

股票简称：万科 A 万科 B

股票代码：000002 200002



注册地址：深圳市福田区梅林路 63 号

增发招股意向书

保荐人（主承销商）：中信证券股份有限公司

副主承销商：中信建投证券有限责任公司

中国建银投资证券有限责任公司

财务顾问：海通证券股份有限公司

增发招股意向书公告时间：二〇〇七年八月二十二日

发行人董事、监事、高管人员声明

本公司全体董事、监事、高级管理人员承诺本招股意向书及其摘要不存在任何虚假、误导性陈述或重大遗漏，并保证所披露信息的真实、准确、完整。

本公司负责人、主管会计工作负责人及会计机构负责人（会计主管人员）保证本招股意向书及其摘要中财务会计报告真实、完整。

证券监督管理机构及其他政府部门对本次发行所作的任何决定，均不表明其对本公司所发行证券的价值或者投资人的收益作出实质性判断或者保证。任何与之相反的声明均属虚假不实陈述。

根据《证券法》的规定，证券依法发行后，本公司经营与收益的变化，由本公司自行负责，由此变化引致的投资风险，由投资者自行负责。

重大事项提示

一、根据公司 2006 年度股东大会决议，本次发行前的滚存利润由公司本次发行后的新老股东共享。

二、需提请投资者特别关注的风险：

1、宏观调控深入引致的风险

近年来，国家出台了一系列的政策法规，利用行政、税收、金融、信贷等多种手段从土地供应、住宅市场的供给与需求等各个方面对房地产市场进行宏观调控。从未来发展趋势来看，国家对房地产市场的宏观调控将成为行业的常态。如果公司不能适应宏观调控政策的变化，则有可能对公司的经营管理、未来发展造成不利的影响。

2、公司规模快速扩大引致的风险

近年来，公司的业务规模快速发展，目前公司已经进入全国 27 个城市进行房地产住宅开发。过去的三年，公司主营业务收入和净利润的复合增长速度分别为 40.9%、58.4%；2004 年、2005 年和 2006 年子公司数量分别为 60 家、83 家和 156 家；开工面积分别为 240.4 万平方米、259.3 万平方米和 500.6 万平方米。公司经营规模的持续扩大、地产经营区域的逐步拓宽对公司的经营管理能力、风险控制能力、筹资能力和人力资源储备等都提出了更高的要求。

3、主要股东变更的风险

截止 2006 年 12 月 31 日，公司第一大股东——华润股份及其关联公司共持有公司股份 712,334,350 股，持股比例为 16.30%，公司的股权集中度相对较低。在资本市场全流通的背景下，公司存在主要股东变更而引起的公司管理层变动、以及企业发展战略和经营策略不稳定等风险。

目 录

第一节 释义.....	5
第二节 本次发行概况.....	7
一、本次发行的基本情况.....	7
二、本次发行的有关机构.....	9
第三节 风险因素.....	13
一、宏观调控深入引致的风险.....	13
二、快速发展所引致的风险.....	14
三、经营风险.....	15
四、财务风险.....	17
五、市场风险.....	17
六、募集资金投向项目的风险.....	18
七、其他风险.....	18
第四节 发行人基本情况.....	20
一、本次发行前公司的股本情况.....	20
二、公司的组织结构及对外投资情况.....	21
三、公司第一大股东的基本情况.....	26
四、房地产行业的基本情况.....	27
五、公司主营业务基本情况.....	51
六、公司主营业务具体情况.....	54
七、公司主要的固定资产、无形资产情况.....	79
八、公司拥有的特许经营权情况.....	80
九、公司境外经营情况.....	80
十、公司自上市以来历次筹资、派现及净资产变化情况.....	81
十一、近三年公司第一大股东做出的承诺及承诺履行情况.....	82
十二、公司的股利分配情况.....	82
十三、公司董事、监事、高级管理人员基本情况.....	84
第五节 同业竞争与关联交易.....	95
一、同业竞争.....	95

二、关联方及关联关系.....	95
三、近三年关联交易情况.....	97
第六节 财务会计信息.....	102
一、最近三年合并会计报表.....	102
二、最近三年母公司会计报表.....	107
三、最近三年合并报表范围的变化.....	111
四、最近一年境内外财务报表差异调节表.....	114
五、2006 年度新旧会计准则差异调节表和注册会计师的审阅意见.....	115
六、最近三年主要财务指标.....	118
第七节 管理层讨论与分析.....	120
一、财务状况分析.....	120
二、盈利能力分析.....	139
三、现金流量分析.....	146
四、资本性支出分析.....	150
五、会计制度、会计政策变更及其影响.....	151
六、目前公司的重大或有事项及承诺事项.....	153
七、未来业务发展目标.....	153
第八节 本次募集资金运用.....	155
一、本次募集资金总量及依据.....	155
二、本次募集资金投向项目基本情况.....	156
第九节 历次募集资金运用.....	176
一、近 5 年内募集资金运用的基本情况.....	176
二、前次募集资金实际使用情况.....	177
第十节 董事及其有关中介机构声明.....	181
第十一节 备查文件.....	194

第一节 释义

除非特别提示，本增发招股意向书的下列词语含义如下：

公司、本公司、发行人、万科	指	万科企业股份有限公司
华润股份	指	华润股份有限公司，为本公司第一大股东
中国华润	指	中国华润总公司，为华润股份的控股股东
华润集团	指	华润（集团）有限公司，为华润股份之全资子公司
华润置地	指	华润置地有限公司，为华润集团之控股子公司
上海南都	指	上海南都置地有限公司
苏州南都	指	苏州南都建屋有限公司
浙江万科南都	指	浙江万科南都房地产有限公司，原名为浙江南都房产集团有限公司，南都房产集团有限公司
中桥	指	上海中桥基建（集团）股份有限公司
南都实业	指	上海南都实业投资有限公司
南都控股	指	南都集团控股有限公司
中桥方	指	上海中桥基建（集团）股份有限公司、上海南都实业投资有限公司、南都集团控股有限公司的合称
万科香港	指	万科地产（香港）有限公司
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
深交所	指	深圳证券交易所
本次发行、本次增发	指	本公司本次向不特定对象公开募集 A 股股票的行为
招股意向书	指	本增发招股意向书
包销	指	截至本次新股发行期结束，如果社会公众认购的新股数额小于本公司发行的数额，剩余新股将由承销团按新股发行价全部买进
公司原 A 股股东	指	股权登记日下午收市时在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司登记在册的本公司 A 股

	指	股东
保荐人、主承销商、中信证券承销团	指	中信证券股份有限公司 由主承销商为承销本次发行而组织的承销机构的总称
律师事务所	指	广东信达律师事务所
会计师事务所	指	毕马威华振会计师事务所
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《上市规则》	指	《深圳证券交易所股票上市规则》
《公司章程》	指	《万科企业股份有限公司章程》
公司股东大会	指	万科企业股份有限公司股东大会
公司董事会	指	万科企业股份有限公司董事会
中信资本	指	中信资本投资有限公司
中粮集团	指	中粮集团有限公司，原名为中国粮油食品（集团）有限公司
中粮地产	指	中粮地产（集团）股份有限公司
容积率	指	指建设用地内的总建筑面积为规划建设用地面积的倍数
五证	指	预售商品房必备的五种证件，含国有土地使用证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证及商品房预售许可证
近三年、报告期	指	2004年、2005年、2006年
预售	指	房地产开发企业将正在建设中的房屋预先出售给承购人，由承购人支付定金或房价款的行为
元	指	如无特别说明，为人民币元

第二节 本次发行概况

一、本次发行的基本情况

(一) 发行人基本情况

法定名称：万科企业股份有限公司
英文名称：CHINA VANKE CO., LTD.
注册地址：深圳市福田区梅林路 63 号
股票上市地：深圳证券交易所
股票简称及代码：万科 A 000002
万科 B 200002

法定代表人：王石

成立时间：1984 年 5 月 30 日

办公地址：深圳市福田区梅林路 63 号

邮政编码：518049

电 话：0755-25606666

传 真：0755-25531696

公司网址：[http:// www.vanke.com](http://www.vanke.com)

电子信箱：IR@vanke.com

(二) 本次发行的基本情况

1、本次发行核准情况

本次发行经公司 2007 年 3 月 16 日召开的第十四届董事会第九次会议表决通过，并经 2007 年 4 月 13 日召开的 2006 年度股东大会表决通过。

董事会决议公告和股东大会决议公告分别刊登在 2007 年 3 月 20 日、2007 年 4 月 16 日的《中国证券报》、《证券时报》和《上海证券报》上。

本次发行已经中国证监会证监发行字[2007]240 号文核准。

2、发行股票类型：人民币普通股（A 股）

3、每股面值：1.00 元

4、发行数量：不超过 317,158,261 股

5、发行价格：31.53 元/股

6、预计募集资金量：1,000,000 万元

7、预计募集资金净额： 万元

8、募集资金专项存储账户：

帐户名称：万科企业股份有限公司

账 号：44201504200059000888

开户银行：中国建设银行深圳市分行黄贝岭支行

9、发行方式：本次增发采取原 A 股股东全额优先认购，原 A 股股东优先认购后剩余部分采用网上、网下定价发行相结合的方式发行。

10、发行对象：持有深圳证券交易所 A 股股票账户的自然人和机构投资者（国家法律、法规禁止者除外）。

11、承销方式及承销期：

本次发行由保荐人（主承销商）中信证券组织的承销团以余额包销方式承销；
承销期的起止时间：自 2007 年 8 月 22 日至 2007 年 9 月 1 日止。

12、发行费用

项 目	金额（万元）
承销及保荐费用	
律师费	100
会计师费用	66
发行推介和验资费用	25
信息披露费用	240
登记托管费	32
合 计	

注：发行费用可能会根据本次发行的实际情况有所调整。

13、本次增发发行日程安排

本次增发发行期间的主要日程与停牌安排如下（如遇不可抗力则顺延）：

日期	发行安排	停牌安排
T-2 (8月22日)	刊登增发招股意向书摘要、增发 A 股发行公告、网上路演公告	上午 9:30-10:30 万科 A、B 股停牌，其后正常交易
T-1 (8月23日)	网上路演，股权登记日	万科 A、B 股正常交易

T (8月24日)	网上、网下申购日，网下申购定金缴款日 (申购定金到账截止时间为当日下午 17:00 时)	万科 A 股全天停 牌；万科 B 股不 停牌
T+1 (8月27日)	网下申购定金验资	
T+2 (8月28日)	网上申购资金验资，确定网上、网下发行 股数，计算除原 A 股股东优先认购外的网 上、网下配售比例	
T+3 (8月29日)	刊登发行结果，退还未获配售的网下申购 定金，网下申购投资者根据配售结果补缴 余款(到账截止时间为 T+3 日下午 17:00 时)，网上配售股票发售	万科 A 股上午 9:30-10:30 停牌， 其后正常交易； 万科 B 股正常交 易
T+4 (8月30日)	网上未获配售的资金解冻，网下申购资金 验资，募集资金划入发行人指定账户	万科 A、B 股正 常交易

14、申请上市地：深圳证券交易所

15、本次发行股份的上市流通：本次增发完成后，增发的 A 股股票在办理完股份上市的有关手续后即可上市流通(上市时间另行公告)，无锁定期限制(公司董事、监事及高管所认购股份除外)。

二、本次发行的有关机构

(一) 发行人

名称：万科企业股份有限公司

办公地址：深圳市福田区梅林路 63 号

法定代表人：王石

董事会秘书：肖莉

联系人：吉江华、梁洁

电话：0755-25606666

传真：0755-25531696

(二) 保荐机构(主承销商)

名称：中信证券股份有限公司

办公地址：北京市朝阳区新源南路 5 号京城大厦

法定代表人：王东明

保荐代表人：刘珂滨、宋家俊

项目主办人：董文

项目组成员：张锦胜、江峰、孙荻、屈剑峰

联系人：张锦胜

电话：010-84588888

传真：010-84865610

（三）副主承销商

1、中信建投证券有限责任公司

住所：北京市朝阳区安立路 66 号 4 号楼

法定代表人：黎晓宏

联系人：杨继萍

电话：010-85130998

2、中国建银投资证券有限责任公司

住所：深圳市福田区福华三路深圳国际商会中心 48-50 层

法定代表人：杨小阳

联系人：万新

电话：010-66276803

（四）财务顾问

名称：海通证券股份有限公司

办公地址：上海市淮海中路 98 号

负责人：王开国

联系人：罗晓雷

电话：021-63411558

传真：021-63411627

（五）分销商

1、招商证券股份有限公司

住所：深圳市福田区益田路江苏大厦 A 座 38 至 45 层

法定代表人：宫少林

联系人：王苏望

电话：0755-82943162

2、光大证券有限责任公司

住所：上海市浦东新区浦东南路 528 号上海证券大厦

法定代表人：王明权

联系人：朱晓霞

电话：021-68816000-1888

3、广州证券有限责任公司

住所：广州市先烈中路 69 号东山广场主楼 5 楼

法定代表人：吴志明

联系人：胡瑜萍

电话：020-87322668-313

4、宏源证券股份有限公司

住所：新疆乌鲁木齐市建设路 2 号

法定代表人：汤世生

联系人：洪涛

电话：010-62267799-6613

（六） 发行人律师事务所

名称：广东信达律师事务所

办公地址：深圳市深南大道 4019 号航天大厦 24 层

负责人：许晓光

经办律师：麻云燕、毕敬

联系人：周凌仙

电话：0755-88265288

传真：0755-83243108

（七） 审计机构

名称：毕马威华振会计师事务所

办公地址：北京市东长安街 1 号东方广场东 2 座办公楼 8 层

法定代表人：萧伟强

经办注册会计师：李婉薇、彭菁

联系人：萧志雄

电话：0755-25471000

传真：0755-82668930

（八） 发行人验资机构

名称：深圳南方民和会计师事务所有限责任公司

办公地址：深圳市深南中路 2072 号电子大厦 8 楼

法定代表人：罗本金

经办注册会计师：崔岩、宣宜辰

联系人：刘魁壮

电话：0755-83781047

传真：0755-83780119

（九） 申请上市的证券交易所

名称：深圳证券交易所

办公地址：深圳市深南中路 5045 号

法定代表人：张育军

电话：0755-82083333

传真：0755-82083667

（十） 收款银行

1、交通银行股份有限公司北京三元支行

账户名称：中信证券股份有限公司

账号：110060635018150073159

2、中信银行北京京城大厦支行

账户名称：中信证券股份有限公司

账号：7110210187000007148

（十一） 股票登记机构

名称：中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司

办公地址：深圳市深南中路 1093 号中信大厦 18 楼

法定代表人：陈耀先

电话：0755-25938000

传真：0755-25988122

第三节 风险因素

一、宏观调控深入引致的风险

近年来，国家出台了一系列的政策法规，利用行政、税收、金融、信贷等多种手段从土地供应、住宅市场的供给与需求等各个方面对房地产市场进行宏观调控。从未来发展趋势来看，国家对房地产市场的宏观调控将成为行业的常态。如果公司不能适应宏观调控政策的变化，则有可能对公司的经营管理、未来发展造成不利的影响。

（一）产业调控政策的变化

2007年3月，国务院《政府工作报告》首次提出要形成具有中国特点的住房建设和消费模式，强调要运用政府调控和市场机制规范房地产市场的发展，并且提出房地产业应重点发展面向广大群众的普通商品住房，建立健全廉租房制度，改进和规范经济适用房制度。预计在政府加强对房地产调控的情况下，房地产市场将形成保障性住房体系和市场化住房体系并存的局面。新的调控方向将带来房地产业的变革，冲击房地产市场的竞争格局，从而为公司的生产经营带来一定的不确定性。

（二）对住宅供给的宏观调控

2006年5月，国务院九部委《关于调整住房供应结构稳定住房价格的意见》提出了限套型、限房价的政策，要求自2006年6月1日起，凡新审批、新开工的商品住房建设，套型建筑面积90平方米以下住房（含经济适用住房）面积所占比重，必须达到开发建设总面积的70%以上。上述政策的贯彻实施将对房地产市场的供给结构产生深刻的影响，从而对公司的市场开发能力提出了更高的要求。

（三）土地增值税清算政策

2006年12月28日，国家税务总局颁布《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》，对加强房地产开发企业土地增值税清算管理工作做出了规定，要求土地增值税以国家有关部门审批的房地产开发项目为单位进行清算，对于分期开发的项目，以分期项目为单位清算。国家在这之前已经颁布《中华人民共和国土地增值税暂行条例》及《土地增值税暂行条例实施细则》，新的通知是对暂行条例及实施细则的重新明确，在缴纳标准等方面与以往规定并无重

大变化。但是政策的严格执行可能降低公司利润，收紧公司现金流。

（四）土地调控政策的风险

近年来，国家从土地供给数量、土地供给方式、土地供给成本等方面加强了对土地的宏观调控。

土地数量方面，2004年《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》提出，要严格控制建设用地增量，建立和完善符合我国国情的最严格的土地管理制度。

土地供给方式方面，经营性土地使用权已经建立招标、拍卖、挂牌的出让方式。2006年5月，国土资源部发布《关于当前进一步从严土地管理的紧急通知》，明确房地产开发用地必须采用招标、拍卖、挂牌方式公开出让。

土地供给成本方面，2006年11月，财政部、国土资源部、中国人民银行发布《关于调整新增建设用地土地有偿使用费政策的通知》，从2007年1月1日起，新批准新增建设用地的土地有偿使用费征收标准在原有基础上提高1倍。

预计未来国家将继续执行严格的土地政策，耕地保护的红线不会放松，这可能导致城市扩张受到限制，土地出让总量减少，由于土地是开发住宅的必需资源，这对于未来的市场供求将产生重大影响。

（五）金融调控政策的风险

近年来，国家对房地产开发信贷进行了系列调控政策。

2006年5月，《关于调整住房供应结构稳定住房价格的意见》要求，对项目资本金比例达不到35%等贷款条件的房地产企业，商业银行不得发放贷款；各地也在出台预售款监管制度，房地产开发企业商品房预售款必须开设专用账户，专款专用；同时，国家也在采取缩紧银根的政策，自2004年4月至2007年4月，国家7次宣布上调银行存款准备金率，由7%上调到10.5%。上述金融调控政策的变化需要公司具有更强的资本实力和更宽的融资渠道，并对公司资金的运用效率产生了影响。

此外，国家也在不断调整存贷款利率。自2004年10月至2007年3月，国家4次宣布上调一年期存贷款基准利率，一年期贷款基准利率由5.31%提高到6.39%。该项政策的调整提高了公司资金的使用成本。

二、快速发展所引致的风险

近年来，公司的业务规模快速发展，目前公司已经进入全国27个城市进行

房地产开发。过去的三年，公司的主营业务收入、净利润复合增长速度分别为 40.9%、58.4%；2004 年、2005 年和 2006 年子公司数量分别为 60 家、83 家和 156 家；开工面积分别为 240.4 万平方米、259.3 万平方米和 500.6 万平方米。经营规模的持续扩大、地产经营区域的逐步拓宽对公司的经营管理能力、风险控制能力、筹资能力和人力资源储备都提出了更高的要求。

1、虽然公司对于子公司运营管理有一套完善的内部管理机制，但如果内部管理机制不能适应子公司数量增多的要求，则可能带来管理失控的风险；

2、以股权收购方式获取更多的项目资源是公司近年来快速发展的途径，但是已收购的公司可能面临收购前有关法律手续不完善的问题，从而有可能对公司的项目推进、经营发展及业绩造成不利的影响；

3、房地产属于资金密集型行业，业务规模的扩大对公司的资金规模提出更高的要求，如果公司的筹资能力不能适应公司的资金需求，则会对公司造成较大的影响；

4、人才是公司业务迅速发展的保障，如果公司内部激励机制和约束机制不健全，将难以吸引人才和激发员工的积极性，这必然会影响公司的发展。

三、经营风险

（一）子公司管理控制的风险

公司总部不负责实际业务操作，房地产开发业务主要由控股子公司负责经营，这种经营模式使公司在业务、财务与资金、人事方面存在潜在的管理与控制风险。

（二）合作开发经营的风险

近年来，公司改变了以前项目基本上是独资开发的局面，开始在部分项目采取合作开发的模式。公司相继与中信资本、中粮集团、新加坡政府产业投资有限公司（GIC RE）、华润（集团）有限公司、中国航空工业第一集团公司等公司进行了项目合作或者达成战略合作意向。本次募集资金投向项目中，广州白云区金沙洲项目由公司与中粮地产合作开发，杭州西湖区蒋村西溪项目由公司与坤和建设集团有限公司合作开发。合作开发对于公司获取项目资源、拓宽融资渠道具有重要的作用，但同时合作开发也具有一定的风险，如果合作各方在履行合作合同时产生了争议和纠纷，则项目进度将会受到较大影响。

（三）工程质量的風險

房地產項目開發涉及了勘探、設計、施工和材料等諸多方面，儘管本公司擁有多年項目開發經驗，建立並完善了質量管理體系和控制標準，但其中任何一方面的紕漏都可能導致工程質量問題，這不僅將影響公司的利潤，而且還將對公司的品牌、聲譽和市場形象造成不利影響。

（四）項目開發的風險

房地產開發項目具有涉及環節多、開發時間長和投資金額大的特點，易受外部環境因素的影響，既包括受開發過程中其他合作方例如調研、設計、施工、材料供應和營銷策劃等多個單位的制約，也包括受到市政規劃調整等外部條件變化的影響。這既可能造成因為設計、施工條件、環境條件變化等因素導致開發成本提高的風險，也可能因為外部環境的變化造成土地的閒置或者對項目的進度造成不利的影響。

例如，2004 年公司公開發行總額為 19.9 億元的可轉債，其中一個擬募投項目為上海七寶 53# 地塊。該項目毗鄰規劃中地鐵 9 號線，原計劃地鐵工程通過地塊後即開工。但上海市政府為修建地鐵，開挖交通幹線漕寶路，為滿足交通需求，政府決定在本地塊 1/3 的面積上設置臨時市政道路，以保證市政交通順暢，因此上述地塊要到 2007 年地鐵通車、臨時市政道路取消後才能移交給公司。從目前情況來看，儘管該項目開發進度被迫延遲，不過交通條件的改善極大提升了地塊價值，預計未來收益率將高於承諾水平。

（五）跨地區經營的風險

作為全國性房地產綜合開發商，公司在廣州、深圳、上海、杭州、南京、成都、天津、武漢、大連等多個城市擁有房地產開發項目，由於房地產開發的地域性非常強，各地氣候、地質條件、居民生活習慣、購房偏好、市場情況、地方開發政策和管理法規等都相互存在一定的差異，因此，為了保證項目開發的順利進行，公司必須適應當地開發環境，否則將面臨一定的經營風險。

（六）土地、原材料、設備等要素價格上漲的風險

房地產開發成本主要受土地、原材料、設備等要素價格的影響，如果要素價格上漲，則將導致公司開發成本的增加，影響公司的經營業績。

（七）銷售風險

个人购房已成为市场主流，市场需求日趋多元化和个性化，购房者对房地产产品和服务的要求越来越高，如果公司在项目定位、规划设计等方面不能准确把握消费者需求变化并做出快速反应，就可能造成产品积压，形成资金压力；此外，2006年《关于调整住房供应结构稳定住房价格的意见》要求，除套型建筑面积90平方米以下的住房仍执行首付比例20%的规定外，个人住房按揭贷款首付款比例不得低于30%。此规定及未来可能出台的关于首付的其他法规，将可能对公司的销售构成一定的风险。

（八）技术创新的风险

公司在国内房地产业具有领先地位，长期重视学习、引进和研究开发新产品和新理念。新技术虽然在提高生产效率、降低生产成本、提升产品附加值等方面具有积极意义，但是也可能带来技术应用、推广上的风险。

四、财务风险

（一）担保风险

公司的下属房地产经营子公司按房地产经营惯例为商品房购房者提供抵押贷款担保，截止2006年12月31日，累计余额为人民币113.71亿元，其中主要为阶段性担保，阶段性担保余额为人民币104.69亿元。如果担保期间购房者没有履行债务人责任，在担保期内未继续偿还银行贷款，且其抵押物价值不足以抵偿相关债务，本公司将承担一定的经济损失。

（二）负债率较高的风险

截至2006年12月31日，公司合并资产负债率为64.94%，公司的负债率位于同行业上市公司平均水平。随着公司规模的迅速扩大，资产负债结构对公司而言愈发重要。如果负债水平不能保持在合理的范围内，公司将面临一定的财务风险。

五、市场风险

（一）宏观经济、行业周期的风险

宏观经济呈现周期性波动，而房地产业的发展受到宏观经济周期的影响。能否对经济的发展周期有合理的预期，并针对经济发展周期各个阶段的特点相应调整公司的经营行为，在一定程度上影响着公司的经营状况。

（二）市场竞争的风险

经过二十多年的发展，国内房地产市场集中度逐渐提高，房地产企业在品牌、规模和资金等方面的竞争也日趋激烈。

另外，众多国际知名、实力雄厚的房地产开发企业进入中国，房地产行业的竞争将进一步加剧。由此，公司未来将面临较大的行业竞争风险和经营压力。

六、募集资金投向项目的风险

（一）募集资金使用的风险

公司房地产开发业务主要由控股子公司负责经营，本次募集资金到位后，也将交由子公司使用。如果子公司对募集资金使用不当，公司对募集资金控制不到位，则会产生募集资金使用不当的风险。

（二）募集资金到位后净资产收益率下降的风险

本次发行募集资金到位后公司的净资产将较 2006 年 12 月 31 日 148.82 亿元的净资产值有较大幅度的提高。由于房地产开发项目具有一定的周期，项目产生效益需要一定的时间，因此发行完成后预计短时间内公司将面临因净资产增长较快而引发净资产收益率下降的风险。

七、其他风险

（一）主要股东变更的风险

截止 2006 年 12 月 31 日，公司第一大股东——华润股份及其关联公司共持有公司股份 712,334,350 股，持股比例为 16.30%。因此，公司的股权集中度相对较低。在资本市场全流通的背景下，公司存在主要股东变更而引起公司管理层变动、以及发展战略和经营策略不稳定的风险。

（二）环保因素

我国目前对环境保护的力度趋强，对原材料、供热、用电、排污等诸多方面提出了更高的要求，不排除在未来几年会颁布更加严格的环保法律、法规，因此存在由于国家环保政策的变化对公司经营带来不利影响的风险。

（三）信息管理系统的风险

信息管理系统是现代企业管理的先进思想和管理手段，公司通过信息化管理来实行规范化和专业化的管理。如果信息管理系统的安全性出现问题，则有可能

造成数据的丢失或篡改，从而影响公司正常的生产经营。

第四节 发行人基本情况

一、本次发行前公司的股本情况

(一) 本次发行前公司的股本结构

截止 2006 年 12 月 31 日，本公司的股本结构如下：

股份类别	数量（股）	比例
一、有限售条件的股份		
1、国家及国有法人持股	275,330,444	6.30%
2、境内法人持股	290,000,000	6.64%
3、境内自然人持股	2,415,578	0.05%
4、外资持股	0	0.00%
有限售条件股份合计	567,746,022	12.99%
二、无限售条件股份		
1、人民币普通股	3,254,254,617	74.47%
2、境内上市外资股	547,898,112	12.54%
无限售条件股份合计	3,802,152,729	87.01%
三、股份总数	4,369,898,751	100.00%

(二) 本次发行前公司前 10 大股东持股情况

截止 2006 年 12 月 31 日，本公司前十大股东持股情况如下：

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

截止 2006 年 12 月 31 日，本公司前十名无限售条件股东持股情况如下：

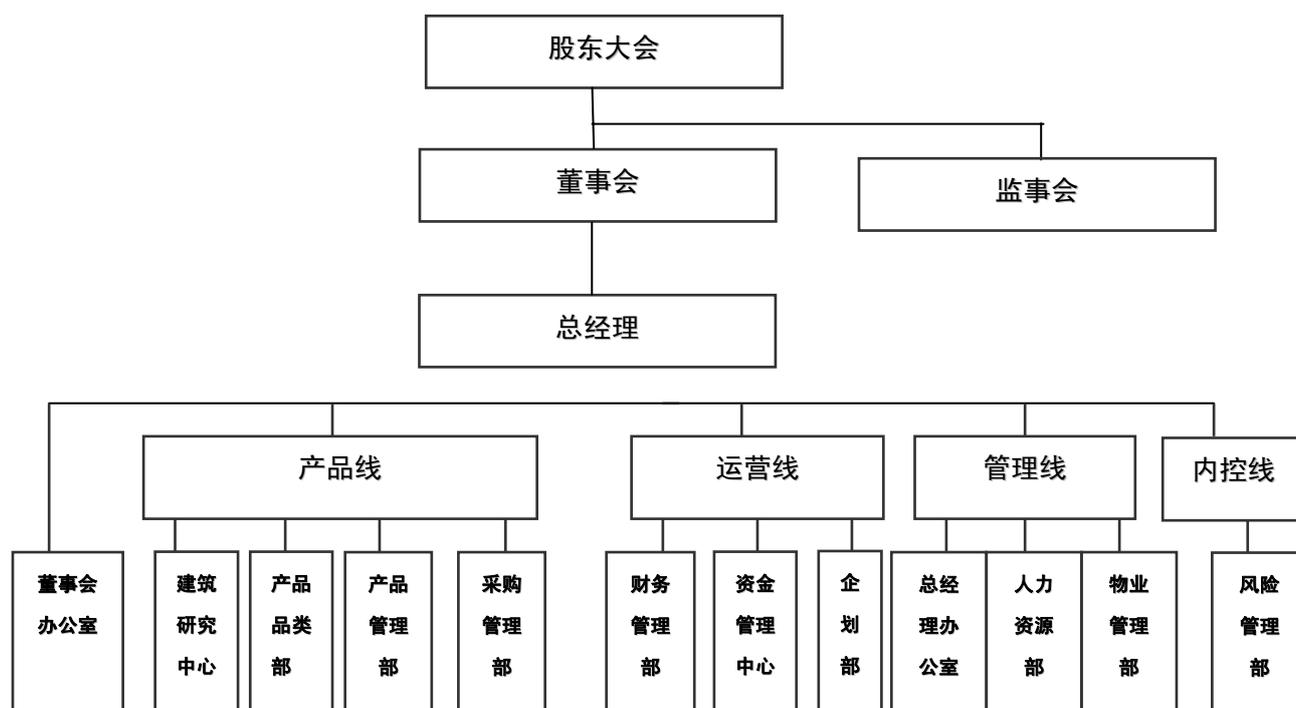
股东名称	持有无限售条件 股份数量（股）	股份种类
华润股份有限公司	360,173,030	人民币普通股（A股）
南方绩优成长股票型证券投资基金	78,718,639	人民币普通股（A股）
CLSA LIMITED	76,830,876	境内上市外资股（B股）
刘元生	58,446,317	人民币普通股（A股）
中国人寿保险股份有限公司一分红一个人分红-005L-FH002 深	56,342,298	人民币普通股（A股）
南方高增长股票型开放式证券投资基金	52,501,224	人民币普通股（A股）
UBS AG	50,123,723	人民币普通股（A股）
TOYO SECURITIES ASIA LIMITED-A/C CLIENT.	47,305,168	境内上市外资股（B股）
易方达平稳增长证券投资基金	46,352,127	人民币普通股（A股）
南方避险增值基金	41,576,982	人民币普通股（A股）

上述股东关联关系或一致行动的说明：

- 1、CLSA LIMITED 所持的 76,830,876 股 B 股为华润（集团）有限公司实际持有，华润（集团）有限公司是华润股份有限公司的全资子公司；
- 2、南方绩优成长股票型证券投资基金、南方高增长股票型开放式证券投资基金、南方避险增值基金同为南方基金管理有限公司管理的基金。

二、公司的组织结构及对外投资情况

（一）公司的内部组织结构图



（二）公司控股子公司情况

公司目前的控股子公司包括房地产开发公司、物业管理公司以及其他与地产业务相关的投资或服务公司。截止 2006 年 12 月 31 日，公司控股子公司共计 156 家，其中主要房地产开发公司、主要物业管理公司及其他与地产业务相关的主要投资或服务公司基本情况如下：

1、主要房地产公司

	公司	注册地	法定 代表人	币别	注册资本	拥有权益		主营业务
						直接	间接	
1	深圳市万科房地产有限公司	深圳市	徐洪舸	人民币	600,000,000.00	95%	5%	房地产开发
2	深圳万科置业有限公司	深圳市	徐洪舸	人民币	80,000,000.00	-	100%	房地产开发和经营
3	深圳市万科东海岸房地产开发有限公司	深圳市	徐洪舸	人民币	10,000,000.00	-	100%	房地产开发和经营
4	深圳市万科东海岸实业有限公司	深圳市	徐洪舸	人民币	10,000,000.00	-	100%	房地产开发和经营
5	深圳市万科溪之谷房地产有限公司	深圳市	徐洪舸	人民币	10,000,000.00	-	60%	房地产开发和经营
6	深圳市万科第五园房地产有限公司	深圳市	徐洪舸	人民币	10,000,000.00	-	100%	房地产开发和经营
7	深圳万科南城房地产有限公司	深圳市	徐洪舸	人民币	10,000,000.00	-	90%	房地产开发和经营
8	惠州市万科房地产有限公司	惠州市	徐洪舸	人民币	10,000,000.00	-	100%	房地产开发
9	深圳万科城房地产开发有限公司	深圳市	徐洪舸	美元	12,100,000.00	-	100%	房地产开发经营
10	深圳市万科九州房地产开发有限公司	深圳市	徐洪舸	人民币	10,000,000.00	-	90%	房地产开发经营
11	深圳市温馨花园房地产开发有限公司	深圳市	徐洪舸	人民币	10,000,000.00	-	100%	房地产开发经营
12	厦门市万科房地产有限公司	深圳市	徐洪舸	人民币	20,000,000.00	-	100%	房地产开发经营
13	深圳市万科城市风景房地产开发有限公司	深圳市	徐洪舸	人民币	10,000,000.00	-	100%	房地产开发经营
14	深圳万科新城房地产开发有限公司	深圳市	徐洪舸	美元	6,250,000.00	-	100%	房地产开发经营
15	深圳万科兴业房地产开发有限公司	深圳市	徐洪舸	人民币	10,000,000.00	-	90%	房地产开发经营
16	深圳万科北城房地产开发有限公司	深圳市	徐洪舸	美元	1,000,000.00	-	100%	房地产开发经营
17	佛山市万科房地产有限公司	佛山市	徐洪舸	人民币	80,000,000.00	20%	80%	房地产开发和经营
18	鹏利国际置业（广州）有限公司	广州市	杜晶	港币	85,550,000.00	-	100%	房地产开发
19	广州市万科房地产有限公司	广州市	徐洪舸	人民币	50,000,000.00	90%	10%	房地产开发
20	广州市万科置业有限公司	广州市	徐洪舸	人民币	30,000,000.00	-	100%	房地产开发
21	广州市万科星房地产有限公司	广州市	杜晶	美元	18,600,000.00	-	50%	房地产开发经营
22	广州市鹏万房地产有限公司	广州市	孙忠人	人民币	200,000,000.00	-	50%	房地产开发
23	东莞市万科房地产有限公司	东莞市	徐洪舸	人民币	20,000,000.00	-	100%	房地产开发
24	东莞松山居置业有限公司	东莞市	周彤	人民币	10,000,000.00	-	60%	房地产开发经营
25	东莞市阳光房地产开发公司	东莞市	周彤	人民币	25,000,000.00	-	100%	房地产开发经营
26	中山市万科房地产有限公司	中山市	徐洪舸	美元	12,000,000.00	-	100%	房地产开发
27	珠海市万科房地产有限公司*	珠海市	娄英平	人民币	10,000,000.00	-	100%	房地产开发

28	珠海市珠宾置业发展有限公司	珠海市	杜秀敏	人民币	109,000,000.00	-	100%	房地产开发
29	佛山市万科置业有限公司	佛山市	徐洪舸	人民币	20,000,000.00	-	100%	房地产开发和经营
30	佛山市顺德区万科置业有限公司	佛山市	刘军	人民币	10,000,000.00	-	100%	房地产开发和经营
31	上海万科房地产集团有限公司	上海市	刘爱明	人民币	800,000,000.00	90%	10%	房地产开发、装潢
32	上海万科浦东置业有限公司	上海市	刘爱明	人民币	100,067,000.00	-	100%	房地产开发、装潢
33	上海万科宝山置业有限公司	上海市	刘爱明	人民币	50,000,000.00	-	100%	房地产开发、装潢
34	上海华欧房地产有限公司	上海市	刘爱明	人民币	8,000,000.00	-	100%	房地产开发、装潢
35	上海万科兰乔置业有限公司	上海市	刘爱明	人民币	10,000,000.00	-	100%	房地产开发、装潢
36	上海南都置地有限公司	上海市	周庆治	人民币	204,090,000.00	-	100%	房地产开发
37	上海天亿房地产发展有限公司	上海市	刘爱明	人民币	50,000,000.00	-	90%	房地产开发
38	上海南都白马房地产开发有限公司	上海市	周庆治	人民币	30,000,000.00	-	100%	房地产开发、 经营、装潢
39	上海万科宝南置业有限公司	上海市	刘爱明	人民币	10,000,000.00	-	100%	房地产开发
40	上海锦桦房地产开发有限公司	上海市	刘爱明	人民币	100,000,000.00	-	90%	房地产开发经营
41	上海锦川房地产开发有限公司	上海市	刘爱明	人民币	100,000,000.00	-	90%	房地产开发经营
42	上海东苑美墅置业有限公司	上海市	沈美琴	人民币	87,957,343.00	-	51%	房地产开发
43	镇江润都置业有限公司	镇江市	刘爱明	人民币	10,000,000.00	-	100%	房地产开发、 经营、装潢
44	镇江润中置业有限公司	镇江市	刘爱明	人民币	10,000,000.00	-	100%	房地产开发、 经营、装潢
45	镇江润桥置业有限公司	镇江市	刘爱明	人民币	10,000,000.00	-	100%	房地产开发、 经营、装潢
46	镇江润南置业有限公司	镇江市	刘爱明	人民币	50,000,000.00	-	100%	房地产开发、 经营、装潢
47	上海蓝山小城置业有限公司	上海市	刘爱明	人民币	10,000,000.00	-	100%	房地产开发
48	上海万科中实房地产有限公司	上海市	刘爱明	人民币	20,000,000.00	-	50%	房地产开发
49	上海万科翔南置业有限公司	上海市	刘爱明	人民币	10,000,000.00	-	100%	房地产开发
50	南京万科置业有限公司	南京市	刘爱明	人民币	150,000,000.00	80%	20%	房地产开发及销售
51	江西万科益达房地产发展有限公司	南昌市	郁亮	人民币	20,000,000.00	50%	-	房地产开发经营
52	无锡万科房地产有限公司	无锡市	丁长峰	人民币	300,000,000.00	60%	-	房地产开发经营
53	无锡新万房地产有限公司	无锡市	陆军	人民币	120,000,000.00	-	100%	房地产开发经营
54	无锡鼎安房地产有限公司	无锡市	陆军	人民币	10,000,000.00	-	100%	房地产开发
55	昆山嘉华投资有限公司	昆山市	丁长峰	人民币	50,000,000.00	-	85%	房地产开发经营
56	宁波万科房地产开发有限公司	宁波市	吴建勇	人民币	150,000,000.00	-	100%	房地产开发经营
57	苏州南都建屋有限公司	苏州	周庆治	人民币	300,000,000.00	-	70%	房地产开发经营

58	苏州万科房地产有限公司	苏州市	陆军	人民币	30,000,000.00	-	100%	房地产开发经营
59	苏州万科置业有限公司	苏州市	刘爱明	美元	42,500,000.00	-	55%	房地产开发经营
60	万科中粮（苏州）置业有限公司	苏州市	陆军	人民币	230,000,000.00	-	51%	房地产开发经营
61	杭州万科置业有限公司	杭州市	丁健	人民币	80,000,000.00	-	100%	房地产开发
62	浙江万科南都房地产有限公司	杭州市	王海光	人民币	150,000,000.00	-	80%	房地产开发经营
63	浙江南都置业股份有限公司	杭州市	王海光	人民币	100,000,000.00	-	100%	房地产开发经营
64	浙江新都房地产开发有限公司	杭州市	朱健华	人民币	20,000,000.00	-	100%	房地产开发
65	杭州南都佑圣房地产开发有限公司	杭州市	朱健华	人民币	10,000,000.00	-	60%	房地产开发
66	杭州黎明房地产开发有限公司	杭州市	王海光	人民币	20,000,000.00	-	100%	房地产开发
67	杭州银都置业有限公司	杭州市	王海光	人民币	20,000,000.00	-	100%	房地产开发
68	杭州良渚文化村开发有限公司	杭州市	王海光	人民币	30,000,000.00	-	100%	房地产开发
69	杭州林庐房地产开发有限公司	杭州市	王海光	人民币	170,000,000.00	-	100%	房地产开发
70	杭州长源旅游发展有限公司	杭州市	王海光	人民币	90,000,000.00	-	100%	房地产开发经营
71	长沙宏程房地产开发有限公司	长沙市	吴晓勇	人民币	20,000,000.00	-	80%	房地产开发经营
72	北京万科企业有限公司	北京市	周卫军	人民币	100,000,000.00	80%	20%	房地产开发
73	北京海开万科房地产开发有限责任公司	北京市	周卫军	人民币	10,000,000.00	60%	40%	房地产开发
74	北京万科置业有限公司	北京市	周卫军	美元	18,400,000.00	-	100%	房地产开发
75	北京万科四季花城房地产开发有限公司	北京市	周卫军	人民币	10,000,000.00	-	100%	房地产开发
76	北京市朝阳区万科房地产开发有限公司	北京市	周卫军	人民币	200,000,000.00	60%	-	房地产开发
77	北京万科中粮假日风景房地产开发有限公司	北京市	孙忠人	人民币	830,000,000.00	-	50%	房地产开发
78	天津万科房地产有限公司	天津市	刘爱明	人民币	168,010,000.00	71%	29%	房地产开发
79	天津万科兴业发展有限公司	天津市	刘爱明	人民币	60,000,000.00	-	100%	房地产开发
80	天津万泰时尚置业有限责任公司	天津市	单小海	人民币	80,000,000.00	-	96%	房地产开发
81	天津兴海房地产开发有限公司	天津市	林少斌	人民币	15,000,000.00	-	55%	房地产开发经营
82	天津万科新湖置业有限公司	天津市	周成辉	人民币	17,000,000.00	75%	25%	房地产开发
83	天津万科新锐房地产有限公司	天津市	周成辉	人民币	120,000,000.00	-	50%	房地产开发
84	天津万科新里程房地产有限公司	天津市	周成辉	人民币	230,000,000.00	-	55%	房地产开发经营
85	沈阳万科房地产开发有限公司	沈阳市	刘爱明	人民币	100,000,000.00	95%	5%	房地产开发
86	沈阳万科城市花园开发有限公司	沈阳市	刘爱明	人民币	12,000,000.00	-	100%	房地产开发
87	沈阳万科四季花城房地产开发有限公司	沈阳市	刘爱明	人民币	10,000,000.00	-	100%	房地产开发
88	沈阳万科金色家园房地产开发有限公司	沈阳市	刘爱明	人民币	10,000,000.00	-	100%	房地产开发
89	沈阳万科浑南房地产开发有限公司	沈阳市	杨涛	人民币	10,000,000.00	-	100%	房地产开发
90	沈阳万科新墅置业有限公司	沈阳市	杨涛	美元	4,520,000.00	-	100%	房地产开发
91	沈阳华姿风尚房地产开发有限公司	沈阳市	杨涛	人民币	1,500,000.00	-	100%	房地产开发

92	沈阳东部置业开发有限公司	沈阳市	杨涛	人民币	10,000,000.00	-	60%	房地产开发
93	长春万科房地产开发有限公司	长春市	杨涛	人民币	50,000,000.00	95%	5%	房地产开发
94	大连万科房地产开发有限公司	大连市	刘爱明	人民币	32,000,000.00	75%	25%	房地产开发
95	大连万科锦绣花城开发有限公司	大连市	刘爱明	人民币	70,000,000.00	65%	35%	房地产开发
96	大连万科城置业有限公司	大连市	陶翀富	美元	42,000,000.00	-	55%	房地产开发
97	鞍山万科房地产开发有限公司	鞍山市	刘爱明	美元	5,172,700.00	35%	65%	房地产开发经营
98	青岛万科银盛泰房地产开发有限公司	青岛市	饶永生	人民币	100,000,000.00	80%	-	房地产开发经营
99	成都万科房地产有限公司	成都市	张海	人民币	80,000,000.00	90%	10%	房地产开发
100	成都万科置业有限公司	成都市	张海	美元	12,100,000.00	-	60%	房地产开发经营
101	成都倍富置业有限责任公司	成都市	张海	人民币	10,000,000.00	-	90%	房地产开发经营
102	成都万科成华置业有限公司	成都市	张海	人民币	10,000,000.00	-	100%	房地产开发经营
103	成都万科高新投资有限公司	成都市	张海	人民币	1,000,000.00	-	100%	房地产开发
104	东莞市万科建筑技术研究有限公司	东莞市	张纪文	人民币	20,000,000.00	-	100%	建筑研究
105	武汉市万科房地产有限公司	武汉市	杨海	人民币	150,000,000.00	95%	5%	房地产开发
106	武汉万科天诚房地产有限公司	武汉市	张旭	美元	12,100,000.00	-	55%	房地产开发

除上述公司外，公司还有 7 家非主要地产公司，注册资本共计 6,740 万元。

2、主要物业管理公司

序号	公司	注册地	法定 代表人	币别	注册资本	公司拥有权益		主营业务
						直接	间接	
1	深圳市万科物业管理有限公司	深圳市	徐洪舸	人民币	6,000,000.00	95%	5%	物业管理、维修服务
2	广州市万科物业管理有限公司	广州市	杜晶	人民币	2,000,000.00	-	100%	物业管理
3	上海万科物业管理有限公司	上海市	徐金明	人民币	15,000,000.00	-	100%	物业管理
4	北京万科物业管理有限公司	北京市	谢炜	人民币	5,000,000.00	-	100%	物业管理
5	天津万科物业管理有限公司	天津市	周成辉	人民币	10,000,000.00	-	100%	房地产物业管理
6	沈阳万科物业管理有限公司	沈阳市	杨涛	人民币	3,000,000.00	-	100%	物业管理
7	成都万科物业管理有限公司	成都市	张海	人民币	5,000,000.00	-	100%	物业管理
8	武汉市万科物业管理有限公司	武汉市	杨海	人民币	12,000,000.00	-	100%	物业管理
9	佛山市万科物业管理有限公司	佛山市	刘军	人民币	3,000,000.00	-	100%	物业管理

除上述主要物业管理公司外，公司还有 13 家非主要物业管理公司，注册资本共计 3,500 万元。

(3) 其他与地产业务相关的主要投资或服务公司

序号	公司	注册地	法定 代表人	币别	注册资本	公司拥有权益		主营业务
						直接	间接	

1	万科地产（香港）有限公司	香港	陈志裕	美元	2,000,000.00	80%	20%	房地产代理，投资
2	永达中国投资有限公司	香港	刘元生	港币	50,000.00	-	100%	投资
3	深圳市万科财务顾问有限公司	深圳市	阙东武	人民币	15,000,000.00	95%	5%	咨询服务
4	深圳市浪骑游艇会有限公司	深圳市	娄英平	人民币	51,700,000.00	-	100%	游艇及泊位出租

除上述公司外，公司还有 17 家其他与地产业务相关的投资或服务公司，注册资本共计有 1,711 万元。

三、公司第一大股东的基本情况

本次发行前，公司的股权结构较为分散。华润股份作为本公司的第一大股东，其直接和间接合计持有本公司的股份仅为 16.30%，华润股份不构成对本公司的控制。本公司无控股股东，也不存在实际控制人。

（一）公司第一大股东情况介绍

华润股份有限公司及其全资子公司华润（集团）有限公司合并持有公司股份 712,334,350 股，占公司截止 2006 年 12 月 31 日股份总数的 16.30%，华润股份为公司第一大股东。

中国华润总公司作为主发起人股东持有华润股份 16,464,463,526 股国家股，占其股本总额的 99.984212%；其他四家发起人股东中粮集团、中国五矿集团公司、中国中化集团公司和中国华能集团公司分别持有华润股份 650,000 股国有法人股，分别占其股本总额的 0.003947%。

华润股份的基本情况如下：

法定代表人：陈新华

注册资本：16,467,063,500 元人民币

注册地址：北京市东城区建国门北大街 8 号华润大厦

经营范围：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；电力及机电产品的加工、生产、销售；物业管理；民用建筑工程的施工、民用建筑工程的外装修及室内装修；技术交流。

截止 2005 年 12 月 31 日，华润股份资产总额为 1,369.828 亿元，净资产为 372.371 亿元；2005 年实现主营业务收入 794.179 亿元，实现净利润 47.103 亿元。

截止目前，公司第一大股东华润股份所持公司股份不存在质押、冻结情况及重大权属纠纷。

（二）公司第一大股东之控股股东情况介绍

中国华润总公司直属国务院国有资产监督管理委员会管理，其主要资产为华润股份有限公司的股权。

中国华润总公司的基本情况如下：

法定代表人：陈新华

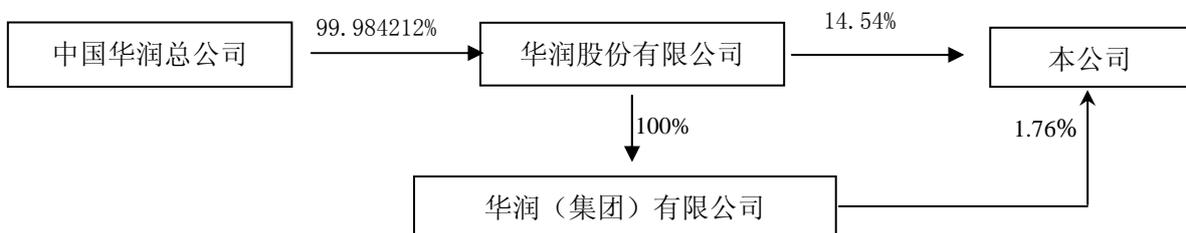
注册资本：966,176.6 万元人民币

注册地址：北京市东城区建国门北大街 8 号华润大厦 2701—2705

经营范围：主营：经国家批准的二类计划商品、三类计划商品、其他三类商品及橡胶制品的出口；经国家批准的一类、二类、三类商品的出口；接受委托代理上述进出口业务；技术进出口；承办中外合资经营、合作生产；承办来料加工、来样加工、来件装配；补偿贸易；易货贸易；对销贸易；转口贸易；对外贸易咨询服务；展览及技术交流。兼营：自行进出口商品、易货换回商品、国内生产的替代进口商品及经营范围内所含商品的国内销售（国家有专项专营规定的除外）；汽车修理服务。设计和制作影视、广播、印刷品、灯箱、路牌、礼品广告。

截止 2005 年 12 月 31 日，中国华润总公司资产总额为 1,368.754 亿元，净资产为 372.344 亿元；2005 年实现主营业务收入 794.220 亿元，实现净利润 46.631 亿元。

截止 2006 年 12 月 31 日，公司第一大股东与公司股权关系的方框图如下：



四、房地产行业的基本情况

（一）行业概况

1、房地产业务的性质与特点

房地产行业是指从事房地产投资、开发、经营、管理和服务等经济活动的企业或法人，是国民经济的基础性传统行业之一，与建筑、建材等许多行业密切相关，在国民经济中具有重要地位。房地产行业具有以下特点：

（1）房地产行业发展与人口变迁联系紧密

推动房地产行业发展的最重要因素之一即城市化，而城市化表现为人口变迁。只要具备一个基本属于市场经济的制度框架和允许资源自由流动的体系，人口变迁几乎就是经济成长的缩影。

人口是房地产存在和体现价值的重要理由。任何一种物品，在市场中的价值主要取决于人们对它的争夺激烈程度，以及争夺者的富有程度。房价、地价、人均居住面积，这些房地产行业的核心指标，无一例外地与人口结构密切相关甚至受其决定。要解读和预判房地产市场过去和未来，最重要的就是发现人口变迁的方向。城市化不仅是人口密度增长的过程，也是经济成长和财富积累的过程，因而必然同时是一个房地产需求旺盛和土地价值重新评估的过程。而我国房地产行业尤其是沿海城市的房地产行业长期向好的发展前景，也正源于此。

（2）土地供应刚性是房地产行业最显著的特性

在用于住房生产的所有资源中，土地是唯一没有价格弹性或者弹性很小的资源。供应多少土地、容积率是多少，将决定最终的住房供应。当可用于开发的土地稀缺性上升时，基本需要和投资性需求之间的冲突将趋于尖锐，而开发企业之间对项目资源的争夺也将更为激烈。

我国目前以财政收入为限度的市政建设模式，使得可供建设住房的土地供应速度长期落后于需求的积累。土地供应刚性带来的资源配置矛盾将会成为地产行业的常态。

（3）是否能突破地域性和异质性的限制成为房地产企业发展的关键

房地产行业因为人口聚集而产生，也因此而具有鲜明的人口背景的差异性特点。家庭结构、居住习惯、文化价值偏好，都可能对房地产产品形式产生深远的影响，使得住宅的生产具有小批量甚至单件生产的特征。与此同时，土地不可移动决定了房地产必须在本地进行生产，而无法像其他行业一样聚集在一个地区实施大规模流水线的低成本生产方式。行业的地域性和产品的异质性成为企业难以快速壮大规模的重要因素，本公司作为地产领先企业，2006年的市场占有率也

仅为 1.25%。

行业的变革正逐步突破地域性和异质性的限制。2006 年，美国前四大住宅开发企业悉数进入财富 500 强名单当中。从它们的发展历程中可以看到，尽管住宅整体需要进行现场装配，但是住宅的部件却可以实现规模化的工厂生产；尽管不同客户对住宅性能的需求不尽相同，但是企业对客户特性的不断细分以及模块化、标准化设计技术的发展，企业已经能够为各种不同的客户提供高性价比的住宅产品，住宅品牌日渐为人们所关注。这些正好对应着规模效应的关键方面，同时也将成为中国优秀房地产开发企业未来加速扩张的主要推动力量。

2、我国房地产业务的行业管理体制和主要法律、法规

目前，我国房地产企业统一由中华人民共和国建设部进行管理。建设部的主要职能包括拟定城市发展规划、制定行业发展战略、制定行业标准、规范行业市场、实施行业管理等。

根据建设部《房地产开发企业资质管理规定》，未取得房地产开发资质等级证书的企业，不得从事房地产开发经营业务；各资质等级企业应当在规定的业务范围内从事房地产开发经营业务，不得越级承担业务。

其中一级资质的房地产开发企业承担房地产项目的建设规模不受限制，可以在全国范围承揽房地产开发项目；二级资质及以下的房地产开发企业可以承担建筑面积 25 万平方米以下的开发建设项目，承担业务的具体范围由省、自治区、直辖市人民政府建设行政主管部门确定。

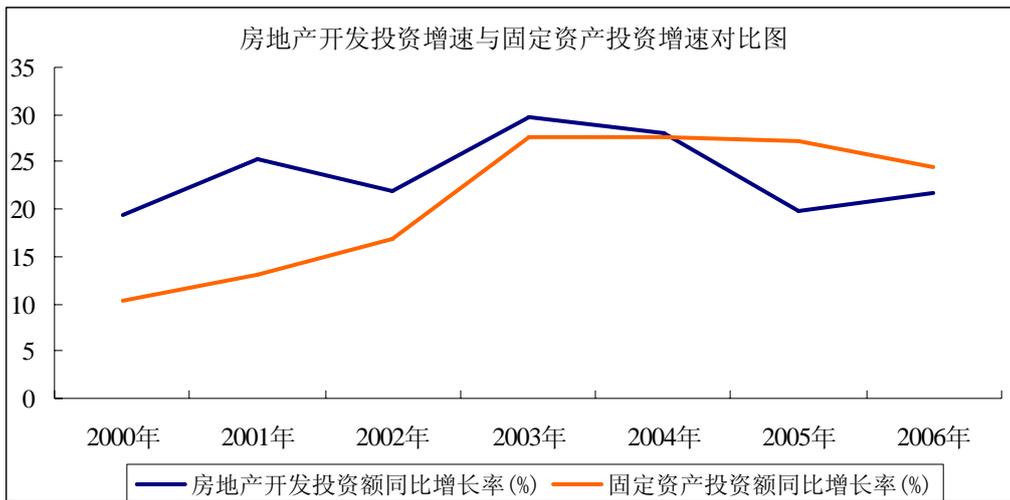
房地产开发过程中涉及的主要环节包括土地获取、规划设计、建设开发等，与行业直接相关的法律主要包括：《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市规划法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》和《中华人民共和国建筑法》等。具体到房地产开发的各个阶段，国家均制订了严格的政策法规进行规范，在开发建设、装修、销售、物业管理、投融资和相关税收等不同阶段和方面均有严格的政策法规。主要相关法规政策包括：《土地管理法实施条例》、《经济适用房管理办法》、《城市房屋拆迁管理条例》、《住宅室内装饰装修管理办法》、《建设工程质量管理条例》、《房产税暂行条例》、《城市商品房预售管理办法》、《商品房销售管理办法》、《住房公积金管理条例》、《物业管理条例》等。

3、近年来房地产行业发展状况

(1) 房地产行业增长势头强劲

据国家统计局的数据显示，2000-2005 年全国房地产投资和商品住宅投资均保持 20% 以上的增长速度，2005 年全国房地产开发投资 15,759.3 亿元，同比增长 19.77%，其中商品住宅投资 10,768.19 亿元，同比增长 21.85%，商品住宅投资占房地产投资比例为 68.33%。2006 年我国房地产开发投资速度进一步加快：2006 年前三季度，全国完成房地产开发投资约 1.3 万亿元，同比增长 24.3%。其中，商品住宅投资同比增长 29.5%，比上年同期增加近 8 个百分点。完成土地开发面积增速也在加快，2006 年前三季度，完成土地开发面积约 1.63 亿平方米，同比增长 34%。

图 4-1 房地产开发投资增速与固定资产投资增速对比图

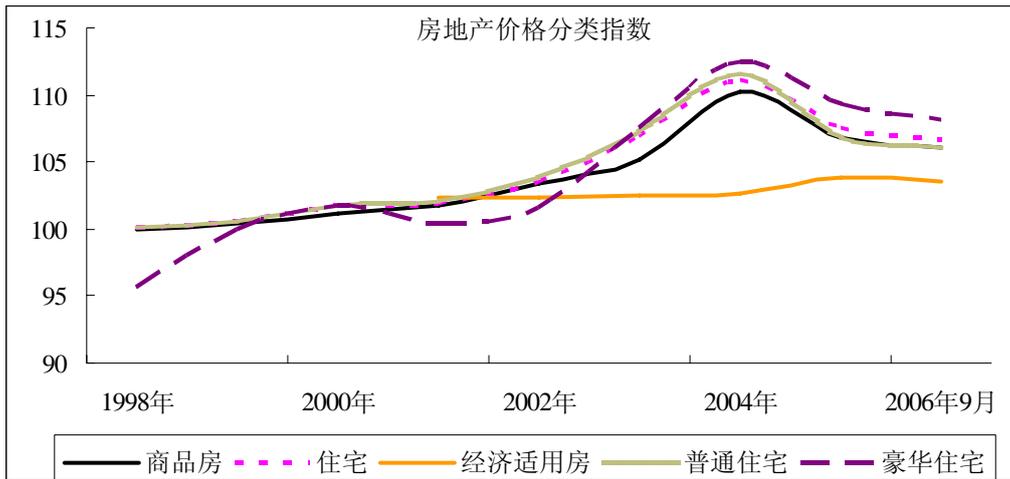


数据来源：WIND 资讯平台。

(2) 房地产价格持续上涨，2006 年略有放缓

根据国家发展和改革委员会、国家统计局联合发布的全国 70 个大中城市新建商品住房销售价格统计数据，房价在 2005 年以前特别是 2004 年以两位数的速度增长，2005 年增速开始放缓。2006 年 11 月份的最新统计数据显示新建商品住房销售价格同比增长 5.8%、环比增长 0.6%。其中，经济适用房同比上涨 1.6%，普通住房价格上涨 6.4%，豪华住房价格上涨 5.5%。

图 4-2 房地产价格分类指数趋势图



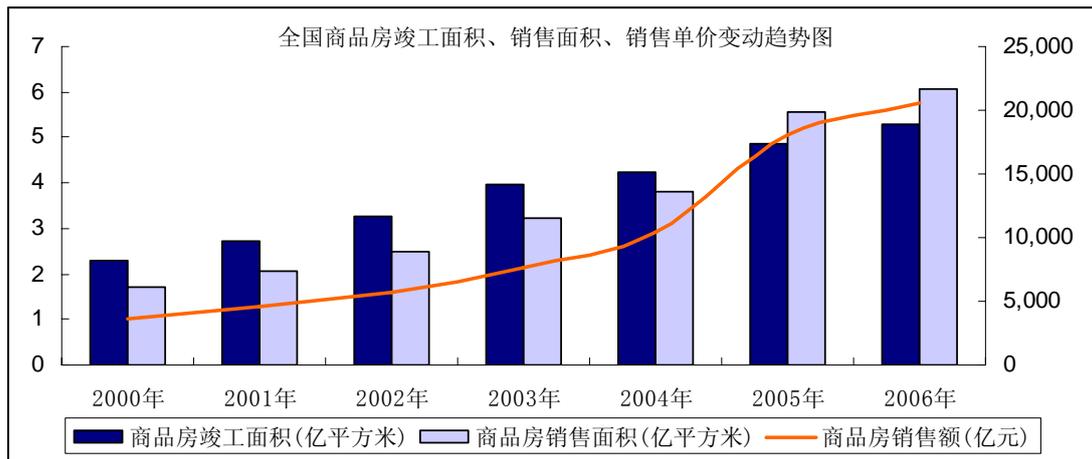
数据来源：WIND 资讯平台。

在人民币升值、流动性过剩等诸多因素的影响下，2006 年我国房价仍然持续上涨，但较 2005 年略有放缓，体现了行业调控政策的初步影响力。截止 2006 年第三季度，70 个大中城市房屋销售价格同比上涨 5.5%。其中，新建商品住房销售价格同比上涨 6.7%。

(3) 房地产市场需求旺盛，商品住宅成交持续增长

根据国家统计局的数据显示，1999 年—2005 年全国商品住宅销售面积和销售金额呈现稳步快速增长的局面，平均增长幅度在 20% 以上，2006 年，受宏观调控影响，全国商品房销售面积达 6.06 亿平方米，同比增长 8.71%。

图 4-3 全国商品房竣工面积、销售面积、销售单价变动趋势图



数据来源：WIND 资讯平台。

(4) 我国房地产业发展趋势分析

住宅是人类生存必须的基本物资，也是社会成员改善生活品质最重要的物质

基础之一。经济形势、人口结构和居住形态的变化决定了住宅市场的基本走势。由于上述三个因素在近几年发展趋势上未发生显著变化,可以看出住宅行业在未来具有相当良好的发展前景,这其中尤以沿海城市带和内地中心城市最为显著。

① 经济持续稳定增长为房地产业发展打下了坚实的基础

我国自改革开放以来,经济总体形势保持着蓬勃发展的势头,尤其是进入上世纪 90 年代后,中国经济一直保持高速增长。2003 年至 2006 年,国内生产总值(GDP)的增速分别为 10%、10.1%、10.4%和 10.7%,远远超过同期世界平均 4%-5%的水平。2006 年全年 GDP 突破 20 万亿元,增长 10.7%。而 1997 至 2006 年十年间,城镇人均可支配收入跃升 2.3 倍,代表家庭消费和投资能力的居民储蓄水平则扩大了 3.5 倍。我国宏观经济持续稳健的发展,为房地产业创造了良好的经济环境。

② 人口变迁为房地产行业带来了良好的发展前景

中国自上世纪 80 年代之后,20-60 岁人口占总人口比例超过 60%带来的人口红利是中国经济 20 多年来维持着全球最为强劲增长的主要原因之一。而未来至少 10 年内这种特殊人口结构不会发生骤变。此外自上世纪末以来持续的以年轻人口为主、向沿海地区迁徙的趋势,将使得沿海城市带的人口红利延续得更为持久。

1981 年至 2005 年,仅仅 25 年的时间,我国城市化率由 20%迅速跃升至 43%;而与发达国家 80%以上的城市化率相比,仍有大幅度的提升空间。未来 10 多年中,预计中国的城市化水平将保持年均一个百分点的增长速度。以目前城镇全部 100 亿平方米的存量住宅、人均面积 26 平方米的住房水平而言,扣除未来 10 年中十分之一面积的拆迁改造,还远远不能承受城市人口的增长,这将带来大量新增的住房需要。

③ 行业正处于变革年代,行业集中度将日益提高

中国住宅行业已经跨过了第二个转折,接踵而至的将是一个全新的年代,行业将实现全面的重构,未来的格局将在制度框架、居住模式、供求关系、竞争态势、生产方式、商业模式等方面与过去和现在,存在显著的不同。

从制度框架来看,这个行业曾经并存的是,高度行政管制的土地出让和高度自由放任的开发市场。而在未来,土地出让、流转甚至开发将全面市场化;而针

对行业的准入、供给、需求、交易行为各环节，将建立包括立法、行政、货币、税收等各种手段的整套制度体系。

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

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

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

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

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

4、行业竞争情况

经过 20 多年的发展，房地产行业已经成为国民经济支柱行业之一。2006 年房地产开发投资达到 19,382 亿元，占固定资产投资总额 17.64%。其中商品住宅投资 13,612 亿元，占房地产开发投资总额的 70.23%。

(1) 行业集中度低

目前我国住宅地产行业有 3 万多家企业，企业平均规模不足一千万元，2005 年销售前 10 名企业的市场占有率不到 5%，行业前 500 家开发企业市场占有率不足 30%，行业集中度较低。2006 年本公司作为目前中国内地销售规模最大的房

地产上市公司，市场占有率也仅为 1.25%。相较成熟市场中规模较大企业的市场份额分布来看，这一比例仍然偏低。优秀企业市场份额仍有较大的提升空间。

（2）行业竞争技术含量较低

目前房地产行业施工技术仍处于初级阶段，技术门槛较低。数万家开发商分散在各个城市，实施一次性设计、手工式生产，目前中国住宅业的工厂化程度只有不到 10%的水平，远低于发达国家 50%-70%的水平。在现有生产方式的限制下，施工误差大，住宅质量无法取得突破，以客户需求为导向的竞争模式无法完全建立起来。

（3）行业竞争的关键要素由土地转化为资本

房地产行业属于资金密集型行业，土地占用资金量较大，占用期较长。随着土地出让市场制度的不断完善，对于项目资源获取的竞争将转化为资金实力和资金使用效率的竞争。在资本市场中积累了良好信用品牌的开发企业，将凭借多元化的融资渠道获得竞争优势。

（4）目前阶段住宅地产行业的竞争程度仍较为有限

尽管目前房地产行业的集中度较低，但囿于目前住宅市场的区域性、产品差异性，地产品牌号召力匮乏以及资本市场信用支撑的融资能力尚不健全。住宅地产市场的竞争程度仍然处于低级有限竞争状态中，目前房地产行业正经历继1998年国家取消福利分房政策之后的第二个转折点，第二个转折点之后，行业集中度将日益提高。

5、房地产行业与上下游行业之间的关系

房地产行业是一个具有高度综合性和关联性的行业，呈现出支柱产业的特征：

（1）房地产业的综合性

综合性主要体现在它是横跨生产、流通和消费各个领域的产业部门。它以流通领域和服务领域为主，服务于生产和消费，但又参与房地产开发建设的决策、组织和管理，兼有部分生产职能。房地产商品的租售活动则直接属于流通领域。而在房地产的使用过程中，提供房屋养护、维修等物业管理的服务则属于消费领域。可见，房地产业是与各行各业、各部门、各领域密切联系的多学科相结合的知识密集型产业部门，这种高度综合性，与其它产业相比有很大区别。

（2）房地产业的关联性

房地产业的产业链较长、产业关联度较大：房地产业联系着国民经济的方方面面，据统计与此相关的产业和部门达 50 多个，相关的产品、部门品件多达成百上千种。例如，与上游产业部门相联系的有：建材工业、冶金、化工、森林、机械、仪表等生产资料工业部门；与中游产业部门相联系的有：建筑工业、建筑机械工业、安装、装潢、厨卫洁具、园林绿化以及金融业等；与下游产业部门相联系的有：家用电器、家具、通信工具等民用工业，以及商业、文化、教育等配套设施和其他服务业等。这种高度关联性，必然使房地产业的发展具有带动其他产业和整个国民经济增长的重大作用，从而具备支柱产业的特征。

（二）近年来房地产行业的宏观调控政策

房地产行业在我国国民经济中具有重要的地位，住房作为一种生活必需品在维护社会稳定和和谐中发挥着重要的作用。近年来在房地产行业取得快速发展的同时，也带来了住房供给结构失调、住房价格上涨速度较快等问题。为引导和促进房地产业持续稳定健康的发展，近年来我国政府采取了一系列宏观调控措施，利用信贷、税收、行政等多种手段对房地产供给和需求进行调节。

1、土地调控政策的主要内容

国家对土地的政策调控包括在土地供应方式、土地供应总量和结构、土地审批权限、土地使用成本等方面。

（1）土地供应方式的调控

对土地供应方式进行调控的主要目的在于，通过市场化的土地出让方式，优化土地资源配置，建立公开、公平、公正的土地使用制度。

近年来出台的主要调控政策措施及内容包括：

时间	政策名称	发布部门	主要内容
2004年3月18日	关于继续开展经营性土地使用权招标拍卖挂牌出让情况执法监察工作的通知	国土资源部、监察部	8月31日后不得以历史遗留问题为由采用协议方式出让经营性土地使用权
2006年5月30日	关于当前进一步从严土地管理的紧急通知	国土资源部	明确房地产开发用地必须采用招标拍卖挂牌方式公开出让。
2006年8月1日	招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规范	国土资源部	对通过招标拍卖挂牌出让国有土地使用权的范围进行了明确的界定

（2）土地供应总量和结构的调控

对土地供应总量和结构的调控主要目标在于：

- a. 实施最严格的土地管理制度，严格控制建设用地增量；
- b. 停止高档别墅类房地产、高尔夫球场等用的审批；
- c. 加强对闲置土地的管理，对已经批准但长期闲置的建设用地，严格按照有关规定收回土地使用权或采取其他措施进行处置；
- d. 保证中低价位、中小型套型普通商品住房（包括经济适用住房）和廉租住房的土地供应。

近年来采取的具体政策措施及其主要内容包括：

时间	政策名称	发布部门	主要内容
2004年10月21日	国务院关于深化改革严格土地管理的决定	国务院	严格控制建设用地增量，完善符合我国国情的最严格的土地管理制度。停止高档别墅类房地产、高尔夫球场等用地的审批。
2005年3月26日	国务院办公厅关于切实稳定住房价格的通知	国务院办公厅	对已经批准但长期闲置的住宅建设用地，要严格按有关规定收回土地使用权或采取其他措施进行处置。
2005年5月9日	关于做好稳定住房价格工作的意见	建设部、发改委、财政部、国土部、人行、税务总局、银监会	增加中低价位普通商品住房和经济适用住房建设用地供应量。继续停止别墅类用地供应，严格控制高档住房用地供应。对超过出让合同约定的动工开发日期满2年未动工开发的，无偿收回土地使用权。
2006年5月24日	关于调整住房供应结构稳定住房价格的意见	建设部、发改委、监察部、财政部、国土资源部、人民银行、税务总局、统计局、银监会	优先保证中低价位、中小套型普通商品住房（含经济适用住房）和廉租住房的土地供应，其年度供应量不得低于居住用地供应总量的70%。
2006年5月30日	关于当前进一步从严土地管理的紧急通知	国土资源部	优先保证中低价位、中小套型普通商品住房（含经济适用住房）和廉租住房的土地供应，严格限制低密度、大套型住房的土地供应。坚决执行停止别墅类房地产开发项目土地供应的规定，一律停止其供地和办理相关用地手续，进行全面清理。

（3）土地审批权限的调整

2006年8月31日，国务院发布《关于加强土地调控有关问题的通知》，对城市建设用地审批方式进行了调整。在土地利用总体规划确定的城市建设用地范围内，依法由国务院分批次审批的农用地转用和土地征收，调整为每年由省级人

民政府汇总后一次申报，经国土资源部审核，报国务院批准后由省级人民政府具体组织实施，实施方案报国土资源部备案。

(4) 土地使用成本的调整

对土地使用成本的调控，在于克服各地盲目扩大城市建设规模的冲动，控制建设用地总量增长过快的情形。

具体的政策包括：

时间	政策名称	发布部门	主要内容
2006年8月31日	关于加强土地调控有关问题的通知	国务院	提高新增建设用地土地有偿使用费缴纳标准
2006年11月7日	关于调整新增建设用地土地有偿使用费政策的通知	财政部、国土资源部、中国人民银行	从2007年1月1日起，新批准新增建设用地的土地有偿使用费征收标准在原有基础上提高1倍。今后，财政部将会同国土资源部根据需要，适时调整新增建设用地土地有偿使用费征收等别和征收标准

2、房地产开发信贷政策

对房地产开发信贷的调控主要是对房地产开发企业银行贷款项目资本金的规定，提高房地产企业开发贷款的门槛，控制房地产开发投资的规模，促进房地产行业的稳定发展。主要的政策规定包括：

时间	政策名称	发布部门	主要内容
2004年4月26日	关于调整部分行业固定资产投资项目资本金比例的通知	国务院	水泥、电解铝、房地产开发项目（不含经济适用房项目）资本金比例由20%及以上提高到35%及以上。
2006年5月24日	关于调整住房供应结构稳定住房价格的意见	建设部、发改委、监察部、财政部、国土资源部、人民银行、税务总局、统计局、银监会	对项目资本金比例达不到35%等贷款条件的房地产企业，商业银行不得发放贷款。对空置3年以上的商品房，商业银行不得接受其作为贷款的抵押物。
2006年7月22日	关于进一步加强房地产信贷管理的通知	银监会	严禁向项目资本金比例达不到35%（不含经济适用房）、“四证”不齐等不符合贷款条件的房地产开发企业发放贷款。

3、对住宅供给的政策调控

为了保证房地产开发对普通住宅的供给，稳定住宅价格，国家通过一系列的政策调控，增加市场上普通住宅的供给数量。近年来实施的具体政策包括：

时间	政策名称	发布部门	主要内容
2005年3月26日	国务院办公厅关于切实稳定住房价格的通知（国八条）	国务院办公厅	在控制非住宅和高价位商品住宅建设的基础上，着力增加普通商品住房、经济适用住房和廉租住房供给
2005年5月9日	关于做好稳定住房价格工作的意见	建设部、发改委、财政部、国土部、人行、税务总局、银监会	要严格控制低密度、高档住房的建设。在规划审批、土地供应以及信贷、税收等方面，对中小套型、中低价位普通住房给予优惠政策支持。
2006年5月24日	关于调整住房供应结构稳定住房价格的意见	建设部、发改委、监察部、财政部、国土资源部、人民银行、税务总局、统计局、银监会	重点发展满足当地居民自住需求的中低价位、中小套型普通商品住房。 自2006年6月1日起，凡新审批、新开工的商品住房建设，套型建筑面积90平方米以下住房（含经济适用住房）面积所占比重，必须达到开发建设总面积的70%以上。
2006年7月6日	关于落实新建住房结构比例要求的若干意见	建设部	自2006年6月1日起，各城市（包括县城，下同）年度（从6月1日起计算，下同）新审批、新开工的商品住房总面积中，套型建筑面积90平方米以下住房（含经济适用住房）面积所占比重，必须达到70%以上。

4、对房地产市场的需求进行调控

为保障普通老百姓的购买需求，稳定住宅价格，国家还从税收、行政等各个方面对房地产的投机性需求进行了调控，主要包括：

（1）避免被动性住房需求增长过快对市场带来的压力，历年政策包括：

时间	政策名称	发布部门	主要内容
2004年6月6日	国务院办公厅关于控制城镇房屋拆迁规模、严格拆迁管理的通知	国务院办公厅	根据各地的经济发展水平、社会承受能力和居民的收入状况，合理确定拆迁规模和建设规模
2005年3月26日	国务院办公厅关于切实稳定住房价格的通知	国务院办公厅	避免拆迁带来的被动性住房需求过快增长，2005年城镇房屋拆迁总量要控制在去年水平之内。
2006年5月24日	关于调整住房供应结构稳定住房价格的意见	建设部、发改委、监察部、财政部、国土资源部、人民银行、税务总局、统计局、银监会	合理控制城市房屋拆迁规模和进度，减缓被动性住房需求的过快增长。2006年各地房屋拆迁规模原则上控制在2005年的水平以内。

（2）通过税收对房产的交易行为进行调控，历年政策包括：

时间	政策名称	发布部门	主要内容
2005年5月9日	关于做好稳定住房价格工作的意见	建设部、发改委、财政部、国土部、人行、税务总局、银监会	自2005年6月1日起,个人购买住房不足2年的,销售时按取得的售房收入全额征收营业税;个人购买普通住房超过2年(含2年)的销售时免征营业税;对个人购买非普通住房超过2年(含2年)的,销售时按其售房收入减去购买房屋的价款后的差额征收营业税
2006年5月24日	关于调整住房供应结构稳定住房价格的意见	建设部、发改委、监察部、财政部、国土资源部、人民银行、税务总局、统计局、银监会	从2006年6月1日起,对购买住房不足5年的,销售时按其取得的售房收入全额征收营业税;个人购买普通住房超过5年(含5年)的,销售时免征营业税;个人购买非普通住房超过5年(含5年)的,销售时按其售房收入减去购买房屋的价款后的差额征收营业税

(3) 利用行政、信贷政策对个人购房行为进行规范,主要政策包括:

时间	政策名称	发布部门	主要内容
2005年5月9日	关于做好稳定住房价格工作的意见	建设部、发改委、财政部、国土部、人行、税务总局、银监会	禁止商品房预购人将购买的未竣工的预售商品房再行转让
2006年5月24日	关于调整住房供应结构稳定住房价格的意见	建设部、发改委、监察部、财政部、国土资源部、人民银行、税务总局、统计局、银监会	从2006年6月1日起,个人住房按揭贷款首付款比例不得低于30%。考虑到中低收入群众的住房需求,对购买自住住房且套型建筑面积90平方米以下的仍执行首付款比例20%的规定
2006年7月11日	关于规范房地产市场外资准入和管理的意见	建设部、商务部、发改委、人行、工商管理总局、外汇管理局	在境内没有设立分支、代表机构的境外机构和在境内工作、学习时间一年以下的境外个人,不得购买商品房

5、其他调控政策措施

(1) 利率政策

近年来,国家不断提高存款准备金率和存贷款基准利率,调整个人住房贷款利率,一方面通过紧缩银根的政策缩小对房地产的信贷规模,另一方面也加大了房地产企业和个人购房的成本。

历年调整情况如下:

A. 存款准备金历年调整情况

2004年4月25日	由7%上调至7.5%
------------	------------

2006年7月5日	由7.5%上调至8%
2006年8月15日	由8%上调至8.5%
2006年11月15日	由8.5%上调至9%
2007年1月15日	由9%上调至9.5%
2007年2月25日	由9%上调至10%
2007年4月16日	由10%上调至10.5%

B. 一年期存贷款历年调整情况

2004年10月29日	金融机构一年期存款基准利率上调0.27个百分点，由现行的1.98%提高到2.25%，一年期贷款基准利率上调0.27个百分点，由现行的5.31%提高到5.58%
2006年4月28日	金融机构一年期贷款基准利率上调0.27个百分点，由现行的5.58%提高到5.85%。其他各档次贷款利率也相应调整。金融机构存款利率保持不变
2006年8月19日	金融机构一年期存款基准利率由现行的2.25%提高到2.52%；一年期贷款基准利率由现行的5.85%提高到6.12%
2007年3月18日	金融机构一年期贷款基准利率上调0.27个百分点一年期存款基准利率由现行的2.52%提高到2.79%；一年期贷款基准利率由6.12%提高到6.39%

c. 个人住房贷款利率历年调整情况

2005年3月16日	上调对个人住房贷款的利率，各档上调0.18个百分点
2005年3月17日	提高逾期还房贷的罚息水平
2006年5月8日	将各档次个人住房公积金贷款利率上调0.18个百分点
2006年8月19日	扩大商业性个人住房贷款利率下限的范围，下限由贷款基准利率的0.9倍扩大为0.85倍，其他商业性贷款利率下限保持0.9倍不变

(2) 土地增值税清算政策

2006年12月28日，国家税务总局颁布《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》，对加强房地产开发企业土地增值税清算管理工作作出了规定。国家在这之前已经颁布《中华人民共和国土地增值税暂行条例》及《土地增值税暂行条例实施细则》，新的通知是对暂行条例及实施细则的重新明确，在缴纳标准等方面与以往规定并无重大变化。

(三) 公司主要开发城市的房地产市场分析

1、公司的城市开发策略

公司坚持聚焦城市经济圈的投资策略，保持“3+X”的城市布局，着力于深耕发展现已进入城市，同时重点投资三大区域中市场规模大、盈利能力强、抗风险能力强的区域中心城市，使之成为当地市场份额领先的房地产企业。

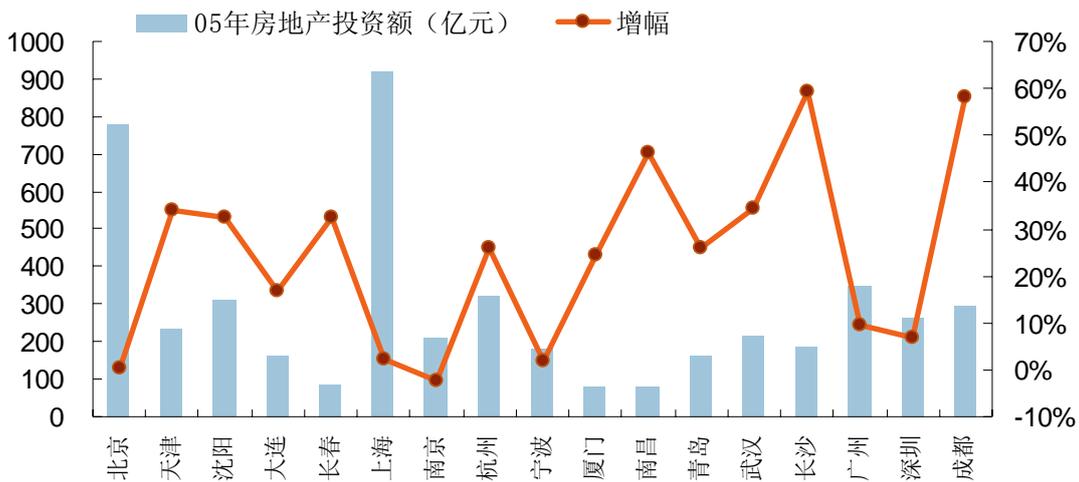
2、公司已进入的城市列表

区域	城市	区域	城市	区域	城市
珠江三角洲	深圳	长江三角洲	上海	环渤海	北京
	广州		南京		天津
	东莞		南昌		沈阳
	佛山		杭州		大连
	中山		苏州		青岛
	珠海		无锡		长春
	厦门		宁波		鞍山
	长沙		镇江		成都
	惠州		—		武汉
	海口		—		—

3、公司已开发城市的整体状况

(1) 万科已进入的主要城市 2005 年商品住宅市场稳定向好

图 4-4 万科主要进入城市 2005 年房地产投资额及增幅图

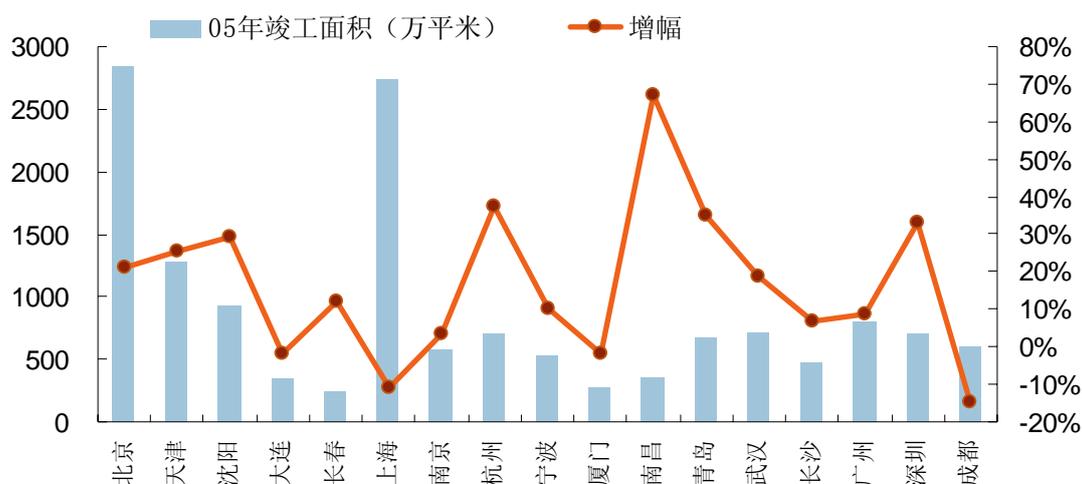


数据来源：国家统计局

2005 年，公司已进入的主要城市当中，除南京商品住宅开发投资略有下降、

北京持平之外，其他城市均呈现高速增长态势，其中成都、南昌、天津、武汉四个城市增速更为迅猛。从商品住宅开发投资规模来看，上海、北京遥遥领先，接下来是广州、杭州和沈阳。其中上海、北京商品住宅开发投资分别达到 921 亿元、780 亿元，占全国商品住宅开发投资总额的 8.6%、7.2%，公司已进入城市的商品住宅开发投资总额占到全国商品住宅开发投资总额的 45%。

图 4-5 公司主要进入城市 2005 年竣工面积及增幅图



数据来源：国家统计局

在商品住宅开发投资高速增长的强力拉动下，除了大连、上海、厦门、成都四个城市有所减少，其他城市的商品住宅竣工面积都表现出大幅增长。特别是南昌，增幅高达 67%，杭州、青岛、深圳也都超过 30%。从住宅竣工面积总量来看，北京、上海遥遥领先，天津、沈阳也达到 1,000 万平方米左右的竣工量，表明这些城市的商品住宅市场均在高速增长阶段。

(2) 公司已进入的主要城市 2006 年商品住宅成交情况

图 4-6 公司主要进入城市 2006 年成交面积及增幅图

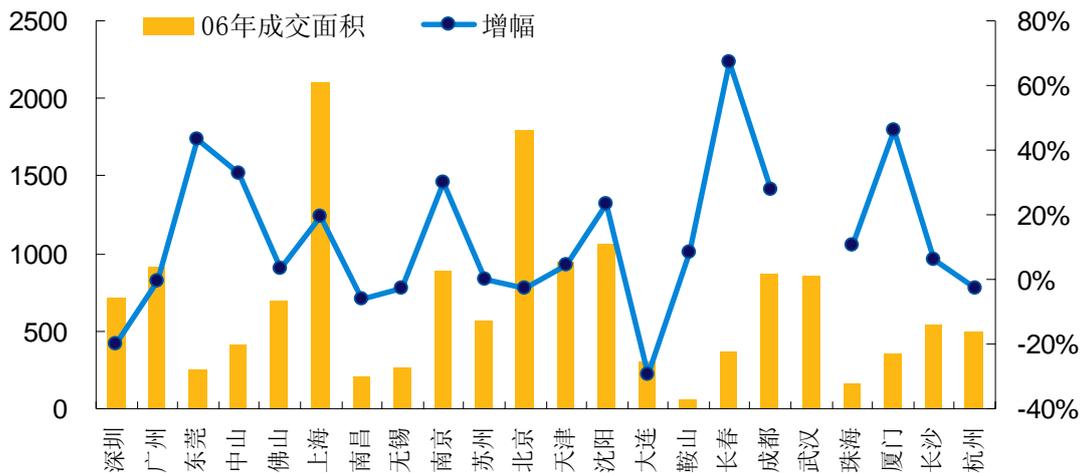
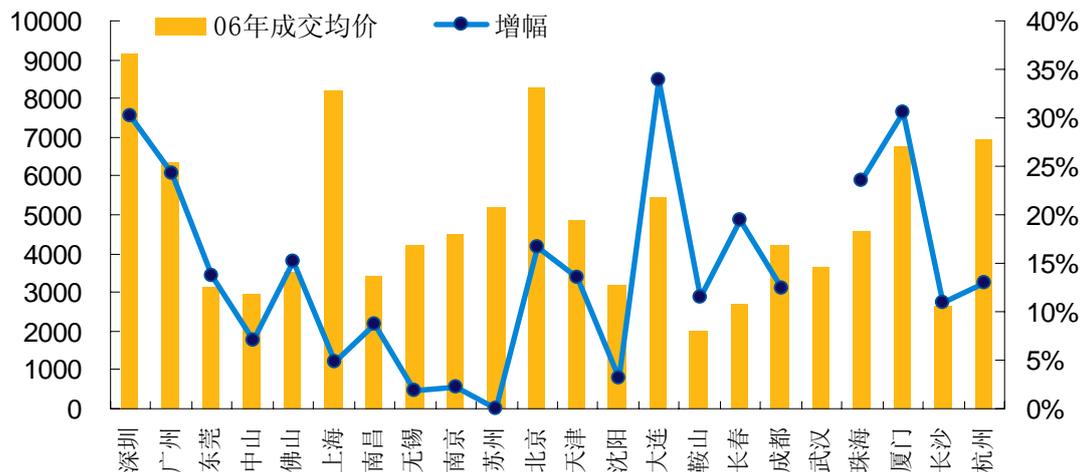


图 4-7 公司主要进入城市 2006 年成交均价及增幅图



数据来源：各地房管局（沈阳、大连、鞍山、无锡、南昌为 1-11 月累计数）

注：武汉房管局未收集 2005 年数据，无法计算增幅。

2006 年，大部分城市商品住宅成交量增长迅速，长春、厦门、东莞、中山、南京、成都、沈阳的增幅都超过 20%，南昌、无锡、北京、杭州略有下降，深圳、大连有较大幅度下降。从商品住宅销售均价来看，没有一个城市的价格下降。从数值来看，深圳、北京、上海、杭州、厦门、广州价格较高，均超过 6,000 元/平方米；无锡、南京、苏州、天津、大连、成都、珠海等城市次之，均价处于 4,000~5,000 元/平方米之间。整体来看，各地住宅均价差异较大。

4、公司已进入主要城市房地产市场分析

（1）深圳

深圳地处中国南海之滨，毗邻香港，是中国最早设立的经济特区之一。深圳经济发达，2006年深圳全市GDP首次突破5,000亿元，达5,684.39亿元，比上年增长15.0%，经济总量位居全国大中城市第四位。根据深圳统计局的统计，2006年深圳居民人均可支配收入22,567.08元，比上年增长5.0%。

近几年，深圳市房地产开发投资额、竣工面积、销售面积和销售额稳中有升。2006年深圳完成房地产开发投资460.68亿元，增长8.7%。土地开发面积1,376.6万平方米；商品住宅施工面积为2,209.5万平方米；商品住宅新开工面积为1,534.8万平方米；竣工面积为447.2万平方米；预售商品住宅销售面积为705.82万平方米；商品住宅批准预售面积累计为694.57万平方米。全市商品住宅均价为9,230.35元/平方米，较上年增长31.11%。

深圳房地产行业起步早，市场相对成熟，拥有众多品牌房企和知名大盘。深圳市土地面积2,020平方公里，在全国的大中型城市中占有土地面积最少，土地资源稀缺。作为一个移民城市，深圳每年新增约30万人口，他们为房地产市场带来巨大的刚性需求。预计深圳房地产市场将继续保持平稳发展的态势。

（2）广州

广州是我国华南地区的中心城市，经济较为发达，2006年广州全市实现地区生产总值（GDP）6,068.41亿元，按可比价格计算，比上年增长14.7%。据抽样调查，2006年全年城市居民家庭人均可支配收入19851元，增长8.5%，扣除价格因素，实际增长6.1%。

多年来广州房地产市场一直保持健康、稳定、持续、有序的发展态势。广州和深圳类似，房地产市场发育早，市场较成熟，房地产运作较为规范，开发理念和开发水平在全国居于领先水平。

广州2006年全年房地产开发完成投资556.79亿元，增长9.6%，其中商品住宅开发完成投资360.64亿元。全年商品住宅施工面积为3,427.3万平方米；商品住宅新开工面积为865.4万平方米；竣工面积为770.4万平方米；商品住宅销售面积1,156.3万平方米，商品住宅批准预售面积累计为868.57万平方米，商品房销售合同金额711.06亿元。全市住宅商品房销售均价为6,149元/平方米。

2006年末，广州商品房空置面积453.03万平方米，继去年之后下降15.6%，

为 1998 年以来的历史最低。说明相对于 2006 年房地产市场需要保持增长的情况下，供给相对短缺，房地产交易依然繁荣。

由于广州的人口众多、人均收入水平非常高、房地产市场化程度高等，预计未来广州市将延续长期稳定的发展。

（3）上海

上海是长三角的龙头城市，亚洲新兴金融中心、经济中心。经济实力强，跨国企业云集，房地产市场规模居全国首位。上海 2006 年全年实现生产总值(GDP) 10,296.97 亿元，按可比价格计算，比上年增长 12%，已连续第 15 年保持两位数增长。据上海统计局抽样调查，城市居民家庭人均年可支配收入 20,668 元，比上年增长 10.8%；农村居民家庭人均年可支配收入 9,213 元，增长 10.4%。

2005 年开始，上海房地产业落实国家宏观调控政策，房地产市场处于健康调整期。2006 年全年上海完成房地产开发投资额 1,275.59 亿元，比上年增长 2.3%，增幅比上年回落 3.8 个百分点；土地开发面积 250.7 万平方米；商品房施工面积 10,938.75 万平方米，增长 4.6%；竣工面积 3,274.27 万平方米，增长 5.8%；销售面积 3,025.4 万平方米，下降 4.2%，根据上海市房地产交易中心统计，2006 年上海市场化新建商品住房成交面积 2,004.75 万平方米，比上年增长 0.5%。全年商品房销售额 2,177.08 亿元，比上年增长 0.7%，其中商品住宅销售额 1,841.04 亿元，商品住宅销售均价为 7039 元/平方米。2006 年末人均住房居住面积 16 平方米，增加 0.5 平方米。

2006 年除配套商品房外，市场化新建住房成交面积再次达到 2000 万平方米以上，表明上海房地产市场正在走出低迷。在经济、人口基本面稳定的大环境下，真实需求仍大量存在且受到政策的保护和支持，未来上海房市将继续稳健发展。

（4）北京

北京是我国的政治、经济、文化中心，城市吸引力强，经济素质和城市发展水平高。2006 年北京实现地区生产总值 7,720.3 亿元，比上年增长 12%，连续第 8 年实现两位数增长。按常住人口计算，北京 2006 年人均 GDP 达到 49,505 元(折合 6,210 美元)，比上年增长 8.8%。全年城市居民人均可支配收入达到 19,978 元，比上年增长 13.2%，扣除价格因素，实际增长 12.2%。

2006 年北京房地产开发投资额 1,719.87 亿元，其中商品住宅投资 863.62 亿

元。全市商品住宅施工面积 6311.3 万平方米，下降 13.3%。商品住宅竣工面积 2,193.3 万平方米，下降 22.8%。全市商品住宅销售面积（含现房和期房）2,205 万平方米；商品住宅（含现房和期房）1,626.3 亿元；商品住宅的销售均价为 7,375 元/平方米。商品住宅空置 494.1 万平方米，较上年减少 305.6 万平方米。

北京房地产市场在过去几年一直处于供不应求的状态。未来在城市化进程、首都效应、国际都市效应、奥运效应的带动下，以及北京经济的快速发展，市民的购房能力进一步提升，预计整体住房需求将长期保持旺盛增长，市场将继续保持平稳发展的态势。

（5）天津

天津是四大直辖市之一，天津距北京 137 公里，为首都之门户。随天津滨海新区被纳入国家总体发展战略布局，天津经济发展驶入了快轨道。2006 年全市实现地区生产总值（GDP）4,337.73 亿元，按可比价格计算，比上年增长 14.4%，比 2000 年增长 1.2 倍。全市城镇单位从业人员人均劳动报酬 27,252 元，比上年增长 13.0%。城市居民人均可支配收入达到 14,283 元，增长 13.0 %。农村居民人均纯收入 7942 元，增长 10.3%。

2006 年天津全市完成房地产开发投资 402.32 亿元，增长 22.8%，其中完成商品住宅投资 311.34 亿元。全年土地开发面积 1,376.6 万平方米。全年商品住宅施工面积为 3,396.5 万平方米，商品住宅新开工面积 1,534.8 万平方米；全年商品住宅销售面积 1,332.5 万平方米；实现商品住宅销售收入 619.51 亿元。商品住宅的平均销售价格为 4,649 元/平方米。

2006 年天津房地产市场受宏观调控影响，成交量和成交均价表现出一定幅度的波动。但随着政策的实施和宏观环境的利好影响，房地产市场仍然稳中有升。

（6）武汉

武汉是中部地区的核心城市，且是长江中游的重镇，人口众多，消费市场巨大，房地产市场化程度和总体房价水平相对较低。全年武汉地区生产总值（GDP）2,590.00 亿元，比上年增长 14.8%。武汉城市居民人均可支配收入 12,359.98 元，比上年增长 13.9%。其中工薪收入 9,110.49 元，增长 23.6%；农村居民人均纯收入 4748 元，增长 9.4%。2006 年末，城市居民人均住房建筑面积 26.86 平方米，比上年提高 1.36 平方米。

2006年武汉全市房地产开发投资366.15亿元,比上年增长22.9%,增幅比上年回落4.8个百分点,其中住宅开发投资271.80亿元,增长25.3%,增幅回落9.1个百分点。全年商品住宅施工面积2,429.16万平方米,增长5.7%;商品住宅新开工面积968.1万平方米;商品住宅竣工面积774.47万平方米,增长7.2%。

全年销售商品住宅906.7万平方米;商品住宅销售额为321.74亿元,商品住宅销售均价为3,549元/平方米。商品房空置面积180.52万平方米,增长11.3%。

随着武汉市土地储备供应制度的实施,房地产交易登记手续费下调等政策落实,以及武汉房地产市场的逐渐发育成熟,居民消费行为更为理性,武汉整体房地产市场必将稳健发展。

(7) 成都

成都地处中国西南地区,为西南地区的科技、商贸、金融中心和交通及通信枢纽中心,2006年全市实现地区生产总值2,750亿元,比上年增长13.8%,是1994年以来的最高增长速度。城市居民人均可支配收入12,789元,增长12.6%。城市居民恩格尔系数由上年的35.3%下降到2006年的33.9%。

2006年成都全市房地产开发投资619.2亿元,其中住宅开发投资439.67亿元。全年商品住宅施工面积3,912.8万平方米;商品住宅新开工面积为1,636.6万平方米;商品住宅竣工面积1,067.2万平方米。全年销售商品住宅1,427.0万平方米;商品住宅销售额为490.44亿元,商品住宅销售均价为3,437元/平方米。

2005年宏观调控对开发商和消费者的心理预期产生较大的负面影响,新房和二手房成交量明显下降,但2005年第4季度开始复苏,成交量、价格均大幅上涨。2006年,成都房产市场成交量创近年的新高。成都中心城区面积小,人口密度高,城市基础设施建设亟待增加是当前成都城市发展的主要特点,房地产市场的发展则可引导城市良性发展。随着成都人均收入水平的逐渐提高,尤其是可支配收入的稳步上升,对住房需要仍将保持持续稳定增长,房地产市场将继续保持平稳发展的态势。

(8) 杭州

杭州是浙江省省会,全省政治、经济、科教和文化中心,是全国重点风景旅游城市 and 历史文化名城,副省级城市,是长江三角洲重要中心城市和中国东南部交通枢纽。2006年杭州全市实现地区生产总值(GDP)3,440.99亿元,按可比价

格计算，比上年增长 14.3%，连续 16 年保持两位数增长。2006 年末，全市户籍总人口达 666.31 万人，据抽样调查，市区居民人均可支配收入 19,027 元，比上年增长 14.6%，扣除价格因素，实际增长 13.2%。居民恩格尔系数为 33.3%，比上年降低 1.5 个百分点。

2006 年杭州全年房地产开发投资 442.45 亿元，比上年增长 7.8%，其中商品住宅开发投资 326.7 亿元。全年商品房施工面积 4,545.33 万平方米，比上年增长 7.9%，其中商品住宅施工面积 3,481.9 万平方米；商品房竣工面积 725.80 万平方米，比上年下降 19.6%，其中商品住宅竣工面积 579.4 万平方米；销售走势趋于平缓。全年商品房销售 762.50 万平方米，增长 8.3%，其中住宅销售 679.27 万平方米，增长 9.4%。商品住宅销售额为 405.6 亿元，商品住宅销售均价为 5,971 元/平方米。

2005 年政府针对投机需求、过度投资、超前消费和过度消费等四个方面的不合理需求制定了一系列的政策，投资需求已经有所降温。杭州通过一系列的市场变化，杭州楼市走向规范，走向平和理性，市场基本稳定。从长远发展来看，杭州房地产市场将继续保持平稳发展的态势。

（四）公司在行业中的竞争地位

1、公司的主要竞争优势

作为房地产行业的领跑者，经过二十年的积累，公司以中国主流住宅开发商及优质物业服务者形象，在业内树立了良好的品牌形象，2005 年“万科”成为中国房地产行业第一个全国驰名商标。作为国内房地产行业第一品牌，除了出色的专业能力和优良的业绩之外，公司还具有如下核心竞争优势：

（1）清晰的战略目标

公司在 2004 年已经制定了完整的新十年发展规划，并对未来行业发展的趋势做出了明确的判断。2005 年以来，行业发展的实际情况不断验证着公司最初的判断，公司的前瞻性和预见能力已经得到业内公认。

为应对未来经营环境变化，公司已决定开始新一轮的变革，并为之制定了明确的发展战略目标：建立客户导向的经营体系；转向基于资源整合的操作方式；打造全新的组织架构；提升员工能力、营造优秀的组织氛围；建立与业务快速发

展相匹配的风险管理体系；扮演引领行业进步的企业公民角色。

（2）多元的融资渠道

经过二十年的规范经营和给投资者稳定丰厚的回报，凭借一贯显著的透明度和良好的公司治理状况，公司在资本市场完成了业内其他企业难以匹敌的信用积累。近几年公司得到了各类金融机构、投资基金公司和资本市场的大力支持，公司也不断创新进取，目前公司拥有业内最丰富、最全面的多元化融资渠道。

2004 年公司成功完成了 19.9 亿元可转换公司债券、1.99 亿元 17 英里项目信托、1.5 亿元万科云顶项目信托的发行。2005 年公司圆满完成“平安信托—万科·广州城市花园项目集合资金信托”和“平安信托—万科·广州南湖项目集合资金信托”的发行；与国际房地产投资银行 Hypo Real Estate Bank International（简称“HI”）在“深圳·万科城北项目”合作，并完成“北国投·北京万科西山项目集合资金信托”；与中信资本投资有限公司共同筹组成立“中信·万科中国房地产开发基金”；与新加坡政府产业投资有限公司（GIC RE）的附属公司 Reco Ziyang Pte Ltd.（RZP）达成合作协议，以股权合作形式共同开发无锡魅力之城和沈阳万科城项目。2006 年公司通过非公开发行 A 股股票成功募集资金 42 亿元。

（3）全面的产品线与完整的城市布局

公司将自身定位为大众主流住宅开发商，针对各类客户的需要提供相应的产品。同时公司的专业创新能力在业内具有相当优势，经过近 20 年的积累，目前公司拥有业内最全面的产品线。

公司的产品研发亦具有相当前瞻性。早在 1997 年，公司即明确得出结论：住宅小型化是市场的必然趋势，并从 2001 年开始将中小型住宅列入公司产品研发的重点方向。随着本年度供应结构调控政策的深入落实，公司在中小型住宅研发上的先发优势将逐渐体现出来。

目前公司已进入 27 个城市，是全国进入城市数量最多的地产企业。同时公司早在 2004 年即确定了“城市圈聚焦策略”，以中国经济最发达、前景最看好的长三角、珠三角及环渤海地区作为城市发展的重点。目前公司的市场基本涵盖了上述三个城市带的所有主要城市，在业内率先完成了城市布局。

公司在获取项目时，非常重视方式的多样化和对项目质量的把握。在发挥市场化获取项目的同时，积极采取合作和收购方式进行扩张。同时公司正在建立与

世界级优秀地产企业接轨的“城市地图”体系，在国内率先采用根据客户细分选择项目资源的先进模式。

（4）成熟完善的管理

公司在业内以管理规范而著称。在跨地域管理上，公司推行全国性思维和本土化运作的有机结合，即各子公司在遵从总部制订的标准化规范的基础上，充分尊重当地文脉和客户需求，使各地项目既能体现公司产品的统一标准，又完全适应当地市场需求，降低了跨地域风险，目前公司已在全国 27 个城市实现开发住宅地产，不仅有效拓展了公司在全国范围内的品牌影响力，而且积累起丰富的跨地域经营管理经验；在资金管理上，公司设立统一的资金管理中心，统筹集团银行融资和资金管理；在人事管理上，公司长期以来实行职业经理+计划授权+绩效评估的人力资源体系，2006 年上半年正式开始实施首期限制性股票激励计划，使职业经理队伍的利益和公司的利益保持高度一致；在信息管理上，通过扁平化实现信息的共享和快速传递，提高管理效率，全方位地保证了业务顺利拓展。

（5）阳光的市场形象

公司自成立之初就非常注重公司的市场形象，经过二十年的努力，公司形象获得社会广泛认同。公司连续四次入选“中国最受尊敬企业”、连续三次获得中国房地产百强开发企业第一名、两次获得“中国最佳企业公民”和“中国最具价值上市公司”称号、两次蝉联“亚商最具发展潜力上市公司”第一名，并入选“福布斯亚洲最佳小企业 200 强”。在“2006 年中国投资者关系评选”中，公司摘取了最佳投资者关系大奖（大型非国有企业）、最佳年报及公司著作奖、最佳投资者会议奖、最佳投资者关系领袖奖和最佳投资者关系主管奖。

2、公司的主要竞争劣势

公司在业内素以各项指标平均向好著称，没有明显的弱项。在行业还有待成熟、存在一定不规范行为的年代，公司坚持守法经营、规范运作。随着行业的不断规范化、理性化，公司一贯坚持的规范化路线已经逐渐转化为优势。

目前公司面临的最大挑战来源于能否抓住宏观调控带来的快速发展机会。随着宏观调控的深入和初见成效，行业集中度明显提升，大量存量土地被激活，凭借开放的心态和行业内丰富的合作经验，公司在项目来源具有相当的优势，而经过十几年的专业经验积累，特别是近年来的布局，公司在管理、控制、和运营

上的优势进一步凸现，在专业和产品方面的能力受到市场广泛认同。因此公司面临的主要挑战在于，融资效率和融资能力能否充分反映出公司在资本市场信用的价值、能否跟上公司专业能力的领先步伐、能否支撑公司抓住机遇快速发展的需要。

3、近三年公司的市场占有率情况及未来变化趋势

由于中国房地产行业起步晚，且具有明显的地域性特征，因此，行业相当分散。作为中国最大的商品房开发商之一，万科的销售面积和销售规模尽管一直处于行业领先的位置，但过去几年的市场份额一直不足 1%，2005 年公司在全国的市场占有率为 0.94%，2006 年公司在全国的市场占有率为 1.25%，比 2005 年增加 0.31 个百分点。随着公司进入 2006 年~2008 年的第二个高速增长期，以及宏观调控政策带来的行业集中度的逐步提升，本公司有信心公司的市场份额将稳步上升，但因为中国住宅市场的庞大，以及受行业的地域性特点影响，公司无法进入中国所有开发市场，因此，市场份额的上升速度将是缓慢的，幅度将是有限的。

4、当前公司主要竞争对手简要情况

如前所述，中国房地产是一个相当分散的行业，因此，竞争是相对而局部的，目前公司拥有一百多个开发中和规划中项目，国内目前尚没有任何一家地产企业能同时与公司在上百个项目上构成全面竞争关系。

但本公司仍然认为，市场有众多的开发商将在资本市场、土地市场以及不同城市 and 不同区域的产品市场跟公司形成强有力的竞争。这些有竞争力的公司既有由大型央企控股的上市和非上市公司，有活跃在国内市场但在香港上市的红筹公司和 H 股公司，还有在境内外上市的民营企业。他们大多在中国的一线城市开发，相当程度具备了全国性的开发能力，拥有相当多的土地储备，资金实力较为充足，产品受到市场欢迎。

五、公司主营业务基本情况

（一）公司的主营业务

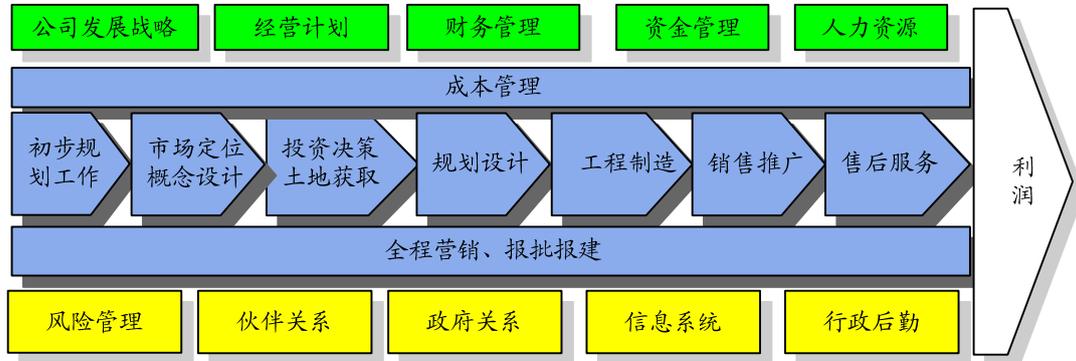
公司的经营范围：房地产开发；兴办实业（具体项目另行申报）；国内商业、物资供销业（不含专营、专控、专卖商品）；进出口业务（按深经发审证字第 113 号外贸企业审定证书规定办理）。

公司的主营业务为：公司选择珠江三角洲、长江三角洲、环渤海地域及成都、

武汉等经济发达、人口众多的大中城市进行住宅开发及相应的配套物业管理。

(二) 公司房地产开发业务流程

公司房地产开发业务流程如下：



(三) 公司营业收入构成

1、公司近三年主营业务收入构成情况

	2006年	2005年	2004年
房地产（万元）	1,766,965.96	1,037,905.22	746,326.50
物业管理和其他（万元）	17,855.07	17,979.95	20,396.13
合计（万元）	1,784,821.03	1,055,885.17	766,722.63

2、公司近三年房地产业务按区域划分之主营业务收入

	2006年	2005年	2004年
珠江三角洲区域（万元）	508,774	280,527	201,571
长江三角洲区域（万元）	686,887	336,122	183,028
环渤海区域（万元）	422,629	332,189	282,863
其他区域（万元）	148,676	89,067	78,865
合计（万元）	1,766,966	1,037,905	746,327

3、公司近三年主要产品的销售情况表

产品类型	2006年			2005年			2004年		
	收入 (亿元)	面积 (万 m ²)	价格 (元/ m ²)	收入 (亿元)	面积 (万 m ²)	价格 (元/ m ²)	收入 (亿元)	面积 (万 m ²)	价格 (元/ m ²)
住宅	169.85	273.60	6,208.00	98.29	167.80	5,858.00	71.93	137.40	5,235.00
商业（含商 铺、写字楼）	3.73	4.77	7,820.00	3.90	4.60	8,478.00	1.40	2.20	6,364.00
车位	3.12	11.26	2,771.00	1.60	4.50	3,556.00	1.30	3.80	3,421.00

合计	176.70	289.63	6101.00	103.79	176.90	5867.00	74.63	143.4	5204.00
----	--------	--------	---------	--------	--------	---------	-------	-------	---------

(四) 公司近三年房地产开发情况

公司近三年开工面积、竣工面积、销售结算面积具体情况如下：

年份	2006年	2005年	2004年
开工面积(万 m ²)	500.6	259.3	240.4
竣工面积(万 m ²)	327.5	217.4	157.6
销售结算面积(万 m ²)	289.6	176.9	143.4

(五) 主要客户及供应商情况

1、公司的主要客户

(1) 公司的主要客户群体

公司的产品为商品住宅，个人购房者为主力客户群。由于客户多而且分散在各个城市，仅在部分项目存在少数集团购房或批量购房者。

(2) 近三年前5大客户销售金额、在主营业务收入中所占的比例

2006年，前5名客户的销售额约为0.27亿元，占公司主营业务收入的比例为0.15%；2005年，前5名客户的销售额约为2.19亿元，占公司主营业务收入的比例为2.07%；2004年，前5名客户的销售额约为0.29亿元，占公司主营业务收入的比例为0.38%。

2、公司的主要供应商

(1) 公司采购的主要材料

由供应商直接提供给本公司的商品主要包括供电及采暖、电梯等机电设备、玻璃幕墙和门窗等外装和内装材料；该等设备和材料的采购采用了网上集中采购的方式，公司还为此建立了战略供应商体系。

(2) 近三年公司前5大原材料供应商及其金额、在采购总额中所占的比例

2006年，前5名供应商的采购额合计3亿元，占全年材料设备采购总额的17.76%；2005年，前5名供应商的采购额为2.17亿元，占全年公司直接采购总额的21.70%；2004年，前5名供应商的采购额为1.49亿元，占全年公司直接采购总额的26.46%。

3、公司董事、监事、高级管理人员、核心技术人员、主要关联方、持有公司5%以上股份的股东与前5大供应商及前5大客户不存在股权关系。

六、公司主营业务具体情况

(一) 公司的房地产开发相关情况介绍

1、公司房地产开发策略

公司从 1988 年开始介入房地产开发,并于 1992 年确立了以房地产为核心业务的发展战略,将住宅作为房地产的主导开发方向。到目前为止,已积累了十几年的房地产开发经验。公司依靠精心组织的项目策划、设计、施工与市场营销和销售,以及所营造出的优美人居环境和完善的物业管理赢得了客户的信任。公司目前已制定以珠三角、长三角和环渤海区域为重点的城市经济圈聚焦战略,目前万科已进入全国 27 个经济发达、人口众多的大中城市进行住宅规模开发。

2、公司取得的开发资质证书

公司的一线子公司为具体项目操作者,并已取得相应的资质开发证书。2006 年 9 月 15 号,经过建设部审批,万科企业股份有限公司(总部)取得房地产一级开发资质。自此,公司能够以集团名义在全国范围内获取房地产开发项目,从而增强了公司的市场竞争力。

3、房地产专业人员情况

截止 2006 年 12 月 31 日,公司共有在册员工 13,402 人,其中房地产开发系统共有员工 2,602 人。

学历构成如下:博士占 0.3%,硕士占 11.9%,本科占 66.4%,大专占 18.2%,大专以下占 3.2%,本科及其以上学历占地产总人数的 78.6%。

专业构成如下:市场营销和销售人员 454 人,占 17.4%,。专业技术人员 1458 人,占 56%:其中工程人员 773 人,占 29.7%;设计人员 341 人,占 13.1%;成本管理人员 183 人,占 7%;项目发展人员 161 人,占 6.2%。管理类员工 626 人,包括财务、审计、IT、法律、人力资源、客户关系、信息分析及公司高级管理人员,占 24%。

4、公司开发建设中采用的新工艺和新技术等情况

公司在技术创新上,从两大方面入手:一是工业化住宅的创新应用,二是绿色住宅的创新应用。

工业化住宅研究中,公司自 2003 年起正式启动工业化住宅研究,截止 2006 年已经基本确定了将预制混凝土住宅作为主要的研发方向,并逐步形成了万科的

工业化住宅体系。该体系将不同寿命的建筑部件分离以最大限度的保证住宅建筑在其 70 年的寿命中能够维持着原有的结构，且设备及装修可根据客户自己的生活方式的变化而改变。

在结构部分，采用了竖向受力构件（柱）现浇，横向受力构件（梁、板）半预制的方式，提高了结构主体的工业化率，加快了主体的建造速度。

在围护部分，采用了工业化外墙的方法：直接外墙采用预制混凝土外墙，间接外墙采用轻钢和 ALC 外墙，内墙采用轻钢墙，墙体为工厂加工生产的成型模块，在施工现场进行拼装，提高了围护部分的施工进度。

设备部分，采用了分离式设计原则，设备与结构主体脱离开来；内装采用双重壁的设计方式，将从结构主体中脱离出来的设备管线隐藏在双重墙、双重地板等。这样避免了结构和设备的相互影响，既便于施工，又使得设备的维护和更换更加便利。

以工业化技术为基础的住宅建造，既提高了住宅的建造速度，同时由于减少了现场的施工作业，也降低了建筑垃圾、建筑废水的产生，这也是符合公司在绿色住宅创新方面的要求。

在绿色住宅研究中，公司在住宅节能、节水、绿色建材等方面也做出了部分尝试。

节能方面，为使得万科全部项目满足国家建筑节能规范，公司编制了《万科集团节能技术方案》及节能管理办法，涵盖北方、华东、华中、西南、华南的地区，保证集团全部项目节能达标，同时还对深圳、上海、北京、天津、广州等核心城市的部分项目提出了超出国家标准的节能要求。

在节水方面，公司编制了《万科集团水环境技术方案》，将住宅区内的饮用水、景观水、雨水、污水统一纳入住区水环境的大范围内综合设计，从而提高水资源使用效率，达到节水的目的。在水质保障和水资源循环利用方面，还在集团范围内推广应用人工湿地及中水处理技术。

绿色建材方面，公司结合国家强制标准及绿色建材推荐标准编制了《万科绿色建材标准》及管理办法，对室内装修建材的污染物含量进行指标控制，保证精装修住宅的室内污染物含量达到国家标准。

5、公司取得的荣誉情况及荣誉证书

一直以来，公司对规划及设计非常重视，各子公司均成立了设计部，以此来对各项目的规划及设计进行管理监控。通过对设计过程的监控，公司开发的楼盘多次获得国家级大奖。2005年天津水晶城项目、2006年广州四季花城项目分别获得建筑业的最高奖项“詹天佑土木工程大奖”。2006年，在同样具有国家权威性质的“詹天佑大奖优秀住宅小区金奖”评选的总计20个金奖中，万科有广州万科四季花城、深圳万科东海岸、上海万科四季花城、天津万科假日风景、成都万科金色家园五个项目当选，占获奖项目总数的四分之一。经过多年积累，公司以其准确的市场定位、超前的规划设计以及优质的物业管理，在业内树立了良好的品牌形象。

随着经济的发展以及开发经验的不断增长，公司的开发水平也在不断地进步。开发初期的项目，如深圳的天景花园、威登别墅以及上海的西郊花园等在商品房市场刚刚启动时，以优美的环境，小而精的设计以及亲和的物业管理，受到追求生活质量的人们的普遍认可。1998年起，为了顺应郊区化住宅发展趋势，公司又相继在各地推出了“万科新城系列”。天津万科新城、深圳四季花城、沈阳花园新城、武汉四季花城等项目，注重住宅产业化发展，融入绿色生态以及保证高科技的含量，充分显示了成熟社区的内涵魅力。从2000年起公司又积极研制住宅的产品系列，并形成了以设计专利产品“情景花园洋房”为代表的具有创新性质的区域性住宅产品体系，并通过标准化设计等方式，将各类系列产品运用到包括深圳四季花城、成都城市花园、武汉四季花城及城市花园、南昌四季花城、鞍山城市花园和沈阳四季花城在内的多个区域公司项目的开发当中。目前，公司积极提高产品的创新能力，努力推进标准化、工厂化进程，2007年首座基于工厂化技术开发的住宅将在上海新里程项目正式投入建设。

（二）公司的主要经营模式及市场推广模式

1、房地产经营的市场定位

公司是一家为市场提供主流住宅产品的企业，在多年地产开发经验的基础上，公司正在建立从土地出发到客户导向的地产开发体系。目前已经初步形成万科的四大产品系列和八大产品品类，强调为每一块土地选择最合适的客户并为其提供最合适的产品。

客户方面重点锁定1962-1972年出生的婴儿潮客户以及70末80后的青年群

体，重点满足两大群体改善居住条件、首次置业的需求。在产品方面针对上述需求分别进行产品研发，提供不同产品类型、不同户型、不同配套、以及不同核心价值的产品。

2、主要从事房地产项目的类型

公司所从事的房地产开发项目主要以住宅开发为主，主要用于销售。2005年之前，公司的经营模式是自主开发为主，2005年开始，公司部分项目进行了合作、合资开发。

3、采用的主要融资方式

公司房地产开发的主要融资方式是银行贷款、资本市场筹资、以及非银行金融机构的贷款等。同时公司注重售房款、银行按揭放款的管理，以减轻外部筹资的压力。公司还在积极尝试新的融资方式，如境内外资金合作开发项目、发行房地产信托基金等。

4、采购模式

公司建立了总部、区域和地区不同层次的集中采购制度以发挥规模优势，公司采购集中度逐年提高。

公司强调通过整合社会资源实现目标，已经与一批优秀供应商建立了稳定的战略合作伙伴关系；公司制定了制度化的施工总承包战略合作操作指引。为进一步推进战略合作，公司初步开发了由总部统一指定的包括承包商、监理、材料设备供应商等在内的供方管理体系。该体系由供方认证、供方动态评估、供方绩效改进三部分组成，以服务最终客户、共同成长为目标进行供方关系管理。

在 www.a-housing.com 的成功基础上，公司正在重新规划集团采购管理体系。该体系将涉及组织、采购价值观、采购策略、关键流程优化、采购信息化平台、采购人员的第二次专业化等，其核心目标是提升组织能力、提高采购业务效率和价值。升级平台项目目前已经完成软件选型。

5、建筑模式

公司项目开发以招标方式总包给建筑公司，由建筑公司负责项目建筑施工。

6、房地产项目的定价模式

公司在对拟开发项目的地段、位置、周围景观、环境配套设施、便利程度、装修和设备标准、住宅的楼层和房屋的朝向、房型购买者的付款方式、周边项目

的平均价格水平以及项目成本状况等因素进行综合考虑的基础之上,预先确定项目大致的销售价格区间,然后通过推广活动测定市场对公司开发项目定价的认同程度,并据此对项目定价进行相应的调整,确定出大体符合市场需求状况的销售价格。公司在正式开展项目的市场推广和营销活动之后,还会根据市场的销售情况再对项目销售价格进行灵活、动态的调整。

7、销售理念和主要销售模式

公司在销售过程中,强调一切以客户为核心,紧紧围绕客户需求,为客户提供理想的住宅和人居环境。在销售模式上强调销售外包,重视加强客户分析和研究能力。

8、采用的物业管理模式

目前公司所开发的楼盘主要由公司全资附属物业管理公司提供物业服务。公司所开发项目的物业管理以遵守国家及地方的法律法规及规定为前提,以有利于维护广大业主的利益为出发点,充分尊重业主大会的决议,并积极支持业主委员会开展相关工作。

本公司第一家物业管理公司——深圳市万科物业管理有限公司成立于 1992 年 1 月,历经十五年的发展,目前已先后在深圳、上海、北京、天津、沈阳、成都、武汉、长春、南昌、广州等城市成立 22 家物业管理公司,是国家建设部首批认定的物业管理一级资质企业之一。为规范物业管理,提升物业管理服务品质,公司物业于 1996 年率先导入 ISO9002 国际质量管理和保证模式,并通过第三方国际标准质量体系认证,从而获得了中国物业管理企业第一张由国际机构颁发的品质保证证书。

公司物业一贯坚持以业主为关注焦点,秉承“全心全意全为您”的服务理念,着力于为业主提供高品质的物业管理服务,力求精益求精、持续超越客户不断增长的期望,为业主营造温馨舒适的家园。

(三) 公司经营管理体制及内控制度

1、房地产开发项目决策程序

(1) 房地产项目投资根据重要性逐级决策

公司为了规范房地产项目投资的程序,制定了《房地产开发用地投标、竞拍管理办法》等一系列规章制度。目前公司对房地产项目决策规定如下:

序号	项目规模、类型	决策主体
1	单个项目投资额超过公司最新经审计的净资产 50%	股东大会
2	（一）以招拍挂等公开方式单独获取项目的地价金额或者以同样方式合作获取项目中万科实际投入的地价金额在人民币 14.9 亿元以上的单个项目购置 （二）除公开招拍挂方式以外，其他以获取单个项目用地为目的，如：收购公司权益、与土地方合作开发等方式而进行的交易，且交易金额在人民币 10 亿元以上；	董事会
3	单个项目投资金额低于上述属于董事会决策范畴，且项目达到公司对项目设定的内部收益率指标	公司新项目投资决策小组审议，并报总经理批准

（2）房地产项目决策流程

地产项目投资基本操作程序如下：一线子公司收集项目信息，编写《立项报告》，然后报公司总部进入听证会程序，听证会程序分为立项和决策两个阶段：首先申请立项，立项需要总部企划部召集新项目投资决策小组进行立项评审，并由集团分管副总决定是否立项；立项后进入项目决策阶段，需要向企划部提交《项目可行性研究报告》，并根据新项目投资决策小组的评审意见，集团相关分管领导共同投票表决。表决通过并经总经理批准，项目方可实施。如果项目需要董事会、股东大会审议的项目，则需要报经审议方可实施。

2、开发项目管理架构的设置

公司开发每一个房地产项目，会选择当地子公司设立项目公司或者子公司成立独立的项目部来进行运营。项目公司或者项目部负责项目具体的开发管理。当地的一线公司依靠自有的完善的专业管理与服务平台，委派包括营销、财务、设计、采购、成本、客户关系等专业人员进入项目公司或者项目部组成临时团队共同进行项目开发。

3、公司质量控制体系

（1）公司持续完善质量管理体系

公司已经建立一套规范化、专业化、程序化的房地产运作体系，针对房地产开发全过程的各个环节，公司制订了相应的项目管理、成本管理、设计变更管理、采购管理、合同管理等各项管理办法作为质量管理体系的组成部分。

公司实行严格的项目管理和工程管理制度，主要有项目质量风险与工程管理

评估办法、项目安全环保管理作业指引和管理标准、绿色建材标准及室内环境污染及噪声控制作业指引等。自 2005 年起，公司陆续发布了共计 6 批 41 篇集团统一的部品技术标准，通过企业标准的制定围绕客户导向提升房屋实体质量。

基于发展战略，公司持续优化流程和组织架构。2006 年，公司成立了区域质量管理部门以加强对区域内所属公司的质量控制的深度。根据相关管理办法，公司定期对所有在建项目进行一次全面的质量风险及工程管理评估，评估工作由独立第三方及区域工程管理责任部门负责，公司总部及区域对质量风险等级较高和工程管理存在问题较多的项目进行不定期抽查和复查。

公司将工业化住宅确定为产品战略之一，通过工业化生产方式提高产品实体质量，显著减少传统施工方式误差。

（2）利用供方关系管理提高产品品质

公司强调通过整合社会资源实现目标，已经同一批优秀供方建立了稳定的战略合作伙伴关系。公司制定了制度化的施工总承包战略合作操作指引，通过强强联手获得更为出色的市场信誉和更为完善的质量保障，不断生产高性能、低成本、高保障的产品，以服务最终客户、共同成长为目标进行供方关系管理。

自 2000 年开始，集团持续扩大集中采购业务，以体现规模优势、整合供方资源，保证并提高房屋品质。

（3）公司质量管理获得社会广泛认可

本公司是最早导入房地产企业 ISO9001 质量管理体系的地产企业之一，公司下属的深圳万科物业于 1996 年在业内率先通过 ISO9002 质量管理体系认证后，下属的深圳、上海、武汉等城市房地产公司也先后通过了国内外 ISO9002 质量管理体系认证，另有多家公司也已经启动了认证相关工作。2006 年，为进一步提升管理质量，实现从优秀到卓越，下属上海万科房地产集团有限公司已经导入“卓越绩效模式”，深圳市万科房地产有限公司近期亦将启动该项工作。

（四）开发过程中涉及的各项具体业务的运行情况

1、项目设计单位、设计方案的选择

公司根据国家有关规定，主要采取招投标方式选择设计单位和设计方案。具体选择方式为：公司在根据设计单位资质、行业信誉、与本公司的合作程度、设计质量及服务质量等信息建立的设计单位数据库的基础上，结合项目本身的特点，筛选出相关单位进行招标，再根据公司现有的可量化的评标体系，进行评标，

选择设计单位。公司还致力于建立战略合作伙伴关系，保持与优秀设计公司稳定的合作关系。

2、项目承建、监理及材料、设备供应单位的选择、管理与监督

公司注重与合作伙伴建立长期战略关系。因此公司选择合作伙伴时优先考虑与本公司有优良合作记录、能提供符合公司标准的服务、资质好、信誉高的供应商。

公司通常采用邀请招标的方式选择合作伙伴，邀请招标时必须有三家以上的投标单位参与竞标。中标单位为满足招标文件的实质性要求，并且投标价格是合理低价。对于技术简单、规模不大的施工招标原则上应按合理最低投标价法确定中标单位。

具体招标过程为公司在严格遵守国家有关工程招投标管理规定的基礎上，根据项目自身特点，运用公司供应商评估体系，筛选出技术上合格的供应商（承建商、监理单位和材料、设备供应商的统称）进行来参加投标，然后根据公司现行的可量化的评标体系对供应商和标书进行综合评定，最终择优录用。在政府有关质量监督部门的监督下，公司工程管理部、各分公司工程管理部、项目部与监理单位分工合作，共同完成工程进度、质量和投资控制。

3、出租物业的经营方式

公司暂无以出租为目的进行的物业开发，现有的出租业务主要是住宅项目配套的商业设施及少量公寓。出租管理方式为地产销售部门负责招商，事先根据位置、经营范围等设定租金上下限范围；租户进驻后，日常管理由物业服务中心负责。

（五）公司主要房地产业务项目的情况

1、已开发完工项目

自 2002 年以来公司主要已开发项目基本情况如下，相关证件均已齐全。

序号	地点	项目名称	占地面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)	竣工 时点	开发 模式	销售 比例	施工单位	是否 分包	施工单 位资质	工程 质量
1	深圳	金色家园	28,627	203,988	2002-12	自主	100%	江苏省建筑安装工程股份有限公司深圳分公司	是	一级	合格
2	深圳	四季花城	373,684	551,640	2002-12	自主	100%	深圳市第一建筑工程公司、中国华西企业有限公司等	是	一级	合格
3	深圳	17 英里	67,571	50,678	2006-9	自主	99%	深圳市创筑建筑工程有限公司	是	一级	合格

4	长沙	西街花园（一期）	45,333	75,578	2004-7	自主	76%	浙江萧山建工集团、长沙建工等	否	二级	优良
5	上海	提香别墅（韵园）	220,000	64,724	2006-12	合作	100%	南汇建筑总公司等	否	一级	良好
6	上海	朗润园项目	96,313	143,243	2006-9	自主	99%	上海第五建筑有限公司、龙元建设集团有限公司	否	特级	良好
7	上海	城市花园新区南块	203,000	1,560,000	2003-12	自主	100%	浙江建安实业集团股份有限公司 浙江中富集团股份有限公司 上海建设工程总承包有限公司 宏润建设集团股份有限公司 上海市第五建筑有限公司	否	一级 一级 特级 一级 一级	优
8	南京	金色家园	51,568	184,424	2004-12	自主	100%	南通建筑工程总承包有限公司	是	特级	优良
9	杭州	银座公寓	14106	72286	2002-12	自主	100%	浙江一建建设集团有限公司	是	一级	合格
10	北京	星园	88,129	322,585	2004-12	自主	100%	通州市第二建筑安装工程公司	否	一级	良好
11	北京	青青	251,600	282,967	2005-6	自主	100%	中国水利水电第二工程局	否	一级	良好
12	北京	西山庭院	98,813	151,540	2006-2	自主	100%	中国建筑二局第一建筑工程公司	否	一级	良好
13	天津	美树丽舍	194,101	111,891	2003-12	自主	100%	中国建筑第八工程局等	是	一级	合格
14	天津	花园新城	550,893	336,195	2003-6	自主	93%	南通二建有限公司等	是	一级	合格
15	长春	万科城市花园	140,600	183,193	2004-12	自主	100%	南通六建建设集团有限公司等	否	一级	良好
16	大连	万科城市花城	130,000	189,308	2006-6	自主	100%	大连阿尔滨集团有限公司	否	特级	优良
17	鞍山	万科东源大厦	6,025	69,434	2002-12	合作	100%	鞍山第八建筑工程有限公司	否	甲级	良好
18	沈阳	金色家园	83,330	167,089	2005-12	自主	99%	辽宁国际工程建设有限公司	否	三级	良好
19	武汉	万科四季花城	248,822	268,322	2003-12	自主	100%	中天建设集团有限公司； 江苏华江建筑工程有限公司； 南通四建集团有限公司； 南通三建集团有限公司	否	一级 二级 一级 二级	优良
20	武汉	万科香港路8号	7,002	59,046	2006-12	自主	100%	中天建设集团有限公司	否	一级	优良
21	成都	成都金色家园	38,447	103,997	2005-6	自主	99%	成都倍特建筑安装工程有限公司 等	是	一级	良好

2、目前正在开发建设中项目

至2006年12月31日公司主要在建项目基本情况如下：

珠三角区域：

（1）深圳万科城

项目地址	深圳市龙岗区布吉坂田坂雪岗大道万科城
占地面积/建筑面积（平方米）	397,883.5/437,670
首期开工日期/计划竣工日期	2004-05/2008-12
施工单位名称（资质）/是否分包	深圳市振波建设实业有限公司；深圳市建筑工程股份有限

	公司；深圳市西部城建工程有限公司等（一级）/是
项目销售情况	前3期基本销售完毕、4期未售
项目五证及房地产证情况	1-3期齐全，4期陆续办理
总投资/至2006年12月31日投资	249,642万元/179,872万元
项目开发模式	自主
项目进度	4期基础施工

(2) 深圳第五园（华宇威宏、和乐）

项目地址	深圳市龙岗区布吉镇坂田社区雅园路万科第五园
占地面积/建筑面积（平方米）	551,193/535,310
首期开工日期/计划竣工日期	2005-03/2008-12
施工单位名称（资质）/是否分包	深圳市创筑建筑工程有限公司、广东三穗建筑工程有限公司深圳分公司（一级）/是
项目销售情况	1、2期基本销售完毕，3期未售
项目五证及房地产证情况	1、2期齐全，3期陆续办理
总投资/至2006年12月31日投资	256,164万元/13,536万元
项目开发模式	自主
项目进度	3期部分取得预售许可证

(3) 广州四季花城

项目地址	佛山南海区
占地面积/建筑面积（平方米）	458,983/458,983
首期开工日期/计划竣工日期	2003-08/2007-12
施工单位名称（资质）/是否分包	中建三局建设工程公司、裕通建设集团有限公司、恒域建筑有限公司、中天建设集团有限公司（特级）/是
项目销售情况	良好
项目五证及房地产证情况	前5期齐全，6C期证件陆续办理
总投资/至2006年12月31日投资	13.5亿元/11.9亿元
项目开发模式	自主
项目进度	4期精装，5期落架，6期主体施工

(4) 东莞城市高尔夫花园

项目地址	东莞市寮步镇横坑村
占地面积/建筑面积（平方米）	301,711/484,492
首期开工日期/计划竣工日期	2004-06/2008-08
施工单位名称（资质）/是否分包	中国建筑第五工程局（一级）、福建省惠建发建设工程有限公司（一级）、裕达建筑实业有限公司（一级）、深圳市建筑工程股份有限公司（一级）/是
项目销售情况	2006年末累计签约销售188,645平方米
项目五证及房地产证情况	齐全
总投资/至2006年12月31日投资	13亿/7.75亿

项目开发模式	自主
项目进度	开发至五期

(5) 东莞常平万科城

项目地址	东莞市常平镇桥沥管理区
占地面积/建筑面积（平方米）	579,984/324,791
首期开工日期/计划竣工日期	2006-05/2013-04
施工单位名称（资质）/是否分包	中国建筑第五工程局（特级）、广东省华侨建设工程有限公司（一级）/是
项目销售情况	2006 年末累计签约销售 40,933 平方米
项目五证及房地产证情况	五证齐全
总投资/至 2006 年 12 月 31 日投资	11 亿/4 亿
项目开发模式	自主
项目进度	开发至二期

(6) 中山城市风景

项目地址	中山市南区城南一路 5 号
占地面积/建筑面积（平方米）	335,525/466,806
首期开工日期/计划竣工日期	2004-04 /2010-12
施工单位名称/是否分包	汕头市潮阳建筑工程总公司中山分公司（一级）、汕头市建安（集团）中山分公司（一级）/否
项目销售情况	销售情况良好
项目五证及房地产证情况	1-2 期已获取项目五证及房产证、B 区已获取项目四证；
总投资/至 2006 年 12 月 31 日投资	139,910 万元/68,256 万元
项目开发模式	自主
项目进度	总体进度 47%

(7) 顺德新城项目（兰乔圣菲和蓝湾半岛）

项目地址	佛山市顺德区新城区德胜路北 C05 地块和佛山市顺德区新城区德胜路南 F02 地块
占地面积/建筑面积（平方米）	187,475/328,508
首期开工日期/计划竣工日期	2006-07/2008-12
施工单位名称（资质）/是否分包	广州市恒域建筑工程有限公司（二级）/否
项目销售情况	销售情况良好
项目五证及房地产证情况	五证齐全
总投资/至 2006 年 12 月 31 日投资	113,967 万元/37,366 万元
项目开发模式	自主
项目进度	完成兰乔圣菲一期大部分主体建筑，兰乔圣菲一期部分已

	竣工备案
--	------

长三角区域:

(8) 上海万科新里程

项目地址	浦东新区高青路 2878 弄
占地面积/建筑面积 (平方米)	228,218/428,128
首期开工日期/计划竣工日期	2005-04/2009-05
施工单位名称 (资质) /是否分包	上海第二建筑有线公司(特级)、上海第四建筑有线公司(特级)、泛华工程有限公司(特级)、浙江舜杰建筑有限公司(特级) /部分专业分包
项目销售情况	A 标段已全部销售, B 标段已开始销售; 销售情况良好
项目五证及房地产证情况	前期手续具备
总投资/至 2006 年 12 月 31 日投资	264,988 万元/103,443 万元
项目开发模式	合作
项目进度	一期住宅 A、B 标段基本竣工, 二期住宅未开工

(9) 上海四季花城

项目地址	上海市宝山区松兰路
占地面积/建筑面积 (平方米)	38.4 万/47 万
首期开工日期/计划竣工日期	2002-10/2009-12
施工单位名称 (资质) /是否分包	上海市第二建筑有限公司 (特级) /否
项目销售情况	销售情况良好
项目五证及房地产证情况	房地产证齐全, 1 期 CD 区、B 区及 2 期 1 区五证齐全 2 期 2 区已获得 3 证
总投资/至 2006 年 12 月 31 日投资	25 亿/11 亿
项目开发模式	自主
项目进度	二期一区目前已进入细部检查阶段

(10) 上海白马花园

项目地址	上海市松江区新桥镇明中路 1010 弄
占地面积/建筑面积 (平方米)	366,825/348,268.35
首期开工日期/计划竣工日期	2003-03 /2009
施工单位名称 (资质) /是否分包	中达建设集团股份有限公司 (一级)、上海家树建筑工程有限公司 (一级) /否
项目销售情况	良好
项目五证及房地产证情况	1、2 期五证及房地产证齐全; 3 期五证齐全、房地产证还未取得; 4 期五证已取得四证, 销售许可证还在办理中。
总投资/至 2006 年 12 月 31 日投资	16.56 亿/4.2 亿
项目开发模式	自主
项目进度	前 3 期完成; 4 期主体施工完成

(11) 上海春申万科城

项目地址	上海市闵行区颛卞路 99、100 弄
占地面积/建筑面积（平方米）	43 万/60 万
首期开工日期/计划竣工日期	2001-03/2007-05
施工方式	自建
施工单位名称（资质）/是否分包	上海市第二建筑有限公司；通州建总集团有限公司、龙元建设集团股份有限公司等（特级）/否
项目销售情况	基本销售完毕
项目五证及房地产证情况	五证齐全
总投资/至 2006 年 12 月 31 日投资	22.8 亿/20.3 亿
项目开发模式	自主
项目进度	基本建设完毕

(12) 南昌万科四季花城

项目地址	南昌高新开发区高新七路 999 号
占地面积/建筑面积（平方米）	597,400/706,200
首期开工日期/计划竣工日期	2002-01/2008-12
施工单位名称（资质）/是否分包	浙江双堰建筑工程有限公司（一级），上海家树建筑工程有限公司（一级），龙元建设集团股份有限公司（特级）/否
项目销售情况	销售情况良好
项目五证及房地产证情况	土地使用证、用地规划许可证已获取，其他证件陆续办理
总投资/至 2006 年 12 月 31 日投资	12 亿/8.6 亿
项目开发模式	合作
项目进度	总体进度完成整个项目的 72%，已竣工 49.68 万平方米，在建面积 16 万平方米

(13) 宁波金色水岸

本项目为本次募集资金投向项目之一，详细情况请参见“第八节 本次募集资金运用”的相关内容。

(14) 苏州玲珑湾花园

项目地址	苏州工业园区玲珑街 1 号
占地面积/建筑面积（平方米）	38.4 万/85 万
首期开工日期/计划竣工日期	2004-04/三期开发计划未定
施工单位名称（资质）/是否分包	南通四建有限公司（一级）、通州市第三建筑工程安装公司（一级）、绍兴第一建筑集团工程公司（一级）、龙元建设

	集团股份有限公司（一级）、上海第二建筑有线公司（特级）/否
项目销售情况	销售情况良好
项目五证及房地产证情况	分批取得
总投资/至 2006 年 12 月 31 日投资	约 30 亿元/约 20 亿元
项目开发模式	自主
项目进度	一期全部交付；二期正在开发，三期待开发。

（15）镇江魅力之城

项目地址	江苏省镇江市南徐新城檀山路
占地面积/建筑面积（平方米）	770,903/965,563
首期开工日期/计划竣工日期	2006-10/2014-08
施工单位名称（资质）/是否分包	江苏省建工集团（特级）/否
项目销售情况	销售情况良好
项目五证及房地产证情况	已取得土地证、用地规划许可证、标一段 A 区建设工程规划许可证、部分预售许可证，其他证件陆续办理
总投资/至 2006 年 12 月 31 日投资	28.40 亿元/1.56 亿元
项目开发模式	自主
项目进度	总体进度 5.49%

（16）浙江良渚项目

本项目为本次募集资金投向项目之一，详细情况请参见“第八节 本次募集资金运用”的相关内容。

环渤海区域：

（17）北京四季花城

项目地址	北京顺义望泉寺村
占地面积/建筑面积（平方米）	195,817/316,610
首期开工日期/计划竣工日期	2006-06/2008-11
施工单位名称（资质）/是否分包	通州市第二建筑安装工程公司（一级）/否
项目销售情况	良好
项目五证及房地产证情况	五证齐全
总投资/至 2006 年 12 月 31 日投资	125,297 万元/50,101 万元
项目开发模式	自主
项目进度	一期竣工

（18）北京假日风景

项目地址	北京丰台区小屯西路
占地面积/建筑面积（平方米）	224,254/447,302
首期开工日期/计划竣工日期	2006-12/2012-12
施工单位名称（资质）/是否分包	江苏中兴建设工程有限公司（特级）/否
项目销售情况	尚未开始销售
项目五证及房地产证情况	已取得用地规划证、一期工程规划证，其他证件陆续办理
总投资/至 2006 年 12 月 31 日投资	372,839.93 万元/115,368 万元
项目开发模式	合作
项目进度	示范区在建

（19）青岛新天地万科魅力之城

项目地址	青岛市城阳区兴阳路 417 号
占地面积/建筑面积（平方米）	200,289/408,901
首期开工日期/计划竣工日期	2006-09/2009-12
施工单位名称（资质）/是否分包	上海家树建筑工程有限公司（一级）/否
项目销售情况	尚未开始销售
项目五证及房地产证情况	除预售许可证外其余四证均已齐全
总投资/至 2006 年 12 月 31 日投资	17.74 亿元/1.45 亿元
项目开发模式	合作
项目进度	前期准备阶段

（20）沈阳万科城

项目地址	沈阳市和平区长白西路
占地面积/建筑面积（平方米）	365,566.48/908,881
首期开工日期/计划竣工日期	2005-10/2014-12
施工单位名称（资质）/是否分包	赤峰宏基建筑工作公司（二级）/否
项目销售情况	销售情况良好
项目五证及房地产证情况	已取得土地证已全，其他证件陆续办理
总投资/至 2006 年 12 月 31 日投资	454,727 万元/82,177 万元
项目开发模式	自主
项目进度	共 8 期已开发 1 期

（21）沈阳四季花城

项目地址	沈阳市于洪区千山西路 2 号甲
占地面积/建筑面积（平方米）	387,471/544,484
首期开工日期/计划竣工日期	2002-09/2008-12
施工单位名称（资质）/是否分包	辽宁国际建设工程集团、沈阳众雄建筑工程公司、江苏中兴建设有限公司、沈阳城建建筑工程公司等（二级）/否
项目销售情况	销售情况良好
项目五证及房地产证情况	土地使用及土地规划证齐全、销售许可证及施工许可证五期四组团没有取得。

总投资/至 2006 年 12 月 31 日投资	156,280 万元/127,863 万元
项目开发模式	自主

(22) 天津水晶城

项目地址	天津市河西区解放南路
占地面积/建筑面积（平方米）	384,100/402,428
首期开工日期/计划竣工日期	2003-03/2007-03
施工单位名称（资质）/是否分包	河南华盛建筑有限公司、江苏第一建筑有限公司、石家庄一建建设集团公司、北京城乡建设集团公司（一级）/是
项目销售情况	销售基本完毕
项目五证及房地产证情况	齐全
总投资/至 2006 年 12 月 31 日投资	145,042 万元/130,553 万元
项目开发模式	自主
项目进度	除 4 期外其他均已完成竣工备案

(23) 天津东丽湖

项目地址	天津市东丽区东丽湖
占地面积/建筑面积（平方米）	2,708,886/1,911,963
首期开工日期/计划竣工日期	2004-03/2016-12
施工单位名称（资质）/是否分包	湖南省第六工程公司、南通五建建设工程公司、江苏中兴建设公司等（一级）/是
项目销售情况	销售情况良好
项目五证及房地产证情况	齐全
总投资/至 2006 年 12 月 31 日投资	87 亿元/9.6 亿元
项目开发模式	自主
项目进度	2 期基本已竣工，2 期南已开工；其余尚未开工

其他城市：

(24) 成都城市花园

项目地址	成都市锦江区静安路 1 号
占地面积/建筑面积（平方米）	334,234/487,262
首期开工日期/计划竣工日期	2002-10/2007-03
施工单位名称（资质）/是否分包	成都倍特建筑安装工程有限公司（一级）、四川省崇州市大划建筑工程有限公司（二级）/否
项目销售情况	销售情况良好
项目五证及房地产证情况	五证及房产证齐全
总投资/至 2006 年 12 月 31 日投资	101,827 万元/已经完成约总投资额的 94%

项目开发模式	自主开发模式
项目进度	1-8 期已竣工备案，9 期在建

(25) 成都双水岸

项目地址	成都市新都区万科北路 1 号
占地面积/建筑面积（平方米）	261,760/421,550
首期开工日期/计划竣工日期	2006-02 /2008-12
施工单位名称（资质）/是否分包	湛江市第四建筑工程有限公司成都分公司（一级）、成都市新都公用建筑工程有限公司（二级）、四川天力建筑工程有限公司（二级）/否
项目销售情况	销售情况良好
项目五证及房地产证情况	五证齐全，未办房产证
总投资/至 2006 年 12 月 31 日投资	108,670 万元/已经完成约总投资额的 15%
项目开发模式	自主开发模式
项目进度	1、2、3 期已竣工备案，4 期规划中

(26) 成都魅力之城

项目地址	成都市成华区保和乡胜利村五、六组
占地面积/建筑面积（平方米）	444,176/860,713
首期开工日期/计划竣工日期	2005-04/2009-12
施工单位名称（资质）/是否分包	湛江市第十建筑工程有限公司成都分公司（二级）、成都市海宏建筑工程有限公司（二级）、正太集团有限公司（特级）/否
项目销售情况	销售情况良好
项目五证及房地产证情况	1-3 期五证齐全，房产证未到
总投资/至 2006 年 12 月 31 日投资	220,319 万元/37,454 万元
项目开发模式	合作开发
项目进度	1、2 期已竣工备案；3 期 1、2 组团竣工备案，其余在建

(27) 武汉万科城市花园

项目地址	武汉市东湖高新技术开发区大学园路 1 号
占地面积/建筑面积（平方米）	359,947.11/449,897.6
首期开工日期/计划竣工日期	2003-08/2008-12
施工单位名称（资质）/是否分包	江苏正太建设集团股份有限公司（一级）；江都市建筑工程有限公司（一级）；龙元建设集团股份有限公司（一级）；中天建设集团有限公司（一级）；南通四建集团有限公司（一级）；江苏华江建筑工程有限公司（一级）；湖北长安建筑股份有限公司（一级）/否
项目销售情况	4 期开发，1—2 期售罄、3 期尾盘、4 期在售
项目五证及房地产证情况	齐全
总投资/至 2006 年 12 月 31 日投资	12 亿/9 亿
项目开发模式	自主
项目进度	1 期 2 期竣工、3 期部分竣工、4 期在建

(28) 武汉万科润园

项目地址	武汉市武昌区杨园街润园路 8 号
占地面积/建筑面积（平方米）	36,389.89/87,847.28
首期开工日期/计划竣工日期	2006-09/2008-10
施工单位名称（资质）/是否分包	中天建设集团有限公司（一级）/否
项目销售情况	销售情况良好
项目五证及房地产证情况	五证齐全，无房产证
总投资/至 2006 年 12 月 31 日投资	4.7 亿/1.7 亿
项目开发模式	合作
项目进度	在建，多层已封顶、小高层主体完成、高层开始基础施工

3、拟开发项目的情况

至 2006 年 12 月 31 日公司拟开发项目基本情况如下：

珠三角区域：

（1）深圳坪山项目

项目地址	深圳市龙岗区坪山镇大工业区
占地面积/建筑面积（平方米）	26,218.11/78,654
首期开工日期/计划竣工日期	2007-07/2008-06
项目土地取得手续情况	土地取得手续齐全
项目五证取得情况	已取得用地规划许可证，其他待办中
总投资/至 2006 年 12 月 31 日已投资	36,500 万元/16,832 万元
项目开发模式	自主

（2）广州万科城北

项目地址	广州市科学城
占地面积/建筑面积（平方米）	88,105/176,210
首期开工日期/计划竣工日期	2007-08/2010-01
项目土地取得手续情况	土地取得手续齐全
项目五证取得情况	待办中
总投资/至 2006 年 12 月 31 日已投资	10.27 亿元/0 亿元
项目开发模式	自主

（3）广州东平项目

项目地址	广州市新广从公路以西，社爷岭西南侧
占地面积/建筑面积（平方米）	137,334/142,119
首期开工日期/计划竣工日期	2007-04/2009-09
项目土地取得手续情况	土地取得手续齐全
项目五证取得情况	已取得土地使用证，其他证件待办中
总投资/至 2006 年 12 月 31 日已投资	8.45 亿元/3.45 亿元
项目开发模式	合作开发

（4）广州金沙洲项目

本项目为本次募集资金投向项目之一，详细情况请参见“第八节 本次募集资金运用”的相关内容。

(5) 佛山万科城

项目地址	佛山南庄龙津沙咀头龙津路西侧、纬三路两侧
占地面积/建筑面积（平方米）	386,400/776,824
首期开工日期/计划竣工日期	2007-03/2015-09
项目土地取得手续情况	已签署土地交易确认书
项目五证取得情况	待办中
总投资/至 2006 年 12 月 31 日已投资	278,902 万元/6,500 万元
项目开发模式	自主开发

(6) 东莞大岭山项目

项目地址	东莞市大岭山连平管理区
占地面积/建筑面积（平方米）	146,674/146,674
首期开工日期/计划竣工日期	2007 年/2008 年
项目土地取得手续情况	土地取得手续齐全
项目五证取得情况	已取得土地使用权证，其他证件待办中
总投资/至 2006 年 12 月 31 日已投资	4.4 亿元/0.6 亿元
项目开发模式	自主

(7) 珠海宾馆项目

本项目为本次募集资金投向项目之一，详细情况请参见“第八节 本次募集资金运用”的相关内容。

长三角区域：

(8) 上海万科城花新园

项目地址	上海市中春路
占地面积/建筑面积（平方米）	31.5 万/47 万
首期开工日期/计划竣工日期	2007-05/2011-06
项目土地取得手续情况	土地取得手续齐全
项目五证取得情况	已取得土地证、用地规划许可证，其他待办
总投资/至 2006 年 12 月 31 日已投资	315,281.23 万/34,841.37 万
项目开发模式	合作开发

(9) 上海滨江项目

项目地址	浦东新区民生路
占地面积/建筑面积（平方米）	38,753/106,883
首期开工日期/计划竣工日期	2007-08/2009-12
项目土地取得手续情况	土地取得手续齐全
项目五证取得情况	已取得土地证、用地规划许可证，其他待办
总投资/至 2006 年 12 月 31 日已投资	194,331 万元/15,000 万元
项目开发模式	合作开发

(10) 上海浦江镇 127 号项目

项目地址	闵行区浦江镇 127 号
占地面积/建筑面积（平方米）	296,295/229,221

首期开工日期/计划竣工日期	2007-06/2008-12
项目土地取得手续情况	已签约
项目五证取得情况	已取得土地证、用地规划许可证，其他待办
总投资/至 2006 年 12 月 31 日已投资	202,729/33,185 万元
项目开发模式	合作开发

(11) 上海 53 号项目

项目地址	上海市闵行区七莘路、漕宝路路口
占地面积/建筑面积（平方米）	57,900/230,000
首期开工日期/计划竣工日期	2007-11/2009-12
项目土地取得手续情况	已签土地出让合同
项目五证取得情况	待办中
总投资/至 2006 年 12 月 31 日已投资	15.44 亿/1.4 亿
项目开发模式	拟采取合作方式，但未最终确定

(12) 上海浦东五街坊项目

(13) 上海浦东中林项目

(14) 杭州西湖区蒋村项目

上述三个项目为本次募集资金所投向的项目，详细情况请参见“第八节 本次募集资金运用”的相关内容。

(15) 杭州万科魅力之城

项目地址	九堡镇九环路九盛路
占地面积/建筑面积（平方米）	84,438/229,210
首期开工日期/计划竣工日期	2007-03/2009-02
项目土地取得手续情况	土地取得手续齐全
项目五证取得情况	已取得土地证、用地规划许可证，其他待办
总投资/至 2006 年 12 月 31 日已投资	109,000 万元/31,919 万元
项目开发模式	自主开发

(16) 南京安品街项目

本项目为本次募集资金所投向的项目，详细情况请参见“第八节 本次募集资金运用”的相关内容。

(17) 苏州金黄家园

项目地址	苏州市长吴路 1 号
占地面积/建筑面积（平方米）	134,771/242,902
首期开工日期/计划竣工日期	2007-04/2010-06
项目土地取得手续情况	土地取得手续齐全
项目五证取得情况	待办中
总投资/至 2006 年 12 月 31 日已投资	约 14 亿元/已付地价 3.4 亿元
项目开发模式	自主

(19) 苏州项目 (名称待定)

项目地址	苏州市园区南施街西
占地面积/建筑面积 (平方米)	155,673/123,181
首期开工日期/计划竣工日期	2007-03/2010-04
项目土地取得手续情况	土地取得手续齐全
项目五证取得情况	已取得土地使用证, 其他证件待办中
总投资/至 2006 年 12 月 31 日已投资	9 亿元/已付地价 2.8 亿元
项目开发模式	自主

环渤海区域:

(20) 大连乐百年

项目地址	大连市甘井子区柳树街柳树村
占地面积/建筑面积	374,703 平方米/421,498 平方米
预计开工日期/预计竣工日期	2007-03/2011-12
项目土地取得手续情况	中标通知书办理中
项目五证取得情况	待办中
总投资/至 2006 年 12 月 31 日已投资	239,324 万元/7,145 万元
项目开发模式	合作开发

(20) 大连城市花园梧桐院 (酒厂)

项目地址	大连市沙河口区新生路
占地面积/建筑面积	31,895.6 平方米/34,292 平方米
预计开工日期/预计竣工日期	2007-03/2007-12
项目土地取得手续情况	已签《土地出证合同》
项目五证取得情况	取得用地规划许可证, 其他证件待办中
总投资/至 2006 年 12 月 31 日已投资	16,347.27 万元/700 万元
项目开发模式	自主

(21) 天津宁发花园

项目地址	天津市南开区
占地面积/建筑面积 (平方米)	62,671/56,466
首期开工日期/计划竣工日期	2007-03/2007-12
项目土地取得手续情况	已签署土地协议
项目五证取得情况	已获取建设工程规划许可证, 其他证件待办中
总投资/至 2006 年 12 月 31 日已投资	7 亿元/4 亿元
项目开发模式	合作开发

其他区域:

(22) 成都金域蓝湾

项目地址	成都市成华区建设路 1 号
占地面积/建筑面积 (平方米)	46,944/292,039.4
首期开工日期/计划竣工日期	2007-05/2009-12
项目土地取得手续情况	土地取得手续齐全

项目五证取得情况	五证待办中
总投资/至 2006 年 12 月 31 日已投资	146,524.8 万元/已投资 20,684 万元
项目开发模式	合作开发

(23) 成都朗润园

项目地址	成都市光华大道江安河旁
占地面积/建筑面积（平方米）	42,666.72/138,681
首期开工日期/计划竣工日期	2006-12/2008-12
项目土地取得手续情况	土地取得手续齐全
项目五证取得情况	已取得土地使用证，其余待办中
总投资/至 2006 年 12 月 31 日已投资	32,864.71 万元/已投资 4,448 万元
项目开发模式	自主开发模式

此外，2007 年以来公司相续获得了一些新的拟开发项目，其中广州科学城 H3 项目、佛山禅城区南庄项目、南京下关区黄家圩项目为本次募集资金投向项目，详细情况请参见“第八节 本次募集资金运用”的相关内容。

4、主要合作开发情况

本公司在部分项目上采取与其他方合作开发，各方协议履行情况良好，目前本公司与合作方合作开发的主要情况如下：

项目名称	合作方名称	合作方介绍			合作方式	万科权益比例
		注册资本	成立时间	经营范围		
北京假日风景	中国粮油食品（集团）有限公司	31,223 万元	1983-07	经批准的国家组织统一联合经营商品的出口等	按股权比率分配税后利润和承担亏损	50%
成都魅力之城	Reco Ziyang Pte Ltd.	1.65 亿美元	1997	经营范围包括发展、经营及管理住宅、商用及写字楼物业及物业相关业务的投资、收购和拥有权	按各自认缴注册资本的比例分配合作公司的利润及收益。	60%
上海万科新里程	浦东房地产（集团）有限公司	2 亿人民币	1996-05	以房地产开发为主的国有企业	由万科经营管理，按相关比例进行利润分配	90%
上海红郡	日本东京建物株式会社	771 亿日元	1896-10	写字楼的开发管理；公寓，别墅的开发销售；房地产项目的证券化；修养（resort）设施的建设销售管理；各种房地产形态的中介评估咨询业务	按各方在注册资本中的出资比例分享利润并分担责任。	75%
南昌万科四季花城	江西益达投资发展有限公司	3000 万	1998-05	信息产业、交通基础设施、通信项目投资；受托资产管理、企业托管经营、企业财务顾问；房地产开发、经营；能源、材料和机械电子设备；纺织品的批发、零售，计算机应用服务，信息、咨询服务等	双方按股权比例分取公司税后可分配利润	50%

天津假日 风景	深圳招商房地 产有限公司	10,600 万	1984-05	房地产开发及商品房销售, 集中装 饰维修, 租赁家具, 家用电器, 办 理国外客户在国内产业的代管、代 经营业务, 维修工业区内的电 梯、空调设备; 房屋中介代理	按照股权比例出资和 分配利润, 由万科负责 经营管理, 并收取固定 管理费	55%
天津金域 蓝湾	香港时尚置业 有限公司、天 津万通房地产 有限公司	香港时尚 0; 万通 1.63 亿	香港时尚: 2006-04 万通: 2004-10	香港时尚: Investment Holdings 万通: 房地产开发、商品房销售、 出租; 物业管理; 商务服务; 房地 产经营	由万科经营管理, 万通 采取按每年资本金 8% 的固定股利回报方式, 香港时尚与万科按照 股权比例分配利润	45%
武汉万科 润园	天诚(集团)投 资有限公司	1,210 万美元	2006-04	房地产开发、商品房销售	万科经营管理, 按照投 入比例分配利润	55%
上海滨江	上海国际信托 投资有限公司	25 亿元	1981-03	信托业务; 投资基金业务; 公益信 托。经营企业资产的重组、购并等 中介业务。受托经营国务院有关部 门批准的国债、企业债券承销业务。 代理财产的管理、运用与处分。代 保管业务等。	上海国投管理 4 亿元 优先收益信托可获取 年 8% 的回报, 万科可 受让上海国投持有的 75% 项目公司股权, 之 后项目变为万科独资。	25%

5、开发项目代为收取的住宅共用部分、共用设施设备维修基金的执行情况
自 1994 年《深圳经济特区住宅区物业管理条例》实施以来, 公司一直按照
有关规定列支缴纳房屋公用设施专用基金, 并作为公司开发成本的一部分, 并根
据有关部门要求的进度进行缴纳。在公司进入的其他城市, 公司也均按照当地的
规定列支和缴纳了类似基金。

6、截止 2006 年 12 月 31 日, 公司开发项目不存在停工、烂尾、空置的情况。

(六) 公司的土地资源

1、公司拓展项目资源的策略

公司拓展项目资源的策略为: 坚持投资以销售为主的住宅项目; 重点投资城
区内或城郊结合部配套完善的金色家园系列与城市花园系列成熟产品用地; 重点
投资可快速开发的中小规模项目用地。

2、公司土地资源情况介绍

截止 2006 年 12 月 31 日, 包含在建项目、拟开发项目中未开工规划建筑面
积共计 1850.6 万平方米, 上述规划中的土地取得手续均齐备, 相关证件根据项
目进展情况取得。

项目名称	位置	权益	占地面积	规划建筑	06 年末未开工
------	----	----	------	------	----------

				面积	规划建筑面积 (万平方米)
珠江三角洲区域					
深圳万科城	龙岗区	100%	513,018	514,990	12.2
深圳第五园	龙岗区	100%	551,193	527,899	28.9
深圳东海岸	盐田区	100%	342,984	264,947	2.0
深圳 17 英里	盐田区	100%	67,571	50,177	
深圳金域蓝湾	福田区	100%	40,234	233,866	
深圳万科中心	盐田区	100%	61,730	79,242	7.9
深圳溪之谷	宝安区	60%	158,639	47,270	4.7
深圳大甲岛	惠州市	100%	364,450	234,975	23.5
深圳坪山项目	龙岗区	100%	26,218	77,624	7.8
广州金色家园	东山区	100%	7,716	34,950	3.5
广州荔景家园	越秀区	100%	6,576	57,736	5.8
广州天景花园	花都区	100%	62,315	146,908	8.8
广州金沙洲项目	白云区	50%	144,657	433,971	43.4
广州东平项目	花都区	50%	137,334	142,119	6.2
广州万科城	萝岗区	70%	222,001	154,226	8.6
佛山四季花城	南海区	100%	533,955	552,700	7.3
广州城市花园	黄埔区	100%	117,198	192,817	
广州蓝山小城	白云区	100%	74,034	145,390	8.7
东莞高尔夫花园	寮步镇	100%	301,711	451,071	8.3
东莞运河东花园	莞城区	29%	83,156	239,752	2.7
东莞松山湖花园	松山湖产业 区	60%	133,333	75,946	
东莞常平万科城	常平镇	100%	579,984	324,791	22.9
东莞大岭山项目	大岭山	100%	146,674	146,674	14.7
中山城市风景	南区	100%	335,525	574,228	26.5
珠海金域蓝湾	香洲区	100%	23,584	120,895	
珠海珠宾项目	香洲区	100%	110,600	251,700	25.2
佛山顺德项目	顺德区	100%	187,475	328,508	23.8
佛山凯旋城	南海区	100%	110,000	241,725	17.7
佛山金色家园	南海区	100%	74,600	219,589	7.0
佛山南庄项目	禅城区	100%	386,400	776,824	77.7
长沙芙蓉区	芙蓉区	80%	358,779	486,964	40.0
厦门金域蓝湾	思明区	100%	55,657	163,559	9.6
小计	—	—	6,319,301	8,294,033	455.2
长江三角洲区域					
上海浦江镇项目	闵行区	49%	296,295	229,221	22.9
上海滨江项目	浦东新区	100%	38,753	106,883	10.7
上海燕南园	闵行区	50%	192,000	123,304	2.3
上海华漕 213#项	闵行区	100%	172,668	247,955	24.8

目					
上海红郡项目	闵行区	75%	60,880	61,522	
上海四季花城	宝山区	100%	383,678	472,732	10.2
上海千墅项目	闵行区	51%	315,865	418,558	36.8
上海吴泾镇项目	闵行区	100%	141,239	244,426	24.4
上海新里程	浦东新区	90%	238,920	352,264	10.6
上海七宝 53 号	闵行区	100%	57,900	170,000	17.0
上海蓝山小城	浦东新区	100%	430530	283,540	17.4
上海白马花园	松江区	100%	366,465	333,840	27.0
上海假日风景	闵行区	100%	599647	541,072	
上海兰乔圣菲	闵行区	100%	317,485	89,949	1.0
上海七宝镇 187 号	闵行区	100%	61,724	127,000	12.7
杭州魅力之城	江干区	100%	84,438	190,109	19.0
杭州蒋村西溪项目	西湖区	51%	155,838	304,340	30.4
杭州良渚文化村	余杭区	80%	3,354,214	2,475,967	229.5
杭州逸天广场	滨江区	80%	98,198	174,301	0.0
杭州威尼期水城	萧山区	44%	213,344	350,897	0.0
杭州佑圣项目	上城区	48%	8,070	29,493	2.9
苏州湖东项目	工业园区	51%	155,673	123,181	12.3
苏州冶金厂项目	沧浪区	55%	134,771	242,902	24.3
苏州玲珑湾	工业园区	70%	384,044	844,899	38.9
昆山高尔夫	巴城镇	85%	560,000	330,000	33.0
无锡魅力之城	滨湖区	60%	960,000	1,346,800	93.0
无锡东郡项目	长江北路	70%	81,664	216,458	10.6
南昌四季花城(北区)	高新区	50%	358,734	445,024	3.3
南京光明城市	河西区	100%	134,000	213,549	0.0
镇江魅力之城	润州区	100%	770,903	821,575	79.3
宁波金色水岸	鄞州区	100%	190,369	312,537	31.3
小计	—	—	11,318,309	12,224,298	830.7
环渤海区域					
北京假日风景	丰台区	50%	224,254	416,500	41.7
北京四季花城	顺义区	100%	195,817	316,610	23.3
北京紫台项目	丰台区	100%	38,484	114,847	0.0
北京石佛营项目	朝阳区	60%	12,489	18,885	1.9
北京东第项目	朝阳区	60%	14,106	65,312	0.0
北京公园 5 号	朝阳区	60%	36,543	138,265	13.8
天津水晶城	河西区	100%	384,142	385,049	0.0
天津东丽湖	东丽区	100%	2,730,014	1,911,963	160.6
天津假日风景	西青区	55%	228,534	297,103	6.0
天津金色家园	南开区	50%	58,400	105,113	1.3

天津金域蓝湾	滨海新区	45%	60,208	282,978	17.0
天津宁发花园	南开区	55%	62,671	39,728	4.0
沈阳新里程	浑南新区	100%	52,659	115,860	8.1
沈阳新榆公馆	浑南新区	100%	182,139	289,753	18.5
沈阳四季花城	于洪区	100%	387,471	544,484	4.7
沈阳万科城	和平区	49%	365,566	908,881	73.8
沈阳兰乔圣菲	东陵区	100%	344,365	153,462	14.1
大连假日风景	甘井子区	100%	135,297	164,370	0.0
大连城花项目	沙河口区	100%	161,890	221,813	3.4
长春兰乔圣菲	净月开发区	100%	130,873	79,233	2.6
长春万科上东区	二道区	100%	157,709	208,722	
鞍山金色家园	铁东区	100%	48,874	98,430	5.5
鞍山城市花园	铁东区	100%	161,444	180,885	
青岛魅力之城	城阳区	80%	200,289	340,491	25.7
小计	—	—	6,374,238	7,398,737	426.0
其他城市					
成都魅力之城	成华区	60%	444,176	738,785	36.5
成都双水岸	新都区	100%	261,760	339,633	24.8
成都郎润园	温江区域	90%	24,773	137,569	13.8
成都建设路项目	成华区	100%	46,943	234,824	23.5
成都加州湾	金牛区	100%	28,183	190,362	
武汉城市花园	洪山区	100%	359,947	437,786	4.1
武汉西半岛	东西湖	100%	201,800	254,712	14.7
武汉润园	武昌区	55%	36,390	87,129	6.2
武汉金色家园	江汉区	100%	23,851	150,044	15.0
小计	—	—	1,427,823	2,570,844	138.7
合计	—	—	25,439,671	30,487,912	1850.6

七、公司主要的固定资产、无形资产情况

(一) 近三年公司主要固定资产情况

1、公司主要固定资产的情况

近三年公司主要固定资产基本情况如下：

类型	预计使用年限			年折旧率			预计净残值率		
	2006	2005	2004	2006	2005	2004	2006	2005	2004
房屋及建筑物	12.5-25	12.5-25	12.5-25	3.84%-7.68%	3.84%-7.68%	3.84%-7.68%	4%	4%	4%
装修费	5	5	5	20.00%	20.00%	20.00%	0%	0%	0%
机器设备	10	10	10	9.60%	9.60%	9.60%	4%	4%	4%
运输工具	5	5	5	19.20%	19.20%	19.20%	4%	4%	4%
电子设备	5	5	5	19.20%	19.20%	19.20%	4%	4%	4%

其它设备	5	5	5	19.20%	19.20%	19.20%	4%	4%	4%
------	---	---	---	--------	--------	--------	----	----	----

2、公司固定资产在本公司与下属公司的分布情况

近三年公司固定资产在本公司与下属公司的分布情况如下：

	2006年		2005年		2004年	
	金额(万元)	比例	金额(万元)	比例	金额(万元)	比例
本公司	10,653.18	14.17%	10,080.90	25.95%	9,567.54	25.01%
下属公司	64,554.20	85.83%	28,763.80	74.05%	28,690.76	74.99%
合计	75,207.38	100.00%	38,844.70	100.00%	38,258.30	100.00%

(二) 无形资产情况

1、商标和专利

目前公司持有 **VANKE** 和 **万科** 等注册商标 116 件，其中“万科”于 2005 年 6 月被国家工商行政管理总局公布认定为中国驰名商标。

目前公司拥有专利 42 件，其中包括实用新型专利 36 件、发明专利 1 件、外观设计专利 5 件。

以上商标和专利均为本公司自主取得，未在无形资产入账。

2、土地使用权

本公司未有单独列入无形资产项下的土地使用权。

八、公司拥有的特许经营权情况

公司不存在拥有特许经营权的情况。

九、公司境外经营情况

公司未在境外直接经营。公司在境外的经营主要是通过万科香港进行。

2005 年 10 月 11 日，商务部核发“【2005】商合港澳企证字第 HM0261 号”《批准证书》，同意公司和深圳万科在香港设立万科地产（香港）有限公司，经营范围为：“内地房地产代理销售、房地产中介服务和投资控股等”。

截止 2006 年 12 月 31 日，万科香港持有注册于英属维京的 2 家公司及注册于香港的 14 家公司的股权，具体如下表所示：

(一) 在境外经营情况

序号	公司名称	权益比例	注册地	注册资本	经营范围
1	Bestgain Finance Ltd.	100%	英属维京	USD50,000	投资
2	World City International Inc.	54.2%	英属维京	USD50,000	投资

(二) 在港澳地区经营情况

序号	公司名称	权益比例	注册地	注册资本	经营范围
1	万科中国投资有限公司	100%	香港	HKD2,000,000	投资
2	万科地产(香港)有限公司	100%	香港	HKD15,600,000	房地产代理, 投资
3	永达中国投资有限公司	100%	香港	HKD10,000	投资
4	香港东台工业发展有限公司	70%	香港	HKD5,000,000	投资
5	Dreamtown Ltd.	100%	香港	HKD1,000	投资
6	Fohill Ltd.	100%	香港	HKD1,000	投资
7	Vancity Ltd.	100%	香港	HKD1,000	投资
8	Top Services Ltd.	100%	香港	HKD10,000	投资
9	Dylan Company Ltd.	100%	香港	HKD10,000	投资
10	Carway Ltd.	100%	香港	HKD10,000	投资
11	Forever Ocean Ltd.	100%	香港	HKD10,000	投资
12	Great Hill Ltd.	100%	香港	HKD10,000	投资
13	Mega Falcon Ltd.	100%	香港	HKD10,000	投资
14	Skybo Ltd.	100%	香港	HKD10,000	投资
15	Star South Ltd.	100%	香港	HKD10,000	投资

十、公司自上市以来历次筹资、派现及净资产变化情况

公司自上市以来的历次派现及净资产变化如下:

首发前最近一期末净资产额	13,246,680 元		
历次筹资情况	发行时间	发行类别	筹资净额(万元)
	1988年12月	公开发行	2,808.6
	1991年5月	配售新股	12,681.5
	1993年3月	发行B股	50,551.2
	1995年10月	职工股首期	2,656.8
	1997年6月	配股	38,254.1
	2000年1月	配股	62,538.5
	2002年	可转债	147,513.84
	2004年	可转债	196,179.97
	2006年	非公开发行	419,670
		合计	932,854.51
首发后累计派现额(含税)	1,753,978,545.08 元		
本次发行前最近一期末净资产额	14,882,371,309.77 元		

十一、近三年公司第一大股东做出的承诺及承诺履行情况

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

公司原非流通股股东都严格遵守上述承诺。

十二、公司的股利分配情况

（一）公司的股利分配政策

公司可以采取现金或者股票方式分配股利。境内上市外资股股利的外汇折算率的确定，按照股东大会决议日后的第一个工作日的中国人民银行公布的港币兑人民币的基准价计算。公司股东大会对利润分配方案作出决议后，公司董事会须在股东大会召开后两个月内完成股利（或股份）的派发事项。

根据本公司《公司章程》所规定的利润分配政策，本公司税后利润按下列顺序和比例分配：

公司分配当年税后利润时，应当提取利润的百分之十列入公司法定公积金。公司法定公积金累计额为公司注册资本的百分之五十以上的，可以不再提取。

公司的法定公积金不足以弥补以前年度亏损的，在依照前款规定提取法定公积金之前，应当先用当年利润弥补亏损。

公司从税后利润中提取法定公积金后，经股东大会决议，还可以从税后利润中提取任意公积金。

公司弥补亏损和提取公积金后所余税后利润，按照股东持有的股份比例分配。

股东大会违反前款规定，在公司弥补亏损和提取法定公积金之前向股东分配利润的，股东必须将违反规定分配的利润退还公司。

公司持有的本公司股份不得分配利润。

（二）历次分红派息具体情况

公司一贯高度重视对投资者的投资回报，上市以来，采取现金股利、股票股利和公积金转增股本等多种方式进行利润分配，历年分红派息具体情况如下：

- 1、 1991年5月，公司向全体股东实施每5股送红股1股的利润分配方案；
- 2、 1992年3月公司每5股送1红股的利润分配方案；
- 3、 1993年3月公司实施每4股送1红股、每股派现金人民币0.06元（含税），公积金每4股转增1股的利润分配方案；
- 4、 1994年5月公司实施A股每10股送红股3.5股、派现金人民币1.5元（含税）的利润分配方案；
- 5、 1995年6月公司实施每10股送红股1.5股、派现金人民币1.5元（含税）的利润分配方案；
- 6、 1996年6月公司实施每10股送红股1股、派现金人民币1.4元（含税）的利润分配方案；
- 7、 1997年6月公司实施每10股送红股1.5股、派现金人民币1元（含税）的利润分配方案；
- 8、 1998年7月公司实施每10股送红股1股、派现金股息人民币1.5元（含税）的利润分配方案；
- 9、 1999年8月公司向全体股东实施每10股送红股1股、派付现金人民币1元（含税）的利润分配方案；
- 10、 2000年8月公司向全体股东实施每10股派送人民币1.5元（含税）现金的利润分配方案；
- 11、 2001年8月公司向全体股东实施每10股派送人民币1.8元（含税）现金的利润分配方案；
- 12、 2002年7月公司向全体股东实施每10股派送人民币2元（含税）现金的利润分配方案；
- 13、 2003年公司向全体股东实施每10股派送现金人民币2元（含税）、公积金每10股股份转增10股的利润分配方案；
- 14、 2004年5月公司向全体股东实施每10股送1股红股、派人民币0.5元现金（含税）、公积金每10股股份转增4股的利润分配方案；

15、2005年6月公司向全体股东实施每10股派人民币1.5元现金(含税)、公积金每10股股份转增5股的利润分配方案。

2006年7月公司向全体股东实施每10股派人民币1.5元现金(含税)的利润分配方案。

十三、公司董事、监事、高级管理人员基本情况

(一) 现任董事、监事、高级管理人员简介

1、现任董事简介

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

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

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

陈志裕，男，1954年出生。香港创兴书院毕业，英国伦敦商会会计文凭，香港管理专业协会企业管理文凭。英国国际会计师公会附属会员(AMIA)。从事会计、财务、行政管理工作多年。1983年起任仁达国际(香港)有限公司董事。现

亦任北京仁达国际信息工程有限公司及上海仁达允真信息工程有限公司董事总经理。1997年起任万科董事至今。2005年起任万科董事会薪酬与提名委员会委员。

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

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

蒋伟，男，1963年出生。毕业于对外经济贸易大学，获得国际业务与财务硕士学位。1988年加入中国华润总公司，1990年加入华润（集团）有限公司。1999年起任华润（集团）有限公司财务部总经理，2000年起任华润（集团）有限公司董事；2002年任华润（集团）有限公司董事、财务总监；2003年任华润股份有限公司财务总监；2005年任华润股份有限公司董事。现任华润（集团）有限公司董事、财务总监，华润股份有限公司董事、财务总监，华润创业有限公司、华润电力控股有限公司、华润置地有限公司、华润励致有限公司及中国资本（控股）有限公司非执行董事及绿城中国控股有限公司之独立董事。2001年任万科监事，2005年起任万科董事至今。2005年7月起，任万科董事会审计委员会委员、投资与决策委员会委员。

2、独立董事简介

孙建一，男，1953年出生。毕业于中南财经大学金融专业，大专学历，高级经济师。1971年供职于中国人民银行武汉市分行球场路办事处。1978年任中国

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

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

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

徐林倩丽，女，1955年出生。先后毕业于加拿大哥伦比亚大学、伦敦经济及政治科学学院、香港中文大学，会计博士。香港会计师公会资深会员、澳洲CPA荣誉会员和香港董事学会的资深会员。是第一位非美籍人士及第一位香港学者被

美国会计学会委任为（国际）副会长。曾任香港会计师公会理事，公司管治委员会副主席，公共关系策划导向委员会主席等。现任香港理工大学工商管理学院院长，工商管理研究院院长暨会计学讲座教授，中山大学荣誉教授及客座教授，中国人民大学客座教授及中国高等教育学会高等商科教育分会常务理事。2005年起任万科独立董事至今。

3、监事简介

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

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

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

4、高级管理人员简介

郁亮，简历请见“董事简介”。

刘爱明，男，1969年出生。1993年毕业于清华大学土木工程系，获建筑材料硕士学位。曾供职于中国海外建筑（深圳）有限公司，任中国海外建筑（深圳）有限公司董事、助理总经理兼地产部经理；2001年任中国海外建筑（深圳）有限

公司董事总经理；2002 年任中海地产股份有限公司副总经理；2002 年加入万科至今，任万科副总经理。2005 年 11 月兼任上海万科房地产有限公司总经理。

丁长峰，男，1970 年出生。1991 年 7 月毕业于北京大学国际政治系，获学士学位；后于 1998 年获北京大学世界经济系硕士学位。曾供职于江苏省盐城市委党校。1992 年进入万科；1994 年 8 月任总经理办公室研究室副主任；1995 年任《万科周刊》主编；1996 年 1 月任万科东北经营管理本部总经理助理；1997 年任万科东北本部副总经理；1998 年任上海万科房地产有限公司副总经理；1999 年任万科企划部经理；2000 年任上海万科房地产有限公司总经理；2001 年起至今任万科副总经理。

解冻，男，1965 年出生。1987 年毕业于南京工学院无线电系，获学士学位。1997 年获上海交通大学管理学院工商管理硕士学位。曾供职于中国深圳彩电总公司深圳 RGB 电子有限公司。1992 年加入万科。1996 年任万科人事部经理；2000 年任万科人力资源部总经理；2001 年任万科人力资源总监；2004 年至今任万科副总经理。

张纪文，男，1967 年出生。1994 年毕业于清华大学建筑系，获工程硕士学位；曾先后供职于贵州省建筑设计院、深圳锦绣中华发展有限公司、深圳世界之窗有限公司、广州华恒设计公司、香港何显毅建筑师楼。2001 年加入上海万科房地产有限公司任副总经理；2003 年任万科设计总监；2004 年至今任万科副总经理。

莫军，男，1967 年出生。1991 年毕业于清华大学建筑系，获学士学位；2004 年获中欧工商管理学院工商管理硕士学位。1991 年加入万科。1996 年任深圳市万创建筑设计顾问有限公司经理；1999 年任深圳市万科房地产有限公司总经理；2000 年任北京万科总经理；2000 年 3 月任万科副总经理；2001 年任万科常务副总经理。2003 年 3 月离开万科，任北京融科智地房地产开发有限公司常务副总经理。2004 年 10 月重新加入万科，任副总经理。

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

肖莉，简历请见“董事简介”。

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

(二) 至2006年12月31日董事、监事、高管人员兼职情况

姓名	本单位任职	本公司以外的任职单位	担任职务
王石	董事长	华润置地有限公司	独立董事
		搜狐	董事
宋林	董事	华润(集团)有限公司	总经理
		华润股份有限公司	董事总经理
		华润创业有限公司	董事会主席
		吉利汽车控股有限公司	独立非执行董事
		华润置地有限公司	董事会主席
陈志裕	董事	仁达国际(香港)有限公司	董事
		北京仁达国际信息工程有限公司	董事总经理
		上海仁达允真信息工程有限公司	董事总经理
王印	董事	华润(集团)有限公司	董事副总经理
		华润置地有限公司	董事总经理
蒋伟	董事	华润(集团)有限公司	董事、财务总监
		华润股份有限公司	总会计师、财务总监
		华润创业有限公司	非执行董事
		华润电力控股有限公司	非执行董事
		华润置地有限公司	非执行董事
		华润励致有限公司	非执行董事
		中国资本(控股)有限公司	非执行董事
绿城中国控股有限公司	独立董事		
孙建一	独立董事	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
		中国平安人寿保险股份有限公司	董事
		中国平安财产保险股份有限公司	董事
		平安信托投资有限责任公司	董事
		平安养老保险公司	董事
		平安银行有限责任公司	董事
李志荣	独立董事	戴德梁行	执行董事、北亚区副主席及投资部主管
李家晖	独立董事	李汤陈会计师事务所	副执行合伙人
		香港中文大学校外进修学院	兼任导师
		香港岭南大学	会计学课程咨询委员会委员

		中港照相器材集团有限公司	独立非执行董事、审核委员会主席
		四海国际集团有限公司	独立非执行董事、审核委员会主席
徐林倩丽	独立董事	香港理工大学	工商管理学院院长
		工商管理研究院	院长暨会计学讲座教授
		中山大学	荣誉教授及客座教授
		中国人民大学	客座教授
		中国高等教育学会高等商科教育分会	常务理事
方明	监事	华润（集团）有限公司	企业开发部副总经理
		华润股份有限公司	董事会秘书

（三）公司董事、监事、高级管理人员薪酬情况

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

2006年在公司任职的董事、监事薪酬情况如下：

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

2006年，在公司任职的其他高管人员年度薪酬总额1611万元，人均薪酬230万元。

2006年，未在公司任职的各位董事、监事中，宋林、陈志裕、王印、蒋伟4名董事分别从公司领取董事酬金6万元（含税），孙建一、李志荣、李家晖、徐林倩丽四名独立董事分别从公司领取董事酬金12万元（含税）；方明监事从公司领取监事酬金6万元（含税）。其中宋林、王印、蒋伟、方明在华润股份有限公司之关联单位华润（集团）有限公司领取薪酬。该等董事、监事未从公司领取其

它报酬、津贴。

（四）公司董事、监事、高级管理人员持有本公司股份情况

截至 2006 年 12 月 31 日，公司董事、监事、高级管理人员持有本公司股份情况如下：

姓名	持股数量	
	A 股	B 股
王 石	628,016	0
郁 亮	175,113	0
丁福源	185,423	0
孙建一	288,432	0

除上述人员外，公司其他董事、监事、高级管理人员未持有本公司股份。

（五）本次发行前公司实施的管理层激励方案

公司 2005 年年度股东大会审议通过《首期(06~08 年)限制性股票激励计划》。

1、激励计划的主要内容

（1）激励对象

本公司限制性股票激励计划的激励对象为：

于公司受薪的董事会和监事会成员；高级管理人员；中层管理人员；由总经理提名的业务骨干和卓越贡献人员。

上述激励对象不包括独立董事以及其他仅在公司领取董事酬金或监事酬金的董事会和监事会成员。

股票激励计划的激励对象人数不超过公司专业员工总数的 8%。监事会对激励对象名单核实，并将核实情况在股东大会上予以说明。

（2）基本操作模式

公司采用预提方式提取激励基金奖励给激励对象，激励对象授权公司委托信托机构采用独立运作的方式，在规定的期间内用上述激励基金购入本公司上市流通 A 股股票，并在条件成就时过户给激励对象。

（3）基本操作流程

信托机构用预提的激励基金于当年购入公司流通 A 股股票，在年度股东大会通过的当年年度报告及经审计财务报告的基础上，确定公司是否达到业绩标准、

当年净利润净增加额以及按本计划规定可提取的比例，以此确定该年度激励计划的有效性以及激励基金数额，并根据预提和实际的差异追加买入股票或部分出售股票。等待期结束后，在公司 A 股股价符合指定股价条件下，信托机构在规定期限内将本计划项下的信托财产过户至激励对象个人名下，其中股票以非交易过户方式归入激励对象个人账户。

（4）激励计划构成

首期限制性股票激励计划由三个独立年度计划构成，即 2006 年至 2008 年每年一个计划，每个计划期限通常为两年，最长不超过三年（仅当发生补充归属时）。

（5）激励基金的提取条件

每一年度激励基金提取以公司净利润增长率、净资产收益率、每股收益增长率作为业绩考核指标，其启动的条件具体为：

年净利润增长率超过 15%；全面摊薄的年净资产收益率超过 12%；公司如采用向社会公众增发股份方式或向原有股东配售股份，当年每股收益增长率超过 10%。除此之外的情形（如采用定向增发方式实施重大资产购并、换股、引进战略投资者，配售转债和股票衍生品种等）则不受此限制。

（6）激励基金的提取比例

每一年度激励基金以当年净利润净增加额为基数，根据净利润增长率确定提取比例，在一定幅度内提取。详情如下：

当净利润增长率超过 15%但不超过 30%时，以净利润增长率为提取百分比、以净利润净增加额为提取基数，计提当年度激励基金；当净利润增长比例超过 30%时，以 30%为提取百分比、以净利润净增加额为提取基数，计提当年度激励基金；计提的激励基金不超过当年净利润的 10%。

（7）限制性股票的归属

每一年度股票激励计划中的限制性股票采取一次性全部归属并在未当期归属的前提下拥有一次补充归属的机会。

当期归属：

在等待期结束之日（即 T+1 年年报公告日），限制性股票必须满足以下条件才能以当期归属方式全部一次性归属激励对象：

$T+1$ 年全年万科 A 股每日收盘价的向后复权均价 $>$ T 年全年万科 A 股每

日收盘价的向后复权年均价

补充归属：

因未达到当期归属条件而没有归属，限制性股票可延迟大约一年至 T+3 年起始 10 个交易日内进行补充归属，但必须同时满足下列两个条件：

T+2 年全年万科 A 股每日收盘价的向后复权年均价 > T 年全年万科 A 股每日收盘价的向后复权年均价；

T+2 年全年万科 A 股每日收盘价的向后复权年均价 > T+1 年全年万科 A 股每日收盘价的向后复权年均价

取消归属：

如果在补充归属时不能达成激励计划补充归属规定的条件，则公司应于 T+3 年起始 2 个交易日内发布该年度计划被确认为终止的公告，信托机构应于该公告发布之日起 20 个属于可交易窗口期的交易日内售出该年度计划项下的全部股票，并在出售股票后的 3 个工作日内将股票出售所得资金依激励对象的承诺移交给公司。如未满足补充归属条件，且万科未在指定时间内进行公告的，万科股东可持其持股证明，书面要求信托机构于其请求之日起的 20 个属于可交易窗口期的交易日内售出该年度计划项下的全部股票，并将股票出售所得资金在出售股票后的 3 个工作日内移交给公司。

2、激励计划的意义

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

3、激励计划的实施情况

根据上述股东大会通过的《首期（06~08 年）限制性股票激励计划》，2006 年公司预提年度激励基金 141,706,968.51 元。根据激励对象授权，公司委托深圳国际信托投资有限责任公司用该激励基金累计购入公司 A 股股票 25,452,018 股。

公司经审计的财务报表显示，截止 2006 年 12 月 31 日，公司实现净利润人民币 2,154,639,315.18 元，扣除非经常性损益后的净利润为人民币 2,067,878,243.04

元，较 2005 年增长 54.68%，全面摊薄的年净资产收益率 13.89%，已经达到了限制性股票激励计划的考核要求。根据计划，公司在年度股东大会通过 2006 年年度报告及上述经审计财务报告后，对上一年度预提的激励基金少提的差额进行补充提取，追加提取激励基金 73,756,963.01 元并按激励计划规定购入万科 A 股股票。上述提取完成后，公司 2006 年度股票激励计划合计提取的激励基金将为 215,463,931.52 元。

第五节 同业竞争与关联交易

一、同业竞争

本次发行前，公司的股权结构较为分散。华润股份作为本公司的第一大股东，其直接和间接持有本公司的股份仅为 16.30%，华润股份不构成对本公司的控制。本公司无控股股东和实际控制人，不存在与控股股东和实际控制人之间的同业竞争。

公司独立董事认为，根据《公司法》和中国证监会颁布的相关法规文件，万科的第一大股东华润股份不构成对公司的控制，万科无控股股东和实际控制人。虽然华润股份与万科经营相同或相似业务，但这种竞争是市场化的公平竞争，不构成法律、法规界定的上市公司与控股股东和实际控制人之间的同业竞争。

二、关联方及关联关系

1、根据《公司法》、《上市规则》，截止 2006 年 12 月 31 日，不存在对本公司有控制关系的关联方。

2、根据企业会计准则，公司的全资子公司和控股子公司均为属于受本公司控制的关联方。详见本招股意向书“第四节 公司基本情况”之“二、公司的组织结构及对外投资情况”中的相关内容。

3、不存在控制关系的主要关联方情况

(1) 根据《公司法》、《上市规则》，持有本公司 5%以上股份的股东为公司的关联方。

目前持有本公司 5%以上股份的股东为华润股份，其直接和间接持有本公司股份比例合计为 16.30%，根据《公司法》、《上市规则》，华润股份构成本公司的关联方。除华润股份外，目前公司不存在其他持有本公司 5%以上股份的股东。

(2) 根据企业会计准则，公司的联营公司或合营公司为公司的关联方，具体如下表所示：

表 5-3 公司近三年作为关联方的主要联营公司和合营公司列表

年度	关联方	与公司的关系
2006	浙江西湖高尔夫置业有限公司	合营公司

年度	杭州南都宋城置业有限公司	合营公司
	沈阳万科永达房地产开发有限公司	合营公司
	北京东方新城房地产开发有限公司	合营公司
	上海万盛房地产有限公司	联营公司
	北海万达房地产开发有限公司	联营公司
	东莞万科置业有限公司	联营公司
	上海中房滨江房产有限公司	联营公司
	上海加来房地产开发公司	联营公司
	长沙东方城房地产开发公司	联营公司
	深圳兴业房地产开发有限公司	联营公司
	杭州星辰房地产开发有限公司	联营公司
2005年度	深圳市万科东海岸房地产开发有限公司	合营公司
	天津兴海房地产开发有限公司	合营公司
	东莞松山居置业有限公司	合营公司
	沈阳万科永达房地产开发有限公司	合营公司
	上海青晨房地产开发有限公司	合营公司
	上海万盛地产有限公司	联营公司
	北海万达房地产开发有限公司	联营公司
	苏州南都建屋有限公司	联营公司
	浙江南都房产集团有限公司	联营公司
	东莞万科置业有限公司	联营公司
	深圳万科城房地产开发有限公司	联营公司
	富海有限公司	联营公司
	聚唐有限公司	联营公司
	纯德有限公司	联营公司
广州万新房地产开发有限公司	联营公司	
2004年度	成都万科置业有限公司	合营公司
	深圳市万科东海岸房地产开发有限公司	合营公司
	深圳市第五园房地产有限公司	合营公司
	天津兴海房地产开发有限公司	合营公司
	上海万盛地产有限公司	联营公司
	北海万达房地产开发有限公司	联营公司
	富海有限公司	联营公司
	聚唐有限公司	联营公司
	纯德有限公司	联营公司
	万城有限公司	联营公司

4、根据《公司法》、《上市规则》和企业会计准则，公司的董事、监事、高级管理人员为公司关联方

公司的董事、监事、高级管理人员及其兼任董事、高级管理人员的其他单位构成本公司的关联方，其简介及兼职情况请参见本招股意向书“第四节 发行人基本情况”之“十三、公司董事、监事、高级管理人员基本情况”中的相关内

容。

三、近三年关联交易情况

近三年公司与持有本公司 5%以上股份的股东、董事、监事、高级管理人员之间在采购、销售方面不存在重大关联交易。

近三年在采购、销售方面发生的关联交易存在于本公司与联营公司、合营公司之间，公司与第一大股东、董事、监事、高级管理人员之间也在股份认购、股权激励方面存在关联交易情况。

（一）公司近三年经常性关联交易

1、属于《公司法》、《上市规则》规定的经常性关联交易

根据《公司法》、《上市规则》的规定，公司正在实施的《万科企业股份有限公司首期（06-08 年）限制性股票激励计划》为经常性关联交易。

为建立股东与职业经理团队的利益共享与约束机制，吸引与保留优秀管理人才和核心关键员工，完善公司中长期激励机制，提升公司治理水平，2006 年 3 月 17 日公司第十四届董事会第四次会议和 2006 年 5 月 30 日召开的股东大会审议通过了《万科企业股份有限公司首期（06-08 年）限制性股票激励计划》。

根据《公司法》、《上市规则》等相关规定，董事会在审议表决上述股权激励计划时，计划的受益人王石董事长、郁亮董事、肖莉董事未参与该方案的表决。

2、属于企业会计准则范畴的经常性关联交易

根据企业会计准则，近三年经常性关联交易为公司与联营公司、合营公司之间的往来款，重大往来净余额如下：

表 5-4 公司近三年应收关联方重大往来净余额列表

关联方	2006-12-31	2005-12-31	2004-12-31
深圳市万科东海岸房地产开发有限公司	-	5,010,156.00	-
天津兴海房地产开发有限公司	-	146,152,354.86	112,747,950.10
东莞市松山居置业有限公司	-	161,709,253.25	-
沈阳万科永达房地产开发有限公司	-5,678,377.46	54,681,192.36	-
上海万盛房地产有限公司	78,101.30	78,101.30	-
北海万达房地产开发有限公司	7,494,145.37	7,494,145.37	7,494,145.37
东莞万科置业有限公司	39,731,784.17	33,562,475.85	-
深圳万科城房地产开发有限公司	-	56,889,892.87	-
富海有限公司	-	6,271,789.77	-
纯德有限公司	-	19,471,086.00	19,924,273.20

上海万盛房地产有限公司	-7,877,926.66	-8,382,848.51	-8,304,747.21
富海有限公司	-	-5,350,158.87	-
广州市万新房地产有限公司	-	-1,544,617.50	-
杭州南都宋城置业有限公司	-25,000,000.00	-	-
上海中房滨江房产有限公司*	99,353,515.49	-	-
长沙东方城房地产开发公司	12,495,994.40	-	-
深圳市第五园房地产有限公司	-	-	-31,762,500.00
成都万科置业有限公司	-	-	161,600,889.93
深圳市第五园房地产有限公司	-	-	5,047,224.78
深圳市万科东海岸房地产开发有限公司	-	-	-56,132,035.44

(二) 公司近三年偶发性关联交易

1、属于《公司法》、《上市规则》规定的偶发性关联交易

(1) 华润认购本公司 2006 年度非公开发行的股份

2006 年 7 月 17 日公司第十四届董事会和 2006 年 8 月 4 日公司 2006 年第一次临时股东大会审议通过了 2006 年度非公开发行 A 股股票的方案。

2006 年 12 月 13 日，公司确定华润股份等 10 家单位为该次非公开发行股票的发行人对象，该次发行股票数量 4 亿股，其中华润股份认购 1.1 亿股，占该次非公开发行总股数的 27.5%。

根据《公司法》、《上市规则》等相关规定，公司董事会在审议表决 2006 年度非公开发行 A 股股票的方案时，华润股份的关联董事宋林、王印、蒋伟回避了对此议案的表决；在 2006 年第一次临时股东大会审议表决 2006 年度非公开发行 A 股股票的方案时，华润股份及关联公司未参与该议案的表决。

(2) 拟与第一大股东下属公司合作开发房地产项目

目前公司未与第一大股东下属公司就房地产项目合作开发发生具体的关联交易。

公司 2006 年 7 月 14 日召开董事会及 2006 年 8 月 4 日召开 2006 年第一次临时股东大会审议通过《关于与华润合作共同开发房地产项目的议案》，议案就双方未来合作开发房地产项目的合作方式、规模、项目类型、管理模式、管理费用、合作区域等方面作出了具体规定。

根据《公司法》、《上市规则》等相关规定，董事会在审议表决合作共同开发的议案时，华润股份的关联董事宋林、王印、蒋伟回避了对此议案的表决；在 2006 年第一次临时股东大会审议表决合作共同开发的议案时，华润股份及关联

公司未参与该议案的表决。

截止 2006 年 12 月 31 日，公司与华润还未有具体合作。

2、属于企业会计准则范畴的偶发性关联交易

(1) 向合营公司转让土地使用权

2004 年 12 月 20 日，公司子公司深圳市万科房地产有限公司将其购得的位于深圳市龙岗区布吉镇的四块建设用地和位于深圳市盐田区大梅沙的建设用地按成本分别转让给合营公司深圳市第五园房地产有限公司和合营公司深圳市万科东海岸房地产开发有限公司。

(2) 对联营及合营公司的担保

2006 年以前，本公司未对联营公司及合营公司提供担保。截止 2006 年 12 月 31 日，公司及控股子公司对联营及合营公司提供如下担保：

序号	担保人	担保对象（本公司所占权益比例）	担保金额
1	浙江万科	杭州南都宋城置业有限公司（50%）	8,000 万元
2		浙江西湖高尔夫置业有限公司（39.2%）	2,000 万元
3		长沙东方城房地产开发有限公司（16%）	1.1 亿元
4		杭州欣盛房地产开发有限公司（12.8%）	6,000 万元
5	本公司	沈阳万科永达房地产开发有限公司（49%）	13,475 万元

由浙江万科对联营公司、合营公司的担保主要来自受让浙江万科南都等公司股权带来的历史担保，目前公司正逐步清理该等担保，进展正常。

公司对沈阳万科永达的担保，系根据合作协议的约定，由本公司按照股权比例对其贷款提供的担保，沈阳万科永达另一股东 Reco Ziyang Pte Ltd.（简称“RZP”）也已按照约定为沈阳万科永达的贷款提供了 51% 的担保。

(三) 规范关联交易的措施

关于规范关联交易的制度安排，公司在《公司章程》中对有关关联交易的决策权力与程序作出严格规定：

第三十八条 公司的控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员不得利用其关联关系损害公司利益。

违反前款规定，给公司造成损失的，应当承担赔偿责任。

第三十九条 公司控股股东及实际控制人对公司和其他股东负有诚信义务。控股股东应严格依法行使出资人的权利，控股股东不得利用关联交易、利润分配、资产重组、对外投资、资金占用、借款担保等方式损害公司和其他股东的合法权

益，不得利用其控制地位损害公司和其他股东的利益。

控股股东与公司应实行人员、资产、财务分开，机构、业务独立，各自独立核算、独立承担责任和风险。

第八十五条 股东大会审议有关关联交易事项时，关联股东不应当参与投票表决，其所代表的有表决权的股份数不计入有效表决总数；股东大会决议的公告应当充分披露非关联股东的表决情况。

第一百二十二条 董事会会议应当由过半数的董事出席方可举行。每一董事享有一票表决权。董事会作出决议，必须经全体董事的过半数通过。

公司董事与董事会会议决议事项所涉及的企业有关联关系的，不得对该项决议行使表决权，也不得代理其他董事行使表决权。该董事会会议由过半数的无关联关系董事出席即可举行，董事会会议所作决议须经无关联关系董事过半数通过。出席董事会的无关联关系董事人数不足三人的，应将该事项提交上市公司股东大会审议。

第一百五十四条 监事不得利用其关联关系损害公司利益。监事执行公司职务时违反法律、法规或公司章程的规定，给公司造成损失，应当承担赔偿责任。

（四）独立董事对关联交易发表的意见

根据中国证监会及深圳证券交易所颁布的相关法规、文件的规定，独立董事对前述拟与第一大股东下属公司合作开发房地产项目、华润认购本公司 2006 年度非公开发行的股份及限制性股票激励计划的关联交易发表意见如下：

限制性股票激励计划方案的制定遵循了“公开、公平、公正”的原则；符合《公司法》、《证券法》、《信托法》、《上市公司股权激励管理办法（试行）》、《深圳证券交易所上市规则》等有关法律法规的规定；建立了股东与职业经理团队之间的利益共享与约束机制，有利于职业经理团队为股东带来更高效更持续回报，不存在损害万科及全体股东合法权益的情形。

华润认购万科 2006 年度非公开发行的股份，符合中国证监会颁布的《上市公司证券发行管理办法》等有关规定，履行了必要的决策程序，作出了相关必要的承诺，不存在损害万科及万科其他非关联股东利益的情形。

万科与华润进行房地产项目的合作开发，有利于万科更好利用股东资源，增强自身的融资能力和项目发展能力，有利于万科扩大公司规模，提高品牌影响

力，提高资产回报水平。合作事项和相关决策程序符合《公司法》、《证券法》、《深圳证券交易所股票上市规则》及《公司章程》等有关规定，华润对合作可能涉及的同业竞争情况作出了相关承诺。合作符合上市公司和全体股东的利益，未损害公司及其他股东，特别是中小股东和非关联股东的利益。

同时，万科章程规定了有效规范关联交易的措施。

第六节 财务会计信息

本节的财务会计数据及有关分析说明反映了本公司最近三年经审计的财务状况、经营成果，本节引用的财务数据，非经特别说明，均引自毕马威华振会计师事务所审计的会计报表。毕马威华振会计师事务所对本公司 2004 年度、2005 年度、2006 年度财务报告出具了标准无保留意见的审计报告（文号分别为：KPMG-A（2005）AR No.0065，KPMG-AH（2006）AR No.0002，KPMG-[C]（2007）AR No.0041）。投资者欲对本公司的财务状况、经营成果及其会计政策进行更详细的了解，请查阅公司近三年年报中财务报告的相关内容。

一、最近三年合并会计报表

（一）最近三年合并资产负债表

表 6-1 报告期内本公司合并资产负债表（资产）

单位：元

资产	2006 年 12 月 31 日	2005 年 12 月 31 日	2004 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金	10,743,695,198.09	3,249,034,710.39	3,131,999,521.63
短期投资	1,009,053.86		
应收账款	364,609,673.22	377,307,701.04	375,047,445.81
其它应收款	671,005,746.39	704,969,706.59	462,990,042.56
预付账款	2,087,918,058.82	702,577,950.58	649,511,826.91
存货	30,805,028,158.96	14,849,481,106.68	10,545,591,392.27
待摊费用	4,527,867.23	1,554,912.96	1,174,773.17
流动资产合计	44,677,793,756.57	19,884,926,088.24	15,166,315,002.35
长期投资：			
长期股权投资	3,252,548,432.11	1,844,129,696.85	95,078,254.26
其中：股权投资差额	2,307,793,803.89	1,308,181,760.38	-3,757,584.35
长期投资合计	3,252,548,432.11	1,844,129,696.85	95,078,254.26
固定资产：			
固定资产原价	752,073,792.47	388,447,010.18	382,583,082.01
减：累计折旧	245,054,757.90	171,742,907.67	151,157,487.46
在建工程	3,272,022.92	19,699,697.20	-
固定资产合计	510,291,057.49	236,403,799.71	231,425,594.55
无形资产及其他资产：			
长期待摊费用	67,284,324.52	26,932,476.50	41,603,678.60
无形及其它资产合计	67,284,324.52	26,932,476.50	41,603,678.60
资产总计	48,507,917,570.69	21,992,392,061.30	15,534,422,529.76

表 6-2 报告期内本公司合并资产负债表（负债及股东权益）

单位：元

负债及股东权益	2006年12月31日	2005年12月31日	2004年12月31日
流动负债：			
短期借款	2,715,470,000.00	900,000,000.00	795,000,000.00
应付票据	-	3,781,990.38	-
应付账款	5,952,263,493.07	3,297,935,001.62	2,424,131,909.75
预收账款	8,836,350,970.30	4,664,152,790.56	2,166,856,261.28
应付福利费	31,488,782.48	17,719,176.86	18,761,752.36
应交税金	60,895,703.77	43,491,656.22	164,684,068.06
其它应交款	11,354,128.23	-67,030.46	823,842.16
其它应付款	2,611,077,189.62	1,147,801,610.96	373,795,291.31
预提费用	575,975,431.21	121,967,806.34	19,502,508.37
预计负债	31,677,271.29	23,979,011.41	19,141,566.27
一年内到期的长期负债	1,090,094,000.00	662,980,000.00	320,200,000.00
流动负债合计	21,916,646,969.97	10,883,742,013.89	6,302,897,199.56
长期负债：			
长期借款	9,510,878,980.91	1,194,889,180.00	899,693,475.17
应付债券	-	884,762,649.44	1,995,397,534.24
长期应付款	57,003,863.92	428,573,863.92	-
其它长期负债	17,391,619.87	19,201,125.98	31,986,778.72
长期负债合计	9,585,274,464.70	2,527,426,819.34	2,927,077,788.13
负债合计	31,501,921,434.67	13,411,168,833.23	9,229,974,987.69
少数股东权益	2,123,624,826.25	271,620,671.03	102,248,755.37
股东权益：			
股本	4,369,898,751.00	3,722,687,670.00	2,273,627,871.00
资本公积	5,431,777,482.61	1,075,553,873.40	1,431,150,859.63
盈余公积	4,402,087,926.99	2,893,840,406.35	2,083,622,716.27
其中：法定公益金	-	240,245,860.12	240,245,860.12
未分配利润	668,538,492.81	613,894,467.92	414,846,412.17
其中：现金股利	655,484,812.65	558,403,150.50	341,044,180.65
外币报表折算差额	10,068,656.36	3,626,139.37	-1,049,072.37
股东权益合计	14,882,371,309.77	8,309,602,557.04	6,202,198,786.70
负债及股东权益总计	48,507,917,570.69	21,992,392,061.30	15,534,422,529.76

(二) 最近三年合并利润表

表 6-3 报告期内本公司合并利润表

单位：元

	2006 年度	2005 年度	2004 年度
一.主营业务收入	17,848,210,282.17	10,558,851,683.83	7,667,226,237.03
减：主营业务成本	11,201,866,353.06	6,884,920,656.05	5,297,369,544.47
主营业务税金及附加	1,573,596,770.31	641,346,741.57	435,739,508.84
二.主营业务利润	5,072,747,158.80	3,032,584,286.21	1,934,117,183.72
加：其它业务利润	-1,432,316.14	12,570,882.78	25,923,589.80
减：营业费用	625,716,844.96	466,289,323.58	328,757,938.63
管理费用	851,962,869.56	519,869,226.09	364,015,210.21
财务费用	140,151,591.93	16,197,148.22	-4,220,480.10
三.营业利润	3,453,483,536.21	2,042,799,471.10	1,271,488,104.78
加：投资收益	-64,553,150.61	-84,428,399.95	-12,185,240.67
营业外收入	21,307,390.59	28,255,029.67	21,676,455.33
减：营业外支出	13,719,549.57	10,444,439.84	20,650,073.61
四.利润总额	3,396,518,226.62	1,976,181,660.98	1,260,329,245.83
减：所得税	1,088,077,748.00	542,755,949.14	347,675,526.10
少数股东损益	153,801,163.44	83,062,895.06	34,647,464.65
五.净利润	2,154,639,315.18	1,350,362,816.78	878,006,255.08

(三) 最近三年合并现金流量表

表 6-4 报告期内本公司合并现金流量表

单位：元

项 目	2006 年度	2005 年度	2004 年度
销售商品、提供劳务收到的现金	19,031,451,403.09	12,669,088,676.52	9,262,216,168.98
收取的租金	31,851,598.17	31,170,255.16	17,295,225.02
收到的其他与经营活动有关的现金	477,318,095.55	128,679,650.03	500,610,466.06
现金流入小计	19,540,621,096.81	12,828,938,581.71	9,780,121,860.06
购买商品、接受劳务支付的现金	17,425,396,578.83	8,411,005,629.66	6,805,632,444.63
经营租赁所支付的现金	28,447,389.25	17,084,654.56	6,918,168.27
支付给职工以及为职工支付的现金	749,263,247.62	452,287,228.49	351,839,465.92
支付的各项税费	1,992,112,568.51	1,329,180,408.65	810,452,711.87
支付的其他与经营活动有关的现金	2,369,522,794.47	1,775,941,525.70	756,688,727.40
现金流出小计	22,564,742,578.68	11,985,499,447.06	8,731,531,518.09
经营活动产生的现金流量净额	-3,024,121,481.87	843,439,134.65	1,048,590,341.97
收回投资所收到的现金	347,988,327.73	98,717,571.00	6,000,000.00
其中：出售子公司所收到的现金	6,895,655.00	98,717,571.00	
分得股利或利润所收到的现金	677,600.00	20,455,000.00	532,562.00
银行利息收入所收到的现金	77,473,253.14	63,929,154.25	15,377,062.84
处置固定资产、无形资产和其他长期资产而收回的现金净额	11,450,255.22	10,184,689.44	2,462,046.07
现金流入小计	437,589,436.09	193,286,414.69	24,371,670.91
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	136,018,238.71	47,439,552.20	34,024,068.70
权益性投资所支付的现金	1,630,706,743.93	523,604,081.00	449,217,807.64
其中：购买子公司所支付的现金	1,472,251,854.00	112,483,247.00	
债权性投资所支付的现金	222,685,298.07		
支付的其他与投资活动有关的现金	-		
现金流出小计	1,989,410,280.71	571,043,633.20	483,241,876.34
投资活动产生的现金流量净额	-1,551,820,844.62	-377,757,218.51	-458,870,205.43
吸收权益性投资所收到的现金	5,501,690,722.81	9,000,000.00	1,000,000.00
发行债券所收到的现金			1,990,000,000.00
借款所收到的现金	11,422,040,181.07	2,551,425,704.83	3,544,178,990.92
收到的其他与筹资活动有关的现金	-	-	
现金流入小计	16,923,730,903.88	2,560,425,704.83	5,535,178,990.92
偿还债务所支付的现金	3,681,696,980.16	2,313,450,000.00	3,635,599,774.24
发生筹资费用所支付的现金	-		48,436,115.81
分配股利所支付的现金	606,054,572.52	391,097,070.95	75,787,595.70
偿还利息所支付现金	571,819,054.00	209,200,573.00	201,464,171.00
现金流出小计	4,859,570,606.68	2,913,747,643.95	3,961,287,656.75
筹资活动产生的现金流量净额	12,064,160,297.20	-353,321,939.12	1,573,891,334.17
汇率变动对现金的影响	6,442,516.99	4,675,211.74	-396,670.00
现金及现金等价物净增加（减少）额	7,494,660,487.70	117,035,188.76	2,163,214,800.71

(四) 最近三年股东权益变动表

表 6-5 报告期内本公司所有者权益变动表

单位：元

	项目	股本	资本公积金	盈余公积金	未分配利润	外币资本 折算差额	股东权益合计
2006 年度	期初数	3,722,687,670.00	1,075,553,873.40	2,893,840,406.35	613,894,467.92	3,626,139.37	8,309,602,557.04
	本期增加	647,211,081.00	4,513,322,678.37	1,508,247,520.64	2,154,639,315.18	6,442,516.99	8,829,863,112.18
	本期减少	—	157,099,069.16	—	2,099,995,290.29	—	2,257,094,359.45
	期末数	4,369,898,751.00	5,431,777,482.61	4,402,087,926.99	668,538,492.81	10,068,656.36	14,882,371,309.77
2005 年度	期初数	2,273,627,871.00	1,431,150,859.63	2,083,622,716.27	414,846,412.17	(1,049,072.37)	6,202,198,786.70
	本期增加	1,449,059,799.00	781,393,250.77	810,217,690.08	1,350,362,816.78	4,675,211.74	4,395,708,768.37
	本期减少	—	1,136,990,237.00	—	1,151,314,761.03	—	2,288,304,998.03
	期末数	3,722,687,670.00	1,075,553,873.40	2,893,840,406.35	613,894,467.92	3,626,139.37	8,309,602,557.04
2004 年度	期初数	1,395,849,444.00	1,458,336,399.89	1,600,719,275.98	247,106,386.08	(652,402.13)	4,701,359,103.82
	本期增加	877,778,427.00	579,115,223.74	482,903,440.29	878,006,255.08	(396,670.24)	2,817,406,675.87
	本期减少	—	606,300,764.00	—	710,266,228.99	—	1,316,566,992.99
	期末数	2,273,627,871.00	1,431,150,859.63	2,083,622,716.27	414,846,412.17	(1,049,072.37)	6,202,198,786.70

二、最近三年母公司会计报表

(一) 最近三年母公司资产负债表

表 6-6 报告期内本公司母公司资产负债表 (资产)

单位: 元

资产	2006 年 12 月 31 日	2005 年 12 月 31 日	2004 年 12 月 31 日
流动资产:			
货币资金	4,805,847,947.27	1,520,949,349.44	1,874,989,864.46
其他应收款	11,716,514,552.79	2,457,679,788.47	3,082,598,297.75
预付账款	9,217,883.37	2,368,601.00	2,500,872.00
流动资产合计	16,531,580,383.43	3,980,997,738.91	4,960,089,034.21
长期投资:			
长期股权投资	8,143,158,446.79	6,982,695,207.76	4,076,477,607.34
长期投资合计	8,143,158,446.79	6,982,695,207.76	4,076,477,607.34
其中:股权投资差额	-2,200,217.15	599,609,522.66	-3,757,584.35
固定资产:			
固定资产原价	106,531,821.11	100,809,031.02	95,675,411.66
减: 累计折旧	39,935,509.22	34,044,748.94	28,063,367.52
固定资产净值	66,596,311.89	66,764,282.08	67,612,044.14
减: 固定资产减值准备	-	-	-
固定资产净额	66,596,311.89	66,764,282.08	67,612,044.14
固定资产合计	66,596,311.89	66,764,282.08	67,612,044.14
无形资产及其他资产:			
长期待摊费用	58,002,029.50	12,055,223.24	34,677,168.89
无形及其他资产合计	58,002,029.50	12,055,223.24	34,677,168.89
资产总计	24,799,337,171.61	11,042,512,451.99	9,138,855,854.58

表 6-7 报告期内本公司母公司资产负债表（负债及权益）

单位：元

负债及股东权益	2006 年 12 月 31 日	2005 年 12 月 31 日	2004 年 12 月 31 日
流动负债：			
短期借款	1,600,000,000.00	900,000,000.00	670,000,000.00
应付票据	-	3,781,990.38	-
应付福利费	7,271,014.47	6,021,941.81	6,114,003.13
应交税金	8,470,442.65	2,938,614.66	2,071,503.94
其他应交款	124,311.84	42,661.02	60,582.04
其他应付款	1,582,828,746.81	471,468,933.22	69,990,072.18
预提费用	5,760,758.64	2,600,000.00	1,974,299.98
一年内到期的长期负债	284,919,243.79	-	-
流动负债合计	3,489,374,518.20	1,386,854,141.09	750,210,461.27
长期负债：			
长期借款	6,437,660,000.00	290,000,000.00	190,000,000.00
应付债券	-	884,762,649.44	1,995,397,534.24
长期应付款	-	174,919,243.79	
长期负债合计	6,437,660,000.00	1,349,681,893.23	2,185,397,534.24
负债合计	9,927,034,518.20	2,736,536,034.32	2,935,607,995.51
股东权益：			
股本	4,369,898,751.00	3,722,687,670.00	2,273,627,871.00
资本公积	5,431,777,482.61	1,075,553,873.40	1,431,150,859.63
盈余公积	4,402,087,926.99	2,893,840,406.35	2,083,622,716.27
其中：法定公益金	-	240,245,860.12	240,245,860.12
未分配利润	668,538,492.81	613,894,467.92	414,846,412.17
其中：现金股利	655,484,812.65	558,403,150.50	341,044,180.65
外币报表折算差额	-	-	-
股东权益合计	14,872,302,653.41	8,305,976,417.67	6,203,247,859.07
负债及股东权益总计	24,799,337,171.61	11,042,512,451.99	9,138,855,854.58

(二) 最近三年母公司利润表

表 6-8 报告期内本公司母公司利润表

单位：元

项目	2006 年度	2005 年度	2004 年度
一. 主营业务收入	-	-	-
减: 主营业务成本	-	-	-
主营业务税金及附加	5,247,003.39	-	-
二. 主营业务利润	-5,247,003.39	-	-
加: 其他业务利润/(亏损)	29,614,356.71	-4,096,985.23	-2,186,145.28
减: 管理费用	151,602,090.94	81,134,842.73	26,060,491.61
加: 财务净收益	88,155,353.87	92,313,486.25	40,766,808.05
三. 营业(亏损)/利润	-39,079,383.75	7,081,658.29	12,520,171.16
加: 投资收益	2,193,055,441.09	1,344,195,448.26	864,915,684.79
营业外收入	958,482.60	87,479.54	984,606.07
减: 营业外支出	222,189.67	322,236.89	414,206.94
四. 利润总额	2,154,712,350.27	1,351,042,349.20	878,006,255.08
减: 所得税	73,035.09	679,532.42	-
五. 净利润	2,154,639,315.18	1,350,362,816.78	878,006,255.08

(三) 最近三年母公司现金流量表

表 6-9 报告期内本公司母公司现金流量表

单位：元

项 目	2006 年度	2005 年度	2004 年度
销售商品、提供劳务收到的现金	-	-	-
收取的租金	1,846,926.00	2,497,544.62	1,646,542.87
收到的其他与经营活动有关的现金	1,743,513,232.48	1,718,943,857.54	3,921,346,355.09
现金流入小计	1,745,360,158.48	1,721,441,402.16	3,922,992,897.96
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	233,181,147.74	41,380,372.05	37,657,496.06
支付的各项税费	188,585.89	4,918,678.67	4,459,711.32
支付的其他与经营活动有关的现金	9,648,588,452.54	1,383,578,324.97	2,808,726,564.69
现金流出小计	9,881,958,186.17	1,429,877,375.69	2,850,843,772.07
经营活动产生的现金流量净额	-8,136,598,027.69	291,564,026.47	1,072,149,125.89
收回投资所收到的现金	996,900,357.65	20,408,311.42	-
其中：出售子公司所收到的现金	996,900,357.65	-	-
分得股利或利润所收到的现金	529,327,363.52	51,700,762.04	37,946,989.00
银行利息收入所收到的现金	-	146,560,320.12	172,869,784.90
处置固定资产、无形资产和其他长期资产而收回的现金净额	122,389.67	384,237.00	539,383.90
收到的其他与投资活动有关的现金	415,574,302.05	-	-
现金流入小计	1,941,924,412.89	219,053,630.58	211,356,157.80
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	7,453,301.58	5,472,515.58	3,841,960.27
权益性投资所支付的现金	721,505,626.01	748,262,239.84	830,000,000.00
其中：购买子公司所支付的现金	609,858,051.88	-	-
支付的其他与投资活动有关的现金	-	-	-
现金流出小计	728,958,927.59	753,734,755.42	833,841,960.27
投资活动产生的现金流量净额	1,212,965,485.30	-534,681,124.84	-622,485,802.47
吸收权益性投资所收到的现金	4,196,700,000.00	-	-
发行债券所收到的现金	-	-	1,990,000,000.00
借款所收到的现金	9,287,660,000.00	1,400,000,000.00	2,822,000,000.00
收到的其他与筹资活动有关的现金	-	-	-
现金流入小计	13,484,360,000.00	1,400,000,000.00	4,812,000,000.00
偿还债务所支付的现金	2,333,869,600.00	1,070,000,000.00	3,648,114,258.50
发生筹资费用所支付的现金	74,401,924.00	-	29,290,270.25
分配股利所支付的现金	559,289,840.91	341,097,071.00	75,787,595.70
偿还利息所支付现金	308,267,494.87	98,830,553.80	135,795,854.60
现金流出小计	3,275,828,859.78	1,509,927,624.80	3,888,987,979.05
筹资活动产生的现金流量净额	10,208,531,140.22	-109,927,624.80	923,012,020.95
汇率变动对现金的影响	-	-995,791.85	-203,723.91
现金及现金等价物净增加额	3,284,898,597.83	-354,040,515.02	1,372,471,620.46

三、最近三年合并报表范围的变化

(一) 2006 年度合并报表范围的变化

1、2006 年公司新设 35 家子公司，故该等公司纳入合并报表。新设 35 家子公司明细如下：

序号	公司	注册地	法定代表人	主营业务
1	深圳市万科九州房地产开发有限公司	深圳市	徐洪舸	房地产开发经营
2	深圳市温馨花园房地产开发有限公司	深圳市	徐洪舸	房地产开发经营
3	厦门市万科房地产有限公司	深圳市	徐洪舸	房地产开发经营
4	深圳市万科城市风景房地产开发有限公司	深圳市	徐洪舸	房地产开发经营
5	深圳万科新城房地产开发有限公司	深圳市	徐洪舸	房地产开发经营
6	深圳万科兴业房地产开发有限公司	深圳市	徐洪舸	房地产开发经营
7	深圳万科北城房地产开发有限公司	深圳市	徐洪舸	房地产开发经营
8	广州市万科星房地产有限公司	广州市	杜晶	房地产开发经营
9	广州市鹏万房地产有限公司	广州市	孙忠人	房地产开发
10	珠海市万科房地产有限公司	珠海市	娄英平	房地产开发
11	珠海市珠宾置业发展有限公司	珠海市	杜秀敏	房地产开发
12	佛山市顺德区万科置业有限公司	佛山市	刘军	房地产开发和经营
13	上海万科宝南置业有限公司	上海市	刘爱明	房地产开发
14	上海万科翔南置业有限公司	上海市	刘爱明	房地产开发
15	无锡新万房地产有限公司	无锡市	陆军	房地产开发经营
16	无锡鼎安房地产有限公司	无锡市	陆军	房地产开发
17	宁波万科房地产开发有限公司	宁波市	吴建勇	房地产开发经营
18	苏州万科房地产有限公司	苏州市	陆军	房地产开发经营
19	苏州万科置业有限公司	苏州市	刘爱明	房地产开发经营
20	万科中粮（苏州）置业有限公司	苏州市	陆军	房地产开发经营
21	杭州万科置业有限公司	杭州市	丁健	房地产开发
22	北京万科中粮假日风景房地产开发有限公司	北京市	孙忠人	房地产开发
23	天津万科泰时尚置业有限责任公司	天津市	单小海	房地产开发
24	天津万科新湖置业有限公司	天津市	周成辉	房地产开发
25	天津万科新锐房地产有限公司	天津市	周成辉	房地产开发
26	天津万科新里程房地产有限公司	天津市	周成辉	房地产开发经营
27	沈阳华姿风尚房地产开发有限公司	沈阳市	杨涛	房地产开发
28	沈阳东部置业开发有限公司	沈阳市	杨涛	房地产开发
29	大连万科城置业有限公司	大连市	陶翀富	房地产开发
30	青岛万科银盛泰房地产开发有限公司	青岛市	饶永生	房地产开发经营
31	成都万科成华置业有限公司	成都市	张海	房地产开发经营
32	成都万科高新投资有限公司	成都市	张海	房地产开发
33	东莞市万科建筑技术研究有限公司	东莞市	张纪文	建筑研究
34	武汉万科天诚房地产有限公司	武汉市	张旭	房地产开发
35	佛山市万科物业管理有限公司	佛山市	刘军	物业管理

2、2006 年度收购公司收购 13 家子公司，故该等公司纳入合并报表。公司收购 13 家子公司明细如下：

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

3、2006 年 3 月，本公司及本公司之子公司向北京德福投资有限公司和上海万丰资产管理有限公司出让了深圳市万科影视有限公司 100% 的股权，故本年度该公司不再纳入合并范围。

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

（二）2005 年度合并报表范围的变化

1、2005 年度新设子如下子公司：

- （1）万科地产（香港）有限公司，经营范围主要是房地产代理、投资等。
- （2）上海蓝山小城置业有限公司，经营范围主要是房地产开发经营等。
- （3）东莞市万科物业管理有限公司，经营范围主要是物业管理等。
- （4）深圳市万科溪之谷房地产有限公司，主要开发经营深圳溪之谷项目。
- （5）上海万科兰乔置业有限公司，主要开发经营上海华漕 158 号地块。
- （6）沈阳万科浑南房地产开发有限公司，主要开发经营新榆公馆项目。
- （7）深圳市万科南城房地产开发有限公司，主要开发和乐项目。
- （8）佛山市万科置业有限公司，主要从事房地产开发。

(9) 北京四季花城房地产开发有限公司，主要开发经营顺义项目。

(10) 北京万科置业有限公司，主要开发经营紫台项目。

2、自 2005 年 11 月起，本公司对成都万科置业有限公司拥有实质控制权，故本公司将该公司纳入本年度合并报表范围。

3、2005 年 11 月，本公司之子公司向 Reco Ziyang Pte Ltd 出让了沈阳万科永达房地产开发有限公司 51% 股权，故本年度该公司不再纳入合并范围。

(三) 2004 年度合并报表范围的变化

1、公司于 2004 年新设东莞市万科房地产有限公司，注册资本人民币 2000 万元，其中，本公司之子公司深圳市万科房地产有限公司持有其 20% 的股权，本公司之子公司深圳万科置业有限公司持有其 80% 的股权，该公司主要开发经营东莞城市高尔夫花园项目。

2、本公司于 2004 年新设无锡万科房地产有限公司，注册资本人民币 3 亿元，其中，本公司之子公司上海万科城市花园发展有限公司持有其 20% 的股权，本公司持有其 80% 的股权，该公司主要开发经营无锡魅力之城项目。

3、本公司全资附属之上海万科城市花园发展有限公司（现为上海万科房地产集团有限公司）于 2004 年 1 月 31 日按净资产值以人民币 4250 万元的价格受让昆山嘉华投资有限公司 85% 的股权（“嘉华公司”）。嘉华公司成立于 2003 年 10 月 26 日，注册资本人民币 5000 万元，主要开发经营昆山大上海高尔夫项目。

4、(1) 本公司 2004 年新设佳益（BVI）有限公司，注册资本为美元 100 元，本公司根据实际控制原则将佳益（BVI）有限公司 100% 的权益纳入本报告期合并报表；(2) 永达公司将其所持有的万科中国投资有限公司（简称“万科中国”）的全部股权以净资产的价格转让给佳益（BVI）有限公司，转让后本公司间接持有万科中国 100% 的股权；(3) 本公司之全资附属子公司深圳万科置业有限公司将其所持有的中山市万科房地产有限公司 80% 的股权全部转让给万科中国，转让后本公司间接持有中山市万科房地产有限公司 100% 的股权。

5、本公司于 2004 年内新设沈阳万科永达房地产开发有限公司，注册资本美元 1210 万元，其中，本公司之子公司永达中国投资有限公司持有其 83% 的股权，本公司之子公司沈阳万科房地产开发有限公司持有其 17% 的股权，该公司的

经营范围为房地产开发与经营。

6、本公司于 2004 年新设惠州市万科房地产有限公司，注册资本人民币 1000 万元，其中，本公司之子公司深圳市万科房地产有限公司持有其 20% 的股权，本公司之子公司深圳万科置业有限公司持有其 80% 的股权，该公司的经营范围为房地产开发与经营。

7、本公司于 2004 年发起设立深圳市万科东海岸实业有限公司，注册资本人民币 1000 万元，其中，本公司之子公司深圳市万科房地产有限公司持有其 90% 的股权，万泽集团有限公司及深圳市小梅沙实业股份有限公司各持有其 5% 的股权，该公司的经营范围为房地产开发。

8、本公司于 2004 年新设上海朗达实业有限公司，注册资本人民币 1000 万元，其中，本公司之子公司上海万科长宁置业有限公司持有其 10% 的股权，本公司之子公司上海万科城市花园发展有限公司（现为上海万科房地产集团有限公司）持有其 90% 的股权，该公司的经营范围为房地产开发。

9、本公司于 2004 年新设广州市万科物业管理有限公司，注册资本人民币 200 万元，其中，本公司之子公司广州市万科房地产有限公司持有其 80% 的股权，本公司之子公司深圳市万科物业管理有限公司持有其 20% 的股权，该公司的经营范围为物业管理。

10、本公司于 2004 年注销上海万科闵行置业有限公司，故本报告期末资产负债表中不包括该公司。

11、本公司于 2004 年将直接持有的深圳万科置业有限公司 75% 的股权按净资产的价格转让给深圳市万科房地产有限公司。

四、最近一年境内外财务报表差异调节表

2006 年度本公司聘请的境外审计机构为毕马威会计师事务所，2006 年境内外审计的财务报表差异调节表如下：

	净利润 (元)	公司股东应占净资产 (元)
	2006 年度	2006 年 12 月 31 日
依据国际会计准则计算	2,297,883,766	14,928,547,730
遵照国际会计准则作出的调整		
递延收入的认定和摊销	778,683	(2,200,217)
股权投资差额摊销	(69,282,301)	102,111,280

递延税项资产	(76,580,139)	(102,231,111)
资产重估	(814,918)	15,947,929
法人股公允价值(减:递延税负债的影响)	-	(43,265,034)
可转换公司债券利息计量而多资本化部分转入销售成本	2,654,224	46,914,259
可转换公司债券筹资费用转入资本公积	-	1,180,380
可转换公司债券折现转股转入资本公积	-	(64,380,209)
可转换公司债券权益	-	(253,697)
依照中国会计准则计算	2,154,639,315	14,882,371,310

五、2006 年度新旧会计准则差异调节表和注册会计师的审阅意见

(一) 差异调节表

公司从 2007 年 1 月 1 日起开始执行财政部于 2006 年颁布的《企业会计准则》。公司在编制 2007 年度财务报告时,已根据新的企业会计准则并结合公司的实际情况编制新旧会计准则股东权益差异调节表。

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

公司编制的 2006 年度新旧会计准则股东权益调节表如下:

表 6-10 2006 年度新旧会计准则股东权益调节表 单位:百万元

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

1、企业合并

(1) 2006 年 12 月 31 日股权投资差额(旧会计准则),主要源自收购非同一控制下房地产企业时,主要参考土地使用权的公允价值拟定的初始投资成本与该公司的净资产(主要为土地使用权)的账面价值的差额。在本公司截至 2006 年 12 月 31 日止按照旧会计准则编制的 2006 年度合并财务报表中,本公司按一定

年限平均摊销相应的股权投资差额。同时，考虑到在商品房销售时，相应的土地使用权公允价值与账面价值的差额已经实现，本公司对相关股权投资差额补充计提了减值准备。

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

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

(2) 本公司于 2006 年 12 月 31 日前，收购了部分公司的权益，使其成为本公司联营公司。其后，本公司又增持了该公司的权益，使其成为其子公司。在本公司截至 2006 年 12 月 31 日止按照旧会计准则编制的 2006 年度合并财务报表中，与此交易相关的股权投资差额主要为各次股权收购时追加的投资成本与增持的被投资单位所有者权益的份额的差额的加总。根据旧会计准则，本公司未对被投资单位所有者权益根据公允价值调账。截至 2006 年 12 月 31 日止，本公司按(1)中所述方法对该股权投资差额补充计提了减值准备。

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

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

2、可供出售金融资产

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

3、所得税

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

4、少数股东权益

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

（二）会计师审阅意见

毕马威华振会计师事务所对新旧会计准则合并股东权益差异调节表进行了审阅，出具了如下审阅意见：

“我们审阅了后附的万科企业股份有限公司（以下简称“贵公司”）2006 年 12 月 31 日及 2007 年 1 月 1 日新旧会计准则合并股东权益差异调节表（以下简称“差异调节表”）。按照差异调节表附注 2 所述的编制基础编制差异调节表是贵公司管理层的责任，我们的责任是在实施审阅工作的基础上对差异调节表出具审阅报告。

根据《关于做好与新会计准则相关财务会计信息披露工作的通知》（证监发[2006]136 号）的有关规定，我们参照《中国注册会计师审阅准则第 2101 号——财务报表审阅》的规定执行了本项审阅业务。该准则要求我们计划和实施审阅工作，以对差异调节表是否不存在重大错报获取有限保证。审阅主要限于询问公司有关人员差异调节表相关会计政策和所有重要的认定、了解差异调节表中调节金额的计算过程、阅读差异调节表以考虑是否遵循指明的编制基础以及在必要时实施分析程序，审阅工作提供的保证程度低于审计。我们没有实施审计，因而不发表审计意见。

根据我们的审阅，我们没有注意到任何事项使我们相信上述差异调节表在重大方面没有按照差异调节表附注 2 所述的编制基础编制。”

六、最近三年主要财务指标

(一) 主要财务指标

表 6-11 报告期内本公司主要财务指标

	2006 年度	2005 年度	2004 年度
流动比率	2.04	1.83	2.41
速动比率	0.63	0.46	0.73
资产负债率（母公司）	40.03%	24.78%	32.12%
资产负债率（合并）	64.94%	60.98%	59.42%
应收账款周转率（次）	46.83	27.25	23.11
存货周转率（次）	0.49	0.54	0.55
每股经营活动现金流量（元）	-0.69	0.23	0.46
每股净现金流量（元）	1.72	0.03	0.95

上述财务指标的计算方法如下：

流动比率 = 流动资产/流动负债

速动比率 = 速动资产/流动负债

应收账款周转率 = 主营业务收入/应收账款平均余额

存货周转率 = 主营业务成本/存货平均余额

资产负债率 = 总负债/总资产

每股经营活动的现金流量 = 经营活动产生的现金流量净额/年度末普通股股份总数

每股净现金流量 = 现金及现金等价物净增加额/年度末普通股股份总数

(二) 最近三年非经常性损益

表 6-12 报告期内本公司非经常性损益明细表

项目	2006 年度	2005 年度	2004 年度
营业外收入	21,307,390.59	28,255,029.67	21,676,455.33
长期股权投资收益/（损失）	110,036,127.80	1,947,073.74	-6,747,500.00
营业外支出	-13,719,549.57	-10,444,439.84	-20,650,073.61
以上各项对税收的影响	-30,862,896.68	-6,246,421.65	-5,438,092.41
合计	86,761,072.14	13,511,241.92	-11,159,210.69

(三) 最近三年净资产收益率和每股收益

表 6-13 报告期内本公司每股收益与净资产收益率变动表

	2006 年度	2005 年度	2004 年度
每股收益（全面摊薄）	0.493	0.363	0.386
每股收益（加权平均）	0.549	0.390	0.392
净资产收益率（全面摊薄）	14.48%	16.25%	14.16%
净资产收益率（加权平均）	21.90%	19.54%	15.39%
扣除非经常损益后：			
每股收益（全面摊薄）	0.473	0.359	0.391
每股收益（加权平均）	0.526	0.386	0.397
净资产收益率（全面摊薄）	13.89%	16.09%	14.34%
净资产收益率（加权平均）	21.02%	19.35%	15.58%

上述财务指标的计算方法如下：

净资产收益率（全面摊薄）=净利润/期末净资产

每股收益（全面摊薄）=净利润/期末总股本

净资产收益率（加权平均）=报告期利润/（期初净资产+报告期净利润÷2+当期新增净资产×新增净资产下一月份至报告期末的月份数÷报告期月份数—当期减少净资产×减少净资产下一月份至报告期末的月份数÷报告期月份数）

每股收益（加权平均）=报告期利润/（期初股本总数+因资本公积转增股本或股票股利分配等增加股份数+当期因发行新股或债转股等增加股份数×增加股份下一月份至报告期期末的月份数÷报告期月份数—当期因回购或缩股等减少股份数×减少股份下一月份至报告期期末的月份数÷报告期月份数）

第七节 管理层讨论与分析

一、财务状况分析

(一) 主要资产状况

1、报告期资产构成及变化趋势分析

报告期内本公司主要资产如下：

表 7-1 报告期内本公司主要资产 单位：元

资产项目	2006年12月31日		2005年12月31日		2004年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产合计	44,677,793,756.57	92.10%	19,884,926,088.24	90.42%	15,166,315,002.35	97.63%
货币资金	10,743,695,198.09	22.15%	3,249,034,710.39	14.77%	3,131,999,521.63	20.16%
应收账款	364,609,673.22	0.75%	377,307,701.04	1.72%	375,047,445.81	2.41%
其它应收款	671,005,746.39	1.38%	704,969,706.59	3.21%	462,990,042.56	2.98%
预付账款	2,087,918,058.82	4.30%	702,577,950.58	3.19%	649,511,826.91	4.18%
存货	30,805,028,158.96	63.51%	14,849,481,106.68	67.52%	10,545,591,392.27	67.89%
其他流动资产	5,536,921.09	0.01%	1,554,912.96	0.01%	1,174,773.17	0.01%
长期股权投资	3,252,548,432.11	6.71%	1,844,129,696.85	8.39%	95,078,254.26	0.61%
固定资产合计	510,291,057.49	1.05%	236,403,799.71	1.07%	231,425,594.55	1.49%
无形及其它资产合计	67,284,324.52	0.14%	26,932,476.50	0.12%	41,603,678.60	0.27%
资产总计	48,507,917,570.69	100.00%	21,992,392,061.30	100.00%	15,534,422,529.76	100.00%

从资产构成来看，截止 2006 年 12 月 31 日，公司资产中流动资产、长期股权投资、固定资产、无形及其他资产占公司总资产的比重分别为 92.10%、6.71%、1.05% 和 0.14%。

在公司的资产结构中，流动资产占比最高；在公司的流动资产中，存货占总资产的比例最高，其次是货币资金。截止 2006 年 12 月 31 日，公司存货占总资产比重达 63.51%，货币资金占总资产的比例为 22.15%。

公司的流动资产尤其是存货占总资产的比重维持较高的水平，这符合房地产企业的行业特点。一般而言，房地产开发企业拥有较大比例开发中及规划中产品，且拥有较多现金和银行存款。

2、货币资金

本公司 2006 年末货币资金余额较 2005 年末增加了 74.95 亿元，增幅为 230.67%，主要原因为公司采用向特定对象非公开发行 A 股股票的方式，募集资金总额 42 亿元，扣除发行费用后的募集资金净额 41.967 亿元于 2006 年 12 月 19

日到位，导致 2006 年末货币资金余额大幅增加。

3、存货及跌价准备

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

(1) 存货的结构及变动状况

报告期内公司不断增加项目资源的规模，加大房地产项目的开发力度，致使报告期内存货持续快速增长。截止 2006 末，存货净额较 2005 年末增长 107.45%，具体情况如下表所示：

表 7-2 报告期内本公司存货明细表

单位：元

项目	2006 年 12 月 31 日		2005 年 12 月 31 日		2004 年 12 月 31 日	
	金额	跌价准备	金额	跌价准备	金额	跌价准备
已完工开发产品	2,569,436,605.42	688,495.90	2,195,115,641.75	1,019,787.77	1,667,449,271.41	7,955,234.98
出租开发产品	358,220,165.55	11,374,763.63	244,760,611.84	26,874,036.33	231,906,927.33	24,311,719.82
在建开发产品	13,371,845,671.17	-	5,440,427,808.08	36,000,000.00	4,632,986,346.47	58,000,000.00
拟开发产品	14,507,559,337.06	-	6,991,550,271.49	-	4,061,260,852.77	-
在产品	-	-	22,877,339.62	-	28,850,507.13	-
原材料	8,410,385.72	-	1,714,621.05	-	11,581,110.13	-
库存商品	1,233,706.15	-	19,432,249.00	2,733,990.93	1,777,686.26	259,686.77
低值易耗品	385,547.42	-	230,378.88	-	305,332.34	-
合计	30,817,091,418.49	12,063,259.53	14,916,108,921.71	66,627,815.03	10,636,118,033.84	90,526,641.57

公司的存货中主要以“在建开发产品”、“拟开发产品”为主。2006 年末，“拟开发产品”占存货的 47.08%，在建开发产品占存货的 43.39%；虽然“在建开发产品”、“拟开发产品”占比较高，但大部分项目都可以在 2007 年实现销售并结算。

公司存货大幅增长的原因主要在于“在建开发产品”、“拟开发产品”的大幅增长。2006 年末公司“拟开发产品”较 2005 年末增长了 107.50%，主要缘于 2006 年公司获取了 47 个新项目，总占地面积约 910 万平方米，规划建筑面积总计约 1,222 万平方米。同时随着项目的开发，本年部分拟开发项目转入了在建项目，因此“在建开发产品”较去年同期增长 145.79%。“在建开发产品”的项目主要为：佛山凯旋城、佛山顺德项目、广州荔景、广州万科城、东莞松山湖、厦

门金城蓝湾、无锡东郡、北京紫台、大连假日风景、成都加洲湾、浙江万科南都、北京朝万项目等。

2006年末“已完工开发产品”较2005年同期增加了374,320,963.67元，主要是公司的东莞高尔夫、无锡魅力之城、佛山金色家园、上海四季、北京四季等项目开发完成。

与此同时，2006年末“已完工开发产品”余额较2005年末有一定幅度的上升，增幅为17.05%。公司2006年的竣工面积达327.5万平方米，比2005年增长50.6%，由于公司本年完工的项目销售情况良好，虽然竣工面积有较大幅度的增长，但是公司“已完工开发产品”的增幅并不大。

(2) 存货的跌价准备

公司存货以成本与可变现净值孰低计量。各项存货按实际成本计价。由于近年来全国土地和住宅价格呈现上涨趋势，因此，公司的“在建开发产品”、“拟开发产品”未发生减值状况，未计提跌价准备。

4、应收账款

表7-3 报告期本公司应收账款账龄分布表

单位：元

账龄	2006年12月31日			2005年12月31日			2004年12月31日		
	金额	比例 (%)	坏账准备	金额	比例 (%)	坏账准备	金额	比例 (%)	坏账准备
1年以内	351,368,442.82	94.19%	3,513,684.43	359,049,630.87	92.24	3,890,496.30	353,148,007.06	91.58	4,171,020.02
1-2年	15,002,466.99	4.03%	750,123.34	5,351,936.45	1.37	913,596.77	19,123,673.12	4.96	956,183.66
2-3年	1,538,091.94	0.41%	76,904.60	13,000,542.10	3.34	650,027.11	7,520,464.13	1.95	1,940,541.99
3年以上	5,125,361.04	1.37%	4,083,977.20	11,865,435.45	3.05	6,505,723.65	5,822,674.38	1.51	3,499,627.21
合计	373,034,362.79	100%	8,424,689.57	389,267,544.87	100	11,959,843.83	385,614,818.69	100	10,567,372.88

截止2006年12月31日，本公司一年以内应收账款余额占94.19%；三年以上应收账款余额占1.37%。公司2004年、2005年和2006年应收账款占公司总资产的比例分别为2.48%、1.77%和0.77%，占主营业务收入的比例分别为5.03%、3.69%、2.09%。报告期内，公司加强了应收账款的管理，进一步加快销售房款的回收；同时，银行个人住房贷款业务不断成熟，缩短了应收账款的回收周期。因此，近三年公司销售规模不断扩大，但应收账款余额表现出稳中有降的趋势。

公司按期对所有应收款项（应收账款、其他应收款）按账龄分析法计提坏账准备。对账龄一年（含一年,以下类推）以内的应收款项按期末余额的1%，账龄一至三年的应收款项按期末余额的5%，账龄三年以上的应收款项按期末余

额的 30%提取坏账准备；有确实情况表明某项应收款项将产生的坏账大于已提取的坏账准备，对该应收款项补充计提坏账准备。

公司应收账款主要为应收商品房销售款，个人购房者为主力客户群。由于客户多而且分散在各个城市，仅在部分项目存在少数集团购房或批量购房者，因此单笔应收商品房销售款相对应收账款总额不高，这就摊薄了应收账款的回款风险。另外，公司应收账款的计提比例是公司整体平均水平，各子公司针对单笔应收账款可以结合实际情况、预计回款可能性及回款金额，单笔计提坏账准备。

公司 2005 年年底账龄为 2-3 年的应收账款为 1,300 万元，3 年以上的应收账款为 1,187 万元，合计 2,487 万元。但 2006 年年底 3 年以上的应收账款总额为 513 万元，仅为 2005 年 2 年以上应收账款总额的 20.63%，回款比例接近 80%，应收账款回款情况良好。因此，公司应收账款坏账准备的计提比例是合理的。

5、其它应收款

公司 2004 年、2005 年和 2006 年其它应收款净额占公司总资产的比例分别为 2.98%、3.21%和 1.38%。报告期内公司其它应收款主要为联营公司往来款和公司参加土地招、拍、挂时所交纳的土地出让保证金等。本公司其他应收款账龄分布表如下：

表7-4 报告期内本公司其他应收款账龄分布表 单位：元

账龄	2006 年 12 月 31 日			2005 年 12 月 31 日			2004 年 12 月 31 日		
	金额	比例 (%)	坏账准备	金额	比例 (%)	坏账准备	金额	比例 (%)	坏账准备
1 年以内	576,654,314.05	77.71	29,992,538.26	570,771,585.21	77.22	10,944,569.86	424,836,989.16	89.1	4,248,369.89
1-2 年	86,108,737.90	11.6	5,869,961.97	122,400,022.24	16.56	6,922,175.04	13,720,150.25	2.88	686,007.51
2-3 年	18,792,208.92	2.53	1,681,645.71	12,232,500.30	1.65	1,449,476.53	16,717,224.22	3.5	835,861.21
3 年以上	60,490,898.14	8.16	33,496,266.68	33,774,619.01	4.57	14,892,798.74	21,549,673.00	4.52	8,063,755.46
合计	742,046,159.01	100	71,040,412.62	739,178,726.76	100	34,209,020.17	476,824,036.63	100	13,833,994.07

截止 2006 年 12 月 31 日，公司一年以内其他应收账款占 77.71%；三年以上其他应收账款占 8.16%。公司 2005 年低于 2-3 年和 3 年以上的其他应收账款合计 4,600 万元，但 2006 年年底 3 年以上的其它应收款为 6,049 万元，较上年有较大幅度的提升，主要原因在于公司 2006 年收购公司较多，由于被收购公司的其他应收款纳入了公司的合并报表，导致 3 年以上的其它应收款有较大幅度的增加。

2005 年，1 年以内其他应收款的坏账准备占 1 年以内其他应收款的 1.92%。

该比例到 2006 年底增加到 5.2%，主要原因是深圳万科物业管理公司、北京万科物业管理有限公司、深圳市万科物业管理有限公司佛山分公司、广州市万科物业管理有限公司、天津万科物业管理有限公司将与实行酬金制的物业服务中心发生的往来款全额计提了坏账准备，共计人民币 2,205 万元，该等事项的影响使公司所计提的坏账准备相应增加。

6、预付账款

表 7-5 报告期内本公司预付账款账龄分布表

单位：元

账龄	2006 年 12 月 31 日		2005 年 12 月 31 日		2004 年 12 月 31 日	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	1,802,510,185.48	86.33	625,244,762.45	88.99	559,135,217.44	86.08
1-2 年	221,746,671.29	10.62	14,264,818.59	2.03	75,790,104.65	11.67
2-3 年	27,417,339.00	1.31	48,695,744.85	6.93	5,197,371.66	0.8
3 年以上	36,243,863.05	1.74	14,372,624.69	2.05	9,389,133.16	1.45
合计	2,087,918,058.82	100	702,577,950.58	100	649,511,826.91	100

公司近三年末的预付账款均为预付地价款及工程款。公司在办理土地使用权的过户手续之前，需要按照约定交纳一定金额的定金。因此，预付账款中地价款占较大比例。

截止 2006 年 12 月 31 日，本公司的预付账款的账龄主要集中在一年以内，占预付账款余额的 86.33%。预付账款主要分布在珠三角区域和长三角区域，其中珠三角区域约占 42%、长三角区域约占 27%、环渤海区域约占 19%、其他区域约占 12%。

近 3 年来本公司预付帐款的主要内容和结构分布如下：

单位：万元

项目	2006 年		2005 年		2004 年	
	金额	比重	金额	比重	金额	比重
地价款	100,975	48%	35,906	51%	7,538	12%
项目保证金	47,361	23%	23,434	33%	38,834	60%
工程款	58,221	28%	6,647	10%	15,125	23%
其他	2,235	1%	4,271	6%	3,454	5%
合计	208,792	100%	70,258	100%	64,951	100%

“地价款”主要是本公司按合作协议支付的购买土地的成本，由于合作协议

中相关的国有土地使用权证过户手续尚未办理完毕，故作为预付款项列示。2006年末地价款较2005年末增加了6.51亿元。预付地价款的增加主要是预付2006年度新增的浙江西溪项目等5个项目的合作地价，除无锡机床厂项目（约1.7亿元）土地使用权转让手续预计将于2007年9月前办理完毕外，2007年度上述款项的土地使用权过户手续业已办理完毕，相关的预付帐款全部转入“存货”。

“项目保证金”主要是本公司在拍卖土地的过程中预交的土地拍卖保证金，2006年该项保证金较2005年增加了23,927万元，主要是深圳宝吉、深圳机场、天津张贵庄等6个新增项目的保证金。2007年项目保证金分别收回或转入存货，共计29,661万元。其余的1.77亿元为天津张贵庄项目的项目保证金，根据项目目前的进程，预计该项目土地使用权的转让手续将在2007年7月末完成，届时项目保证金将全部转入“存货”。

工程款是本公司在项目开发过程中按协议支付给承包方的工程款。2006年工程款较2005年增加了51,574万元，主要是本公司2006年较2005年约增加了40个在建开发项目，即平均每一个在开发项目预付的工程款约为1,300万元。该等预付的工程款于2007年全部转入“存货”。

以上款项大部分在2007年转作本公司存货或已经收回，不存在资产安全方面的风险。

7、长期投资

表7-6 报告期内本公司长期投资明细

单位：元

	2006年12月31日	2005年12月31日	2004年12月31日
长期投资	3,424,771,383.29	1,945,425,279.16	102,938,254.26
减：长期投资减值准备	172,222,951.18	101,295,582.31	7,860,000.00
长期投资净额	3,252,548,432.11	1,844,129,696.85	95,078,254.26
其中：股票投资	36,667,447.00	36,667,447.00	36,667,447.00
减：减值准备	5,860,000.00	5,860,000.00	5,860,000.00
小计	30,807,447.00	30,807,447.00	30,807,447.00
对合营公司投资	323,056,947.09	137,046,281.69	53,351,735.99
对联营公司投资	290,632,829.94	358,085,804.87	4,668,252.71
其他股权投资	78,763,703.20	10,600,000.00	10,600,000.00
减：减值准备	2,600,000.00	2,000,000.00	2,000,000.00
小计	76,163,703.20	8,600,000.00	8,600,000.00
其它投资	224,093,700.99	1,408,402.91	1,408,402.91

股权投资差额	2,471,556,755.07	1,401,617,342.69	-3,757,584.35
减：减值准备	163,762,951.18	93,435,582.31	
小计	2,307,793,803.89	1,308,181,760.38	-3,757,584.35

公司 2004 年、2005 年和 2006 年长期投资占总资产的比例分别 0.61%、8.39% 和 6.71%，公司长期投资 2005 年、2006 年大幅增加的主要原因是公司于 2005 年、2006 年分两次收购了上海南都、苏州南都、浙江万科南都等房地产项目公司的股权。

(1) 2005 年 3 月 3 日，公司与上海中桥基建（集团）股份有限公司、上海南都实业投资有限公司、南都集团控股有限公司（上述三家公司合称“中桥方”），签署系列协议，以总额人民币 185,785 万元从中桥方受让了南都房产集团有限公司 20% 股权、上海南都置地有限公司（含镇江润桥置业有限公司、镇江润中置业有限公司）70% 股权、苏州南都建屋有限公司 49% 股权，从而与中桥方成为合作伙伴。交易完成后，公司在上海、江苏区域新增项目资源 219 万平方米，并参股项目资源储备充足的浙江万科南都，为公司经营开发规模进一步扩大提供了有力支持。

(2) 2006 年 8 月 3 日，公司与中桥方经协商决定继续扩大合作。中桥方将其持有的浙江万科南都 60% 股权、上海南都 30% 股权、镇江润桥 30% 股权、镇江润中 30% 股权、苏州南都 21% 股权及与该等股权相对应的股东权益，以人民币 176,566 万元转让予本公司。本次交易使公司一次性获得项目资源 269.2 万平方米，其中杭州项目 174.1 万平方米。这使公司在加大项目发展力度、实现快速增长目标的道路上又迈出了坚实的一步。

(3) 收购中桥方相关股权的作价依据

第一次收购的作价依据：

A、定价原则：本次交易定价主要依据标的公司的净资产值、所拥有的项目的评估值，同时考虑了标的公司的品牌价值、管理层团队及员工价值。

B、基准日标的公司净资产情况

截止 2004 年 12 月 31 日，根据毕马威华振会计师事务所广州分所为上海南都出具的 KPMG-C (2005) AR NO. 0003 号《审计报告》，为苏州南都出具的 KPMG-C (2005) AR NO. 0004 号《审计报告》，浙江天健会计师事务所为浙江南都出具

了的浙天会审（2005）（第 68 号）《专项审计报告》，上海南都（含镇江润中、镇江润桥）、苏州南都、浙江南都经审计的净资产数据如下：

	上海南都（含镇江润中、镇江润桥）	苏州南都	浙江南都
净资产（万元）	22,150	27,820	34,923

C、评估情况

评估机构：深圳市戴德梁行房地产评估有限公司（以下简称“戴德梁行”）。

评估方法：本次土地评估采用的评估方法为市场比较法和假设开发法。

评估基准日：2004 年 12 月 31 日

评估过程：戴德梁行经过实地勘察、并查询、收集评估所需的相关资料，遵循必要的评估程序与原则，选用科学合理的估价方法，对本次收购标的公司所涉及的 21 项物业价值作出评定估算，并出具了 VZND/0412/2A134 至 2A154 号估价报告书。

评估结果：根据前述估价报告的合计，涉及本次交易的 21 项房地产物业（占地面积 627.57 万平米，已付建安成本 12.00 亿元）在 2004 年 12 月 31 日的评估价值为 164 亿元，扣除 12 亿已付建安成本后的公开市场价值为 152 亿元。具体情况如下：

	所评估项目名称	评估值（万元）
上海南都（含镇江润中、镇江润桥）	上海浦东新里程、镇江南徐新城、上海提香别墅项目、上海鹭岛湖项目、上海白马花园	307,656
苏州南都	苏州玲珑湾项目	314,848
浙江南都	长沙人民东路地块、长沙星城世家、长沙西街花园、杭州世纪新城、杭州威尼斯水城、杭州白马项目、杭州良渚项目（分 5 个项目评估）、杭州西湖高尔夫项目、杭州佑圣、杭州逸天广场、义乌翠湖长堤项目	1,016,670
合计	——	1,639,174

注：由于交易时上海鹭岛湖项目、上海白马花园、长沙人民东路地块三个项目尚有部分已列入估价报告的地块未办理土地手续，故上述评估值数据为扣减了该部分未确权地块的评估价值。

D、股权收购款

根据前述的定价原则，本次股权转让具体价款计算方式为：

股权转让价款 = Σ [净资产 + 项目评估增值] \times 收购比例 \times 折扣率（其中上海南都折扣率为 8 折，苏州南都折扣率为 7.5 折，浙江南都折扣率为 8 折）。

根据上述确定的价款计算公式，经过交易双方的协商，最终确定的股权收购款情况如下：

	净资产 (万元)	项目评估增值 (万元)	收购股 权比例	折扣率	股权收购款 (万元)
上海南都（含镇江润中、镇江润桥）	22,150	120,096	70%	80%	79,658
苏州南都	27,820	76,541	49%	75%	50,408
浙江南都	34,923	313,322	20%	80%	55,719
合计	——	——	——	——	185,785

注：项目评估增值 = Σ [评估值 - 熟地成本 - 已付建安成本] \times (1 - 所得税率) \times 标的公司权益比例。

第二次收购的作价依据：

第二次收购的作价依据与第一次基本一致，具体如下：

A、定价原则：本次交易定价主要依据标的公司的净资产值、所拥有的项目的评估值，同时考虑了标的公司的品牌价值、管理层团队及员工价值。

B、基准日标的公司净资产情况

截止 2006 年 3 月 31 日，上海南都、镇江润中、镇江润桥、苏州南都、浙江南都净资产数据如下：

	上海南都	镇江润中	镇江润桥	苏州南都	浙江南都
净资产（万元）	33,723	996	996	44,718	33,857

注：上述净资产数据中，除浙江南都的净资产数据经审计以外，其他公司的净资产数据均未经审计。

相对第一次的净资产审计数据，浙江南都的净资产下降约 1066 万元，这主要原因是：

浙江南都首次收购 20% 股权发生在 2005 年度，而第二次收购 60% 股权发生在 2006 年度。浙江南都 2005 年度实现的利润为 11,833 万元，利润分配 10,000 万

元；另外，根据房地产行业的特殊性，已实现销售的商品房 2006 年第 1 季度尚未达到竣工结算条件，不符合会计收入确认的原则，因而未能确认收入及利润，同时 2006 年第 1 季度的经营管理费用及销售费用等正常发生，一季度的亏损为 2899 万元。综合上述因素，浙江南都 2006 年 3 月 31 日帐面净资产较第一次收购时下降约 1066 万元。

C、评估情况

评估机构：深圳市戴德梁行房地产评估有限公司

评估方法：本次土地评估采用的评估方法为市场比较法和假设开发法。

评估基准日：2006 年 3 月 31 日

评估过程：戴德梁行经过实地勘察、并查询、收集评估所需的相关资料，遵循必要的评估程序与原则，选用科学合理的估价方法，对本次收购标的公司所涉及的 12 项物业价值作出评定估算，并出具了 VZND/0412/2A134 至 2A154 号估价报告书。

评估结果：根据前述相关估价报告书的合计，涉及本次交易的 12 项房地产物业（占地面积 636.44 万平米，已付建安成本 12.24 亿元）在 2006 年 3 月 31 日的评估价值为 124.91 亿元。具体情况如下：

	所评估项目名称	评估值（万元）
上海南都（含镇江润中、镇江润桥）	镇江南徐新城、上海浦东新里程、上海白马花园	312,850
苏州南都	苏州玲珑湾花园	233,776
浙江南都	杭州佑圣、义乌翠湖长堤项目、杭州威尼斯水城、杭州良渚项目（分 5 个项目评估）	702,430
合计		1,249,056

D、股权收购款

根据前述的定价原则，本次股权转让具体价款计算方式为：股权转让价款 = Σ [净资产 + 项目评估增值] × 收购比例 × 折扣率（其中上海南都折扣率为 7.7 折，苏州南都折扣率为 7.6 折，浙江南都折扣率为 7 折）。

根据上述确定的价款计算公式，经过交易双方的协商，最终确定的股权收购款情况如下：

	净资产 (万元)	项目评估增值 (万元)	收购股 权比例	折扣率	股权收购款 (万元)

上海南都（括镇江润桥中、镇江润桥）	35,715	117,405	30%	77%	35,371
苏州南都	44,718	49,812	21%	76%	18,494
浙江南都	33,857	258,288	60%	70%	122,701
合计	——	——	——	——	176,566

注：项目评估增值 = \sum [评估值 - 熟地成本 - 已付建安成本] \times (1 - 所得税率) \times 标的公司权益比例。

相对第一次收购的资产评估情况，浙江南都的项目评估增值减少了约 5.5 亿元，主要原因如下：

原因之一是第二次收购的实施时间是在 2006 年 7、8 月份，在国家对房地产业的宏观调控政策日趋严厉的情况下，部分项目的市场前景不明确，经双方协商一致不作增值考虑。其中：长沙星城世家项目因宏观调控政策及项目拆迁的影响，经协商第一次评估增值 2,761 万元不作考虑；长沙西街花园项目因宏观调控政策及项目拆迁的影响，经协商第一次评估增值 1,642 万元不作考虑；杭州逸天广场项目因宏观调控政策的影响，销售不畅，经协商第一次评估增值 26,555 万元不作考虑。

原因之二是部分项目在两次评估期间已经实现销售结算通过结算利润体现在标的公司净资产中，或项目已经转让不纳入项目评估范围。其中：杭州世纪新城项目已经实现了销售结算，第二次评估增值较首次减少 22,037 万元；杭州西湖高尔夫别墅项目二期已经实现销售结算，三期及后期已转让不纳入评估范围，第二次评估增值较首次减少 12,223 万元；杭州萧山白马项目已经实现销售结算，第二次评估增值较首次减少 3,951 万元。而其他项目经二次评估实现的评估增值约 14,000 万元。

综上，第二次收购的评估价值比首次收购评估价值下降了约 5.5 亿元。

(4) 收购中桥方相关股权对公司经营成果的影响

本公司收购中桥方持有的相关股权是基于长远考虑的一种战略举措，借助于股权收购，本公司完成了在长三角的整体布局，提高了本公司在该区域的综合实力和品牌影响力；在长三角土地供应日趋紧张的大背景下，所获得的项目为本公司可持续发展创造了良好的条件。虽受房地产行业宏观调控的影响，但本公司所收购的项目在竞争中处于优势地位，有助于本公司未来业绩增长。

2007年1-5月,所收购的项目已经实现销售面积19.7万平米,销售金额14.9亿元;全年预计可实现销售面积57.8万平米,销售金额45.0亿元(以上数据未经审计)。

上海南都的新里程和白马花园相继有大量产品推出,2007年计划销售面积可达到14.1万平米,计划销售金额达13.6亿元;苏州的玲珑湾项目预计销售面积9.8万平米,计划销售金额6.9亿元;镇江魅力之城项目已于2006年底开盘;浙江万科南都2007年计划销售21.7万平米,计划销售金额19.0亿元。

8、固定资产

表7-7 报告期内本公司固定资产明细 单位:元

	2006年12月31日		2005年12月31日		2004年12月31日	
	原值	净值	原值	净值	原值	净值
房屋及建筑物	508,059,743.73	411,524,418.09	198,374,968.95	147,961,801.38	202,201,541.82	159,100,185.14
装修费	38,339,497.28	11,262,804.88	30,103,036.76	7,462,976.56	35,044,048.01	13,535,195.67
机器设备	8,649,347.10	4,240,916.30	5,979,992.96	1,992,740.95	6,028,085.04	2,175,912.32
运输工具	83,799,513.55	31,441,249.33	59,796,841.09	22,230,824.05	52,310,192.75	20,980,182.38
电子设备	97,511,233.33	41,040,464.85	83,768,439.54	33,644,703.52	78,012,119.83	32,576,731.40
其它设备	15,714,457.48	7,509,181.12	10,423,730.88	3,411,056.05	8,987,094.56	3,057,387.64
合计	752,073,792.47	507,019,034.57	388,447,010.18	216,704,102.51	382,583,082.01	231,425,594.55

本公司固定资产的主体部分为房屋及建筑物。2006年末公司固定资产净值较2005年末增长133.97%,增长的主要原因为:(1)公司收购子公司直接增加固定资产中房屋和建筑物2.07亿元;(2)上海万科房地产集团有限公司新办公楼于2006年年底竣工转入固定资产,账面金额为8,491万元。

(二) 主要负债状况

报告期内本公司主要负债状况如下:

表7-8 报告期内本公司主要负债 单位:元

	2006年12月31日		2005年12月31日		2004年12月31日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
流动负债	21,916,646,969.97	69.57%	10,883,742,013.89	81.15%	6,302,897,199.56	68.29%
短期借款	2,715,470,000.00	8.62%	900,000,000.00	6.71%	795,000,000.00	8.61%
应付账款	5,952,263,493.07	18.89%	3,297,935,001.62	24.59%	2,424,131,909.75	26.26%
预收账款	8,836,350,970.30	28.05%	4,664,152,790.56	34.78%	2,166,856,261.28	23.48%
其它应付款	2,611,077,189.62	8.29%	1,147,801,610.96	8.56%	373,795,291.31	4.05%
长期负债	9,585,274,464.70	30.43%	2,527,426,819.34	18.85%	2,927,077,788.13	31.71%
长期借款	9,510,878,980.91	30.19%	1,194,889,180.00	8.91%	899,693,475.17	9.75%
应付债券	-	-	884,762,649.44	6.60%	1,995,397,534.24	21.62%
负债合计	31,501,921,434.67	100.00%	13,411,168,833.23	100.00%	9,229,974,987.69	100.00%

资产负债率	64.94%	60.98%	59.42%
-------	--------	--------	--------

公司近三年总体负债规模伴随公司业务的扩张呈增长趋势，同时资产负债率水平也略有上升，但总体维持在相对稳定的范围内。公司的负债主要以流动负债为主，截止 2006 年 12 月 31 日，公司的流动负债占负债总额的比例为 69.57%，流动负债中，应付账款和预收账款分别占负债总额 18.89% 和 28.05%，这一负债结构也符合我国房地产开发企业的特点。我国房地产行业实行预售制度，房地产开发企业可以出售尚未竣工但允许预售的商品房，对于收到的售房款，企业按照主营业务收入确认的要求，将此售房款列入“预收账款”科目核算，商品房竣工验收办理移交手续后，预收账款方可转入主营业务收入。这使得房地产开发企业一般都会有大量预收账款，从而也使得房地产开发企业的流动负债成为负债的重要组成部分。

1、短期借款

表 7-9 短期借款明细

单位：元

	2006 年 12 月 31 日	2005 年 12 月 31 日	2004 年 12 月 31 日
信用借款	1,688,000,000.00	900,000,000.00	795,000,000.00
担保借款	217,000,000.00		
反担保借款	570,470,000.00		
抵押借款	240,000,000.00		
合计	2,715,470,000.00	900,000,000.00	795,000,000.00

截止 2006 年 12 月 31 日，公司短期借款合计 27.15 亿元，较上年底增加 18.15 亿元，公司短期借款占负债总额比例有所上升，主要在于 2006 年公司继续加大了项目开发的规模，新增的短期借款主要用于项目开发的工程款。

2006 年公司新增的反担保借款如下：（1）万科地产（香港）有限公司向招商银行香港分行贷款港币 1 亿元，公司向招商银行深圳分行提供反担保，（2）公司向中国对外经济贸易信托有限公司借入 4.7 亿元 1 年期短期借款，公司为其提供反担保。

2006 年，公司控股子公司北京市朝阳区万科房地产开发有限公司、浙江南都置业股份有限公司、长沙宏程房地产开发有限公司分别以存货作为抵押，借入共计 3.85 亿元的抵押借款，用作项目开发工程款。

2、应付账款

表 7-10 应付账款账龄分布表

单位：元

	2006 年 12 月 31 日	2005 年 12 月 31 日	2004 年 12 月 31 日
--	------------------	------------------	------------------

	金额	比例	金额	比例	金额	比例
1年以内	5,377,965,272.00	90.35%	3,129,112,489.89	94.28%	2,132,448,947.56	87.97%
1至2年	332,805,500.78	5.59%	84,937,173.92	2.56%	140,664,477.03	5.80%
2至3年	26,373,593.09	0.44%	51,760,083.30	1.56%	94,671,109.56	3.91%
3年以上	215,119,127.20	3.61%	53,025,254.51	1.60%	56,347,375.60	2.32%
合计	5,952,263,493.07	100.00%	3,318,835,001.62	100.00%	2,424,131,909.75	100.00%

公司的应付账款主要是未付工程款、地价款等。近三年公司应付账款的期末余额占公司负债总额的比例分别为 26.26%、24.75%和 18.89%。截止 2006 年 12 月 31 日，本公司无个别重大账龄超过 3 年的应付账款。应付账款占比呈逐年下降趋势，主要是公司随着销售规模的扩大，资金管理、项目管理的能力日益加强。

3、预收账款

表7-11 预收账款账龄分布表 单位：元

账龄	2006年12月31日		2005年12月31日		2004年12月31日	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	8,300,686,789.79	93.94	4,655,044,171.77	99.8	2,151,481,786.09	99.28
1-2年	222,533,800.81	2.52	2,929,857.01	0.06	8,576,863.27	0.40
2-3年	307,426,807.74	3.48	2,290,023.84	0.06	6,644,934.78	0.31
3年以上	5,703,571.96	0.06	3,888,737.94	0.08	152,677.14	0.01
合计	8,836,350,970.30	100.00	4,664,152,790.56	100.00	2,166,856,261.28	100.00

近三年公司预收账款的期末余额占公司负债总额的比例分别为 23.48%、34.78%和 28.05%。

公司的预收账款是已经签订商品房销售合同，但未达到竣工结算条件的项目收取的客户房款。在工程进度达到结算条件时，这部分预收款将结转为主营业务收入。公司承担的是按照计划和质量要求施工、按期交房的责任，预收账款不构成公司实质性负债。

截止 2006 年 12 月 31 日，预收账款对应的已签约销售合同总量为人民币 91.98 亿元。主要预售房款如下：

表 7-12 2006 年公司主要预售房款明细表 单位：元

预售项目	金额	预计竣工时间	预售比例
深圳万科城三期	892,461,090.00	2007年10月	78.30%
金域蓝湾三期	767,004,172.00	2007年4月	82.00%
浙江南都逸天广场	616,760,589.00	2007年5月	85.00%
东莞松山湖1号花园	578,138,325.90	2007年8月	100.00%
深圳万科城3B期一期	521,585,925.05	2007年10月	54.00%
苏州玲珑湾花园	449,223,682.73	2007年6月	69.07%
成都加州湾	448,866,799.00	2007年12月	90.20%

北京朝万东第	411,384,440.00	2007年7月	58.48%
佛山四季花城五期	362,510,104.00	2007年9月	99.00%
东海岸三期	348,266,309.00	2007年12月	90.00%
大连假日风景	330,805,415.00	2007年12月	94.16%
天津水晶城四期	253,859,871.00	2007年3月	81.03%
广州万科城市花园	238,643,416.00	2007年3月	60.00%
武汉城花三期	210,370,477.35	2007年12月	76.00%
上海燕南园	199,002,798.00	2007年12月	80.00%
上海兰乔一期	189,845,841.45	2007年2月	99.54%
天津金色家园	179,090,803.00	2007年12月	55.00%
佛山四季花城六期	158,185,284.00	2007年9月	99.00%
合计	7,156,005,342.48		
占公司预收账款的比例	80.98%		

4、其它应付款

近三年公司其它应付款的期末余额占公司负债总额的比例分别为 4.05%、8.56%和 8.29%。公司的其他应付款主要包括股权转让款、物业代收款等。另外，公司从 2005 年开始通过以股权收购的方式获取更多的项目资源。由于目标企业被收购之前就存在部分其他应付款，公司在收购这些企业时，相应地承担了被收购企业的债权债务，被收购公司的其他应付款也纳入了公司的合并报表。

5、长期借款

表7-13 报告期内本公司长期借款明细 单位：元

种类	2006年12月31日				2005年12月31日				2004年12月31日		
	原币	汇率	折人民币	借款条件	原币	汇率	折人民币	借款条件	原币	汇率	折人民币
1、银行借款											
其中：人民币	5,473,000,000.00		5,473,000,000.00	信用	290,000,000.00		290,000,000.00	信用	350,000,000.00		350,000,000.00
	1,554,000,000.00		1,554,000,000.00	抵押	50,000,000.00		50,000,000.00	担保			
					214,000,000.00		214,000,000.00	抵押			
港币	300,000,000.00	1.0047	301,410,000.00	反担保	19,000,000.00	1.0403	19,765,700.00	信用	150,000,000.00	1.0637	159,555,000.00
美元	19,954,196.40	7.8087	155,816,333.43	担保	27,400,000.00	8.0702	221,123,480.00	抵押	23,100,000.00	8.2765	191,188,475.17
	13,957,847.97	7.8087	108,992,647.48	抵押							
小计			7,593,218,980.91				794,889,180.00				700,743,475.17
2、集合信托借款											
人民币	1,917,660,000.00		1,917,660,000.00	反担保	400,000,000.00		400,000,000.00	担保	198,950,000.00		198,950,000.00
小计			1,917,660,000.00				400,000,000.00				198,950,000.00
合计			9,510,878,980.91				1,194,889,180.00				899,693,475.17

截止 2006 年 12 月 31 日，公司长期借款余额为 95.11 亿元，较上年增加 83.16 亿元，公司的长期借款的比例有较大幅度的上升，主要表现为人民币信用借款增加了 51.83 亿元，人民币抵押借款增加了 13.4 亿元，集合信托借款增加了 15.18

亿元。

2004年，公司的长期借款占总负债的比例较低，为9.75%，这是因为2004年公司发行了19.9亿元5年期的可转换公司债券“万科转2”；2006年，“万科转2”满足了赎回条件，公司行使了赎回权利，将截止2006年4月7日之前未转股的3,869,600元“万科转2”全部赎回。在债券融资数额减少的背景下，公司相应增加了长期借款在负债总额中的比例。

随着行业宏观调控的持续深入，土地和信贷政策促使行业整合速度日益加快，公司通过多年积累的行业优势地位获得了快速增长的机遇。公司于2006年通过资源整合的方式，以更高效率和质量来获取项目资源，但这也对公司的资金实力提出了更高的要求。为了加快所获项目资源的开发速度，提高资产的周转率，公司充分利用了财务杠杆效应，通过新增信用借款、集合信托借款等债务融资方式，用于项目开发所需的工程款。

（三）偿债能力分析

1、主要偿债指标

表 7-14 报告期内本公司资产负债率水平对比表

	2006年	2005年	2004年
流动比率	2.04	1.83	2.41
速动比率	0.63	0.46	0.73
利息保障倍数	8.03	13.76	7.39
资产负债率（母公司）	40.03%	24.78%	32.12%
资产负债率（合并）	64.94%	60.98%	59.42%

其中利息保障倍数=(营业利润+利息支出-利息收入)/(利息支出-利息收入)。

公司2004年末、2005年末和2006年末流动比率分别为2.41、1.83和2.04，速动比率分别为0.73、0.46和0.63，公司的短期偿债能力较强。

公司2004年末、2005年末和2006年末母公司的资产负债率分别为32.12%、24.78%和40.03%，合并资产负债率分别为59.42%、60.98%和64.94%。2006年合并的资产负债率有所提高，系公司利用财务杠杆加快项目开发所致。

与同行业上市公司相比，公司的短期偿债指标流动比率、速动比率均位于行

业中位数以上，资产负债率处于行业平均水平，显示了公司较强的偿债能力以及较低的财务风险。

表 7-15 2006 年同行业上市公司主要偿债指标对比表

证券简称	流动比率	速动比率	资产负债率 (%)
保利地产	1.84	0.56	75.71
招商地产	1.89	0.23	68.33
深振业 A	1.19	0.28	54.56
金地集团	2.01	0.26	66.76
中华企业	1.66	0.52	65.76
栖霞建设	2.70	1.00	63.13
华发股份	2.49	1.01	78.04
金融街	1.44	0.46	64.40
亿城股份	1.38	0.35	77.65
华业地产	1.75	0.37	47.14
陆家嘴	2.35	1.2	37.49
名流置业	4.73	2.05	25.99
阳光股份	1.46	0.57	73.14
南京高科	1.08	0.57	50.93
空港股份	1.79	0.59	52.88
中粮地产	0.85	0.46	41.99
万科 A	2.04	0.63	64.94
行业中位数	1.79	0.56	64.40
行业算术平均值	1.92	0.65	59.34

注：（1）同行业上市公司的分类标准为中国证监会公布的《上市公司行业分类指引》；
（2）样本来源为截止 2007 年 3 月 31 日公布年报之同行业上市公司；（3）数据来源：WIND 资讯平台。

2、总体偿债能力

（1）银行资信情况

公司在各大银行的资信情况良好。1993 年-2007 年，公司连续十四年被评为深圳人行指定的评估机构——鹏元资信评估有限公司评为 AAA 资信等级；2004-2005 年获招商银行总行颁发“战略合作伙伴”奖；2006 年 12 月获中国建设银行股份有限公司“总行级重点客户”奖；2006 年，公司还与中国银行股份有限公司签署《战略合作协议》，双方一致同意建立长期战略合作关系。

（2）银行授信额度分析

本公司与商业银行一直保持良好的关系，获得各银行较多的授信额度，债务融资能力较强。截止 2006 年 12 月 31 日，本公司授信额度情况如下：

表 7-16 截止 2006 年 12 月 31 日本公司银行授信额度表

单位：元

授信银行	受信人	授信额度	已使用额度	期限
中国银行股份有限公司	万科企业股份有限公司	50 亿	22.6 亿	2 年

(3) 其他融资渠道

目前公司融资渠道全面、广泛。除银行融资外，公司在融资领域不断创新。2005 年 4 月 28 日，圆满完成“平安信托—万科·广州城市花园项目集合资金信托”和“平安信托—万科·广州南湖项目集合资金信托”。2005 年 6 月 30 日，与国际房地产投资银行 Hypo Real Estate Bank International（简称“HI”）在“深圳·万科城北项目”再次合作。2005 年 7 月 1 日，完成“北国投·北京万科西山项目集合资金信托”。2005 年 12 月 8 日，与中信资本投资有限公司共同筹组成立“中信·万科中国房地产开发基金”。2005 年 12 月，与新加坡政府产业投资有限公司（GIC RE）的附属公司 Reco Ziyang Pte Ltd.（RZP）达成合作协议，以股权合作形式共同开发无锡魅力之城和沈阳万科城项目。2006 年公司在 A 股市场实施了一次非公开发行。2006 年末，该次发行工作顺利完成，共募集资金 42 亿元，为公司抓住机遇、实现快速发展奠定了坚实的基础。

(4) 销售回款情况分析

由于公司在行业内具有良好的信誉和口碑，且产品受到市场欢迎，销售较为顺畅，2006 年销售商品、提供劳务收到的现金为 190.31 亿元，同比增长 50.22%，销售回笼资金日趋充裕。

(四) 资产周转能力分析

公司近三年应收账款、存货周转情况如下：

表 7-17 报告期内本公司资产周转指标对比表

	2006 年度	2005 年度	2004 年度
应收账款周转率	46.83	27.25	23.11
存货周转率	0.49	0.54	0.55
总资产周转率	0.51	0.56	0.59
净资产周转率	1.54	1.46	1.41

近三年来，尤其是 2006 年，公司的应收账款周转率有较大幅度的提高，主要源于公司加强了应收账款的管理，进一步加快销售房款的回收。

公司近三年来存货周转率、总资产周转率和净资产周转率则呈现较为稳定的

趋势。2006年存货周转率、总资产周转率较2005年略有下降的主要原因在于，公司在2006年进入了高速成长期，获取了更多的项目资源，致使存货的“在建开发产品”、“拟开发产品”大幅增加。

表 7-18 2006 年同行业上市公司主要资产周转指标对比表

证券简称	应收账款周转率	存货周转率	总资产周转率	净资产周转率
保利地产	23.98	0.30	0.33	1.76
南京高科	4.56	1.68	0.55	1.20
华业地产	1765.09	1.08	0.82	1.69
华发股份	-	0.20	0.18	0.73
金地集团	5255.83	0.32	0.41	1.22
空港股份	3.61	0.65	0.42	0.78
栖霞建设	73982.81	0.54	0.51	2.17
陆家嘴	-	0.24	0.24	0.44
中华企业	494.80	0.25	0.27	0.94
深振业 A	18.84	0.62	0.46	1.06
招商地产	104.22	0.24	0.25	0.72
中粮地产	22.64	0.47	0.16	0.27
金融街	5.93	0.42	0.38	1.14
阳光股份	118.57	0.39	0.30	1.21
亿城股份	80.61	0.49	0.45	1.86
名流置业	101.84	0.47	0.46	0.72
万科 A	46.83	0.49	0.51	1.54
行业中位数	80.61	0.47	0.41	1.14
行业算术平均值	5468.76	0.52	0.39	1.14

注：（1）同行业上市公司的分类标准为中国证监会公布的《上市公司行业分类指引》；（2）样本来源为截止2007年3月31日公布年报之同行业上市公司；（3）数据来源：WIND资讯平台。

与同行业上市公司相比，公司2006年应收账款周转率低于行业中位数80.61，但是当剔除应收账款周转率不具可比性的样本后（周转率超过1,000倍），行业中位数为36.05，应收账款周转率处于较高水平。2006年公司的存货的周转率为0.49，略高于行业中位数。

公司总资产周转率和净资产周转率明显高于同行业平均水平，这得益于公司建立了以客户为导向的房地产开发体系，成熟项目从支付地价到预售取得销售回款周期仅为10-12个月，较原有周期缩短了6-8个月。

二、盈利能力分析

(一) 主营业务收入及主营业务毛利构成情况

1、不同业务类别的主营业务收入及主营业务毛利构成

表 7-19 报告期内本公司主营业务收入和毛利构成表

单位：元

	行业	2006 年度		2005 年度		2004 年度	
		金额	比例	金额	比例	金额	比例
主营业务收入	房地产	17,669,659,631.14	99.00%	10,379,052,224.39	98.30%	7,463,264,950.36	97.34%
	物业管理及其他	178,550,651.03	1.00%	179,799,459.44	1.70%	203,961,286.67	2.66%
	合计	17,848,210,282.17	100.00%	10,558,851,683.83	100.00%	7,667,226,237.03	100.00%
主营业务毛利	房地产	6,589,101,830.11	99.14%	3,658,844,052.84	99.59%	2,344,328,731.19	98.92%
	物业管理及其他	57,242,099.00	0.86%	15,086,974.94	0.41%	25,527,961.37	1.08%
	合计	6,646,343,929.11	100.00%	3,673,931,027.78	100.00%	2,369,856,692.56	100.00%

公司近三年的主营业务收入和主营业务毛利呈快速增长趋势，上升较快的主要原因如下：

(1) 经过数年的调整和自我变革，公司在组织结构、专业能力、客户忠诚、经营效率、资本市场信用、多元化融资渠道、经营效率等方面，已经积累了相当的优势。因此，公司利用促进行业规范化的宏观调控这一良好机遇，迈入了高速增长长期。

(2) 近年来公司对客户进行了更深刻的研究，深入实施客户细分战略，加快产品品类化进程，发挥专业化优势，通过更精确的细分定位，更有效地满足了客户需求，这使得公司产品获得了一定的专业化溢价。

(3) 面对良好的销售局面，公司坚持一贯的成本控制观念，大力推进成本软件建设和引用，提升专业能力，准确编制目标成本和动态成本，成本变动率不断下降，从而保证了公司主营业务毛利的稳步增长。

2、不同地区的主营业务收入及主营业务毛利构成

表 7-20 公司近三年按区域划分之主营业务收入 单位：万元

行业	2006 年度	2005 年度	2004 年度
珠三角区域	508,774.35	280,527.00	201,571.00
长三角区域	686,887.00	336,122.00	183,028.00
环渤海区域	422,628.94	332,189.00	282,863.00
其他区域	148,675.67	89,067.00	78,865.00

表 7-21 公司近三年按区域划分之主营业务毛利构成表 单位：万元

行业	2006 年度	2005 年度	2004 年度
珠三角区域	166,295	95,356	66,790
长三角区域	198,566	110,785	70,858
环渤海区域	94,513	73,983	42,916
其他区域	34,957	24,587	21,903

近三年来，公司坚持以珠三角、长三角和环渤海区域为重点的城市经济圈聚焦战略。

早在 2004 年公司即确定了“城市圈聚焦策略”，以中国经济最发达、前景最看好的长三角、珠三角及环渤海地区作为城市发展的重点。目前公司的市场基本涵盖了上述三个城市带的主要城市，在业内率先完成了城市布局。

公司在三大城市带的主营业务收入和主营业务毛利占比呈现出上升的趋势，反应了公司“城市圈聚焦策略”的落实。

未来，公司将继续聚焦并深耕以珠三角、长三角、环渤海区域为核心的现有城市，坚持普通住宅为主的开发方向，进一步完善客户导向的经营管理体系，推进产业化进程，实施精细化管理。

（二）报告期公司毛利率分析

表7-22 报告期内本公司毛利率变动表

行业	2006 年度	2005 年度	2004 年度
房地产	28.47%	29.22%	25.75%
物业管理及其他	23.57%	-0.12%	5.94%
综合毛利率	28.42%	28.72%	25.23%

注：毛利率数据已扣除主营业务税金及附加

2006 年，公司房地产业务的毛利率水平为 28.47%，较 2005 年度略有下降，主要原因如下：（1）2006 年，公司结算毛利率高的楼盘较 2005 年比重有所下降；（2）受原材料价格上涨的影响，2006 年项目开发成本较 2005 年有所提高。2006 年价格上涨较快的主要是人工和铜材。各地人工价格较 2005 年平均上涨幅度达 15%，项目成本增加约 45 元/平方米；铜材 2006 年平均价格较 2005 年上涨 3 万元/吨，导致项目成本增加 15 元/平方米；此外，水泥、铝材等年度内也有小幅上涨。受以上建材及人工价格因素影响，公司的开发项目成本较 2005 年增加约 75 元/平方米。

表7-23 公司近三年房地产业务按区域划分之毛利率变动表 单位：万元

区域	2006 年度	2005 年度	2004 年度
----	---------	---------	---------

珠三角区域	32.7%	34.0%	33.1%
长三角区域	28.9%	33.0%	38.7%
环渤海区域	22.4%	22.3%	15.2%
其他区域	23.5%	27.6%	27.8%

从公司毛利率区域分布情况来看，近三年，珠三角区域的毛利率水平维持在比较平稳的范围内，而长三角区域毛利率有所下降。

在公司三大区域中，环渤海区域贡献的毛利率相对较低。从房价水平看，目前环渤海区域（除北京外）房价都还处在相对较低的水平，盈利空间有限；此外，与长三角和珠三角相比，公司在该区域的布局、组织架构和管理水平还相对落后，也影响了公司在该区域的盈利能力，未来几年公司将努力改变这种局面。

从各区域毛利率变动情况来看，公司在长三角区域的毛利率水平由 2004 年的 38.7% 下降到 2006 年的 28.9%。由于长三角区域的主营业务收入占公司较大比例，其毛利率的下降在一定程度上影响了公司综合毛利率的水平。长三角区域的毛利率呈现出下降趋势的主要原因在于相对深圳区域、北京区域部分城市房地产销售价格的提升，长三角区域特别是上海地区近两年房地产销售价格维持稳定水平，没有同步提升。另外，公司基于长远发展的战略考虑，加大了在该区域的项目储备力度，2006 年公司在该地区新增了 593.5 万平方米规划建筑面积。部分新增项目还在开发过程之中，业绩尚未完全体现，因此长三角区域的毛利率水平呈现出一定程度的下降。

公司认为，毛利率下降是目前我国房地产行业发展的一个必然趋势，也是一个渐进的过程，在国外成熟的房地产市场上毛利率一般不会高于 15%。为了在毛利率下降的情况下保证股东回报的增长，公司提出了“均好中加速”、“有质量增长”的应对策略，以提高公司资产运营效率，加快资金周转，从而提高公司净资产收益率；通过精细营运，不断扩大销售规模，维持公司净利润的持续快速增长。

（三）影响净利润的各个项目分析

1、公司利润总额的构成

表 7-24 报告期内本公司利润总额变动表

单位：元

项目	2006 年度		2005 年度		2004 年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
营业利润	3,453,483,536.21	101.68%	2,042,799,471.10	103.37%	1,271,488,104.78	100.89%
投资收益	-64,553,150.61	-1.90%	-84,428,399.95	-4.27%	-12,185,240.67	-0.97%

营业外收支净额	7,587,841.02	0.22%	17,810,589.83	0.90%	1,026,381.72	0.08%
利润总额	3,396,518,226.62	100.00%	1,976,181,660.98	100.00%	1,260,329,245.83	100.00%

2、期间费用

2006 年公司期间费用较 2005 年提高 61.40%；2005 年公司期间费用比 2004 年度提高 45.57%。报告期内公司的期间费用情况具体如下表所示：

表 7-25 报告期内本公司期间费用变动表 单位：元

类别	2006 年度		2005 年度		2004 年度	
	金额	占主营业务收入的比例	金额	占主营业务收入的比例	金额	占主营业务收入的比例
营业费用	625,716,844.96	3.51%	466,289,323.58	4.42%	328,757,938.63	4.29%
管理费用	851,962,869.56	4.77%	519,869,226.09	4.92%	364,015,210.21	4.75%
财务费用	140,151,591.93	0.79%	16,197,148.22	0.15%	-4,220,480.10	-0.06%
合计	1,617,831,306.45	9.06%	1,002,355,697.89	9.49%	688,552,668.74	8.98%

(1) 营业费用

公司的营业费用主要包括行政管理费、营销推广费、售后服务费，分别占 2006 年营业费用的 15.9%、76.5%、6.1%。随着公司规模的不不断扩大，规模效应逐渐显现，营业费用占主营业务收入的比例呈现下降的趋势。

(2) 管理费用

由于公司规模的扩大，2006 年公司管理费用较上年有所增长，增长比例为 63.9%。公司于 2006 年实施了限制性股票激励计划，公司按其公允价值在该激励计划的预计等待期按直线法进行摊销，该摊销额计人民币 80,569,999.99 元计入了 2006 年管理费用，扣除此限制性股票激励计划摊销额影响，公司 2006 年管理费用占主营业务收入的比例为 4.77%，较 2005 年度管理费用占主营业务收入的比例有一定程度的下降，因此，管理费用的增长仍然反映了一定的规模效应。

(3) 财务费用

报告期公司财务费用的具体情况如下表所示：

表 7-26 报告期内本公司财务费用变动表 单位：元

类别	2006 年		2005 年		2004 年度	
	金额	占主营业务收入的比例	金额	占主营业务收入的比例	金额	占主营业务收入的比例
利息支出	568,966,568.74	3.19%	224,064,218.90	2.12%	214,269,016.95	2.79%
减：资本化利息	401,365,139.34	2.25%	154,375,464.31	1.46%	207,300,165.42	2.70%
净利息支出	167,601,429.40	0.94%	69,688,754.59	0.66%	6,968,851.53	0.09%
减：利息收入	77,473,253.14	0.43%	63,929,154.25	0.61%	15,377,063.28	0.20%

利息收支净额	90,128,176.26	0.50%	5,759,600.34	0.05%	-8,408,211.75	-0.11%
汇兑损失	17,198,640.64	0.10%	8,653,483.83	0.08%	2,497,698.14	0.03%
减：汇兑收益	12,071,914.18	0.07%	7,171,310.92	0.07%	1,096,750.22	0.01%
其他	44,896,689.21	0.25%	8,955,374.97	0.08%	2,786,783.73	0.04%
合计	140,151,591.93	0.79%	16,197,148.22	0.15%	-4,220,480.10	-0.06%

公司 2006 年净利息支出和资本化利息较 2005 年有了较大幅度的增长，净利息支出、资本化利息增长比例分别为 140.50% 和 159.99%。公司利息支出大幅增加的主要原因在于，公司通过多年积累的行业优势地位以及国家对行业的宏观调控机遇实现了快速增长。为了加快所获项目资源的开发速度，提高资产的周转率，公司通过以新增银行借款、集合信托借款等债务融资方式，用于项目开发。因此，在公司规模不断扩大的同时，公司的财务费用呈现上升的趋势。

3、投资收益构成及变动

表 7-27 报告期内本公司投资收益变动表

单位：元

类别	2006 年度	2005 年度	2004 年度
股票、股权投资收益	677,600.00	455,000.00	532,562.00
权益法核算公司所有者权益净增加/（减少）	86,660,658.45	119,396,510.99	-3,840,986.27
出售、处理部门或投资单位收益/（损失）	110,036,127.80	1,947,073.74	-6,747,500.00
股权投资差额摊销	-191,000,167.98	-112,791,402.37	670,683.60
长期投资减值准备	-70,927,368.88	-93,435,582.31	-2,800,000.00
合计	-64,553,150.61	-84,428,399.95	-12,185,240.67

2006 年度，公司投资收益主要由“出售、处理部门或投资单位收益（损失）”和“股权投资差额摊销”构成。

（1）“出售、处理部门或投资单位收益（损失）”主要由出售上海青晨房地产开发有限公司、纯德有限公司、无锡万科房地产有限公司股权所取得的投资收益构成；

（2）“股权投资差额”主要由收购上海南都置地有限公司、苏州南都建屋有限公司、浙江万科南都房地产有限公司等公司股权产生。

4、公司适用的主要税种和税率

公司近三年适用的主要税种及税率如下：

表 7-28 报告期内本公司主要税种及税率

税项	计税基础	税率
企业所得税	应纳税所得额	15%--33%
营业税	房地产销售收入等	5%
城市维护建设税	营业税（或已交增值税）	按公司所在地政策缴纳
教育费附加	营业税（或已交增值税）	按公司所在地政策缴纳

土地增值税	房地产销售收入-扣除项目金额	按超率累进税率 30%-60%
契税	土地使用权的出售、出让金额	3%--5%

公司近三年应交税金的情况如下：

表 7-29 报告期内本公司应交税金明细表

单位：元

税种	2006 年 12 月 31 日	2005 年 12 月 31 日	2004 年 12 月 31 日
营业税	-172,295,769.63	-95,615,336.78	15,315,684.28
企业所得税	308,183,009.30	127,863,837.17	144,287,998.23
预交土地增值税	-76,213,673.80	2,123,221.28	-990,040.93
个人所得税	7,058,505.05	3,898,292.61	2,582,465.08
城市维护建设税	-6,451,558.24	-312,793.47	2,037,522.56
房产税	1,884,793.34	731,183.80	470,276.51
增值税	-129,862.03	-130,013.39	-363,443.95
其他	-1,139,740.22	4,933,265.00	1,343,606.28
合计	60,895,703.77	43,491,656.22	164,684,068.06

(1) 企业所得税

公司及公司在深圳市、珠海经济特区以及上海浦东新区设立的控股子公司的企业所得税率均为 15%，在大连市设立的控股子公司减按 30% 缴纳企业所得税（免征 3% 地方所得税），在香港及英属维京群岛设立的子公司适用当地企业所得税税率，其余控股子公司均适用 33% 的税率。

(2) 土地增值税

本公司销售商品住宅或转让自有房地产应按以下比例缴纳增值税：①增值额未超过扣除项目金额 50% 的部分，税率为 30%；②增值额超过扣除项目金额 50%、未超过扣除项目金额 100% 的部分，税率为 40%；③增值额超过扣除项目金额 100%、未超过扣除项目金额 200% 的部分，税率为 50%；④增值额超过扣除项目金额 200% 的部分，税率为 60%。

2006 年，公司根据国税发[2006]187 号文《国家税务总局关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》基于清算口径补充计提了土地增值税准备金计人民币 5.13 亿元，该补充计提已扣除了预缴土地增值税抵扣企业所得税的影响。

5、净利润及净资产收益率

表 7-30 报告期内本公司每股收益与净资产收益率变动表

	2006 年度	2005 年度	2004 年度
净利润	2,154,639,315.18	1,350,362,816.78	878,006,255.08
每股收益（全面摊薄）	0.493	0.363	0.386

每股收益（加权平均）	0.549	0.390	0.392
净资产收益率（全面摊薄）	14.48%	16.25%	14.16%
净资产收益率（加权平均）	21.90%	19.54%	15.39%
扣除非经常损益后：			
每股收益（全面摊薄）	0.473	0.359	0.391
每股收益（加权平均）	0.526	0.386	0.397
净资产收益率（全面摊薄）	13.89%	16.09%	14.34%
净资产收益率（加权平均）	21.02%	19.35%	15.58%

上述财务指标的计算方法如下：

净资产收益率（全面摊薄）=净利润/期末净资产

每股收益（全面摊薄）=净利润/期末总股本

净资产收益率（加权平均）=报告期利润/（期初净资产+报告期净利润÷2+当期新增净资产×新增净资产下一月份至报告期末的月份数÷报告期月份数—当期减少净资产×减少净资产下一月份至报告期末的月份数÷报告期月份数）

每股收益（加权平均）=报告期利润/（期初股本总数+因资本公积转增股本或股票股利分配等增加股份数+当期因发行新股或债转股等增加股份数×增加股份下一月份至报告期期末的月份数÷报告期月份数—当期因回购或缩股等减少股份数×减少股份下一月份至报告期期末的月份数÷报告期月份数）

（四）公司与同行业上市公司费用及主要盈利指标对比分析

表 7-31 2006 年同行业上市公司费用及主要盈利指标对比表

证券简称	期间费用占 主营业务收入 比例	营业费用占 主营业务收入 比例	管理费用占 主营业务收入 比例	财务费用占 主营业务收入 比例	毛利率	销售净利率	净资产收益 率（ROE）
保利地产	6.88%	4.18%	2.87%	-0.17%	27.94%	16.36%	18.16%
南京高科	14.41%	8.08%	3.34%	2.99%	16.65%	6.05%	7.17%
华业地产	1.51%	0.52%	1.12%	-0.13%	16.55%	10.53%	16.30%
华发股份	11.65%	5.52%	6.88%	-0.74%	30.31%	16.95%	11.71%
金地集团	11.00%	3.78%	7.29%	-0.08%	26.43%	12.53%	14.42%
空港股份	7.95%	0.03%	6.51%	1.41%	25.29%	10.22%	7.82%
栖霞建设	4.49%	1.62%	2.39%	0.48%	20.05%	9.86%	15.96%
陆家嘴	8.71%	0.94%	9.71%	-1.95%	49.53%	20.59%	8.73%
中华企业	19.33%	3.72%	10.66%	4.95%	29.83%	21.71%	19.11%
深振业 A	11.15%	2.25%	6.95%	1.95%	31.16%	17.24%	16.98%
招商地产	6.29%	2.59%	3.96%	-0.27%	30.28%	19.32%	13.09%
中粮地产	33.74%	0.50%	26.36%	6.88%	52.25%	50.44%	13.04%
金融街	6.50%	0.98%	4.54%	0.99%	27.36%	15.10%	13.73%
阳光股份	9.98%	4.28%	3.96%	1.74%	28.60%	8.82%	10.09%

亿城股份	9.70%	3.35%	4.66%	1.69%	28.25%	10.15%	17.38%
名流置业	6.70%	1.41%	3.12%	2.17%	32.32%	19.13%	10.12%
万科 A	9.06%	3.51%	4.77%	0.79%	28.42%	12.07%	14.48%
中位数	9.20%	2.42%	4.60%	1.20%	28.42%	15.73%	13.41%
算术平均值	10.53%	2.78%	6.42%	1.33%	29.48%	16.30%	13.43%

注：（1）同行业上市公司的分类标准为中国证监会公布的《上市公司行业分类指引》；

（2）样本来源为截止 2007 年 3 月 31 日公布年报之同行业上市公司；（3）毛利率数据已扣除主营业务税金及附加；（4）数据来源：WIND 资讯平台。

公司 2006 年期间费用占主营业务收入的比例低于同行业上市公司，主要体现在公司的财务费用占主营业务收入的比重较同行业上市公司平均水平低。另外，公司的毛利率位居同行业上市公司平均水平，但净资产收益率却明显高于行业中位数和平均数。

这主要得益于公司较高的资产运营效率，由于公司总资产周转率和净资产周转率比行业平均水平高，即使在毛利率和净利率较低的情形下，也可以实现较高的股东回报率。公司始终认为，竞争程度上升、毛利率下降往往是行业成熟的标志之一，但优秀企业的资产回报水平不会随之下降。

为了在未来立于不败之地，公司必须提高经营效率。公司未来需要不断提高产品的创新能力，变革生产模式，推进标准化、工厂化进程，加快项目发展节奏，充分利用周转速度和规模效应，提高人力资源和资金利用效率，强化市场控制力和品牌影响。

三、现金流量分析

公司近三年的现金流量情况如下表所示：

表 7-32 报告期内公司现金流量变动表

项目	2006 年	2005 年	2004 年
经营活动现金流入	19,540,621,096.81	12,828,938,581.71	9,780,121,860.06
其中:销售商品、提供劳务收到的现金	19,031,451,403.09	12,669,088,676.52	9,262,216,168.98
经营活动现金流出	22,564,742,578.68	11,985,499,447.06	8,731,531,518.09
其中:购买商品、接受劳务支付的现金	17,425,396,578.83	8,411,005,629.66	6,805,632,444.63
经营活动产生的现金流量净额	-3,024,121,481.87	843,439,134.65	1,048,590,341.97
投资活动产生的现金流量净额	-1,551,820,844.62	-377,757,218.51	-458,870,205.43
筹资活动产生的现金流量净额	12,064,160,297.20	-353,321,939.12	1,573,891,334.17
现金及现金等价物净增加额	7,494,660,487.70	117,035,188.76	2,163,214,800.71
每股经营活动产生的现金流量净额	-0.69	0.23	0.46

（一）经营活动现金流量分析

近三年，公司销售商品收到的现金与主营业务收入的比例均大于 1，表明公司经营活动现金回笼情况良好。公司 2006 年经营活动产生的现金流量净额为负的主要原因是 2006 年公司用于购买土地以及投入在建开发产品的现金支出大幅上升，部分项目尚未进行结算，公司经营活动产生的现金流量净额出现期间性的负数。

本公司 2006 年经营活动产生的现金流量净额为净流出 30 亿元，2005 年经营活动产生的现金流量体现为净流入 8 亿元，两年体现的经营活动的差异主要是因为 2006 年和 2005 年销售回款的和获取土地的支付款节奏不同所致。2006 年销售收到现金与购买土地、工程款支付的现金的比率为 1.09，而 2005 年该比率为 1.5。2005 年本公司房地产业务新增 24 个项目，总占地面积约 444.1 万平米；2006 年本公司房地产业务新增 47 个项目，总占地面积约 991 万平米，2006 年度较 2005 年增长了约 1 倍的拟开发项目。2006 年拟开发项目的增长是造成本公司 2006 年度现金流为净流出的主要原因，这也体现了本公司所处房地产行业快速增长的行业特点。

本公司 2006 年经营活动现金流各主要项目的具体构成内容及其相比 2005 年的变化如下表所示：

项 目	2006 年	2005	差异
销售商品、提供劳务收到的现金	19,031,451,403.09	12,669,088,676.52	6,362,362,726.57
收取的租金	31,851,598.17	31,170,255.16	681,343.01
收到的其他与经营活动有关的现金	477,318,095.55	128,679,650.03	348,638,445.52
现金流入小计	19,540,621,096.81	12,828,938,581.71	6,711,682,515.10
购买商品、接受劳务支付的现金	17,425,396,578.83	8,411,005,629.66	9,014,390,949.17
经营租赁所支付的现金	28,447,389.25	17,084,654.56	11,362,734.69
支付给职工以及为职工支付的现金	749,263,247.62	452,287,228.49	296,976,019.13
支付的各项税费	1,992,112,568.51	1,329,180,408.65	662,932,159.86
支付的其他与经营活动有关的现金	2,369,522,794.47	1,775,941,525.70	593,581,268.77
现金流出小计	22,564,742,578.68	11,985,499,447.06	10,579,243,131.62
经营活动产生的现金流量净额	-3,024,121,481.87	843,439,134.65	-3,867,560,616.52

2006 年经营活动现金流各项目主要情况如下：

1、经营活动现金流入主要情况

(1) 销售商品提供劳务收到的现金

销售商品提供劳务收到的现金均是楼盘销售收入所产生，2006 年实现销售面积 322.8 万平方米，销售面积同比增长 39.3%，销售现金流入金额相应增加了

63.62 亿元。

(2) 收取的租金

发行人 2006 年收取的租金为部分商业物业的租金收入，2006 年小幅增长 68 万元。

(3) 收到的其他与经营活动有关的现金

收到的其他与经营活动有关现金	2006	2005	差异
1、其他业务收入	48,920,355.62	28,611,153.82	20,309,201.80
2、收联营合营单位款项	121,308,237.06	0.00	121,308,237.06
3、收外部单位往来款项	294,270,991.87	78,500,681.12	215,770,310.75
4、其他（营业外收支等）	12,818,511.00	21,567,815.09	-8,749,304.09
合计	477,318,095.55	128,679,650.03	348,638,445.52

收到的其他与经营活动有关的现金主要情况如下：

A、2006 年发行人收到的联营、合营单位款项相比 2005 年增加了 1.21 亿元，主要是是由于销售资金回笼，发行人收回的按比例投入的项目发展金。

B、2006 年发行人收到的外部单位的往来款项相比 2005 年增加了 2.15 亿元，主要是 2006 年因销售项目的增加和开发项目的增加而增加的项目投标保证金，销售委托代理保证金，物业公司代收费用等。

2、经营活动现金流出主要情况

(1) 购买商品接受劳务支付的现金

2006 年发行人购买商品接受劳务支付的现金主要是购买土地地价和支付的工程款。2006 年较上期增加了 90 亿元主要是 2006 年发行人新获取项目 47 个，总占地面积约 910 万平方米，获取项目的地价相应增加，此外，开发项目的增加也直接导致工程款的增长。

(2) 经营租赁所支付的现金

2006 年发行人经营租赁所支付的现金主要是办公室的租金，随着发行人规模的不断扩大，各地新设的子公司办公楼的租金相应增加。

(3) 支付给职工以及为职工支付的现金

2006 年发行人支付给职工以及为职工支付的现金主要是支付给职工的工资薪金、福利费等，2006 年较上年增加了 2.97 亿元，主要是发行人规模不断扩大，在职员工不断增加，其中房地产开发系统员工 2,602 人，较上年增长 35.2%，物业管理系统员工 10,800 人，较上年增长 20%。此外，2006 年增加了股权激励基

金的支付，约为 1.4 亿元。

(4) 支付的各项税费

2006 年发行人支付的各项税费主要是支付的所得税、营业税、房产税、教育费附加等，2006 年较上年同期增加了 6.63 亿元，主要是主营业务收入增加了 73 亿元，利润总额增加了 14 亿元，上述两项因素使得所得税和营业税的支付金额增加。

(5) 支付的其他与经营活动有关的现金

支付的其他与经营活动有关现金	2006	2005	差异
1、管理费用	449,816,860.66	226,279,119.82	223,537,740.84
2、营业费用	530,840,743.21	378,270,535.82	152,570,207.39
3、其他业务支出	17,430,190.14	10,729,272.53	6,700,917.61
4、支付外部单位往来款项	1,025,042,082.59	739,781,113.99	285,260,968.60
5、支付联营合营单位款项	279,089,876.95	362,239,759.51	-83,149,882.56
6、其他	67,303,040.92	58,641,724.03	8,661,316.89
合计	2,369,522,794.47	1,775,941,525.70	593,581,268.77

支付的其他与经营活动有关的现金主要情况如下：

- A、管理费用的增加主要是公司规模的增长造成的。
- B、营业费用的增加主要是销售项目增加造成的。
- C、支付的外部单位往来款项包括项目意向金、投标保证金、押金和物业的保证金等。
- D、支付联营合营公司款项主要是按比例投入的项目发展金增加所致。

(二) 投资活动现金流量分析

近三年，公司投资活动产生的现金流量净额均为负数，且 2006 年的数额较大，主要原因如下：

1、2005 年 3 月 3 日，公司与中桥方签署系列协议，以总额人民币 185,785 万元从中桥方受让了浙江万科南都 20% 股权、上海南都、镇江润桥、镇江润中 70% 股权、苏州南都 49% 股权，从而与中桥方成为合作伙伴。交易完成后，公司将在上海、江苏区域新增项目资源 219 万平方米，并参股项目资源储备充足的浙江万科南都，为公司经营开发规模进一步扩大提供了有力支持。截止 2005 年 12 月 31 日，公司为该次收购支付了共计 4.71 亿元的收购款。2006 年，公司为该项目继续支付了 5.57 亿的股权收购款。

2、2006年8月3日，公司与中桥方经协商决定继续扩大合作。中桥方将其持有的浙江万科南都60%股权、上海南都30%股权、镇江润桥30%股权、镇江润中30%股权、苏州南都21%股权及与该等股权相对应的股东权益，以人民币176,566万元转让予本公司。本次交易使公司一次性获得项目资源269.2万平方米，其中杭州项目174.1万平方米。截止2006年12月31日，公司为该次收购支付了共计14.13亿元的收购款。

（三）筹资活动现金流量分析

2004年筹资活动净现金流量为正数，主要是2004年发行19.9亿元可转换公司债券所募集资金到位。2005年筹资活动产生的现金流量为负数的原因是当年经营活动产生的净现金流较高，为节约财务费用，公司偿还了较多的银行借款，使公司总体资金供求实现平衡。2006年，因购买土地和项目开发的资金需要，公司的银行借款数额大幅增长，同时，公司2006年成功地进行了非公开发行，募集资金42亿元。

总体而言，在考虑了房地产开发项目结算的周期性特点之后，公司经营活动产生的净现金流量状况较好；公司投资活动的净现金流量均为负数且金额较高，说明公司正处在高速扩张阶段；公司筹资活动的净现金流量均为正数且金额较高，反映了公司每年均有大量的融资需求，这与公司成长型企业的特点也是相匹配的。

四、资本性支出分析

（一）报告期内资本性支出项目

截止2006年12月31日，公司尚有已签合同（主要为建安与土地合同）未付的约定资本项目支出及投资款共计人民币128亿元（2005年：人民币61亿元），需在合同他方履行合同规定的责任与义务同时，若干年内支付。

（二）未来年度可预见的重大资本性支出

本公司未来年度重大资本性支出主要为公司股权收购及项目开发建设支出，其中股权收购款主要包括：

1、2006年12月15日，公司与上海恒大集团有限公司（简称“恒大集团”）及上海吉鑫置业发展有限公司（简称“吉鑫置业”）签署协议，将以总价款129,023万元，获得上海浦东成山路项目、济阳路项目、五街坊项目、七街坊项目及中林

项目等项目，该协议于 2007 年 1 月正式生效。该等项目位于上海市浦东三林世博功能区内，分布于中环线附近。五个项目总占地面积 30.4 万平方米，总建筑面积 42.3 万平方米。

2、经董事会决议，2007 年 3 月 21 日，公司以 10.05 亿元获取杭州钢铁集团公司下属之富春有限公司通过浙江产权交易所对外公开拍卖的股权包，该股权包包括深圳富春东方（集团）有限公司（简称“富春东方”）70%的股权、万轩置业（深圳）有限公司的 70%的股权、南京恒邦房地产开发有限公司（简称“南京恒邦”）66.5%的股权、南京富春东方房地产开发有限公司（简称“南京富春”）21%的股权。因富春东方还分别持有南京恒邦 5%、南京富春 70%的股权，因而该股权包实际包括南京恒邦、南京富春 70%的股权。公司支付的 2.5 亿元保证金已转作股权交易价款，其余股权交易价款将在产权转让协议获得相关部门批准后支付。

3、公司于 2005 年 3 月和 2006 年 8 月分别受让了浙江万科南都 20%和 60%的股份，第二次受让浙江万科南都股权至今，浙江万科南都各项业务进展顺利，在双方协商一致的情况下，2007 年 3 月 16 日，公司董事会决定继续受让浙江万科南都剩余 20%的股权，股权收购金额为 3.93 亿元。交易价款以现金方式在年内分两次支付，本次交易完成后，公司将持有 100%的浙江万科南都股权。

五、会计制度、会计政策变更及其影响

（一）报告期内会计政策变更

报告期内，公司会计政策未发生变化。

（二）实施新会计准则对公司财务状况及经营成果的影响

1、实施新会计准则对公司 2006 年财务状况的主要影响

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

（1）根据《企业会计准则第 18 号——所得税》的有关规定，本公司采用资产负债表债务法核算企业所得税，执行新准则将增加本公司股东权益人民币 9400 万元。

（2）根据《企业会计准则第 20 号——企业合并》的规定，在原交易日对于

非同一控制下企业合并中取得的被购买方可辨认净资产按购买日的公允价值计算，本公司对分步收购产生的股权投资差额进行追溯调整将使公司股东权益调减人民币 10,200 万元。

(3) 本公司持有的其他公司原法人股股票，由于股权分置改革完成而转变为以公允价值计量的可供出售金融资产。按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》确定的以公允价值计量，公司将调增股东权益人民币 5100 万元。

(4) 本公司根据新会计准则调整了少数股东权益的会计处理，导致调增本公司股东权益人民币 252,500 万元。

2、实施新会计准则对公司未来财务状况的主要影响

未来，执行新会计准则对公司的影响主要体现在：

(1) 根据新《企业会计准则第 3 号——投资性房地产》的规定，公司将选择采用成本模式对投资性房地产进行核算，因而公司的利润和股东权益不会受此影响。

(2) 根据新《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》的规定，公司会将现行政策下对子公司采用权益法核算变更为采用成本法核算，这将在一定程度上降低子公司经营成果对母公司当期投资收益的影响。

(3) 根据新《企业会计准则第 17 号——借款费用》的规定，应用新会计准则后公司借款费用可予以资本化的范围将扩大，由以前的专门借款扩大为专门借款和符合资本化条件的一般借款。另外，可以资本化的资产范围也将扩大，由现行制度下的固定资产、房地产开发企业的开发产品，增加为所有需要经过相当长时间的购建或生产活动才能达到预定可使用或可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等。此政策变化将会使公司的当期利润和股东权益增加。

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

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

策变化将会影响公司的股东权益。

除以上所述事项外，执行新会计准则对公司未来财务状况和经营成果没有重大影响。

六、目前公司的重大或有事项及承诺事项

（一）或有事项

1、重大诉讼或仲裁事项

截止 2006 年 12 月 31 日，本公司及下属子公司无应披露而未披露的重大诉讼或仲裁事项。

2、其他担保事项

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

阶段性连带担保的担保期限为自按揭银行放款之日起至按揭银行为购房者办妥《房地产证》之日止。如果上述担保期间购房者没有履行债务人责任，公司有权收回已售出的楼房，因此该种担保的风险是可以控制的，不会给公司造成实际损失。

除存在上述或有事项外，本公司无其他重大或有事项。

（二）承诺事项

截止 2006 年 12 月 31 日，本公司及下属子公司无应披露而未披露的承诺事项。

七、未来业务发展目标

在 2004 年底到 2005 年，公司管理层即做出判断，认为持续深入的宏观调控将促进行业的规范化，提高行业的集中度，优秀企业将获得更大的成长空间。而经过之前数年的调整和自我变革，公司在组织结构、专业能力、客户忠诚、经营

效率、资本市场信用、多元化融资渠道、经营效率等方面，已经积累了相当的优势。因此，公司管理层认为公司有条件抓住机遇，在 2006 到 2008 年进入一个高速增长期。

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

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

2007 年，公司将全面推进装修房的实施，提高装修房比重。新一年推出的项目装修比例要求在 50% 以上。通过提高装修房比例，为客户提供更环保、性价比更高的产品。年内位于东莞的住宅产业化基地将正式运行，公司将进一步提高工业化技术的应用比例。通过提高产品的创新能力，公司将向市场提供更贴近客户需求的、质量更好、性价比更高的产品。

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

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

第八节 本次募集资金运用

一、本次募集资金总量及依据

经公司 2006 年度股东大会审议批准，公司拟向不特定对象公开发行 A 股股票，发行数量不超过招股意向书公告日公司总股数的 20%。

本次增发 A 股所募集的资金，拟投资 11 个项目，项目总投资约为 313 亿元，公司拟投入募集资金 100 亿元用于该等项目的开发建设。若实际募集资金不足 100 亿元，则不足部分由公司自行筹措资金解决；若实际募集资金超过 100 亿元，则超额募集资金将用于补充公司流动资金。

本次募集资金拟投向项目基本情况如下：

序号	项目名称	资金分配额 (万元)	项目投资总额 (万元)	项目内容
1	广州科学城 H3 项目	60,000	98,066	住宅为主
2	广州白云区金沙洲项目	80,000	381,102	住宅为主
3	佛山禅城区南庄项目	90,000	272,096	住宅为主
4	珠海香洲区珠海宾馆项目	65,000	145,318	住宅为主
5	杭州西湖区蒋村项目	70,000	256,943	住宅为主
6	杭州余杭区良渚项目	170,000	1,436,336	住宅为主
7	宁波鄞州区金色水岸项目	170,000	224,191	住宅为主
8	上海浦东五街坊项目	120,000	127,012	住宅为主
9	上海浦东中林项目	70,000	71,174	住宅为主
10	南京白下区安品街项目	65,000	74,614	住宅为主
11	南京下关区黄家圩项目	40,000	40,823	住宅为主
	合计	1,000,000	3,127,675	-

上述项目部分名称为暂定名。如实际募集金额低于 100 亿元，在不改变拟投资项目的前提下，董事会可对上述单个或多个投资项目的拟投入募集资金金额进行调整。本次增发募集资金到位之前，公司将根据项目进度的实际情况以自筹资金先行投入，并在募集资金到位之后予以偿还。

二、本次募集资金投向项目基本情况

（一）广州科学城 H3 项目

本项目预计总投资 10.3 亿，其中地价 4.7 亿元，建造成本 5.1 亿元，期间费用 0.5 亿元。拟用本次募集资金投入 6.0 亿元。

1、项目占地情况

本项目地块位于位居广州市科学城（广汕公路南侧，开创大道东侧，迁岗大山西侧），占地面积 8.8 万平方米，总建筑面积 21.9 万平方米。其中：住宅 16.9 万平方米，商业 0.6 万平方米，公建及车位 4.4 万平方米。本项目属于政府“三限双竞”项目（三限：限户型面积、限售价、限销售对象；双竞：竞地价、竞最高房价），拟规划建设成熟的经济适用房住宅小区。

2、项目资格证件情况

本项目用地以竞标方式取得，2007 年 2 月，本公司全资子公司深圳市万科房地产有限公司与广州市国土资源和房屋管理局签订了穗国地出合 440116-2007-00003 号《广州市国有土地使用权出让合同》，项目其他资格证件将随项目进度陆续办理。

3、项目进度情况

项目计划 2007 年 6 月开工，预计到 2009 年底全部竣工，目前该项目地块已经完成“七通一平”。

该项目已完成投资 0.35 亿元，主要用于支付投标保证金。募集资金到位后将用于支付项目后续投资及归还募集资金到位前已经投入的自筹资金等。项目资金缺口部分，本公司将通过自有资金、银行借款以及预售收入等途径解决。

4、项目经营模式

本项目将由本公司设立的全资子公司广州市万科穗东房地产有限公司进行开发，该公司成立于 2007 年 3 月 21 日。

5、项目经济效益分析

（1）项目市场状况

项目位于广州公司重点发展的东部新城片区，属于东部发展片区内 D-4 科学城组团。与万科广州公司现有万科城项目宗地相连。

科学城组团位于萝岗区，于 1998 年 12 月 28 日正式奠基启动。北望白云区，

东临天河区，南临黄埔区，背靠广州市经济开发区，是广州东部发展战略的中心区域。

本项目 KXC-H3 地块位于广州科学城内，广汕公路南侧，开创大道东侧，万科城项目北侧，迁岗大山西侧。距天河商务中心行车距离约 17 公里。项目周边基础设施逐步到位，未来的发展空间较大。

(2) 收益预测

项目	总额 (万元)
销售收入	126,943
营业税及附加	8,663
开发成本	97,626
期间费用	5,078
项目净利润	11,682
项目销售净利率	9.20%
项目投资收益率	11.37%

(二) 广州白云区金沙洲项目

本项目预计总投资 38.1 亿，其中地价 18.7 亿元，建造成本 16.6 亿元，期间费用 2.8 亿元。按万科持股比例计算的投资总额计 19.05 亿元，拟用本次募集资金投入 8.0 亿元。

1、项目占地情况

本项目地块位于广州市白云区金沙洲，占地面积 14.5 万平方米，总建筑面积 53.7 万平方米。其中：住宅 42.6 万平方米，商业 0.5 万平方米，公建配套及车位 10.6 万平方米，拟规划建设成大型住宅小区。本项目计划于 2007 年上半年开工。

2、项目资格证件情况

本项目用地由深圳市万科房地产有限公司与中粮地产（集团）股份有限公司联合竞标取得。2006 年 6 月深圳市万科房地产有限公司、中粮地产（集团）股份有限公司与广州市国土资源与房屋管理局签署了 440111-2006-000007《广州市国有土地使用权出让合同》，双方合资设立的广州市鹏万房地产有限公司取得了该地块的穗规地证（2006）1566 号《建设用地规划许可证》。2007 年 1 月本项目进行了商品房屋建设预备项目计划备案，备案号为穗发改建备 2007003 号。项目

其他资格证件将随项目进度陆续办理。

3、项目进度情况

项目计划 2007 年 4 月开工，预计到 2010 年底全部竣工，目前该项目地块已经完成“七通一平”。

该项目已完成投资 4.5 亿元，主要用于支付地价 4 亿元和政府契税 0.5 亿元。募集资金到位后将按万科持股比例用于支付项目后续地价款、政府规费等。项目资金缺口部分，项目公司将通过自有资金、银行借款以及预售收入等途径解决。

4、项目经营模式

本项目将采取由本公司与中粮地产（集团）股份有限公司合资成立项目公司的方式进行合作开发，项目公司名称为广州市鹏万房地产有限公司，已于 2006 年 10 月成立，注册资本为 2 亿元，双方各持股 50%，合资双方按股权比例提供项目开发资金和享受项目投资收益。根据双方签署的合作协议，项目公司总经理由本公司提名，实际经营借鉴本公司现有的项目管理模式进行，并且与本公司合并项目公司的财务报表，因此，本公司拥有本项目的实质控制权。

合作方中粮地产（集团）股份有限公司的基本情况如下：

合作方名称	中粮地产（集团）股份有限公司
合作方持股比例	50%
合作方注册资本	699,453,565.00 元
法人代表	孙忠人
注册地址	深圳市宝安区新城二区湖滨路 5 号宝恒大厦
经营范围	房地产开发经营；国内商业、物资供销业（不含专营、专卖、专控商品）；建筑技术咨询，进出口贸易
合作方主要股东	中国粮油食品（集团）有限公司
与本公司是否存在关联关系	否
合作方出资方式	货币出资
合资协议主要条款	(1) 董事会成员 5 人，甲方（中粮地产）委派 2 人，乙方（本公司）委派 3 人，董事长由甲方委派； (2) 总理由乙方提名，经项目公司董事会通过后予以聘任； (3) 项目公司借鉴万科公司现有的项目管理部进行实际经营，项目现场以工程人员为主组成； (4) 项目公司在总经理的主持下全面开展日常经营活动，自

	<p>主经营，自负盈亏；</p> <p>(5) 如果董事会决议时出现分歧，自提出议案之日起 90 日仍不能解决时，董事会成员均有权将分歧事项提交项目公司股东会决议；如果股东会在 7 日内未就分歧事项形成决议并予以解决，则启动股东紧急退出程序。</p> <p>(6) 该项目公司由乙方合并财务报表。</p>
合资协议可能对公司不利的条款	无

5、项目经济效益分析

(1) 项目市场状况

本项目所在区域为广州市最近规划的重点居住区，目前地区内房地产供应及成交总体较为平稳，由于 2005 年上半年公布的新政策对本区域销售影响不大，因此当年内供应量和销售量都保持了稳定的增长。成交价格自 2004 年开始有所上升，2005 年全年增幅达到了 15%。此外，由于道路交通的改善、区域内产品类型的升级、旧机场搬迁、和区域内工厂搬迁等原因，该地区房地产业发展前景看好。随着金沙洲居住区规划的逐步落实，项目周边的城市形象和市政配套会逐步完善；而规划的地铁六号线的建成会进一步方便项目居民的出行，为项目带来重大利好。

该项目也是广州市目前出让的最大规模项目。尽管目前项目所在区域内有万科、中海、凯德置地、恒大等众多知名品牌发展商的进驻，使得该区域上进行的竞争非常激烈。但是由于该项目与万科正在销售的四季花城项目相距 4 公里，可以共用营销、管理、配套等资源，可以更好的发挥万科大规模社区规划、开发和管理的优势。

此外，由于项目为政府公开招标项目，所以在政府移交用地后可以快速开工建设，有助于项目资金的回笼。从周边环境上看，本项目具备得天独厚的江景资源，有助于更好发挥万科的产品设计优势；另外，所在地区项目公共市政配套由政府统一规划、统一建设，除少量小区配套外，不需承担片区公共配套建设投资，有利于降低项目成本。

(2) 收益预测

项目	总额 (万元)
销售收入	519,789

营业税及附加	32,383
开发成本	352,753
期间费用	28,349
项目净利润	71,224
项目销售净利率	13.70%
项目投资收益率	18.69%

(三) 佛山禅城区南庄项目

本项目预计总投资 28.0 亿。其中：地价 5.7 亿，建造成本 20.8 亿，期间费用 1.5 亿。拟用本次募集资金投入 9.0 亿元。

1、项目占地情况

本项目地块位于佛山市禅城区南庄镇龙津沙咀头龙津路西侧、纬三路两侧，占地面积 38.3 万平方米，总建筑面积 93.0 万平方米。其中：住宅 78.4 万平方米，商业 2.3 万平方米，公建配套及车位 12.2 万平方米。本项目计划于 2007 年上半年开工。

2、项目资格证件情况

本项目用地由深圳市万科房地产有限公司在佛山市禅城区土地交易中心组织的挂牌竞价中取得，2007 年 2 月深圳市万科房地产有限公司的全资子公司佛山市万科投资有限公司与土地转让方佛山市禅城区南庄土地资源开发公司、广东兴发集团有限公司、广东兴发创新股份有限公司、广东兴发铝业有限公司签署了《国有土地使用权转让合同》，项目其他资格证件将随项目进度陆续办理。

3、项目进度情况

项目计划 2007 年 6 月开工，预计到 2015 年底全部竣工，目前该项目部分地块尚未完成拆迁。

该项目已完成投资 0.7 亿元，主要用于支付项目地价款。募集资金到位后将用于支付项目后续投资及归还募集资金到位前已经投入的自筹资金等。项目资金缺口部分，本公司将通过自有资金、银行借款以及预售收入等途径解决。

4、项目经营模式

本项目由本公司设立的全资子公司佛山市万科投资有限公司进行开发，该公司于 2007 年 1 月成立。

5、项目经济效益分析

(1) 项目市场状况

该项目所在地区南庄的房地产业目前逐步开始产业结构调整和环境整改，房地产业将进入加速发展的阶段。而随着当地居民购买力水平的提升，该项目的市场空间也越来越大。目前南庄镇政府在经济发展规划作出了调整，原有的陶瓷生产企业外迁，并加快发展第三产业。在此基础上，政府更加重视促成该项目的实现。

另外，南庄居民普遍收入较高，购房者一般购买中高档次的楼盘，因此南庄客户中，中高端产品的购买力较强。

该项目的水资源环境优美：远眺西樵山，两面临江，江面宽阔，湿地植被较好，也使得该项目具有一定的景观优势。人们对居住环境的追求，将使环境资源占优势的楼盘成为南庄、禅城等周边区域客户关注的焦点。

(2) 收益预测

项目	总额（万元）
销售收入	424,893
营业税及附加	36,668
开发成本	264,818
期间费用	15,097
项目净利润	72,568
项目销售净利率	17.08%
项目投资收益率	25.92%

(四) 珠海香洲区珠海宾馆项目

本项目预计总投资 16.0 亿。其中：地价 6.7 亿，建造成本 8.1 亿，期间费用 1.2 亿。拟用本次募集资金投入 6.5 亿元。

1、项目占地情况

本项目地块位于珠海市香洲区吉大石景山景区南侧景山路 177 号，占地面积 11.1 万平方米，总建筑面积 28.5 万平方米。其中：住宅 18.1 万平方米，商业 1.7 万平方米，公建配套及车位 4.9 万平方米，酒店 3.8 万平方米。本项目计划于 2007 年下半年开工。

2、项目资格证件情况

本项目用地原由珠海市珠海宾馆投资有限公司以出让方式取得，后该地块为

从珠海市珠海宾馆投资有限公司分立出来的珠海市珠宾置业发展有限公司拥有，并取得 62 份房地产产权证书。本项目是珠海宾馆的改建项目，已取得编号为珠海市[2004]准字第 028 号《建设用地批准书》、[2004]拨字 034 号《建设用地规划许可证》及珠海市规划局珠规建函[2005]482 号《关于珠海宾馆总体改造规划方案初步审查意见的函》，项目的其他资格证件将随项目的开工进度而陆续办理。

3、项目进度情况

项目计划 2007 年 9 月开工，预计到 2010 年底全部竣工，目前该项目地块尚未拆迁。

该项目已完成投资 3.1 亿元，主要用于支付项目地价款。募集资金到位后将用于支付项目后续投资及归还募集资金到位前已经投入的自筹资金等。项目资金缺口部分，本公司将通过自有资金、银行借款以及预售收入等途径解决。

4、项目经营模式

本项目由珠海市珠宾置业发展有限公司进行开发，该公司系由珠海市珠海宾馆投资有限公司分立而来，成立于 2006 年 9 月。本公司目前持有珠海市珠宾置业发展有限公司 95.5% 的股权，其余 3.12% 和 1.38% 的股权分别由天津江胜集团有限公司和珠海鼎基投资集团有限公司持有，但本公司已于 2006 年 12 月与天津江胜集团有限公司和珠海鼎基投资集团有限公司签订股权转让协议，受让上述双方持有珠海市珠宾置业发展有限公司合计 4.5% 的股权。目前股权转让协议正在履行过程中。因此本项目实质上由本公司进行全资开发。

5、项目经济效益分析

(1) 项目市场状况

珠海本地中高端、高端市场容量并不少，而目前珠海真正意义上的高档楼盘，特别是市中心区的高档规模化楼盘供应不足。

吉大区域对整个珠海的中高、高端置业客户群均具强吸引力，珠宾项目位于吉大的核心地段，具备得天独厚的自然条件及城市历史地位，它作为高档项目辐射范围和影响力可以达到最高标准，能吸引珠海本地实力最强的客户，也同样能吸引港澳台商及内地客户购买作为他们在珠海拥有的档次最高的固定居所

2006 年吉大片区销售均价在 5000—9000 元之间，随着片区可开发用地的日益减少，片区居住优越性越来越明显，加上未来几年将有部分海景项目启动，吉

大板块的整体均价将快速提升，利于珠宾项目价格进一步提高。

(2) 收益预测

项目	总额（万元）
销售收入	204,409
营业税及附加	12,878
开发成本	148,040
期间费用	11,528
项目净利润	23,973
项目销售净利率	11.73%
项目投资收益率	15.02%

(五) 杭州西湖区蒋村项目

本项目预计总投资 27.0 亿，其中地价 15.0 亿元，建造成本 10.0 亿元，期间费用 2.0 亿元，拟用本次募集资金投入 7.0 亿元。

1、项目占地情况

本项目地块位于杭州市西湖区蒋村，北接浙江大学紫金港校区，南临西溪国家湿地公园，占地面积 18.2 万平方米，总建筑面积 37.1 万平方米。其中：住宅 29.1 万平方米，商业 1.4 万平方米，公建配套 6.6 万平方米，规划建设大型的生态住宅小区。同时，公司拟在本项目周边地块进行后续的项目拓展。本项目预计于 2007 年上半年开工。

2、项目资格证件情况

本项目用地由本公司全资子公司上海万科房地产集团有限公司与坤和建设集团有限公司联合在杭州市国土资源局挂牌出让土地中取得，2006 年 12 月上海万科房地产集团有限公司、坤和建设集团有限公司共同与杭州市国土资源局签署了杭土合字（2006）181 号《杭州市国有土地使用权出让合同书》，项目其他资格证件将随项目进度陆续办理。

3、项目进度情况

项目计划 2007 年 9 月开工，预计到 2011 年底全部竣工，目前该项目地块尚未拆迁。

该项目已完成投资 2.9 亿元，主要用于支付项目地价款。募集资金到位后将按本公司持股比例用于支付项目后续地价款、政府规费等。项目资金缺口部分，

本公司将通过自有资金、银行借款以及预售收入等途径解决。

4、项目经营模式

本项目将采取由上海万科房地产集团有限公司与坤和建设集团有限公司合资成立项目公司的方式进行合作开发，项目公司名称为杭州万坤置业有限公司，注册资本为 3.5 亿元，成立时间为 2007 年 3 月 20 日。

根据上海万科房地产集团有限公司与坤和建设集团有限公司签署的《杭州西湖区蒋村新区地块合资开发协议》，上海万科房地产集团有限公司在项目公司中持股比例为 51%，坤和建设集团有限公司持股比例为 49%，合资双方按股权比例提供项目开发资金和享受项目投资收益。此外，上海万科房地产集团有限公司将担任项目公司的管理人，并且同意项目公司使用万科品牌。因此，本公司拥有本项目的实质控制权。

合作方坤和建设集团有限公司的基本情况如下：

合作方名称	坤和建设集团有限公司
合作方持股比例	49%
合作方注册资本	1.22 亿元
法人代表	李宝库
注册地址	杭州市西湖区西溪路 128 号
经营范围	房地产开发、经营
合作方主要股东	李宝库、王慧敏
与本公司是否存在关联关系	否
合作方出资方式	货币出资
合资协议主要条款	(1) 董事会成员 5 人，甲方（本公司）委派 3 人，乙方（坤和建设）委派 2 人，董事长由甲方委派； (2) 项目公司经营管理团队由甲方委派，乙方不向项目公司委派经营管理人员； (3) 甲方同意出任项目公司的项目管理人，并同意项目公司使用万科品牌。
合资协议可能对公司不利的条款	无

5、项目经济效益分析

(1) 项目市场状况

该项目位于和谐杭州示范区的核心区域，南邻西溪国家湿地公园，北接浙江

大学新校区西区。项目所在的蒋村商住区可以分为三个区域：老蒋村板块、三墩板块和文教板块、新蒋村板块（本项目所处区域）。

老蒋村板块的开发始于上世纪 90 年代初，目前已基本结束，只剩下个别配套项目还在为这个区域作补充建设。整个蒋村商住区是杭州中高档商品住宅最为集中的区域，平均房价为 10,000 元/平方米左右。

随着老蒋村的开发完毕和文一西路的通车，更靠近西溪湿地的新蒋村板块开发潜力开始体现出来，这里有更好的自然环境，且经过了老蒋村开发建设的实践经验积累，规划起点更高，又能接受浙江大学主校区的人文影响，是杭州下一片开发的热土。

该项目拥有优厚的环境和地理优势，将建设成为和谐杭州示范区核心区块的配套服务中心和“新水乡”式的中高档住宅区。

随着新蒋村板块的启动，后续供应量将重新回升，预计将形成供销两旺局面。

（2）收益预测

项目	总额（万元）
销售收入	365,376
营业税及附加	34,624
开发成本	250,594
期间费用	19,632
项目净利润	36,963
项目销售净利率	10.12%
项目投资收益率	13.68%

（六）杭州余杭区良渚项目

本项目预计总投资 133.5 亿，其中地价 38.0 亿元，建造成本 90.0 亿元，期间费用 5.5 亿元。拟用本次募集资金投入 17.0 亿元。

1、项目占地情况

本项目地块位于杭州市余杭区良渚镇，占地面积 335.4 万平方米，建筑面积 254.8 万平方米。其中：住宅 163.4 万平方米，公建配套（包含商业及旅游物业）44.7 万平方米，车位 46.7 万平方米。拟建成大型的商住及旅游一体的人文社区。目前项目在建面积计 22.1 万平方米，本项目下一期将于 2007 年下半年开工。

2、项目资格证件情况

本项目用地由浙江万科南都房地产有限公司（原名浙江南都房产集团有限公司）于 2000 年 10 月与杭州市余杭区（原余杭市）良渚镇人民政府签署《中国良渚文化村旅游项目建设协议书》，以协议出让方式取得。

本项目以良渚夕阳红大院、良渚五环花园、万国建筑博览园、良渚地球村、江南民居风情园、林鹭山庄（原良渚生态居住园）以及中国良渚文化旅游园七个子项目名义取得立项批复。

2002 年至 2005 年浙江万科南都房地产有限公司及其下属全资子公司分期取得本项目内各地块的土地证，共取得 17 份国有土地使用证。公司按照取得的国有土地使用证将良渚项目再细分为 17 个项目，分别由本公司全资子公司浙江万科南都、浙江南都置业股份有限公司、杭州良渚文化村开发有限公司、杭州林庐房地产开发有限公司、杭州长源旅游发展有限公司负责开发。

本项目开发的具体情况如下表：

序号	子项目名称	开发项目名称	项目公司名称
1	良渚夕阳红大院	良渚大雄文化旅游园	浙江万科南都 房地产有限公司
		白鹭郡二期	
		白鹭郡四期北区	
2	浙江良渚五环花园	竹径茶语	浙江南都置业 股份有限公司
		阳光天际	
3	中国良渚万国建筑博览园		
4	地球村	白鹭郡生态旅游园	杭州良渚文化村 开发有限公司
		白鹭郡四期南区	
		劝学里	
5	江南民居风情园	金色水岸	
		绿野花语西	
6	林鹭山庄	白鹭郡北区	杭州林庐房地 产有限公司
		白鹭郡三期	
		生态旅游度假营	
7	中国良渚文化旅游园	国际度假村	杭州长源旅 游发展有限公 司
		圣地公园	
		玉鸟流苏	

目前本项目取得了(2001)01518004 号、(2001)01518026 号、(2001)01518028 号、(2001) 01518027 号、(2001) 01518030 号、(2001) 01518029 号、(2001)

01518025 号共计 7 份《建设用地规划许可证》，此外，还取得了 15 份《建设工程规划许可证》、29 份《建筑工程施工许可证》，以及 7 份《商品房预售证》，项目的其他资格证件将随项目进度而陆续办理。

3、项目进度情况

项目已经开工，预计到 2020 年底全部竣工，目前该项目部分楼栋已竣工，竣工面积占整个项目面积的 8%。

该项目已完成投资 19.5 亿元，主要用于支付项目地价款、建设工程款。募集资金到位后将用于支付项目后续投资款。项目资金缺口部分，本公司将通过自有资金、银行借款以及预售收入等途径解决。

4、项目经营模式

本项目由浙江万科南都房地产有限公司及其下属全资子公司进行开发。

2005 年 3 月，本公司与上海中桥基建（集团）股份有限公司签署协议，受让其持有浙江万科南都房地产有限公司 20%的股权；2006 年 8 月，本公司与上海中桥基建（集团）股份有限公司、上海南都实业投资有限公司签署了分别受让浙江万科南都房地产有限公司 35%和 25%股权的协议；2007 年 3 月，本公司继续受让上海中桥基建（集团）股份有限公司持有的浙江万科南都剩余 20%的股权。目前，浙江万科南都 100%的股权已全部过户到本公司名下。因此，本项目由本公司进行全资开发。

5、项目经济效益分析

（1）项目市场状况

本项目位于著名的良渚文化发源地——良渚镇，距杭州市中心 18 公里，距离良渚遗址保护区 2 公里，是我国第一个多种功能复合的原创性近郊小镇。当杭州市“一主三副六大组团”的城市规划开始贯彻实施时，良渚文化村顺应近郊发展趋势，以超前的规划和配套吸引不同阶层的人群关注。

本项目的文化旅游主要由良渚圣地公园（含新馆）、良渚国际度假酒店及“玉鸟流苏”文化休闲街区三大工程组成的旅游核心区块和“阳光天际”、“竹径茶语”、“白鹭郡”、“劝学里”、“绿野花雨”、“金色水岸”等当代风情主题村落共同构成，总占地约 335.4 万平方米，公建项目有与浙一医院合建的国际体检中心和杭州外良渚中学。通过复合式开发，良渚项目能有效地带动区域复兴

和经济发展。

(2) 收益预测

项目	总额(万元)
销售收入	1,858,207
营业税及附加	229,831
开发成本	1,279,530
期间费用	55,746
项目净利润	191,280
项目销售净利率	10.29%
项目投资收益率	14.33%

(七) 宁波鄞州区金色水岸项目

本项目预计总投资 23.6 亿。其中：地价 7.3 亿，建造成本 15.0 亿，期间费用 1.3 亿，拟用本次募集资金投入 17.0 亿元。

1、项目占地情况

本项目地块位于宁波市鄞州区钟公庙街道庙堰村，占地面积 19.0 万平方米，总建筑面积 39.6 万平方米。其中：住宅 30.2 万平方米，商业 0.4 万平方米，公建配套及车位 9.0 万平方米，拟建成大型住宅小区。本项目预计于 2007 年上半年开工。

2、项目资格证件情况

本项目用地由上海万科房地产集团有限公司于 2006 年 8 月挂牌竞得，2006 年 11 月由上海万科房地产集团有限公司设立的全资子公司宁波万科房地产开发有限公司与宁波市国土资源局签署了鄞土挂[2006]第 21 号《国有土地使用权出让合同》。2006 年 10 月本项目进行了项目备案，编号为鄞发改备[2006]241 号。目前本项目已经取得了编号为[2006]浙规(地)证 0260037 号《建设用地规划许可证》、编号为[2007]浙规(建)证 0260009 号《建设工程规划许可证》、编号为 330227200703090101 和 330227200703090201 的《建筑工程施工许可证》、编号为甬鄞国用(2007)第 14-05037 号《国有土地使用证》。

3、项目进度情况

项目计划 2007 年 3 月开工，预计到 2010 年底全部竣工，目前该项目地块已经完成“七通一平”。

该项目已完成投资 1.9 亿元，主要用于支付项目地价款。募集资金到位后将

用于支付项目后续投资款。项目资金缺口部分，本公司将通过自有资金、银行借款以及预售收入等途径解决。

4、项目经营模式

本项目由本公司全资子公司宁波万科房地产开发有限公司进行开发，该公司设立于 2006 年 9 月。

5、项目经济效益分析

(1) 项目市场状况

鄞州中心区板块总体规划良好、道路配套完善。项目占地 19.0 万平方米，总建筑面积 39.6 万平方米，并且项目的东南部都有预留居住用地可推出，具备开发大中型住宅项目的潜力。

该项目北有道路绿化带，西有奉化江及沿江绿化带，南有自然生态河流，具有较好的生态景观优势。

该项目周边有鄞州区政府、雅戈尔集团工厂机构，虽然目前整个区域居住、办公人气尚显不足，但借助整个城市居住向南的大势和鄞州中心区内“南部商务区”的启动建设、万达商圈的聚集作用，该区域板块将逐渐成熟。

(2) 收益预测

项目	总额(万元)
销售收入	307,389
营业税及附加	18,751
开发成本	223,342
期间费用	12,910
项目净利润	35,099
项目销售净利率	11.42%
项目投资收益率	14.86%

(八) 上海浦东五街坊项目

本项目预计总投资 13.3 亿。其中：地价 7.2 亿，建造成本 5.4 亿，期间费用 0.7 亿。拟用本次募集资金投入 12.0 亿元。

1、项目占地情况

本项目地块位于上海浦东新区三林镇（杨思）（具体为云台路以东、高清路以南、东明路以西、杨南路以北），占地面积 12.1 万平方米，总建筑面积 13.0

万平方米。其中：住宅 9.8 万平方米，商业 1.0 万平方米，公建配套及车位 2.2 万平方米。本项目预计于 2007 年下半年开工。

2、项目资格证件情况

本项目用地由上海恒大房产有限公司与上海市浦东新区建设局签署的沪浦（2004）出让合同第 101 号《上海市国有土地使用权出让合同》取得。2004 年 6 月，本项目取得了浦计农建[2004]031 号立项批复。目前本项目取得了沪浦规交镇地[2004]031 号的《建设用地规划许可证》，其他资格证件将随项目的开工进度而陆续办理。

3、项目进度情况

项目计划 2007 年 9 月开工，预计到 2009 年底全部竣工，目前该项目地块尚未完成拆迁。

该项目已完成投资 0.8 亿元，主要用于支付项目地价款。募集资金到位后将用于支付项目后续投资款。项目资金缺口部分，本公司将通过自有资金、银行借款以及预售收入等途径解决。

4、项目经营模式

本项目由上海恒大房产股份有限公司进行开发，本公司 2006 年 12 月与上海恒大（集团）有限公司、上海吉鑫置业发展有限公司签订合作协议，受让上海恒大（集团）有限公司持有上海恒大房产股份有限公司 99.787% 的股权（目前 59% 的股权已经完成过户手续，其余股权正在办理过户手续）。少数股东持有 0.213% 股份，但不参与本项目的经营开发，其应得收益由原股权转让方补偿，因此本公司实质享有本项目的全部收益权及经营管理权。

5、项目经济效益分析

（1）项目市场状况

本项目位于浦东中环线内，与市中心主要商务区、陆家嘴 CBD、浦东金桥、张江都保持非常便捷的交通连接。作为浦东最先开发的区域之一，项目周边生活配套已经相当成熟，轨道和道路交通也极为便利。区域内累计可供应住宅量约 188.7 万平方米，年均供应量预测约 60 万平方米左右。至 2009 年如果没有新土地出让，住宅供应将逐年萎缩。因此区域整体供小于求的局面将有利于未来本项目的后期销售。

(2) 收益预测

项目	总额(万元)
销售收入	163,288
营业税及附加	10,205
开发成本	125,874
期间费用	7,347
项目净利润	16,883
项目销售净利率	10.34%
项目投资收益率	12.67%

(九) 上海浦东中林项目

本项目预计总投资 7.4 亿。其中：地价 3.1 亿，建造成本 3.9 亿，期间费用 0.4 亿，拟用本次募集资金投入 7.0 亿元。

1、项目占地情况

本项目地块位于上海浦东新区三林镇金光村 42/2、42/3 丘（位于环林西路以东、三林路以南、金谊河以西、池河路以北），占地面积 5.5 万平方米，总建筑面积 9.6 万平方米。其中：住宅 8.3 万平方米，商业 0.3 万平方米，公建配套及车位 1.0 万平方米。本项目预计于 2007 年中期开工。

2、项目资格证件情况

本项目用地由上海中林置业发展有限公司与上海市浦东新区建设局签署的沪浦（2005）出让合同补字第 059 号《上海市国有土地使用权出让合同》取得，上海中林置业发展有限公司取得本项目相应的土地使用权，并取得了沪房地浦字（2006）第 074389 号《上海市房地产权证》和沪房地浦字（2006）第 074390 号《上海市房地产权证》。2004 年 6 月，本项目取得了沪浦计投[2004]190 号文立项批复，2006 年 5 月沪浦发改投[2006]330 号文对项目建设内容进行了调整。

3、项目进度情况

项目计划 2007 年 6 月开工，预计到 2008 年底全部竣工，目前该项目地块已经完成“七通一平”。

该项目已完成投资 0.4 亿元，主要用于支付项目地价款。募集资金到位后将用于支付项目后续投资款。项目资金缺口部分，本公司将通过自有资金、银行借款以及预售收入等途径解决。

4、项目经营模式

本项目由上海中林置业发展有限公司进行开发，本公司持有上海中林置业发展有限公司权益 99.88%。

上海中林置业发展有限公司原股东为上海恒大房产股份有限公司（持股比例 55%）和上海吉鑫置业发展有限公司（持股比例 45%），在 2007 年 1 月本公司受让上海吉鑫置业发展有限公司持有上海中林置业发展有限公司 45% 股权，同时因受让上海恒大（集团）有限公司、上海吉鑫置业发展有限公司持有上海恒大房产股份有限公司 99.787% 的股权而间接持有上海中林置业发展有限公司 54.88% 的股权，因此本公司合计持有上海中林置业发展有限公司 99.88% 的股权（目前上海吉鑫置业发展有限公司持有的 45% 的股权正在办理过户到本公司名下的手续）。少数股东持有 0.12% 股权，但不参与本项目的经营开发，其应得收益由原项目转让方补偿，因此本公司实质享有本项目的全部收益权及经营管理权。

5、项目经济效益分析

（1）项目市场状况

关于本项目所处区域的市场状况，请参见对上海浦东中林项目所处区域的市场状况分析。

（2）收益预测

项目	总额(万元)
销售收入	97,092
营业税及附加	6,069
开发成本	69,585
期间费用	4,369
项目净利润	14,509
项目销售净利率	14.94%
项目投资收益率	19.62%

（十）南京白下区安品街项目

本项目预计总投资 7.9 亿。其中：地价 4.2 亿，建造成本 3.3 亿，期间费用 0.4 亿。拟用本次募集资金投入 6.5 亿元。

1、项目占地情况

本项目地块位于南京市白下区安品街，占地面积 3.5 万平方米，总建筑面积 7.3 万平方米。其中：住宅 5.5 万平方米，商业 0.1 万平方米，公建配套及车位 1.7 万平方米。本项目预计于 2007 年中期开工。

2、项目资格证件情况

本项目用地系南京建邺房地产开发有限公司通过挂牌方式取得，并于 2005 年 3 月与南京市国土资源局签署了宁国土资让合[2005]58 号《国有土地使用权出让合同》。根据南京市国土资源局宁国土资[2007]15 号文，地块受让方变更为南京恒越置业有限公司。本项目已取得南京市[2006]宁地管字第 028 号《建设用地批准书》，其他资格证件将随项目的开工进度陆续办理。

3、项目进度情况

项目计划 2007 年 6 月开工，预计到 2008 年底全部竣工，目前该项目地块已经完成“七通一平”。

该项目刚签署协议取得，尚未进行投资。募集资金到位后将用于支付项目后续投资及归还募集资金到位前已经投入的自筹资金等。项目资金缺口部分，本公司将通过自有资金、银行借款以及预售收入等途径解决。

4、项目经营模式

本项目由本公司全资子公司南京万科置业有限公司与南京建邺房地产开发有限公司合资成立南京恒越置业有限公司进行开发。目前本公司持有南京恒越置业有限公司 49% 的股权，但根据项目公司章程约定，本公司享有项目全部的收益权及经营管理权，因此项目由本公司进行实质性全资开发。

5、项目经济效益分析

(1) 项目市场状况

该项目为老城区内位置的纯居住用地，周边交通便利、生活配套十分成熟，距离新街口核心区 1.6 公里，距离夫子庙核心区 1.8 公里，距离地铁 1 号线张府园车站 0.9 公里，属于城中、新街口区域稀缺的土地资源，具有不可替代性。

目前，南京城中心房地产市场成交价格持续上涨，需求主力价格段上移，城中市场 140 平方米以上户型及总价 200 万以上产品供不应求。

另外，该项目西侧仓巷步行街的拆迁、建设即将启动，将有效改善周边环境。项目周边已形成高端居住氛围，未来可依托新街口中央商业区版块优势，深挖高端客户市场需求，快速建立品牌形象。

(2) 收益预测

项目	总额(万元)
销售收入	107,808

营业税及附加	8,918
开发成本	75,623
期间费用	3,812
项目净利润	13,035
项目销售净利率	12.09%
项目投资收益率	16.41%

（十一）南京下关区黄家圩项目

本项目预计总投资 4.2 亿。其中：地价 1.9 亿，建造成本 2.0 亿，期间费用 0.3 亿。拟用本次募集资金投入 4.0 亿元。

1、项目占地情况

本项目地块位于南京市下关区黄家圩 41-1 号，占地面积 2.7 万平方米，总建筑面积 5.0 万平方米。其中：住宅 3.6 万平方米，商业 0.1 万平方米，公建配套及车位 1.3 万平方米。本项目预计于 2007 年下半年开工。

2、项目资格证件情况

本项目用地系由本公司全资子公司上海华欧房地产有限公司通过公开竞买方式取得，2007 年 2 月上海华欧房地产有限公司与南京市国土资源局签署了宁国土资让合[2007]51 号《国有土地使用权出让合同》，项目其他资格证件将随项目进度陆续办理。

3、项目进度情况

项目计划 2007 年 9 月开工，预计到 2008 年底全部竣工，目前该项目地块尚未开始拆迁。

该项目已完成投资 0.2 亿元，主要用于支付项目地价款。募集资金到位后将用于支付项目后续投资及归还募集资金到位前已经投入的自筹资金等。项目资金缺口部分，本公司将通过自有资金、银行借款以及预售收入等途径解决。

4、项目经营模式

本项目由本公司全资子公司上海华欧房地产有限公司进行开发，该公司成立于 2002 年 2 月。

5、项目经济效益分析

（1）项目市场状况

该项目位于南京市城北板块环老城范围，项目紧邻红山森林动物园，深入红山腹地，两面环山，自然景观较佳，具备高端项目潜质。

另外，该项距离地铁一号线红山森林动物园站、南京车站站均 400 米左右。交通快速便捷、配套成熟，区位价值高，属于主城区内稀缺土地资源。目前，项目周边缺乏高品质住宅，加之区域内旺盛的需求，地铁一号线带来的城北区域发展和项目价值提升将逐步显现，将为项目带来更丰富的市场机会。

(2) 收益预测

项目	总额(万元)
销售收入	77,436
营业税及附加	11,317
开发成本	39,814
期间费用	2,560
项目净利润	15,909
项目销售净利率	20.54%
项目投资收益率	37.54%

第九节 历次募集资金运用

一、近 5 年内募集资金运用的基本情况

至 2006 年 12 月 31 日止，本公司前 5 年来共募集资金 3 次，包括：2002 年 6 月向社会公开发行人民币 15 亿元的可转换公司债券，2004 年 9 月向社会公开发行人民币 19.9 亿元可转换公司债券，以及 2006 年 12 月非公开发行 4 亿股 A 股股票。

（一）2002 年发行可转换债券的募集资金运用基本情况

经中国证监会证监发行字[2002]52 号文件核准，本公司于 2002 年 6 月 13 日向社会公开发行人民币 15 亿元的可转换公司债券，发行数量 1500 万张，面值 100 元/张，发行价格 100 元/张，募集资金人民币 150,000 万元。上述募集资金已于 2002 年 6 月 20 日全部汇入本公司在中国银行深圳分行的银行账户，并已经深圳南方民和会计师事务所审验。

至 2006 年 12 月 31 日，该次募集资金已经全部使用完毕，投资效益良好，基本情况如下：

投资项目	承诺投资金额（万元）	至 2006 年 12 月 31 日 完成投资金额（万元）
深圳四季花城二区	25,000	25,000
深圳金域蓝湾	40,000	40,000
上海假日风景	30,000	30,000
北京青青花园	30,000	30,000
成都城市花园	25,000	25,000
合计	150,000	150,000

（二）2004 年发行可转换债券的募集资金运用基本情况

经中国证监会证监发行字 [2004] 151 号文核准，本公司于 2004 年 9 月 24 日向社会公开发行 1990 万张可转换公司债券，每张面值人民币 100 元，发行总额 19.9 亿元，扣除发行费用后实际募集资金为 195,289 万元。该次募集资金已于 2004 年 9 月 30 日全部汇入了公司在中国农业银行深圳罗湖支行账号为 41001200040019700 的银行账户，并由深圳南方民和会计师事务所对募集资金到位情况进行了验证，出具了深南验字（2004）第 118 号《验资报告》。

至 2006 年 12 月 31 日，该次募集资金使用基本情况如下：

投资项目	承诺投资金额（万元）	至 2006 年 12 月 31 日 完成投资金额（万元）
深圳万科城项目 (原“深圳坂雪岗项目”)	40,000	40,000
广州四季花城项目	40,000	40,000
上海朗润园项目	40,000	40,000
上海七宝镇 53#地块	20,000	9,225
南京光明城市	30,000	30,000
武汉城市花园	25,289	25,289
合计	195,289	184,501

至 2006 年 12 月 31 日，除拟投入上海七宝镇 53# 地块的 10,775 万元募集资金尚未使用以外，其他项目募集资金承诺投资金额均已全部使用完毕。

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

（三）2006 年非公开发行 A 股的募集资金运用基本情况

经中国证监会证监发行字[2006]150 号文件批复核准，本公司于 2006 年 12 月 13 日向特定对象非公开发行 A 股股票，发行股票数量 40,000 万股（面值人民币 1 元/股），发行价格人民币 10.5 元/股，募集资金人民币 420,000 万元，扣除发行费用后该次发行募集资金净额为 419,670 万元。上述募集资金已于 2006 年 12 月 19 日全部汇入了本公司在中国建设银行深圳黄贝岭支行账号为 44201504200059338668 的银行账户，深圳大华天诚会计师事务所对该次发行进行了验资，并出具了“深华（2006）验字 108 号”《验资报告》。

截至 2006 年 12 月 31 日止，该次募集资金按照募集说明书使用了人民币 196,481 万元，占该次募集资金净额人民币 419,670 万元的 46.82%，余额人民币 223,189 万元将随着项目的后续开发全部投入。募集资金使用的具体情况请参照本节“二、前次募集资金实际使用情况”。

二、前次募集资金实际使用情况

（一）截止 2006 年 12 月 31 日前次募集资金实际使用情况表

截至 2006 年 12 月 31 日止，前次募集资金的实际使用情况与本公司《2006 年度非公开发行 A 股股票发行情况报告书》（以下简称“发行报告书”）中关于募集资金承诺使用情况比较如下：

单位：万元

投资项目	发行报告中承诺使用情况		至 2006 年 12 月 31 日募集资金实际使用情况		
	承诺投资金额	预测投资收益率	完成投资金额	已结算部分投资收益率	项目工程进度（注）
厦门金域蓝湾项目 （原厦门吕岭路项目）	75,000	14.93%	59,650	-	3%
佛山南海桂城金御华府项目 （原名 A7 项目或凯旋城项目）	75,000	10.76%	25,360	-	1.60%
北京顺义四季花城项目	55,000	10.00%	30,699	13%	26.65%
杭州江干区万科魅力之城项目 （原九堡项目）	50,000	13.20%	21,285	-	5%
佛山顺德新城区项目	50,000	12.30%	14,422	22%	13%
武汉金色家园项目 （原京汉大道项目）	50,000	12.50%	21,471	-	3%
上海吴泾镇锦川项目	35,000	11.60%	6,091	-	-
成都金牛区加州湾项目 （沙湾项目）	30,000	12.20%	17,503	-	44%
合计	420,000	-	196,481	-	-

注：个别投资项目以分期形式进行，并按分期计算进度。分期的工程进度以项目已投入成本占项目预计总成本的百分比计算，整体项目工程进度以各分期项目的工程进度按各分期项目的建筑面积加权平均计算。

（二）前次募集资金的项目进度说明

目前，前次募集资金投向项目的工程进度正在按照计划进行，具体情况如下：

序号	投资项目	项目进度情况
1	厦门金域蓝湾项目 （原厦门吕岭路项目）	已于 2006 年 12 月开工，预计首期于 2007 年 12 月竣工验收
2	佛山南海桂城金御华府项目（原名 A7 项目或凯旋城项目）	已于 2006 年 9 月开工，预计首期于 2008 年 1 月竣工验收
3	北京顺义四季花城项目	已于 2006 年 3 月开工，首期于 2006 年 12 月竣工验收
4	杭州江干区万科魅力之城项目	已于 2007 年 1 月开工，预计首期于 2008 年 5

	(原九堡项目)	月竣工验收
5	佛山顺德新城区项目	已于 2006 年 7 月开工, 预计首期于 2007 年 12 月竣工验收
6	武汉金色家园项目 (原京汉大道项目)	已于 2006 年 9 月开工, 预计首期于 2007 年 12 月竣工验收
7	上海吴泾镇锦川项目	已于 2007 年 3 月开工, 预计首期于 2007 年 12 月竣工验收
8	成都金牛区加州湾项目 (原沙湾项目)	已于 2006 年 3 月开工, 预计于 2007 年 12 月竣工验收

(三) 注册会计师对前次募集资金使用情况的结论性意见

毕马威华振会计师事务所对公司截止 2006 年 12 月 31 日前次募集资金投入使用情况进行了审核, 并于 2007 年 3 月 16 日出具了编号为 KPMG-C (2007) OR No.0002 的《万科企业股份有限公司前次募集资金使用情况审核报告》, 该报告的结论性意见为: “贵公司募集资金的实际使用情况与贵公司董事会关于前次募集资金使用情况的说明, 贵公司非公开发行股票募集说明书中关于募集资金项目承诺使用情况、以及与贵公司二零零六年年报披露的相关内容一致, 所披露的承诺投资金额、完成投资金额和根据贵公司董事会的说明中注释 9 所描述基础计算的已结算部分投资收益率, 与实际情况基本相符。”

(四) 截止 2007 年 5 月 31 日前次募集资金实际使用情况表

截至 2007 年 5 月 31 日, 前次募集资金的实际使用情况与发行报告中关于募集资金承诺使用情况比较如下:

单位: 万元

投资项目	发行报告中承诺使用情况		募集资金实际使用情况		
	承诺投资金额	预测投资收益率	截止 2007 年 5 月 31 日止情况		
			完成投资金额	已结算部分投资收益率	项目进度
厦门金域蓝湾项目(原厦门吕岭路项目)	75,000	14.93%	64,557	-	26.3%
佛山南海桂城金御华府项目(原名 A7 项目或凯旋城项目)	75,000	10.76%	47,595	-	12.7%
北京顺义四季花城项目	55,000	10.00%	36,524	11%	34%

杭州江干区万科魅力之城项目（原九堡项目）	50,000	13.20%	44,123	-	10.7%
佛山顺德新城区项目	50,000	12.30%	27,451	19%	18%
武汉金色家园项目（原京汉大道项目）	50,000	12.50%	25,889	-	8%
上海吴泾镇锦川项目	35,000	11.60%	18,085	-	33%
成都金牛区加州湾项目（沙湾项目）	30,000	12.20%	23,405	-	57%
合计	420,000	-	287,629	-	

第十节 董事及有关中介机构声明

发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事承诺本招股意向书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。



王石
(董事长)

宋林



郁亮
(总经理)



陈志裕

王印



肖莉

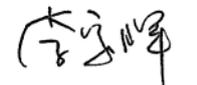
蒋伟



孙建一



李志荣



李家晖



徐林倩丽

第十节 董事及其有关中介机构声明

公司董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事、高级管理人员承诺本招股意向书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

本公司董事：



王石
(董事长)

宋林

郁亮
(总经理)

陈志裕



蒋伟

王印



孙建一

肖莉

李志荣

李家辉

徐林倩丽

本公司全体监事承诺本招股意向书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。



丁福源



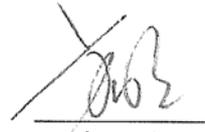
张 力

方 明

本公司监事：

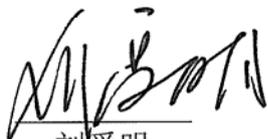
丁福源

张 力



方 明

本公司全体高级管理人员承诺本招股意向书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。



刘爱明

丁长峰

解冻

张纪文

莫军

徐洪舸

王文金



万科企业股份有限公司

2007年8月14日

本公司全体高级管理人员承诺本招股意向书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

刘爱明

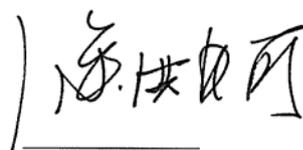
丁长峰

解冻

张纪文

莫军

徐洪舸



王文金



万科企业股份有限公司

2007年8月14日

本公司全体高级管理人员承诺本招股意向书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

刘爱明

丁长峰

解冻



张纪文



莫军

徐洪舸

王文金



万科企业股份有限公司

2007年8月14日

本公司全体高级管理人员承诺本招股意向书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

刘爱明



丁长峰

解冻

张纪文

莫军

徐洪舸



王文金



万科企业股份有限公司

2007年8月14日

本公司全体高级管理人员承诺本招股意向书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

刘爱明

丁长峰



解冻

张纪文

莫 军

徐洪舸

王文金



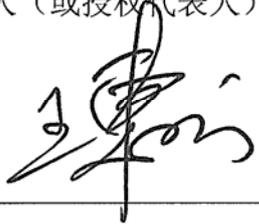
万科企业股份有限公司

2007年8月14日

保荐机构（主承销商）声明

本公司已对招股意向书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

法定代表人（或授权代表人）：



王东明

保荐代表人：



项目主办人：



发行人律师声明

本所及签字的律师已阅读招股意向书及其摘要，确认招股意向书及其摘要与本所出具的法律意见书和律师工作报告不存在矛盾。本所及签字的律师对发行人在招股意向书及其摘要中引用的法律意见书和律师工作报告的内容无异议，确认招股意向书不致因所引用内容出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。



广东信达律师事务所

负责人：

许晓光

许晓光

签字律师：

麻云燕

麻云燕

毕敬

毕敬

二〇〇七年 8 月 14 日



KPMG Huazhen
8th Floor, Tower E2
Oriental Plaza
1 East Chang An Avenue
Beijing 100738, China

毕马威华振
会计师事务所
中国北京东长安街1号
东方广场东2座8层
邮政编码: 100738

Telephone 电话
Fax 传真
Internet 网址

+86 (10) 8508 5000
+86 (10) 8518 5111
www.kpmg.com.cn

会计师事务所声明

本所及签字注册会计师已阅读随函所附的增发招股意向书及其摘要节选中注明的(即标注 A 或 B 的数据)引用经本所审计的 2004、2005 及 2006 年度的财务报表的有关数据,并对标注 A 或 B 的数据分别执行了如附件一所示的程序,以确认所附节选中引用的经本所审计的 2004、2005 及 2006 年度的财务报表有关数据与经本所审计的财务报表相关内容无矛盾之处。我们不会对增发招股意向书及其摘要引述的财务报表的内容选择及列示发表意见,我们也不会对增发招股意向书及其摘要引述的财务报表内容的完整性发表意见。

本所及签字注册会计师确认随函所附的增发招股意向书及其摘要节选中注明的引用经本所审计的 2004、2005 及 2006 年度的财务报表的有关数据与经本所审计的财务报表相关内容无矛盾之处。



会计师事务所负责人

中国注册会计师

李婉薇



彭菁



2007年 8月 14日

附件一 商定程序

附件二 增发招股意向书及其摘要节选

附件一：商定程序

我们对标注 A 或 B 的数据分别执行如下程序，并将结果报告如下：

- A. 将增发招股意向书及其摘要引用的财务报表的有关数据与 2004、2005 及 2006 年度本所审计的财务报表相关内容比较，未发现差异；
- B. 用 2004、2005 及 2006 年度经本所审计的财务报表的有关数据重新计算增发招股意向书及其摘要中有关数据的金额和比率，未发现差异。

第十一节 备查文件

除本招股意向书披露的资料外，公司将整套发行申请文件及其他相关文件作为备查文件，供投资者查阅。有关备查文件目录如下：

- （一）公司最近三年的财务报告及审计报告；
- （二）保荐机构出具的发行保荐书；
- （三）法律意见书和律师工作报告；
- （四）注册会计师关于本次募集资金使用情况的专项报告；
- （五）其他与本次发行有关的重要文件。

自增发招股意向书公告之日起，投资者可至发行人、保荐机构依据查阅增发招股意向书全文及备查文件，亦可访问巨潮资讯网（<http://www.cninfo.com.cn>）或公司网站（<http://www.vanke.com>）查阅部分相关文件。