54,586,199,642.41
二、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)		-	54,120,109.35	3,061,021,126.05	5,464,333,120.38	155,643,863.52	4,511,220,685.32	13,246,338,904.62
(一) 本年净利润		-	-	-	9,624,875,268.23	-	1,974,730,943.54	11,599,606,211.77
(二) 其他综合收益	48	-	27,373,477.50	-	-	155,643,863.52	-	183,017,341.02
上述(一)和(二)小计		-	27,373,477.50	-	9,624,875,268.23	155,643,863.52	1,974,730,943.54	11,782,623,552.79
(三) 股东投入和减少资本		-	26,746,631.85	-	-	-	3,435,333,641.51	3,462,080,273.36
1、 股东投入资本		-	-	-	-	-	4,240,339,724.54	4,240,339,724.54
2、 股份支付计入股东权益的金额	31	-	106,235,711.84	-	-	-	-	106,235,711.84
3、 股东减少资本		-	-	-	-	-	(805,006,083.03)	(805,006,083.03)
4、 其他		-	(79,489,079.99)	-	-	-	-	(79,489,079.99)
(四) 利润分配		-	-	3,061,021,126.05	(4,160,542,147.85)	-	(898,843,899.73)	(1,998,364,921.53)
1、 提取盈余公积	32、33	-	-	3,061,021,126.05	(3,061,021,126.05)	-	-	-
2、 对股东的分配	33	-	-	-	(1,099,521,021.80)	-	(898,843,899.73)	(1,998,364,921.53)
三、 本年年末余额		10,995,210,218.00	8,843,464,118.19	13,648,727,454.84	18,934,617,430.43	545,775,788.95	14,864,743,536.62	67,832,538,547.03

此财务报表已于 2012 年 3 月 9 日获董事会批准

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

后附的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

合并股东权益变动表 2010 年度

编制单位: 万科企业股份有限公司

单位: 元

币种: 人民币

项目	附注七	归属于母公司股东权益					少数股东权益	股东权益合计
		股本	资本公积	盈余公积	未分配利润	外币报表折算差额		
一、上年年末余额		10,995,210,218.00	8,557,716,583.44	8,737,841,436.85	8,808,398,744.05	276,721,078.80	8,032,624,392.93	45,408,512,454.07
二、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)		-	231,627,425.40	1,849,864,891.94	4,661,885,566.00	113,410,846.63	2,320,898,458.37	9,177,687,188.34
(一) 本年净利润		-	-	-	7,283,127,039.15	-	1,556,483,465.89	8,839,610,505.04
(二) 其他综合收益	48	-	(106,833,546.10)	-	-	113,410,846.63	-	6,577,300.53
上述(一)和(二)小计		-	(106,833,546.10)	-	7,283,127,039.15	113,410,846.63	1,556,483,465.89	8,846,187,805.57
(三) 股东投入和减少资本		-	338,460,971.50	-	(1,711,865.95)	-	1,787,224,344.00	2,123,973,449.55
1、 股东投入资本		-	-	-	-	-	2,411,195,169.33	2,411,195,169.33
2、 股份支付计入股东权益的金额		-	468,728,083.89	-	(1,711,865.95)	-	-	467,016,217.94
3、 股东减少资本		-	-	-	-	-	(623,970,825.33)	(623,970,825.33)
4、 其他		-	(130,267,112.39)	-	-	-	-	(130,267,112.39)
(四) 利润分配		-	-	1,849,864,891.94	(2,619,529,607.20)	-	(1,022,809,351.52)	(1,792,474,066.78)
1、 提取盈余公积		-	-	1,849,864,891.94	(1,849,864,891.94)	-	-	-
2、 对股东的分配		-	-	-	(769,664,715.26)	-	(1,022,809,351.52)	(1,792,474,066.78)
三、 本年年末余额		10,995,210,218.00	8,789,344,008.84	10,587,706,328.79	13,470,284,310.05	390,131,925.43	10,353,522,851.30	54,586,199,642.41

后附的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

母公司股东权益变动表
2011 年度

编制单位:万科企业股份有限公司

单位:元

币种:人民币

项目	附注十三	股本	资本公积	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
一、上年年末余额		10,995,210,218.00	9,078,393,628.17	10,587,706,328.79	1,247,238,484.18	31,908,548,659.14
二、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)		-	106,235,711.84	3,061,021,126.05	212,345,175.08	3,379,602,012.97
(一) 本年净利润		-	-	-	4,372,887,322.93	4,372,887,322.93
(二) 其他综合收益		-	-	-	-	-
上述(一)和(二)小计		-	-	-	4,372,887,322.93	4,372,887,322.93
(三) 股东投入和减少资本		-	106,235,711.84	-	-	106,235,711.84
1、股份支付计入股东权益的金额	14	-	106,235,711.84	-	-	106,235,711.84
2、其他		-	-	-	-	-
(四) 利润分配		-	-	3,061,021,126.05	(4,160,542,147.85)	(1,099,521,021.80)
1、提取盈余公积	15、16	-	-	3,061,021,126.05	(3,061,021,126.05)	-
2、对股东的分配	16	-	-	-	(1,099,521,021.80)	(1,099,521,021.80)
三、本年年末余额		10,995,210,218.00	9,184,629,340.01	13,648,727,454.84	1,459,583,659.26	35,288,150,672.11

此财务报表已于2012年3月9日获董事会批准

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

后附的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

母公司股东权益变动表
2010 年度

编制单位: 万科企业股份有限公司

单位: 元

币种: 人民币

项目	附注十三	股本	资本公积	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
一、上年年末余额		10,995,210,218.00	8,604,755,442.19	8,737,841,436.85	785,371,804.09	29,123,178,901.13
二、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)		-	473,638,185.98	1,849,864,891.94	461,866,680.09	2,785,369,758.01
(一) 本年净利润		-	-	-	3,083,108,153.24	3,083,108,153.24
(二) 其他综合收益		-	(57,900,204.25)	-	-	(57,900,204.25)
上述(一)和(二)小计		-	(57,900,204.25)	-	3,083,108,153.24	3,025,207,948.99
(三) 股东投入和减少资本		-	531,538,390.23	-	(1,711,865.95)	529,826,524.28
1、股份支付计入股东权益的金额		-	468,728,083.89	-	(1,711,865.95)	467,016,217.94
2、其他		-	62,810,306.34	-	-	62,810,306.34
(四) 利润分配		-	-	1,849,864,891.94	(2,619,529,607.20)	(769,664,715.26)
1、提取盈余公积		-	-	1,849,864,891.94	(1,849,864,891.94)	-
2、对股东的分配		-	-	-	(769,664,715.26)	(769,664,715.26)
三、本年年末余额		10,995,210,218.00	9,078,393,628.17	10,587,706,328.79	1,247,238,484.18	31,908,548,659.14

后附的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

万科企业股份有限公司
财务报表附注
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

(三) 公司基本情况

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

1991年1月29日,本公司发行之A股在深圳证券交易所上市。

1993年5月28日,本公司发行之B股在深圳证券交易所上市。

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

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

(四) 公司主要会计政策、会计估计和前期差错

1 财务报表的编制基础

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

2 遵循企业会计准则的声明

本集团编制的财务报表符合中华人民共和国财政部(以下简称“财政部”)于2006年2月15日颁布的《企业会计准则——基本准则》和38项具体会计准则、其后颁布的企业会计准则应用指南、企业会计准则解释以及其他相关规定(以下合称“企业会计准则”)的要求,真实、完整地反映了本集团的合并财务状况和财务状况、合并经营成果和经营成果以及合并现金流量和现金流量。

此外,本集团的财务报表同时符合中国证券监督管理委员会(以下简称“证监会”)2010年修订的《公开发行证券的公司信息披露编报规则第15号——财务报告的一般规定》(以下简称“15号文”)有关财务报表及其附注的披露要求。

万科企业股份有限公司
财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

(四) 公司主要会计政策、会计估计和前期差错(续)

3 会计期间

本集团的会计年度自公历1月1日起至12月31日止。

4 计量属性

本集团编制本财务报表时一般采用历史成本进行计量，但以下资产和负债项目除外：

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

5 记账本位币及列报货币

本集团的记账本位币为人民币。本集团编制合并财务报表采用的货币为人民币。本公司及子公司选定记账本位币的依据是主要业务收支的计价和结算币种。本公司的部分子公司采用本公司记账本位币以外的货币作为记账本位币，本公司在编制财务报表时对这些子公司的外币财务报表进行了折算(参见附注(四)9)。

6 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

(a) 同一控制下的企业合并

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

(四) 公司主要会计政策、会计估计和前期差错(续)

6 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法(续)

(b) 非同一控制下的企业合并

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

购买方在购买日对合并成本进行分配，确认所取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值。

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

7 合并财务报表的编制方法

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制是指有权决定一个公司的财务和经营政策，并能据以从该公司的经营活动中获取利益。受控制子公司的财务状况、经营成果和现金流量由控制开始日起至控制结束日止包含于合并财务报表中。

万科企业股份有限公司
财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

(四) 公司主要会计政策、会计估计和前期差错(续)

7 合并财务报表的编制方法(续)

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

本集团通过非同一控制下企业合并取得的子公司，在编制合并当期财务报表时，以购买日确定的被购买子公司各项可辨认资产、负债的公允价值为基础自购买日起将被购买子公司纳入本集团合并范围。

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

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

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司控制权时，本集团终止确认与该子公司相关的资产、负债、少数股东权益以及权益中的其他相关项目。对于处置后的剩余股权投资，本集团按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量，由此产生的任何收益或损失，计入丧失控制权当期的投资收益。

子公司少数股东应占的权益和损益分别在合并资产负债表中的股东权益中和合并利润表的净利润项目后单独列示。

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

万科企业股份有限公司
财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

(四) 公司主要会计政策、会计估计和前期差错(续)

7 合并财务报表的编制方法(续)

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

8 现金及现金等价物的确定标准

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

9 外币业务和外币报表折算

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

即期汇率是中国人民银行公布的人民币外汇牌价。

年末外币货币性项目，采用资产负债表日的即期汇率折算。除与购建符合资本化条件资产有关的专门借款本金和利息的汇兑差额(参见附注(四)16)外，其他汇兑差额计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目，不改变其记账本位币金额。以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，由此产生的差额，属于可供出售金融资产的外币非货币性项目的差额，作为其他综合收益计入资本公积；其他差额计入当期损益。

对境外经营的财务报表进行折算时，资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算，所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。按照上述折算产生的外币财务报表折算差额，在资产负债表中股东权益项目下单独列示。处置境外经营时，相关的外币财务报表折算差额自股东权益转入处置当期损益。

万科企业股份有限公司
财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

(四) 公司主要会计政策、会计估计和前期差错(续)

10 金融工具

本集团的金融工具包括货币资金、应收款项、除长期股权投资(参见附注(四) 13)以外的股权投资、可供出售金融资产、衍生金融工具、应付款项、借款、应付债券及股本等。

(a) 金融资产及金融负债的分类确认和计量

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

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

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

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

本集团持有为了近期内出售或回购的金融资产和金融负债及衍生工具属于此类。但是属于财务担保合同的衍生工具、与在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生工具除外。

初始确认后，以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债以公允价值计量，公允价值变动形成的利得或损失计入当期损益。

— 应收款项

应收款项是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产。

初始确认后，应收款项以实际利率法按摊余成本计量。

万科企业股份有限公司
财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

(四) 公司主要会计政策、会计估计和前期差错(续)

10 金融工具(续)

(a) 金融资产及金融负债的分类确认和计量(续)

— 可供出售金融资产

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

对于在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，初始确认后按成本计量。其他可供出售金融资产，初始确认后以公允价值计量，公允价值变动形成的利得或损失，除减值损失和外币货币性金融资产形成的汇兑差额计入当期损益外，其他利得或损失作为其他综合收益计入资本公积，在可供出售金融资产终止确认时转出，计入当期损益。可供出售权益工具投资的现金股利，在被投资单位宣告发放股利时计入当期损益。按实际利率法计算的可供出售金融资产的利息，计入当期损益(参见附注(四)25(e))。

— 其他金融负债

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

其他金融负债中的财务担保合同。财务担保合同指本集团作为保证人与债权人约定，当债务人不履行债务时，本集团按照约定履行债务或者承担责任的合同。财务担保合同负债以初始确认金额和扣除累计摊销后的余额与按照或有事项原则(参见附注(四)21)确定的预计负债金额较高者进行后续计量。

除上述以外的其他金融负债，初始确认后一般采用实际利率法按摊余成本计量。

万科企业股份有限公司
财务报表附注
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

(四) 公司主要会计政策、会计估计和前期差错(续)

10 金融工具(续)

(b) 金融资产及金融负债的列报

金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示, 没有相互抵消。但是, 同时满足下列条件的, 以相互抵消后的净额在资产负债表内列示:

- 本集团具有抵消已确认金额的权力, 且该种法定权力现在是可执行的;
- 本集团计划以净额结算, 或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。

(c) 金融资产的减值

本集团在资产负债表日对以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产以外的金融资产的账面价值进行检查, 有客观证据表明该金融资产发生减值的, 计提减值准备。

金融资产发生减值的客观证据, 包括但不限于:

- (a) 发行方或债务人发生严重财务困难;
- (b) 债务人违反了合同条款, 如偿付利息或本金发生违约或逾期等;
- (c) 债务人很可能倒闭或进行其他财务重组;
- (d) 因发行方发生重大财务困难, 该金融资产无法在活跃市场继续交易;
- (e) 权益工具发行方经营所处的技术、市场、经济或法律环境等发生重大不利变化, 使权益工具投资人可能无法收回投资成本;
- (f) 权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌等。

— 应收款项

应收款项同时运用个别方式和组合方式评估减值损失。

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

(四) 公司主要会计政策、会计估计和前期差错(续)

10 金融工具(续)

(c) 金融资产的减值(续)

— 应收款项(续)

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

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

— 可供出售金融资产

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

— 其他长期股权投资

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

— 在活跃市场中没有报价且公允价值不能可靠计量的权益工具投资

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

(四) 公司主要会计政策、会计估计和前期差错(续)

10 金融工具(续)

(d) 公允价值的确定

本集团对存在活跃市场的金融资产或金融负债，用活跃市场中的报价确定其公允价值。

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

(e) 金融资产和金融负债的终止确认

当收取某项金融资产的现金流量的合同权利终止或将所有权上几乎所有的风险和报酬转移时，本集团终止确认该金融资产。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，本集团将下列两项金额的差额计入当期损益：

- 所转移金融资产的账面价值；
- 因转移而收到的对价，与原直接计入股东权益的公允价值变动累计额之和。

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，本集团终止确认该金融负债或其一部分。

(f) 权益工具

权益工具是指能证明拥有本集团在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。

本集团发行权益工具收到的对价扣除交易费用后，确认为股本、资本公积。

回购本集团权益工具支付的对价和交易费用，减少股东权益。

(四) 公司主要会计政策、会计估计和前期差错(续)

11 应收款项

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

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

- (a) 单项金额大于人民币 1,000 万元的应收账款, 及单项金额大于人民币 3,000 万元的其他应收款视为重大。单项金额重大的应收款项, 当应收款项的预计未来现金流量(不包括尚未发生的未来信用损失)按原实际利率折现的现值低于其账面价值时, 本公司将该应收款项的账面价值减记至该现值, 减记的金额确认为资产减值损失。单项金额重大的应收款项按个别方式评估减值损失。
- (b) 单项金额不重大的应收款项, 按债务单位的信用风险特征组合后该组合的风险较大的款项, 如实行酬金制的物业服务中心发生的其他应收款的信用风险较大, 按个别方式评估减值损失。
- (c) 单项金额不重大的应收款项, 按信用风险特征组合后该组合的风险较小的, 如果出现账龄过长、与债务人产生纠纷或者债务人出现严重财务困难等减值迹象, 按个别方式评估减值损失。

12 存货

存货按房地产开发产品和非开发产品分类。房地产开发产品包括已完工开发产品、在建开发产品和拟开发产品。非房地产开发产品为库存商品及其他。

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

存货按成本进行初始计量, 于资产负债表日, 存货按照成本与可变现净值孰低计量。

(四) 公司主要会计政策、会计估计和前期差错(续)

12 存货(续)

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

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

13 长期股权投资

(1) 投资成本确定

(a) 通过企业合并形成的长期股权投资

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

— 对于非同一控制下的企业合并形成的对子公司的长期股权投资, 本公司按照购买日取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值, 作为该长期股权投资的初始投资成本。属于通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并形成的对子公司的长期股权投资, 其初始投资成本为本公司购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和。

(b) 其他方式取得的长期股权投资

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

万科企业股份有限公司
财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

(四) 公司主要会计政策、会计估计和前期差错(续)

13 长期股权投资(续)

(2) 后续计量及损益确认方法

(a) 对子公司的投资

在本公司个别财务报表中，本公司采用成本法对子公司的长期股权投资进行后续计量，对被投资单位宣告分派的现金股利或利润由本公司享有的部分确认为投资收益，不划分是否属于投资前和投资后被投资单位实现的净利润，但取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润除外。期末按照成本减去减值准备后在资产负债表内列示。

在本集团合并财务报表中，对子公司的长期股权投资按附注(四)7 进行处理。

(b) 对合营企业和联营企业的投资

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

联营企业指本集团能够对其施加重大影响(附注(四)13(3))的企业。

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

本集团在采用权益法核算时的具体会计处理包括：

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

万科企业股份有限公司
财务报表附注
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

(四) 公司主要会计政策、会计估计和前期差错(续)

13 长期股权投资(续)

(2) 后续计量及损益确认方法(续)

(b) 对合营企业和联营企业的投资(续)

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

在计算应享有或应分担的被投资单位实现的净损益的份额时, 本集团以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础, 对于被投资单位的会计政策或会计期间与本集团不同的, 权益法核算时已按照本集团的会计政策或会计期间对被投资单位的财务报表进行必要调整。本集团与联营企业之间发生的内部交易损益按照持股比例计算归属于本集团的部分, 在权益法核算时予以抵销。内部交易发生的未实现损失, 有证据表明该损失是相关资产减值损失的, 则全额确认该损失。

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

— 对合营企业或联营企业除净损益以外所有者权益的其他变动, 本集团调整长期股权投资的账面价值并计入股东权益。

(四) 公司主要会计政策、会计估计和前期差错(续)

13 长期股权投资(续)

(2) 后续计量及损益确认方法(续)

(c) 其他长期股权投资

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

本集团采用成本法对其他长期股权投资进行后续计量。对被投资单位宣告分派的现金股利或利润由本集团享有的部分确认为投资收益，不划分是否属于投资前和投资后被投资单位实现的净利润，但取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润除外。

(3) 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

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

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

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

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

万科企业股份有限公司
财务报表附注
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

(四) 公司主要会计政策、会计估计和前期差错(续)

13 长期股权投资(续)

(4) 减值测试方法及减值准备计提方法

对子公司、合营公司和联营公司投资的减值测试方法及减值准备计提方法参见附注(四)27。

对于其他长期股权投资, 在资产负债表日, 本集团对其他长期股权投资的账面价值进行检查, 有客观证据表明该股权投资发生减值的, 采用个别方式进行评估, 该股权投资的账面价值高于按照类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值的, 两者之间的差额, 确认为减值损失, 计入当期损益。该减值损失不能转回。期末, 其他长期股权投资按照成本减去减值准备后在资产负债表内列示。

14 投资性房地产

本集团将持有的为赚取租金或资本增值, 或两者兼有的房地产(包括正在建造或开发过程中将来用于出租的建筑物)划分为投资性房地产。本集团采用成本模式计量投资性房地产, 即以成本减累计折旧及减值准备(参见附注(四)27)在资产负债表内列示。本集团对投资性房地产在使用寿命内(12.5年-40年)扣除预计净残值(残值率0~4%)后按年限平均法计提折旧或进行摊销。

15 固定资产及在建工程

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

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

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

万科企业股份有限公司
财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

(四) 公司主要会计政策、会计估计和前期差错(续)

15 固定资产及在建工程(续)

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

固定资产以成本减累计折旧及减值准备(参见附注(四)27)在资产负债表内列示，在建工程以成本减减值准备(参见附注(四)27)在资产负债表内列示。

在建工程于达到预定可使用状态时转入固定资产。在建工程不计提折旧。

本集团对固定资产在其使用寿命内按年限平均法计提折旧，除非固定资产符合持有待售的条件。租赁资产在租赁期与租赁资产使用寿命两者中较短的期间内计提折旧。各类固定资产的使用寿命、年折旧率和残值率分别为：

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

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

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

16 借款费用

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

除上述借款费用外，其他借款费用均于发生当期确认为财务费用。

(四) 公司主要会计政策、会计估计和前期差错(续)

16 借款费用(续)

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

- 对于为购建符合资本化条件的资产而借入的专门借款, 本集团以专门借款当期按实际利率计算的当期利息费用, 减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额确定专门借款予以资本化的利息金额。
- 对于为购建符合资本化条件的资产而占用的一般借款, 本集团根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出的加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率, 计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率是根据一般借款加权平均的实际利率计算确定。

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

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

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

17 无形资产

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

万科企业股份有限公司
财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

(四) 公司主要会计政策、会计估计和前期差错(续)

17 无形资产(续)

无形资产以成本减累计摊销(仅限于使用寿命有限的无形资产)及减值准备(参见附注(四)27)在资产负债表内列示。无形资产的使用寿命为有限的，在使用寿命内按直线法进行摊销，除非该无形资产符合持有待售的条件。

	<u>摊销年限</u>
土地使用权	50~70年

本集团于年终时，对无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核。

18 质量保证金

施工单位应留置的质量保证金根据施工合同规定之金额，列入“应付账款”，待保证期过后根据实际情况和合同约定支付。

19 职工薪酬

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

(a) 社会保险福利及住房公积金

按照中国有关法规，本集团职工参加了由政府机构设立管理的社会保障体系，按国家规定的基准和比例，为职工缴纳基本养老保险、基本医疗保险、失业保险、工伤保险和生育保险等社会保险费用及住房公积金。上述缴纳的社会保险费用及住房公积金按照权责发生制原则计入资产成本或当期损益。本集团在按照国家规定的标准定期缴付上述款项后，不再有其他的支付义务。

(四) 公司主要会计政策、会计估计和前期差错(续)

19 职工薪酬(续)

(b) 辞退福利

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

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

20 维修基金

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

21 预计负债及或有负债

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

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

22 政府补助

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

(四) 公司主要会计政策、会计估计和前期差错(续)

22 政府补助(续)

政府补助在能够满足政府补助所附条件，并能够收到时，予以确认。

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

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

23 股份支付

(a) 股份支付的种类

本集团的股份支付为以权益结算的股份支付。

(b) 权益工具公允价值的确定方法

对于换取职工服务的股份支付，企业应当以股份支付所授予的权益工具的公允价值计量。企业应在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础，按照权益工具在授予日的公允价值，将当期取得的服务计入相关资产成本或当期费用，同时计入资本公积中的其他资本公积。

(c) 确认可行权权益工具最佳估计的依据

在等待期内每个资产负债表日，本集团根据最新取得的可行权职工人数变动等后续信息做出最佳估计，修正预计可行权的权益工具数量。在可行权日，最终预计可行权权益工具的数量与实际可行权工具的数量一致。

(四) 公司主要会计政策、会计估计和前期差错(续)

23 股份支付(续)

(d) 实施股份支付计划的相关会计处理

本集团以股份作为对价换取职工提供服务时，以授予职工权益工具在授予日的公允价值计量。对于授予后完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的股份支付交易，本集团在等待期内的每个资产负债表日，根据最新取得的可行权职工人数变动等后续信息对可行权权益工具数量作出最佳估计，以此基础按照权益工具授予日的公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用并相应计入资本公积。

24 所得税

本集团除了将与直接计入股东权益的交易或者事项有关的所得税影响计入股东权益外，当期所得税和递延所得税费用(或收益)计入当期损益。

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

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

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

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

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

(四) 公司主要会计政策、会计估计和前期差错(续)

24 所得税(续)

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

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

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

25 收入

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

(a) 销售商品收入

当同时满足上述收入的一般确认条件以及下述条件时，本集团确认销售商品收入：

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

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

(四) 公司主要会计政策、会计估计和前期差错(续)

25 收入(续)

(a) 销售商品收入(续)

本集团将已收到但未达到收入确认条件的房款计入预收款项科目，待符合上述收入确认条件后转入营业收入科目。

(b) 物业出租

物业出租按与承租方签定的合同或协议规定按直线法确认房屋出租收入的实现。

(c) 提供劳务收入

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

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

(d) 建造合同收入

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

本集团根据已经完成的合同工作量占合同预计总工作量的比例确定合同完工进度。

建造合同的结果不能可靠估计的，本集团分下列情况处理：

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

(四) 公司主要会计政策、会计估计和前期差错(续)

25 收入(续)

(e) 利息收入

利息收入是按借出货币资金的时间和实际利率计算确定的。

26 经营租赁、融资租赁

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

(a) 经营租赁租出资产

经营租赁租出的房地产按附注(四)15所述的折旧政策计提折旧，按附注(四)27所述的会计政策计提减值准备。经营租赁租出资产所产生的租金收入在租赁期内按直线法确认为收入。经营租赁租出资产发生的初始直接费用，金额较大时应当资本化，在整个租赁期内按照与确认租金收入相同的基础分期计入当期损益；金额较小时，直接计入当期损益。或有租金在实际发生时计入当期损益。

(b) 经营租赁租入资产

经营租赁租入资产的租金费用在租赁期内按直线法确认为相关资产成本或费用。

27 非金融长期资产减值准备

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

- 固定资产
- 在建工程
- 无形资产
- 采用成本模式计量的投资性房地产，及
- 对子公司、合营公司或联营公司的长期股权投资等

本集团对存在减值迹象的资产进行减值测试，估计资产的可收回金额。

(四) 公司主要会计政策、会计估计和前期差错(续)

27 非金融长期资产减值准备(续)

可收回金额是指资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者。

资产的公允价值减去处置费用后的净额，是根据公平交易中销售协议价格减去可直接归属于该资产处置费用的金额确定。资产预计未来现金流量的现值，按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，综合考虑资产的预计未来现金流量、使用寿命和折现率等因素选择恰当的税前折现率对其进行折现后的金额加以确定。

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

资产减值损失一经确认，在以后会计期间不会转回。

28 关联方

本集团控制、共同控制另一方或对另一方施加重大影响；或另一方控制、共同控制本集团或对本集团施加重大影响；或本集团与另一方或多方同受一方控制、共同控制的，均被视为关联方。关联方可为个人或企业。仅仅同受国家控制而不存在其他关联方关系的企业，不构成本集团的关联方。本集团及本公司的关联方包括但不限于：

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

万科企业股份有限公司
财务报表附注
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

(四) 公司主要会计政策、会计估计和前期差错(续)

28 关联方(续)

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

- (m) 持有本公司 5% 以上股份的企业或者一致行动人;
- (n) 直接或者间接持有本公司 5% 以上股份的个人及与其关系密切的家庭成员, 上市公司监事及与其关系密切的家庭成员;
- (o) 在过去 12 个月内或者根据相关协议安排在未来 12 月内, 存在上述 (a), (c) 和 (m) 情形之一的企业;
- (p) 在过去 12 个月内或者根据相关协议安排在未来 12 月内, 存在 (i), (j) 和 (n) 情形之一的个人; 及
- (q) 由 (i), (j), (n) 和 (p) 直接或者间接控制的、或者担任董事、高级管理人员的, 除本公司及其控股子公司以外的企业。

29 分部报告

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

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

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

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

万科企业股份有限公司
财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

(四) 公司主要会计政策、会计估计和前期差错(续)

29 分部报告(续)

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

30 股利分配

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

31 主要会计估计及判断

编制财务报表时，本集团管理层需要运用估计和假设，这些估计和假设会对会计政策的应用及资产、负债、收入的金额产生影响。实际情况可能与这些估计不同。本集团管理层对估计涉及的关键假设和不确定因素的判断进行持续评估，会计估计变更的影响在变更当期和未来期间予以确认。

除附注(七)49载有关于金融工具公允价值的假设和风险因素的数据外，其他主要估计金额的不确定因素如下：

(a) 存货跌价准备

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

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

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

(四) 公司主要会计政策、会计估计和前期差错(续)

31 主要会计估计及判断(续)

(b) 应收款项减值

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

(c) 递延所得税资产的确认

有关税务亏损和其他可抵扣暂时性差异的递延所得税资产是根据资产账面价值预期变现或结算的方式以于资产负债表日已颁布的税法确认及计算。在确定递延所得税资产的账面价值时，预期应纳税所得额的估计涉及多项有关本集团经营环境的假设，且董事须作出大量判断。有关假设及判断的改变或会影响待确认的递延所得税资产的账面价值及以后年度的利润。

(d) 投资性房地产与固定资产的划分

本集团决定所持有的物业是否符合投资性房地产的定义，并在进行判断的时候建立了相关标准。本集团将持有的为赚取租金或资本增值，或两者兼有的房地产(包括正在建造或开发过程中将来用于出租的建筑物)划分为投资性房地产。因此，本集团会考虑物业产生现金流的方式是否在很大程度上独立于集团持有的其他资产。有些物业的一部分用于赚取租金或资本增值，剩余部分用于生产商品、提供劳务或者经营管理。如果用于赚取租金或资本增值的部分能够单独出售或者以融资租赁的方式出租，本集团对该部分单独核算。如果不能，则只有在用于生产商品、提供劳务或者经营管理的部分不重大时，该物业才会被划分为投资性房地产。另外，本集团单独对相关物业进行判断，对出租的物业提供的辅助服务是否重大，以致该物业不符合投资性房地产的确认条件。

万科企业股份有限公司
财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

(四) 公司主要会计政策、会计估计和前期差错(续)

31 主要会计估计及判断(续)

(e) 投资性房地产与存货的划分

本集团建造的物业可能用于出售，也可能用于赚取租金及/或资本增值。本集团建造物业的初期根据持有目的将物业划分为存货或投资性房地产。在建的过程中，建成后用于出售的物业划分为存货-在建开发产品，而建成后用于赚取租金及/或资本增值的物业划分为在建的投资性房地产。建成后，用于出售的物业转入存货-已完工开发产品，而用于赚取租金及/或资本增值的物业转入已完工的投资性房地产。

32 主要会计政策和会计估计变更

本期无会计政策和会计估计变更。

(五) 税项

1 主要税种及税率

本集团及其子公司适用的主要税种及税率列示如下：

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

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

	<u>税率</u>
深圳、珠海、厦门、海南及浦东	24%
香港	16.5%

万科企业股份有限公司
财务报表附注
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

(五) 税项 (续)

2 税收优惠及批文

2008年1月1日起, 本集团执行于2007年3月16日经第十届全国人大会议审议通过的企业所得税法案及其后续实施细则(以下简称“新税法”)。原享受低税率优惠政策的企业, 在新税法施行后5年内逐步过渡到法定税率。其中: 享受企业所得税15%税率的企业, 2008年按18%税率执行, 2009年按20%税率执行, 2010年按22%税率执行, 2011年按24%税率执行, 2012年按25%税率执行; 原执行24%税率的企业, 2008年起按25%税率执行。

万科企业股份有限公司
财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

(六) 企业合并及合并财务报表

1 子公司情况

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

本报告期内，本集团纳入合并范围公司共计 462 家。

(1) 通过设立或投资等方式取得的子公司

A 主要房地产公司

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

万科企业股份有限公司
财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

(六) 企业合并及合并财务报表(续)

1 子公司情况(续)

(1) 通过设立或投资等方式取得的子公司(续)

A 主要房地产公司(续)

序号	名称	子公司类型	企业类型	注册地	法人代表	组织机构代码	业务性质	币种	注册资本 (千元)	经营范围	年末实际 投资额 (千元)	实质上构 成对子公 司净投资 的其他项 目余额	集团持股 比例	集团表决 权比例	是否合 并报表	少数股东 权益 (千元)	少数股东权 益中用于冲 减少数股东 损益的金额
6	深圳市万科道霖 投资发展有限 公司	全资子公司	有限责任 公司	深圳	杜晶	27935796-2	房地产开发	人民币	20,000	房地产开 发经营	20,000	-	100%	100%	是	-	-
7	惠州市万科置业 有限公司	全资子公司	有限责任 公司	惠州	杜晶	66820218-X	房地产开发	人民币	10,000	房地产开 发经营	10,000	-	100%	100%	是	-	-
8	广州市万科房地 产有限公司	全资子公司	有限责任 公司	广州	唐激扬	74992163-7	房地产开发	人民币	1,000,000	房地产开 发经营	1,000,000	-	100%	100%	是	-	-
9	佛山市万科房地 产有限公司	全资子公司	有限责任 公司	佛山	张海	74705010-2	房地产开发	人民币	80,000	房地产开 发经营	80,000	-	100%	100%	是	-	-
10	广州市万新房地 产有限公司	全资子公司	有限责任 公司	广州	张海	77565716-3	房地产开发	港币	760,000	房地产开 发经营	723,434	-	100%	100%	是	-	-
11	广州市鹏万房地 产有限公司	控股子公司	有限责任 公司	广州	周政	79349352-9	房地产开发	人民币	200,000	房地产开 发经营	100,000	-	50%	60%注1	是	204,158	-
12	清远市宏美投资 有限公司	控股子公司	有限责任 公司	清远	张海	69249142-8	房地产开发	人民币	280,000	房地产开 发经营	266,000	-	95%	100%	是	14,000	-
13	东莞市万科房地 产有限公司	全资子公司	有限责任 公司	东莞	王海武	75920935-2	房地产开发	人民币	20,000	房地产开 发经营	20,000	-	100%	100%	是	-	-

万科企业股份有限公司
财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

(六) 企业合并及合并财务报表(续)

1 子公司情况(续)

(1) 通过设立或投资等方式取得的子公司(续)

A 主要房地产公司(续)

序号	名称	子公司类型	企业类型	注册地	法人代表	组织机构代码	业务性质	币种	注册资本 (千元)	经营范围	年末实际 投资额 (千元)	实质上构 成对子公 司净投资 的其他项 目余额	集团持股 比例	集团表决 权比例	是否合 并报表	少数股东 权益 (千元)	少数股东权 益中用于冲 减少数股东 损益的金额
14	东莞市新万房地 产开发有限公司	控股子公司	有限责任公司	东莞	杜晶	66148079-3	房地产开发	人民币	10,000	房地产开 发经营	5,100	-	51%	51%	是	754,093	-
15	东莞市松湖居置 业有限公司	全资子公司	有限责任公司	东莞	王海武	66646119-6	房地产开发	人民币	10,000	房地产开 发经营	10,000	-	100%	100%	是	-	-
16	东莞市新通实业 投资有限公司	控股子公司	有限责任公司	东莞	王海武	78798408-1	房地产开发	人民币	10,000	房地产开 发经营	5,100	-	51%	51%	是	121,661	-
17	佛山市南海区万 科金城蓝湾房 地产有限公司	控股子公司	有限责任公司	佛山	李升阳	69241187-0	房地产开发	美元	190,000	房地产开 发经营	713,403	-	55%	55%	是	681,107	-
18	珠海市万科房地 产有限公司	全资子公司	有限责任公司	珠海	姜英平	78945399-7	房地产开发	人民币	10,000	房地产开 发经营	10,000	-	100%	100%	是	-	-
19	珠海市珠实置业 发展有限公司	控股子公司	有限责任公司	珠海	姜英平	79298672-7	房地产开发	人民币	109,000	房地产开 发经营	103,550	-	95%	100%注5	是	5,450	-
20	厦门市万科房地 产有限公司	全资子公司	有限责任公司	厦门	罗永国	79125295-9	房地产开发	人民币	50,000	房地产开 发经营	50,000	-	100%	100%	是	-	-
21	福州市万科房地 产有限公司	全资子公司	有限责任公司	福州	肖通川	66928203-8	房地产开发	人民币	20,000	房地产开 发经营	20,000	-	100%	100%	是	-	-

万科企业股份有限公司
财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

(六) 企业合并及合并财务报表(续)

1 子公司情况(续)

(1) 通过设立或投资等方式取得的子公司(续)

A 主要房地产公司(续)

序号	名称	子公司类型	企业类型	注册地	法人代表	组织机构代码	业务性质	币种	注册资本 (千元)	经营范围	年末实际 投资额 (千元)	实质上构成 对子公司净 投资的其他 项目余额	集团持 股比例	集团表决权 比例	是否合 并报表	少数股东 权益 (千元)	少数股东权 益中用于冲 减少数股东 损益的金额
22	海南万科房地产开发有限公司	全资子公司	有限责任公司	海南	丁健	68729707-3	房地产开发	人民币	10,000	房地产开发经营	10,000	-	100%	100%	是	-	-
23	上海万科投资管理有限公司	全资子公司	有限责任公司	上海	张海	73539666-7	投资	人民币	204,090	房地产开发经营	204,090	-	100%	100%	是	-	-
24	上海恒大房产股份有限公司	控股子公司	股份有限公司	上海	陈东彪	13357649-2	房地产开发	人民币	141,348	房地产开发经营	141,047	-	99.8%	100%注2	是	-	-
25	上海万科宝北置业有限公司	全资子公司	有限责任公司	上海	陈东彪	66242137-3	房地产开发	人民币	10,000	房地产开发经营	10,000	-	100%	100%	是	-	-
26	上海美兰华府置业有限公司	全资子公司	有限责任公司	上海	陈东彪	79708456-2	房地产开发	人民币	700,000	房地产开发经营	700,000	-	100%	100%	是	-	-
27	上海地杰置业有限公司	控股子公司	有限责任公司	上海	袁伯银	74616436-X	房地产开发	人民币	20,000	房地产开发经营	10,000	-	50%	55%注3	是	25,070	-
28	上海祥大房地产发展有限公司	控股子公司	中外合资	上海	陈东彪	63058535-7	房地产开发	人民币	1,783,000	房地产开发经营	1,337,250	-	75%	75%	是	953,825	-
29	上海万科房地产有限公司	全资子公司	有限责任公司	上海	陈东彪	63041977-0	房地产开发	人民币	800,000	房地产开发经营	800,000	-	100%	100%	是	-	-
30	上海罗联置业有限公司	全资子公司	有限责任公司	上海	陈东彪	66602517-5	房地产开发	人民币	470,000	房地产开发经营	470,000	-	100%	100%	是	-	-

万科企业股份有限公司
财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

(六) 企业合并及合并财务报表(续)

1 子公司情况(续)

(1) 通过设立或投资等方式取得的子公司(续)

A 主要房地产公司(续)

序号	名称	子公司类型	企业类型	注册地	法人代表	组织机构代码	业务性质	币种	注册资本 (千元)	经营范围	年末实际 投资额 (千元)	实质上构成 对子公司净 投资的其他 项目余额	集团持 股比例	集团表决权 比例	是否合 并报表	少数股东 权益 (千元)	少数股东权 益中用于冲 减少数股东 损益的金额
31	南京万科置业有 限公司	全资子公司	有限责任公司	南京	付凯	72835208-4	房地产开发	人民币	150,000	房地产开 发经营	150,000	-	100%	100%	是	-	-
32	南京恒越置业有 限公司	全资子公司	有限责任公司	南京	付凯	79710722-6	房地产开发	人民币	10,000	房地产开 发经营	10,000	-	100%	100%	是	-	-
33	南京金城蓝湾置 业有限公司	全资子公司	有限责任公司	南京	付凯	66377864-9	房地产开发	人民币	90,000	房地产开 发经营	90,000	-	100%	100%	是	-	-
34	无锡万科房地产 有限公司	控股子公司	有限责任公司	无锡	陆军	75969880-3	房地产开发	人民币	300,000	房地产开 发经营	180,000	-	60%	60%	是	240,811	-
35	无锡万胜房地产 开发有限公司	全资子公司	有限责任公司	无锡	顾成	79834004-6	房地产开发	美元	49,200	房地产开 发经营	372,523	-	100%	100%	是	-	-
36	无锡东城房地 产有限公司	全资子公司	有限责任公司	无锡	陆军	66898873-3	房地产开发	美元	149,400	房地产开 发经营	1,030,414	-	100%	100%	是	-	-
37	江苏苏南万科房 地产有限公司	全资子公司	有限责任公司	苏州	陆军	78994669-5	房地产开发	人民币	30,000	房地产开 发经营	30,000	-	100%	100%	是	-	-
38	万科中粮(苏州) 置业有限公司	控股子公司	有限责任公司	苏州	陆军	79539373-2	房地产开发	人民币	230,000	房地产开 发经营	117,300	-	51%	51%	是	192,811	-
39	苏州汇华投资置 业有限公司	控股子公司	有限责任公司	苏州	陆军	79863997-X	房地产开发	人民币	355,000	房地产开 发经营	181,050	-	51%	60%注5	是	269,996	-

万科企业股份有限公司
财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

(六) 企业合并及合并财务报表(续)

1 子公司情况(续)

(1) 通过设立或投资等方式取得的子公司(续)

A 主要房地产公司(续)

序号	名称	子公司类型	企业类型	注册地	法人代表	组织机构代码	业务性质	币种	注册资本 (千元)	经营范围	年末实际 投资额 (千元)	实质上构成 对子公司净 投资的其他 项目余额	集团持 股比例	集团表决 权比例	是否合 并报表	少数股东 权益 (千元)	少数股东权 益中用于冲 减少数股东 损益的金额
40	杭州万坤置业有 限公司	控股子公司	有限责任公司	杭州	闫兵	79965661-6	房地产开发	人民币	350,000	房地产开 发经营	178,500	-	51%	51%	是	508,281	-
41	杭州万科置业有 限公司	全资子公司	有限责任公司	杭州	杨佳	78828794-X	房地产开发	人民币	320,000	房地产开 发经营	320,000	-	100%	100%	是	-	-
42	杭州万科酒店管 理有限公司	全资子公司	有限责任公司	杭州	陈军	66523784-6	酒店管理	人民币	10,000	酒店管理	10,000	-	100%	100%	是	-	-
43	杭州万科郡园置 业有限公司	全资子公司	中外合资	杭州	吴蓓雯	69706024-8	房地产开发	美元	66,660	房地产开 发经营	455,095	-	100%	100%	是	-	-
44	富阳万科房地产 开发有限公司	全资子公司	有限责任公司	杭州	丁洸	67677135-8	房地产开发	人民币	300,000	房地产开 发经营	300,000	-	100%	100%	是	-	-
45	宁波万科房地产 开发有限公司	全资子公司	有限责任公司	宁波	刘荣先	79301374-0	房地产开发	人民币	150,000	房地产开 发经营	150,000	-	100%	100%	是	-	-
46	宁波江北万科置 业有限公司	全资子公司	有限责任公司	宁波	刘荣先	69507583-3	房地产开发	人民币	675,000	房地产开 发经营	675,000	-	100%	100%	是	-	-
47	北京万科企业有 限公司	全资子公司	有限责任公司	北京	毛大庆	10175096-X	房地产开发	人民币	2,000,000	房地产开 发经营	2,000,000	-	100%	100%	是	-	-

万科企业股份有限公司
财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

(六) 企业合并及合并财务报表(续)

1 子公司情况(续)

(1) 通过设立或投资等方式取得的子公司(续)

A 主要房地产公司(续)

序号	名称	子公司类型	企业类型	注册地	法人代表	组织机构代码	业务性质	币种	注册资本 (千元)	经营范围	年末实际 投资额 (千元)	实质上构成 对子公司净 投资的其他 项目余额	集团持股 比例	集团表决权 比例	是否合 并报表	少数股东 权益 (千元)	少数股东权 益中用于冲 减少数股东 损益的金额
48	北京市朝阳万科 房地产开发有 限公司	控股子公司	有限责任公司	北京	毛大庆	78323466-2	房地产开发	人民币	200,000	房地产开 发经营	120,000	-	60%	60%	是	627,677	-
49	北京中粮万科假 日风景房地产 开发有限公司	控股子公司	有限责任公司	北京	周政	78860194-3	房地产开发	人民币	830,000	房地产开 发经营	415,000	-	50%	60%注1	是	1,066,554	-
50	天津万科房地产 有限公司	全资子公司	中外合资	天津	丁长峰	60089938-X	房地产开发	人民币	390,000	房地产开 发经营	390,000	-	100%	100%	是	-	-
51	天津万滨房地产 开发有限公司	控股子公司	中外合资	天津	杨涛	66033552-7	房地产开发	人民币	455,000	房地产开 发经营	273,000	-	60%	60%	是	178,225	-
52	天津中天万方投 资有限公司	全资子公司	有限责任公司	天津	杨涛	67145344-9	房地产开发	人民币	30,000	房地产开 发经营	30,000	-	100%	100%	是	-	-
53	天津万科新里程 房地产有限公 司	全资子公司	有限责任公司	天津	杨涛	78937847-2	房地产开发	人民币	230,000	房地产开 发经营	230,000	-	100%	100%	是	-	-
54	天津万筑投资有 限公司	全资子公司	有限责任公司	天津	杨涛	67596798-1	房地产开发	人民币	30,000	房地产开 发经营	30,000	-	100%	100%	是	-	-
55	天津万福投资有 限公司	全资子公司	有限责任公司	天津	杨涛	67595410-1	房地产开发	人民币	192,000	房地产开 发经营	192,000	-	100%	100%	是	-	-

万科企业股份有限公司
财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

(六) 企业合并及合并财务报表(续)

1 子公司情况(续)

(1) 通过设立或投资等方式取得的子公司(续)

A 主要房地产公司(续)

序号	名称	子公司类型	企业类型	注册地	法人代表	组织机构代码	业务性质	币种	注册资本 (千元)	经营范围	年末实际 投资额 (千元)	实质上构成 对子公司净 投资的其他 项目余额	集团持股 比例	集团表决权 比例	是否合 并报表	少数股东 权益 (千元)	少数股东权 益中用于冲 减少数股东 损益的金额
56	沈阳万科房地产开发有限公司	全资子公司	有限责任公司	沈阳	黄凯	24343230-X	房地产开发	人民币	100,000	房地产开发经营	100,000	-	100%	100%	是	-	-
57	沈阳万科天琴湾置业有限公司	控股子公司	中外合作	沈阳	黄凯	69195672-1	房地产开发	美元	99,980	房地产开发经营	374,624	-	55%	55%	是	281,833	-
58	沈阳万科浑南金城房地产开发有限公司	全资子公司	有限责任公司	沈阳	黄凯	67196733-5	房地产开发	人民币	1,022,520	房地产开发经营	1,022,520	-	100%	100%	是	-	-
59	沈阳万科金城蓝湾房地产开发有限公司	全资子公司	有限责任公司	沈阳	黄凯	67196735-1	房地产开发	人民币	578,150	房地产开发经营	578,150	-	100%	100%	是	-	-
60	大连万科房地产开发有限公司	全资子公司	有限责任公司	大连	丁长峰	60487180-0	房地产开发	人民币	32,000	房地产开发经营	32,000	-	100%	100%	是	-	-
61	大连万科城置业有限公司	控股子公司	有限责任公司	大连	单小海	79202499-0	房地产开发	美元	42,000	房地产开发经营	181,457	-	55%	55%	是	220,135	-
62	鞍山万科房地产开发有限公司	全资子公司	中外合资	鞍山	黄凯	60365096-9	房地产开发	美元	5,173	房地产开发经营	29,634	-	100%	100%	是	-	-
63	长春万科房地产开发有限公司	全资子公司	有限责任公司	长春	张建新	72709423-9	房地产开发	人民币	50,000	房地产开发经营	50,000	-	100%	100%	是	-	-
64	青岛万科房地产有限公司	全资子公司	有限责任公司	青岛	丁长峰	66788737-5	房地产开发	人民币	20,000	房地产开发经营	20,000	-	100%	100%	是	-	-

万科企业股份有限公司
财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

(六) 企业合并及合并财务报表(续)

1 子公司情况(续)

(1) 通过设立或投资等方式取得的子公司(续)

A 主要房地产公司(续)

序号	名称	子公司类型	企业类型	注册地	法人代表	组织机构代码	业务性质	币种	注册资本 (千元)	经营范围	年末实际投 资额 (千元)	实质上构成 对子公司净 投资的其他 项目余额	集团持股 比例	集团表决权 比例	是否合 并报表	少数 股东权益 (千元)	少数股东权 益中用于冲 减少数股东 损益的金额
65	青岛万科银盛泰房地 产有限公司	控股子公司	有限责任公司	青岛	丁长峰	79084417-8	房地产开发	人民币	100,000	房地产开 发经营	80,000	-	80%	80%	是	60,212	-
66	青岛万科大山房地 产开发有限公司	全资子公司	有限责任公司	青岛	丁长峰	77027349-4	房地产开发	人民币	100,000	房地产开 发经营	100,000	-	100%	100%	是	-	-
67	成都万科房地产有 限公司	全资子公司	有限责任公司	成都	刘军	62170066-7	房地产开发	人民币	80,000	房地产开 发经营	80,000	-	100%	100%	是	-	-
68	成都万科国宾置业 有限公司	控股子公司的	中外合资	成都	刘军	79781453-7	房地产开发	美元	140,000	房地产开 发经营	786,684	-	60%	60%	是	287,294	-
69	成都万科光华置业 有限公司	全资子公司	有限责任公司	成都	刘军	66759052-0	房地产开发	美元	131,429	房地产开 发经营	931,582	-	100%	100%	是	-	-
70	成都万科锦江置业 有限公司	全资子公司	有限责任公司	成都	刘军	66965287-9	房地产开发	人民币	10,000	房地产开 发经营	10,000	-	100%	100%	是	-	-
71	成都万科华东置业 有限公司	控股子公司	有限责任公司	成都	刘军	74970554-7	房地产开发	人民币	77,680	房地产开 发经营	69,912	-	90%	100%注2	是	-	-
72	成都万科成华置业 有限公司	控股子公司	有限责任公司	成都	刘军	79494457-1	房地产开发	人民币	554,479	房地产开 发经营	471,307	-	85%	85%	是	83,172	-
73	武汉市万科房地产 有限公司	全资子公司	有限责任公司	武汉	张旭	30008863-0	房地产开发	人民币	150,000	房地产开 发经营	150,000	-	100%	100%	是	-	-
74	武汉万科天诚房地 产有限公司	控股子公司	有限责任公司	武汉	张旭	78316841-5	房地产开发	美元	12,100	房地产开 发经营	53,265	-	55%	55%	是	96,836	-

万科企业股份有限公司
财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

(六) 企业合并及合并财务报表(续)

1 子公司情况(续)

(1) 通过设立或投资等方式取得的子公司(续)

A 主要房地产公司(续)

序号	名称	子公司类型	企业类型	注册地	法人代表	组织机构代码	业务性质	币种	注册资本 (千元)	经营范围	年末实际 投资额 (千元)	实质上构 成对子公 司净投资 的其他项 目余额	集团持股 比例	集团表决权 比例	是否 合并 报表	少数股东 权益 (千元)	少数股东权 益中用于冲 减少数股东 损益的金额
		控股子公司的															
75	武汉国浩置业有限公司	全资子公司 (注4)	有限责任公司	武汉	张旭	66953434-6	房地产开发	人民币	10,000	房地产开 发经营	10,000	-	55%	55%	是	-	-
76	武汉王家墩现代城 房地产开发有限 公司	全资子公司	有限责任公司	武汉	张旭	66950430-7	房地产开发	人民币	200,000	房地产开 发经营	200,000	-	100%	100%	是	-	-
77	重庆渝开发珊瑚置 业有限公司	控股子公司	有限责任公司	重庆	邢鹏	67337023-3	房地产开发	人民币	20,000	房地产开 发经营	10,200	-	51%	51%	是	98,575	-
78	合肥万科置业有限 公司	全资子公司	有限责任公司	合肥	张海	67263852-5	房地产开发	人民币	200,000	房地产开 发经营	200,000	-	100%	100%	是	-	-
79	万科(重庆)房地产有 限公司	全资子公司	有限责任公司	重庆	邢鹏	67611761-2	房地产开发	人民币	100,000	房地产开 发经营	100,000	-	100%	100%	是	-	-
80	西安万科企业有限 公司	全资子公司	有限责任公司	西安	冀军	66868321-9	房地产开发	人民币	20,000	房地产开 发经营	20,000	-	100%	100%	是	-	-
81	南通万科房地产有 限公司	全资子公司	有限责任公司	南通	傅明磊	56782225-9	房地产开发	人民币	8,000	房地产开 发经营	8,000	-	100%	100%	是	-	-
82	贵阳万科房地产有 限公司	全资子公司	有限责任公司	贵阳	蔡平	69752888-3	房地产开发	人民币	100,000	房地产开 发经营	100,000	-	100%	100%	是	-	-
83	昆明万科房地产开 发有限公司	全资子公司	有限责任公司	昆明	沙驥	55010492-0	房地产开发	人民币	20,000	房地产开 发经营	20,000	-	100%	100%	是	-	-

万科企业股份有限公司
财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

(六) 企业合并及合并财务报表(续)

1 子公司情况(续)

(1) 通过设立或投资等方式取得的子公司(续)

A 主要房地产公司(续)

序号	名称	子公司类型	企业类型	注册地	法人代表	组织机构代码	业务性质	币种	注册资本 (千元)	经营范围	年末实际投 资额 (千元)	实质上构 成对子公 司净投资 的其他项 目余额	集团持 股比例	集团表决权 比例	是否合并 报表	少数股东 权益 (千元)	少数股东权益 中用于冲减少 数股东损益的 金额
84	烟台万科房地产开 发有限公司	全资子公司	有限责任公司	烟台	丁长峰	69967973-0	房地产开发	人民币	30,000	房地产开 发经营	30,000	-	100%	100%	是	-	-
85	太原万科房地产有 限公司	全资子公司	有限责任公司	太原	曹江巍	55148623-8	房地产开发	人民币	60,000	房地产开 发经营	60,000	-	100%	100%	是	-	-
86	新疆万科房地产有 限公司	全资子公司	有限责任公司	乌鲁木齐	马立强	55241811-4	房地产开发	人民币	100,000	房地产开 发经营	100,000	-	100%	100%	是	-	-
87	扬州万维置业有限 公司	控股子公司	有限责任公司	扬州	付凯	56684479-8	房地产开发	人民币	550,000	房地产开 发经营	357,500	-	65%	67%注1	是	186,640	-
88	嘉兴万科房地产开 发有限公司	控股子公司	有限责任公司	嘉兴	陈江鸣	56698913-7	房地产开发	人民币	100,000	房地产开 发经营	95,000	-	100%	100%	是	-	-
89	唐山万科房地产开 发有限公司	全资子公司	有限责任公司	唐山	毛大庆	55044597-9	房地产开发	人民币	200,000	房地产开 发经营	200,000	-	100%	100%	是	-	-
90	抚顺万科房地产开 发有限公司	全资子公司	有限责任公司	抚顺	黄凯	56755196-2	房地产开发	人民币	10,000	房地产开 发经营	10,000	-	100%	100%	是	-	-

万科企业股份有限公司
财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

(六) 企业合并及合并财务报表(续)

1 子公司情况(续)

(1) 通过设立或投资等方式取得的子公司(续)

A 主要房地产公司(续)

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

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

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

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

注5: 本集团按照在公司决策机构董事会派驻的人数确定表决权比例。

万科企业股份有限公司
财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

(六) 企业合并及合并财务报表(续)

1 子公司情况(续)

(1) 通过设立或投资等方式取得的子公司(续)

B 主要物业管理公司

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

万科企业股份有限公司
财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

(六) 企业合并及合并财务报表(续)

1 子公司情况(续)

(1) 通过设立或投资等方式取得的子公司(续)

C 非主要经营子公司

序号	名称	子公司类型	企业类型	注册地	法人代表	组织机构代码	业务性质	币种	注册资本 (千元)	经营范围	年末实际投 资额 (千元)	实质上构成 对子公司净 投资的其他 项目余额	集团 持股 比例	集团表决 权比例	是否合 并报表	少数 股东权益 (千元)	少数股东权 益中用于冲 减少数股东 损益的金额
1	万科地产(香港)有限公司	全资子公司	有限责任公司	香港	不适用	不适用	投资	港币	15,600	房地产代 理投资	14,612	-	100%	100%	是	-	-
2	永达中国投资有限公司	全资子公司	有限责任公司	香港	不适用	不适用	投资	港币	10	投资	9	-	100%	100%	是	-	-
3	万科置业(香港)有限公司	全资子公司	有限责任公司	香港	不适用	不适用	投资	美元	9,500	房地产代 理投资	69,526	-	100%	100%	是	-	-
4	东莞万科建筑技术研究有限公司	全资子公司	有限责任公司	东莞	王蕴	79623925-1	其他	人民币	20,000	建筑技术 研究	20,000	-	100%	100%	是	-	-
5	深圳市万科财务顾问有限公司	全资子公司	有限责任公司	深圳	阙东武	19222789-0	咨询服务	人民币	15,000	咨询服务	15,000	-	100%	100%	是	-	-
6	深圳市浪骑游艇会有限公司	全资子公司	有限责任公司	深圳	杜晶	70843406-6	游艇服务	人民币	57,100	游艇及泊 位租赁	57,100	-	100%	100%	是	-	-

万科企业股份有限公司
财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

(六) 企业合并及合并财务报表(续)

1 子公司情况(续)

(1) 通过设立或投资等方式取得的子公司(续)

D 非主要子公司

本集团尚有其他地产公司 277 家，注册资本总额 2,796,929 万元，非主要物业公司 19 家，注册资本总额 10,536 万元，非主要其他子公司主要是以持股为目的无主营业务的设于香港的公司、装饰装修设计公司、投资公司等，共 60 家，注册资本为 134,792 万元。

(2) 本集团无在同一控制下企业合并取得子公司。

(3) 非同一控制下企业合并取得的主要子公司

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	币种	注册资本 (千元)	经营范围	年末实际投 资额 (千元)	实质上构 成对子公 司净投资 的其他项 目余额	持股 比例 (%)	表决权 比例 (%)	是否 合并 报表	少数 股东权益 (千元)	少数股东权 益中用于冲 减少数股东 损益的金额
深圳富春东方(集团)有限公司	全资子公司	深圳	房地产开发	美元	14,600	房地产开发经营	120,740	-	100%	100%	是	-	-
深圳市富春东方房地产开发 有限公司	全资子公司	深圳	房地产开发	人民币	158,000	房地产开发经营	158,000	-	100%	100%	是	-	-
海南富春东方房地产开发有 限公司	全资子公司	海南	房地产开发	人民币	20,000	房地产开发经营	20,000	-	100%	100%	是	-	-
上海天亿置业发展有限公司	控股子公司	上海	房地产开发	人民币	50,000	房地产开发经营	45,000	-	90%	90%	是	54,513	-
浙江万科南都房地产有限公 司	全资子公司	杭州	房地产开发	人民币	150,000	房地产开发经营	150,000	-	100%	100%	是	-	-

万科企业股份有限公司
财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

(六) 企业合并及合并财务报表(续)

1 子公司情况(续)

(3) 非同一控制下企业合并取得的主要子公司(续)

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	币种	注册资本 (千元)	经营范围	年末实际 投资额 (千元)	实质上构 成对子公 司净投资 的其他项 目余额	持股 比例 (%)	表决权 比例 (%)	是否 合并 报表	少数 股东权益 (千元)	少数股 东权益 中用于 冲减少 数股东 损益的 金额
杭州良渚文化村开发有限公 司	全资子公司	杭州	房地产开发	人民币	30,000	房地产开发经营	30,000	-	100%	100%	是	-	-
杭州林庐房地产开发有限公 司	全资子公司	杭州	房地产开发	人民币	170,000	房地产开发经营	170,000	-	100%	100%	是	-	-
苏州南都建屋有限公司	控股子公司	苏州	房地产开发	人民币	300,000	房地产开发经营	210,000	-	70%	70%	是	179,809	-
镇江润南置业有限公司	全资子公司	镇江	房地产开发	人民币	50,000	房地产开发经营	50,000	-	100%	100%	是	-	-
镇江润都置业有限公司	全资子公司	镇江	房地产开发	人民币	20,000	房地产开发经营	20,000	-	100%	100%	是	-	-
镇江润中置业有限公司	全资子公司	镇江	房地产开发	人民币	10,000	房地产开发经营	10,000	-	100%	100%	是	-	-
镇江润桥置业有限公司	全资子公司	镇江	房地产开发	人民币	10,000	房地产开发经营	10,000	-	100%	100%	是	-	-
大连万科魅力之城开发有限 公司	控股子公司	大连	房地产开发	人民币	340,000	房地产开发经营	187,000	-	55%	55%	是	249,903	-
沈阳万科永达房地产开发有 限公司	控股子公司	沈阳	房地产开发	美元	24,100	房地产开发经营	96,645	-	49%	60%	是	150,773	-

万科企业股份有限公司
财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

(六) 企业合并及合并财务报表(续)

- 2 本集团无特殊目的主体或通过受托经营或承租等方式形成控制权的经营实体。
- 3 合并范围发生变更的说明

本集团本年度持有半数以上但未纳入合并范围的公司明细如下:

公司名称	持股比例	表决权比例
云南万科城投房地产有限公司	51%	50%
长沙市领域房地产开发有限公司	60%	50%
长沙市领域投资有限公司	60%	50%
上海安宏房地产投资有限公司	65%	50%
平度万科置业有限公司	51%	50%
上海万双建筑技术有限公司	60%	50%

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

本集团无持有半数及半数以下表决权比例但纳入合并范围的公司。

万科企业股份有限公司
财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

(六) 企业合并及合并财务报表(续)

4 本年新纳入合并范围的主体和本年不再纳入合并范围的主体

(1) 本年新纳入合并范围的子公司

名称	年末净资产 / (净负债)	自合并日至年末 的净利润 / (净亏损)	新增 方式
南通万科房地产有限公司	7,996,381.63	(3,618.37)	新设
南通万科投资有限公司	44,941,044.38	(5,058,955.62)	新设
中山市万科水晶城房地产有限公司	9,568,426.60	(431,573.40)	新设
芜湖万科万嘉房地产有限公司	29,863,243.29	(136,756.71)	新设
芜湖万科万东房地产有限公司	20,031,061.68	(9,968,938.32)	新设
温州万科力天置业有限公司	29,850,586.58	(20,149,413.42)	新设
深圳市万科东城房地产有限公司	10,007,277.80	7,277.80	新设
深圳市万科滨海房地产有限公司	(19,397,966.71)	(29,397,966.71)	新设
秦皇岛万科房地产开发有限公司	156,059,208.27	(42,310.59)	新设
秦皇岛万科假日风景房地产开发有限公司	133,818,732.22	(16,181,267.78)	新设
南京万东置业有限公司	14,934,668.87	(5,065,331.13)	新设
东莞市万厦房地产有限公司	10,001,948.77	1,948.77	新设
大连万科金域蓝湾开发有限公司	1,308,522,243.14	(7,520,856.20)	新设
沈阳万科东阪置业有限公司	1,692,199,919.14	(7,800,080.86)	新设
天津万科疆建置业投资有限公司	99,623,015.22	(376,984.78)	新设
西安万创置业有限公司	8,093,984.79	(1,906,015.21)	新设
重庆万旭置业有限公司	217,818,717.13	(7,181,282.87)	新设
扬州万科房地产有限公司	9,875,841.59	(124,158.41)	新设
沈阳万科永安置地有限公司	6,248,054.67	(3,751,945.33)	新设
江西万科益达置业投资有限公司	99,807,853.93	23,310.11	新设
广州市万合房地产有限公司	(39,472,244.16)	(49,472,244.16)	新设
深圳市万科商业管理有限公司	(303,085.49)	(1,303,085.49)	新设
成都万科凯宾土地整理有限公司	840,052,819.43	(1,471,768.81)	新设
长春万科新城房地产开发有限公司	92,979,934.83	(7,020,065.17)	新设
南京同泽置业有限公司	9,907,243.44	(92,756.56)	新设
日照万科房地产开发有限公司	99,871,817.61	(128,182.39)	新设
武汉万科金色城市物业发展有限公司	9,799,052.00	(200,948.00)	新设
浙江浙南万科房地产有限公司	94,360,672.36	(5,639,327.64)	新设
珠海市万汇房地产开发有限公司	9,961,734.36	(38,265.64)	新设
晋中万科新城房地产开发有限公司	17,045,591.43	(2,954,408.57)	新设
杭州余杭万科南都物业服务有限公司	518,755.72	18,755.72	新设
东莞市万科会所服务有限公司	(58,541.65)	(158,541.65)	新设
鞍山永乐房地产开发有限公司	19,180,525.48	(819,474.52)	新设
大连西城置业有限公司	339,265,251.27	(270,314.71)	新设
莆田市万科置业有限公司	27,338,190.76	(2,661,809.24)	新设
莆田市万科投资有限公司	19,997,365.24	(2,634.76)	新设
沈阳万科恒祥置地有限公司	2,496,030,605.56	(3,969,394.44)	新设

万科企业股份有限公司
财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

(六) 企业合并及合并财务报表(续)

4 本年新纳入合并范围的主体和本年不再纳入合并范围的主体(续)

(1) 本年新纳入合并范围的子公司(续)

名称	年末净资产 / (净负债)	自合并日至年末 的净利润 / (净亏损)	新增 方式
南充万科房地产有限公司	9,992,716.71	(7,283.29)	新设
上海玖尚商业管理有限公司	4,925,401.00	(74,599.00)	新设
上海玖致酒店管理有限公司	5,005,166.20	5,166.20	新设
万科(重庆)蓝山置业有限公司	696,844,504.29	(1,403,700.55)	新设
北京万筑房地产开发有限责任公司	10,108,459.61	(91,540.39)	新设
佛山市南海区万科乐恒置业有限公司	1,942,900.45	(57,099.55)	新设
广州市万融房地产有限公司	30,002,429.53	2,429.53	新设
合肥万科皓智地产有限公司	(100,777.50)	(100,777.50)	新设
南京筑浦置业有限公司	7,994,813.11	(5,186.89)	新设
上海万狮置业有限公司	19,994,355.26	(5,644.74)	新设
苏州青云置业有限公司	374,594,081.14	(1,099,038.86)	新设
苏州万科商业管理有限公司	998,313.06	(1,686.94)	新设
无锡市万科商业地产运营管理有限公司	999,383.19	(616.81)	新设
北京金第万科房地产开发有限公司	59,947,820.09	(52,179.91)	新设
厦门市万科马銮湾置业有限公司	29,349,547.48	(650,452.52)	新设
北京万科商业运营管理有限公司	1,000,000.00	-	新设
太原万科蓝山房地产开发有限公司	19,977,557.46	(22,442.54)	新设
武汉联投万科生态城房地产有限公司	149,932,486.14	(67,513.86)	新设
东莞市万科商业管理有限公司	4,998,879.17	(1,120.83)	新设
北京五矿万科置业有限公司	44,414,780.75	(5,585,219.25)	新设
芜湖万科房地产有限公司	59,953,736.73	(46,263.27)	新设
深圳万科前田建筑咨询有限公司	10,102,212.31	106,032.31	新设
重庆罗联置业有限公司	11,990,131.67	(9,868.33)	新设
深圳市海轩投资发展有限公司	359,317,028.89	371,149,741.27	收购
武汉市永利置业有限公司	33,361,247.70	(2,638,760.20)	收购
Winble Capital Limited	427,393.79	(2,173.02)	收购
广州市番禺向信房地产有限公司	3,168,223,823.41	324,563,170.01	收购
三亚万科中实房地产有限公司	14,716,643.51	(911,059.93)	收购
陕西瀚博实业有限公司	85,786,189.99	(1,971,427.60)	收购
Future Vision Investments Limited	128,835,856.49	(132,854.99)	收购
东莞市盛宏实业投资有限公司	889,984.53	(110,015.47)	收购
东莞市中万光大实业投资有限公司	923,342.78	(76,657.22)	收购
晖益投资有限公司	0.81	-	收购
长沙广盈置业有限公司	9,735,252.72	(264,747.28)	收购
广州黄埔文冲城中村房地产开发有限公司	99,318,459.93	(681,540.07)	收购
深圳市龙岗宝通电缆有限公司	14,987,496.91	(26,109.68)	收购

万科企业股份有限公司
财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

(六) 企业合并及合并财务报表(续)

4 本年新纳入合并范围的主体和本年不再纳入合并范围的主体(续)

(1) 本年新纳入合并范围的子公司(续)

名称	年末净资产 / (净负债)	自合并日至年末 的净利润 / (净亏损)	新增 方式
世畅自行车配件(深圳)有限公司	10,150,185.95	58,966.17	收购
深圳市万鸿嘉投资发展有限公司	9,412,213.15	(5,535.87)	收购
大连官房房地产开发有限公司	(19,876,243.58)	(1,276,331.13)	收购
大连吉森置业有限责任公司	59,038,790.00	(55,278.83)	收购
江西天香园房产置业有限公司	188,432,934.17	95,300.40	收购
深圳市名爵投资发展有限公司	14,815,751.39	(3,145.96)	收购
深圳市名爵房地产有限公司	881,933,395.11	257,429.57	收购
乌鲁木齐市雅玛西岸房地产有限公司	95,484,563.63	816.69	收购
深圳市万龙靓投资发展有限公司	9,971,933.78	1,692.60	收购

本集团持有上述公司过半数表决权从而合并该等公司。

上述通过收购新增的子公司的主要资产为拟开发产品及在建开发产品。本集团收购上述公司的实质是购买其所拥有的拟开发产品及在建开发产品。

(2) 本年不再纳入合并范围的子公司

名称	不再纳入 合并范围 的原因	处置日净资产 / (净负债)	年初至处置日 净利润 / (净亏损)
上海万科浦东置业有限公司	注销	160,000,000.00	(1,547,552.95)
天津万居装饰工程有限公司	注销	1,503,392.78	(40,161.34)
沈阳华姿风尚房地产开发有限公司	注销	17,153,794.18	(393,247.30)
上海联图投资管理咨询有限公司	注销	(1,022,122.89)	(4,216,099.55)
沈阳万科置业开发有限公司	注销	8,059,421.45	(354,538.56)
青岛万科城理想置业有限公司	注销	10,011,687.51	12,536.13
青岛万科城新象地产有限公司	注销	10,012,048.25	12,536.87
广州市富生装饰工程有限公司	注销	9,611,975.22	(5,176.46)
武汉联投万科房地产有限公司	表决权变更	200,775,396.84	755,688.79

万科企业股份有限公司
财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

(六) 企业合并及合并财务报表(续)

- 5 本集团本年未发生同一控制下企业合并(2010年:无)。
- 6 本集团本年未发生非同一控制下企业合并。
- 7 本年无出售丧失控制权的股权而减少子公司
- 8 本集团本年未发生反向购买(2010年:无)。
- 9 本集团本年未发生吸收合并(2010年:无)。
- 10 境外经营实体主要报表项目的折算汇率

于2011年12月31日，合并财务报表中包含的香港子公司的财务报表均已折算为人民币列示，折算汇率为中国人民银行2011年12月31日公布的港币及美元对人民币的汇率，具体为1港币=人民币0.8107元(2010年:0.8509元)、1美元=人民币6.3009元(2010年:6.6227元)以及1日元=人民币0.0811元(2010年:0.0813元)。

万科企业股份有限公司
财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

(七) 合并财务报表项目附注

1 货币资金

项目	2011年12月31日				2010年12月31日			
	原币	折算汇率	折合人民币	原币	折算汇率	折合人民币	原币	折算汇率
现金	人民币	1,710,172.80	1.0000	1,710,172.80	人民币	1,897,229.04	1.0000	1,897,229.04
	美元	572.33	6.3009	3,606.19	美元	911.15	6.6227	6,034.30
	港币	32,322.87	0.8107	26,204.15	港币	105,481.23	0.8509	89,753.98
小计				1,739,983.14				1,993,017.32
银行存款	人民币	33,247,735,315.47	1.0000	33,247,735,315.47	人民币	37,318,864,593.89	1.0000	37,318,864,593.89
	美元	153,503,162.43	6.3009	967,208,076.14	美元	42,679,564.12	6.6227	282,653,949.33
	港币	15,609,551.86	0.8107	12,654,663.69	港币	18,386,422.20	0.8509	15,645,006.65
	日元	17,063,884.96	0.0811	1,383,881.07	日元	2,367,005,361.50	0.0813	192,437,535.89
小计				34,228,981,936.37				37,809,601,085.76
其他货币资金	人民币	8,792,375.57	1.0000	8,792,375.57	人民币	5,338,808.76	1.0000	5,338,808.76
小计				8,792,375.57				5,338,808.76
合计				34,239,514,295.08				37,816,932,911.84

其他货币资金为物业项目维护基金(见附注(七)29 其他非流动负债)。银行存款中含有受限使用三个月以上资金为人民币 625,402,771.77 元(2010年:人民币 2,719,997,496.09 元)和募集专项资金人民币 119,790,832.99 元(2010年:人民币 374,181,428.29 元)。存放境外货币资金:香港公司境外账户银行存款美元 66,677,023.37 元(2010年:美元 20,898,547.49 元),港币 3,999,571.56 元(2010年:港币 6,156,052.06 元),共计折合人民币 423,367,709.22 元(2010年:人民币 143,642,995.16 元)。

2 应收账款

(1) 应收账款按种类披露:

	2011年12月31日				2010年12月31日			
	金额 人民币	比例 (%)	坏账准备 人民币	比例 (%)	金额 人民币	比例 (%)	坏账准备 人民币	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	310,788,071.60	20.15	-	-	677,430,128.35	42.00	-	-
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	1,231,874,739.32	79.85	27,849,029.82	2.26	935,588,513.58	58.00	18,994,080.86	2.03
合计	1,542,662,810.92	100.00	27,849,029.82		1,613,018,641.93	100.00	18,994,080.86	

万科企业股份有限公司
财务报表附注
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

(七) 合并财务报表项目附注(续)

2 应收账款(续)

(1) 应收账款按种类披露:(续)

以上应收账款主要为待收取的购房款, 并包括建造合同业务应收款人民币 44,747,431.18 元(2010 年: 人民币 205,167,271.88 元)。

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

本集团无单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收账款(2010 年: 无)。

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

2011 年 12 月 31 日				
应收账款内容	账面余额	坏账金额	计提比例	理由
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	310,788,071.60	-	-	待收取房款
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	1,231,874,739.32	27,849,029.82	2.26%	待收取房款和物业服务费,根据每项可收回性单独计提坏账准备
合计	1,542,662,810.92	27,849,029.82		

2010 年 12 月 31 日				
应收账款内容	账面余额	坏账金额	计提比例	理由
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	677,430,128.35	-	-	待收取房款和物业服务费,根据每项可收回性单独计提坏账准备
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	935,588,513.58	18,994,080.86	2.03%	待收取房款和物业服务费,根据每项可收回性单独计提坏账准备
合计	1,613,018,641.93	18,994,080.86		

万科企业股份有限公司
财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

(七) 合并财务报表项目附注(续)

2 应收账款(续)

- (3) 本集团无本报告期前已全额计提坏账准备，或计提坏账准备的比例较大，但在本年又全额收回或转回的应收账款(2010年：无)。
- (4) 本集团本年未有通过重组等其他方式收回的应收账款(2010年：无)。
- (5) 本集团本报告期实际核销的应收账款金额为人民币 2,687,105.37 元，核销原因为应收物业服务费超过诉讼期无法收回(2010年：人民币 5,786.65 元)。
- (6) 本集团无对持有本公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东的应收款项(2010年：无)。
- (7) 应收账款金额前五名单位情况

2011年12月31日				
单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应收账款 总额的比例
法人一	非关联方	82,483,651.33	1-2年	5.35%
法人二	非关联方	80,143,401.09	1年以内 /1-2年	5.20%
法人三	非关联方	44,747,431.18	1年以内	2.90%
法人四	非关联方	20,362,500.00	1年以内	1.32%
自然人	非关联方	15,919,495.00	1年以内	1.03%
合计		243,656,478.60		15.80%

本集团 2010 年应收账款前五名总额为人民币 449,881,901.47 元，占应收账款总额比例为 27.89%。

万科企业股份有限公司
财务报表附注
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

(七) 合并财务报表项目附注(续)

2 应收账款(续)

(8) 按照应收账款的账龄分类列示如下:

账龄	2011 年	2010 年
1 年以内(含 1 年)	1,387,718,287.48	1,568,192,638.87
1-2 年(含 2 年)	128,306,750.65	26,947,456.09
2-3 年(含 3 年)	17,559,804.52	8,960,758.01
3 年以上	9,077,968.27	8,917,788.96
小计	1,542,662,810.92	1,613,018,641.93
减:坏账准备	27,849,029.82	18,994,080.86
合计	1,514,813,781.10	1,594,024,561.07

账龄自应收账款确认日起开始计算。

本集团本年度无终止确认的应收款项情况(2010 年:无)。

本集团无以应收款项为标的进行证券化的交易(2010 年:无)。

3 预付款项

(1) 预付款项账龄分析如下:

账龄	2011 年 12 月 31 日		2010 年 12 月 31 日	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内(含 1 年)	18,355,483,868.55	91.25	16,214,370,052.75	90.90
1-2 年(含 2 年)	848,253,870.13	4.22	750,206,571.03	4.21
2-3 年(含 3 年)	66,597,341.75	0.33	612,206,825.73	3.43
3 年以上	845,883,962.88	4.20	261,220,015.20	1.46
合计	20,116,219,043.31	100.00	17,838,003,464.71	100.00

账龄自预付款项确认日起开始计算。

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

万科企业股份有限公司
财务报表附注
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

(七) 合并财务报表项目附注(续)

3 预付款项(续)

(2) 预付款项前五名单位情况

2011年12月31日					
单位名称	与本公司关系	金额	时间	未结算原因	比例(%)
上海陆家嘴(集团)有限公司	非关联方	1,590,178,130.19	一年以上	预付地价款	7.90%
成都成华国资经营投资 有限责任公司	非关联方	800,000,000.00	一年以内	预付地价款	3.98%
武汉市子湖实业有限 责任公司	非关联方	778,548,036.07	一年以内	预付地价款	3.87%
大连普湾新区财政局	非关联方	723,860,000.00	一年以内	预付地价款	3.60%
太原市国土资源局	非关联方	625,987,000.00	一年以内	预付地价款	3.11%
合计		4,518,573,166.26			22.46%

本集团 2010 年预付款项前五名总额为人民币 4,878,697,932.60 元, 占预付款项总额比例: 27.35%。本集团本年末 3 年以上的预付款项余额人民币 8.46 亿元, 其中预付上海陆家嘴(集团)有限公司地价款人民币约 2.36 亿元, 及预付上海地杰置业有限公司原股东地价款人民币 5.14 亿元。经过本集团积极与当地市政公司以及上海地杰置业有限公司原股东沟通拆迁、补偿及相关配套设施完善等问题, 土地过户将于 2012 年完成。

本集团无对持有本公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东的预付款项 (2010 年: 无)。

4 其他应收款

(1) 其他应收款按种类披露:

	2011年12月31日				2010年12月31日			
	金额	比例 (%)	坏账准备	比例 (%)	金额	比例 (%)	坏账准备	比例 (%)
单项金额重大的 其他应收款	16,676,890,554.70	89.34	23,491,334.51	0.14	13,333,232,674.37	88.20	44,465,313.36	0.33
单项金额不重大 但按信用风险 特征组合后该 组合的风险较 大的其他应收款	150,954,973.85	0.81	136,831,740.99	90.64	110,195,925.83	0.73	93,539,611.35	84.88
其他不重大其他 应收款	1,839,383,014.50	9.85	66,291,301.01	3.60	1,673,620,604.70	11.07	40,731,062.42	2.43
合计	18,667,228,543.05	100.00	226,614,376.51		15,117,049,204.90	100.00	178,735,987.13	

万科企业股份有限公司
财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

(七) 合并财务报表项目附注(续)

4 其他应收款(续)

(1) 其他应收款按种类披露:(续)

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

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

(2) 按照其他应收款的账龄分类列示如下:

账龄	2011 年	2010 年
1 年以内(含 1 年)	14,824,510,513.14	13,134,929,597.20
1 - 2 年(含 2 年)	3,100,741,852.88	1,480,129,287.48
2 - 3 年(含 3 年)	444,363,861.67	238,425,985.66
3 年以上	297,612,315.36	263,564,334.56
小计	18,667,228,543.05	15,117,049,204.90
减: 坏账准备	226,614,376.51	178,735,987.13
合计	18,440,614,166.54	14,938,313,217.77

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

其他应收款内容	账面余额	2011 年 12 月 31 日		
		坏账金额	计提比例	理由
单项金额重大的其他应收款	16,676,890,554.70	23,491,334.51	0.14%	根据每项可收回性单独计提坏账准备
单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的其他应收款	150,954,973.85	136,831,740.99	90.64%	实行酬金制的物业服务中心往来款，可收回性较小
单项金额不重大但单独进行减值测试的其他应收款	1,839,383,014.50	66,291,301.01	3.60%	金额不重大的其他应收款，根据每项可收回性单独计提坏账准备
合计	18,667,228,543.05	226,614,376.51		

万科企业股份有限公司
财务报表附注
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

(七) 合并财务报表项目附注(续)

4 其他应收款(续)

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

其他应收款内容	2010年12月31日			
	账面余额	坏账金额	计提比例	理由
单项金额重大的其他 应收款	13,333,232,674.37	44,465,313.36	0.33%	按持股比例投入合营公司的 项目开发款,根据每项可 收回性单独计提坏账准备
单项金额不重大但按 信用风险特征组合 后该组合的风险较 大的其他应收款	110,195,925.83	93,539,611.35	84.88%	实行酬金制的物业服务中 心往来款,可收回性较小
单项金额不重大但单 独进行减值测试的 其他应收款	1,673,620,604.70	40,731,062.42	2.43%	金额不重大的其他应收 款,根据每项可收回性单 独计提坏账准备
合计	15,117,049,204.90	178,735,987.13		

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

账龄	2011年12月31日			2010年12月31日		
	金额	比例 (%)	坏账准备 人民币	金额	比例 (%)	坏账准备
1年以内(含1年)	89,780,422.10	59.47	75,657,189.24	42,379,265.64	38.46	25,722,951.16
1-2年(含2年)	10,500,257.56	6.96	10,500,257.56	9,320,823.81	8.46	9,320,823.81
2-3年(含3年)	9,320,823.81	6.17	9,320,823.81	12,832,118.16	11.64	12,832,118.16
3-4年(含4年)	12,832,118.16	8.50	12,832,118.16	8,178,764.13	7.42	8,178,764.13
4-5年(含5年)	8,178,764.13	5.42	8,178,764.13	17,556,832.23	15.93	17,556,832.23
5年以上	20,342,588.09	13.48	20,342,588.09	19,928,121.86	18.09	19,928,121.86
合计	150,954,973.85	100.00	136,831,740.99	110,195,925.83	100.00	93,539,611.35

万科企业股份有限公司
财务报表附注
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

(七) 合并财务报表项目附注(续)

4 其他应收款(续)

- (4) 本集团没有本报告期前已全额计提坏账准备或计提坏账准备的比例较大, 但在本期又全额收回或转回的其他应收款(2010年: 无)。
- (5) 本集团本报告期因债务单位注销等原因, 实际核销的其他应收款金额为人民币 5,078,736.39 元(2010年: 人民币 37,779,904.56 元)。
- (6) 本集团本年末无对持有本公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东的其他应收款项(2010年: 无)。
- (7) 金额较大的其他应收款主要为合营及联营公司往来款、与合作方往来款、一年内发生的代垫款及保证金。
- (8) 其他应收款前五名单位的情况:

2011年12月31日					
单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应收款 总额的 比例(%)	备注
北京五园科盛房地产开发有限公司	联营公司	1,953,125,201.00	1年以内	10.46	联营公司往来
北京京投银泰置业有限公司	联营公司	1,675,500,000.00	1年以内	8.98	联营公司往来
北京中粮万科房地产开发有限公司	合营公司	849,284,271.31	1年以内	4.55	合营公司往来
中粮地产(集团)股份有限公司	非关联方	757,844,354.17	1年以内	4.06	合作公司往来
杭州东尚置业有限公司	合营公司	690,235,560.07	1年以内	3.70	合营公司往来
合计		5,925,989,386.55		31.75	

本集团 2010 年其他应收款前五名总额为人民币 5,761,733,219.50 元, 占其他应收款总额比例: 38.12%。

万科企业股份有限公司
财务报表附注
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

(七) 合并财务报表项目附注(续)

4 其他应收款(续)

(9) 应收关联方款项:

单位名称	2011年12月31日		
	与本公司关系	2011年12月31日	2010年12月31日
北京五园科盛房地产开发有限公司	联营公司	1,953,125,201.00	-
北京京投银泰置业有限公司	联营公司	1,675,500,000.00	-
广州市万尚房地产有限公司	联营公司	389,405,750.00	-
沈阳中铁万科朗榆置地有限公司	联营公司	281,526,402.15	281,526,402.15
宁波中万置业有限公司	联营公司	242,865,103.00	154,590,905.00
长春万科溪之谷房地产开发有限公司	联营公司	237,635,000.00	317,965,144.17
厦门万特福房地产开发有限公司	联营公司	233,515,984.23	287,000,000.00
佛山市顺德区中航万科房地产有限公司	联营公司	232,676,258.56	223,921,450.05
苏州科建房地产有限公司	联营公司	123,701,532.26	-
上海重万置业有限公司	联营公司	121,024,461.77	149,156,626.95
重庆万滨置业有限公司	联营公司	93,469,042.30	76,025,385.31
重庆中航万科云岭置业有限公司	联营公司	92,921,705.53	-
重庆中航万科峻景置业有限公司	联营公司	88,378,010.31	-
广州银业君瑞房地产开发有限公司	联营公司	84,390,522.11	76,646,389.31
上海静园房地产开发有限公司	联营公司	80,532,056.67	829,318,994.46
上海万科长宁置业有限公司	联营公司	67,500,000.00	15,012,751.37
长沙东方城房地产开发有限公司	联营公司	12,495,994.40	12,492,116.40
苏州中航万科长风置业有限公司	联营公司	14,561,486.44	58,475,721.25
合肥一航万科地产有限公司	联营公司	958,239.67	1,992,057.34
廊坊旷世基业房地产开发有限公司	联营公司	-	10,043,692.45
小计		6,026,182,750.40	2,494,167,636.21
北京中粮万科房地产开发有限公司	合营公司	849,284,271.31	1,785,139,347.04
杭州东尚置业有限公司	合营公司	690,235,560.07	456,216,167.55
珠海市海愉置业有限公司	合营公司	474,152,850.00	472,101,410.00
东莞市万科置地有限公司	合营公司	427,817,960.58	122,629,612.08
上海万之城房地产开发有限公司	合营公司	403,495,252.73	-
上海乐都置业有限公司	合营公司	342,769,482.83	-
北京京投万科房地产开发有限公司	合营公司	220,323,926.59	-
天津市迪万投资有限公司	合营公司	211,243,840.00	-
北京万信投资发展有限公司	合营公司	115,971,029.67	-
山东小珠山建设发展有限公司	合营公司	150,091,684.83	-
长沙市领域投资有限公司	合营公司	97,888,735.16	-
富阳永通房产有限公司	合营公司	81,950,883.68	-
富阳东和置业有限公司	合营公司	62,947,000.00	-
上海万双建筑技术有限公司	合营公司	61,737.60	-
天津松科房地产有限公司	合营公司	-	110,067,633.91
上海加来房地产开发有限公司	合营公司	-	15,528,741.92
杭州湘格投资管理有限公司	合营公司	-	3,413,582.09
小计		4,128,234,215.05	2,965,096,494.59
深圳市海轩投资发展有限公司	子公司	-	124,374,858.93
深圳市名爵投资发展有限公司	子公司	-	707,722,120.00
小计		-	832,096,978.93
合计		10,154,416,965.45	6,291,361,109.73

本年对关联方的利息收入为人民币 330,739,758.37 元。

万科企业股份有限公司
财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

(七) 合并财务报表项目附注(续)

4 其他应收款(续)

(10) 本集团本年未发生终止确认的其他应收款项的情况(2010年:无)。

(11) 本集团本年度未发生以其他应收款为标的进行证券化的交易(2010年:无)。

5 存货

(1) 存货分类

项目	2011年12月31日			2010年12月31日		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
已完工开发产品	7,246,793,726.11	7,407,412.00	7,239,386,314.11	5,298,165,801.75	7,449,684.72	5,290,716,117.03
在建开发产品	138,004,684,552.84	-	138,004,684,552.84	78,634,957,185.37	-	78,634,957,185.37
拟开发产品	62,985,175,628.00	-	62,985,175,628.00	49,314,694,209.42	-	49,314,694,209.42
其他	106,247,074.21	-	106,247,074.21	93,090,534.11	-	93,090,534.11
合计:	208,342,900,981.16	7,407,412.00	208,335,493,569.16	133,340,907,730.65	7,449,684.72	133,333,458,045.93

本年计入存货成本的资本化借款费用为人民币 2,939,252,992.99 元(2010年:人民币 1,832,699,835.63 元)。本集团本年度用于确定借款利息费用的资本化率为 8.6%(2010年:7.6%)。

于 2011 年 12 月 31 日，上述存货中用于长期借款、一年内到期的非流动负债及短期借款抵押的存货价值为人民币 35 亿元(2010 年 12 月 31 日:人民币 11 亿元)。

(2) 存货跌价准备

项目	年初账面余额	本年计提额	本年减少		年末账面余额
			转回	转销	
其他项目	7,449,684.72	-	-	42,272.72	7,407,412.00
合计	7,449,684.72	-	-	42,272.72	7,407,412.00

万科企业股份有限公司
财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

(七) 合并财务报表项目附注(续)

5 存货(续)

(3) 存货跌价准备情况

项目	计提存货跌价准备的依据	本年转回存货跌价准备原因	本年转回金额占该项存货年末余额的比例
其他项目	可变现价值低于账面价值	-	-

(4) 存货明细表:

i 已完工开发产品

项目名称	最近一期的竣工时间	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	跌价准备
鞍山惠斯勒	2011年12月	-	594,639,821.54	530,200,602.68	64,439,218.86	-
北京假日风景	2011年12月	59,660,138.71	870,602,752.44	651,249,545.90	279,013,345.25	-
北京公园五号	2011年11月	172,960,249.11	479,324,761.99	448,975,312.50	203,309,698.60	-
北京蓝山	2011年12月	-	1,364,392,295.92	969,758,410.20	394,633,885.72	-
成都金域西岭	2011年12月	74,798,217.83	880,498,113.50	815,864,457.58	139,431,873.75	-
成都魅力之城	2011年12月	30,088,773.40	864,260,953.06	384,975,385.36	509,374,341.10	-
重庆友诚生态名苑	2011年12月	215,188,924.04	648,569,799.80	523,590,560.26	340,168,163.58	-
重庆悦府	2011年12月	-	229,680,630.02	223,894,249.83	5,786,380.19	-
重庆缙香郡	2011年12月	-	334,791,014.69	310,553,711.64	24,237,303.05	-
东莞万科麓湖	2011年8月	-	285,972,872.22	255,518,653.47	30,454,218.75	-
东莞棠樾	2011年12月	87,998,260.56	628,908,570.57	615,981,501.88	100,925,329.25	-
东莞虹溪诺雅	2011年11月	10,077,618.16	335,154,864.56	291,229,763.97	54,002,718.75	-
东莞金域华府	2011年12月	14,213,169.51	778,528,300.33	762,467,306.43	30,274,163.41	-
东莞金域蓝湾	2011年11月	30,874,451.31	273,310,476.31	268,441,022.03	35,743,905.59	-
大连溪之谷	2011年11月	136,020,877.93	412,840,332.42	350,092,620.98	198,768,589.37	-
大连魅力之城	2011年9月	55,750,488.67	646,572,193.47	691,103,470.89	11,219,211.25	-
佛山金域华府	2011年6月	2,815,638.45	172,756,314.46	168,648,755.31	6,923,197.60	-
佛山金域华庭	2011年12月	30,269,050.12	426,832,504.06	434,900,426.83	22,201,127.35	-
佛山金域蓝湾	2011年11月	-	576,879,853.38	516,574,665.87	60,305,187.51	-
福州金域华府	2011年12月	-	312,030,516.09	285,493,653.92	26,536,862.17	-
广州红郡	2011年8月	-	1,084,849,427.92	907,811,379.02	177,038,048.90	-
广州金域蓝湾	2011年12月	89,274,885.91	369,785,142.64	371,303,523.82	87,756,504.73	-
广州金色城品	2011年12月	5,047,973.80	488,899,252.49	472,167,154.49	21,780,071.80	-
贵州金域华府	2011年12月	-	79,949,037.58	65,220,345.41	14,728,692.17	-
惠州金域华庭	2011年12月	-	585,294,286.59	530,525,159.15	54,769,127.44	-
杭州良渚文化村	2011年9月	181,033,592.23	119,380,112.74	126,304,328.52	174,109,376.45	-
南京金域蓝湾	2011年12月	36,222,482.47	787,460,060.95	648,058,002.53	175,624,540.89	-

万科企业股份有限公司
财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

(七) 合并财务报表项目附注(续)

5 存货(续)

(4) 存货明细表:(续)

i 已完工开发产品(续)

项目名称	最近一期的竣工时间	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	跌价准备
南京金色里程	2011年12月	757,604.51	752,525,441.78	737,640,108.04	15,642,938.25	-
南昌润园	2011年12月	-	357,856,834.91	332,904,646.61	24,952,188.30	-
南昌青山湖	2011年12月	7,429,122.60	318,789,189.59	272,887,365.05	53,330,947.14	-
宁波金色水岸	2011年6月	42,839,404.90	659,336,781.40	676,830,608.96	25,345,577.34	-
青岛魅力之城	2011年6月	28,978,935.07	333,674,376.74	333,529,538.52	29,123,773.29	-
三亚森林湖	2011年12月	-	266,766,172.90	139,242,817.78	127,523,355.12	-
上海城花新园	2011年12月	92,082,183.79	738,137,083.90	553,966,013.81	276,253,253.88	-
上海罗店项目	2011年10月	-	1,598,976,195.57	1,387,615,171.85	211,361,023.72	-
上海蓝山小城	2011年3月	16,548,546.00	960,024,835.96	943,670,593.84	32,902,788.12	-
沈阳万科城	2011年12月	147,165,413.27	330,482,403.77	406,522,294.32	71,125,522.72	-
沈阳兰乔圣菲	2011年12月	37,136,740.36	307,163,835.09	318,290,178.75	26,010,396.70	-
沈阳金域国际	2011年10月	-	621,398,350.24	610,151,088.84	11,247,261.40	-
沈阳金域蓝湾	2011年12月	198,731,107.31	801,786,260.73	882,447,614.71	118,069,753.33	-
沈阳魅力之城	2011年9月	35,185,099.73	237,231,666.65	257,178,014.02	15,238,752.36	-
深圳万科红	2011年11月	-	1,526,642,409.62	1,477,570,662.29	49,071,747.33	-
深圳东方沁园	2011年12月	29,432,736.49	765,535,064.07	736,663,356.72	58,304,443.84	-
深圳千林山居	2011年12月	51,892,931.05	161,943,290.93	179,203,701.07	34,632,520.91	-
深圳天琴湾	2011年6月	118,507,642.67	60,432,423.83	88,773,415.14	90,166,651.36	-
深圳第五园	2011年9月	65,889,085.41	759,915,688.51	706,233,828.42	119,570,945.50	-
深圳金域华府	2011年3月	33,877,184.20	869,172,001.64	857,192,144.39	45,857,041.45	-
苏州本岸	2011年12月	9,081,145.53	408,901,584.00	124,539,274.00	293,443,455.53	-
苏州玲珑湾花园	2010年12月	136,911,071.45	6,779,565.24	67,261,612.14	76,429,024.55	-
苏州金域缇香	2011年12月	-	642,533,345.28	616,943,448.01	25,589,897.27	-
唐山红郡	2011年12月	-	380,408,313.53	355,624,431.47	24,783,882.06	-
天津东丽湖	2011年9月	44,491,549.78	609,694,605.11	548,997,525.00	105,188,629.89	-
天津假日润园	2011年9月	19,218,359.97	131,986,450.18	145,509,898.95	5,694,911.20	-
天津新里程	2011年9月	-	386,392,935.37	297,810,242.38	88,582,692.99	-
无锡金域缇香	2011年6月	18,121,911.59	573,146,121.24	576,187,215.13	15,080,817.70	-
无锡金域蓝湾	2011年6月	2,350,034.80	240,195,293.10	237,526,130.51	5,019,197.39	-
无锡魅力之城	2011年12月	157,215,173.84	717,179,356.19	574,672,370.18	299,722,159.85	-
武汉万科城	2011年12月	-	601,941,697.42	321,181,179.84	280,760,517.58	-
武汉红郡	2011年11月	-	565,035,656.43	545,268,046.42	19,767,610.01	-
中山城市风景	2011年12月	4,047,369.90	348,221,145.74	339,925,288.33	12,343,227.31	-
中山润园	2011年3月	-	228,494,658.21	156,119,191.41	72,375,466.80	-
珠海珠滨花园	2011年12月	15,347,533.58	148,433,291.42	105,325,815.95	58,455,009.05	-
镇江魅力之城	2011年3月	54,810,792.75	119,550,814.11	117,321,731.93	57,039,874.93	-
其他		2,697,822,328.99	9,224,251,058.15	10,794,842,000.68	1,127,231,386.46	7,407,412.00
小计		5,298,165,801.75	42,393,100,460.29	40,444,472,535.93	7,246,793,726.11	7,407,412.00

万科企业股份有限公司
财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

(七) 合并财务报表项目附注(续)

5 存货(续)

(4) 存货明细表:(续)

ii 在建开发产品

项目名称	开工时间	预计首批竣工时间	预计总投资	年初余额	年末余额	跌价准备
鞍山万科城	2010年3月	2012年5月	914,307,536.42	265,358,424.69	504,002,389.26	-
鞍山惠斯勒	2010年3月	2012年7月	1,014,911,797.00	419,700,231.83	454,299,680.66	-
北京假日风景	2009年8月	2012年3月	23,000,000.00	475,310,702.32	22,129,492.59	-
北京如园	2011年11月	2013年8月	2,615,945,100.00	-	1,737,307,612.04	-
北京幸福汇	2011年6月	2012年11月	956,026,900.00	-	568,601,311.97	-
北京琥珀项目	2011年12月	2013年12月	3,234,960,000.00	-	1,733,517,228.60	-
北京红狮家园	2010年10月	2012年5月	684,458,117.80	353,494,747.90	587,798,191.69	-
北京蓝山	2009年9月	2012年6月	1,865,199,298.90	2,239,169,698.74	1,476,170,805.06	-
北京金城华府	2010年11月	2012年12月	5,038,016,783.74	3,525,178,910.57	4,329,908,912.57	-
北京金城缙香	2011年12月	2013年11月	1,763,832,307.19	-	747,509,786.62	-
北京长阳三号地	2010年11月	2013年11月	1,925,454,782.61	1,089,255,303.32	1,222,869,444.15	-
成都五龙山	2010年10月	2012年9月	2,727,630,104.38	225,047,790.98	1,089,103,493.91	-
成都海悦汇城	2010年10月	2013年5月	940,145,618.18	192,756,154.07	728,076,864.07	-
成都金城西岭	2007年9月	2012年5月	984,533,972.35	1,097,566,715.14	576,875,532.90	-
成都金润华府	2009年11月	2012年9月	1,717,282,187.84	1,156,139,891.97	1,235,016,571.38	-
成都金色领域	2010年8月	2012年6月	1,791,785,799.63	271,898,732.13	1,077,516,692.36	-
成都魅力之城	2008年10月	2013年12月	223,601,457.14	514,132,423.69	136,253,663.94	-
重庆万科城	2011年11月	2013年9月	2,780,729,399.73	-	1,322,709,367.58	-
长春净月万科城	2011年5月	2013年12月	1,316,907,349.84	-	476,530,446.73	-
长春柏翠园	2010年9月	2012年10月	3,140,189,596.37	371,118,550.21	1,416,074,439.17	-
长沙万科城	2010年1月	2012年6月	2,026,702,745.10	208,239,026.71	798,466,018.66	-
长沙城市花园	2009年6月	2012年6月	577,271,915.13	91,736,317.71	358,669,795.86	-
东莞万科大厦	2011年12月	2013年11月	298,745,320.63	-	55,996,400.80	-
东莞万科麓湖	2010年6月	2012年5月	454,412,414.52	163,404,807.75	195,897,479.15	-
东莞棠樾	2010年5月	2012年12月	2,290,228,336.00	538,315,543.38	1,089,717,682.76	-
东莞常平万科城	2008年9月	2012年8月	897,639,640.38	109,463,206.97	345,378,897.19	-
东莞朗润园	2011年10月	2013年4月	1,668,021,523.11	-	446,707,660.88	-
东莞虎门紫台	2010年11月	2012年5月	1,716,730,845.00	236,427,175.87	1,126,131,355.49	-
东莞虹溪诺雅	2010年3月	2012年3月	1,061,153,512.87	395,813,254.75	796,100,615.65	-
东莞金城华府	2010年4月	2012年8月	2,415,897,156.45	544,476,585.68	1,241,112,311.42	-
东莞金城松湖	2010年12月	2012年6月	1,668,618,327.13	467,722,733.05	730,668,582.63	-
东莞长安万科中心	2011年9月	2012年5月	402,885,578.77	-	238,499,994.92	-
大连朗润园	2010年8月	2013年12月	339,672,508.00	237,714,430.50	114,384,073.85	-
大连樱花园	2011年5月	2014年9月	339,544,831.84	-	158,304,036.65	-
大连海港城	2011年3月	2013年3月	1,312,191,026.42	-	506,855,549.12	-
大连溪之谷	2011年3月	2013年2月	538,961,262.00	301,589,407.26	216,580,098.64	-
大连西山项目	2011年10月	2013年12月	373,415,086.80	-	197,089,893.65	-
大连魅力之城	2009年10月	2012年5月	1,859,513,676.26	1,094,329,053.80	1,242,544,728.01	-
佛山万科城	2009年4月	2012年6月	612,385,177.90	223,019,095.90	336,413,133.65	-
佛山天傲湾	2011年6月	2013年12月	1,160,717,907.18	-	561,209,524.68	-
佛山沁园	2010年4月	2012年7月	910,283,023.47	347,918,072.39	489,712,195.51	-
佛山缤纷四季	2009年10月	2012年5月	2,422,480,508.38	792,963,296.12	1,332,385,536.56	-
佛山金城华庭	2010年7月	2012年6月	217,554,797.09	503,445,319.35	208,203,328.56	-
佛山金城蓝湾	2010年3月	2012年3月	3,061,834,851.08	1,462,981,815.26	1,657,266,535.10	-
佛山金色溪谷花园	2010年12月	2012年12月	576,583,148.22	208,791,030.80	377,433,346.33	-

万科企业股份有限公司
财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

(七) 合并财务报表项目附注(续)

5 存货(续)

(4) 存货明细表:(续)

ii 在建开发产品(续)

项目名称	开工时间	预计首批 竣工时间	预计总投资	年初余额	年末余额	跌价准备
抚顺金域蓝湾	2011年3月	2012年12月	847,868,016.14	-	342,629,066.03	-
福州万科广场	2011年3月	2013年3月	699,152,822.19	-	224,374,660.45	-
福州金域华府	2010年5月	2012年3月	6,893,412.10	209,659,296.35	6,292,263.86	-
福州金域榕郡	2010年4月	2012年7月	2,918,604,060.51	1,402,459,244.56	2,110,488,241.73	-
广州同福西项目	2009年7月	2012年3月	1,500,735,218.57	807,167,285.00	957,341,856.57	-
广州府前一号	2010年3月	2012年6月	1,316,488,805.49	353,964,248.52	747,031,241.01	-
广州文冲项目	2011年7月	2013年6月	597,619,604.82	-	201,195,721.25	-
广州柏悦湾	2010年12月	2012年7月	643,577,513.54	318,661,591.04	481,756,818.27	-
广州科学城项目	2011年5月	2013年3月	4,429,734,929.23	-	2,223,691,739.62	-
广州红郡	2011年7月	2013年1月	2,732,108,065.94	-	2,575,197,070.72	-
广州金域蓝湾	2009年6月	2013年1月	1,823,503,601.95	1,140,404,801.41	1,135,448,879.93	-
广州金沙洲	2010年1月	2012年7月	341,384,265.32	202,786,479.81	277,550,491.05	-
广州金域华府	2010年9月	2012年6月	2,334,889,240.87	388,762,000.93	627,872,741.60	-
贵阳玲珑湾	2011年12月	2012年12月	1,627,890,178.52	-	183,460,470.67	-
惠州双月湾	2011年6月	2013年12月	7,164,170,000.00	-	875,207,334.03	-
惠州金域华庭	2010年1月	2013年3月	1,031,237,316.00	642,060,528.01	391,410,016.24	-
杭州公望	2009年10月	2013年3月	651,540,274.30	496,216,285.50	370,118,959.87	-
杭州良渚文化村	2010年7月	2012年5月	6,704,362,182.69	1,532,346,478.46	2,286,278,800.15	-
杭州草庄	2010年8月	2012年6月	729,066,253.65	1,054,150,300.00	566,981,668.25	-
杭州西溪蝶园	2010年1月	2012年9月	3,168,673,353.39	1,492,119,179.59	1,071,283,415.86	-
杭州金色家园	2009年10月	2012年4月	917,238,793.85	420,895,013.51	704,570,681.89	-
吉林万科城	2010年9月	2012年12月	4,114,699,547.12	293,670,387.90	1,215,305,725.91	-
嘉兴金域缙香	2011年7月	2013年6月	1,213,955,700.69	-	529,522,799.56	-
江西天香园	2010年9月	2012年12月	2,360,000,000.00	-	733,989,364.50	-
昆山高尔夫	2009年9月	2012年8月	133,795,110.00	19,301,451.70	78,457,551.27	-
昆明白沙润园	2011年4月	2013年3月	1,300,000,000.00	-	853,101,173.41	-
昆明金域缙香	2010年8月	2012年12月	1,430,211,100.00	523,277,470.02	1,174,865,674.33	-
南京安品街项目	2011年5月	2013年5月	826,965,770.60	-	536,660,941.03	-
南京江宁上坊	2011年1月	2012年12月	4,183,560,090.12	-	1,065,415,028.03	-
南京金域蓝湾	2008年3月	2012年9月	1,855,778,733.61	883,259,738.84	820,971,073.98	-
南京金色领域	2011年7月	2013年12月	512,024,123.20	-	381,704,736.47	-
南昌润园	2010年5月	2012年12月	900,000,000.00	373,204,334.39	185,957,767.27	-
南昌金域蓝湾	2011年1月	2013年1月	634,664,486.87	-	345,553,382.88	-
南昌青山湖	2008年5月	2012年12月	866,886,210.87	365,076,523.92	277,682,127.83	-
南通万科金域蓝湾	2011年7月	2013年6月	1,017,818,625.74	-	508,029,566.60	-
宁波云鹭湾	2010年8月	2012年3月	1,334,566,154.85	468,990,484.58	1,027,989,182.65	-
宁波金色城市	2010年7月	2012年5月	1,731,269,770.20	550,136,569.17	1,246,503,371.92	-
莆田万科城	2011年12月	2013年12月	909,161,483.68	-	343,863,047.62	-
清远万科华府	2010年12月	2012年12月	1,365,338,955.89	191,844,423.01	495,015,568.09	-
清远后花园	2010年8月	2012年6月	2,407,418,975.55	409,246,774.89	859,761,574.99	-
秦皇岛假日风景	2011年7月	2013年6月	1,210,978,758.00	-	371,157,857.81	-
青岛万科城	2010年6月	2013年5月	1,923,312,977.35	373,453,167.61	952,448,919.03	-
青岛四季花城	2010年1月	2012年12月	401,185,084.25	190,089,653.52	263,453,940.39	-
青岛城市花园	2010年4月	2012年2月	1,272,403,000.31	244,904,603.64	469,396,869.13	-
青岛生态城	2011年4月	2012年12月	2,148,336,938.06	-	1,073,505,543.38	-
青岛蓝山	2010年5月	2013年4月	1,239,698,472.28	256,042,697.10	732,067,026.59	-
青岛金色城品	2009年12月	2012年6月	236,045,036.98	415,152,446.45	231,156,999.20	-
青岛魅力之城	2009年12月	2012年11月	339,435,624.93	97,934,761.12	117,649,888.83	-
三亚森林湖	2010年12月	2012年12月	1,062,643,441.97	203,398,240.91	632,925,097.07	-

万科企业股份有限公司
财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

(七) 合并财务报表项目附注(续)

5 存货(续)

(4) 存货明细表:(续)

ii 在建开发产品(续)

项目名称	开工时间	预计首批竣工时间	预计总投资	年初余额	年末余额	跌价准备
上海万科清林径	2010年12月	2012年9月	2,041,649,759.92	1,089,874,500.82	1,652,030,192.32	-
上海五街坊项目	2011年1月	2013年4月	3,241,185,273.11	-	1,860,917,325.84	-
上海城花新园	2010年5月	2012年12月	1,423,484,946.61	1,234,025,324.70	1,068,581,268.89	-
上海琥珀郡园	2010年4月	2012年2月	1,030,089,805.37	674,126,897.54	997,977,340.10	-
上海铜山街	2011年6月	2014年12月	5,461,645,030.25	-	4,256,230,252.08	-
沈阳万科城	2009年9月	2012年5月	1,492,346,926.64	544,797,000.60	891,228,859.78	-
沈阳惠斯勒小镇	2011年7月	2012年12月	406,610,000.00	-	163,377,811.96	-
沈阳明天广场	2011年4月	2013年12月	1,926,793,060.98	-	742,874,762.12	-
沈阳春河里	2011年3月	2012年12月	725,672,638.92	-	350,869,634.75	-
沈阳朗园	2011年4月	2013年6月	621,783,156.79	-	346,021,780.37	-
沈阳柏翠园	2010年3月	2012年12月	1,264,272,893.00	538,669,330.04	816,616,737.64	-
沈阳蓝山	2010年6月	2012年9月	1,458,554,618.97	537,057,590.20	945,319,024.59	-
沈阳金域蓝湾	2010年9月	2013年6月	1,306,427,022.48	914,393,508.89	731,876,927.60	-
沈阳魅力之城	2010年4月	2012年6月	202,504,929.55	265,153,446.90	143,927,838.24	-
沈阳鹿特丹	2011年4月	2013年9月	1,265,458,504.75	-	648,876,944.77	-
深圳万科红	2011年5月	2013年9月	956,441,367.80	-	603,983,327.78	-
深圳公园里	2010年12月	2013年6月	5,000,000,000.00	825,886,648.13	3,219,253,007.78	-
深圳千林山居	2010年3月	2012年6月	1,400,000,000.00	503,617,540.98	739,205,414.68	-
深圳天琴湾	2007年1月	2012年3月	1,840,000,000.00	1,365,621,785.52	1,390,987,245.13	-
深圳天誉	2010年8月	2013年9月	4,900,000,000.00	408,175,339.98	903,859,040.09	-
深圳布吉水径	2011年7月	2013年12月	1,658,000,000.00	-	646,238,343.76	-
深圳第五园	2008年4月	2013年12月	1,829,980,584.00	734,787,189.80	847,020,487.61	-
深圳翡丽郡	2011年1月	2013年8月	1,229,824,293.92	-	670,330,038.97	-
深圳金域缙香	2010年10月	2013年6月	1,826,366,264.93	605,926,624.68	758,411,668.52	-
深圳金色半山	2009年2月	2012年7月	416,874,288.36	483,974,640.35	166,577,587.54	-
深圳金色领域	2010年3月	2012年12月	1,289,731,607.52	341,376,679.16	895,329,252.52	-
苏州万科新都会	2011年1月	2012年6月	427,156,843.15	-	410,982,467.78	-
苏州玲珑湾花园	2010年9月	2012年5月	1,331,136,665.02	443,181,563.31	780,458,851.20	-
西安万科城	2010年5月	2012年5月	2,585,000,000.00	526,984,098.73	947,983,550.62	-
西安万科城3号地	2011年7月	2014年6月	2,450,000,000.00	-	888,770,394.11	-
西安金域曲江	2010年4月	2012年6月	2,682,578,740.16	1,010,382,730.60	1,481,985,624.65	-
唐山红郡	2010年8月	2012年8月	730,602,240.73	401,160,164.61	338,861,033.08	-
唐山金域华府	2011年4月	2013年10月	921,732,682.97	-	459,540,306.67	-
天津东丽湖	2010年5月	2012年11月	1,292,363,904.77	231,315,979.04	507,405,699.55	-
天津假日润园	2010年4月	2012年7月	1,463,144,530.20	561,446,614.19	991,123,183.99	-
天津新里程	2010年6月	2012年10月	551,189,436.98	401,653,158.31	312,409,430.17	-
天津柏翠园	2010年4月	2012年8月	794,834,261.62	337,845,757.54	481,478,642.41	-
天津海港城	2010年9月	2012年8月	2,097,559,146.50	332,076,399.20	1,044,475,955.98	-
天津金奥国际	2009年2月	2012年5月	1,409,771,450.40	892,188,733.58	1,066,198,153.66	-
天津锦庐	2010年9月	2012年7月	1,182,387,937.51	246,880,829.76	573,672,759.54	-
天津魅力之城	2009年9月	2012年6月	766,447,459.57	650,139,438.60	521,260,632.21	-
太原万科紫台	2011年7月	2013年12月	911,256,034.94	-	580,400,418.50	-
太原金域国际	2011年5月	2013年12月	1,094,927,818.53	-	469,364,210.30	-
无锡信成道	2010年10月	2013年3月	1,162,516,036.93	575,122,852.55	643,362,311.08	-
无锡金域缙香	2010年1月	2012年5月	1,863,529,351.61	1,391,456,902.42	1,183,073,844.31	-
无锡金域蓝湾	2009年12月	2012年5月	934,802,127.11	611,134,114.88	609,025,001.65	-

万科企业股份有限公司
财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

(七) 合并财务报表项目附注(续)

5 存货(续)

(4) 存货明细表:(续)

ii 在建开发产品(续)

项目名称	开工时间	预计首批竣工时间	预计总投资	年初余额	年末余额	跌价准备
无锡魅力之城	2010年1月	2012年5月	1,691,015,870.19	577,178,806.71	740,667,758.18	-
武汉万科城	2010年6月	2012年6月	1,460,373,762.42	714,914,785.09	926,941,416.60	-
武汉万科汉阳国际	2011年12月	2013年3月	3,700,000,000.00	-	1,392,169,790.77	-
武汉红郡	2010年3月	2012年9月	1,803,970,430.08	893,682,303.37	1,276,385,686.99	-
武汉金域华府	2009年6月	2012年6月	1,241,849,434.71	804,443,304.98	803,422,911.91	-
武汉金域蓝湾	2010年11月	2012年6月	1,578,517,918.39	413,059,612.69	937,516,049.82	-
武汉金色城市	2010年12月	2012年4月	2,061,269,184.26	466,658,393.87	1,330,714,115.98	-
温州龙湾项目	2011年10月	2013年6月	4,500,000,000.00	-	2,630,180,519.29	-
芜湖万科城	2011年8月	2013年1月	1,304,173,651.87	-	582,622,070.62	-
厦门万科城	2011年12月	2014年8月	4,038,260,000.00	-	1,515,800,793.82	-
厦门湖心岛	2010年1月	2012年6月	3,698,593,220.49	2,114,226,984.78	2,401,855,854.65	-
厦门金域华府	2010年6月	2012年6月	2,766,719,178.05	1,116,883,222.72	1,429,447,336.92	-
厦门金色悦城	2010年1月	2012年3月	293,929,042.84	315,733,149.83	131,091,857.91	-
新疆金域华府	2011年10月	2013年4月	460,360,000.00	-	275,705,228.75	-
扬州万科城	2011年10月	2012年12月	653,280,810.85	-	341,450,987.59	-
烟台假日风景	2011年2月	2012年12月	742,994,038.00	-	367,242,005.80	-
烟台海云台	2010年9月	2012年7月	1,290,162,916.00	293,055,336.91	800,881,525.80	-
中山城市风景	2009年9月	2012年11月	214,853,384.21	201,569,454.87	131,300,943.74	-
中山朗润园	2010年9月	2012年12月	845,624,402.06	526,595,180.26	528,771,523.75	-
中山金悦华庭	2010年12月	2012年12月	704,569,845.71	235,331,626.84	291,887,269.09	-
中山金色家园	2011年1月	2012年12月	474,198,579.76	-	143,938,105.65	-
珠海城市花园	2011年6月	2013年4月	919,994,383.68	-	135,991,684.94	-
珠海珠宾花园	2010年9月	2012年4月	1,382,232,565.30	505,578,288.42	763,444,746.07	-
重庆万科锦程	2010年4月	2012年6月	3,567,383,073.00	1,306,452,517.63	2,292,542,377.97	-
重庆友诚生态名苑	2009年5月	2012年3月	857,327,732.19	575,333,768.23	317,369,776.52	-
重庆悦府	2010年7月	2012年6月	1,248,933,139.24	84,175,389.25	1,041,678,345.31	-
重庆缙香郡	2009年12月	2012年6月	561,791,395.31	583,841,114.43	517,151,503.84	-
镇江沁园	2011年4月	2013年9月	811,591,191.62	-	277,664,338.64	-
镇江润园	2010年2月	2012年6月	496,040,735.00	48,406,395.15	246,263,215.54	-
镇江红郡	2010年9月	2012年5月	147,785,376.69	77,284,642.35	100,471,059.99	-
镇江蓝山花园	2010年9月	2012年6月	685,344,876.99	1,119,364,002.46	342,672,438.49	-
镇江魅力之城	2009年12月	2013年12月	141,826,772.61	193,051,207.31	91,392,083.22	-
转入已完工			-	9,342,589,399.34	-	-
小计			265,194,855,865.13	78,634,957,185.37	138,004,684,552.84	-

万科企业股份有限公司
财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

(七) 合并财务报表项目附注(续)

5 存货(续)

(4) 存货明细表:(续)

iii 拟开发产品

项目名称	预计开工时间	预计首批竣工时间	预计总投资	年初余额	年末余额	跌价准备
鞍山万科城	2013年3月	2015年10月	448,684,323.00	114,385,195.27	57,350,337.93	-
鞍山惠斯勒	2013年3月	2014年12月	2,548,958,130.38	367,063,081.66	513,142,800.91	-
北京幸福汇	2012年2月	2013年11月	291,361,200.00	635,998,108.69	147,685,139.01	-
成都五龙山	2012年1月	2013年5月	818,392,000.19	573,874,315.04	299,440,046.67	-
成都海悦江城	2012年1月	2014年3月	1,502,770,000.00	641,921,890.28	524,297,510.43	-
重庆万科城	2012年3月	2013年12月	2,579,777,092.94	-	962,020,350.00	-
重庆悦府	2012年3月	2014年3月	1,180,932,298.24	782,014,332.76	197,148,318.59	-
长春净月万科城	2013年3月	2014年12月	6,349,172,650.16	-	1,257,984,356.24	-
长春柏翠园	2012年4月	2015年12月	2,263,259,138.46	733,884,882.59	470,761,000.00	-
长沙君捷	2012年4月	2014年9月	1,076,975,727.79	205,540,980.20	190,721,799.06	-
长沙紫台项目	2012年5月	2013年12月	1,176,545,966.69	-	519,062,450.07	-
长沙金域缙香	2012年4月	2014年6月	837,395,688.76	378,823,933.10	384,869,347.95	-
长沙金域蓝湾	2012年7月	2015年1月	1,237,391,351.63	233,365,131.78	236,319,395.33	-
东莞棠樾	2012年3月	2013年12月	3,739,200,135.00	2,072,876,029.18	1,420,371,576.97	-
东莞松湖中心	2012年1月	2013年4月	1,166,746,973.26	-	308,163,248.32	-
东莞金域国际	2012年2月	2013年8月	1,554,432,588.71	-	502,080,322.95	-
东莞金域松湖	2012年5月	2014年5月	278,014,213.58	66,466,327.42	66,836,678.62	-
东莞长安万科中心	2012年4月	2013年11月	2,366,481,709.64	1,059,461,085.65	680,981,048.95	-
大连樱花园	2012年8月	2013年12月	2,610,607,717.28	-	792,206,676.41	-
大连海港城	2012年6月	2014年6月	6,735,761,841.79	-	132,531,083.95	-
佛山万科城	2012年3月	2013年6月	1,760,495,273.40	51,250,517.85	264,976,107.06	-
佛山南约项目	2012年2月	2015年4月	4,084,324,120.33	-	812,147,202.00	-
佛山沁园	2012年6月	2014年4月	366,764,008.00	92,400,259.22	97,680,341.54	-
佛山金域蓝湾	2012年2月	2013年6月	495,959,475.71	339,178,299.11	174,861,766.09	-
抚顺金域蓝湾	2012年4月	2014年12月	3,092,546,301.00	-	171,861,944.65	-
福州万科广场	2012年1月	2014年5月	2,340,717,459.55	-	1,643,767,922.98	-
福州永泰万科城	2012年3月	2013年12月	1,401,386,493.84	161,434,980.79	212,132,548.05	-
福州莆田万科城	2012年3月	2014年12月	1,110,952,000.95	-	215,165,713.26	-
福州金域榕郡	2012年4月	2013年2月	1,021,459,969.74	1,149,360,368.48	701,002,520.68	-
福州金域花园	2012年1月	2014年9月	1,332,335,768.95	666,374,861.50	745,995,226.54	-
广州文冲项目	2012年9月	2014年12月	3,234,870,395.18	-	506,027,835.02	-
广州白云新城项目	2012年5月	2013年6月	2,326,916,614.49	-	1,283,920,933.73	-
贵阳动力厂项目	2012年7月	2013年12月	4,042,060,000.00	-	557,691,500.00	-
合肥万科城	2012年2月	2013年12月	2,567,660,000.00	-	915,786,340.98	-
惠州金域华庭	2012年6月	2013年12月	453,051,191.33	132,361,384.31	151,361,384.31	-
杭州公望	2013年3月	2014年12月	1,452,111,267.32	421,092,482.31	424,307,716.07	-
杭州良渚文化村	2012年7月	2013年12月	7,296,398,803.97	1,807,458,856.44	1,909,111,660.10	-
杭州草庄	2012年6月	2014年6月	951,144,878.82	-	597,846,154.93	-
三亚湖畔度假公园	2012年2月	2013年12月	3,763,983,600.00	1,487,956,284.08	1,511,637,109.02	-
吉林万科城	2013年3月	2015年11月	8,356,915,378.41	1,149,869,248.89	810,375,817.50	-
嘉兴金域缙香	2013年1月	2015年12月	2,456,205,960.53	94,700.00	318,915,707.91	-
晋中朗润园	2012年5月	2013年5月	2,501,696,311.34	-	355,768,521.72	-
昆山高尔夫	2012年10月	2013年12月	3,670,061,788.05	358,149,209.62	587,853,432.96	-
南京金域蓝湾	2012年1月	2013年12月	2,291,142,488.85	1,375,594,962.04	1,246,944,366.13	-
南通万科金域蓝湾	2012年4月	2013年12月	999,186,700.00	75,339,874.20	230,290,178.96	-
宁波云鹭湾	2013年1月	2014年12月	2,898,422,015.25	1,762,600,856.55	1,567,364,030.77	-
清远后花园	2012年7月	2013年12月	2,532,140,940.00	-	156,716,033.20	-
秦皇岛假日风景	2012年6月	2014年8月	2,798,995,469.67	-	167,160,807.38	-
青岛万科城	2013年8月	2015年9月	934,956,494.44	493,368,463.14	308,111,796.31	-

万科企业股份有限公司
财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

(七) 合并财务报表项目附注(续)

5 存货(续)

(4) 存货明细表:(续)

iii 拟开发产品(续)

项目名称	预计开工时间	预计首批 竣工时间	预计总投资	年初余额	年末余额	跌价准备
三亚森林湖	2012年3月	2015年10月	3,715,407,759.04	777,856,545.63	488,210,844.41	-
上海七宝53#	2012年10月	2015年4月	2,266,403,484.33	305,243,361.60	412,073,046.77	-
上海城花新园	2012年12月	2014年12月	3,000,000,000.00	515,602,554.31	521,474,440.81	-
上海滨江项目	2012年6月	2014年6月	2,058,804,722.72	976,259,044.18	976,523,369.68	-
上海金色城市	2012年5月	2013年10月	1,390,728,276.15	112,709,359.56	285,645,740.42	-
沈阳惠斯勒小镇	2012年4月	2013年12月	1,872,600,200.00	-	267,082,609.50	-
沈阳明天广场	2012年9月	2014年12月	3,410,792,606.31	-	1,003,431,243.03	-
沈阳春河里	2012年6月	2014年12月	5,053,171,961.47	-	2,102,121,837.20	-
沈阳朗园	2012年7月	2014年12月	621,081,568.00	-	141,493,680.35	-
沈阳柏翠园	2012年3月	2014年12月	1,869,572,282.55	216,114,949.94	613,556,561.34	-
沈阳金域蓝湾	2012年3月	2014年9月	1,301,659,775.69	389,386,333.94	303,765,206.46	-
沈阳香湖盛景苑	2013年3月	2014年5月	2,404,731,332.15	-	716,979,946.21	-
沈阳鹿特丹	2013年6月	2015年6月	2,324,351,357.99	-	616,597,483.84	-
深圳中轴线项目	2012年4月	2013年1月	6,613,070,000.00	-	3,020,307,605.03	-
深圳大甲岛	2012年4月	2013年12月	2,162,194,460.00	126,744,865.24	138,301,568.11	-
深圳天誉	2013年1月	2015年12月	8,000,000,000.00	1,126,633,648.33	1,106,790,422.09	-
深圳安托山	2012年6月	2014年9月	4,937,117,401.68	-	1,836,276,095.85	-
深圳布吉水径	2012年3月	2013年12月	3,357,380,000.00	607,413,012.71	1,352,757,643.01	-
深圳浪骑项目	2013年7月	2014年12月	1,000,000,000.00	-	229,118,820.24	-
深圳溪之谷	2012年12月	2014年12月	1,607,000,000.00	574,890,229.08	577,513,216.25	-
深圳翡丽郡	2012年6月	2013年12月	1,066,195,929.94	-	443,635,940.69	-
苏州万科新都会	2012年3月	2013年3月	612,092,617.06	645,523,620.25	187,382,957.10	-
苏州木渎崔梅浜项目	2012年5月	2013年11月	3,546,279,730.21	-	1,500,288,734.60	-
苏州玲珑湾花园	2012年5月	2014年3月	1,129,674,122.00	280,794,340.59	282,200,749.97	-
天津东丽湖	2012年4月	2013年6月	5,633,473,286.70	837,217,502.04	768,537,145.68	-
天津东海岸	2012年2月	2014年7月	3,546,065,107.82	-	957,177,848.99	-
天津假日润园	2012年5月	2014年1月	117,792,212.60	344,895,159.26	41,225,730.73	-
天津海港城	2012年7月	2015年9月	961,980,424.82	499,821,083.23	184,419,966.45	-
天津滨海时尚	2012年2月	2014年12月	523,012,281.14	168,318,097.17	192,378,242.90	-
无锡信成道	2012年3月	2013年12月	3,802,410,417.75	1,543,236,133.46	1,764,797,644.02	-
无锡金域缙香	2012年7月	2014年6月	2,751,078,853.81	-	74,683,856.80	-
无锡金域蓝湾	2012年9月	2014年9月	2,130,613,316.49	353,169,608.44	390,997,620.42	-
无锡魅力之城	2012年2月	2013年10月	2,849,111,459.00	655,167,406.27	466,619,808.38	-
武汉金域蓝湾	2013年3月	2014年6月	2,206,470,250.78	1,116,401,992.35	831,500,688.63	-
武汉金色城市	2012年1月	2013年5月	3,327,505,300.00	25,991,853.34	551,652,485.84	-
芜湖万科城	2012年10月	2014年10月	1,855,509,183.59	-	601,304,511.31	-
西安大明宫项目	2012年3月	2014年12月	1,940,000,000.00	41,600.00	607,117,862.06	-
西安金域华府	2012年1月	2014年1月	2,464,440,000.00	-	414,803,690.19	-
扬州万科城	2012年3月	2013年6月	2,035,560,000.00	1,033,888.61	777,576,640.22	-
烟台假日风景	2012年3月	2013年12月	907,639,313.74	188,878,751.17	101,392,575.70	-
烟台海云台	2012年10月	2014年10月	2,285,640,195.28	559,750,094.36	652,074,792.18	-
中山水晶城	2012年11月	2014年1月	2,861,653,471.00	-	857,422,641.27	-
中山金色家园	2012年12月	2014年5月	2,801,872,318.44	-	390,495,809.39	-
珠海魅力之城	2012年6月	2013年12月	1,861,236,360.35	-	574,178,197.95	-
镇江沁园	2012年2月	2013年12月	1,540,081,095.74	89,744,676.65	393,841,701.54	-
镇江蓝山花园	2012年2月	2013年12月	2,436,339,792.27	92,365,006.73	1,086,754,571.17	-
镇江魅力之城	2012年3月	2013年12月	646,870,000.00	600,565,195.25	74,877,528.84	-
其他			10,256,738,445.00	1,167,867,570.97	2,795,058,196.17	-
转入在建				15,025,495,822.63	-	-
小计			240,361,124,590.23	49,314,694,209.42	62,985,175,628.00	-

万科企业股份有限公司
财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

(七) 合并财务报表项目附注(续)

6 可供出售金融资产

类别	2011年12月31日	2010年12月31日
可供出售权益工具	4,763,600.00	4,763,600.00
可供出售非上市信托产品	436,497,970.00	400,000,000.00
合计	441,261,570.00	404,763,600.00

可供出售权益工具公允价值按资产负债表日的公开交易市场的收盘价确定。

可供出售非上市信托产品为持有的本集团合作开发项目的非公开交易集合信托计划收益权。本年增加原因为其公允价值增加。

本年无将持有至到期投资重分类为可供出售金融资产的情况。

本集团无可供出售金融资产的长期债权投资(2010年:无)。

7 长期股权投资

(1) 长期股权投资分类如下:

项目	2011年12月31日	2010年12月31日
对合营企业的投资	4,183,141,796.74	3,374,074,020.02
对联营企业的投资	2,160,823,995.27	1,035,875,902.23
其他长期股权投资	82,528,707.64	83,801,708.91
小计	6,426,494,499.65	4,493,751,631.16
减: 减值准备	-	-
合计	6,426,494,499.65	4,493,751,631.16

万科企业股份有限公司
财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

(七) 合并财务报表项目附注(续)

7 长期股权投资(续)

(2) 长期股权投资本年变动情况分析如下:

被投资单位名称	核算方法	投资额	年初余额	增减变动	年末余额	在被投资单位持股比例	在被投资单位表决权比例	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明	减值准备	本期计提减值准备	现金红利
一、对合营公司投资											
上海加来房地产开发有限公司	权益法	116,032,000.00	352,379,281.28	115,749,684.17	468,128,965.45	49.0%	50.0%	本集团与合作方约定该等公司重大财务和经营决策均需合作各方一致同意	-	-	-
中航万科有限公司	权益法	1,200,000,000.00	1,136,704,135.78	(23,422,634.43)	1,113,281,501.35	40.0%	50.0%	同上	-	-	-
东莞市万科置地有限公司	权益法	521,938,200.25	520,675,923.40	(4,109,299.96)	516,566,623.44	50.0%	50.0%	-	-	-	-
武汉万科青安居房地产有限公司	权益法	29,962,906.05	31,663,009.08	(3,211,802.19)	28,451,206.89	30.0%	50.0%	本集团与合作方约定该等公司重大财务和经营决策均需合作各方一致同意	-	-	-
云南万科城投房地产有限公司	权益法	5,100,000.00	5,101,122.75	85,233.58	5,186,356.33	51.0%	50.0%	本集团按照在公司决策机构董事会派驻的人数确定表决权比例	-	-	-
长沙市领域房地产开发有限公司	权益法	55,951,757.42	47,401,026.18	137,073,286.63	184,474,312.81	60.0%	50.0%	同上	-	-	-
长沙市领域投资有限公司	权益法	59,763,799.69	59,686,176.74	(2,796,052.57)	56,890,124.17	60.0%	50.0%	同上	-	-	-
北京中粮万科房地产开发有限公司	权益法	400,000,000.00	784,629,166.57	(377,882,667.71)	406,746,498.86	50.0%	50.0%	-	-	-	-
上海安宏房地产投资有限公司	权益法	3,250,000.00	3,232,703.25	(36,470.21)	3,196,233.04	65.0%	50.0%	本集团与合作方约定该等公司重大财务和经营决策均需合作各方一致同意	-	-	-
天津市迪万投资有限公司	权益法	15,686,300.00	15,443,441.54	(3,961,698.55)	11,481,742.99	40.0%	40.0%	-	-	-	-
杭州湘格投资管理有限公司	权益法	1,000,000.00	1,273,142.81	46,632.95	1,319,775.76	50.0%	50.0%	-	-	-	-
杭州东尚置业有限公司	权益法	10,000,000.00	9,991,463.07	(25,790.34)	9,965,672.73	50.0%	50.0%	-	-	-	-
北京万信投资发展公司	权益法	300,669,032.29	299,776,543.58	(5,200,222.69)	294,576,320.89	50.0%	50.0%	-	-	-	-
珠海市海榆置业有限公司	权益法	31,900,000.00	31,437,720.06	(412,339.98)	31,025,380.08	50.0%	50.0%	-	-	-	-
深圳市海轩投资发展有限公司(注1)	权益法	5,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-

万科企业股份有限公司
财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

(七) 合并财务报表项目附注(续)

7 长期股权投资(续)

(2) 长期股权投资本年变动情况分析如下:(续)

被投资单位名称	核算方法	投资额	年初余额	增减变动	年末余额	在被投资单位持股比例	在被投资单位表决权比例	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明	减值准备	本期计提减值准备	现金红利
深圳市名爵投资发展有限公司(注1)	权益法	7,500,000.00	7,443,705.82	(7,443,705.82)	-	-	-	本集团与合作方约定该等公司重大财务和经营决策均需合作各方一致同意	-	-	-
天津松科房地产有限公司	权益法	28,009,373.44	26,572,920.62	25,011,188.35	51,584,108.97	49.0%	40.0%	各方一致同意	-	-	-
长春万科京诚房地产开发有限公司	权益法	21,618,821.01	21,502,859.35	(1,509,553.38)	19,993,305.97	10.0%	50.0%	同上	-	-	-
北京京投万科房地产开发有限公司	权益法	5,000,000.00	-	3,965,803.40	3,965,803.40	50.0%	50.0%	本集团与合作方约定该等公司重大财务和经营决策均需合作各方一致同意	-	-	-
富阳永通房产有限公司	权益法	2,000,000.00	-	1,999,249.56	1,999,249.56	20.0%	28.6%	各方一致同意	-	-	-
平度万科置业有限公司	权益法	102,000,000.00	-	101,820,882.04	101,820,882.04	51.0%	50.0%	同上	-	-	-
富阳东和置业有限公司	权益法	2,000,000.00	-	2,000,595.22	2,000,595.22	20.0%	28.6%	同上	-	-	-
山东小珠山建设发展有限公司	权益法	365,498,606.00	-	363,302,396.33	363,302,396.33	34.0%	33.3%	同上	-	-	-
上海乐都置业有限公司	权益法	66,680,000.00	-	66,426,063.23	66,426,063.23	33.3%	43.0%	同上	-	-	-
上海万双建筑技术有限公司	权益法	6,000,000.00	-	5,873,580.81	5,873,580.81	60.0%	50.0%	同上	-	-	-
上海万科益达投资管理有限公司	权益法	10,000,000.00	-	10,004,063.52	10,004,063.52	50.0%	50.0%	-	-	-	-
上海万之城房地产开发有限公司	权益法	225,000,000.00	-	224,542,378.45	224,542,378.45	50.0%	50.0%	-	-	-	-
重庆两江万科投资有限公司	权益法	100,000,000.00	-	99,950,956.03	99,950,956.03	50.0%	50.0%	-	-	-	-
武汉联投万科房地产有限公司	权益法	100,387,698.42	-	100,387,698.42	100,387,698.42	50.0%	50.0%	-	-	-	-
小计		3,797,948,494.57	3,354,914,341.88	828,227,454.86	4,183,141,796.74				-	-	-

万科企业股份有限公司
财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

(七) 合并财务报表项目附注(续)

7 长期股权投资(续)

(2)长期股权投资本年变动情况分析如下:(续)

被投资单位名称	核算方法	投资额	年初余额	增减变动	年末余额	在被投资单位持股比例	在被投资单位表决权比例	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明	减值准备	本期计提减值准备	现金红利
二、对联营公司投资											
北京金隅万科房地产开发有限公司	权益法	49,000,000.00	131,678,801.46	(2,771,449.46)	128,907,352.00	49.0%	40.0%	本集团按照在公司决策机构董事会派驻的人数确定表决权比例	-	-	134,891,000.96
武汉高尔夫城市花园房地产开发 有限公司	权益法	30,947,889.46	81,319,040.19	75,797,268.87	157,116,309.06	49.0%	15.0%	本集团直接持股和通过中航万科间接持股，万科在公司董事会中派有代表，参与该等公司的政策制定过程	-	-	-
上海南都白马房地产开发有限公司	权益法	16,206,904.70	159,589,682.65	(1,575,414.75)	158,014,267.90	49.0%	15.0%	同上	-	-	-
成都一航万科滨江房地产开发 有限公司	权益法	21,000,000.00	40,685,672.39	1,393,075.72	42,078,748.11	49.0%	15.0%	同上	-	-	-
合肥一航万科地产有限公司	权益法	29,955,320.74	45,783,405.25	83,316,757.87	129,100,163.12	50.0%	29.6%	本集团直接持股和通过中航万科间接持股比例合计为50%，万科对该公司存在重大影响	-	-	-
苏州中航万科长风置业有限公司	权益法	60,480,000.00	84,685,363.93	12,510,529.37	97,195,893.30	49.0%	21.6%	本集团直接持股和通过中航万科间接持股，万科在公司董事会中派有代表，参与该等公司的政策制定过程	-	-	-
长沙东方城房地产开发有限公司	权益法	8,561,996.02	10,580,634.78	881,783.45	11,462,418.23	20.0%	20.0%	-	-	-	-
上海尊怡物业服务有限公司	权益法	900,000.00	-	-	-	30.0%	30.0%	-	-	-	-
佛山市顺德区中航万科房地产 有限公司	权益法	90,000,000.00	89,322,371.69	127,663,231.14	216,985,602.83	49.0%	15.0%	本集团直接持股和通过中航万科间接持股，万科在公司董事会中派有代表，参与该等公司的政策制定过程	-	-	-
厦门万特福房地产开发有限公司	权益法	267,000,000.00	118,792,526.67	141,057,307.10	259,849,833.77	30.0%	30.0%	-	-	-	-
广州银业君瑞房地产开发有限公司	权益法	6,765,328.01	29,439,598.03	3,355,112.91	32,794,710.94	49.0%	15.0%	本集团直接持股和通过中航万科间接持股，万科在公司董事会中派有代表，参与该等公司的政策制定过程	-	-	-

万科企业股份有限公司
财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

(七) 合并财务报表项目附注(续)

7 长期股权投资(续)

(2) 长期股权投资本年变动情况分析如下:(续)

被投资单位名称	核算方法	投资额	年初余额	增减变动	年末余额	在被投资单位持股比例	在被投资单位表决权比例	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明	减值准备	本期计提减值准备	现金红利
宁波中万置业有限公司	权益法	-	(21,955.14)	(4,445,725.27)	(4,467,680.41)	49.0%	15.0%	同上	-	-	-
上海静园房地产开发有限公司	权益法	249,750,000.00	13,008,344.51	230,221,936.09	243,230,280.60	45.0%	40.0%	本集团按照在公司决策机构董事会派驻的人数确定表决权比例	-	-	-
廊坊旷世基业房地产开发有限公司	权益法	184,484,680.00	165,839,369.66	21,012,026.39	186,851,396.05	50.0%	40.0%	同上	-	-	-
上海万科长宁置业有限公司	权益法	4,500,000.00	4,500,000.00	-	4,500,000.00	49.0%	15.0%	本集团直接持股和通过中航万科间接持股，万科在公司董事会中派有代表，参与该等公司的政策制定过程	-	-	-
上海重万置业有限公司	权益法	39,750,000.00	(199,655.32)	33,346,179.45	33,146,524.13	49.0%	15.0%	同上	-	-	-
沈阳中铁万科朗榆置地有限公司	权益法	51,000,000.00	50,965,671.26	(1,990,690.41)	48,974,980.85	51.0%	40.0%	本集团按照在公司决策机构董事会派驻的人数确定表决权比例	-	-	-
重庆万滨置业有限公司	权益法	10,000,000.00	9,907,030.22	(1,365,189.33)	8,541,840.89	45.0%	25.0%	本集团直接持股和通过中航万科间接持股，万科在公司董事会中派有代表，参与该等公司的政策制定过程	-	-	-
苏州科建房地产有限公司	权益法	45,000,000.00	-	41,268,528.54	41,268,528.54	49.0%	33.3%	同上	-	-	-
北京五园科盛房地产开发有限公司	权益法	4,900,000.00	-	4,847,504.69	4,847,504.69	49.0%	40.0%	本集团按照在公司决策机构董事会派驻的人数确定表决权比例	-	-	-
北京京投银泰置业有限公司	权益法	10,000,000.00	-	10,000,000.00	10,000,000.00	50.0%	15.0%	同上	-	-	-
广州市万尚房地产有限公司	权益法	33,000,000.00	-	33,020,960.73	33,020,960.73	33.0%	28.6%	同上	-	-	-
重庆中航万科云岭置业有限公司	权益法	144,585,578.83	-	144,135,021.54	144,135,021.54	45.0%	25.0%	本集团直接持股和通过中航万科间接持股，万科在公司董事会中派有代表，参与该等公司的政策制定过程	-	-	-
重庆中航万科峻景置业有限公司	权益法	168,326,958.71	-	166,611,283.33	166,611,283.33	45.0%	25.0%	同上	-	-	-
长春万科溪之谷房地产开发 有限公司(注3)	权益法	24,465,386.20	19,159,678.14	(12,501,623.07)	6,658,055.07	50.0%	40.0%	本集团按照在公司决策机构董事会派驻的人数确定表决权比例	-	-	-
小计		1,550,580,042.67	1,055,035,580.37	1,105,788,414.90	2,160,823,995.27						134,891,000.96

万科企业股份有限公司
财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

(七) 合并财务报表项目附注(续)

7 长期股权投资(续)

(2) 长期股权投资本年变动情况分析如下:(续)

被投资单位名称	核算方法	投资额	年初余额	增减变动	年末余额	在被投资单		减值准备	本年计提减值准备	现金红利
						在被投资单位持股比例	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明			
三、成本法核算的其他股权投资										
宁波金盛置业有限公司(注2)	成本法	1,914,993.58	1,914,993.58	(1,914,993.58)	-	-	-	-	-	-
上海中城联盟投资管理有限公司	成本法	9,000,000.00	8,600,000.00	400,000.00	9,000,000.00	2.24%	2.24%	-	-	1,077,703.13
中信万科中国房地产开发基金	成本法	63,213,431.65	71,878,312.42	241,992.31	72,120,304.73	6.67%	6.67%	-	-	17,888,081.38
其他	成本法	1,408,402.91	1,408,402.91	-	1,408,402.91	-	-	-	-	-
小计		75,536,828.14	83,801,708.91	(1,273,001.27)	82,528,707.64					18,965,784.51
合计		5,424,065,365.38	4,493,751,631.16	1,932,742,868.49	6,426,494,499.65					153,856,785.47

注 1: 上述公司本年度已纳入合并范围, 详情见附注(六)4。

注 2: 该长期股权投资已于本年度处置。

注 3: 因在被投资单位决策机构的表决权发生变化, 本公司对该公司具有重大影响, 因此本年从合营公司转为联营公司。

万科企业股份有限公司
财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

(七) 合并财务报表项目附注(续)

7 长期股权投资(续)

(3) 重要合营企业和联营企业信息:

被投资单位名称	企业类型	注册地	法人代表	主营业务	注册资本	持股比例	表决权比例	年末资产总额	年末负债总额	年末净资产	本年营业收入	本年净利润 / (亏损)	关联关系	组织机构代码
一、对合营公司投资														
上海加来房地产开发														
发有限公司	有限责任公司	上海	孙忠人	房地产开发经营	180,000,000.00	49.0%	50.0%	1,984,233,095.09	993,558,779.93	990,674,315.16	987,004,154.00	237,326,565.72	合营	73542719-5
中航万科有限公司	有限责任公司	北京	顾惠忠	房地产开发经营	3,000,000,000.00	40.0%	50.0%	8,306,355,474.77	5,523,151,721.38	2,783,203,753.39	-	(58,556,586.08)	合营	71093467-6
东莞市万科置地有 限公司	有限责任公司	东莞	周彤	房地产开发经营	10,000,000.00	50.0%	50.0%	2,049,053,822.73	1,532,920,575.82	516,133,246.91	-	(8,218,599.91)	合营	66154690-8
武汉万科青安居房 地产有限公司	有限责任公司	武汉	张旭	房地产开发经营	100,000,000.00	30.0%	50.0%	115,124,068.66	21,589,356.97	93,534,711.69	227,260,763.97	(10,706,007.29)	合营	66951907-4
云南万科城投房地 产有限公司	有限责任公司	昆明	莫军	房地产开发经营	10,000,000.00	51.0%	50.0%	10,234,244.61	64,918.47	10,169,326.14	-	167,124.67	合营	69798807-0
长沙市领域房地 产开发有限公司	有限责任公司	长沙	吴晓勇	房地产开发经营	100,000,000.00	60.0%	50.0%	1,581,317,287.16	1,311,330,099.14	269,987,188.02	997,602,285.00	190,985,477.72	合营	79473990-6
长沙市领域投资有 限公司	有限责任公司	长沙	吴晓勇	房地产开发经营	100,000,000.00	60.0%	50.0%	799,480,909.68	704,664,036.06	94,816,873.62	-	(4,579,965.75)	合营	66859493-7
北京中粮万科房地 产开发有限公司	有限责任公司	北京	孙忠人	房地产开发经营	800,000,000.00	50.0%	50.0%	8,246,426,047.18	7,432,933,049.45	813,492,997.73	801,120,229.00	44,234,664.58	合营	69633276-6
上海安宏房地产投 资有限公司	有限责任公司	上海	刘爱明	房地产开发经营	5,000,000.00	65.0%	50.0%	4,917,281.59	-	4,917,281.59	-	(56,108.02)	合营	55427537-2
天津市迪万投资有 限公司	有限责任公司	天津	张葵	房地产开发经营	39,215,700.00	40.0%	40.0%	719,496,496.43	690,792,188.95	28,704,307.48	-	(9,904,246.37)	合营	55036863-5
杭州湘格投资管理 有限公司	有限责任公司	杭州	杨佳	管理咨询	2,000,000.00	50.0%	50.0%	45,753,729.73	43,172,319.26	2,581,410.47	36,238,200.00	84,787.18	合营	55518278-4
杭州东尚置业有限 公司	有限责任公司	杭州	杨佳	房地产开发经营	20,000,000.00	50.0%	50.0%	1,400,611,437.68	1,380,680,092.23	19,931,345.45	-	(51,580.68)	合营	55519045-0
北京万信投资发展 公司	有限责任公司	北京	莫军	投资	740,000,000.00	50.0%	50.0%	1,410,286,032.00	821,133,390.22	589,152,641.78	-	(10,400,445.37)	合营	79755533-6

万科企业股份有限公司
财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

(七) 合并财务报表项目附注(续)

7 对合营企业投资和联营企业投资(续)

(3) 重要合营企业和联营企业信息:(续)

被投资单位名称	企业类型	注册地	法人代表	主营业务	注册资本	持股比例	表决权比例	年末资产总额	年末负债总额	年末净资产	本年营业收入	本年净利润 / (亏损)	关联关系	组织机构代码
珠海市海愉置业有限公司	有限责任公司	珠海	张国文	房地产开发	63,800,000.00	50.0%	50.0%	505,107,244.62	413,163,614.04	91,943,630.58	2,428,790.00	(824,679.95)	合营	70778754-8
天津松科房地产有限公司	有限责任公司	天津	曹立明	房地产开发	30,000,000.00	49.0%	40.0%	1,091,010,263.86	1,004,696,326.80	86,313,937.06	470,952,570.00	41,043,241.53	合营	69742555-0
长春万科京诚房地产开发有限公司	有限责任公司	长春	张建新	房地产开发经营	230,000,000.00	10.0%	50.0%	2,851,645,397.84	2,651,712,338.11	199,933,059.73	-	(15,095,533.78)	合营	69149993-8
北京京投万科房地产开发有限公司	有限责任公司	北京	王辉	房地产开发经营	10,000,000.00	50.0%	50.0%	1,097,193,572.70	1,089,261,965.91	7,931,606.79	-	(2,068,393.21)	合营	56952250-8
富阳永通房产有限公司	有限责任公司	富阳	孙翀	房地产开发经营	10,000,000.00	20.0%	28.6%	422,372,564.06	412,376,316.26	9,996,247.80	-	(3,752.20)	合营	56302646-6
平度万科置业有限公司	有限责任公司	青岛	丁长峰	房地产开发	200,000,000.00	51.0%	50.0%	201,559,707.24	1,910,918.93	199,648,788.31	-	(351,211.69)	合营	57207370-7
富阳东和置业有限公司	有限责任公司	富阳	孙翀	房地产开发经营	10,000,000.00	20.0%	28.6%	10,003,968.13	992.04	10,002,976.09	-	2,976.09	合营	58321149-0
上海万双建筑技术有限公司	有限责任公司 (中外合资)	上海	刘爱明	建筑管理咨询	20,000,000.00	60.0%	50.0%	9,905,678.65	105,975.60	9,799,703.05	-	(210,698.65)	合营	57580833-4

万科企业股份有限公司
财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

(七) 合并财务报表项目附注(续)

7 对合营企业投资和联营企业投资(续)

(3) 重要合营企业和联营企业信息:(续)

被投资单位名称	企业类型	注册地	法人代表	主营业务	注册资本	持股比例	表决权比例	年末资产总额	年末负债总额	年末净资产	本年营业收入	本年净利润/(亏损)	关联关系	组织机构代码
上海万科益达投资管理有限公司	有限责任公司	上海	陈东彪	投资管理	20,000,000.00	50.0%	50.0%	20,010,836.04	2,709.01	20,008,127.03	-	8,127.03	合营	58348241-8
上海万之城房地产开发有限公司	有限责任公司	上海	陈东彪	房地产开发	450,000,000.00	50.0%	50.0%	1,341,590,653.59	892,505,896.69	449,084,756.90	-	(915,243.10)	合营	57082897-7
上海乐都置业有限公司	有限责任公司	上海	裘东方	房地产开发	200,000,000.00	33.3%	43.0%	765,565,117.68	566,326,775.67	199,238,342.01	-	(761,657.99)	合营	57078262-2
重庆两江万科投资有限公司	有限责任公司	重庆	谭丹	房地产开发	1,000,000,000.00	50.0%	50.0%	199,905,802.81	3,890.75	199,901,912.06	-	(98,087.94)	合营	58427812-8
武汉联投万科房地产有限公司	有限责任公司	武汉	段瑜	房地产开发	200,000,000.00	50.0%	50.0%	2,575,581,441.11	2,374,806,044.27	200,775,396.84	-	755,688.79	合营	58489384-1
山东小珠山建设发展有限公司	有限责任公司	青岛	刘振鹏	旅游综合开发	美元 126,000,000.00	34.0%	33.3%	1,118,034,631.57	320,656,221.78	797,378,409.79	-	(6,459,440.21)	合营	66139797-3
二、对联营公司投资														
北京金隅万科房地产开发有限公司	有限责任公司	北京	黄安南	房地产开发经营	190,000,000.00	49.0%	40.0%	2,697,251,437.05	2,434,175,208.48	263,076,228.57	1,041,282,365.00	269,631,737.75	联营	66560513-5
武汉高尔夫城市花园房地产开发有限公司	有限责任公司	武汉	周卫军	房地产开发经营	219,000,000.00	49.0%	15.0%	1,451,633,664.55	1,054,447,818.09	397,185,846.46	769,561,692.27	154,688,303.81	联营	72577656-X
上海南都白马房地产开发有限公司	有限责任公司	上海	周卫军	房地产开发经营	27,000,000.00	49.0%	15.0%	281,710,005.72	213,803,885.62	67,906,120.10	3,626,844.00	(1,944,065.74)	联营	63175834-4

万科企业股份有限公司
财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

(七) 合并财务报表项目附注(续)

7 对合营企业投资和联营企业投资(续)

(3) 重要合营企业和联营企业信息:(续)

被投资单位名称	企业类型	注册地	法人代表	主营业务	注册资本	持股比例	表决权比例	年末资产总额	年末负债总额	年末净资产	本年营业收入	本年净利润 / (亏损)	关联关系	组织机构代码
成都一航万科滨江房地产开发有限公司	有限责任公司	成都	肖临骏	房地产开发经营	140,000,000.00	49.0%	15.0%	1,352,085,182.85	1,169,062,463.06	183,022,719.79	33,016,824.00	2,843,011.67	联营	66533572-9
合肥一航万科地产有限公司	有限责任公司	合肥	肖临骏	房地产开发经营	101,500,000.00	50.0%	29.6%	2,601,649,554.58	2,302,056,739.51	299,592,815.07	985,962,709.00	166,633,515.73	联营	66794757-7
苏州中航万科长风置业有限公司	有限责任公司	苏州	肖临骏	房地产开发经营	280,000,000.00	49.0%	21.6%	502,163,202.80	147,186,639.79	354,976,563.01	460,316,830.00	25,537,502.69	联营	67303920-9
长沙东方城房地产开发有限公司	有限责任公司	长沙	康宏	房地产开发经营	20,000,000.00	20.0%	20.0%	971,716,037.94	914,403,946.80	57,312,091.14	62,720,452.00	4,408,912.24	联营	73474474-6
上海尊怡物业服务 有限公司	有限责任公司	上海	祝惇若	物业管理	3,000,000.00	30.0%	30.0%	3,941,245.34	9,712,162.95	-5,770,917.61	-	(5,068,444.89)	联营	67935521-0
佛山市顺德区中航万科房地产有限公司	有限责任公司	佛山	周卫军	房地产开发经营	600,000,000.00	49.0%	15.0%	2,750,868,756.59	1,894,856,681.40	856,012,075.19	1,129,406,853.65	260,537,206.41	联营	69645137-8
厦门万特福房地产开发 有限公司	有限责任公司	厦门	刘夏生	房地产开发经营	890,000,000.00	30.0%	30.0%	2,874,388,216.00	2,008,222,103.43	866,166,112.57	-	(19,808,976.32)	联营	69990321-0
广州银业君瑞房地 产开发有限公司	有限责任公司	广州	张海	房地产开发经营	10,000,000.00	49.0%	15.0%	815,690,357.47	766,155,910.60	49,534,446.87	76,646,162.00	6,847,169.20	联营	77835925-X
上海静园房地 开发有限公司	有限责任公司	上海	陈东彪	房地产开发经营	555,000,000.00	45.0%	40.0%	2,217,064,134.59	1,676,552,399.91	540,511,734.68	-	(13,395,697.57)	联营	55430178-8
廊坊旷世基业房地 产开发有限公司	中外合资	廊坊	何剑波	房地产开发经营	美元 55,000,000.00	50.0%	40.0%	447,251,090.85	73,548,298.76	373,702,792.09	294,470,000.00	9,138,052.78	联营	55042820-4
上海万科长宁置 业有限公司	有限责任公司	上海	周卫军	房地产开发经营	30,000,000.00	49.0%	15.0%	830,000,000.00	800,000,000.00	30,000,000.00	-	-	联营	13270989-8
宁波中万置 业有限公司	有限责任公司	宁波	周卫军	房地产开发经营	450,000,000.00	49.0%	15.0%	2,509,786,002.86	2,068,903,717.99	440,882,284.87	-	(9,072,908.72)	联营	55798248-2

万科企业股份有限公司
财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

(七) 合并财务报表项目附注(续)

7 对合营企业投资和联营企业投资(续)

(3) 重要合营企业和联营企业信息:(续)

被投资单位名称	企业类型	注册地	法人代表	主营业务	注册资本	持股比例	表决权比例	年末资产总额	年末负债总额	年末净资产	本年营业收入	本年净利润/(亏损)	关联关系	组织机构代码
上海重万置业有限公司	有限责任公司	上海	陈东彪	房地产开发经营	265,000,000.00	49.0%	15.0%	1,683,289,517.66	1,431,765,999.04	251,523,518.62	-	(10,007,797.05)	联营	55297495-4
沈阳中铁万科朗榆置地有限公司	有限责任公司	沈阳	冯继平	房地产开发	100,000,000.00	51.0%	40.0%	965,220,722.10	869,353,414.24	95,867,307.86	-	(4,062,633.48)	联营	55999643-5
重庆万滨置业有限公司	有限责任公司	重庆	肖临骏	房地产开发经营	40,000,000.00	45.0%	25.0%	453,766,788.00	417,007,141.57	36,759,646.43	-	(3,033,754.06)	联营	55297495-4
苏州科建房地产有限公司	有限责任公司	南京	付凯	房地产开发经营	300,000,000.00	49.0%	33.0%	1,337,677,384.90	1,045,292,632.78	292,384,752.12	-	(7,615,247.88)	联营	56911391-5
北京五园科盛房地产开发有限公司	有限责任公司	北京	剑波	房地产开发经营	50,000,000.00	49.0%	40.0%	3,995,555,351.11	3,985,662,484.40	9,892,866.71	-	(107,133.29)	联营	56746314-5
北京京投银泰置业开发有限公司	有限责任公司	北京	张芳	房地产开发	100,000,000.00	50.0%	15.0%	3,399,647,527.56	3,379,647,527.56	20,000,000.00	-	-	联营	58774161-6
广州市万尚房地产有限公司	有限责任公司(中外合资)	广州	唐激扬	房地产开发	100,000,000.00	33.0%	28.6%	1,280,171,456.30	1,180,107,938.95	100,063,517.35	-	63,517.35	联营	58336644-1
重庆中航万科云岭置业有限公司	有限责任公司	重庆	肖临骏	房地产开发	545,313,969.00	45.0%	25.0%	923,823,984.12	346,905,512.86	576,918,471.26	-	(472,981.39)	联营	55407291-1
重庆中航万科峻景置业有限公司	有限责任公司	重庆	肖临骏	房地产开发	634,854,510.00	45.0%	25.0%	1,191,785,133.91	523,394,452.17	668,390,681.74	-	(2,431,935.55)	联营	55407288-2
长春万科溪之谷房地产开发有限公司	有限责任公司	长春	张建新	房地产开发经营	50,000,000.00	50.0%	40.0%	1,518,918,368.94	1,505,602,258.79	13,316,110.15	-	(25,003,246.13)	联营	69149991-1

注1: 上述公司本年度已纳入合并范围，详情见附注(六)4。

万科企业股份有限公司
财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

(七) 合并财务报表项目附注(续)

8 投资性房地产

按成本计量的投资性房地产

项目	年初账面余额	本年增加	本年减少	年末账面余额
一、账面原值				
房屋、建筑物	150,400,720.14	1,005,543,811.89	-	1,155,944,532.03
二、累计折旧和累计摊销				
房屋、建筑物	21,224,524.88	8,614,556.15	-	29,839,081.03
三、投资性房地产账面净值				
房屋、建筑物	129,176,195.26	996,929,255.74	-	1,126,105,451.00
四、投资性房地产账面价值				
房屋、建筑物	129,176,195.26	996,929,255.74	-	1,126,105,451.00

本年折旧和摊销额人民币 8,614,556.15 元 (2010 年: 人民币 5,245,393.13 元)。

本集团本年无计提减值准备 (2010 年: 无)。

本集团没有按公允价值计量的投资性房地产 (2010 年: 无)。

9 固定资产

	酒店、房屋及 建筑物	装修费	机器设备	运输工具	电子设备	其他设备	合计
账面原值:							
年初余额	1,302,156,601.25	40,871,924.42	27,179,448.65	100,808,761.29	166,770,955.93	36,622,586.00	1,674,410,277.54
本年增加	363,835,838.96	17,386,981.67	24,627,339.99	37,637,853.89	33,544,866.98	12,706,221.98	489,739,103.47
本年减少	11,873,457.48	5,662,830.89	391,818.78	12,463,840.46	9,895,773.35	2,669,889.20	42,957,610.16
年末余额	1,654,118,982.73	52,596,075.20	51,414,969.86	125,982,774.72	190,420,049.56	46,658,918.78	2,121,191,770.85
累计折旧:							
年初余额	215,074,187.74	33,980,855.93	12,436,464.39	65,264,933.96	107,759,681.87	20,312,226.18	454,828,350.07
本年增加	51,204,191.51	6,794,617.74	1,673,995.18	16,381,429.11	23,438,742.01	5,340,229.14	104,833,204.69
本年减少	8,904,444.59	3,488,891.28	264,592.86	10,894,690.90	8,348,925.38	2,430,972.85	34,332,517.86
年末余额	257,373,934.66	37,286,582.39	13,845,866.71	70,751,672.17	122,849,498.50	23,221,482.47	525,329,036.90
净额:							
年末余额	1,396,745,048.07	15,309,492.81	37,569,103.15	55,231,102.55	67,570,551.06	23,437,436.31	1,595,862,733.95
年初余额	1,087,082,413.51	6,891,068.49	14,742,984.26	35,543,827.33	59,011,274.06	16,310,359.82	1,219,581,927.47

本年折旧额人民币 104,833,204.69 元 (2010 年: 人民币 90,744,163.72 元)。

本年由在建工程转入固定资产原价为人民币 347,906,538.54 元 (2010 年: 人民币 12,440,287.62 元)。

万科企业股份有限公司
财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

(七) 合并财务报表项目附注(续)

9 固定资产(续)

本集团本年用于银行借款抵押的固定资产净额为人民币 215,325,163.22 元 (2010 年: 无)。

本集团本年没有暂时闲置的固定资产 (2010 年: 无)。

本集团本年没有通过融资租赁租入的固定资产 (2010 年: 无)。

本集团本年没有通过经营租赁租出的固定资产 (2010 年: 无)。

本集团本年末没有持有待售的固定资产 (2010 年: 无)。

本集团本年末未办妥产权证的固定资产明细如下:

项目	未办妥产权证书原因	预计办结产权证书时间
深圳万科中心	深圳万科中心部分竣工，部分尚属在建工程，需待全部竣工验收后一并办理房地产证。	待定
北京朝阳万科房地产-公园5号项目会所	会所已竣工，需待项目整体完工后一并办理房产证。	2012年8月

万科企业股份有限公司
财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

(七) 合并财务报表项目附注(续)

10 在建工程

(1) 在建工程情况

项目	2011年12月31日			2010年12月31日		
	账面余额	跌价准备	账面净值	账面余额	跌价准备	账面净值
深圳万科中心	487,214,654.22	-	487,214,654.22	680,658,822.79	-	680,658,822.79
东莞万科建筑研究基地	89,201,370.02	-	89,201,370.02	70,170,026.31	-	70,170,026.31
其他	129,136,569.32	-	129,136,569.32	13,453,291.48	-	13,453,291.48
合计	705,552,593.56	-	705,552,593.56	764,282,140.58	-	764,282,140.58

(2) 在建工程项目本年变动情况

工程名称	工程预算 (万元)	年初余额	本年增加	本年转入 固定资产	年末余额	工程投入占 预算比例	工程 进度	预计 完工日期	资金来源	利息资本化 累计金额	其中: 本年利息 资本化金额	本年利息 资本化率
深圳万科中心	120,500.00	680,658,822.79	126,201,900.34	319,646,068.91	487,214,654.22	97%	97%	待定	自有资金 和借款	109,819,972.81	16,606,717.68	5.89%
东莞万科建筑 研究基地	16,998.00	70,170,026.31	47,291,813.34	28,260,469.63	89,201,370.02	52%	52%	2012年10月	自筹	-	-	-
其他	84,310.55	13,453,291.48	115,683,277.84	-	129,136,569.32	15%	15%	2013年12月	自筹	-	-	-
合计	221,808.55	764,282,140.58	289,176,991.52	347,906,538.54	705,552,593.56							

万科企业股份有限公司
财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

(七) 合并财务报表项目附注(续)

11 无形资产

	年初余额	本年增加	年末余额
账面原值	383,379,443.22	71,691,226.78	455,070,670.00
累计摊销	9,427,555.93	10,168,803.99	19,596,359.92
账面价值	373,951,887.29	61,522,422.79	435,474,310.08

本年摊销额人民币 10,168,803.99 元 (2010 年: 人民币 8,877,446.37 元)。

无形资产主要为自用物业的土地使用权。

12 长期待摊费用

	年初余额	本年增加	本年摊销额	年末余额
租赁费	10,892,052.19	131,182.63	244,565.22	10,778,669.60
经营租赁的固定 资产改良支出	13,941,984.96	9,179,452.69	7,345,442.74	15,775,994.91
其他	7,327,378.70	13,237,542.59	6,120,226.35	14,444,694.94
合计	32,161,415.85	22,548,177.91	13,710,234.31	40,999,359.45

13 递延所得税资产及负债

(1) 已确认的递延所得税资产和递延所得税负债

项目	2011 年 12 月 31 日	2010 年 12 月 31 日
可弥补亏损	815,045,932.00	496,291,101.58
减值准备	28,264,751.47	25,428,706.77
预提成本	197,069,531.66	164,906,761.13
土地增值税清算准备	1,076,034,162.57	791,527,640.65
其他	209,827,529.47	165,003,818.26
递延所得税资产小计	2,326,241,907.17	1,643,158,028.39
计入资本公积的可供出售 金融资产公允价值变动	9,124,492.50	-
收购公司公允价值变动	684,449,228.03	696,701,733.63
代扣代缴所得税	85,332,398.22	42,291,625.36
递延所得税负债小计	778,906,118.75	738,993,358.99

万科企业股份有限公司
财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

(七) 合并财务报表项目附注(续)

13 递延所得税资产及负债(续)

(2) 未确认递延所得税资产明细

类别	2011年12月31日		2010年12月31日	
	暂时性差异	递延所得税资产	暂时性差异	递延所得税资产
可抵扣亏损	778,466,588.70	193,540,957.29	913,360,586.71	201,996,272.73
可抵扣暂时性差异	80,652,979.88	19,594,316.53	80,904,533.52	19,657,204.94
合计	859,119,568.58	213,135,273.82	994,265,120.23	221,653,477.67

(3) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年份	2011年12月31日	2010年12月31日
2012	54,062,114.56	54,577,664.92
2013	145,663,966.00	227,427,534.67
2014	166,984,795.81	298,326,043.92
2015	238,070,136.31	295,054,627.81
2016	173,685,576.02	-
合计	778,466,588.70	875,385,871.32

(4) 引起暂时性差异的资产或负债项目对应的暂时性差异

项目	2011年12月31日	2010年12月31日
可弥补亏损	3,259,730,006.32	2,008,692,733.35
减值准备	113,060,853.73	107,713,857.27
预提成本	788,278,126.54	662,580,087.12
土地增值税清算准备	4,648,130,538.40	3,400,793,808.54
其他	839,249,598.03	662,478,133.54
可抵扣差异项目小计	9,648,449,123.02	6,842,258,619.82
计入资本公积的可供出售金融		
资产公允价值变动	36,497,970.00	-
收购公司公允价值变动	2,739,159,888.05	2,892,591,488.02
代扣代缴所得税	1,659,998,153.67	845,832,507.20
应纳税差异项目小计	4,435,656,011.72	3,738,423,995.22

万科企业股份有限公司
财务报表附注
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

(七) 合并财务报表项目附注(续)

14 其他非流动资产

本年其他非流动资产主要为发放委托贷款以及股权收购预付款。

15 资产减值准备

本集团于 2011 年 12 月 31 日, 资产减值情况汇总如下:

项目	年初余额	本年增加数	本年减少数		年末余额
			本年转回	本年转销	
一、坏账准备	197,730,067.99	119,423,907.38	54,924,727.28	7,765,841.76	254,463,406.33
其中: 应收账款	18,994,080.86	22,464,285.35	10,922,231.02	2,687,105.37	27,849,029.82
其他应收款	178,735,987.13	96,959,622.03	44,002,496.26	5,078,736.39	226,614,376.51
二、存货跌价准备	7,449,684.72	-	-	42,272.72	7,407,412.00
三、可供出售金融 资产减值准备	-	-	-	-	-
四、长期投资减值 准备	-	-	-	-	-
合计	205,179,752.71	119,423,907.38	54,924,727.28	7,808,114.48	261,870,818.33

有关各资产本年确认减值损失的原因, 参见有关各资产项目的附注。

16 短期借款

(1) 短期借款分类:

	2011 年 12 月 31 日		2010 年 12 月 31 日	
	原币	折人民币	原币	折人民币
信用借款				
- 人民币	1,574,446,469.54	1,574,446,469.54	1,398,000,000.00	1,398,000,000.00
抵押借款*				
- 人民币	150,000,000.00	150,000,000.00	80,000,000.00	80,000,000.00
合计		1,724,446,469.54		1,478,000,000.00

* 以上抵押借款主要由本集团的存货作为抵押。

上述余额中, 无对持有本公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东的短期借款 (2010 年: 无)。

上述余额中, 无对本公司关联方的短期借款 (2010 年: 人民币 98,000,000.00 元)。

(2) 本集团本年末无已到期未偿还的短期借款情况 (2010 年: 无)。

万科企业股份有限公司
 财务报表附注
 (除特别注明外，金额单位为人民币元)

(七) 合并财务报表项目附注(续)

17 交易性金融负债

项目	2011年12月31日 公允价值	2010年12月31日 公允价值
交易性金融负债	17,041,784.19	15,054,493.43

本集团于2011年12月31日的交易性金融负债为利率互换契约。

18 应付票据

项目	2011年12月31日	2010年12月31日
银行承兑汇票	31,250,000.41	-

19 应付账款

(1) 应付账款分类:

项目	2011年12月31日	2010年12月31日
应付地价	9,839,191,605.35	4,725,247,829.70
应付及预提工程款	19,353,838,939.09	11,678,690,155.18
质量保证金	299,892,313.19	261,824,697.62
应付及预提销售佣金	156,637,034.12	154,673,115.57
其他	96,253,524.37	103,342,020.91
合计	29,745,813,416.12	16,923,777,818.98

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

本集团账龄超过一年的应付账款主要为尚未支付的工程款、地价款、质量保证金等。

万科企业股份有限公司
财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

(七) 合并财务报表项目附注(续)

20 预收款项

(1) 预收款项分类

项目	预计首批 结算日期	项目预售 比例	2011年12月31日	2010年12月31日
西安金域曲江	2012年6月	80.51%	3,161,517,886.15	1,453,557,806.85
福州金域榕郡	2012年7月	76.33%	2,417,466,232.00	762,895,814.00
珠海珠宾花园	2012年4月	100.00%	2,280,534,524.00	1,305,354,874.00
北京蓝山	2012年6月	87.43%	2,201,783,429.00	2,480,413,491.00
厦门金域华府	2012年6月	81.47%	2,191,133,155.00	725,057,973.00
深圳千林山居	2012年6月	88.72%	2,120,249,130.08	968,576,139.00
昆明金域缙香	2012年12月	95.00%	2,077,586,907.10	767,895,155.00
重庆万科锦程	2012年6月	97.68%	2,075,594,068.90	510,103,797.04
吉林万科城	2012年12月	88.19%	2,059,184,935.00	-
深圳金色领域	2012年12月	85.25%	2,044,273,296.00	-
天津假日润园	2012年7月	84.60%	1,983,807,018.00	1,197,057,864.00
沈阳万科城	2012年5月	78.74%	1,909,738,896.00	1,130,309,033.00
成都金润华府	2012年9月	83.72%	1,873,148,157.12	1,123,209,540.60
西安万科城	2012年5月	78.96%	1,858,627,746.00	447,904,346.00
天津金奥国际	2012年5月	87.45%	1,854,959,443.00	1,476,238,859.00
武汉金色城市	2012年4月	87.45%	1,854,459,073.08	175,369,480.00
无锡魅力之城	2012年5月	85.67%	1,759,098,525.00	1,142,542,673.00
大连魅力之城	2012年5月	89.61%	1,743,903,442.00	1,831,350,334.00
佛山金域蓝湾	2012年3月	76.21%	1,702,676,870.00	712,597,488.00
北京金域华府	2012年12月	39.72%	1,520,221,008.00	-
长春柏翠园	2012年10月	45.42%	1,490,661,967.00	-
杭州西溪蝶园	2012年9月	38.24%	1,485,848,236.40	1,741,475,686.00
成都海悦汇城	2013年5月	75.87%	1,461,750,579.00	511,245,217.00
青岛蓝山	2013年4月	65.71%	1,449,694,244.00	842,001,588.00
天津海港城	2012年8月	74.45%	1,449,270,907.00	426,791,105.00
青岛万科城	2013年5月	67.05%	1,432,824,287.20	827,008,377.00
清远后花园	2012年6月	96.64%	1,285,879,203.58	299,603,680.72
东莞虹溪诺雅	2012年3月	94.64%	1,284,865,067.00	524,377,172.00
佛山缤纷四季	2012年5月	77.68%	1,275,749,622.00	869,959,629.00
杭州金色家园	2012年4月	99.18%	1,265,194,561.00	1,161,763,575.00
沈阳蓝山	2012年9月	70.35%	1,220,376,425.00	313,565,748.00
沈阳柏翠园	2012年12月	63.46%	1,214,347,327.00	435,325,773.00
广州金域蓝湾	2013年1月	86.32%	1,206,549,023.00	503,297,424.00
苏州玲珑湾花园	2012年5月	92.65%	1,174,305,345.00	16,421,061.60
厦门湖心岛	2012年6月	61.32%	1,166,216,121.00	470,620,130.50
杭州良渚文化村	2012年5月	53.49%	1,144,354,906.00	56,416,535.00
武汉金域华府	2012年6月	93.71%	1,106,080,273.00	1,137,246,395.00
武汉万科城	2012年6月	86.96%	1,098,576,747.58	958,157,978.00
武汉红郡	2012年9月	73.92%	1,072,314,746.00	613,137,465.00
武汉金域蓝湾	2012年6月	69.60%	1,060,152,568.00	240,270,178.00

万科企业股份有限公司
财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

(七) 合并财务报表项目附注(续)

20 预收款项(续)

(1) 预收款项分类(续)

项目	预计首批 结算日期	项目预售 比例	2011年12月31日	2010年12月31日
成都金色领域	2012年6月	64.20%	1,047,476,151.00	277,601,772.00
上海万科清林径	2012年9月	46.40%	1,006,375,941.00	-
长沙万科城	2012年6月	76.77%	1,002,377,238.00	532,401,172.00
上海琥珀郡园	2012年2月	83.14%	965,852,779.00	290,078,158.00
三亚森林湖	2012年12月	28.13%	961,356,867.80	111,842,773.40
无锡金域缙香	2012年5月	84.30%	957,057,210.00	731,324,478.00
贵州金域华府	2012年6月	61.90%	949,952,767.06	14,083,296.00
广州同福西项目	2012年3月	100.00%	948,429,609.00	492,767,182.00
宁波金色城市	2012年5月	84.81%	902,961,163.00	-
广州柏悦湾	2012年7月	75.18%	899,261,899.00	459,567,022.00
天津魅力之城	2012年6月	87.76%	871,822,457.00	985,880,908.00
广州府前一号	2012年6月	44.38%	858,642,913.00	-
沈阳金域蓝湾	2013年6月	58.43%	846,518,959.00	901,551,893.00
东莞金域松湖	2012年6月	66.98%	846,261,757.25	-
重庆友诚生态名苑	2012年3月	96.35%	842,059,273.00	1,080,029,701.80
东莞棠樾	2012年12月	48.86%	823,564,930.00	574,228,828.90
青岛生态城	2012年12月	50.39%	809,846,760.77	-
重庆悦府	2012年6月	59.50%	780,497,347.88	92,573,363.00
东莞虎门紫台	2012年5月	81.78%	774,217,160.00	44,311,029.00
深圳金色半山	2012年7月	99.13%	749,551,104.00	1,394,115,675.01
南昌青山湖	2012年12月	70.86%	737,479,977.00	648,900,414.00
鞍山惠斯勒	2012年7月	87.32%	716,276,331.00	778,580,292.00
重庆缙香郡	2012年6月	97.98%	672,305,255.00	501,064,403.00
青岛四季花城	2012年12月	97.93%	668,555,848.80	470,775,394.88
天津东丽湖	2012年11月	81.42%	662,719,096.00	300,322,533.00
青岛城市花园	2012年2月	75.08%	631,596,309.00	533,670,244.00
长沙城市花园	2012年6月	83.31%	595,887,582.00	150,454,013.00
成都五龙山	2012年9月	48.90%	575,613,632.79	-
成都金域西岭	2012年5月	71.52%	557,752,020.00	1,209,952,199.00
扬州万科城	2012年12月	72.73%	555,008,934.00	-
佛山沁园	2012年7月	44.04%	533,048,240.00	173,112,654.00
烟台假日风景	2012年12月	61.41%	518,973,650.00	-
惠州金域华庭	2013年3月	76.82%	509,080,670.00	445,335,297.80
其他			19,288,360,376.28	31,051,553,236.68
总计			111,101,718,105.82	74,405,197,318.78

万科企业股份有限公司
财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

(七) 合并财务报表项目附注(续)

20 预收款项(续)

(1) 预收款项分类(续)

上述预收款项中包括建造合同业务预收款人民币 26,538,238.79 元(2010 年: 无)。

本集团账龄超过一年的预收款项主要为尚未结算的预收房款。

(2) 本报告期预收款项中，没有预收持有公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东单位或关联方情况(2010 年: 无)。

21 应付职工薪酬

项目	年初账面余额	本年增加	本年减少	年末账面余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	1,405,292,712.59	2,563,371,300.49	2,294,570,297.53	1,674,093,715.55
二、职工福利费	-	39,623,179.59	39,370,193.11	252,986.48
三、社会保险费	6,025,301.11	227,801,627.66	222,615,075.82	11,211,852.95
其中: 医疗保险费	979,240.38	70,460,083.42	67,090,038.44	4,349,285.36
基本养老保险费	4,623,243.49	140,252,092.16	138,771,071.02	6,104,264.63
失业保险费	272,655.61	9,506,940.34	9,316,607.43	462,988.52
工伤保险费	68,597.69	3,830,458.89	3,729,593.81	169,462.77
生育保险费	81,563.94	3,752,052.85	3,707,765.12	125,851.67
四、住房公积金	2,335,543.35	114,593,623.25	113,975,136.03	2,954,030.57
五、辞退福利	288,618.78	10,311,453.90	10,588,706.90	11,365.78
其中:				
解除劳动关系补偿	288,618.78	10,311,453.90	10,588,706.90	11,365.78
六、其他	1,816,651.04	5,258,698.98	5,247,609.63	1,827,740.39
其中: 工会经费和职工教育经费	1,816,651.04	5,258,698.98	5,247,609.63	1,827,740.39
合计	1,415,758,826.87	2,960,959,883.87	2,686,367,019.02	1,690,351,691.72

万科企业股份有限公司
财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

(七) 合并财务报表项目附注(续)

21 应付职工薪酬(续)

应付职工薪酬中无属于拖欠性质的金额(2010年:无)。

除附注(八)所述的股份支付外，本年无向职工提供的非货币性福利(2010年:无)。

本集团于2010年对薪酬制度进行了改革，构建了新的薪酬体系，引入了针对集团管理团队和业务骨干的经济利润奖金计划，该计划以集团当年度实现的经济利润作为业务考核指标。根据奖金计划方案，部分将于一年后之年度支付。

22 应交税费

项目	2011年12月31日	2010年12月31日
增值税	48,898.96	33,862.26
营业税	373,624,556.42	215,275,379.63
企业所得税	2,423,046,342.16	1,677,498,216.57
个人所得税	22,670,992.19	15,863,086.52
城市维护建设税	30,927,962.08	38,454,592.58
土地增值税	1,172,070,128.06	1,175,718,584.44
房产税	2,940,915.06	5,520,553.87
教育费附加	24,119,269.54	15,484,110.49
其他	29,169,092.34	21,628,015.20
合计	4,078,618,156.81	3,165,476,401.56

本年预缴税费人民币8,778,575,255.21元(2010年:人民币4,900,760,137.66元)计入了预付款项。

万科企业股份有限公司
财务报表附注
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

(七) 合并财务报表项目附注(续)

23 应付利息

项目	2011年12月31日	2010年12月31日
分期付息到期还本的长期借款利息	153,721,007.80	9,228,725.01
企业债券利息	118,577,777.78	118,577,777.78
合计	272,298,785.58	127,806,502.79

24 其他应付款

(1) 其他应付款分类:

项目	2011年12月31日	2010年12月31日
应付合营联营公司款	3,550,135,015.14	2,148,384,968.04
应付股权款与合作公司 往来及其他	20,268,513,974.27	9,940,071,455.66
土地增值税清算准备金	4,648,130,538.40	3,400,793,808.54
押金及保证金	291,671,631.04	435,146,746.84
代收款	1,015,576,173.38	482,148,357.67
购房意向金	442,765,234.76	407,484,012.35
合计	30,216,792,566.99	16,814,029,349.10

- (2) 本报告期其他应付款中无应付持有公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东单位的款项(2010年:无)。

万科企业股份有限公司
财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

(七) 合并财务报表项目附注(续)

24 其他应付款(续)

(3) 应付关联方款项:

单位名称	2011年12月		
	31日与 本公司关系	2011年12月31日	2010年12月31日
北京金隅万科房地产开发有限公司	联营公司	589,678,844.98	493,752,536.45
廊坊旷世基业房地产开发有限公司	联营公司	120,098,725.71	-
武汉高尔夫城市花园房地产开发有限公司	联营公司	81,289,910.78	58,692,325.80
成都一航万科滨江房地产开发有限公司	联营公司	78,230,830.40	47,779,649.13
上海南都白马房地产开发有限公司	联营公司	537,545.81	437,268.01
上海尊怡物业服务有限公司	联营公司	-	463,250.00
小计		869,835,857.68	601,125,029.39
长春万科京诚房地产开发有限公司	合营公司	663,692,974.23	482,331,936.21
长沙市领域房地产开发有限公司	合营公司	587,248,169.52	321,492,351.06
上海加来房地产开发有限公司	合营公司	348,174,298.67	-
中航万科有限公司	合营公司	354,244,709.70	660,060,989.70
武汉联投万科房地产有限公司	合营公司	336,365,685.28	-
平度万科置业有限公司	合营公司	193,343,961.35	-
重庆两江万科投资有限公司	合营公司	97,226,954.22	-
天津松科房地产有限公司	合营公司	68,258,369.36	-
武汉万科青安居房地产有限公司	合营公司	28,507,823.70	35,391,771.97
上海安宏房地产投资有限公司	合营公司	3,236,211.43	3,241,211.43
北京万信投资发展有限公司	合营公司	-	43,606,328.27
长沙市领域投资有限公司	合营公司	-	1,135,350.01
小计		2,680,299,157.46	1,547,259,938.65
合计:		3,550,135,015.14	2,148,384,968.04

上述款项中含母公司应付关联方款项人民币 2,747,345,430.90 元 (2010 年:人民币 883,197,395.59 元)。

本年对关联方的利息支出为人民币 64,199,358.29 元。

万科企业股份有限公司
财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

(七) 合并财务报表项目附注(续)

24 其他应付款(续)

(4) 账龄超过一年的大额其他应付款主要为尚未支付的股权转让款、保证金等。

本集团根据国税发[2006]187号文《国家税务总局关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》的清算条件，计提了土地增值税清算准备金计人民币4,648,130,538.40元(2010年:人民币3,400,793,808.54元)。本集团已对该部分土地增值税清算准备金对所得税的影响确认了递延所得税资产。

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

25 一年内到期的非流动负债

(1) 一年内到期的非流动负债分类:

种类	2011年12月31日			借款条件
	原币	汇率	折人民币	
1、银行借款				
其中:人民币	10,371,583,928.57	1.0000	10,371,583,928.57	信用
	579,996,071.43	1.0000	579,996,071.43	抵押*1
美元	143,855,534.62	6.3009	906,419,338.08	质押*2
小计			11,857,999,338.08	
2、其他借款				
其中:人民币	8,387,830,000.00	1.0000	8,387,830,000.00	信用
	1,600,000,000.00	1.0000	1,600,000,000.00	质押*2
小计			9,987,830,000.00	
合计			21,845,829,338.08	

万科企业股份有限公司
财务报表附注
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

(七) 合并财务报表项目附注(续)

25 一年内到期的非流动负债(续)

(1) 一年内到期的非流动负债分类:(续)

种类	2010年12月31日		折人民币	借款条件
	原币	汇率		
1、银行借款				
其中:人民币	3,710,000,000.00	1.0000	3,710,000,000.00	信用
	150,000,000.00	1.0000	150,000,000.00	抵押*1
	600,000,000.00	1.0000	600,000,000.00	担保
美元	97,496,608.18	6.6227	645,690,786.98	质押*2
小计			5,105,690,786.98	
2、其他借款				
其中:人民币	10,200,000,000.00	1.0000	10,200,000,000.00	信用
小计			10,200,000,000.00	
合计			15,305,690,786.98	

*1 以上抵押借款主要由本集团的存货作为抵押。

*2 以上质押借款主要由本公司持有的控股子公司的股权以及收益权作为质押。

一年内到期的非流动负债中无属于逾期借款获得展期的金额。

(2) 金额前五名的一年内到期的长期借款

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	合同	2011年12月31日	2010年12月31日
				利率		
委托借款	2010-9-28	2012-9-28	人民币	10.75%	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
委托借款	2010-9-28	2012-9-28	人民币	11.25%	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
信托借款	2010-1-26	2012-1-26	人民币	6.65%	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
信托借款	2010-2-8	2012-2-8	人民币	6.65%	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
信托借款	2010-11-16	2012-11-15	人民币	10.2%	800,000,000.00	800,000,000.00
合计					4,800,000,000.00	4,800,000,000.00

(3) 一年内到期的长期借款无逾期借款(2010年:无)。

万科企业股份有限公司
财务报表附注
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

(七) 合并财务报表项目附注(续)

26 长期借款

(1) 长期借款分类

种类	原币	2011年12月31日		借款条件
		汇率	折人民币	
1. 银行借款				
其中: 人民币	8,324,629,651.62	1.0000	8,324,629,651.62	信用
	1,038,734,374.53	1.0000	1,038,734,374.53	抵押*1
美元	570,884,524.99	6.3009	3,597,086,303.51	质押*2
小计			12,960,450,329.66	
2. 其他借款				
其中: 人民币	3,062,066,666.67	1.0000	3,062,066,666.67	质押*2
	4,629,444,956.71	1.0000	4,629,444,956.71	信用*3
	320,000,000.00	1.0000	320,000,000.00	担保
小计			8,011,511,623.38	
合计			20,971,961,953.04	

种类	原币	2010年12月31日		借款条件
		汇率	折人民币	
1、 银行借款				
其中: 人民币	11,746,440,000.00	1.0000	11,746,440,000.00	信用
	120,000,000.00	1.0000	120,000,000.00	担保
	921,512,300.54	1.0000	921,512,300.54	抵押*1
美元	586,576,017.33	6.6227	3,884,716,989.96	质押*2
小计			16,672,669,290.50	
2、 其他借款				
其中: 人民币	6,517,830,000.00	1.0000	6,517,830,000.00	信用
	1,600,000,000.00	1.0000	1,600,000,000.00	质押*2
小计			8,117,830,000.00	
合计			24,790,499,290.50	

*1 以上抵押借款主要由本集团的存货作为抵押。

*2 以上质押借款主要由本公司持有的子公司的股权以及收益权作为质押。

*3 以上信用借款中包括本集团向关联方借入的资金, 具体参见附注(九)(6) 关联方资金拆借(2010年: 无)。

万科企业股份有限公司
财务报表附注
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

(七) 合并财务报表项目附注(续)

26 长期借款(续)

(2) 金额前五名的长期借款

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	合同利率	2011年12月31日	2010年12月31日
信托借款	2011-6-14	2013-6-14	人民币	11.50%	1,200,000,000.00	-
信托借款	2011-12-14	2013-12-13	人民币	11.20%	1,000,000,000.00	-
信托借款	2011-5-20	2013-5-19	人民币	11.60%	1,000,000,000.00	-
信托借款	2011-4-11	2013-4-11	人民币	11.00%	850,000,000.00	-
信托借款	2011-7-27	2013-7-27	人民币	11.50%	803,000,000.00	-
合计					4,853,000,000.00	-

本集团无因逾期借款获得展期形成的长期借款(2010年: 无)。

(3) 长期借款到期日分析列示如下:

借款期限	2011年12月31日	2010年12月31日
一年至二年	14,015,426,765.17	19,850,291,041.60
二年至三年	3,082,023,607.04	2,339,988,193.69
三年以上	3,874,511,580.83	2,600,220,055.21
小计	20,971,961,953.04	24,790,499,290.50

27 应付债券

	面值	发行日期	债券期限	发行		年初应付利息	本年应计利息	本年已付利息	年末应付利息	年末余额
				净金额						
无担保债券	2,900,000,000.00	2008-9-1	5年	2,871,728,269.00	65,411,111.11	203,000,000.00	203,000,000.00	65,411,111.11	2,889,946,715.74	
有担保债券	3,000,000,000.00	2008-9-1	5年	2,888,253,381.00	53,166,666.67	165,000,000.00	165,000,000.00	53,166,666.67	2,960,450,295.46	
合计	5,900,000,000.00			5,759,981,650.00	118,577,777.78	368,000,000.00	368,000,000.00	118,577,777.78	5,850,397,011.20	

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

万科企业股份有限公司
财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

(七) 合并财务报表项目附注(续)

27 应付债券(续)

其中，有担保品种发行规模为人民币 3,000,000,000 元，固定年利率 5.5%。无担保品种发行规模为人民币 2,900,000,000 元，固定年利率 7%，并附有发行人于债券发行第三年末上调票面利率最多不超过 100 个基点的选择权，以及投资者于债券发行第三年末按照债权面值加上应计利息向本公司回售的选择权。由于合同双方于债券发行第三年末未行使选择权，于 2011 年 12 月 31 日，合同双方已无行使各自的选择权的权力。本次公司获取资金主要用于偿还债务及补充流动资金，非投入固定项目使用。

28 预计负债

项目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
客户补偿准备*1	2,495,825.32	-	11,111.98	2,484,713.34
酬金制项目*2	38,611,497.83	16,271,558.70	18,689,873.17	36,193,183.36
合计	41,107,323.15	16,271,558.70	18,700,985.15	38,677,896.70

*1 客户补偿准备为北京公司、天津公司为项目后期维护所预提的客户补偿准备。

*2 酬金制项目补偿款为物业管理公司实行酬金制管理所预提的补偿款。

29 其他非流动负债

项目	2011 年 12 月 31 日	2010 年 12 月 31 日
维护基金*	8,792,375.57	5,338,808.76
其他	3,005,812.50	3,477,312.50
合计	11,798,188.07	8,816,121.26

* 系物业项目代管基金

万科企业股份有限公司
财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

(七) 合并财务报表项目附注(续)

30 股本

	年初余额	本年变动增减				年末余额
		发行 新股	送股	公积金 转股	其他(注1) 小计	
一、有限售条件股份						
1、国家及国有法人持股	-	-	-	-	-	-
2、境内自然人持股	19,364,778.00	-	-	-	(938,394.00)	18,426,384.00
有限售条件股份合计	19,364,778.00	-	-	-	(938,394.00)	18,426,384.00
二、无限售条件股份						
1、境内上市人民币普通股	9,660,889,972.00	-	-	-	938,394.00	9,661,828,366.00
2、境内上市的外资股	1,314,955,468.00	-	-	-	-	1,314,955,468.00
无限售条件股份合计	10,975,845,440.00	-	-	-	938,394.00	10,976,783,834.00
三、股份总数	10,995,210,218.00	-	-	-	-	10,995,210,218.00

以上股份每股面值人民币 1.00 元。

注 1 报告期内，中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司按规定增加和解除董事、监事和高级管理人员持有的部分限售股份，公司境内自然人持有的有限售条件流通股减少 938,394 股，公司无限售条件流通股份相应增加。

31 资本公积

项目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
股本溢价	8,789,675,978.64	-	-	8,789,675,978.64
股权激励公积(注1)	-	106,235,711.84	-	106,235,711.84
其他资本公积(注2)	(331,969.80)	27,583,863.42	79,699,465.91	(52,447,572.29)
合计	8,789,344,008.84	133,819,575.26	79,699,465.91	8,843,464,118.19

注 1 根据本公司股东大会于 2011 年 4 月 8 日审议批准，本公司于 2011 年 4 月 25 日起实行一项股票期权计划。本公司在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础，按照权益工具在授予日的公允价值，将当期取得的服务计入相关资产成本或当期费用，同时计入资本公积，详见附注(四)23。

注 2 其他资本公积主要包括可供出售金融资产公允价值变动、本集团购买子公司少数股权以及执行首期限限制性股票激励计划形成的资本公积。

万科企业股份有限公司
财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

(七) 合并财务报表项目附注(续)

32 盈余公积

项目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
法定盈余公积	1,937,956,595.26	437,288,732.29	-	2,375,245,327.55
任意盈余公积	8,649,749,733.53	2,623,732,393.76	-	11,273,482,127.29
合计	10,587,706,328.79	3,061,021,126.05	-	13,648,727,454.84

33 未分配利润

项目	金额	提取或分配比例
年初未分配利润	13,470,284,310.05	
加: 本年归属于母公司股东的净利润	9,624,875,268.23	
减: 提取法定盈余公积	437,288,732.29	4.54%
提取任意盈余公积	2,623,732,393.76	27.26%
分配普通股股利	1,099,521,021.80	
年末未分配利润	18,934,617,430.43	

子公司本年提取的归属于母公司的盈余公积为人民币 731,900,728.99 元 (2010 年: 人民币 761,589,813.08 元)。

截至 2011 年 12 月 31 日, 本集团的未分配利润中包含了本公司的子公司盈余公积中归属于母公司的部分人民币 3,955,623,355.73 元 (2010 年 12 月 31 日: 人民币 3,343,250,837.87 元)。

34 营业收入及成本

(1) 营业收入

项目	2011 年	2010 年
主营业务收入	71,219,771,782.79	50,461,539,143.68
其他业务收入	562,978,017.89	252,312,298.95
营业总收入	71,782,749,800.68	50,713,851,442.63
营业成本	43,228,163,602.13	30,073,495,231.18

万科企业股份有限公司
财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

(七) 合并财务报表项目附注(续)

34 营业收入及成本(续)

(2) 主营业务(分行业)

行业名称	2011年		2010年	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产*	70,646,855,400.94	42,626,077,251.44	50,030,951,738.23	29,629,562,621.36
物业管理	572,916,381.85	450,321,581.52	430,587,405.45	349,349,299.46
合计	71,219,771,782.79	43,076,398,832.96	50,461,539,143.68	29,978,911,920.82

* 该收入中包括建造合同收入人民币 1,404,450,528.03 元 (2010 年:人民币 205,167,271.88 元)，及成本人民币 1,389,258,266.81 元 (2010 年:人民币 205,167,271.88 元)。

(3) 主营业务(分地区)

地区名称	2011年		2010年	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
北京区域	17,111,033,168.68	10,612,185,083.28	10,379,867,894.97	6,204,707,343.37
广深区域	25,425,348,237.24	14,755,818,455.43	16,558,979,336.79	9,287,211,542.46
上海区域	20,811,394,083.06	12,384,824,209.22	19,347,123,945.02	11,709,560,238.76
成都区域	7,871,996,293.81	5,323,571,085.03	4,175,567,966.90	2,777,432,796.23
合计	71,219,771,782.79	43,076,398,832.96	50,461,539,143.68	29,978,911,920.82

(4) 公司前五名客户的营业收入情况

客户名称	营业收入	占公司全部营业收入的比例(%)
法人一	990,162,459.21	1.38%
法人二	459,035,500.00	0.64%
法人三	158,900,000.00	0.22%
法人四	122,827,376.00	0.17%
法人五	101,750,000.00	0.14%
合计	1,832,675,335.21	2.55%

万科企业股份有限公司
财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)


(七) 合并财务报表项目附注(续)

35 营业税金及附加

项目	2011 年	2010 年
营业税	3,556,855,483.12	2,597,283,886.51
城市维护建设税	187,090,388.37	113,273,673.81
教育费附加	123,411,895.80	72,666,709.73
土地增值税	3,705,432,455.56	2,673,807,789.90
其他	205,995,863.64	167,076,744.79
合计	7,778,786,086.49	5,624,108,804.74

36 销售费用

项目	2011 年	2010 年
品牌宣传推广费用*	899,481,271.19	682,935,307.55
销售代理费用及佣金	625,104,451.70	615,924,225.14
其他	1,032,189,339.37	780,233,316.25
合计	2,556,775,062.26	2,079,092,848.94

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

37 管理费用

项目	2011 年	2010 年
人工与行政费用	2,207,023,405.54	1,558,248,276.64
财产费用	332,090,189.73	228,062,865.47
其他	39,101,047.03	60,058,115.48
合计	2,578,214,642.30	1,846,369,257.59

万科企业股份有限公司
财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

(七) 合并财务报表项目附注(续)

38 财务费用

项目	2011 年	2010 年
利息支出	4,208,213,797.02	3,003,034,365.22
减：资本化利息	2,955,859,710.67	1,877,395,535.63
净利息支出	1,252,354,086.35	1,125,638,829.59
减：利息收入	801,676,933.11	634,042,911.85
利息收支净额	450,677,153.24	491,595,917.74
汇兑损益	(29,370,236.19)	(22,497,845.51)
其他	88,506,061.57	35,129,670.34
合计	509,812,978.62	504,227,742.57

39 资产减值损失/(转回)

项目	2011 年	2010 年
一、坏账损失	64,627,174.84	71,216,195.97
二、存货跌价冲回	-	(616,667,200.00)
合计	64,627,174.84	(545,451,004.03)

40 公允价值变动损失

产生公允价值变动损失的来源	2011 年	2010 年
交易性金融负债	(2,868,565.33)	(15,054,493.43)
合计	(2,868,565.33)	(15,054,493.43)

万科企业股份有限公司
财务报表附注
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

(七) 合并财务报表项目附注(续)

41 投资收益

(1) 投资收益明细情况

项目	2011 年	2010 年
成本法核算的长期股权投资收益	18,965,784.51	153,274,670.10
权益法核算的长期股权投资收益	643,987,754.62	291,703,045.44
处置长期股权投资产生的投资收益	35,395,144.49	217,298,713.13
处置金融资产取得的投资收益	881,274.57	115,334,061.33
其他	485,050.29	320,750.02
合计	699,715,008.48	777,931,240.02

(2) 按成本法核算的长期股权投资收益

被投资单位	2011 年	2010 年	本年比上年增减变动的原
宁波金盛置业有限公司	-	118,000,000.00	本期公司处置
中信万科中国房地产开发基金	17,888,081.38	32,757,934.90	公司盈利减少
上海中城房网投资管理有限公司	1,077,703.13	2,516,735.20	公司盈利减少
合计	18,965,784.51	153,274,670.10	

(3) 按权益法核算的长期股权投资收益

被投资单位	2011 年	2010 年	本年比上年增减变动的原
长沙市领域房地产开发有限公司	137,073,286.63	(8,650,163.83)	公司 2011 年结算收入较上年大幅度增长
北京金隅万科房地产开发有限公司	132,119,551.50	3,036,055.56	公司 2011 年结算收入较上年大幅度增长
佛山市顺德区中航万科房地产有限公司	127,663,231.14	(679,723.33)	公司 2011 年结算收入较上年大幅度增长
上海加来房地产开发有限公司	115,749,684.17	163,029,146.64	公司 2011 年结算收入较上年略有下降
合肥一航万科地产有限公司	83,316,757.87	25,927,631.17	公司 2011 年结算收入较上年大幅度增长
合计	595,922,511.31	182,662,946.21	

万科企业股份有限公司
财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

(七) 合并财务报表项目附注(续)

41 投资收益(续)

(3) 按权益法核算的长期股权投资收益(续)

注1: 仅列示利润总额比例最高的前5家投资单位明细。

注2: 本集团投资收益汇回不存在重大限制。

42 营业外收入

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计	4,044,914.88	1,021,397.01	4,044,914.88
其中: 固定资产处置利得	4,044,914.88	1,021,397.01	4,044,914.88
罚款收入	14,352,893.73	12,497,249.27	14,352,893.73
没收订金及违约金收入	13,423,614.45	12,576,782.04	13,423,614.45
其他	44,365,255.36	45,631,734.50	44,365,255.36
合计	76,186,678.42	71,727,162.82	76,186,678.42

43 营业外支出

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	1,144,283.45	1,211,776.17	1,144,283.45
其中: 固定资产处置损失	1,144,283.45	1,211,776.17	1,144,283.45
对外捐赠	5,530,360.50	14,419,164.95	5,530,360.50
罚款及滞纳金支出	7,941,396.23	5,080,836.27	7,941,396.23
赔偿或补偿	11,132,401.82	2,819,065.02	11,132,401.82
其他	7,772,513.29	2,329,049.62	7,772,513.29
合计	33,520,955.29	25,859,892.03	33,520,955.29

万科企业股份有限公司
财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

(七) 合并财务报表项目附注(续)

44 所得税费用

(1) 本年所得税费用组成

	2011 年	2010 年
当期所得税费用	4,858,571,820.07	3,513,818,713.69
其中：当年产生的所得税费用	4,858,571,820.07	3,513,818,713.69
递延所得税费用	(652,295,611.52)	(412,676,639.71)
合计	4,206,276,208.55	3,101,142,073.98

递延所得税费用分析如下：

	2011 年	2010 年
暂时性差异的产生和转回	(79,822,526.43)	45,075,716.90
土地增值税清算准备金 确认的以前年度未利用	(284,506,521.92)	(216,117,918.54)
可抵扣亏损	(318,754,830.42)	(206,466,349.09)
存货溢价结转	(12,252,505.60)	(77,459,714.34)
代扣代缴所得税	43,040,772.85	42,291,625.36
合计	(652,295,611.52)	(412,676,639.71)

(2) 所得税费用与会计利润的关系如下：

	2011 年	2010 年
税前利润	15,805,882,420.32	11,940,752,579.02
按法定税率计算的所得税费用	3,919,065,310.21	2,913,273,638.34
非应税收入-投资收益	(163,253,604.78)	(102,612,170.08)
不可抵扣的费用	452,318,188.79	223,236,055.11
未确认的暂时性差异	42,345,704.12	86,633,938.21
当年转回未确认亏损	(43,206,076.48)	(8,174,969.66)
税率调整导致当年递延所得税 资产 / 负债余额的变化	(993,313.31)	(11,214,417.94)
本年所得税费用	4,206,276,208.55	3,101,142,073.98

万科企业股份有限公司
财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

(七) 合并财务报表项目附注(续)

45 现金流量表项目附注

(1) 收到的其他与经营活动有关的现金

项目	2011 年	2010 年
按政策允许收取的购房诚意金	463,568,082.79	1,518,635,242.04
出售股权激励计划股票		
收到的现金	-	468,728,083.89
收到联合营公司及集团外部单位		
往来款项	6,431,099,897.46	988,683,830.89
合计	6,894,667,980.25	2,976,047,156.82

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

项目	2011 年	2010 年
经营租赁所支付的现金	92,461,145.86	69,318,171.97
支付的各种保证金、押金	528,149,180.98	4,824,296,595.77
支付代垫费用	877,305,375.37	835,342,825.39
支付联合营公司及集团外部单位		
往来款项	3,558,981,799.63	5,253,220,276.42
合计	5,056,897,501.84	10,982,177,869.55

(3) 收到的其他与投资活动有关的现金

项目	2011 年	2010 年
收到的银行利息	427,484,737.84	353,021,647.31
从“取得子公司及其他营业单位		
支付的现金净额”重分类至		
本科目列示的金额(详见附注		
46(4)注 1)	210,116,888.71	1,679,835,650.83
合计	637,601,626.55	2,032,857,298.14

万科企业股份有限公司
财务报表附注
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

(七) 合并财务报表项目附注(续)

45 现金流量表项目附注(续)

(4) 支付的其他与投资活动有关的现金

项目	2011 年	2010 年
从“处置子公司及其他营业单位收到的 现金净额”重分类至本科目列示的 金额(详见附注 46(4)注 2)	985,466,442.61	1,082,538,787.40
合计	985,466,442.61	1,082,538,787.40

(5) 本集团无收到和支付的其他与筹资活动有关的现金(2010年: 无)

46 现金流量表补充资料

(1) 将净利润调节为经营活动的现金流量

项目	2011 年	2010 年
净利润	11,599,606,211.77	8,839,610,505.04
加: 资产减值损失	64,627,174.84	(545,451,004.03)
固定资产及投资性房地产的折旧	113,447,760.84	95,989,556.85
无形资产及长期待摊费用摊销	23,879,038.30	20,817,653.19
处置固定资产的(收益)/损失	(2,900,631.43)	190,379.16
公允价值变动损失	2,868,565.33	15,054,493.43
财务费用	509,812,978.62	504,227,742.57
投资收益	(699,715,008.48)	(777,931,240.02)
递延所得税资产增加	(675,434,048.69)	(367,647,073.96)
递延所得税负债增加/(减少)	35,383,126.90	(35,168,088.98)
存货的增加	(64,093,766,132.86)	(35,529,232,749.19)
本年股权激励摊销	106,235,711.84	-
收到股权激励基金	-	468,728,083.89
经营性应收项目的增加	(3,636,173,971.49)	(20,484,611,050.22)
经营性应付项目的增加	60,041,553,796.43	50,032,678,243.72
经营活动产生的现金流量净额	3,389,424,571.92	2,237,255,451.45

(2) 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动

本集团本期间无不涉及现金收支的重大投资和筹资活动。

万科企业股份有限公司
财务报表附注
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

(七) 合并财务报表项目附注(续)

46 现金流量表补充资料(续)

(3) 现金及现金等价物净变动情况

	2011 年	2010 年
现金及现金等价物年末余额	33,614,111,523.31	35,096,935,415.75
减: 现金及现金等价物年初余额	35,096,935,415.75	22,002,774,937.38
现金及现金等价物净(减少)/增加额	(1,482,823,892.44)	13,094,160,478.37

(4) 本期取得或处置子公司及其他营业单位的相关信息

项目	2011 年	2010 年
一、取得子公司及其他营业单位的有关信息:		
1. 取得子公司及其他营业单位的价格	4,649,867,605.37	2,218,302,210.72
2. 取得子公司及其他营业单位支付的 现金和现金等价物	4,083,666,505.37	1,409,623,291.15
减: 子公司及其他营业单位持有的 现金和现金等价物	807,833,610.70	1,792,379,166.59
3. 重分类至“收到其他与投资活动有关的 现金”列示的金额(注 1)	210,116,888.71	1,679,835,650.83
4. 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	3,485,949,783.38	1,297,079,775.39
5. 取得子公司的净资产	4,709,067,299.67	3,167,487,567.10
流动资产	10,708,954,822.62	10,318,978,265.93
非流动资产	323,233,420.84	21,532,678.91
流动负债	5,617,790,755.51	6,973,023,377.74
非流动负债	705,330,188.28	200,000,000.00
二、处置子公司及其他营业单位的有关信息:		
1. 处置子公司及其他营业单位的价格	-	579,295,207.00
2. 处置子公司及其他营业单位收到的 现金和现金等价物	-	358,852,000.00
减: 子公司及其他营业单位持有的现金 和现金等价物	-	1,424,211,615.07
3. 重分类至“支付其他与投资活动有关的现金” 列示的金额(注 2)	985,466,442.61	1,082,538,787.40
4. 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	17,179,172.33
5. 处置子公司的净资产	200,775,396.84	824,254,454.11
流动资产	2,575,569,959.76	4,524,867,884.83
非流动资产	11,481.35	208,436,103.25
流动负债	874,806,044.27	2,916,049,533.97
非流动负债	1,500,000,000.00	993,000,000.00

万科企业股份有限公司
财务报表附注
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

(七) 合并财务报表项目附注(续)

46 现金流量表补充资料(续)

(4) 本期取得或处置子公司及其他营业单位的相关信息(续)

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

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

(5) 现金和现金等价物的构成

项目	2011年12月31日	2010年12月31日
一、现金		
其中: 库存现金	1,739,983.14	1,993,017.32
可随时用于支付的银行存款	33,612,371,540.17	35,094,942,398.43
使用受限制的货币资金	625,402,771.77	2,719,997,496.09
二、年末货币资金及现金等价物余额	34,239,514,295.08	37,816,932,911.84
减: 使用受限制的货币资金	625,402,771.77	2,719,997,496.09
三、年末可随时变现的现金及现金等价物	33,614,111,523.31	35,096,935,415.75

47 基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

项目	2011年12月31日	2010年12月31日
归属于母公司普通股股东的合并净利润	9,624,875,268.23	7,283,127,039.15
本公司发行在外普通股的加权平均数	10,995,210,218.00	10,995,210,218.00
基本每股收益(元/股)	0.88	0.66

根据本公司股东大会于2011年4月8日审议批准, 本公司于2011年4月25日起实行一项股票期权计划。该期权计划导致存在列报期间不具有稀释性但以后期间很可能具有稀释性的潜在普通股, 详见附注(八)。

万科企业股份有限公司
 财务报表附注
 (除特别注明外, 金额单位为人民币元)

(七) 合并财务报表项目附注(续)

48 其他综合收益

项目	2011 年	2010 年
1. 可供出售金融资产产生的利得/(损失) 金额		
加: 当期利得金额	36,497,970.00	-
减: 可供出售金融资产产生的所得税影响	9,124,492.50	-
减: 前期计入其他综合收益当期转入利润 的金额	-	106,833,546.10
小计	27,373,477.50	(106,833,546.10)
2. 境外经营外币折算差额	155,643,863.52	113,410,846.63
合计	183,017,341.02	6,577,300.53

49 金融风险管理

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

(a) 利率风险

本集团面临的利率风险主要来源于借款, 按浮动利率获得的借款使本集团面临现金流量利率风险。本集团借款的偿还条款于附注(七) 16、25 及 26 内披露。

敏感性分析:

假定其他因素不变, 截止 2011 年 12 月 31 日, 利率每上升 50 个基点将会导致集团税后利润以及股东权益减少人民币 49,708,726.94 元(2010 年:人民币 14,089,714.37 元)。

对于本集团在资产负债表日持有的、利率风险影响其现金流量的浮动利率非衍生工具, 上述敏感性分析中本集团的净利润及其他所有者权益项目的影响是上述利率变动对按年度估算的利息费用或收入的影响。2010 年的分析基于同样的假设和方法。

(七) 合并财务报表项目附注(续)

49 金融风险管理(续)

(a) 利率风险(续)

敏感性分析:(续)

上述敏感性分析假定在资产负债表日已发生利率变动, 并且已应用于本集团所有按浮动利率获得的借款。

(b) 信用风险

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

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

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

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

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

于资产负债表日, 本集团的前五大客户的应收款占本集团应收款项总额15.80% (2010年: 27.89%)。

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

万科企业股份有限公司
财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

(七) 合并财务报表项目附注(续)

49 金融风险管理(续)

(c) 流动风险

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

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

	账面价值	总值	2011年12月31日		
			1年以内	1至2年	2至5年
借款	44,542,237,760.66	49,385,740,176.91	26,075,856,128.93	15,112,360,013.42	8,197,524,034.56
应付债券	5,850,397,011.20	6,513,333,333.33	368,000,000.00	6,145,333,333.33	-
应付款项	61,684,798,187.90	61,728,874,221.49	61,025,997,967.18	461,085,889.64	241,790,364.67
交易性金融负债	17,041,784.19	17,041,784.19	17,041,784.19	-	-
应付利息	272,298,785.58	272,298,785.58	272,298,785.58	-	-
其他长期负债	11,798,188.07	11,798,188.07	-	-	11,798,188.07
合计	112,378,571,717.60	117,929,086,489.57	87,759,194,665.88	21,718,779,236.39	8,451,112,587.30

	账面价值	总值	2010年12月31日		
			1年以内	1至2年	2至5年
借款	41,574,190,077.48	44,982,921,626.69	18,698,509,124.04	21,123,838,082.40	5,160,574,420.25
应付债券	5,821,144,507.03	6,881,333,333.33	368,000,000.00	368,000,000.00	6,145,333,333.33
应付款项	33,737,807,168.08	33,737,807,168.08	33,737,807,168.08	-	-
交易性金融负债	15,054,493.43	15,054,493.43	15,054,493.43	-	-
应付利息	127,806,502.79	127,806,502.79	127,806,502.79	-	-
其他长期负债	8,816,121.26	8,816,121.26	-	-	8,816,121.26
合计	81,284,818,870.07	85,753,739,245.58	52,947,177,288.34	21,491,838,082.40	11,314,723,874.84

万科企业股份有限公司
财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

(七) 合并财务报表项目附注(续)

49 金融风险管理(续)

(d) 汇率风险

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

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

	2011 年			2010 年		
	美元项目	港币项目	日元项目	美元项目	港币项目	日元项目
一年内到期的非						
流动负债	906,419,338.08	-	-	645,690,786.98	-	-
长期借款	3,597,086,303.51	-	-	3,884,716,989.96	-	-
货币资金	(967,211,682.33)	(12,680,867.84)	(1,383,881.07)	(282,659,983.63)	(15,734,760.63)	(192,437,535.89)
合计	3,536,293,959.26	(12,680,867.84)	(1,383,881.07)	4,247,747,793.31	(15,734,760.63)	(192,437,535.89)

(ii) 敏感性分析

假定港币与美元继续维持联系汇率，管理层预计美元 / 港币对人民币的汇率上升 / 下降 10% 对本集团的利润无重大影响，而本集团的股东权益将随之减少 / 增加人民币 370,480,316.44 元 (2010 年: 人民币 376,740,966.22 元)。管理层估计，日元对人民币汇率的变动不会对本集团 2010 和 2011 年的利润或者股东权益产生重大影响。

上述敏感性分析假定在资产负债表日已发生汇率变动，并且其他变量不变。2010 年的分析基于同样的假设和方法。

万科企业股份有限公司
财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

(七) 合并财务报表项目附注(续)

49 金融风险管理(续)

(e) 公允价值

本集团按公允价值三个层次列示了以公允价值计量的金融资产工具于 2011 年 12 月 31 日的账面价值。公允价值整体归类于三个层次时，依据的是公允价值计量时使用的各重要输入值所属三个层次中的最低层次。三个层次的定义如下。

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

	第 1 层次	第 2 层次	第 3 层次	合计
资产				
可供出售金融资产	-	-	436,497,970.00	436,497,970.00
合计	-	-	436,497,970.00	436,497,970.00
负债				
交易性金融负债	(17,041,784.19)	-	-	(17,041,784.19)
合计	(17,041,784.19)	-	-	(17,041,784.19)

2011 年, 本集团金融工具的公允价值计量方法并未发生改变。

2011 年, 上述金融工具公允价值计量所属层次在三个层次之间并无重大的变动。

万科企业股份有限公司
财务报表附注
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

(七) 合并财务报表项目附注(续)

50 分部报告

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

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

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

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

成都区域包含如下城市公司: 成都、武汉、西安、重庆、昆明、贵阳、乌鲁木齐。

(1) 报告分部的利润或亏损、资产及负债的信息

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

分部资产包括企业在分部的经营中使用的、可直接归属于该分部的资产, 以及能够以合理的基础分配给该分部的资产, 未分配项目主要包括总部资产和递延所得税资产。

分部负债, 是指分部经营活动形成的可归属于该分部的负债, 包括归属于各分部的应付款项、预收款项和银行借款等, 未分配项目主要包括总部负债和递延所得税负债。

万科企业股份有限公司
财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

(七) 合并财务报表项目附注(续)

50 分部报告(续)

(1) 报告分部的利润或亏损、资产及负债的信息(续)

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

2011年								
项目	房地产行业				物业管理公司	未分配项目	抵销	合计
	北京区域	广深区域	上海区域	成都区域				
分部收入	17,061,231,196.32	25,515,446,662.56	20,777,635,898.28	7,806,279,572.08	1,430,299,574.24	936,515,674.76	(1,744,658,777.56)	71,782,749,800.68
其中:								
外部销售收入	17,061,231,196.32	25,421,016,662.56	20,777,635,898.28	7,806,279,572.08	713,346,473.93	3,239,997.51	-	71,782,749,800.68
分部间销售收入	-	94,430,000.00	-	-	716,953,100.31	933,275,677.25	(1,744,658,777.56)	-
分部费用	13,556,759,072.80	19,331,454,334.38	16,209,342,106.64	6,682,335,649.01	1,331,386,997.92	1,067,364,161.57	(1,462,262,775.68)	56,716,379,546.64
分部利润(注)	3,504,472,123.52	6,183,992,328.18	4,568,293,791.64	1,123,943,923.07	98,912,576.32	(130,848,486.81)	(282,396,001.88)	15,066,370,254.04
分部资产	88,526,568,371.16	100,481,838,042.66	80,334,996,641.64	48,708,614,094.03	1,659,634,802.33	114,878,271,940.81	(138,381,483,862.58)	296,208,440,030.05
分部负债	73,806,425,728.76	85,674,922,106.77	68,291,076,102.78	43,937,304,548.36	1,356,531,379.54	79,610,910,725.43	(124,301,269,108.62)	228,375,901,483.02

2010年								
项目	房地产行业				物业管理公司	未分配项目	抵销	合计
	北京区域	广深区域	上海区域	成都区域				
分部收入	10,324,888,303.51	16,482,194,816.42	19,222,902,403.60	4,132,851,367.02	1,088,496,921.70	552,189,491.81	(1,089,671,861.43)	50,713,851,442.63
其中:								
外部销售收入	10,324,888,303.51	16,482,194,816.42	19,222,902,403.60	4,132,851,367.02	536,494,864.51	14,519,687.57	-	50,713,851,442.63
分部间销售收入	-	-	-	-	552,002,057.19	537,669,804.24	(1,089,671,861.43)	-
分部费用	8,355,476,126.22	12,136,866,467.27	13,829,323,553.52	3,381,211,227.80	962,698,502.75	1,048,805,198.30	(132,538,194.87)	39,581,842,880.99
分部利润(注)	1,969,412,177.29	4,345,328,349.15	5,393,578,850.08	751,640,139.22	125,798,418.95	(496,615,706.49)	(957,133,666.56)	11,132,008,561.64
分部资产	53,778,086,390.13	52,460,609,703.14	47,129,625,040.09	30,539,923,830.59	1,133,295,422.29	86,787,198,293.07	(56,191,186,937.48)	215,637,551,741.83
分部负债	43,475,617,968.53	40,477,188,701.98	35,914,966,654.92	25,736,417,391.94	1,019,282,556.73	69,736,449,579.96	(55,308,570,754.64)	161,051,352,099.42

注:分部利润与财务报表营业利润总额的衔接如下:

项目	2011年	2010年
分部利润	15,066,370,254.04	11,132,008,561.64
加: 投资收益	699,715,008.48	777,931,240.02
加: 公允价值变动净收益	(2,868,565.33)	(15,054,493.43)
营业利润	15,763,216,697.19	11,894,885,308.23

万科企业股份有限公司
财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

(七) 合并财务报表项目附注(续)

50 分部报告(续)

(2) 本集团的客户较为分散，不存在单个与本集团交易额超过10%的客户。

51 收购公司情况

本集团本年收购公司明细如下：

序号	公司名称	收购股权比例	购买日	说明
1	深圳市海轩投资发展有限公司	50%*	2011年3月24日	于2011年3月24日，本集团以现金对价人民币500万元收购了深圳海轩投资发展有限公司50%的股权。
2	武汉市永利置业有限公司	100%	2011年3月9日	本集团以现金对价人民币3,600万元收购了武汉市永利置业有限公司100%的股权。
3	胜保资本有限公司	100%	2011年1月10日	本集团以现金对价港币1,000元收购了胜保资本有限公司100%的股权。
4	广州市番禺向信房地产有限公司	100%	2011年4月1日	本集团以对价人民币310,000万元收购了广州市番禺向信房地产有限公司100%的股权。
5	三亚万科中实房地产有限公司	70%	2011年6月30日	本集团以现金对价人民币1,400万元收购了三亚万科中实房地产有限公司70%的股权。
6	陕西瀚博实业有限公司	51%	2011年6月24日	本集团以现金对价人民币510万元收购了陕西瀚博实业有限公司51%的股权。
7	香港鸿弘投资有限公司	100%	2011年5月9日	本集团以现金对价2,266万美元收购了香港鸿弘投资有限公司100%的股权。
8	东莞市盛宏实业投资有限公司	34%*	2011年5月11日	本集团以现金对价人民币34万元收购了东莞市盛宏实业投资有限公司34%的股权。
9	东莞市中万光大实业投资有限公司	25%*	2011年5月11日	本集团以对价25万元收购了东莞市中万光大实业投资有限公司25%的股权。
10	晖益投资有限公司	100%	2011年1月14日	本集团以对价港币1元收购了晖益投资有限公司100%的股权。

万科企业股份有限公司
财务报表附注
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

(七) 合并财务报表项目附注(续)

51 收购公司情况(续)

序号	公司名称	收购股 权比例	购买日	说明
11	长沙广盈置业有限公司	60%	2011年8月1日	本集团以对价人民币 600 万元收购长沙广盈置业有限公司 60% 的股权。
12	广州黄埔文冲城中村房地产开发有限公司	90%	2011年7月21日	本集团以对价人民币 9,000 万元收购广州黄埔文冲城中村房地产开发有限公司 90% 的股权。
13	深圳市龙岗宝通电缆有限公司	50%*	2011年7月3日	本集团以对价人民币 1,790 万元收购深圳市龙岗宝通电缆有限公司 50% 的股权。
14	世畅自行车配件(深圳)有限公司	50%*	2011年7月15日	本集团以对价人民币 1,000 万元收购世畅自行车配件(深圳)有限公司 50% 的股权。
15	深圳市万鸿嘉投资发展有限公司	60%	2011年7月12日	本集团以对价人民币 60 万元收购深圳市万鸿嘉投资发展有限公司 60% 的股权。
16	大连官房房地产开发有限公司	61%	2011年12月28日	本集团以对价人民币 610 万元收购大连官房房地产开发有限公司 61% 的股权。
17	大连吉森置业有限责任公司	55%	2011年12月28日	本集团以对价人民币 5,500 万元收购大连吉森置业有限责任公司 55% 的股权。
18	江西天香园房产置业有限公司	65%	2011年11月27日	本集团以对价人民币 17,285 万元收购江西天香园房产置业有限公司 65% 的股权。
19	深圳市名爵投资发展有限公司	50%	2011年11月4日	本集团以对价人民币 85,387 万元收购深圳市名爵投资发展有限公司(简称“名爵投资”) 50% 的股权, 本次收购后本集团持有名爵投资 100% 的股权, 从而获取名爵投资的子公司深圳市名爵房地产开发有限公司 90% 的股权。
20	乌鲁木齐市雅玛西岸房地产有限公司	60%	2011年8月25日	本集团以对价人民币 12,333 万元收购乌鲁木齐市雅玛西岸房地产有限公司 60% 的股权。
21	深圳市万龙靓投资发展有限公司	60%	2011年9月20日	本集团以对价人民币 600 万元收购深圳市万龙靓投资发展有限公司 60% 的股权。

* 根据在该公司的董事会所占的表决权比例, 本集团能够对该公司的财务和经营决策实施控制, 因此将其纳入合并范围。

万科企业股份有限公司
财务报表附注
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

(八) 股份支付

1 股份支付总体情况

	2011 年
公司本年售予的各项权益工具总额	110,000,000.00 份
公司本年行权的各项权益工具总额	-
公司本年失效的各项权益工具总额	8,632,000.00 份
公司年末发行在外的股票期权行权价格	8.79 元
公司年末发行在外的股票期权的合同剩余期限	4 年

本年发生的股份支付费用如下:

	2011 年
以权益结算的股份支付	106,235,711.84

2 以权益结算的股份支付情况

根据本公司股东大会于 2011 年 4 月 8 日审议批准, 本公司于 2011 年 4 月 25 日起实行一项股票期权计划。据此, 本公司董事获授权酌情授予本公司高级管理人员及其他职工以行权价格为 8.89 元的每股对价获得股票期权, 以认购本公司股份。其中关键管理人员共获得股票期权 3,300 万份。在满足行权条件的前提下, 股票期权的权利中的 40% 在授予日起一年后可行权, 30% 在授予日起两年后可行权, 30% 在授予日起三年后可行权, 并自可行权日起两年内可以行权以认购本公司股份。每项股票期权赋予持有人认购一股本公司普通股的权利。2011 年 5 月 21 日, 公司 2010 年度股东大会审议通过公司 2010 年度分红派息方案, 决议以公司现有股本 10,995,210,218 股为基数, 向全体股东每 10 股派发现金 1 元(含税)。因此, 股票期权行权价格由 8.89 元调整为 8.79 元。

截至 2011 年 12 月 31 日, 资本公积中确认以权益结算的股份支付的累积金额为人民币 106,235,711.84 元。本年以权益结算的股份支付确认的费用总额为人民币 106,235,711.84 元。

(1) 授予日权益工具公允价值的确定方法

股票期权的公允价值使用二叉树模型进行估计。股票期权的合同期限已用作这个模型的输入变量。二叉树模型也包含提早行使期权的预测。

万科企业股份有限公司
财务报表附注
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

(八) 股份支付(续)

2 以权益结算的股份支付情况(续)

(2) 授予日权益工具公允价值的确定方法

股票期权于授予日的公允价值及输入模型的数据如下:

	2011 年
股票期权的公允价值	294,050,000.00
现行股价	8.52
行权价格	8.89
股份预计波动率	45%~50%
期权的有效期	5 年
无风险利率	3.20%~3.43%

(3) 对可行权权益工具数量的最佳的确定方法如下:

在等待期内每个资产负债表日, 根据最新取得的可行权职工人数变动等后续信息做出最佳估计, 修正预计可行权的权益工具数量。在可行权日, 最终预计可行权权益工具的数量与实际可行权工具的数量一致。

3 以股份支付换取服务

本集团 2011 年度, 以股份支付换取的职工服务总额为人民币 106,235,711.84 元(2010: 无)。

(九) 关联方及关联交易

- (1) 本公司无直接控股母公司。
- (2) 本公司的子公司请参考附注(六)1“子公司情况”。
- (3) 本公司的合营和联营企业情况请参考附注(七)7“对合营企业和联营企业投资”。

万科企业股份有限公司
财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

(九) 关联方及关联交易

(4) 其他关联方情况

其他关联方名称	关联关系	组织机构代码
华润深国投信托有限公司	本公司单一最大股东华润股份有限公司之控股子公司	192175971

(5) 关联方担保情况

担保方	被担保方	与被担保方关系	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
万科企业股份有限公司	深圳市万科房地产有限公司	全资子公司	120,000,000.00	2009.04.29	2012.04.29	尚未到期
万科企业股份有限公司	深圳市万科房地产有限公司	全资子公司	120,000,000.00	2010.11.25	2012.09.01	尚未到期
东莞市万科房地产有限公司	东莞市长安万科房地产有限公司	全资子公司	300,000,000.00	2011.05.11	2013.05.10	尚未到期
万科置业(香港)有限公司	耀晶有限公司	全资子公司	238,727,900.00	2011.08.10	2015.02.10	尚未到期
万科置业(香港)有限公司	普海有限公司	全资子公司	277,367,600.00	2010.12.08	2013.12.08	尚未到期
上海万科房地产有限公司	上海朗达实业有限公司、上海静园房地产有限公司	全资子公司/联营公司	560,000,000.00	2011.11.16	2015.11.16	尚未到期
南京万晖置业有限公司	南京万晖置业有限公司*1	全资子公司	320,000,000.00	2011.07.12	2013.07.11	尚未到期
南京万科置业有限公司	南京万晖置业有限公司	全资子公司	100,000,000.00	2011.11.04	2012.02.10	尚未到期
深圳市万科房地产有限公司	深圳万科恒大物业有限公司	全资子公司	354,820,000.00	2011.09.29	2013.03.29	尚未到期
深圳市万科房地产有限公司	深圳市万科恒大物业有限公司	全资子公司	145,000,000.00	2011.11.21	2013.03.29	尚未到期
深圳市万科房地产有限公司	深圳市广盛荣投资有限公司	全资子公司	8,692,550.00	2010.09.27	改造项目中应向政府移交的公共设施的房地产权完成初始登记之日后三十日止	尚未到期
北京万科企业有限公司	北京住总万科房地产开发有限公司	控股子公司	500,000,000.00	2011.05.20	2013.05.19	尚未到期
浙江万科南都房地产有限公司	杭州万坤置业有限公司	控股子公司	17,351,730.00	2010.06.30	工程保函到期为止	尚未到期

万科企业股份有限公司
财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

(九) 关联方及关联交易(续)

(5) 关联方担保情况(续)

担保方	被担保方	与被担保方 关系	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已 经履行完毕
深圳市万科房地产有限公司	东莞市新万房地产开发有限公司	控股子公司	25,500,000.00	2011.01.12	2013.01.12	尚未到期
深圳市万科房地产有限公司	东莞市新万房地产开发有限公司	控股子公司	51,000,000.00	2011.01.12	2013.01.12	尚未到期
深圳市万科房地产有限公司	东莞市新万房地产开发有限公司	控股子公司	102,000,000.00	2011.03.22	2013.03.22	尚未到期
深圳市万科房地产有限公司	上海万科房地产有限公司	同级子公司	800,000,000.00	2010.11.16	2012.11.05	尚未到期
深圳市万科房地产有限公司	上海万科房地产有限公司	同级子公司	800,000,000.00	2010.12.10	2012.12.07	尚未到期
深圳市万科房地产有限公司	宁波万科房地产有限公司	同级子公司	600,000,000.00	2011.05.12	2012.11.12	尚未到期
深圳市万科房地产有限公司、上海万科房地产有限公司	武汉市万科房地产有限公司	同级子公司	1,500,000,000.00	2011.04.29	2013.04.29	尚未到期
南京万科置业有限公司、上海万科房地产有限公司	南京金域蓝湾置业有限公司	同级子公司	691,200,000.00	2011.09.29	2015.09.29	尚未到期
深圳市万科房地产有限公司	无锡鼎安房地产有限公司	同级子公司	1,000,000,000.00	2011.04.11	2013.04.11	尚未到期
深圳市万科房地产有限公司	杭州良渚文化村开发有限公司	同级子公司	1,200,000,000.00	2011.06.14	2013.06.14	尚未到期
深圳市万科房地产有限公司	杭州林庐房地产开发有限公司	同级子公司	803,000,000.00	2011.07.27	2013.07.27	尚未到期
深圳市万科房地产有限公司	上海万科房地产有限公司	同级子公司	700,000,000.00	2011.03.24	2013.09.24	尚未到期
深圳市万科房地产有限公司	上海万科房地产有限公司	同级子公司	700,000,000.00	2011.04.02	2013.10.02	尚未到期
厦门万科房地产有限公司	厦门万特福房地产开发有限公司*2	联营公司	4,235,600.00	2011.08.04	2012.08.17	尚未到期
成都万科房地产有限公司	成都一航万科滨江房地产开发有限公司	联营公司	15,000,000.00	2009.12.22	2012.12.21	尚未到期
成都万科房地产有限公司	成都一航万科滨江房地产开发有限公司	联营公司	19,500,000.00	2010.03.16	2012.12.21	尚未到期
成都万科房地产有限公司	成都一航万科滨江房地产开发有限公司	联营公司	13,500,000.00	2010.08.18	2012.12.21	尚未到期

万科企业股份有限公司
财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

(九) 关联方及关联交易(续)

(5) 关联方担保情况(续)

担保方	被担保方	与被担保方 关系	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已 经履行完毕
长春万润房地产开发 有限公司	长春万科溪之谷房地 产开发有限公司	联营公司	75,000,000.00	2011.06.03	2014.06.03	尚未到期
上海万科房地 产有限公司	上海静园房地 产开发有限公司	联营公司	88,170,400.00	2011.03.31	2013.09.30	尚未到期
上海万科房地 产有限公司	上海静园房地 产开发有限公司	联营公司	4,079,600.00	2011.10.10	2013.09.30	尚未到期
上海万科房地 产有限公司	上海静园房地 产开发有限公司	联营公司	9,000,000.00	2011.11.02	2013.09.30	尚未到期
上海万科房地 产有限公司	上海静园房地 产开发有限公司	联营公司	6,300,000.00	2011.11.10	2013.09.30	尚未到期
上海万科房地 产有限公司	上海静园房地 产开发有限公司	联营公司	7,650,000.00	2011.12.06	2013.09.30	尚未到期
上海万科房地 产有限公司	上海静园房地 产开发有限公司	联营公司	2,250,000.00	2011.12.27	2013.09.30	尚未到期
沈阳万科房地 产有限公司	沈阳中铁万科朗 榆置地有限公司	联营公司	51,000,000.00	2011.08.25	2014.08.07	尚未到期
沈阳万科房地 产有限公司	沈阳中铁万科朗 榆置地有限公司	联营公司	10,200,000.00	2011.09.01	2014.08.07	尚未到期
沈阳万科房地 产有限公司	沈阳中铁万科朗 榆置地有限公司	联营公司	25,500,000.00	2011.11.30	2014.08.07	尚未到期
沈阳万科房地 产有限公司	沈阳中铁万科朗 榆置地有限公司	联营公司	25,500,000.00	2011.12.31	2014.08.07	尚未到期
天津万科房地 产有限公司	长春万科京诚房 地产开发有限公司	合营公司	50,000,000.00	2011.10.19	2014.08.22	尚未到期
北京万科企 业有限公司	长春万科京诚房 地产开发有限公司	合营公司	993,000,000.00	2010.11.10	2012.05.09	尚未到期
天津万科房地 产有限公司	长春万科京诚房 地产开发有限公司	合营公司	250,000,000.00	2011.09.27	2014.08.22	尚未到期

*1 为中国民生银行股份有限公司南京分行人民币 32,000 万元信托借款的担保提供反担保，实际被担保方为南京万晖置业有限公司。

*2 为厦门经济特区工程建设公司人民币 1,400 万元保函的担保提供公司权益比例的反担保，实际被担保方为厦门万特福房地产开发有限公司。

万科企业股份有限公司
财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

(九) 关联方及关联交易(续)

(6) 关联方资金拆借

<u>关联方</u>	<u>拆借金额</u>	<u>起始日</u>	<u>到期日</u>	2011 年确认的 <u>利息支出</u>
拆入				
- 华润深国投信托 有限公司	1,000,000,000.00	2011-12-14	2013-12-13	5,288,888.89

该信托借款成本参考市场当期价格水平及项目特点等因素确定，年利率不高于当期公司从独立第三方进行信托借款的成本。

(7) 关联方应收应付款项请参考附注(七)4(9)、16(1)及24(3)。

(8) 本集团与关键管理人员之间的交易:

	2011 年	2010 年
支付关键管理人员薪酬*	111,379,181.00	91,208,160.00
销售商品房	16,812,112.00	8,803,583.00
销售商品房成本	9,677,253.25	4,639,220.81

* 该薪酬包括相关人员于年内发放的部分 2010 年经济利润奖金人民币 15,418,700.00 元。

(9) 本公司与下属子公司之间的交易:

本年度本公司提供无抵押借款予本公司下属各子公司共计人民币 906 亿元(2010: 人民币 1,000 亿元)，年利率为 0~7.98% (2010: 0~6.70%)。收取利息收入人民币 31 亿元(2010: 人民币 24 亿元)。年末借款余额为人民币 605 亿元(2010: 人民币 524 亿元)。

万科企业股份有限公司
财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

(十) 或有事项

1 未决诉讼仲裁形成的或有负债及其财务影响

截止 2011 年 12 月 31 日，本集团是某些法律诉讼中的被告，也是在日常业务中出现的其他诉讼中的原告。尽管现时无法确定这些或有事项、法律诉讼或其他诉讼的结果，管理层相信任何因此引致的负债不会对本集团的财务状况或经营业绩构成重大的负面影响。

2 为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

财务承诺

本集团之地产子公司按房地产经营惯例为商品房承购人提供抵押贷款担保。担保类型为阶段性担保和全程担保。阶段性担保的担保期限自保证合同生效之日起，至商品房承购人所购住房的《房地产证》办出及抵押登记手续办妥后并交银行执管之日止；全程担保的担保期限从担保书生效之日起至借款合同届满之日后两年止。截止年末，本集团承担阶段性担保额及全程担保额分别为人民币 254.09 亿元及人民币 1.45 亿元 (2010: 阶段性担保额为人民币 201.8 亿元，全程担保额为人民币 1.15 亿元)。

(十一) 重大承诺

1 约定资本支出

于 12 月 31 日，本集团的资本承担如下：

	2011 年	2010 年
已签订的正在或准备履行的建安合同	322.00 亿元	199.39 亿元
已签订的正在或准备履行的土地合同	79.64 亿元	198.30 亿元
合计	401.64 亿元	397.69 亿元

截止 2011 年 12 月 31 日，本集团的约定资本支出须在合同他方履行合同规定的责任与义务同时，若干年内支付。

万科企业股份有限公司
财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

(十一)重大承诺(续)

2 租赁承诺

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

项目	2011年12月31日	2010年12月31日
不可撤销经营租赁的最低租赁付款额		
资产负债表日后第1年	31,478,218.85	24,570,463.51
资产负债表日后第2年	18,877,038.30	20,546,766.56
资产负债表日后第3年	16,407,036.61	9,946,576.72
以后年度	80,222,542.21	22,906,378.70
合计	146,984,835.97	77,970,185.49

(十二)资产负债表日后事项

1 资产负债表日后利润分配情况说明

拟分配的股利 1,429,377,328.34 元

2 无其他资产负债表日后事项说明

万科企业股份有限公司
财务报表附注
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

(十三) 母公司财务报表主要项目附注

1 货币资金

项目	2011年12月31日				2010年12月31日			
	原币	折算 汇率	折合人民币		原币	折算 汇率	折合人民币	
现金	人民币	58,835.01	1.0000	58,835.01	人民币	180,791.12	1.0000	180,791.12
	美元	572.33	6.3009	3,606.20	美元	911.15	6.6227	6,034.30
	港币	12,806.99	0.8107	10,382.63	港币	18,579.36	0.8509	15,809.18
小计				72,823.84				202,634.60
银行存款	人民币	12,095,495,566.33	1.0000	12,095,495,566.33	人民币	15,028,585,539.83	1.0000	15,028,585,539.83
	美元	67,182.72	6.3009	423,311.60	美元	68,230.36	6.6227	451,869.21
	港币	11,427,920.07	0.8107	9,264,614.80	港币	11,943,740.12	0.8509	10,162,928.47
小计				12,105,183,492.73				- 15,039,200,337.51
合计				12,105,256,316.57				15,039,402,972.11

2 其他应收款

(1) 其他应收款按种类披露

种类	2011年12月31日				2010年12月31日			
	金额	比例 (%)	坏账准备 人民币	比例 (%)	金额	比例 (%)	坏账准备	比例 (%)
单项金额重大的								
其他应收款	65,840,329,169.24	99.90	-	-	56,180,707,351.65	99.44	3,020,760.55	0.01
单项金额不重大 但按信用风险 特征组合后该 组合的风险较 大的其他应收款	-	-	-	-	-	-	-	-
其他不重大其他 应收款	65,159,516.96	0.10	367,124.47	0.56	317,138,164.31	0.56	2,083,789.59	0.66
合计	65,905,488,686.20	100.00	367,124.47		56,497,845,515.96	100.00	5,104,550.14	

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

本公司无本报告期前已全额计提坏账准备, 或计提坏账准备的比例较大, 但在本期又全额收回或转回的其他应收款(2010年: 无)。

万科企业股份有限公司
财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

(十三) 母公司财务报表主要项目附注 (续)

2 其他应收款 (续)

(1) 其他应收款按种类披露 (续)

本公司无本报告期实际核销的其他应收款情况 (2010 年: 无)。

本公司未对持有本公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东的其他应收款项 (2010 年: 无)。

(2) 其他应收款前五名单位的情况:

2011 年 12 月 31 日				
单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应 收款总额 的比例
北京万科企业有限公司	子公司	3,643,047,213.53	1 年以内	5.53%
上海万科投资管理有限公司	子公司	3,005,013,153.52	1 年以内	4.56%
上海万科房地产有限公司	子公司	2,925,808,012.91	1 年以内	4.44%
广州市万科房地产有限公司	子公司	2,845,072,399.94	1 年以内	4.32%
成都万科房地产有限公司	子公司	2,017,546,871.93	1 年以内	3.06%
合计		14,436,487,651.83		21.91%

3 对合营企业投资和联营公司投资

本公司持有合营公司中航万科有限公司、云南万科城投房地产有限公司、及重庆两江万科投资有限公司，和联营公司上海尊怡物业服务有限责任公司的股权，相关信息参见附注(七)7。

万科企业股份有限公司
财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

(十三) 母公司财务报表主要项目附注 (续)

4 长期股权投资

被投资单位名称	核算方法	投资额	年初余额	增减变动	年末余额	在被投资单位持股比例	在被投资单位表决权比例	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明	减值准备
对子公司投资:									
深圳市万科房地产有限公司	成本法	570,000,000.00	1,641,739,901.38	-	1,641,739,901.38	100.00%	100.00%	-	-
广州市万科房地产有限公司	成本法	900,000,000.00	1,295,943,691.37	-	1,295,943,691.37	100.00%	100.00%	-	-
东莞万科建筑技术研究有限公司	成本法	20,000,000.00	20,000,000.00	-	20,000,000.00	100.00%	100.00%	-	-
无锡万科房地产有限公司	成本法	180,000,000.00	754,868,881.42	-	754,868,881.42	60.00%	60.00%	-	-
北京万科企业有限公司	成本法	1,400,000,000.00	1,504,311,937.16	-	1,504,311,937.16	100.00%	100.00%	-	-
北京市朝阳区万科房地产开发有限公司	成本法	389,001,360.00	365,285,794.04	-	365,285,794.04	60.00%	60.00%	-	-
天津万科房地产有限公司	成本法	21,893,567.28	114,966,956.81	-	114,966,956.81	100.00%	100.00%	-	-
天津万科新湖置业有限公司	成本法	12,750,000.00	12,698,714.02	-	12,698,714.02	100.00%	100.00%	-	-
沈阳万科房地产开发有限公司	成本法	95,000,000.00	321,895,759.95	-	321,895,759.95	100.00%	100.00%	-	-
长春万科房地产开发有限公司	成本法	47,500,000.00	108,690,138.54	-	108,690,138.54	100.00%	100.00%	-	-
大连万科锦绣花城开发有限公司	成本法	63,000,000.00	112,564,735.24	-	112,564,735.24	100.00%	100.00%	-	-
青岛万科银盛泰房地产开发有限公司	成本法	80,000,000.00	77,157,221.78	-	77,157,221.78	80.00%	80.00%	-	-
成都万科房地产有限公司	成本法	72,000,000.00	343,301,958.97	-	343,301,958.97	100.00%	100.00%	-	-
武汉市万科房地产有限公司	成本法	142,500,000.00	289,516,122.57	-	289,516,122.57	100.00%	100.00%	-	-

万科企业股份有限公司
财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

(十三) 母公司财务报表主要项目附注 (续)

4 长期股权投资(续)

被投资单位名称	核算方法	投资额	年初余额	增减变动	年末余额	在被投资单位持股比例	在被投资单位表决权比例	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明	减值准备
深圳市万科物业服务服务有限公司	成本法	5,700,000.00	47,528,280.28	(47,528,280.28)	-	-	-	-	-
深圳市万科物业发展有限公司	成本法	4,500,000.00	10,157,104.73	57,716,252.73	67,873,357.46	100.00%	100.00%	-	-
深圳市万科财务顾问有限公司	成本法	15,000,000.00	71,610,110.59	-	71,610,110.59	100.00%	100.00%	-	-
万科地产(香港)有限公司	成本法	13,262,240.00	549,881,813.61	-	549,881,813.61	100.00%	100.00%	-	-
江西万科青山湖房地产发展有限公司	成本法	10,000,000.00	50,000,000.00	-	50,000,000.00	50.00%	60.00%	本集团在该公司的董事会中占多数表决权，能够对该公司的财务和经营决策实施控制	-
福州市万科房地产有限公司	成本法	20,000,000.00	-	-	-	100.00%	100.00%	-	20,000,000.00
青岛万科房地产有限公司	成本法	20,000,000.00	20,000,000.00	-	20,000,000.00	100.00%	100.00%	-	-
合肥万科置业有限公司	成本法	200,000,000.00	20,000,000.00	180,000,000.00	200,000,000.00	100.00%	100.00%	-	-
西安万科企业有限公司	成本法	20,000,000.00	20,000,000.00	-	20,000,000.00	100.00%	100.00%	-	-
万科(重庆)房地产有限公司	成本法	100,000,000.00	100,000,000.00	-	100,000,000.00	100.00%	100.00%	-	-
江苏苏南万科房地产有限公司	成本法	30,000,000.00	30,000,000.00	-	30,000,000.00	100.00%	100.00%	-	-
宁波万科房地产开发有限公司	成本法	150,000,000.00	150,000,000.00	-	150,000,000.00	100.00%	100.00%	-	-
长沙市万科房地产开发有限公司	成本法	20,000,000.00	20,000,000.00	-	20,000,000.00	100.00%	100.00%	-	-
大连万科置业有限公司	成本法	30,000,000.00	30,000,000.00	-	30,000,000.00	100.00%	100.00%	-	-
厦门市万科房地产开发有限公司	成本法	75,773,169.06	75,773,169.06	-	75,773,169.06	100.00%	100.00%	-	-

万科企业股份有限公司
财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

(十三) 母公司财务报表主要项目附注 (续)

4 长期股权投资 (续)

被投资单位名称	核算方法	投资额	年初余额	增减变动	年末余额	在被投资单位持股比例	在被投资单位表决权比例	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明	减值准备
珠海万科房地产开发有限公司	成本法	119,707,016.50	119,707,016.50	-	119,707,016.50	100.00%	100.00%	-	-
上海万科投资管理有限公司	成本法	2,172,829,131.39	2,172,829,131.39	-	2,172,829,131.39	100.00%	100.00%	-	-
海南万科房地产开发有限公司	成本法	10,000,000.00	10,000,000.00	-	10,000,000.00	100.00%	100.00%	-	-
佛山市顺德区陈村万科置业有限公司	成本法	10,000,000.00	10,000,000.00	-	10,000,000.00	100.00%	100.00%	-	-
深圳市万创建筑设计顾问有限公司	成本法	15,231,634.80	15,231,634.80	-	15,231,634.80	100.00%	100.00%	-	-
南京万科置业有限公司	成本法	221,611,857.00	221,611,857.00	-	221,611,857.00	100.00%	100.00%	-	-
昆明万科房地产开发有限公司	成本法	20,000,000.00	20,000,000.00	-	20,000,000.00	100.00%	100.00%	-	-
贵阳万科房地产有限公司	成本法	100,000,000.00	100,000,000.00	-	100,000,000.00	100.00%	100.00%	-	-
烟台万科房地产开发有限公司	成本法	30,000,000.00	30,000,000.00	-	30,000,000.00	100.00%	100.00%	-	-
佛山市顺德区万科华财房地产开发有限公司	成本法	5,000,000.00	5,000,000.00	-	5,000,000.00	50.00%	67.00%	本集团按照在公司决策机构董事会派驻的人数确定表决权比例	-
福州市万榕房地产开发有限公司	成本法	160,000,000.00	160,000,000.00	-	160,000,000.00	100.00%	100.00%	-	-
太原万科房地产有限公司	成本法	60,000,000.00	20,000,000.00	40,000,000.00	60,000,000.00	100.00%	100.00%	-	-

万科企业股份有限公司
财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

(十三) 母公司财务报表主要项目附注 (续)

4 长期股权投资 (续)

被投资单位名称	核算方法	投资额	年初余额	增减变动	年末余额	在被投资单位持股比例	在被投资单位表决权比例	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明	减值准备
中山市万科置业有限公司	成本法	10,000,000.00	10,000,000.00	-	10,000,000.00	100.00%	100.00%	-	-
新疆万科房地产有限公司	成本法	100,000,000.00	95,000,000.00	-	95,000,000.00	100.00%	100.00%	-	-
扬州万维置业有限公司	成本法	357,500,000.00	357,500,000.00	-	357,500,000.00	65.00%	67.00%	本集团按照在公司决策机构董事会派驻的人数确定表决权比例	-
江西万科益达置业有限公司	成本法	50,000,000.00	-	50,000,000.00	50,000,000.00	50.00%	60.00%	本集团在该公司的董事会中占多数表决权，能够对该公司的财务和经营决策实施控制	-
扬州万科房地产有限公司	成本法	10,000,000.00	-	10,000,000.00	10,000,000.00	100.00%	100.00%	-	-
浙江浙南万科房地产有限公司	成本法	100,000,000.00	-	100,000,000.00	100,000,000.00	100.00%	100.00%	-	-
芜湖万科房地产有限公司	成本法	60,000,000.00	-	60,000,000.00	60,000,000.00	100.00%	100.00%	-	-
深圳万科前田建筑咨询有限公司	成本法	6,111,700.00	-	6,111,700.00	6,111,700.00	60.00%	60.00%	-	-
上海万狮置业有限公司	成本法	20,000,000.00	-	20,000,000.00	20,000,000.00	100.00%	100.00%	-	-
深圳市万科滨海房地产有限公司	成本法	10,000,000.00	-	10,000,000.00	10,000,000.00	100.00%	100.00%	-	-
佛山市南海区万科乐恒置业有限公司	成本法	1,020,000.00	-	1,020,000.00	1,020,000.00	51.00%	66.70%	本集团按照在公司决策机构董事会派驻的人数确定表决权比例	-
莆田市万科置业有限公司	成本法	24,000,000.00	-	24,000,000.00	24,000,000.00	100.00%	100.00%	-	-
莆田市万科投资有限公司	成本法	20,000,000.00	-	20,000,000.00	20,000,000.00	100.00%	100.00%	-	-
小计		8,400,891,676.03	11,504,771,931.21	531,319,672.45	12,036,091,603.66				20,000,000.00

万科企业股份有限公司
财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

(十三) 母公司财务报表主要项目附注 (续)

4 长期股权投资 (续)

被投资单位名称	核算方法	初始投资额	年初余额	增减变动	年末余额	在被投资单位持股比例	在被投资单位表决权比例	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明	减值准备
对合营及联营公司投资:									
上海卓怡物业服务有限公司	权益法	900,000.00	-	-	-	30.0%	30.0%	-	-
								本集团与合作方约定该等公司重大财务和经营决策均需合作各方一致同意	-
云南万科城投房地产有限公司	权益法	5,100,000.00	5,101,122.75	85,233.58	5,186,356.33	51.00%	50.00%	同上	-
中航万科有限公司	权益法	1,200,000,000.00	1,328,230,039.08	170,880,902.36	1,499,110,941.44	40.00%	50.00%	同上	-
重庆两江万科投资有限公司	权益法	100,000,000.00	-	99,950,956.03	99,950,956.03	50.00%	50.00%	同上	-
小计		1,306,000,000.00	1,333,331,161.83	270,917,091.97	1,604,248,253.80				-
其他股权投资:									
上海中城联盟投资管理 有限公司	成本法	8,600,000.00	8,600,000.00	400,000.00	9,000,000.00	2.24%	2.24%	-	-
小计		8,600,000.00	8,600,000.00	400,000.00	9,000,000.00				-
合计		9,715,491,676.03	12,846,703,093.04	802,636,764.42	13,649,339,857.46				20,000,000.00

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

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

注 3 本公司对中航万科有限公司的长期股权投资中含有对武汉高尔夫城市花园房地产开发有限公司、成都一航万科滨江房地产开发有限公司、合肥一航万科地产有限公司、上海南都白马房地产开发有限公司、苏州中航万科长风置业有限公司、苏州科建房地产有限公司、佛山市顺德区中航万科房地产有限公司、广州银业君瑞房地产开发有限公司、上海万科长宁置业有限公司、宁波中万置业有限公司、上海重万置业有限公司、重庆万滨置业有限公司、重庆中航万科云岭置业有限公司、及重庆中航万科峻景置业有限公司等 14 家公司权益法的调整。

万科企业股份有限公司
财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

(十三) 母公司财务报表主要项目附注 (续)

5 短期借款

短期借款分类:

	2011年12月31日		2010年12月31日	
	原币	折人民币	原币	折人民币
信用借款				
-人民币	288,146,469.54	288,146,469.54	1,300,000,000.00	1,300,000,000.00
合计		288,146,469.54		1,300,000,000.00

上述余额中，无对持有本公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东的短期借款 (2010 年: 无)。

本公司无已到期未偿还的短期借款 (2010 年: 无)。

6 应付职工薪酬

项目	年初账面余额	本年增加	本年减少	年末账面余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	523,788,214.05	693,369,433.16	258,100,020.47	959,057,626.74
二、职工福利费	-	8,790.00	8,790.00	-
三、社会保险费	-	17,880,423.38	17,657,133.35	223,290.03
其中: 医疗保险费	-	4,993,585.62	4,949,094.16	44,491.46
基本养老保险费	-	11,804,216.06	11,628,000.63	176,215.43
失业保险费	-	369,985.39	367,402.25	2,583.14
工伤保险费	-	267,090.71	267,090.71	-
生育保险费	-	445,545.60	445,545.60	-
四、住房公积金	-	20,638,602.79	20,197,483.74	441,119.05
五、辞退福利	-	3,222,880.00	3,222,880.00	-
其中: 解除劳动关系补偿	-	3,222,880.00	3,222,880.00	-
六、其他	-	812,384.00	812,384.00	-
其中: 工会经费和职工教育经费	-	-	-	-
合计	523,788,214.05	735,932,513.33	299,998,691.56	959,722,035.82

本公司于 2010 年对薪酬制度进行了改革，构建了新的薪酬体系，引入了针对集团管理团队和业务骨干的经济利润奖金计划，该计划以集团当年度实现的经济利润作为业务考核指标。根据奖金计划方案，部分将于一年以后之年度支付。

万科企业股份有限公司
财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

(十三) 母公司财务报表主要项目附注 (续)

7 应交税费

项目	2011年12月31日	2010年12月31日
营业税	48,025,410.63	25,373,433.63
个人所得税	3,692,335.02	2,350,176.87
城市维护建设税	3,638,960.71	341,340.22
房产税	90,539.26	90,539.26
教育费附加	2,423,125.89	754,533.69
合计	57,870,371.51	28,910,023.67

8 应付利息

项目	2011年12月31日	2010年12月31日
企业债券利息	118,577,777.78	118,577,777.78
借款利息	58,518,987.32	-
合计	177,096,765.10	118,577,777.78

9 其他应付款

(1) 其他应付款的分类情况:

项目	2011年12月31日	2010年12月31日
应付内部子公司款	20,194,002,406.01	12,029,195,007.71
应付联营公司款	2,747,345,430.90	883,197,395.59
应付公司债券费用	3,450,020.00	3,450,020.00
其他	115,082,169.63	184,401,873.05
合计	23,059,880,026.54	13,100,244,296.35

万科企业股份有限公司
财务报表附注
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

(十三) 母公司财务报表主要项目附注 (续)

9 其他应付款 (续)

- (1) 本报告期其他应付款中无对持有公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东的其他应付款 (2010 年: 无)。
- (2) 账龄超过一年的大额其他应付款主要为尚未支付的股权转让款、保证金等。

10 一年内到期的非流动负债

- (1) 一年内到期的非流动负债的分类情况:

种类	原币	2011 年 12 月 31 日		借款条件
		汇率	折人民币	
1、银行借款				
其中: 人民币	10,371,583,928.57	1.0000	10,371,583,928.57	信用
小计			10,371,583,928.57	
2、其他借款				
其中: 人民币	7,517,830,000.00	1.0000	7,517,830,000.00	信用
小计			7,517,830,000.00	
合计			17,889,413,928.57	

种类	原币	2010 年 12 月 31 日		借款条件
		汇率	折人民币	
1、银行借款				
其中: 人民币	3,710,000,000.00	1.0000	3,710,000,000.00	信用
小计			3,710,000,000.00	
2、其他借款				
其中: 人民币	10,200,000,000.00	1.0000	10,200,000,000.00	信用
小计			10,200,000,000.00	
合计			13,910,000,000.00	

- (2) 金额前五名的一年内到期的长期借款

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	合同利率	2011 年 12 月 31 日	2010 年 12 月 31 日
委托借款	2010-9-28	2012-9-28	人民币	10.75%	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
委托借款	2010-9-28	2012-9-28	人民币	11.25%	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
信托借款	2010-1-26	2012-1-26	人民币	6.65%	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
信托借款	2010-2-8	2012-2-8	人民币	6.65%	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
信托借款	2010-11-23	2012-5-23	人民币	10.05%	517,830,000.00	517,830,000.00
合计					4,517,830,000.00	4,517,830,000.00

万科企业股份有限公司
财务报表附注
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

(十三) 母公司财务报表主要项目附注 (续)

11 长期借款

(1) 长期借款分类

种类	2011年12月31日			借款条件
	原币	汇率	折人民币	
1. 银行借款				
人民币	7,251,156,071.44	1.0000	7,251,156,071.44	信用
2. 其他借款				
人民币	903,666,666.67	1.0000	903,666,666.67	信用
合计			8,154,822,738.11	

种类	2010年12月31日			借款条件
	原币	汇率	折人民币	
1、 银行借款				
人民币	11,238,940,000.00	1.0000	11,238,940,000.00	信用
2、 其他借款				
人民币	6,517,830,000.00	1.0000	6,517,830,000.00	信用
合计			17,756,770,000.00	

(2) 金额前五名的长期借款

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	合同利率	2011年12月31日		2010年12月31日	
					2011年12月31日	2010年12月31日	2011年12月31日	2010年12月31日
信托借款	2011-12-14	2013-12-13	人民币	11.20%	1,000,000,000.00	-	-	-
银行借款	2011-11-17	2013-7-3	人民币	7.32%	400,000,000.00	-	-	-
银行借款	2011-6-24	2014-6-20	人民币	7.65%	360,000,000.00	-	-	-
银行借款	2011-1-10	2014-1-10	人民币	6.65%	300,000,000.00	-	-	-
银行借款	2011-8-10	2015-3-22	人民币	7.25%	268,000,000.00	-	-	-
合计					2,328,000,000.00	-	-	-

长期借款无逾期、获得展期情况。

万科企业股份有限公司
财务报表附注
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

(十三) 母公司财务报表主要项目附注 (续)

11 长期借款 (续)

(3) 长期借款到期日分析列示如下:

借款期限	2011年12月31日	2010年12月31日
一年至二年	4,478,695,238.11	16,314,830,000.00
二年至三年	2,395,187,500.00	620,000,000.00
三年以上	1,280,940,000.00	821,940,000.00
合计	8,154,822,738.11	17,756,770,000.00

12 应付债券

见附注(七)27。

13 股本

见附注(七)30。

14 资本公积

项目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
资本溢价(股本溢价)	8,789,675,978.64	-	-	8,789,675,978.64
股权激励公积(注1)	-	106,235,711.84	-	106,235,711.84
其他资本公积(注2)	288,717,649.53	-	-	288,717,649.53
合计	9,078,393,628.17	106,235,711.84	-	9,184,629,340.01

注1 根据本公司股东大会于2011年4月8日审议批准, 本公司于2011年4月25日起实行一项股票期权计划。本公司在等待期内的每个资产负债表日, 以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础, 按照权益工具在授予日的公允价值, 将当期取得的服务计入相关资产成本或当期费用, 同时计入资本公积, 详见附注(四)23。

注2 其他资本公积主要为执行首期限限制性股票激励计划形成的资本公积。

万科企业股份有限公司
财务报表附注
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

(十三) 母公司财务报表主要项目附注 (续)

15 盈余公积

见附注(七)32。

16 未分配利润

项目	金额	提取或 分配比例
年初未分配利润	1,247,238,484.18	-
加: 本年归属于母公司所有者的净利润	4,372,887,322.93	-
减: 提取法定盈余公积	437,288,732.29	10%
提取任意盈余公积	2,623,732,393.76	60%
分配普通股股利	1,099,521,021.80	-
年末未分配利润	1,459,583,659.26	

本年未对年初未分配利润进行过调整。

17 营业收入和成本

(1) 营业收入

项目	2011 年	2010 年
主营业务收入	605,203,860.61	537,958,448.87
其他业务收入	3,239,997.51	6,092,143.64
营业总收入	608,443,858.12	544,050,592.51
营业成本	3,587,636.29	1,395,820.70

(2) 主营业务(分行业)

行业名称	2011 年		2010 年	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
运营服务费	605,203,860.61	-	537,958,448.87	-

万科企业股份有限公司
 财务报表附注
 (除特别注明外，金额单位为人民币元)

(十三) 母公司财务报表主要项目附注 (续)

17 营业收入和成本 (续)

(3) 公司前五名客户的营业收入情况

客户名称	营业收入总额	占公司全部营业收入的比例
北京万科企业有限公司	31,662,697.58	5.20%
沈阳万科房地产开发有限公司	28,742,800.00	4.72%
天津万港置业有限公司	27,086,126.55	4.45%
广州市万科房地产有限公司	17,928,037.30	2.95%
南京金域蓝湾置业有限公司	17,138,914.47	2.82%
合计	122,558,575.90	20.14%

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

18 营业税金及附加

项目	2011 年	2010 年
营业税	52,144,650.07	53,489,551.72
城市维护建设税	3,800,174.77	595,771.81
教育费附加	2,547,535.93	1,517,828.46
其他	207,655.43	28,476.93
合计	58,700,016.20	55,631,628.92

万科企业股份有限公司
财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

(十三) 母公司财务报表主要项目附注 (续)

19 财务费用

项目	2011 年	2010 年
利息支出	2,847,702,691.46	2,672,268,540.47
减：资本化利息	-	-
净利息支出	2,847,702,691.46	2,672,268,540.47
减：利息收入	3,168,102,945.46	2,594,268,379.93
利息收支净额	(320,400,254.00)	78,000,160.54
汇兑损益	1,779,964.86	210,134.30
其他	66,031,630.82	70,519.00
合计	(252,588,658.32)	78,280,813.84

20 资产减值损失转回

项目	2011 年	2010 年
坏账损失转回	(4,737,425.67)	(132,997,778.85)
合计	(4,737,425.67)	(132,997,778.85)

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

21 投资收益

(1) 投资收益明细

项目	2011 年	2010 年
成本法核算的长期股权投资收益	4,343,433,016.83	2,868,202,645.85
权益法核算的长期股权投资收益	170,917,091.97	82,032,440.11
处置长期股权投资产生的投资收益	8,785,033.84	124,750,426.95
处置金融资产产生的投资收益	-	72,593,621.30
合计	4,523,135,142.64	3,147,579,134.21

万科企业股份有限公司
财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

(十三) 母公司财务报表主要项目附注 (续)

21 投资收益(续)

(2) 按成本法核算的前五名长期股权投资收益

被投资单位	2011 年	2010 年	本年比上年增减 变动的的原因
上海万科投资管理有限公司	1,883,781,216.17	1,221,645,719.18	子公司分红
深圳市万科房地产有限公司	525,350,000.00	-	子公司分红
广州市万科房地产有限公司	423,965,249.78	315,720,360.78	子公司分红
宁波万科房地产开发有限公司	307,071,449.22	112,920,581.63	子公司分红
成都万科房地产有限公司	223,943,503.10	293,250,298.15	子公司分红
合计	3,364,111,418.27	1,943,536,959.74	

(3) 按权益法核算的长期股权投资收益

被投资单位	2011 年	2010 年	本年比上年增 减变动的的原因
中航万科有限公司	170,880,902.36	82,035,036.87	被投资公司盈利 增加
云南万科城投房地产有限公司	85,233.58	1,122.75	
上海尊怡物业服务有限公司	-	(3,719.51)	
重庆两江万科投资有限公司	(49,043.97)	-	
合计	170,917,091.97	82,032,440.11	

万科企业股份有限公司
财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

(十三) 母公司财务报表主要项目附注 (续)

22 现金流量表项目注释

将净利润调节为经营活动的现金流量

项目	2011 年	2010 年
净利润	4,372,887,322.93	3,083,108,153.24
加：资产减值损失冲回	(4,737,425.67)	(132,997,778.85)
固定资产折旧	8,344,640.20	59,197,363.96
处置固定资产损失	118,559.80	38,400.06
财务费用	(252,588,658.32)	78,280,813.84
投资收益	(4,523,135,142.64)	(3,147,579,134.21)
递延所得税负债减少	-	(15,369,480.07)
收到股权激励基金	-	468,728,083.89
本年股权激励摊销	106,235,711.84	-
经营性应收项目的减少	(8,979,577,176.41)	(14,073,972,387.09)
经营性应付项目的增加	13,377,742,229.70	10,523,036,085.53
经营活动产生的现金流量净额	4,105,290,061.43	(3,157,529,879.70)

(十四) 补充资料

1 当期非经常损益明细表

项目	金额
非流动资产处置损益	2,900,631.43
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	(1,987,290.76)
除上述各项之外的其他营业外净收入	39,765,091.70
出售、处理部门或投资单位收益	35,395,144.49
所得税影响额	(10,007,991.17)
少数股东权益影响额(税后)	(8,121,863.94)
合计	57,943,721.75

各非经常性损益项目以税前金额列示。

万科企业股份有限公司
财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

(十四)补充资料(续)

2 境内外会计准则下会计数据的差异

- (1) 同时按照国际会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中归属于母公司所有者的净利润和净权益差异情况

	归属于母公司所有者的净利润		归属于母公司所有者的净权益	
	2011年	2010年	2011年12月31日	2010年12月31日
按中国会计准则	9,624,875,268.23	7,283,127,039.15	52,967,795,010.41	44,232,676,791.11
按国际会计准则	9,624,875,268.23	7,283,127,039.15	52,967,795,010.41	44,232,676,791.11

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

- (3) 净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率(%)	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	19.83%	0.88	0.88
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	19.71%	0.87	0.87