

股票简称：万科 A 万科 B 股票代码：000002 200002 公告编号：<万>2004034



万科企业股份有限公司 发行 19.90 亿元可转换公司债券路演公告

经中国证券监督管理委员会证监发行字【2004】151 号文核准，万科企业股份有限公司（以下简称“发行人”）将公开发行 19.90 亿元可转换公司债券。

为便于投资者了解发行人的基本情况和本次发行的有关情况，发行人和保荐机构（主承销商）定于 2004 年 9 月 23 日（星期四）举行网上路演。

1、网上路演网址：全景网络（<http://www.p5w.net>）；

链接网站：牛网（www.newone.com.cn）；

2、网上路演时间：2004 年 9 月 23 日 9:00 - 13:00；

3、网上路演参加人员：发行人高级管理人员及保荐机构（主承销商）相关人员。

本次发行的《募集说明书摘要》和《发行公告》于 2004 年 9 月 22 日刊登在《中国证券报》、《证券时报》和《上海证券报》，投资者亦可到下述网址查询募集说明书全文及有关本次发行的相关资料：<http://www.cninfo.com.cn>，敬请广大投资者关注。

万科企业股份有限公司
二〇〇四年九月二十二日

万科企业股份有限公司 可转换公司债券募集说明书

发 行 人：万科企业股份有限公司

股票简称：万科 A 万科 B

股票代码：000002 200002

注册地址：中国深圳市福田区梅林路
63 号万科建筑研究中心

保荐机构（主承销商）



注册地址：中国深圳福田区益田路江苏大厦 A 座 38—45 层

募集说明书公告时间：二零零四年九月二十一日

万科企业股份有限公司可转换公司债券募集说明书

特别风险提示

公司特别提醒投资者注意“风险因素”中的下列风险：

1、截止 2003 年 12 月 31 日，公司第一大股东——华润股份有限公司及其关联公司共持有公司股份 190,298,554 股（占公司总股本的 13.64%）、公司前次发行的可转换公司债券 229,542,000 元（按目前的转股价格 5.85/股计算，可转换为 39,237,948 股公司股份），两者合计华润股份有限公司持有公司股份的比例为 15.13%（该比例=华润股份有限公司持有的公司股份总数 + 华润股份有限公司持有的公司前次发行的可转换公司债券数可转换的股份数）/（公司已发行股份总数 + 公司前次发行的可转换公司债券可转换的股份总数）；截止 2004 年 6 月 30 日，华润股份有限公司及其关联公司共持有公司股份 344,304,753 股，占公司总股本的 15.14%。公司股权集中度相对较低，因此存在公司主要股东可能变更而引起管理层、管理制度、管理政策不稳定的风险。

2、公司第一大股东华润股份的关联公司——华润置地及其下属公司与公司在国内住宅开发业务方面存在着同业竞争。2002 年以前，华润置地在国内的房地产开发主要通过其控股子公司——华润置地北京公司进行。2002 年，华润置地根据发展的需要，调整经营战略，开始了以北京市场为重点，向全国市场开拓的战略。因此，从华润置地的发展战略来看，与本公司存在在同一行业内争取客户资源的竞争，且该同业竞争将随着华润置地房地产业务的跨地域扩张而继续扩大。

3、截止 2003 年 12 月 31 日，公司控股子公司为购房者提供的累计银行按揭贷款担保余额为人民币 46.6 亿元，其中阶段担保金额约为人民币 24.8 亿元，全程担保金额约为人民币 21.8 亿元；截止 2004 年 6 月 30 日，公司控股子公司为购房者提供的累计银行按揭贷款担保余额为人民币 46.12 亿元，其中阶段担保金额约为人民币 23.63 亿元，全程担保金额约为人民币 22.49 亿元。该等担保余额较大，如果购房者违约，公司存在代为偿还银行贷款的风险。

董事会声明

公司董事会已批准本募集说明书及其摘要，全体董事承诺其中不存在虚假记载、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。

公司负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人保证募集说明书及其摘要中财务会计报告真实、完整。

中国证监会、其他政府机关对本次发行所做的任何决定或意见，均不表明其对本公司可转换公司债券的价值或投资者收益的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》等的规定，可转换公司债券依法发行后，公司经营与收益的变化，由公司自行负责，由此变化引致的投资风险，由投资者自行负责。

投资者若对本募集说明书及其摘要存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。

发行情况说明

- 1、债券类别：可转换公司债券。
- 2、发行总额：1,990,000,000 元。
- 3、票面金额：100 元。
- 4、期限：5 年。
- 5、票面利率：第一年 1%、第二年 1.375%、第三年 1.75%、第四年 2.125%、第五年 2.5%。
- 6、付息日期：计息起始日为可转换公司债券发行首日，即 2004 年 9 月 24 日。转股期内每年的 9 月 24 日为该付息年计息日。本次发行的可转换公司债券自发行日起每年付息一次，付息登记日为每年“计息日”的前一个交易日。公司将在付息登记日之后 5 个交易日之内支付当年利息。可转换公司债券到期后五个工作日内由公司一次性偿还未转股可转换公司债券的本金及最后一期付息。
- 7、转股价格：本次发行的可转换公司债券的初始转股价格为 5.48 元/股，以公布本募集说明书前三十个交易日公司 A 股股票平均收盘价格 5.22 元/股为基准，上浮 5%。
- 8、转股期：本次发行的可转债自发行之日起满 6 个月后的第一个交易日（含当日）至可转债到期日止的期间为转股期（2005 年 3 月 24 日至 2009 年 9 月 24 日止的公司股票交易日）。
- 9、赎回条款：（1）到期赎回：到期赎回即到期还本付息。公司于本次发行的可转换公司债券期满后 5 个工作日内按可转换公司债券的票面面值的 107%（含当期利息）赎回。（2）提前赎回：可转换公司债券发行后 6 个月内，公司不可赎回可转换公司债券；在本次发行的可转换公司债券的转股期间，如果公司 A 股股票连续 30 个交易日中累计 20 个交易日的收盘价格高于当期转股价的 130%，则公司有权以面值加当期利息的金额赎回全部或部分未转股的可转换公司债券，若在该 30 个交易日内发生过转股价格调整的情形，则在调整前的交易日按调整前的转股价格和收盘价计算，在调整后的交易日按调整后的转股价格和收盘价计算。公司每年（付息年）可按上述条件行使一次赎回权，但若首次不实施赎回，公司当年（付息年）将不再行使赎回权。
- 10、回售条款：在可转换公司债券发行 6 个月后的转股期间，如果公司 A 股

股票连续 30 个交易日中累计 20 个交易日的收盘价格低于当期转股价的 60%时，可转换公司债券持有人有权将其持有的可转换公司债券全部或部分回售给公司，回售价格为：面值的 101%加付息当年度利息（已含当期利息），具体为：第一年 102%、第二年 102.375%、第三年 102.75%、第四年 103.125%、第五年 103.5%。可转换公司债券持有人每年（付息年）可按上述约定条件行使回售权一次，但若首次不实施回售的，当年不应再行使回售权。

11、附加回售条款：公司经股东大会批准改变本次发行可转换公司债券的募集资金用途，或经股东大会批准公司合并或分立时，可转换公司债券持有人享有一次附加回售的权利，可转换公司债券持有人有权将其持有的可转换公司债券全部或部分回售给公司，回售价格为：面值的 101%加付息当年度利息（已含当期利息），具体为：第一年 102%、第二年 102.375%、第三年 102.75%、第四年 103.125%、第五年 103.5%。可转换公司债券持有人行使该附加回售权不影响前述“回售条款”约定的回售权的行使。

12、发行方式：本次发行的可转换公司债券将全部优先向原 A 股股东配售。如有原 A 股股东放弃配售，被放弃部分则采用网下对机构投资者发售和网上发行相结合的方式发行。

13、发行日期：二 四年九月二十四日。

14、拟申请上市交易所：深圳证券交易所。

15、主承销商：招商证券股份有限公司。

16、募集说明书签署日期：二 四年九月二十一日。

目 录

目 录	5
第一章 释 义	8
第二章 概 览	10
一、公司基本情况	10
二、公司最近三年及一期的主要财务数据	13
三、本次发行情况	13
第三章 本次发行概况	17
一、本次发行的基本情况	17
二、本次发行的时间安排	21
三、本次发行的有关机构	22
第四章 风险因素及对策	27
一、业务经营风险	27
二、行业风险	33
三、市场风险	36
四、政策风险	38
五、管理风险	41
六、财务风险	44
七、募集资金投向风险	47
八、其他风险	49
第五章 发行条款	52
一、发行规模及其确定依据	52
二、票面金额、期限、票面利率、利息支付和付息日期及其确定依据	52
三、转股	54
四、申请转股的程序	56
五、赎回	58
六、回售	59
七、附加回售条款	60
第六章 担保事项	61
一、担保人简况	61
二、担保人的主要财务指标	61
三、担保人的资信情况	62
四、担保人的其它担保行为	62
五、担保函主要内容	62
第七章 公司的资信	64
一、公司近三年借款及偿还情况	64
二、公司近三年主要贷款银行对公司及其下属公司的资信评价及公司银行授信情况	64
三、公司近三年与主要客户业务往来的信誉状况	65
四、公司近三年发行公司债券及偿还的情况	65
五、公司最近三年一期偿付能力指标	66
第八章 偿债措施	67
一、公司偿债能力分析	67
二、公司偿债计划	75

第九章 公司基本情况	77
一、基本情况	77
二、公司历史沿革	78
三、公司目前股权结构	82
四、公司主要股东基本情况简介	83
五、公司经营范围与主营业务	84
六、公司员工情况	84
七、公司主要固定资产及无形资产	85
八、公司独立运营情况	86
九、公司信息披露情况	87
十、公司组织结构图及对其他企业的权益投资情况	89
第十章 业务和技术	96
一、公司的业务范围及主营业务	96
二、房地产行业整体发展状况及公司主要开发城市房地产市场分析	96
三、公司房地产业务项目情况	110
四、公司土地资源状况	126
五、公司房地产开发资质和技术情况	128
六、公司经营管理体制	130
七、公司主要经营策略及市场推广模式	132
八、公司房地产开发项目的业务运行	136
九、公司合营、联营合同及类似业务安排情况	137
十、公司境外经营情况	137
十一、公司的主要客户和主要供应商情况	139
第十一章 同业竞争与关联交易	141
一、同业竞争	141
二、关联方及关联关系	143
三、关联方交易事项及对公司的影响	146
四、避免同业竞争和规范关联交易的制度安排	151
五、公司律师、保荐机构（主承销商）的意见	152
第十二章 董事、监事、高级管理人员	154
一、公司董事、监事及高级管理人员简介	154
二、与公司董事、监事及高级管理人员所签定的协议	158
三、公司董事、监事及高级管理人员持股及报酬情况	158
四、公司董事、监事及高管人员的稳定性	160
第十三章 公司治理结构	162
一、公司的独立情况	162
二、公司的独立董事情况	162
三、公司的重大经营决策程序和规则	162
四、公司章程中有关股东权利、义务，股东大会的职责及议事规则，保护中小股东权益的规定及其实际执行情况	175
五、公司章程中有关董事会、监事会的构成和议事规则	178
六、董事长、总经理、财务负责人、技术负责人在近三年内发生变动的经过及原因	179
七、对董事、监事、高级管理人员和核心技术人员履行诚信义务的限制性规定	179
八、公司管理层对公司内部控制制度的自我评估意见	181
九、毕马威华振会计师事务所对公司内部控制制度评价报告的结论性意见	181
第十四章 财务会计信息	182
一、公司最近三年及一期的比较合并资产负债表、利润表及现金流量表	182
二、上述财务报表的编制基准、合并报表范围及变化情况	186

三、公司最近三年及一期主要财务指标的计算公式和数据	196
四、公司最近一个报告期利润的形成情况	197
五、公司最近一期财务报表中的主要资产情况	198
六、公司最近一期财务报表附注中的期后事项、重大关联交易、或有事项及其他重要事项	204
七、公司最近一期资产负债表截止日的主要债项情况	206
八、国际会计准则对公司最近一个报告期末净利润和净资产的影响	208
九、公司经营成果、盈利能力及发展前景分析	209
十、公司资产质量、资产负债结构及偿债能力分析	209
十一、公司近三年及一期购买土地使用权所支付的现金金额	210
十二、公司主要财务优势及困难	211
十三、本次发行可转债对公司资产负债结构的影响	212
十四、独立董事和保荐机构（主承销商）对公司资产减值准备计提情况的意见	212
十五、其他财务事项	213
第十五章 业务发展目标	230
一、公司发展计划（2004 年—2006 年）	230
二、公司制定上述计划的假设条件	232
三、实施上述计划面临的主要困难	232
四、实现上述业务目标的主要经营理念或模式	233
五、发展计划与现有业务的关系	233
六、本次募集资金运用对实现上述发展目标的作用	233
第十六章 募集资金运用	234
一、本次募集资金总量及其依据	234
二、公司董事会和股东大会对本次募集资金投资项目的主要意见	234
三、本次募集资金对公司主要财务状况及经营成果的影响	235
四、公司对募集资金量不足或过剩的对策	235
五、本次募集资金拟投资项目介绍	235
六、本次募集资金使用的风险控制及公司内部资金管理制度	239
七、公司前次募集资金情况简介	242
八、审计机构为公司前次募集资金运用所出具的专项报告的结论	244
九、其他	244
第十七章 其他重要事项	245
一、公司信息披露制度及投资者服务计划	245
二、公司重要合同情况简介	245
三、公司资产出售、抵押、置换、委托经营情况	248
四、公司重大担保、诉讼及或有事项	248
五、公司重大投资及融资计划及其他重要事项	251
第十八章 董事及有关中介机构声明	256
第十九章 备查文件	261

第一章 释义

在本募集说明书中，除非上下文另有所指，下列简称具有如下含义：

- 1、万科、本公司或公司： 万科企业股份有限公司
- 2、华润股份： 华润股份有限公司，公司之第一大股东
- 3、中国华润： 中国华润总公司，华润股份之第一大股东
- 4、华润集团： 华润（集团）有限公司，华润股份之全资子公司
- 5、华润万佳、万佳百货： 华润万佳有限公司，华润集团之控股子公司
- 6、华润置地： 华润置地有限公司，华润集团之控股子公司
- 7、华润置地北京公司： 华润置地（北京）股份有限公司（原北京市华远房地产股份有限公司），华润置地之控股子公司
- 8、华润置地上海公司： 华润置地（上海）有限公司，华润置地之控股子公司
- 9、华润置地成都公司： 华润置地（成都）有限公司，华润置地之控股子公司
- 10、A 股股东： 万科企业股份有限公司 A 股股东
- 11、可转债： 可转换公司债券
- 12、万科转债： 公司 2002 年发行的可转换公司债券
- 13、本次发行： 公司本次发行可转债事宜
- 14、本募集说明书： 公司本次发行可转换公司债券的募集说明书
- 15、保荐机构（主承销商）： 招商证券股份有限公司
- 16、承销团： 由主承销商为承销本次发行可转债而组织的承销机构的总称
- 17、律师事务所： 信达律师事务所
- 18、会计师事务所： 毕马威华振会计师事务所
- 19、中国证监会： 中国证券监督管理委员会
- 20、深交所： 深圳证券交易所
- 21、登记公司： 中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司
- 22、元： 人民币元

- 23、当年： 本募集说明书中“当年”未经特别注释均指付息年当年
- 24、公司股东大会： 万科企业股份有限公司股东大会
- 25、公司董事会： 万科企业股份有限公司董事会
- 26、公司章程： 万科企业股份有限公司公司章程
- 27、WTO： 世界贸易组织
- 28、五证： 销售商品房必备的五种证件，含建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建设工程开工证、国有土地使用证及商品房销售许可证。
- 29、容积率： 指一个房地产开发项目的总建筑面积与该项目占地面积的比值。
- 30、一级资质： 房地产开发企业的最高资质等级，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。

第二章 概 览

声 明

本概览仅对募集说明书全文做概要提示。投资者作出投资决策前，应认真阅读募集说明书全文。

一、公司基本情况

（一）历史沿革

万科企业股份有限公司前身为 1984 年 5 月成立的现代科教仪器展销中心，经营办公设备、视频器材的进口销售业务。1987 年更名为“深圳现代科仪中心”，1988 年再次更名为“深圳现代企业有限公司”。

1988 年 11 月，经深圳市人民政府“深府办(1988)1509 号”文的批准，公司进行股份制改组，定名为“深圳万科企业股份有限公司”。1988 年 12 月，公司公开向社会发行股票 2,800 万股，集资人民币 2,800 万元，公司资产及经营规模迅速扩大。1991 年 1 月 29 日公司 A 股股票在深圳证券交易所挂牌交易，股票简称“深万科 A”，证券代码“0002”。

1991 年 6 月，公司通过配售和定向发行新股 2,836 万股，集资人民币 1.27 亿元，公司开始跨地域发展。

1993 年 3 月，公司发行 4,500 万股 B 股，每股发行价格港币 10.53 元，募集资金 45,135 万港元，主要投资于房地产开发，该等股份于 1993 年 5 月 28 日在深圳证券交易所上市，股票简称“深万科 B”，证券代码“2002”。

1993 年 12 月，公司更名为“万科企业股份有限公司”，英文名为“CHINA VANKE CO., LTD.”。

1997 年 6 月，公司以每 10 股配 2.37 股的比例实施配股，其中 A 股配股价人民币 4.5 元/股，实际配售股数 66,973,802 股，B 股配股价港币 4.2 元/股，实际配售股数 19,278,825 股，共募集资金折合人民币 3.83 亿元，主要投资于深圳住宅开发。

2000 年初，公司以每 10 股配 2.727 股的比例实施配股，配股价 7.5 元/股，实际配售股数 85,434,460 股，募集资金人民币 6.25 亿元，主要用于公司

在深圳、上海、北京等地的房地产开发。

2000 年，中国华润成为万科的第一大股东，持有公司 A 股股票 78,075,749 股。公司第二大股东 CREDIT LYONNAIS SECURITIES (ASIA) LTD 所持股份中的 17,073,528 股 B 股为华润集团之关联公司华润置地实际持有（B 股可以名义持有，CREDIT LYONNAIS SECURITIES (ASIA) LTD 作为该等股份的名义持有人仅名义持有该等股份，该等股份的实际持有人为华润置地的全资附属子公司 FULL KNOWLEDGE INVESTMENTS LIMITED）。

2002 年 6 月，公司实施可转债发行方案，共向社会发行 15 亿元万科转债，自 2002 年 12 月 13 日起开始转股。

2003 年，中国华润整体重组改制设立华润股份，根据重组方案及重组协议，中国华润作为主发起人将其所属绝大部分长期投资公司的股权资产及其他部分资产经评估后以折价入股方式注入华润股份，自 2002 年 1 月 1 日起，华润股份享有中国华润注入华润股份的资产项下的资产所有权、债权、权利和权益，承担所注入资产项下的负债、责任和义务。2003 年 6 月 27 日，中国华润与华润股份签订了《股份转让合同》和《可转债转让合同》，将中国华润原有万科的 156,151,498 股国有股、法人股和 2,295,420 张可转债全部转让给华润股份。此外，公司第二大股东 CREDIT LYONNAIS SECURITIES (ASIA) LTD 所持股份中的 34,147,056 股 B 股为华润集团之关联公司华润置地实际持有，根据重组安排，华润集团的全部权益也转由华润股份拥有，因而该部分万科 B 股股份也自华润股份设立之日起转由华润股份间接控制。因此，华润股份成为公司第一大股东。截止 2004 年 6 月 30 日，华润股份及其关联公司共持有公司股份 344,304,753 股，占公司总股本的 15.14%。

2004 年 4 月 23 日，公司 2002 年发行的 15 亿元可转债停止转股，未转股部分由公司赎回。公司共赎回万科转债 60,239 张，共支付剩余未转股的万科转债本息金额为 6,114,258.5 元。

（二）经营范围及主营业务

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

公司的主营业务为：公司选择深圳、上海、北京、天津、沈阳、成都、武汉、南京、长春、南昌等经济发达、人口众多的大城市进行住宅开发。

(三) 员工概况

截至 2004 年 6 月 30 日，公司共有在册员工 8436 人（另有退休人员 10 名），大专以上学历占 38.6%。员工专业构成如下：营销人员 288 人（销售和企划人员）；房地产专业人员 1052 人（工程、设计、成本管理、项目发展及事务、物业管理专业技术人员）；其它专业人员 456 人（财务、审计、IT、法律、人力资源、客户关系、信息分析等）；物业管理及行政后勤人员 6640 人（保安、保洁、后勤及其他物业管理人员、司机）。

(四) 资产状况及经营业绩

截至 2003 年 12 月 31 日，公司总资产 105.61 亿元，净资产 47.01 亿元，2003 年实现主营业务收入 63.80 亿元，净利润 5.42 亿元；截至 2004 年 6 月 30 日，公司总资产 132.29 亿元，净资产 56.40 亿元，2004 年上半年实现主营业务收入 24.69 亿元，净利润 3.15 亿元。

公司于 2000 年及 2001 年两度分别入选世界权威财经杂志《福布斯》全球最优秀 300 家和 200 家小型企业，公司的良好业绩、企业活力及盈利增长潜力受到市场广泛认可。

(五) 股权结构

截止 2004 年 6 月 30 日，公司的股权结构为：

	股份数量 (股)	股份比例 (%)
一、尚未流通股份		
1、国家拥有股份	158,250,954	6.96
2、募集法人股	173,263,830	7.62
尚未流通股份合计	331,514,784	14.58
二、已流通股份		
1、境内上市的人民币普通股	1,576,847,679	69.35
2、境内上市的外资股	365,265,408	16.07
已上市流通股份合计	1,942,113,087	85.42
三、股份总数	2,273,627,871	100.00

二、公司最近三年及一期的主要财务数据

以下财务数据源自经审计的公司 2003 年、2002 年、2001 年财务报告和未经审计的 2004 年中期财务报告*1:

(单位:元)

项 目	2004 年中期	2003 年	2002 年		2001 年	
			调整后*2	调整前	调整后*2	调整前
主营业务收入	2,468,922,169.21	6,380,060,435.28	4,574,359,629.05	4,574,359,629.05	4,455,064,776.93	4,455,064,776.93
净利润	314,749,490.22	542,270,658.17	382,421,274.06	382,421,274.06	373,747,217.73	373,747,217.73
总资产	13,228,829,977.31	10,561,040,095.70	8,215,822,308.30	8,215,822,308.30	6,482,911,630.82	6,482,911,630.82
股东权益(不含少数 股东权益)	5,639,627,973.10	4,701,359,103.82	3,506,963,985.91	3,380,769,043.31	3,250,284,348.35	3,124,089,960.15
资产负债率(%) (以 母公司报表为基础)	34.56	34.28	36.90	39.17	31.48	34.14
资产负债率(%) (以 合并报表为基础)	56.72	54.92	56.76	58.29	49.83	51.78
每股收益*3	0.138	0.39	0.61	0.61	0.59	0.59
每股收益(扣除非经 常性损益)	0.14	0.38	0.57	0.57	0.25	0.25
净资产收益率(%)	5.58	11.53	10.90	11.31	11.50	11.96
每股净资产	2.48	3.37	5.56	5.36	5.15	4.95
每股经营活动产生的 现金流量净额	-0.56	-1.06	0.20	0.20	-1.91	-1.91
每股净现金流量	0.38	-0.16	0.61	0.61	-0.30	-0.30

注:1、根据证监会于 2004 年 1 月 5 日颁布的《公开发行证券的公司信息披露规范问答第 1 号-非经常性损益》(证监会计字[2004]4 号),公司调整了 2002、2001 年的非经常性损益金额,并同时对与非经常性损益相关的财务指标进行了调整。

2、根据财政部于 2003 年 4 月 14 日颁布的《企业会计准则-资产负债表日后事项》,对资产负债表日至财务报告批准报出日之间由董事会所制定利润分配方案中分配的现金股利进行了追溯调整。

3、2003 年每股收益以 1:10 送红股及 4:10 转增股本后追溯调整为 0.26 元/股;2002 年每股收益以 1:10 送红股、4:10 转增股本及 10:10 转增股本后追溯调整为 0.20 元/股;2001 年每股收益则追溯调整为 0.20 元/股。

三、本次发行情况

(一) 发行总额:1,990,000,000 元

(二) 票面金额:人民币 100 元。

(三) 债券期限:5 年。

(四) 票面利率:第一年 1%、第二年 1.375%、第三年 1.75%、第四年 2.125%、第五年 2.5%。

（五）付息日期：计息起始日为可转换公司债券发行首日，即 2004 年 9 月 24 日。转股期内每年的 9 月 24 日为该付息年计息日。本次发行的可转换公司债券自发行日起每年付息一次，付息登记日为每年“计息日”的前一个交易日。公司将在付息登记日之后 5 个交易日之内支付当年利息。可转换公司债券到期后五个工作日内由公司一次性偿还未转股可转换公司债券的本金及最后一期付息。

（六）转股价格：本次发行的可转债的初始转股价格为 5.48 元/股，以公布本募集说明书前三十个交易日公司 A 股股票平均收盘价格 5.22 元/股为基准，上浮 5%。

（七）转股期：本次发行的可转债自发行之日起满 6 个月后的第一个交易日（含当日）至可转债到期日止的期间为转股期（2005 年 3 月 24 日至 2009 年 9 月 24 日止的公司股票交易日），在转股期内，可转债持有人可随时申请将其持有的可转债转换成公司流通 A 股。

（八）特别向下修正条款：当公司 A 股股票连续 30 个交易日中累计 20 个交易日的收盘价格不高于当时转股价格的 70% 时，公司董事会有权在不超过 20% 的幅度向下修正转股价，但修正后的转股价格不能低于修正前连续 20 个交易日公司 A 股股票价格（收盘价）的算术平均值，同时修正后的转股价格也不得低于公司普通股的每股净资产和每股股票面值。董事会此项权利的行使每年（付息年）不得超过一次。

（九）赎回条款：

1、到期赎回：到期赎回即到期还本付息。公司于本次发行的可转债期满后 5 个工作日内按可转债的票面面值的 107%（含当期利息）赎回。

2、提前赎回：可转债发行后 6 个月内，公司不可赎回可转债；在本次发行的可转债的转股期间，如果公司 A 股股票连续 30 个交易日中累计 20 个交易日的收盘价格高于当期转股价的 130%，则公司有权以面值加当期利息的金额赎回全部或部分未转股的可转债，若在该 30 个交易日内发生过转股价格调整的情形，则在调整前的交易日按调整前的转股价格和收盘价计算，在调整后的交易日按调整后的转股价格和收盘价计算。公司每年（付息年）可按上述条件行使一次赎回权，但若首次不实施赎回，公司当年（付息年）将不再行使赎回权。

（十）回售条款：在可转债发行 6 个月后的转股期间，如果公司 A 股股票连续 30 个交易日中累计 20 个交易日的收盘价格低于当期转股价的 60% 时，可转债持有人有权将其持有的可转债全部或部分回售给公司，回售价格为：面值的 101% 加付息当年度利息（已含当期利息），具体为：第一年 102%、第二年 102.375%、第三年 102.75%、第四年 103.125%、第五年 103.5%。可转债持有人每年（付息年）可按上述约定条件行使回售权一次，但若首次不实施回售的，当年不应再行使回售权。

（十一）附加回售条款：公司经股东大会批准改变本次发行可转债的募集资金用途，或经股东大会批准公司合并或分立时，可转债持有人享有一次附加回售的权利，可转债持有人有权将其持有的可转债全部或部分回售给公司，回售价格为：面值的 101% 加付息当年度利息（已含当期利息），具体为：第一年 102%、第二年 102.375%、第三年 102.75%、第四年 103.125%、第五年 103.5%。可转债持有人行使该附加回售权不影响前述“回售条款”约定的回售权的行使。

（十二）本次发行的可转换公司债券的担保人：中国农业银行深圳市分行

（十三）发行方式：本次发行的可转债将全部优先向原 A 股股东配售。如有原 A 股股东放弃配售，被放弃部分则采用网下对机构投资者发售和网上发行相结合的方式发行。

（十四）发行对象：为在深交所开户的自然人、法人、证券投资基金（国家法律法规禁止购买者除外）。

（十五）承销方式：本次发行的可转债由主承销商组织承销团采用“余额包销”方式承销。

（十六）预计募集资金：1,990,000,000 元（含发行费用）。

（十七）募集资金用途：根据公司目前项目发展情况，募集资金净额（发行额扣除发行费用）拟投资于以下项目：

序号	项目名称	拟投资额（元）	项目内容
1、	深圳万科城项目 （原“深圳坂雪岗项目”）	400,000,000	多层住宅为主
2、	广州四季花城项目 （原“佛山四季花城项目”）	400,000,000	多层住宅为主
3、	上海郎润园项目 （原“上海新龙路项目”）	400,000,000	多层住宅为主

4、	上海七宝镇 53#地块	200,000,000	高层、商业为主
5、	南京光明城市 (原“南京河西区项目”)	300,000,000	多层住宅为主
6、	武汉城市花园	募集资金余额	多层住宅为主

(十八) 本次发行的时间安排：

- 1、募集说明书及发行公告刊登日：2004 年 9 月 22 日 (T-2)；
- 2、股权登记日：2004 年 9 月 23 日 (T-1)；
- 3、申购日：2004 年 9 月 24 日 (T)；
- 4、申购资金冻结：2004 年 9 月 27 日——29 日 (T+1——T+3)；
- 5、验资并出具验资报告：2004 年 9 月 28 日 (T+2)；
- 6、公告发行结果：2004 年 9 月 29 日 (T+3)；
- 7、由主承销商组织摇号抽签：2004 年 9 月 29 日 (T+3)；
- 8、对未中签部分的申购款予以解冻：2004 年 9 月 30 日 (T+4)；
- 9、发行中的停牌、复牌时间安排：本次发行过程中，自 2004 年 9 月 22 日 9:30 至 2004 年 9 月 22 日 10:30，公司股票停牌 1 个小时。前述日程安排遇不可抗力则顺延。
- 10、可转债上市有关时间安排：发行结束后，公司将尽快向深圳证券交易所申请可转债挂牌交易。

第三章 本次发行概况

本募集说明书是根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《可转换公司债券管理暂行办法》、《上市公司发行可转换公司债券实施办法》、《关于做好上市公司可转换公司债券发行工作的通知》、《公开发行证券公司信息披露编报规则第 10 号—从事房地产开发业务的公司招股说明书内容与格式特别规定》、《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 1 号—招股说明书（2003 年修订）》及《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 13 号—可转换公司债券募集说明书（2003 年修订）》等国家有关法律、法规的规定和文件的要求编写。

本次发行方案经公司于 2003 年 9 月 5 日召开的第十三届董事会第八次会议审议通过，经 2003 年 9 月 27 日董事会以通讯方式审议修改并一致通过（李家祥独立董事因在国外未能参加），并经公司于 2003 年 10 月 27 日召开的 2003 年度第一次临时股东大会表决通过。本次发行已获中国证券监督管理委员会证监发行字[2004]151 号文核准。

一、本次发行的基本情况

（一）可转换公司债券的发行总额

公司本次发行的可转债总额为人民币 1,990,000,000 元

（二）票面金额

本次发行的可转债面值为人民币 100 元。

（三）可转债期限

本次发行的可转债期限为 5 年，自 2004 年 9 月 24 日（发行首日）起，至 2009 年 9 月 24 日（到期日）止。

（四）票面利率

票面利率：第一年 1%、第二年 1.375%、第三年 1.75%、第四年 2.125%、第五年 2.5%。

（五）付息日期

计息起始日为可转债发行首日，即 2004 年 9 月 24 日。转股期内每年的 9 月 24 日为该付息年计息日。本次发行的可转债自发行日起每年付息一次，付息登记日为每年“计息日”的前一个交易日。公司将在付息登记日之后 5 个交易日之内支付当年利息。可转债到期后五个工作日内由公司一次性偿还未转股可转债的本金及最后一期付息。

（六）转股价格

本次发行的可转债的初始转股价格为 5.48 元/股，以公布本募集说明书前三十个交易日公司 A 股股票平均收盘价格 5.22 元/股为基准，上浮 5%。

（七）转股期

本次发行的可转债自发行之日起满 6 个月后的第一个交易日（含当日）至可转债到期日止的期间为转股期（2005 年 3 月 24 日至 2009 年 9 月 24 日止的公司股票交易日），在转股期内，可转债持有人可随时申请将其持有的可转债转换成公司流通 A 股。

（八）转股价格的调整

在本次可转债发行之后，当公司派发红股、转增股本、增资扩股（不包括可转债转换的股本）、配股、派息等情况使股份或股东权益发生变化时，转换价格按下述公式调整，并予以公告。

设调整前的转股价格为 P_0 ，送股率或股份转增率为 n ，增发新股或配股率为 k ，增发新股价或配股价为 A ，每股派息为 D ，则调整后的转股价格 P 为：

1、送股或转增股本： $P = P_0 / (1 + n)$ ；

2、增发新股或配股： $P = (P_0 + Ak) / (1 + k)$ ；

3、派息： $P = P_0 - D$ ；

4、上述 1、2 两项同时进行： $P = (P_0 + Ak) / (1 + n + k)$ ；

5、上述 1、3 两项同时进行： $P = (P_0 - D) / (1 + n)$ 。

调整值保留小数点后两位，最后一位实行四舍五入。

因公司分立或合并以及其他原因引起股份变动的，公司将依照可转债持有人和现有股东在转股价格调整前后依据转股价格计量的股份享有同等权益的原则。

依据《实施办法》的有关规定，转股价格调整日为转股申请日或之后、转换股份登记日之前，该类转股申请按调整后的转股价格执行。

（九）特别向下修正条款

当公司 A 股股票连续 30 个交易日中累计 20 个交易日的收盘价格不高于当时转股价格的 70%时，公司董事会有权在不超过 20%的幅度向下修正转股价，但修正后的转股价格不能低于修正前连续 20 个交易日公司 A 股股票价格（收盘价）的算术平均值，同时修正后的转股价格也不得低于公司普通股的每股净资产和每股股票面值。董事会此项权利的行使每年（付息年）不得超过一次。

（十）赎回条款

1、到期赎回：到期赎回即到期还本付息。公司于本次发行的可转换公司债券期满后 5 个工作日内按可转换公司债券的票面面值的 107%（含当期利息）赎回。

2、提前赎回：可转换公司债券发行后 6 个月内，公司不可赎回可转换公司债券；在本次发行的可转换公司债券的转股期间，如果公司 A 股股票连续 30 个交易日中累计 20 个交易日的收盘价格高于当期转股价的 130%，则公司有权以面值加当期利息的金额赎回全部或部分未转股的可转换公司债券，若在该 30 个交易日内发生过转股价格调整的情形，则在调整前的交易日按调整前的转股价格和收盘价计算，在调整后的交易日按调整后的转股价格和收盘价计算。公司每年（付息年）可按上述条件行使一次赎回权，但若首次不实施赎回，公司当年（付息年）将不再行使赎回权。

（十一）回售条款

在可转债发行 6 个月后的转股期间，如果公司 A 股股票连续 30 个交易日中累计 20 个交易日的收盘价格低于当期转股价的 60%时，可转债持有人有权将其持有的可转债全部或部分回售给公司，回售价格为：面值的 101%加付息当年

度利息（已含当期利息），具体为：第一年 102%、第二年 102.375%、第三年 102.75%、第四年 103.125%、第五年 103.5%。可转债持有人每年（付息年）可按上述约定条件行使回售权一次，但若首次不实施回售的，当年不应再行使回售权。

（十二）附加回售条款

公司经股东大会批准改变本次发行可转债的募集资金用途，或经股东大会批准公司合并或分立时，可转债持有人享有一次附加回售的权利，可转债持有人有权将其持有的可转债全部或部分回售给公司，回售价格为：面值的 101%加付息当年度利息（已含当期利息），具体为：第一年 102%、第二年 102.375%、第三年 102.75%、第四年 103.125%、第五年 103.5%。可转债持有人行使该附加回售权不影响前述“回售条款”约定的回售权的行使。

（十三）可转换公司债券的担保人

经中国农业银行总行授权，中国农业银行深圳市分行为公司本次发行的 199,000 万元可转换公司债券出具《担保函》，中国农业银行深圳市分行就公司发行 199,000 万元可转换公司债券事宜向可转换公司债券持有人提供全额、负有连带责任的担保。

（十四）发行方式与发行对象

本次发行的可转债将全部优先向原 A 股股东配售。如有原 A 股股东放弃配售，被放弃部分则采用网下对机构投资者发售和网上发行相结合的方式发行。

发行对象为在深交所开户的自然人、法人、证券投资基金（国家法律法规禁止购买者除外）。

（十五）承销方式

本次发行的可转债由主承销商组织承销团采用“余额包销”方式承销。

（十六）预计本次募集资金

本次发行可转债的募集资金量为 1,990,000,000 元（含发行费用）。

(十七) 发行费用

公司本次发行可转债的发行费用约为 3,465 万元。

发行费用总额：	3,465 万元
其中：承销费用	2,985 万元
律师费用	40 万元
会计师费用	20 万元
审核费用	20 万元
发行手续费	400 万元

(十八) 承销机构及其承销量安排

承销机构名称	承销地位	承销金额 (万元)	承销比例 (%)
招商证券股份有限公司	主承销商	29,850	15%
中信证券股份有限公司	副主承销商	9,950	5%
中银国际证券有限责任公司	副主承销商	29,850	15%
第一证券有限公司	副主承销商	17,910	9%
东海证券有限责任公司	分销商	26,865	13.5%
国盛证券有限责任公司	分销商	11,940	6%
华西证券有限责任公司	分销商	17,910	9%
国海证券有限责任公司	分销商	14,925	7.5%
广州证券有限责任公司	分销商	14,925	7.5%
华林证券有限责任公司	分销商	17,910	9%
万联证券有限责任公司	分销商	6,965	3.5%
合 计	—	199,000	100

二、本次发行的时间安排

- (一) 募集说明书及发行公告刊登日：2004 年 9 月 22 日 (T-2)。
- (二) 股权登记日：2004 年 9 月 23 日 (T-1)。
- (三) 申购日：2004 年 9 月 24 日 (T)。
- (四) 申购资金冻结：2004 年 9 月 27 日——29 日 (T+1——T+3)。
- (五) 验资：2004 年 9 月 28 日 (T+2)。
- (六) 公告发行结果：2004 年 9 月 29 日。
- (七) 由主承销商组织摇号抽签：2004 年 9 月 29 日 (T+3)。
- (八) 对未中签部分的申购款予以解冻：2004 年 9 月 30 日 (T+4)。

（九）发行中的停牌、复牌时间安排：本次发行过程中，自 2004 年 9 月 22 日 9：30 至 2004 年 9 月 22 日 10：30，公司股票停牌 1 小时。前述日程安排遇不可抗力则顺延。

（十）可转债上市有关时间安排：发行结束后，公司将尽快向深圳证券交易所申请可转债挂牌交易。

三、本次发行的有关机构

（一）发行人：万科企业股份有限公司

注册地址：中国深圳市梅林路 63 号万科建筑研究中心

法定代表人：王 石

联系人：肖 莉、刘 龙

电 话：0755-25606666

传 真：0755-83152041

邮 编：518049

（二）保荐机构（主承销商）：招商证券股份有限公司

注册地址：深圳市福田区益田路江苏大厦 A 座 38-45 层

法定代表人：宫少林

联系人：

保荐代表人：王苏望、沈卫华

项目主办人：王毅东

电 话：0755-82943157、82943187、82943147

传 真：0755-82943121

邮 编：518026

（三）承销团成员

1、主承销商：招商证券股份有限公司

注册地址：深圳市福田区益田路江苏大厦 A 座 38-45 层

法定代表人：宫少林

联系人：王苏望、沈卫华、王毅东

电话：0755-82943162、82943197、82960614

传真：0755-82943121

邮 编：518026

2、副主承销商：中信证券股份有限公司

注册地址：深圳市罗湖区湖贝路 1030 号海龙王大厦

法定代表人：王东明

联系人：张 剑

电 话：0755-82485190

传 真：0755-82485221

邮 编：518029

3、副主承销商：中银国际证券有限责任公司

注册地址：上海市浦东银城中路 200 号中银大厦 39 号

法定代表人：平 岳

联系人：白 桦

电 话：010-85185505-7012

传 真：010-85184068

邮 编：100738

4、副主承销商：第一证券有限公司

注册地址：珠海市情侣南路 259 号日华广场 A 区三、四楼

法定代表人：蒋会成

联系人：林文坛

电 话：021 - 68886599

传 真：021 - 68886511

邮 编：200120

5、分销商：东海证券有限责任公司

注册地址：江苏省常州市延陵西路 59 号常信大厦 18 楼

法定代表人：顾森贤

联系人：郭士英、陈 颖

电 话：13901067555、021-50586660-832

传 真：021-50585607

邮 编：200122

6、分销商：国盛证券有限责任公司

注册地址：南昌市永叔路 15 号信达大厦

法定代表人：管荣升

联系人：林新正

电 话：13701628105

传 真：021-54255773

邮 编：200034

7、分销商：华西证券有限责任公司

注册地址：成都市陕西街 239 号

法定代表人：张慎修

联系人：孙雷、曾钟吉

电 话：021-65078826

传 真：028-86148147

邮 编：610041

8、分销商：国海证券有限责任公司

注册地址：广西南宁市滨湖路 46 号

法定代表人：张雅锋

联系人：刘 静、邓荟娟

电 话：0755-82485834、82485824

传 真：0755-82485825

邮 编：518029

9、分销商：广州证券有限责任公司

注册地址：广州市先烈中路 69 号东山广场主楼五楼

法定代表人：吴 张

联系人：顾 欣

电 话：020-87324675、87322668-304

传 真：020-87325041

邮 编：510095

10、分销商：华林证券有限责任公司

注册地址：广东省江门市港口路 1 号

法定代表人：高洪星

联系人：刘翔 杨冠青

电 话：0755-83479762 83749457

传 真：0755-83749457

邮 编：518028

11、分销商：万联证券有限责任公司

注册地址：广州市东风东路 836 号东峻广场三座 34-35 楼

法定代表人：陆景燧

联系人：曾广富

电 话：020-87691695、33067526

传 真：020-87692565

邮 编：570080

（四）发行人律师事务所：信达律师事务所

办公地址：深圳市深南中路东风大厦 21 层

法定代表人：许晓光

经办律师：麻云燕、韦少辉

电话：0755 - 83243139、83244701、83257077

传真：0755 - 83243108

（五）审计机构：毕马威华振会计师事务所

注册地址：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：颜泽夔

经办注册会计师：罗 科、金乃雯

电话：010-85185000

传真：010-85185111

（六）担保人：中国农业银行深圳市分行

注册地址：深圳市罗湖区深南东路 5008 号

负责人：郭浩达

联系人：谢 丰

电话：0755-82113760

传真：0755-25562695

(七) 收款银行：招商银行深纺大厦支行

户名：招商证券股份有限公司

账号：9589065310001

(八) 可转债登记机构：中国证券登记结算有限责任公司深圳
分公司

地址：深圳市深南东路 5045 号

负责人：戴文华

电话：0755-82083921

传真：0755-82083926

(九) 上市的证券交易所：深圳证券交易所

注册地址：深圳市深南东路 5045 号

法定代表人：张育军

电话：0755-82083333

传真：0755-82083667

发行人与本次发行有关的机构及其负责人、高级管理人员及经办人员之间
不存在直接的股权关系或其他利益关系。

第四章 风险因素及对策

投资者在评价公司此次发行的可转债时，除本募集说明书中提供的其他资料外，应该特别认真地考虑下述各项风险因素。

根据重要性原则或可能影响投资决策的程度大小排序，公司本次发行可转债有关风险如下：

一、业务经营风险

（一）项目开发的风险分析

房地产项目开发具有开发周期长、投入资金大、涉及合作方多的特点和极强的地域特征。项目开发包括从市场研究到土地获得、投资决策、项目策划、规划设计、建设施工、建材采购、市场营销、广告推广、销售服务和物业管理等多个开发流程，每个环节需要密切的配合，任何的变化都将导致项目开发周期延长，产生项目开发的时间风险；项目开发中涉及调研、规划设计、建筑施工、材料供应、广告策划等多家公司，包括项目的前期调研、项目开发建设以及材料的供应，合作的质量对项目的开发周期和品质都将产生重大影响，造成项目开发的合作风险；同时，项目的审批和监管还需经过计划局、规划国土局、建设局、住宅局、消防局、环保局等多个政府部门，产生项目开发的行政性风险。项目开发的这些风险最终都会影响项目预期的销售和盈利。

风险化解因素及对策：

1、项目开发的时间风险：针对项目开发的时间风险，公司经过十几年的专业化经营，积累了房地产开发的专业经验，从市场前期调研、项目决策和规划设计对项目的未来销售进行准确的市场预测和市场定位；同时，通过项目开发各流程的专业集成，从项目的前期规划设计到建设施工再到最终的销售，形成了一套完整的控制体系和项目开发计划管理制度，公司相关专业部门会定期对项目开发计划进行严格的审查和监督，及时纠正每个环节出现的问题并对未来可能出现的问题进行提早预测和防范，保证项目按时、按计划的完成，减少和杜绝项目开发周期延长产生的时间风险。

同时，对于大型项目，公司通过分期开发及时根据市场的需求变化，对项目的后期规划设计进行调整，使得长周期的大型项目可以适应不同时期的市场需求。

2、项目开发的合作风险：公司与材料供应商等合作伙伴建立了长期战略合作关系，包括材料战略供应商、战略监理等。战略合作伙伴的选择需经过公司严格的挑选，合作公司的管理、生产能力、售后服务和品牌都必须符合本公司的质量标准和要求，从而从合作开始就降低了合作可能出现的质量、管理等相关风险。并且通过公司十几年的专业化经营，已经形成了一批固定的战略合作伙伴，形成了彼此默契的合作关系，保证项目开发各环节的正常高质量运转。

3、项目开发的行政性风险：公司一贯坚持诚信经营，从规划设计到建筑施工再到销售等项目开发的每个环节公司都依据国家和当地的法律法规严格的依法进行，保证项目可以正常的通过政府各个部门的审批和监管。

（二）原材料、设备供应的风险

公司主要从事房地产开发业务，建筑材料和设备价格的提高将会导致公司开发成本的增加；同时建筑材料和设备的质量也最终影响公司产品的整体品质，从而对公司的产品销售和后期的物业管理产生影响。

风险化解因素及对策：

公司通过电子商务平台建立了战略供应商合作体系，实施公司建筑材料的集中采购，取得规模经济效应，达到降低采购成本、提高采购效率的目的。同时，电子商务平台和战略供应商体系的建立增加了公司采购的透明度，加强了公司与材料设备供应商之间长期稳定的合作关系，降低了建筑材料和设备的价格风险。

公司对战略供应商的选择经过了严格的标准控制，同时，公司在国家相关质量标准的基础上制定了更加严格的质量标准体现，对供应商提供的材料、设备进行严格的质量审查，以最终保证建筑材料和设备的质量标准。

同时公司将进一步完善项目管理体系，加大成本控制力度，优化项目施工方案，通过科学严密的施工组织，降低施工材料的周转库存和损耗，进一步降低项目的成本。

（三）土地风险

1、土地价格风险

土地是公司进行房地产开发的不可缺少的非再生性资源，土地成本是房地产开发成本的重要组成部分。国家宏观经济形势、国家的土地政策、土地市场的供求关系以及土地本身的区位条件都将影响土地的价格，因此，土地政策和土地价格的变化会对房地产开发造成风险。

为进一步规范市场，在土地政策方面，各地政府逐步以拍卖、招投标等公开市场的方式出让土地。公司认为，政府在土地政策方面的变化将促进行业的规范操作，加强市场透明度。公司一贯以市场为前提的规范操作模式将在政策的变化中更加具备竞争的优势，但该等政策的变化也将给公司未来的发展和扩张带来相当的资金压力，此外，土地政策的变化，将可能给公司已储备的土地带来一定范围内的不确定因素。

风险化解因素及对策：

公司在进行项目的土地储备时，结合公司项目发展的需要，发挥公司开发大型项目的优势，主要选择具有很大升值空间的城市新区进行大规模的项目储备，一方面土地储备的成本相对较低，另一方面城市新区的建设和配套将使土地价值提升。同时，公司将密切关注政策的变化和发展，加强对土地市场和土地政策的研究，把握市场的变化，在进行项目发展时对项目进行严格的选择，并通过集团统一的项目决策体系严格控制项目的选取，以降低土地价格变动对公司的影响。

2、土地储备风险

土地储备是公司持续稳定发展的决定因素之一，如果公司土地储备不足，将会影响公司后续项目的持续开发，造成公司的经营业绩波动；但公司土地储备过多，占用资金量过大，又会影响公司资金的周转率和利润率，给公司的经营带来风险。若公司由于资金、市场等原因未能及时开发所储备土地，将面临交纳土地闲置费甚至无偿交回土地使用权的风险。

风险化解因素及对策：

为适应公司规模扩张，公司在未来增加土地储备，将根据公司的资产规模和开发进度，有计划、有步骤地进行，既满足公司的开发需求，又不盲目进行

土地储备。公司的动态土地储备规模与年度开发计划相匹配，一方面保证公司可持续发展的需要，另一方面减少土地储备的资金成本。同时，公司对储备的土地会进行严格的项目定位和市场定位，保证土地储备可以按照公司的开发计划进行开发。

（四）销售风险

随着我国房改制度的推进，个人购买者逐渐成为购房的主力军，而个人购房者由于个人的偏好不同，在一定程度上会增加公司的开发难度和销售费用；面对市场的变化和同业的竞争，存在着项目市场定位的偏差，增加销售难度；同时，国家相关部门对商品住宅的预售政策的变化也可能推迟公司的项目销售时间，延长项目的回款周期。

主要存在以下几类销售风险：

1、由于商品房预售标准的提高，推迟了项目销售的时间，延长了项目的回款周期，相对缩短了销售周期，加大了销售风险；

2、随着大量新的财团以及海外发展商的进入，以及行业水平的普遍提高，竞争日趋激烈，市场对新产品模仿能力加强，产品的差异性越来越小，公司面临产品同类、同质竞争的局面，增加了销售难度和销售风险；

3、随着客户需求个性化需求不断提高，对产品细分和客户群体细分的要求越来越高，如果公司的产品在项目定位、规划设计、销售策略等方面不能前瞻性地预测客户个性化的需求并快速应对可能产生的变化，可能存在产品滞销的风险；

4、其他不确定因素变化引发的销售风险，如：宏观经济形势变化、政府政策变化、银行住房按揭贷款政策变化以及土地及建筑成本增加等因素变化引发的销售风险；

5、公司控股子公司武汉万科房地产有限公司开发的俊园项目原规划为商业楼宇并建至六层后停工，根据房地产市场的变化，公司已将商业酒店拆除，改建商住楼。鉴于该项目停工已久，原裙楼拆除后造成了一定损失，公司已对该项目共计提了存货跌价准备 5800 万元，鉴于项目功能的调整和相对较高的地价成本，该项目仍存在一定的销售风险。

风险化解因素及对策：

针对上述风险，公司将进行认真细致的市场研究，从以下方面降低产品的销售风险：

首先，从项目的市场定位开始，认真分析当地市场的消费习惯变化和产品特点，以力求提供适销对路的产品；

其次，公司从产品的设计到建筑施工进行严格的质量把关，并认真细致的研究消费者的个人喜好，提供差异化的产品和服务，保证公司产品的市场竞争优势；

再次，公司还将充分运用初步形成的跨地域品牌优势、良好的市场形象、优质的物业管理服务增加万科产品的市场竞争力；

同时，公司经过十几年的专业化经营，形成了良好的品牌优势，具有广泛的品牌影响力和良好的市场形象，在消费者中形成了一定的品牌忠诚度，为产品提供了一定的销售保障。

截止 2004 年 6 月 30 日，公司主要楼盘已推出部分销售情况如下：

项目名称	深圳金色家园	深圳金域蓝湾	深圳东海岸	上海假日风景	上海城市花园新区南块	上海四季花城	上海蓝乔圣菲	上海蓝山小城	北京星河园	北京青青家园	北京西山庭院
销售情况	95%	90%	96%	97%	100%	93%	99%	48%	85%	97%	35%
项目名称	天津水晶城	天津美树丽舍	沈阳金色家园	沈阳四季花城	成都城市花园	成都金色家园	武汉四季花城	南京金色家园	广州四季花城	长春城市花园	南昌四季花城
销售情况	76%	99%	87%	89%	97%	56%	95%	92%	87%	91%	97%

对于武汉俊园项目，经计提跌价准备后，该项目帐面仅剩余土地成本 4137 万元。公司经过市场分析与论证，已根据项目周边现状对该项目进行了重新规划，现将该项目定位为高品质住宅项目，目前正在进行规划报建工作，项目规划建筑面积 58,090 平方米，预计 2004 年 11 月动工，2005 年 11 月开盘销售，2006 年 12 月竣工，建设期为两年，按目前帐面土地成本，经测算该项目可实现净利润 2000 万元以上。因此该项目虽存在一定的销售风险，但不会再给公司造成损失。

（五）房地产开发项目收入不确定性风险

房地产开发项目的收入受市场供应量和价格、项目的开发成本、市场定位、目标客户、工程进度和成熟度、销售价格及变化趋势等诸多因素影响，任何因素的波动，都将增加项目及公司收入的不确定性。

风险化解因素及对策：

对此，公司将凭借经年积累的市场经验，遵循以客户为导向的操作原则，发挥公司以营销和市场推广见长的优势，借助公司善于学习、不断创新的企业文化，始终为客户提供领先市场的产品，提供优质的物业管理，引导消费的潮流。

公司将把市场研究、营销和策划作为贯穿项目开发每一个环节的重要因素，采取包括以下多种措施以化解风险

1、公司将周密地进行项目前期周密的市場研究和竞争对手分析，针对不同客户群体的市场细分，针对目标市场的项目定位和总体规划，针对不同客户需求设计的主体风格和户型结构以及配套商业服务设施；

2、公司将根据项目地理位置、竞争对手相关物业的销售情况、竞争楼盘供应情况等因素，制定相应的营销策略并根据市场销售情况进行销售价格的动态调整；

3、公司还将根据公司经营计划制定严格的项目计划，保证项目的如期竣工，避免项目延期对销售造成的不利影响。

（六）项目开发品种更新的风险

我国房地产行业正处于蓬勃发展的阶段，随着科技的发展和人民生活水平的提高，消费者对住房的要求将越来越高，市场需求趋于多样化，新的功能和设计方案不断涌现，产品更新周期更短，整体的开发水平不断提高，将有可能导致公司产品与市场需求不匹配的风险。

风险化解因素及对策：

针对不断变化的市场需求，公司十分重视新型产品、技术和服务的研究开发，从而为公司在市场中保持领先地位提供原动力。万科城市花园品牌系列、万科花园新城和四季花城品牌系列产品的成功典范，体现了公司不断创新意识和能力。

在此基础上，公司将保持持续不断的学习心态，凭借业已成立的公司建筑研究中心的实力，加大产品创新的力度，同时保持和加强与国外的投资顾问机构和著名建筑设计机构长期友好合作关系，定期组织相关人员到国外学习，吸

取国内外先进的技术和经验，不断开发出适合市场需求的项目和产品，并减小因项目开发品种更新而带来的风险。

（七）产品质量与工程建设风险

影响房地产产品质量的因素很多，勘探、设计、施工、材料、监理等的纰漏都可能导致产品质量问题，虽然公司采用出包方式委托其他单位承担上述工作，由有关责任方承担赔偿责任，但也可能对公司产生不利影响，甚至使公司卷入诉讼，从而影响公司的声誉、项目的进度以及经济效益。

风险化解因素及对策：

针对产品质量与工程建设风险，公司已建立了一系列工程管理和监控的规范制度，探索出许多有益的经验 and 优质高效的操作流程，在材料的采购、质量的监控方面有着丰富经验。公司还将加强项目管理和工程建设各阶段的检查和监督，通过不断完善招投标等方式精心选择勘察设计单位、施工单位和施工监理单位以及主要建筑材料设备；同时，公司将加强公司本身的设计、施工监理力量，强化对设计环节的控制力，确保设计、施工的质量。

二、行业风险

（一）产业政策风险

公司所属的房地产业与国民经济状况联系极为密切，受经济发展周期和国家的宏观经济政策影响较大。在出现通货膨胀，经济过热，泡沫成分增加的时期，国家为了平抑物价，促使国民经济协调健康发展，常常对包括房地产行业在内的基建项目实行宏观调控，可能会造成行业的增长速度放慢。

2004 年 4 月 28 日，国务院发出通知，对钢铁、水泥、电解铝和房地产四大行业进行调控，重点是控制这些行业的投资过热现象。适当提高了钢铁、电解铝、水泥、房地产开发固定资产投资项目资本金比例。钢铁由 25% 及以上提高到 40% 及以上；水泥、电解铝、房地产开发（不含经济适用房项目）均由 20% 及以上提高到 35% 及以上。这对于公司所处的房地产这个资金密集型行业来说，从紧的信贷政策会对公司的项目开发造成资金压力，同时会使公司面临行业监管更加严格后市场暂时的相对保守等问题。

风险化解因素及对策：

目前，我国宏观经济持续向好，居民可支配收入、生活水平不断提高，对住宅的需求日趋强烈；同时，我国正在推动城市化水平，城市化水平呈现逐年提高的态势，城市人口的增加带动了城市住宅的需求。这些因素将推动房地产市场的高速发展。国家把房地产业确立为新的经济增长点，并进一步明确了房地产行业国民经济支柱产业的地位，从大的原则方面为房地产业的持续健康发展提供了制度保障。

国土资源部 2002 年 5 月 9 日颁布实施的中华人民共和国国土资源部 11 号令《招标拍卖挂牌出让国有土地适应权的规定》保证了土地出让的市场化，土地出让更加规范、透明，更加有利于公司通过公开的手段获取项目储备。

针对本次国家宏观调控，公司将采取加快项目的销售节奏、提高项目资金回流速度、严格控制项目支出、坚持区域集约化、积极开拓新的融资渠道等措施，加强合作，充分利用自身的竞争优势，最大限度地降低宏观调控对公司的影响。

在此基础上，公司将加强对国家宏观经济政策和本行业产业政策的研究，把握国家政策的动态。争取能及早预见政策变化、制定对策、提前消化，把因产业政策的调整而带来的风险降到最小。

（二）相关行业引致的风险

由于房地产业属于资金密集型行业，对资金的需求较大，因此，房地产行业对金融业有较高等度的依赖。尤其住房按揭贷款对商业银行的依赖较大。金融企业的业务调整及住房贷款政策的改变对房地产业将会产生极大的影响。

而且，房地产业对建筑、建材、电子、机械、化工等行业也存在着休戚相关的联系，这些行业的产品质量、产品价格、产品更新的周期等均影响房地产业的发展。

风险化解因素及对策：

针对该风险，公司将进一步密切与有关金融机构建立的长久的战略合作伙伴关系，根据资金需求的状况，分别采取直接融资和间接融资的方法，解决公司业务发展所需的资金缺口。目前，公司已与中国银行、中国农业银行、中国建设银行、中国工商银行、招商银行等银行建立了良好的信贷关系，并将继

续加强同金融企业的合作。同时，公司会继续坚持现有的财务稳健风格，严格控制资产负债率，保持良好的资信等级，与银行保持良好的合作关系。

公司将密切跟踪建筑、建材等相关行业的发展趋势和动态，及时调整本公司的经营策略和业务方向，依靠已建立的战略供应商体系和公司的电子商务平台，与相关行业的主要合作伙伴结成紧密的市场共同体，最大限度地降低相关行业所引致的风险。

（三）环保因素限制的风险

公司开发的项目主要集中在大型城市，公众对环境条件要求相对较高，政府对环保的要求也更严格。由于政府提高了房地产开发中对环境和生态保护的要求，强制使用无害新型建筑材料，强制要求采取措施降低各种污染，有可能提高项目的开发成本，增加项目的开发难度。

同时，公司各开发项目虽然都已取得相关的环保批文，但由于影响环保的因素较多，定性比较复杂，观点也不尽一致，因此环保因素引致的风险在一定程度上仍然存在。

风险化解因素及对策：

针对环保因素限制的风险，公司一贯重视项目的选址和环境评估工作，按国家的有关法律、法规做好环境保护工作。今后将在项目前期工作中加强对项目选址及其周围空气、土壤与水等环境生态资源所进行的评估，力争降低乃至消除因选址失误或规划不当而增加的环境治理成本。在新型建筑材料及降低污染措施的选择上，通过科学分析及公开招标等方式，努力在节能增效的同时降低开发成本。

（四）行业内部竞争的风险

房地产属于资金密集型行业，行业技术门槛较低，行业收益水平比较稳定，吸引了一些知名的集团企业进军房地产行业，使得房地产企业越来越多。随着我国加入 WTO 的进程，投资我国房地产业的外资也会越来越多，竞争将会越来越激烈。

风险化解因素及对策：

面对日趋激烈的行业竞争，公司将利用经年累积的大规模开发的经验和优势，成熟的品牌效应，继续发挥公司在规划设计、营销策划、质量监控方面的一贯优势。通过有效的营销策划、无微不至的物业管理，保持和扩大在行业中的竞争优势。同时公司将加强公司规范化管理，坚持不断创新，以保持公司房地产业务的稳定增长。

国土资源部 2002 年 5 月颁布的 11 号令《招标拍卖挂牌出让国有土地适应权的规定》和人民银行 2003 年 6 月发布的 121 号文《关于进一步加强房地产信贷业务管理的通知》提高了房地产的门槛，增加了房地产开发企业的资金压力，更加有利于有实力、有资信、有品牌、有战略的发展商。政策的改变将使公司更好的体现自身的竞争优势。

三、市场风险

（一）受国民经济发展周期影响的风险

房地产业的发展周期与国民经济发展周期有着较大的相关性，经济发展的周期变化和波动将对房地产企业的市场环境和经营状况产生较大的影响。因此，能否对经济的发展周期有正确的预测，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，在相当程度上影响着公司的业绩。

风险化解因素及对策：

针对该风险，公司将抓住房地产属于不动产，投资周期较长，需求的收入弹性较高的特点，随时跟踪经济发展的景气指数，做好对国民经济发展趋势变动尤其是中长期发展趋势的预测，根据研究结果及时调整筹资、投资、项目开发及经营决策，尽可能降低周期性波动所带来的负面影响。

从目前的国民经济发展情况来看，国民经济保持了稳定的增长，表现出健康的发展态势，宏观经济环境的利好将有利于房地产行业的稳定发展。

（二）市场不规范的风险

我国的房地产业整体还处于发展的初级阶段，有待于逐步成熟和完善，因此还有许多需要通过进一步规范市场去解决的问题，如设计单位、施工承包商、专业施工单位、监理单位、材料供应商、金融机构、中介服务机构、物业

管理公司等诸多社会专业分工本身的经营都有待规范，消费者权益的自我保护还很欠缺，消费者与发展商之间的关系还有待完善等等。这些都不可避免地给公司的经营带来潜在的风险。

风险化解因素及对策：

针对国内设计单位、建筑承包商、材料供应商、金融机构、中介服务机构等的专业化程度相对不高的情况，公司将大力提高公司自身的整体开发水平，对如项目策划、规划设计、成本控制、营销推广及经营策划等在房地产行业中之至关重要的核心技术，实行核心技术内部化策略，在公司内部培养造就高素质人才。在其他方面，做好内引外联，提倡向竞争对手和合作伙伴学习，向世界领先水平学习，加强与国内外著名的设计单位、建筑承包商、材料供应商、广告公司的合作关系，合力推动住宅产业化进程，树立公司在住宅产业化中的领先地位。

目前，我国房地产业正在逐步走向市场的成熟。从 2002 年下半年开始，国家相关部门出台了一系列规范房地产市场健康发展的政策和法规，市场正在逐步走向规范。2003 年 8 月，国务院 18 号文《关于促进房地产市场持续健康发展的通知》明确了房地产行业做为国民经济支柱产业的地位，使房地产行业前景更加明朗。房地产市场整体表现正在逐步走向成熟，市场环境更加规范。

（三）市场不够发达和存在市场分割的风险

目前，土地作为房地产开发的主要资源，其供应的市场化程度仍然不高，房地产的二级市场也不够发达；再加上房地产这一特殊商品本身所具有的高度地域性，以及目前某些地方仍存在政府行为干预市场运作的现象，因此，公司面临着市场不够发达和存在市场分割的风险。

风险化解因素及对策：

随着改革开放的不断深化，市场经济的逐步建立和完善，再加上中国加入 WTO 的推动，市场竞争将向有序化发展，市场调控和管理则将向规范化发展，与此对应的是可见的未来包括房地产市场在内的高度发达和统一的市场体系将会形成。这一趋势也与这几年房地产市场和国家对房地产的政策的发展演化相吻合。最近国家对经营性用地出让的市场化进行全面的督察，各地土地出让市

场化程度在提高，市场变得更加规范和透明，更加有利于公司进行规范的市场操作，减少经营风险。

四、政策风险

（一）与城市建设总体发展不同步的风险

城市供水、供电、供暖、供气（煤气、天然气）、通信、道路、交通等市政配套与房地产开发关系极大，而市政建设是根据城市的总体发展规划有步骤、有计划地进行，如果市政配套建设不能满足房地产开发项目的建设进度，将会极大地影响房地产开发项目的开发成本和开发进度。

风险化解因素及对策：

针对该风险，公司过往在进行项目策划时，一直充分研究和关注城市建设总体规划、市政规划及市政建设进度，使开发项目的进度与市政建设进度充分结合，既保持一定的项目前瞻性，从有开发潜力的城市新区选择地块以降低地价成本，又注意不使开发项目与市政规划与建设脱节，保证开发完成的项目都有良好的市政配套。公司今后在增加土地储备和规划、开发项目时，将继续坚持并不断完善过去的这些做法，确保项目开发的适时性，降低与城市建设总体发展不同步的风险。

（二）房屋拆迁政策变化的风险

国家对城市房屋拆迁有明确的政策和规定。随着经济的发展和城市建设的需要，城市房屋拆迁的标准、要求有可能会发生变化。房屋拆迁政策的变化会影响公司的开发成本，从而影响公司的收益。

风险化解因素及对策：

公司主要在城市新区选取开发用地，项目本身涉及房屋拆迁较少，在遇到需要拆迁的项目时，公司尽量采取与地方政府协议明确的方式，明确拆迁责任、期限、费用的操作程序，将拆迁风险降到最低。

（三）土地供应政策变化的风险

为了保护耕地，国家可能采取措施限制土地供应量和新项目的开发，使公司的发展受到限制。

风险化解因素及对策：

针对土地供应政策变化风险，公司认为随着中国城市化进程的推进，每年将有相当数量的土地投入市场，与此同时，土地市场日趋规范，拍卖和招投标将成为土地交易的主要形式，公司将凭现有的资金实力、成熟的市场操作能力，在土地交易中取得优势。另一方面，公司还将不断完善土地储备布局，扩大有效土地储备，及时按有关规定对拟开发项目用地展开申请和批核工作，以尽快取得用地审批手续，不影响项目开发建设。通过以上措施，保障公司的土地供应，支持公司的业务发展。

（四）房地产业税收变化的风险

税收政策是国家常用的房地产业调控手段，如土地增值税、固定资产投资方向调节税等。因此，这些税收政策存在变化的可能。如果国家提高税收标准或开征其他税种，将使公司的盈利水平降低。

风险化解因素及对策：

针对该风险，公司认为，目前中国的房地产业刚刚步入成熟的初级阶段，政府首要的目标是规范市场，提供公平的竞争平台，所以从中央到地方，各级政府都加大力度规范税费标准。今后政府从房地产市场取得收入将主要依靠招标投标方式出让土地使用权。公司一直以来坚持规范操作，已经积累了雄厚资金和经验，上述发展趋势无疑将为公司提供了更好的发展机会。在中长期，公司还将继续加强对国家各项产业政策和相关的税收政策的研究，及早预见政策的可能变化，制定相应的策略，调整开发成本，降低税收政策变化所引致的风险。

（五）房地产信贷政策变化的风险

由于房地产行业的项目开发对于资金需求量巨大，因此通常需要金融机构相应的信贷支持。如果管理当局对房地产信贷政策进行调整，将对房地产开发企业项目开发的进度、成本、盈利水平均会造成一定影响。2003 年 6 月，中国

人民银行发布了银发[2003]121 号《关于进一步加强房地产信贷业务管理的通知》，加强了房地产开发贷款的管理，对商业银行对房地产开发商项目开发贷款、土地储备贷款、个人住房贷款、个人住房公积金委托贷款等七个方面作出了更为严格的规定，从而导致公司在资金保障、资金成本等方面存在不确定性风险。

风险化解因素及对策：

1、进一步加强资金集中管理和调度

公司与中国银行、中国农业银行、中国建设银行、中国工商银行、招商银行等银行建立了总行级的战略合作关系，基于公司跨地区发展的战略以及对国内金融形势的把握，通过各商业银行总行授信，充分利用公司资源，解决公司项目发展的资金需求。同时，将进一步强化公司资金集中管理，切实履行公司对各银行的授信承诺，规范运作，为公司整体房地产业务发展创造良好的金融环境。同时，公司过去几年一直保持资产负债率控制在 55%左右，并且力争在未来的两年，在公司业务增长的情况下，将资产负债比率控制在 60%左右，以满足银行的信贷要求。

2、充分利用多种融资渠道，开展多方位合作方式，最大限度降低融资的难度和成本：

- (1) 根据实际情况选择融资品种，充分利用资本市场融资渠道；
- (2) 在与现有主要商业银行良好合作关系的基础上，积极开展与更多金融机构的合作关系，拓宽金融机构融资渠道；
- (3) 加强企业间合作，协调资金需求进度与节奏，降低信贷风险；
- (4) 积极开辟国际融资渠道。

3、通过准确的市场定位，积极有效的营销手段，加大力度缩短销售周期，加快资金回笼速度，以降低资金成本。同时，公司将重点推进资金占用较少，现金流平衡周期较短的项目，以此降低资金成本和资金压力。

（六）购房贷款政策变化的风险

目前依赖银行按揭贷款方式购置商品房的客户所占比例越来越高，如果银行改变购房贷款政策，收缩购房贷款规模，会影响居民对商品房的有效需求，从而给公司开发的房地产项目的销售造成一定影响。

风险化解因素及对策：

针对该风险，公司一方面凭借成熟专业的设计、施工和销售机制加快项目的开发和销售进度，缩短资金回收期；另一方面，公司将继续加强与银行等金融机构的沟通与合作，争取取得金融机构包括授信额度等多种方式的支持。

目前在金融信贷方面主要是控制高档商品住房和别墅项目的贷款，公司主要的产品是中档和中高档的城市主流住宅，因此对公司的影响很小。

五、管理风险

（一）内部激励机制和约束机制不健全的风险

人才，尤其是复合型人才、专家型人才对于现代房地产企业的发展起着决定性作用。如公司内部激励机制和约束机制不健全，将不能吸引高级人才，激发员工的积极性，势必影响公司的发展。

风险化解因素及对策：

针对该风险，公司将在现有形成的成熟职业经理层和稳定的管理队伍的基础上，逐步扩充公司人员，尤其要注重培养、吸收、引进专家型人才，不断完善包括管理层和员工的激励机制认股权制度在内的人才激励机制，不断建立完善与管理层成员及公司重要人才的权利相对等的约束机制，以吸纳和保有人才；同时加强企业文化建设，为员工提供良好的工作氛围和发展平台，增强公司的凝聚力。

在跨地域经营管理上，公司已形成了一套成熟的跨地域经营管理模式，公司还将健全现有的跨地域经营管理模式，以保证公司在跨地域经营和扩张中实现有效的管理。

（二）主要股东可能变更的风险

截止 2003 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 190,298,554 股（占公司总股本的 13.64%）、公司前次发行的可转债 229,542,000 元（按目前的转股价格 5.85/股计算，可转换为 39,237,948 股公司股份），两者合计华润股份持有公司股份的比例为 15.13%（该比例=华润股份持有的公司股份总数 + 华润股份持有的公司前次发行的可转债数可转换的

股份数) / (公司已发行股份总数 + 公司前次发行的可转债可转换的股份总数), 截止 2004 年 6 月 30 日, 华润股份及其关联公司共持有公司股份 344,304,753 股, 占公司总股本的 15.14%。公司股权集中度相对较低, 因此存在公司主要股东可能变更而引起管理层、管理制度、管理政策不稳定的风险。

风险化解因素及对策:

针对该风险, 公司将一如既往地继续坚持为股东提供稳定的投资回报的经营宗旨, 保持公司可持续稳步增长, 从而取得股东的长久信任; 公司将就公司发展战略及重大投资策略等事项与主要股东及时沟通, 听取主要股东的意见和建议, 取得主要股东理解和支持; 同时公司将严格执行公司有关信息披露制度, 坚持规范、主动的信息披露, 保证信息披露的透明度, 使广大投资者及时了解公司股权变动情况。

(三) 同业竞争风险

公司第一大股东华润股份的关联公司——华润置地及其下属公司与公司在国内住宅开发业务方面存在着同业竞争。华润置地成立于 1996 年 7 月, 是华润集团旗下的香港上市公司之一, 也是华润集团地产业务的旗舰公司, 其主要业务是在中国内地进行以住宅为主的房地产开发与经营。2002 年以前, 华润置地在国内的房地产开发主要通过其控股子公司——华润置地北京公司进行。2002 年, 华润置地根据发展的需要, 调整经营战略, 开始了以北京市场为重点, 向全国市场开拓的战略, 分别在上海和成都设立了华润置地上海公司和华润置地成都公司, 未来三年, 华润置地将考虑进入南京和重庆市场。

因此, 从华润置地的发展战略以及目前在北京开发的项目以及在上海和成都取得的土地储备情况来看, 虽然其下属公司的产品在地域、市场定位以及客户方面与本公司存在差异, 但存在在同一行业内与本公司争取客户资源的竞争, 且该同业竞争将随着华润置地房地产业务的跨地域扩张而继续扩大。

风险化解因素及对策:

由于该同业竞争是因第一大股东受让公司的股份而形成的, 不是公司成立时就存在的, 完全是一种市场行为。公司第一大股东并不直接干预公司的生产经营活动, 不存在通过大股东身份损害本公司或本公司股东利益的行为。同

时，本公司与关联企业之间的同业竞争完全是一种市场行为，不存在因从属于同一大股东而影响各公司在市场上公平竞争的情况。

同时，为了确保万科的发展，中国华润总公司已向本公司郑重承诺：将本着有利于万科发展的原则一如既往地支持万科，在其及下属公司与万科可能涉及及到同业竞争的投资项目、处理由于同业竞争而发生的争议、纠纷时，保持中立。

公司管理层为避免同业竞争问题多次进行探讨，鉴于华润股份是通过受让股权成为第一大股东的，强行要求其关联方作出消减从事多年的房地产开发业务是不合理的，也是有损其公众投资者利益的。对因此可能产生的竞争问题，只能通过市场化方式予以解决。

此外，公司对于上述同业竞争采取了积极、有效的措施，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，如公司股东大会审议事项与股东有直接或间接关系时，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，以避免关联股东通过投票权损害公司利益，从而保护中小股东的权利。截至目前，没有出现因华润置地的业务扩张以及华润股份作为公司第一大股东的存在而影响公司正常业务发展的情况。

有关同业竞争的情况及公司采取的具体措施和制度参见本募集说明书第十一章“同业竞争与关联交易”第一节“同业竞争”中的有关内容。

（四）对控股子公司管理控制的风险

公司成立时间较长，且业务已已进入全国 18 个城市，在全国共设立了 54 家控股子公司，使公司对控股子公司在项目开发管理、财务与资金管理、人事管理等方面存在潜在的管理控制风险。

针对公司控股子公司较多的情况，公司按照《公司法》及其他法律、法规的规定，结合公司的实际情况，根据《公司章程》建立并逐步完善了公司的法人治理结构，制定了一套完整的对子公司的管理制度，包括《人力资源手册》、《第一负责人职务行为规范》、《职员职务行为准则》等，并辅之以严格的财务控制制度；公司通过在人、财、物等各方面对分公司进行监督和管理，要求各地子公司在公司总部整体规划下，协调统一开展各项业务。

公司总部不负责实际业务操作，但对地区公司相应的业务环节提供指导和统一规划，并对分公司的人员、资金、物资等各方面提供必要的帮助，同时予以监督控制。在人员方面，公司总部人力资源部负责在集团建立规范化的人事制度，并对各地区公司的机构设置、人员编制、职员录用、培训、调配和任免、薪金福利实行统一管理，以此保证集团在人事管理上的高度集中，协助万科的战略目标的实现。在投资决策、资金管理和财务管理方面，公司采用高度集中的管理办法，以公司总部为核心的投资决策管理、高度统一的资金管理模式、财务管理、审计管理控制相应风险，

同时，公司不断完善内部控制制度，重视内部审计，通过内部控制审计、年度财务决算审计、绩效审计、房地产项目决算审计、离任审计等方法，查错防弊、改善管理、提高效益，加强对子公司的控制。

六、财务风险

（一）担保风险

按照房地产行业的惯例，在购房者（小业主）以银行按揭方式购买商品房的，购房者支付了首期房款（一般为总房款的 30%），且将所购商品房抵押以取得银行借款后，银行还要求开发商提供购房者抵押借款的担保。截止 2003 年 12 月 31 日，公司控股子公司为购房者提供的累计银行按揭贷款担保余额为人民币 46.6 亿元，其中阶段担保金额约为人民币 24.8 亿元，全程担保金额约为人民币 21.8 亿元。截止 2004 年 6 月 30 日，公司控股子公司为购房者提供的累计银行按揭贷款担保余额为人民币 46.12 亿元，其中阶段担保金额约为人民币 23.63 亿元，全程担保金额约为人民币 22.49 亿元。该等担保余额较大，如果购房者违约，公司存在代为偿还银行贷款的风险。

风险化解因素及对策：

公司为购房者提供银行按揭贷款担保，是目前房地产行业的通行作法，是保证公司正常经营所必要的措施。就该担保而言，属于公司的或有风险，但风险程度明显低于一般担保，尤其阶段性担保的风险极低。个人住房按揭贷款在银行贷款中也属于优质贷款，不良按揭贷款率很低。

在 2002 年之前，银行要求开发商对按揭贷款提供全程担保，2002 年以后银行调整按揭政策调整，开发商仅为购房者提供阶段性担保。对于全程担保，目前在出现按揭贷款人发生逾期不还款情况时，通常由贷款银行直接进行催收，如果按揭贷款人逾期还款数达到银行规定的期限后，银行可以直接起诉按揭贷款人，要求其偿还逾期按揭贷款，并有权对所抵押的商品房进行处理，以偿还所欠的银行按揭贷款。只有在出现商品房处理所得不能偿还剩余银行按揭贷款后，才对不足部分向开发商进行追索。由于按揭贷款要求按揭贷款比例一般为 70%，银行在处理抵押商品房后对不足部分向开发商追索的风险很小，因此公司控股子公司作为按揭贷款担保人所承担的担保风险对公司的正常经营不会构成较大影响。

阶段性担保的责任范围主要是商品房的工程质量，以及开发商能否及时将商品房交付使用和及时办理权属证照，而不是购房者的偿债能力。阶段性担保中开发商承担的担保责任时间短，在银行取得购房者所购住房的《房地产证》和《房地产其它权利证明》后，公司的担保责任也随之解除。公司控股子公司的开发项目均履行了有关程序，购房者办理相关权属证照不存在法律障碍，因此该类担保不会给公司控股子公司正常经营造成影响。

同时公司将进一步加强销售管理，对购房者的资信状况进行审慎核查，以降低担保风险对公司的影响。

（二）应收账款发生坏账的风险

截止 2003 年末，公司应收帐款为 2.69 亿元，其中：1 年以内的为 2.41 亿元，占应收帐款总额的 89.4%，截止 2004 年中期，公司应收帐款为 2.61 亿元，其中：1 年以内的为 1.95 亿元，占应收帐款总额的 74.71%。由于公司业务高速增长，上述应收款项属于正常应收款；但假如公司采取的收款措施不力或客户的信用发生变化，发生坏帐的可能性将会加大。

风险化解因素及对策：

针对该风险，公司一直都在坏帐核算中采用备抵法，对所有应收帐款按帐龄分析法计提坏帐准备。公司将在继续加大应收帐款的收取力度的同时，降低应收帐款的周转周期。

（三）筹资风险

随着公司主业的高速发展，公司经营规模加速扩张，公司在未来几年内对资金的需求将大幅增加，这对公司的融资能力提出了更高的要求，因而存在公司融资能力能否满足发展资金需求的风险。同时，由于房地产业属于资金密集型行业，对资金的需求较大，因此，国家对房地产行业相关金融政策的改变，将会给公司带来筹资风险。

风险化解因素及对策：

针对该风险，公司将积极利用资本市场的筹资手段，以满足公司项目投资的资金需求，公司将继续提高资本运营效率，提高资金的使用效率，为公司再融资创造更加有利的条件；同时，公司将抓住当前大好的发展时机，充分利用上市公司的融资优势，采用各种融资手段，扩大公司规模，增强公司的抗风险能力。此外，公司已与中国银行、中国农业银行、中国建设银行、中国工商银行、招商银行等多家银行建立了长期稳定的银企合作关系，取得良好的银行信用，利用财务杠杆为公司发展提供了资金保障，增强公司的筹资能力。

（四）财务内部控制的风险

公司已按照国家有关法律、法规和国家有关部门的规定，建立了资金管理制度、会计核算制度、内部审计制度等财务管理制度。财务管理制度的建立是公司财务内部控制的有力保障，但随着公司业务不断发展，规模的不断扩大，财务内部控制制度也需要进行不断完善。同时，即使建立了非常完善的内控制度也并不能完全杜绝公司有关人员在执行有关规章制度时由于未能正确了解、把握和执行相关规定而导致公司财务管理制度不能有效地得到贯彻的可能，因此公司面临财务内部控制风险。

风险化解因素及对策：

针对此风险，公司一直都在不断完善财务规章制度的建设，仅近两年公司就修订了《集团（万科公司）会计管理规则》，新订了《房地产应收帐款管理办法》、《销售折扣管理办法》等多项财务管理制度。同时公司对执行财务内部控制的有关人员不断进行培训、监督、检查，以确保公司规章制度得以有效地执行。

七、募集资金投向风险

（一）募集资金拟投资项目因市场因素引致的风险

公司本次募集资金项目具有投资大、周期长的特点，而房地产市场的变化比较快，项目完工后，有可能存在不适应市场需要的风险。

风险化解因素及对策：

针对该风险，公司将采取分期开发、根据市场需求调整项目定位，降低市场风险，在开发该等项目时，加强对市场的研究，使项目开发和市场需求紧密结合起来，保持项目的市场吸引力；同时将严格按照计划进度开发，以降低该风险对拟投资项目的风险影响。

（二）募集资金拟投资项目因技术因素引致的风险

在拟投资项目的开发过程中，公司为满足客户的需求，可能会采用成熟的新技术、新材料，以保证项目符合环保要求和市场需求并达到降低成本目的，但同时存在新技术和新材料的应用风险。

风险化解因素及对策：

针对该风险，公司将在采用传统技术的基础上，充分利用公司现有的建筑研究中心，对拟采用的新技术、新材料作详细的研究、论证和实验，聘请行业专家、学者，对该技术、材料的成熟性、适用性作具体的评价以及对环保、节能上的影响作出详细的评估，以保证所用技术和材料的安全性和成熟性，规避该风险的发生。

（三）募集资金拟投资项目因环保因素引致的风险

本次募集资金投资项目主要位于深圳、广州、上海、南京、武汉等大中型城市，对项目开发过程和项目本身的环保要求相对较高，如果公司采取的环保措施不够，则拟投资项目存在因不符合环保要求的风险。

风险化解因素及对策：

针对该风险，公司在以往的项目开发过程中已取得了确保在控制项目环保因素风险的成功经验。在此基础上，公司还将加强对项目所处环境的考察和评估，并在此基础上严格按照国家的有关环境标准进行项目设计和施工；同时在

开发过程中，将采用新的技术，选用无害新型建筑材料，采取措施降低各种污染，以保证开发项目符合环境保护的要求。

（四）募集资金拟投资项目因财务因素引致的风险

由于本次募集资金拟投资项目的资金需求总量较大，而本次募集资金仅是拟投资项目的部分资金，后续资金需求量较大，项目存在一定的财务风险。

风险化解因素及对策：

针对该风险，公司将利用上市公司的融资优势，加大资本运作的力度，增强公司的资金实力；同时公司还将利用已建立的良好信誉和品牌优势及与金融机构的良好合作关系，进行间接融资，满足项目资金需求；在项目开发上，公司将利用滚动开发，把握项目开发进程，同时加大营销力度，提高销售效率，加快资金周转，形成项目开发销售的良性循环，满足开发项目对资金的需求，以避免该风险的发生。

（五）项目管理和组织实施的风险

在拟投资项目的开发过程中，项目管理和组织实施是项目成功与否的关键因素，直接影响到项目的进度和项目的质量。

公司多年来从事房地产开发业务，在项目管理和组织实施方面具有丰富的经验，基本实现了项目管理和实施的程序化、科学化、规范化，为确保开发项目的质量提供了强有力的保证。但如果公司在执行该标准的过程中，有关人员如果未能正确了解和把握相关规定，将导致该质量控制体系不能有效执行，从而给公司的开发项目带来风险。

风险化解因素及对策：

针对该风险，公司将严格执行有关项目管理和实施的规定，对相关环节进行全过程跟踪考察，监督执行制度情况，确保有关人员严格按照规定完成任务，保证开发项目达到既定的质量目标，防止该风险的发生。

（六）募集资金使用风险

本次募集资金拟投资项目，将全部交由公司 100%控股的子公司具体实施。募集资金到位后，公司以借款形式将募集资金交由 100%控股的子公司使用。如

果公司对募集资金控制不严，下属子公司对募集资金管理不当，公司将存在募集资金使用风险。

风险化解因素及对策：

针对该风险，公司将严格要求并监控子公司按照募集资金使用计划对募集资金实行专款专用；同时，公司将通过开立专户、用款审批、定期检查、档案管理等措施，对该等资金的使用情况进行动态跟踪和管理，以确保募集资金安全、高效使用。

该风险控制措施详见本募集说明书第十六章“募集资金运用”之“六、本次募集资金使用的风险控制及公司内部资金管理制度”中相关内容。

八、其他风险

（一）“入世”影响

中国加入世界贸易组织（WTO）对于房地产企业而言风险与机遇并存。从积极的方面分析，住宅作为高级消费品对经济景气预期的依赖比较大，加入 WTO 意味着经济信心和消费预期的提升，这会为中国房地产企业带来较长时间发展和扩张的机会；加入世贸组织后，中国会更加开放，更加国际化，国际资本和专业机构将进入中国发展，对更多外来的住宅规划和设计方案、营销推广的模式以及新型建筑材料的学习和应用将降低房地产开发的成本，提升整个行业的水准；加入世贸组织后，一个更加开放和开明的政府有利于房地产行业的规范化，也会提高房地产市场化的程度并带来更加科学和规范的政策。但另一方面，“入世”也将使国外房地产企业逐步进入国内市场，从而对国内企业形成竞争压力。和国外房地产企业相比，我国房地产企业相对基础较差、规模较小，在经营理念、现代化程度、技术和资金实力等方面与国外同行业存在一定差距，因此将使包括公司在内的国内房地产企业面临更为激励市场竞争。

风险化解因素及对策：

针对该风险，公司将以加入 WTO 为契机，从内部改革开始，积极完善企业内部竞争机制，提高公司适应变化的能力；充分利用目前的市场机会，进行有效益的规模扩张，提高公司综合实力，以应对更加激烈的竞争，保持稳健的增

长；进一步学习、借鉴国外先进经验，在积极学习和推动的过程中不断进步和壮大。

（二）股市风险

股票价格不仅取决于公司的经营状况，同时也受国家经济政策调整、利率和汇率的变化、股票市场的投机行为以及投资者的心理预期波动等影响。由于以上多种不确定性因素的存在，公司股票可能会产生脱离其本身价值的波动，从而给投资者带来投资风险，投资者对此应有充分的认识。

风险化解因素及对策：

针对该风险，公司严格按照《公司法》、《证券法》、《股票发行与交易管理暂行条例》、《公开发行股票公司信息披露的内容与格式准则》等国家有关法律、法规规范运作，科学管理，遵照股东利益最大化的原则，为投资者提供稳定的投资回报；公司将进一步加强各项信息的披露工作，及时、准确、完整地为广大股东披露有关公司的重大信息，维护公司股东的利益。

（三）可转债付息风险及到期偿还本息的风险

公司前次发行的可转债已于 2004 年 4 月 23 日全部赎回，公司共支付剩余未转股的可转债本息金额为 6,114,258.5 元。

对于本次发行的可转债，公司每个付息年度将承担支付债券利息的压力；同时，因为可转债兼备股票和公司债券的双重特性，可转债持有人有权在债券到期日前选择是否转换为公司股票，如果公司发行的可转债到期不能全部转换为股票，公司将承担支付可转债本息的压力。如果公司每年没有良好的现金流入，可能存在一定的付息风险及到期偿还本息的风险。

风险化解因素及对策：

针对该风险，公司将努力经营、规范运作，使公司得到持续、稳定、快速的发展。公司稳定、快速的发展，一方面降低了可转债付息风险及到期偿还本息的风险，另一方面将促进公司债券持有人在债券到期日前转股，降低了公司偿债压力。

为了充分保障公司债券持有人的权益，降低公司可转债付息风险及到期偿还本息的风险，公司针对债券到期不能转股的风险制定了详细的偿债计划。

有关公司偿债能力及偿债计划详细情况参见本募集说明书之第八章“偿债措施”之相关内容。

（四）转股后收益摊薄的风险

本次可转债发行并进入转股期后，投资者的转股行为将增大公司的总股本规模，从而可能会摊薄公司的每股收益、净资产收益率。

风险化解因素及对策：

针对该风险，公司将依靠提高公司整体经营水平，增收节支，努力实现公司主营业务稳定增长；公司还将严格按披露的有关募集资金使用计划进行投资，通过降低成本、提高投资效率，保证募集资金的投资收益率，从而避免或降低摊薄的风险；同时，公司将充分运用债权融资的方式，增强公司资金融通能力，促进经营效益的全面提高，降低净资产收益摊薄效应。

（五）可转债市场特有风险

上市公司的可转换公司债券市场价格受到市场利率、票面利率、剩余期限、转股价格、公司股票价格、赎回条款及回售条款、投资者的心理预期等诸多因素的影响，其合理的定价需要投资者具备一定的理论知识。由于中国的资本市场还处于发展初期，市场效率正处于不断提高阶段，投资者对可转债投资价值的认识尚需要一个过程。在可转债发行、上市交易、转换等过程中，公司股票的价格、可转债的价格可能会不能合理反映它们的投资价值，甚至可能会出现异常波动的情况，从而使投资者蒙受损失。

风险化解因素及对策：

可转换公司债券的价格波动是证券市场的正常现象，对此，公司提醒投资者必须充分认识到今后债券市场和股市中可能遇到的风险，以便作出正确的投资决策；同时，公司将严格按照有关法律、法规的要求以及本募集说明书的承诺，进行规范运作，并按照国家证券管理部门、深圳证券交易所的有关规定及时进行信息披露，以保障投资者的利益。

第五章 发行条款

本次可转债的发行条款依据《可转换公司债券管理暂行办法》（以下简称“《暂行办法》”）、《上市公司发行可转换公司债券的实施办法》（以下简称“《实施办法》”）、《关于做好上市公司可转换公司债券发行工作的通知》（以下简称“《通知》”），参照《深圳证券交易所可转换公司债券上市、交易、清算、转股和兑付实施规则》（以下简称“《实施规则》”）、《深圳证券交易所可转换公司债券上市规则》（以下简称“《上市规则》”）等有关法律法规的规定，结合公司本次募集资金拟投资项目的实际情况制订，经公司于 2003 年 9 月 5 日召开的第十三届董事会第八次会议审议通过，经 2003 年 9 月 27 日董事会以通讯方式审议修改并一致通过（李家祥独立董事因在国外未能参加），并经公司 2003 年 10 月 27 日召开的 2003 年度第一次临时股东大会表决通过。

一、发行规模及其确定依据

根据公司的经营状况、财务状况以及投资项目的资金需求情况，经公司董事会和股东大会表决确定本次可转债发行规模为人民币 19.9 亿元。

二、票面金额、期限、票面利率、利息支付和付息日期及其确定依据

（一）票面金额

根据《暂行办法》和《实施办法》有关规定，本次可转债按面值发行，每张面值 100 元。

（二）可转债期限

根据《暂行办法》和《实施办法》对可转债期限的有关规定，同时考虑到本次募集资金投资项目全部为房地产开发项目，各项目均为即将开工或刚开工的大型项目，项目回收期较长，效益将在未来几年逐步体现，为有利于公司稳

定发展，本次可转债期限设定为 5 年，自 2004 年 9 月 24 日（发行首日）起，至 2009 年 9 月 24 日（“到期日”）止。

（三）票面利率

依据《暂行办法》关于“可转债的利率不超过银行同期存款的利率水平”的有关规定，并考虑可转债的风险和投资人的心理预期，确定本次发行的可转债票面利率为第一年 1%、第二年 1.375%、第三年 1.75%、第四年 2.125%、第五年 2.5%。

（四）付息日期

根据《实施办法》“可转换公司债券应每半年或一年付息一次；到期后五个工作日内应偿还未转股债券的本金及最后一期的利息。”的规定，确定本次发行的可转债为自发行日起每年付息一次。本次发行的可转债的计息起始日为可转债发行首日，即 2004 年 9 月 24 日。转股期内每年的 9 月 24 日为该付息年计息日。付息登记日为每年“计息日”的前一个交易日。公司将在付息登记日之后 5 个交易日之内支付当年利息。可转债到期后五个工作日内由公司一次性偿还未转股可转债的本金及最后一期付息。

在付息登记日当日深圳证券交易所收市后，登记在册的可转债持有人（以中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司提供的名册为准）均有权获得当年的可转债利息。若付息登记日不是交易日，则以付息登记日前一个交易日深圳证券交易所收市后的登记名册为准。公司将在付息登记日之后 5 个交易日之内支付当年利息。

在付息登记日当日申请转股以及已转股的可转债，无权再获得当年及以后的利息。

每位持有人当年应得的利息等于该持有人在付息登记日深圳证券交易所收市后持有的可转债票面总金额乘以当年的票面利率，结果精确到“分”。

公司将委托深圳证券交易所按上述办法通过其清算系统代理支付可转债的利息，届时利息将由系统自动划入可转债持有人的资金账户。由此利息收入而引致的应缴税费，由可转债持有人自行承担。

（五）转换年度有关利息的归属

在付息登记日当日申请转股以及已转股的万科转债，不能再获得当年（付息年）及以后的利息，但与公司发行在外的人民币普通股股东享有同等权益。

三、转股

（一）转股期

根据《实施办法》第二十条规定，“可转换公司债券自发行之日起六个月后方可转换为公司股票。”

本次发行根据可转债的存续期及公司财务情况，确定可转债的转股期自发行之日起（2004 年 9 月 24 日）满六个月后的第一个交易日（2005 年 3 月 24 日）起（含当日），至可转债到期日止的期间为转股期（2005 年 3 月 24 日至 2009 年 9 月 24 日止的公司股票交易日），可转债持有人在转股期内的可转换时间随时申请将其持有的可转债转换成公司流通 A 股。

可转债转股期结束前的 10 个工作日停止交易。可转债停止交易后、转股期结束前，不影响持有人依据约定的条件转换股份的权利。

（二）初始转股价格

根据《实施办法》第十九条规定，“价格的确定应以公布募集说明书前三十个交易日公司股票的平均收盘价格为基础，并上浮一定幅度。”本次可转债的初始转股价格的确定主要取决于公司现有的业绩水平、未来的增长潜力以及发行时股票市场的整体状况和公司股价是否反映了公司的投资价值等因素，本次可转债初始转股价格为 5.48 元/股，以公布本募集说明书前三十个交易日公司 A 股股票平均收盘价格 5.22 元/股为基准，上浮 5%。

（三）转股价格的调整

根据《暂行办法》和《实施办法》有关规定，在本次发行之后，当公司派发红股、转增股本、增资扩股（不包括可转债转换的股本）、配股、派息等情况使股份或股东权益发生变化时，转换价格按下述公式调整，并予以公告。

设调整前的转股价格为 P_0 ，送股率或股份转增率为 n ，增发新股或配股率为 k ，增发新股或配股价为 A ，每股派息为 D ，则调整后的转股价格 P 为：

1、送股或转增股本： $P = P_0 / (1 + n)$ ；

2、增发新股或配股： $P = (P_0 + Ak) / (1 + k)$ ；

3、派息： $P = P_0 - D$ ；

4、上述 1、2 两项同时进行： $P = (P_0 + Ak) / (1 + n + k)$ ；

5、上述 1、3 两项同时进行： $P = (P_0 - D) / (1 + n)$ 。

调整值保留小数点后两位，最后一位实行四舍五入。

因公司分立或合并以及其他原因引起股份变动的，公司将依照可转债持有人和现有股东在转股价格调整前后依据转股价格计量的股份享有同等权益的原则。

依据《实施办法》的有关规定，转股价格调整日为转股申请日或之后、转换股份登记日之前，该类转股申请按调整后的转股价格执行。

（四）特别向下修正条款

根据《暂行办法》和《实施办法》有关规定，转股价格修正条款的约定应体现权利与义务对等的原则，不得损害可转换公司债券持有人的利益。

为了保护可转债持有人的利益，避免转股价格过高地偏离公司股票的实际价格，在不违反任何当时生效的法律、法规的前提下，在可转债的存续期间，当公司 A 股股票连续 30 个交易日中累计 20 个交易日的收盘价格不高于当时转股价格的 70% 时，公司董事会有权在不超过 20% 的幅度向下修正转股价，但修正后的转股价格不能低于修正前连续 20 个交易日公司 A 股股票价格（收盘价）的算术平均值，同时修正后的转股价格也不得低于公司普通股的每股净资产和每股股票面值。董事会此项权利的行使每年（付息年）不得超过一次。

公司行使降低转股价格之权力不得代替前述的“转股价格的调整”。

（五）转股时不足一股金额的处理方法

根据《实施办法》以及《上市规则》的相关规定，公司约定可转债转股时不足一股的支付办法为：当债券持有人转股后其账户中可转债余额不足转换一

股时，公司将在该种情况发生日后五个交易日内，以现金兑付该部分可转债的票面金额及利息。

（六）转股年度有关股利的归属

可转债持有人一经转股，该部分可转债不能享受当年利息（包括本付息年计息日至转股当日之间的利息），增加的股票将自动登记入投资者的股票账户。因可转债转股而增加的公司股票享有与原股票同等的权益，参与当年度股利分配，并可在转股后下一个交易日与公司已上市交易的股票一同上市交易流通。

四、申请转股的程序

根据《暂行办法》和《实施办法》有关规定，公司应明确约定可转债转股的具体方式及程序。

（一）转股申请的手续及转股申请的声明事项

可转债持有人可以依据本次募集说明书的条件，按照当时生效的转股价格在转股期内的可转换时间（见“转股申请时间”）内随时申请转换股份。

持有人申请转股通过深圳证券交易所交易系统按报盘方式进行。在转股期内深圳证券交易所将专门设置一交易代码供可转债持有人申请转股。持有人可以将自己账户内的可转债全部或部分申请转为公司 A 股社会公众股。

持有人提交转股申请，须根据其持有的可转债面值，按照当时生效的转股价格，向其指定交易的证券经营机构申报转换成公司股票的股份数。

与转股申请相应的可转债总面值必须是 1,000 元人民币的整数倍。申请转换的股份须是整数股，不足转换 1 股的可转债处理办法见上文“转股时不足一股金额的处理办法”。

转股申请一经确认不能撤单。若持有人申请转股的数量大于该持有人实际持有可转债能转换的股份数，深圳证券交易所将确认其最大的可转换股票部分进行转股，申请超过部分予以取消。

在可转债存续期间，公司将于一季度结束后的两个交易日内公告因可转债转股所引起的普通股股份变动情况。

因转换增加的普通股股份累计达到公司已发行股份的 10%时，公司将及时予以公告。

（二）转股申请时间

持有人须在转股期内的转股申请时间提交转股申请。

转股申请时间是指在转股期内深圳证券交易所交易日的正常交易时间，除了期间的：

- 1、在可转债停止交易前的可转债停牌时间；
- 2、公司股票停牌时间；
- 3、按有关规定，公司须申请停止转股的期间。

（三）可转债的冻结及注销

深圳证券交易所对转股申请确认有效后，将记减（冻结并注销）投资者的可转债数额，同时记加投资者相应的股份数额。

（四）股份登记事项及因转股而配发的股份所享有的权益

中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司根据债券持有人在其托管券商处的有效申报，将可转债经申请转股后所增加的股票自动登记入投资者的股票账户，对持有人账户的股票和可转债的持有数量做相应的变更登记。

根据《实施办法》有关规定，可转债持有人于转股完成次日成为公司股东，按深圳证券交易所的现行规定，提出转股申请的持有人在转股申请的第二个交易日办理交割确认后，其持有的因转股而配发的公司普通股便可上市流通。

因转股而配发的公司普通股与公司已发行在外的普通股享有同等权益。

（五）转股过程中的有关税费事项

转股过程中有关税费需由投资者自行承担，除非公司应该交纳该类税费或者公司对该类税费负有代扣代缴义务。

五、赎回

（一）到期赎回

到期赎回即到期还本付息。根据《暂行办法》有关规定，可转换公司债券到期未转换的，公司应当按照可转换公司债券募集说明书的约定，于期满后 5 个工作日内偿还本息。

公司于本次发行的可转债期满后 5 个工作日内按可转债的票面面值的 107%（含当期利息）赎回。

公司将委托深圳证券交易所通过其清算系统代理支付到期未转换股份的可转债的本息兑付。深圳证券交易所将直接记加到期可转债持有人相应的交易保证金，同时注销所有到期可转债。

（二）提前赎回

1、有条件的提前赎回

根据《暂行办法》和《实施办法》有关规定，本次可转债约定有条件赎回条款。

可转债发行后 6 个月内，公司不可赎回可转债；在本次发行的可转债的转股期间，如果公司 A 股股票连续 30 个交易日中累计 20 个交易日的收盘价格高于当期转股价的 130%，则公司有权以面值加当期利息的金额赎回全部或部分未转股的可转债，若在该 30 个交易日内发生过转股价格调整的情形，则在调整前的交易日按调整前的转股价格和收盘价计算，在调整后的交易日按调整后的转股价格和收盘价计算。公司每年（付息年）可按上述条件行使一次赎回权，但若首次不实施赎回，公司当年（付息年）将不再行使赎回权。

公司行使赎回权时，在赎回条件满足后的 5 个工作日内在公司指定信息披露报刊和互联网网站连续发布三次赎回公告通知持有人有关该次赎回的各项事项，并在赎回日按约定条款进行赎回。

当公司决定执行全部赎回时，在赎回日当日所有登记在册的可转债将被冻结。

当公司决定执行部分赎回时，对所有可转债持有人进行等比例赎回。每个可转债持有人的被赎回额按仟元取整数倍赎回，不足仟元的部分不予赎回；如

某一可转债持有人按该赎回比例计算的赎回额不足仟元，则该可转债持有人所持可转债不被赎回。

2、提前赎回的手续

公司将委托深圳证券交易所通过其清算系统代理支付赎回款项。公司将在赎回日之后的 3 个交易日内将赎回所需资金划入深圳证券交易所指定的资金账户。

深圳证券交易所将在赎回日后第 5 个交易日办理因赎回引起的清算、登记工作。赎回完成后，相应的赎回可转债将被注销，同时深圳证券交易所将按每位持有人应得的赎回金额记加持有人账户中的交易保证金。未赎回的可转债，于赎回日后第 1 个交易日恢复交易和转股。

六、回售

（一）回售条款

根据《暂行办法》、《实施办法》及《通知》的有关规定，本次可转债约定回售条款。

1、在可转债发行 6 个月后的转股期间，如果公司 A 股股票连续 30 个交易日中累计 20 个交易日的收盘价格低于当期转股价的 60%时，可转债持有人有权将其持有的可转债全部或部分回售给公司，回售价格为：面值的 101%加付息当年度利息（已含当期利息），具体为：第一年 102%、第二年 102.375%、第三年 102.75%、第四年 103.125%、第五年 103.5%。可转债持有人每年（付息年）可按上述约定条件行使回售权一次，但若首次不实施回售的，当年不应再行使回售权。

2、可转债持有人申请回售的可转债面值总额必须是 1,000 元人民币的整数倍。

3、公司将在每年首次满足前述回售条款约定之回售条件后的 5 个工作日内，在中国证监会指定报刊和互联网网站连续发布回售公告至少三次。回售公告将列明回售的程序、价格、付款方法、时间等内容。

（二）回售的手续

行使回售权的可转债持有人应在回售公告期满后的 5 个工作日内，通过深圳证券交易所交易系统进行回售申报。

公司将委托深圳证券交易所通过其清算系统代理支付回售款项。公司将在回售申报期结束后的 3 个工作日内将回售所需资金划入深圳证券交易所指定的资金账户。

深圳证券交易所将在回售申报期结束后的第 5 个工作日办理因回售引起的清算、登记工作。回售完成后，相应的回售可转债将被注销，同时深圳证券交易所将按每位持有人应得的回售金额记加持有人账户中的交易保证金。未回售的可转债，于回售申报期结束后第 1 个交易日恢复交易和转股。

七、附加回售条款

公司经股东大会批准改变本次发行可转债的募集资金用途，或经股东大会批准公司合并或分立时，可转债持有人享有一次附加回售的权利，可转债持有人有权将其持有的可转债全部或部分回售给公司，回售价格为：面值的 101%加付息当年度利息（已含当期利息），具体为：第一年 102%、第二年 102.375%、第三年 102.75%、第四年 103.125%、第五年 103.5%。可转债持有人行使该附加回售权不影响前述“回售条款”约定的回售权的行使。

公司将在股东大会通过变更募集资金使用用途或批准公司合并或分立的决议后的 5 个工作日内，在中国证监会指定报刊和互联网网站连续发布回售公告至少三次。行使回售权的可转债持有人应在回售公告期满后的 5 个工作日内，通过深圳证券交易所交易系统进行回售申报。公司将在回售申报期结束后的 3 个工作日内将回售所需资金划入深圳证券交易所指定的资金账户。深圳证券交易所将在回售申报期结束后的第 5 个工作日办理因回售引起的清算、登记工作。有关回售手续的详细内容参见前述“回售的手续”之相关内容。

第六章 担保事项

经中国农业银行总行授权，中国农业银行深圳市分行作为担保人为公司本次发行的可转债提供总额不超过人民币 19.9 亿元的全额担保，中国农业银行深圳市分行承担保证责任的方式为连带责任担保，担保期限为自本次发行的可转债发行首日至本次发行的可转债到期日后 180 天，担保责任的范围包括本次发行的可转债的本金及利息、违约金、损害赔偿金和实现债券的费用。如公司在本次发行的可转债到期日不能履行其根据有关法律规定和募集发行时承诺的转股或还本付息的义务，中国农业银行深圳市分行将承担保证责任。

一、担保人简况

目前中国农业银行网点遍布中国城乡，成为国内网点最多、业务辐射范围最广的大型国有商业银行。业务领域已由最初的农村信贷、结算业务，发展成为品种齐全、本外币结合，能够办理国际、国内通行的各类金融业务。国内办理外汇业务的机构 931 家，与世界 49 个国家和地区的 328 家银行总行建立了代理行关系，并在新加坡、香港设立了分行，在伦敦、东京、纽约等地设立了代表处。截止 2003 年底，中国农业银行资产总额已达 34,940.16 亿元人民币，净资产达 1,379.89 亿元人民币，当年实现税前利润 19.42 亿元人民币。截止 2004 年 6 月 30 日，中国农业银行资产总额已达 38,415.98 亿元人民币，净资产达 1,431.04 亿元人民币，税前利润 51.4 亿元人民币。

深圳市分行连续四年在农行全国 46 家分行的综合考评中列居前三名。截止 2004 年 6 月末，本外币各项存款余额达到 715.46 亿元；各项贷款余额达到 522.84 亿元。贷款投放连续三年在四大国有银行中名列前茅。银行卡累计发放达到 404 万张；个人贷款余额达 129 亿元；2004 年上半年网上企业银行交易量达 739 亿元。2004 年上半年实现利润 4.59 亿元。

二、担保人的主要财务指标

中国农业银行的主要财务情况如下：

	截止 2004 年 6 月 30 日	截止 2003 年 12 月 31 日
总资产	38415.98 亿元	34,940.16 亿元
净资产	1431.04 亿元	1,379.89 亿元

资产负债率	96.28%	97.6%
净资产收益率	3.59%	1.41%
税前利润	51.4 亿	19.42 亿

中国农业银行深圳市分行的主要财务情况如下：

	截止 2004 年 6 月 30 日	截止 2003 年 12 月 31 日
总资产	857 亿元	742 亿元
净资产	18.45 亿元	16.38 亿元
净利润	4.59 亿元	2.52 亿元
资产负债率	97.85%	97.78%
净资产收益率	24.88%	15.4%
存贷比	73.05%	69.63%
逾期贷款比率	1.88%	0.25%
呆滞贷款比率	6.72%	8.62%
呆账贷款比率	0.34%	0.06%

三、担保人的资信情况

中国农业银行深圳市分行是中国农业银行总行直接领导下的一级分行，一直以来都坚持稳健经营、科技兴行的发展战略，走市场化、集约化经营之路，取得了辉煌的经营业绩，该银行资信状况良好。

四、担保人的其它担保行为

截止 2003 年 12 月 31 日，中国农业银行深圳市分行开具信用证余额为 27,376 万美元，担保余额为 11,568 万元，承兑汇票余额为 167,612 万元，上述各项均为正常业务。

截止 2004 年 6 月 30 日，中国农业银行深圳市分行开具信用证余额为 18,405 万美元，担保余额为 57,621 万元，承兑汇票余额为 263,346 万元，上述各项均为正常业务。

五、担保函主要内容

中国农业银行深圳市分行经中国农业银行总行授权就公司本次发行可转债的担保事宜出具了《担保函》。

《担保函》约定的内容主要包括：

1、担保人的保证范围为公司本次发行的可转债人民币 19.9 亿元以及该等款项产生的所有应付利息、逾期利息、损害赔偿金和实现债权的费用。

- 2、担保受益人为公司本次发行之可转债的持有人。
- 3、担保人独立向本次发行之可转债的持有人承担连带责任的保证担保责任。
- 4、担保人的担保金额随本次发行之可转债的持有人将可转债转为股份、公司赎回可转债以及公司回购、偿还或担保人代为偿还上述第一条约定的本金、利息、费用的数额减少而相应减少。
- 5、担保人同意，公司本次发行可转债的条款根据证监会核准的发行方案而进行的修订、变更无须事先取得担保人的书面同意，但必须事先通知担保人，除此以外公司本次发行条款发生的任何修订及变更应事先取得保证人的书面同意，否则担保人不承担修改或变更部分的保证责任。
- 6、担保人承担连带保证责任的保证期间：自公司本次发行的可转债的发行之日起，至本次发行的可转债到期后还本付息期限届满之日后 180 天止。

第七章 公司的资信

一、公司近三年借款及偿还情况

截止 2001 年 12 月 31 日，公司资产总额 648,291 万元，借款总额 161,400 万元，其中：短期借款 135,300 万元，长期借款 26,100 万元。

截止 2002 年 12 月 31 日，公司资产总额 821,582 万元，借款总额 62,000 万元，其中：短期借款 46,000 万元，长期借款 16,000 万元。

截止 2003 年 12 月 31 日，公司资产总额 1,056,104 万元，借款总额 210,020 万元，其中：短期借款 168,000 万元，一年内到期长期借款 16,000 万元，长期借款 26,020 万元。

截止 2004 年 6 月 30 日，公司资产总额 1,322,883 万元，借款总额 444,829 万元，其中：短期借款 323,900 万元，一年内到期长期借款 16,000 万元，长期借款 104,929 万元。

上述借款应偿还部分均依据借款合同按期偿还。

二、公司近三年主要贷款银行对公司及其下属公司的资信评价及公司银行授信情况

（一）公司的资信状况

公司的资信情况良好，贷款应偿还部分均依据合同按期偿还，获得了以下银行的资信评价：

公司历年均被中国银行、中国建设银行、中国农业银行、招商银行等各家银行评为资信等级“AAA”；

1998 年至 2003 年，公司每年均被中国人民银行深圳中心支行指定资信评估公司——鹏元资信评估有限公司评为资信等级“AAA”级单位；

2001 年至 2004 年，公司全资控股之深圳万科房地产有限公司被中国人民银行深圳中心支行指定资信评估公司——鹏元资信评估有限公司评为资信等级“AAA”级单位。

（二）公司及下属公司近三年银行授信情况：

2001 年公司在 2000 年与中国银行总行签订总额为 20 亿元人民币《银企合作协议》的框架下，获得中国银行总行 10 亿元人民币综合授信额度；

2001 年公司获得中国农业银行总行 10 亿元人民币综合授信额度；

2001 年公司获得中国建设银行深圳分行 2 亿元人民币授信额度；

2001 年公司获得招商银行 6 亿元人民币综合授信额度；

2001 年公司获得中国工商银行深圳分行 3 亿元授信额度；

2001 年公司全资控股之北京万科企业有限公司获得中国建设银行总行 3 亿元授信额度；

2002 年公司获得中国银行总行 15 亿元人民币综合授信额度；

2002 年公司获得中国农业银行总行 15 亿元人民币综合授信额度；

2002 年公司获得中国建设银行总行 5 亿元人民币综合授信额度；

2002 年公司获得中国工商银行深圳分行 5 亿元人民币综合授信额度；

2003 年公司获得中国银行总行 15 亿元人民币综合授信额度；

2003 年公司获得中国农业银行总行 15 亿元人民币综合授信额度；

2003 年公司获得中国建设银行总行 15 亿元人民币综合授信额度；

2003 年公司获得中国工商银行深圳分行 8 亿元人民币综合授信额度；

2004 年公司获得中国银行总行 15 亿元人民币综合授信额度；

2004 年公司获得中国农业银行总行 15 亿元人民币综合授信额度；

2004 年公司获得中国建设银行总行 15 亿元人民币综合授信额度；

2004 年公司获得中国工商银行深圳分行 8 亿元人民币综合授信额度。

三、公司近三年与主要客户业务往来的信誉状况

近三年与公司主要客户发生业务往来时，没有严重违约现象，也未出现因公司资信情况引起的重大诉讼。

四、公司近三年发行公司债券及偿还的情况

2002 年 6 月，公司实施可转债发行方案，共向社会发行 15,000,000 张万科转债，每张面值为 100 元，筹资总额 15 亿元人民币。

万科转债自 2002 年 12 月 13 日起开始可转换为公司 A 股流通股份。截至 2003 年 12 月 31 日，共有 7,925,420 张万科转债实施转股。

2004 年 4 月 23 日，万科转债停止转股，未转股部分由公司赎回。截止 2004 年 4 月 23 日，共有 14,939,761 张万科转债实施转股，公司共赎回未转股万科转债 60,239 张，共支付未转股的万科转债本息金额为 6,114,258.5 元。

五、公司最近三年一期偿付能力指标

项目	2004 年中期	2003 年	2002 年		2001 年	
			调整后	调整前	调整后	调整前
流动比率	2.01	2.13	2.62	2.51	2.08	1.99
速动比率	0.43	0.32	0.60	0.57	0.46	0.45
利息倍数	6.61	12.91	8.33	8.33	8.13	8.13
贷款偿还率	100%	100%	100%	100%	100%	100%
利息偿付率	100%	100%	100%	100%	100%	100%

其中：

流动比率= 流动资产/流动负债

速动比率= 速动资产/流动负债

利息倍数= (利润总额+实际利息支出)/应付利息支出(*2)

贷款偿还率= 实际贷款偿还额/应偿还贷款额

利息偿付率= 实际利息支出/应付利息支出。

注：1、根据财政部于 2003 年 4 月 14 日颁布的《企业会计准则 - 资产负债表日后事项》，对资产负债表日至财务报告批准报出日之间由董事会所制定利润分配方案中分配的现金股利进行了追溯调整。

2、“应付利息支出”指已到期的应付利息；“实际利息支出”指实际支付的已到期利息。

第八章 偿债措施

一、公司偿债能力分析

公司偿债能力主要表现在：

(一) 本次募集资金投资项目收益及现金流量良好

1、根据本次募集资金投资项目的效益预测，项目投资收益良好，至 2009 年，公司预计可获得投资收益 112,512 万元，获取现金净流量 104,249 万元（与投资收益的差异产生于上海七宝镇 53#地块部分商业以出租形式经营）。

募集资金投资项目收益测算表

项 目	销售收入 (万元)	项目净利 (万元)	销售净利率 (%)	平均投资收 益率 (%)
深圳万科城项目 (原“深圳坂雪岗项目”)	264,302	30,191	11.4	14.0
广州四季花城项目 (原“佛山四季花城项目”)	168,177	18,604	11.1	14.4
上海郎润园项目 (原“上海新龙路项目”)	90,500	13,498	14.9	20.6
上海七宝镇 53#地块	85,790	16,829	19.6	30.7
南京光明城市项目 (原“南京河西项目”)	144,319	14,834	10.3	13.0
武汉城市花园项目	124,140	18,556	14.9	20.8
合计	877,228	112,512		

2、投资项目的现金流量

根据本次募集资金投资项目的销售及工程进度安排，预计在未来数年该等项目的现金流量如下：

2002—2009 年可转债拟投资项目现金流量预测表

单位：万元、万平方米

项目	2002 年	2003 年	2004 年	2005 年	2006 年	2007 年	2008 年	2009 年	合计
深圳万科城项目 (原“深圳坂雪岗项目”)									
一、现金流入合计	-	-	21,020	91,833	94,011	57,438	-	-	264,302
二、现金流出合计	-	100,907	29,316	52,590	44,220	7,078	-	-	234,111
1、地价、工程款	-	98,506	22,330	37,654	33,669	3,454	-	-	195,613

2、税金、费用	-	2,401	6,986	14,936	10,551	3,624	-	-	38,498
三、净现金流量	-	(100,907)	(8,296)	39,243	49,791	50,360	-	-	30,191
广州四季花城项目 (原“佛山四季花城项目”)									
一、现金流入合计	-	-	22,176	46,447	49,720	37,641	12,193	-	168,177
二、现金流出合计	1,945	18,599	45,229	35,747	35,020	13,033	-	-	149,573
1、地价、工程款	1,945	16,538	36,910	26,443	25,861	8,165	-	-	115,862
2、税金、费用	-	2,061	8,319	9,304	9,159	4,868	-	-	33,711
三、净现金流量	(1,945)	(18,599)	(23,053)	10,700	14,700	24,608	12,193	-	18,604
上海朗润园 (原“上海新龙路项目”)									
一、现金流入合计	-	-	15,913	47,775	26,023	263	263	263	90,500
二、现金流出合计	-	3,287	53,885	13,875	4,027	1,726	101	101	77,002
1、地价、工程款	-	3,286	48,759	6,077	-	1,626	-	-	59,748
2、税金、费用	-	1	5,126	7,798	4,027	100	101	101	17,254
三、净现金流量	-	(3,287)	(37,972)	33,900	21,996	(1,463)	162	162	13,498
上海七宝镇项目									
一、现金流入合计	-	-	-	8,072	61,960	8,198	3,780	3,780	85,790
二、现金流出合计	-	3,412	11,808	33,540	23,080	1,458	2,468	1,458	77,224
1、地价、工程款	-	3,373	10,928	28,324	7,922	-	1,010	-	51,557
2、税金、费用	-	39	880	5,216	15,158	1,458	1,458	1,458	25,667
三、净现金流量	-	(3,412)	(11,808)	(25,468)	38,880	6,740	1,312	2,322	8,566
南京光明城市 (原“南京河西项目”)									
一、现金流入合计	-	-	13,440	100,395	30,484	-	-	-	144,319
二、现金流出合计	-	45,288	20,722	41,115	22,360	-	-	-	129,485
1、地价、工程款	-	45,288	16,496	27,804	12,920	-	-	-	102,508
2、税金、费用	-	-	4,226	13,311	9,440	-	-	-	26,977
三、净现金流量	-	(45,288)	(7,282)	59,280	8,124	-	-	-	14,834
武汉城市花园项目									
一、现金流入合计	-	-	4,582	24,550	30,186	28,830	31,640	4,352	124,140
二、现金流出合计	3,000	11,690	23,150	27,857	22,200	16,033	1,654	-	105,584
1、地价、工程款	3,000	11,087	17,958	21,225	16,058	7,312	-	-	76,640
2、税金、费用	-	603	5,192	6,632	6,142	8,721	1,654	-	28,944
三、净现金流量	(3,000)	(11,690)	(18,568)	(3,307)	7,986	12,797	29,986	4,352	18,556
净现金流量合计	(4,945)	(183,183)	(106,979)	114,348	141,477	93,042	43,653	6,836	104,249
累计净流量合计	(4,945)	(188,128)	(295,107)	(180,759)	(39,282)	53,760	97,413	104,249	

从上表可知，投资项目于 2004 年底之前累计产生 29.5 亿左右的资金缺口，须由本次发行可转债和其他途径筹集资金来弥补，投资项目自 2005 年出现

现金净流入,发行可转债投入的资金将逐步回笼,到 2009 年发行可转债投入的资金将全部回笼完毕,并将累计实现 10.4 亿元左右的净现金流量(未考虑公司可以控制的利润分配的资金流出)。因此,从 2005 年至可转债到期之前,投资项目将累计产生 40 亿元的净流入和资金回笼,用以保障届时归还可转换公司债券。

(二) 公司经营成果、盈利能力及发展前景分析

1、公司最近三年及一期经营成果比较表

(单位:万元)

年度 项目	2004 年中期		2003 年		2002 年		2001 年	
	金额	较上年增长 (%)	金额	较上年增 长(%)	金额	较上年增 长(%)	金额	较上年 增长(%)
主营业务收入	246,892	12.7	638,006	39.5	457,436	2.7	445,506	17.7
主营业务利润	76,666	50.9	139,100	57.0	88,594	5.3	84,111	3.2
利润总额	47,266	66.3	83,037	59.7	52,001	3.6	50,185	32.0
净利润	31,475	52.2	54,227	41.8	38,242	2.3	37,375	26.0
每股收益	0.14	-7.4	0.39	-35.9	0.61	2.3	0.59	26.0
净资产收益率%	5.58%	15.6	11.53%	5.8	10.90%	-5.2	11.50%	15.8

*2003 年每股收益以 1:10 送红股及 4:10 转增股本后追溯调整为 0.26 元/股;2002 年每股收益以 1:10 送红股、4:10 转增股本及 10:10 转增股本后追溯调整为 0.20 元/股;同比口径每股收益指标 2003 年比 2002 年增长 30%。

*2003 年上半年度每股收益以 1:10 送红股及 4:10 转增股本后追溯调整为 0.10 元/股,同比口径每股收益指标 2004 年上半年度比 2003 年上半年度增长 39%。

2、经营成果、盈利能力及发展前景分析

(1) 经营业绩

近年公司房地产经营规模不断扩大,专业化程度不断提高。2003 年结算面积积达 136.4 万平方米,较上年增长 21.8%;2004 年上半年结算面积积达 41.6 万平方米,较 2003 年同期略下降 2.96%。

2003 年地产业营业收入为 62.2 亿元,主营业务利润为 13.9 亿元(扣除主营业务税金及附加);2004 年上半年地产业营业收入为 23.8 亿元,主营业务利润为 7.6 亿元,较上年同期分别增长 11.7%和 50.6%。近三年地产业营业收入和主营业务利润平均增长率为 36%和 34%,公司地产业务稳步发展。2003 年地产业营业收入,占公司总收入的 97.48%;2004 年上半年地产业营业收入占公司总收入的 96.27%。房地产已成为公司的主导业务。

房地产专业化程度不断提高,万科产品成为业内的知名品牌,在各城市开发的住宅项目,均受到市场的广泛认同和欢迎。

(2) 盈利能力及发展前景

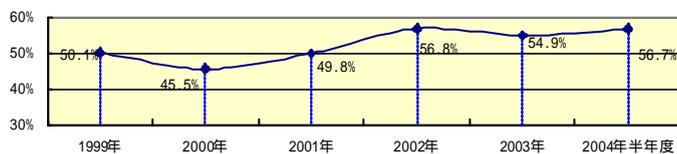
2003 年公司销售净利率、销售毛利率(扣除营业税金及附加后)分别为 8.5% 和 21.8%,净资产收益率为 11.53%、每股收益 0.39 元;2004 年公司销售净利率、销售毛利率(扣除营业税金及附加后)分别为 12.7%和 31.1%,净资产收益率为 5.58%、每股收益 0.14 元,公司保持着较好的发展态势。

目前国内房地产业正处在稳定上升阶段、具有广阔的发展空间。公司房地产业务经过十五年的发展,在以深圳为中心的珠江三角洲地区、以上海为核心的长江三角洲、京津地区和以沈阳为核心的东北区域以及武汉和成都等区域中心城市开发项目并取得了良好的回报,在业界树立了良好的品牌形象;公司管理水平和专业化程度不断提高,并拥有一支高水平的职业经理队伍;近年公司房地产业务迅速扩大,并得到四大主力银行的金融支持。这些都为公司持续稳定发展提供了有力保障。

(三) 公司资产负债结构、资产质量分析

1、资产负债情况

2003 年 12 月 31 日,公司资产负债率为 54.9%;2004 年 6 月 30 日,公司资产负债率为 56.7%,在房地产行业属适度偏低。近几年公司的资产负债率一直保持平稳态势,2002 年发行可转债后有所提高,2003 年随着可转债逐步转股,资产负债率下降;2004 年上半年由于在建项目及土地储备扩大使借款增加,资产负债率略有升高。公司基本财务结构稳定,资产负债结构良好。(见下图)



2003 年 12 月 31 日, 公司债务股权比为 123.4%; 2004 年 6 月 30 日, 公司债务股权比为 133.1%, 公司基本财务结构较稳定, 债务人的风险相对较低且受股东权益保障程度较高。与行业内其他公司相比, 公司财务结构较合理稳健。

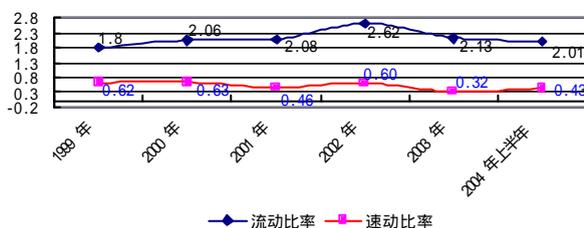
截至 2003 年 12 月 31 日, 公司总负债 58 亿元, 其中流动负债为 47.95 亿元, 占总负债的 82.7%, 主要为银行借款、应付帐款及预收款项、可转换公司债券等正常经营负债; 截至 2004 年 6 月 30 日, 公司总负债 75 亿元, 其中流动负债为 64.27 亿元, 占总负债的 85.6%, 主要为银行借款、应付帐款及预收款项等正常经营负债。目前公司无重大已到期仍未偿还之债务。

2、资产质量评估

近年来, 随着公司房地产业务发展资产规模不断扩大。2003 年 12 月 31 日, 公司总资产达 105.6 亿元, 净资产 47.0 亿元, 较 2002 年末分别增长 28.5%和 34.1%; 2004 年 6 月 30 日, 公司总资产达 132.3 亿元, 净资产 56.4 亿元, 较 2003 年末分别增长 25.3%和 20.0%。

在 2003 年 12 月 31 日的总资产构成中, 流动资产占 96.7%, 固定资产占 2.5%, 长期投资、无形及其他资产均占 0.8%; 流动资产中存货、货币资金、应收款项分别占 84.9%、9.5%和 5.6%; 在 2004 年 6 月 30 日的总资产构成中, 流动资产占 97.5%, 固定资产占 1.9%, 长期投资、无形及其他资产均占 0.6%; 流动资产中存货、货币资金、应收款项分别占 78.5%、14.3%和 7.2%。

2003 年公司的流动比率和速动比率分别为 2.13 和 0.32; 2004 年上半年公司的流动比率和速动比率分别为 2.01 和 0.43。从变动趋势看, 2003 年流动比率、速动比率有所降低, 主要原因是公司业务规模扩大、土地储备增加使得短期借款、应付帐款等流动负债增加所致; 2004 年上半年速动比率提高, 主要原因是业务规模扩大及备付款增多使得货币资金增加所致。(如下图)。

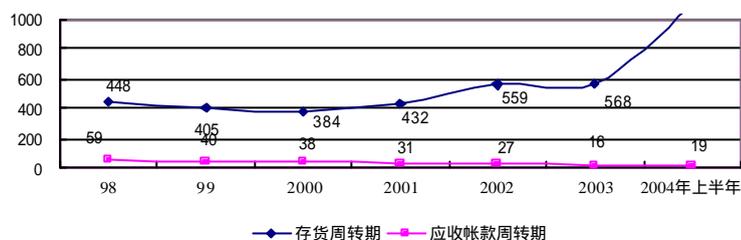


存货周转情况：存货占公司资产比例较高，这是由房地产开发行业的特点所决定的，因房地产开发从拿地到销售竣工之间的周期长达 18 个月到两年以上，为了确保公司的可持续发展，公司需要进行适度的项目资源储备，此外，项目在建期间亦需要占用相当的资金，该等因素导致了房地产开发企业必须具备相当比例的存货以确保持续发展并为股东带来稳定回报。2003 年末公司存货总额为 86.7 亿元，其中：在建项目和土地储备为 66.5 亿元，占公司存货的 76.7%，其中土地储备约 41.9 亿元，占存货总额的 48.3%；其余存货中约 15.4 亿元为一年内处于正常销售期的住宅，3.52 亿元为商业、车位等出租物业，1.2 亿元为一年以上的住宅。2004 年 6 月 30 日，公司存货增加至 101.23 亿元，较 03 年末增加了 14.52 亿元，其中，在建开发产品增加 14.77 亿元，拟开发土地增加 3.85 亿元，而现房由期初的 20.1 亿元减少至 16.0 亿元。存货总量中项目资源储备占 45.2%，在建开发产品占 38.9%，现房占 15.9%；其中，一年以内的现房由期初的 15.4 亿减少为 10.4 亿，占 65%，一年以上的现房为 5.6 亿，占 35%；一年以上现房中住宅为 1.4 亿，占 25%；商业写字楼 3.0 亿，占 53%；车库及其它 1.2 亿，占 22%。近 2-3 年公司房地产业务增长迅速，同时实施可持续发展战略，项目及土地储备增加较快，这也导致存货周转速度有所减缓。2004 年上半年存货周转天数大幅升高，主要是由于期内在建及土地储备在存货中的比重进一步上升，由期初的 76.7% 增加到 84.1%，下半年，随着部分项目竣工并销售结算，存货周转情况将获得明显改善。总体来看，公司存货结构不断改善、质量良好，土地储备具有很好的增值潜力。

应收帐款周转情况：截止 2003 年末，公司应收帐款为 2.69 亿元，其中：1 年以内的为 2.41 亿元，占应收帐款总额的 89.4%；截止 2004 年 6 月末，公司应收帐款为 2.61 亿元，其中：1 年以内的为 1.95 亿元，占应收帐款总额的 74.6%。

公司作为房地产企业，在商品房销售过程中，购房者通常采用银行按揭方式购房。在购房者签署购房合同、支付首期房款到银行按揭手续办理完毕大约需要 1 个月的周期。公司因银行按揭放款周期原因而形成的应收账款，约占公司 1 年以内应收账款总额的 90%。该等应收账款发生坏账的风险非常小。

从发展趋势来看，公司近几年在业务规模增长的同时，应收账款周转速度明显加快，应收账款回收及周转正常（如下图）。



截至 2003 年 12 月 31 日，公司固定资产净额为 2.68 亿元；长期投资净额为 0.57 亿元；其他资产合计 0.25 亿元，主要为可转债筹资费、信托管理费及担保费等长期待摊费用；截至 2004 年 6 月 30 日，公司固定资产净额为 2.56 亿元；长期投资净额为 0.62 亿元；其他资产合计 0.18 亿元，主要为信托管理费及担保费等长期待摊费用。上述资产中均不存在重大不良资产情况。

综上所述，公司资产结构良好，资产负债率较低，无重大不良资产存在，并且公司资产使用效率较高。

（四）现金流量分析

2003 年度，公司净现金流量为 -2.19 亿元，其中经营活动净现金流量为 -14.8 亿元。公司实现净利润 5.42 亿元，但经营活动的现金反映为净流出，主要原因是由于土地储备款项支出较多，共计支付约 33.5 亿元。2003 年末，公司应收帐款比上年末减少 0.33 亿元，下降 10.9%。

2004 年上半年度，公司净现金流量为 8.74 亿元，其中经营活动净现金流量为 -12.8 亿元。公司实现净利润 3.15 亿元，但经营活动的现金反映为净流出，主要原因是由于土地储备款项支出较多，共计支付约 17 亿元。

不考虑公司本次发行的可转债转股情况，在到期偿还债券本息的前提下，公司通过控制发展规模及经营性现金流出等方法，预计 2009 年末的现金余额为 28.95 亿元，可支付本次发行的 19.9 亿可转债的本金及利息。详见下表：

如果考虑本次发行的可转债正常转股，按业务持续高速增长和项目储备的要求，预计公司未来几年经营性现金流量仍将表现为净流出。

可转债未转股情况下的现金流量

单位：万元

项目	2004	2005	2006	2007	2008	2009	合计

一、期初现金余额	96,878	119,210	145,772	185,436	222,296	257,852	
二、经营活动产生的现金流量净额	-116,668	91,562	79,664	81,860	85,556	86,648	308,622
净利润、折旧、摊销及其他	96,332	114,562	132,664	154,860	178,556	199,648	876,622
减：土地储备规模的净增加	160,000	10,000	25,000	35,000	45,000	55,000	330,000
在建、完工开发产品及其他存货净增加	50,000	10,000	25,000	35,000	45,000	55,000	220,000
经营性应收净增加、应付款净减少	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	18,000
三、筹资投资活动产生的现金流量净额	139,000	-65,000	-40,000	-45,000	-50,000	-55,000	-116,000
发行可转债	199,000						199,000
增加银行借款	-40,000	-20,000	10,000	10,000	10,000	10,000	-20,000
减：支付现金股利、利息、购建资产等	20,000	45,000	50,000	55,000	60,000	65,000	295,000
四、期末现金余额	119,210	145,772	185,436	222,296	257,852	289,500	

注：1、土地储备净增加，是指资产负债表上“存货---拟开发土地”的期末数减去期初数；

2、在建、已完工及其他存货的净增加，是指资产负债表上“存货---在建、已完工及其他存货”的期末数减去期初数。

3、经营性应收款的净增加，是指资产负债表上应收帐款、预付帐款及经营性其他应收款的期末数减期初数；经营性应付款的净减少是指资产负债表上的应付帐款、预收帐款及经营性其他应付款的期初数减期末数。

4、根据假定本次可转债不转股情况下公司净现金流量预测，截止2009年，公司期末现金余额为28.95亿元，可以用于支付19.9亿元债务及其相应利息。

1、预计 2004 - 2009 年经营活动产生的现金净流入 30.86 亿元，其中：

(1) 预计 2004-2009 年实现净利润及固定资产折旧、无形及其他资产摊销等约导致现金流入 87.66 亿元。

(2) 存货及往来款增加导致现金流出 56.80 亿元。主要是公司业务规模扩大，相关土地储备、在建工程、现房存量等占用资金都会相应增加；应收款项的净增加减去商业信用增加等。

2、预计 2004 - 2009 年筹资及投资活动产生的现金净流出 11.6 亿元，其中：

(1) 发行可转债现金净流入 19.9 亿元；

(2) 可转债资金到位以后，银行借款减少 2 亿元；

(3) 支付现金股利、购建资产等净流出 29.5 亿元。主要是发放现金股利，以及新设立公司购买办公设备，集团内部电子设备、相关软件、车辆等固定资产的更新支出。

综上所述，假定本次发行的可转债全部不转股，则 2004 年至 2009 年，公司现金净流入为 19.26 亿元，预计 2009 年末现金余额为 28.95 亿元。

（五）公司的融资能力

公司自发行上市以来，取得了良好的经营业绩，且一直注重维护公司良好的财务形象，资信情况良好，中国银行、中国农业银行等金融机构是公司的长期融资合作伙伴，多年来为公司的发展提供了有力的资金支持。

公司多渠道地拓宽融资渠道，表现为：

1、直接融资方面

公司凭借在国内证券市场良好的公司形象、业绩表现以及投资者关系，取得了资本市场的高度认同。公司 1988 年发行股票筹资 2,800 万元，1991 年发行新股筹资 1.27 亿元，1993 年发行 B 股筹资 4.5 亿元港币，1997 年增资配股筹资 3.83 亿元，2000 年增资配股筹资 6.25 亿元，2002 年发行可转换债券筹资 15 亿元。公司历次筹集的资金均严格按照公司承诺使用，收益理想。截止到目前，公司各项财务指标和股利分配政策均符合上市公司发行新股相关法规的规定，为公司再次通过资本市场筹集资金奠定了良好基础。

2、间接融资方面

公司与中国银行、中国农业银行、中国建设银行、中国工商银行、招商银行等金融机构建立了长期友好的合作伙伴关系，多年来该等金融机构为公司的发展提供了有力的资金支持。

二、公司偿债计划

公司将通过持续增长的良好业绩和股东回报、稳定而贴近市场的分红派息政策、良好的投资者关系管理战略、信息的透明度和规范运作等吸引更多的投资者，积极为债券持有人在可转债到期日前实施债权转换为股权创造条件。若债券到期不能实现全部转股，或在转股期出现回售、赎回等情形，公司将遵照以下偿债计划，按照本次可转换公司债券发行条款的约定，向债券持有人还本付息。

- （1）公司将首先以此次募集资金投资项目的良好收益进行偿债；
- （2）如果募集资金投资项目尚未产生收益或收益未能满足偿债要求时，公司将公司自有资金进行偿付；

- (3) 公司将在转债到期前一年而尚未实现转股的情况做好充分的偿债应对准备，公司可以对资本结构、资产结构以及现金流量等进行合理调控，保障转债到期时有足够的现金支付未转股转债；
- (4) 公司将加强融资能力，增强公司总体实力，保障偿债的实施；
- (5) 当上述偿债措施依然未能满足偿债要求时，本次可转债的担保方——中国农业银行深圳市分行将遵照《担保函》对债券持有人进行偿付。

第九章 公司基本情况

一、基本情况

- 1、中文名称：万科企业股份有限公司
- 2、英文名称：CHINA VANKE CO.,LTD.（缩写为 VANKE）
- 3、股票上市地：深圳证券交易所
- 4、股票简称及代码：万科 A 000002
万科 B 200002
- 5、法定代表人：王 石
- 6、董事会秘书：肖 莉
电子信箱：xiaoli@vanke.com
- 7、注册时间：1984 年 5 月 30 日
- 8、注册地址：中国深圳市梅林路 63 号万科建筑研究中心
- 9、办公地址：中国深圳市梅林路 63 号万科建筑研究中心
- 10、邮政编码：518049
- 11、电话：0755-25606666
传真：0755-83152041
- 12、互联网网址：www.vanke.com
- 13、电子信箱：zb@vanke.com
- 14、信息披露报刊名称：《中国证券报》、《证券时报》及香港一家英文报刊
- 15、登载本募集说明书的国际互联网网址：www.cninfo.com.cn
- 16、企业法人营业执照注册号：4403011019092
- 17、公司聘请的会计师事务所名称、办公地址：
毕马威华振会计师事务所：北京市东长安街1号东方广场东2座办公楼8层；
毕马威会计师事务所：香港中环遮打道 10 号太子大厦 8 楼。

二、公司历史沿革

公司前身为成立于 1984 年 5 月的深圳市现代企业有限公司。1988 年 11 月，经深圳市人民政府“深府办[1988]1509 号”文《关于深圳市现代企业有限公司股份改造的批复》的批准，深圳市现代企业有限公司改制为“深圳市万科企业股份有限公司”。公司股本总额为 41,332,680 股，注册资本为人民币 41,332,680.17 元。1988 年 12 月，公司公开向社会发行股票 2,808.6 万股，每股发行价人民币 1 元，集资人民币 2,808.6 万元，公司资产及经营规模迅速扩大。1991 年 1 月 29 日公司 A 股股票在深圳证券交易所挂牌交易，股票简称“深万科 A”，证券代码“0002”。

1991 年 5 月，经中国人民银行深圳经济特区分行“（91）深人银复字第 039 号”文《关于深圳万科公司一九九〇年度分红扩股的批复》批准，公司向全体股东实施 1990 年度利润分配方案，即每 5 股送红股 1 股，派送红股总数为 8,266,536 股；在总股本 41,332,680 股的基础上，按照每股人民币 4.4 元的价格，每 2 股现行在册股份配售 1 股的方案配售新股 20,666,340 股；按照每股人民币 4.80 元的价格，向法人单位定向发售新股 7,700,000 股，总计 36,632,876 股。共募集资金人民币 127,891,896 元，扣除相关费用后募集资金净额为人民币 126,815,469.79 元。公司股本总额增至 77,965,556 股。

经公司第四届股东大会决议通过，公司于 1992 年 3 月实施 1991 年度利润分配方案，即每 5 股送 1 红股，派送红股总数为 14,399,055 股，公司股本总额增至 92,364,611 股。

经公司第五届股东大会决议通过，并经中国人民银行深圳经济特区分行“深人银复字（1993）第 123 号”文批准，公司于 1993 年 3 月实施 1992 年度利润分配方案，即每 4 股送 1 红股、每股派现金 0.06 元，共计派送红股 23,091,153 股；按照每 4 股转增 1 股的比例，从公积金中提取人民币 23,091,152.75 元转增股本，公积金转增股本共计 23,091,152 股。送红股与公积金转增股本合计为每 10 股派 5 股，派送股份总数为 46,182,305 股，公司股本总额增至 138,546,916 股。

经公司第五届股东大会决议通过，并经中国人民银行深圳经济特区分行“深人银复字（1993）第 140 号”文《关于深圳万科企业股份有限公司发行人

人民币特种股票的批复》的批准，公司于 1993 年 3 月向境外投资者发行人民币特种股票（B 股）4,500 万股，每股面值人民币 1 元，每股发行价格人民币 11 元，以 10.53 港元支付，共募集资金港币 473,850,000 元，扣除相关融资费用后募集资金净额折人民币为 505,512,000 元。公司股本总额增至 183,546,916 股，1993 年 5 月 28 日，该部分股份在深圳证券交易所上市交易，股票简称“深万科 B”，证券代码“2002”。

经公司第六届股东大会决议通过，公司于 1994 年 5 月向全体股东实施 1993 年度利润分配方案，即 A 股每 10 股送红股 3.5 股、派现金人民币 1.5 元，B 股每 2,000 股送红股(485.2)股、派现金人民币 208 元。送股后，公司股本总额增至 242,955,336 股。

经公司第七届股东例会决议通过，公司于 1995 年 6 月实施每 10 股送红股 1.5 股、派现金人民币 1.5 元的利润分配方案，共计派送 36,443,300 股。送股后，公司股本总额增至 279,398,636 股。

1993 年 3 月，经中国人民银行深圳经济特区分行“深人银复字（1993）第 123 号”文批准，公司董事会和职员委员会制定了职员股份计划的第一阶段（1993-1995 年）执行方案，计划该股份将于 1996 年起申请在深圳证券交易所上市。

1995 年 10 月，经公司特别股东会议决议通过，公司实施首期职员股份计划第一阶段的方案，每股发行价格为人民币 3.01 元，共计发行 8,826,500 股，募集资金总额为人民币 26,567,765 元，募集资金净额为人民币 26,567,765 元，未发生相关费用。

1996 年 3 月，深圳市证券管理办公室以“深证办复[1996]5 号”文《关于深圳万科企业股份有限公司职员股份计划有关问题的批复》，同意公司继续实施职员股份计划。公司职员股份计划第一期实施之后所形成的股本计入 1995 年公司总股本中，公司股本总额增至 288,225,136 股。

1998 年 10 月，该部分职工股发行已满 3 年，经过三年送股、配股，该部分股份已增加至 13,855,564 股，占公司股本总额的 2.79%。该部分股份经批准于 1998 年 12 月 2 日起在深圳证券交易所上市交易，其中公司董事、监事及高级管理人员所持 491,894 股暂时冻结。

经公司第八届股东例会决议通过，公司于 1996 年 6 月实施每 10 股送红股 1 股、派现金 1.4 元的利润分配方案。送股后，公司股本总额增至 317,047,649 股。

经公司第九届股东例会决议，公司于 1997 年 6 月实施每 10 股送红股 1.5 股、派现金人民币 1 元，共计派送 47,557,147 股。送股后，公司股本总额增至 364,604,796 股。

经公司 1997 年临时股东大会决议通过，并经中国证监会“证监上字[1997]37 号”文《关于万科企业股份有限公司申请配股的批复》的批准，公司于 1997 年 6 月实施增资配股方案：按公司 1996 年度分红后的总股本 364,604,796 股为基数，每 10 股配 2.37 股，配股价格为 A 股每股人民币 4.50 元、B 股每股港币 4.20 元。根据蛇口中华会计师事务所出具的“1997 年第 55 号”《验资报告》，A 股实际配股 66,973,802 股，B 股实际配股 19,278,825 股，共募集资金人民币 310,382,109 元、港币 80,971,065 元，扣除相关费用后，募集资金净额折人民币为 382,541,223.32 元。截止 1997 年 8 月 8 日配股股款全部到位。配股完成后，公司股本总额增至 450,857,423 股。

经公司第十届股东大会决议通过，公司于 1998 年 5 月实施每 10 股送红股 1 股、派现金股息 1.5 元的利润分配方案，共计派发红股 45,085,742 股。送股后，公司股本总额增至 495,943,165 股。

经公司第十一届股东大会决议通过，公司于 1999 年 6 月向全体股东实施每 10 股送红股 1 股、派付现金 1 元（含税）的利润分配方案，共计派发红股 49,594,316 股。送股后，公司的股本总额增至 545,537,481 股。

1999 年 7 月，经深圳市人民政府办公厅“深府办函[1999]24 号”文及深圳市国有资产管理办公室“深国资办[1998]117 号”文批准，公司第三大股东深圳市投资管理公司将其持有公司国有法人股 14,497,425 股（占公司股本总额的 2.93%）划转给其全资附属公司、公司的第一大股东深圳经济特区发展（集团）公司。划转后，深圳经济特区发展（集团）公司持有公司国有法人股由 31,859,139 股增至 46,356,564 股，持股比例由 6.42%增至 9.35%；深圳市投资管理公司仍持有国有法人股 1,449,742 股，占公司股本总额 0.29%。

经公司 1999 年临时股东大会决议通过，并经中国证监会“证监公司字[1999]141 号”文《关于万科企业股份有限公司申请配股的批复》的批准，公司

于 2000 年 1 月实施 1999 年度配股方案：以公司 1999 年 8 月末送红股后股本总额 545,537,481 股为基数，按每 10 股配 2.727 股的比例向全体股东配售新股，配股价格为每股人民币 7.5 元。根据天勤会计师事务所出具的“天勤验资报字[2000]第 5 号”《验资报告》，该次配股实际配售总额为 85,434,460 股，共募集资金人民币 640,758,450 元，扣除相关费用后，实际募集资金 625,384,886.27 元，至 2000 年 1 月 26 日止，已全部到位。配股后，公司的股本总额增至 630,971,941 股。

2000 年 6 月 20 日，公司原第一大股东深圳经济特区发展（集团）公司与 中国华润签订股权转让协议，将其持有的公司国有法人股 51,155,599 股全部转让给中国华润，该部分股份占公司股本总额的 8.11%。该股权转让协议获得财政部“财企[2000]131 号”文批准。

2000 年 12 月，中国华润受让添发庆丰（常州）发展有限公司持有的公司法人股 26,920,150 股。中国华润受让股权后，合计持有公司 A 股股票 78,075,749 股，占公司总股本的 12.37%，成为公司的第一大股东。公司第二大股东 CREDIT LYONNAIS SECURITIES (ASIA) LTD 所持股份中的 17,073,528 B 股（占公司总股本的 2.71%）为华润集团之关联公司华润置地实际持有（B 股可以名义持有，CREDIT LYONNAIS SECURITIES (ASIA) LTD 作为该等股份的名义持有人仅名义持有该等股份，该等股份的实际持有人为华润置地的全资附属子公司 FULL KNOWLEDGE INVESTMENTS LIMITED 公司）。

经公司 2001 年度第一次临时股东大会决议通过，并经中国证监会证监发行字[2002]52 号文核准，公司于 2002 年 6 月实施可转债发行方案，共向社会公开发行 1500 万张可转换公司债券，每张面值人民币 100 元，发行总额 15 亿元。可转换公司债券期限 5 年，票面利率 1.5%。所发行的可转换公司债券于 2002 年 6 月 28 日在深交所挂牌交易，简称“万科转债”，债券代码“125002”。万科转债于 2002 年 12 月 13 日起可以转换为公司流通 A 股。

经公司第十五届股东大会决议通过，公司于 2003 年 5 月实施向全体股东每 10 股派送现金 2 元、公积金转增 10 股的利润分配方案。截止股权登记日（2003 年 5 月 22 日）万科转债转股共增加公司股份 45,925,257 股，该部分股份将参加本次利润分配。该方案实施后，公司的总股本增至 1,353,799,940 股。

2003 年，中国华润整体重组改制设立华润股份，根据重组方案及重组协议，并经国有资产监督管理委员会国资函[2003]20 号文《关于设立华润股份有限公司的批复》以及财政部财企[2003]129 号文《财政部关于华润股份有限公司（筹）国有股权管理有关问题的批复》的批准，中国华润作为主发起人将其所属绝大部分长期投资公司的股权资产及其他部分资产经评估后以折价入股方式注入华润股份，自 2002 年 1 月 1 日起，华润股份享有中国华润注入华润股份的资产项下的资产所有权、债权、权利和权益，承担所注入资产项下的负债、责任和义务。2003 年 6 月 27 日，中国华润与华润股份签订了《股份转让合同》和《可转债转让合同》，将中国华润原持有万科的 156,151,498 股国有股、法人股和 2,295,420 张可转债全部转让给华润股份。此外，公司第二大股东 CREDIT LYONNAIS SECURITIES (ASIA) LTD 所持股份中的 34,147,056 股 B 股为华润集团之关联公司华润置地实际持有，根据重组安排，华润集团的全部权益也转由华润股份拥有，因而该部分万科 B 股股份也自华润股份设立之日起转由华润股份间接控制。因此，华润股份成为公司第一大股东。截止 2004 年 6 月 30 日，华润股份及其关联公司共持有公司股份 344,304,753 股，占公司总股本的 15.14%。

2004 年 4 月 23 日，万科转债停止转股，未转股部分由公司赎回。截止 2004 年 4 月 23 日，共有 14,939,761 张万科转债实施转股，公司共赎回未转股万科转债 60,239 张。

经公司第十六届股东大会决议通过，公司于 2004 年 5 月实施向全体股东每 10 股派现金 0.5 元、送红股 1 股、公积金转增 4 股的利润分配方案。该方案实施后，公司的总股本增至 2,273,627,871 股。

经公司律师信达律师事务所核查，公司历次股权变动合法、合规、真实、有效，产权界定和确认不存在纠纷和风险。

三、公司目前股权结构

截止 2004 年 6 月 30 日，公司的股权结构为：

	股份数量（股）	股份比例（%）
一、尚未流通股份		
1、国家拥有股份	158,250,954	6.96

2、募集法人股	173,263,830	7.62
尚未流通股份合计	331,514,784	14.58
二、已流通股份		
1、境内上市的人民币普通股	1,576,847,679	69.35
2、境内上市的外资股	365,265,408	16.07
已上市流通股份合计	1,942,113,087	85.42
三、股份总数	2,273,627,871	100.00

四、公司主要股东基本情况简介

(一) 公司主要股东持股情况

截止 2004 年 6 月 30 日，公司主要股东持股情况

股 东	持股数	股 份 类 别	期末持股比例 (%)
华润股份有限公司	293,084,169	国有股/法人股/流通 A 股	12.89
CREDIT LYONNAIS SECURITIES (ASIA) LTD	51,220,584	流通 B 股	2.25
博时价值增长证券投资基金	37,921,762	流通 A 股	1.67
刘元生	37,679,462	法人股/流通 A 股 (其中 34,314,381 股尚未流通)	1.66
TOYO SECURITIES ASIA LIMITED-A/C CLIENT	37,190,331	流通 B 股	1.64
中国银行-华夏回报证券投资基金	23,969,378	流通 A 股	1.05
HOLY TIME GROUP LIMITED	22,231,200	流通 B 股	0.98
内藤证券株式会社	21,988,368	流通 B 股	0.97
BONY A/C MIF-MATTHEWS DRAGON CENTURY CHINA FUND	21,386,658	流通 B 股	0.94
中国银行-易方达平稳增长证券投资基金	20,665,632	流通 A 股	0.91

注：CREDIT LYONNAIS SECURITIES (ASIA) LTD 所持股份为华润集团之控股公司华润置地实际持有，华润股份与华润置地为关联公司。

截至 2004 年 6 月 30 日，公司前十名 A 股股东持有的公司股份不存在质押的情况。

(二) 持股 10% 以上的法人股东情况

公司名称：华润股份有限公司

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 27 层

法定代表人：陈新华

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）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。

股权结构：中国华润总公司作为主发起人持有华润股份 16,464,463,526 股国家股，占其股本总额的 99.984211%；其他四家发起人中国粮油食品进出口（集团）有限公司、中国五金矿产进出口总公司、中国化工进出口总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%。

有关华润股份有限公司的设立情况参见前述“二、公司历史沿革”中的相关内容。

五、公司经营范围与主营业务

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

公司的主营业务为：公司选择深圳、上海、北京、天津、沈阳、成都、武汉、南京、长春、南昌等经济发达、人口众多的大城市进行住宅开发。

六、公司员工情况

截至 2004 年 6 月 30 日，公司共有在册员工 8436 人（另有退休人员 10 名），较上年年末增长 20.1%，大专以上学历占 38.6%。员工专业构成如下：营销人员 288 人（销售和企划人员），较上年年末增长 5.1%；房地产专业人员 1052 人（工程、设计、成本管理、项目发展及事务、物业管理专业技术人员），较上年年末增长 5.9%；其它专业人员 456 人（财务、审计、IT、法律、人力资源、客户关系、信息分析等），较上年年末增加 3.4%；物业管理及行政后勤人员 6640 人（保安、保洁、后勤及其他物业管理、司机），较上年年末增长 24.9%。员工年龄构成如下：30 岁以下 4726 人，占 56%，30 岁至 40 岁之间 3455 人，占 41%，40 岁以上 255 人，占 3%，平均年龄 30.8 岁；员工在公司平均服务时间 3.84 年。

七、公司主要固定资产及无形资产

（一）主要固定资产情况

公司以房地产为核心业务，房屋全部通过招投标方式委托建筑安装公司承建，公司没有直接与房地产建筑、安装相关的资产设备。现有的固定资产主要是办公场所、交通车辆及电脑等电子设备。

截止 2003 年 12 月 31 日，固定资产及在建工程总额为 26,802 万元，占公司总资产的 2.54%。其中房屋建筑物及其装修费 21,324 万元，机器设备为 317 万元，运输工具为 1,866 万元，电子设备为 3,022 万元，其他固定资产为 273 万元。截止 2004 年 6 月 30 日，固定资产及在建工程总额为 25,561 万元，占公司总资产的 1.93%。其中房屋建筑物及其装修费 20,051 万元，机器设备为 266 万元，运输工具为 1,820 万元，电子设备为 3,168 万元，其他固定资产为 256 万元。

目前，上述固定资产使用情况良好。

（二）公司主要无形资产及其他资产情况

截止 2003 年 12 月 31 日，公司的无形资产及其他资产总额为 2,491 万元，其中，可转债筹资费用 1,021 万元，集合信托管理费及担保费 1,167 万元，其他支出 303 万元。

截止 2004 年 6 月 30 日，公司的无形资产及其他资产总额为 1,783 万元，其中，集合信托管理费及担保费 1,612 万元，其他支出 171 万元。

公司现时持有“万科”、“VANKE”等注册商标共计 60 件。其中，“万科”、“VANKE”注册商标是通过广东省工商局评审的广东省著名商标，公司共在三十个商品与服务类别注册了六十件“万科”、“VANKE”商标。

公司目前拥有一项名称为“户户带花园或露台的住宅”的实用新型专利，专利号为 ZL022205313.1，专利申请日为 2002 年 3 月 15 日，授权公告日为 2003 年 4 月 30 日，专利权期限为十年，自专利申请日起算。

公司没有土地使用权、特许经营权等其他无形资产。

八、公司独立运营情况

公司业务独立、资产完整，在人员、机构及财务方面独立于股东单位及其关联方，公司具有自主经营能力。

（一）业务独立

公司与主要股东及其关联方业务不相关联，具有独立完整的采购和销售系统，自行组织采购并自行销售；公司独立对外签订合同，采购渠道和销售市场不依赖于股东及其下属企业。公司具备独立开展业务的能力。

（二）资产完整

公司拥有独立完整的资产结构，具有完全独立的采购、生产和销售系统及配套设施，商标、非专有技术等资产也全部由公司独立拥有。公司不存在资金、资产或其他资源被主要股东及其关联方占用的情形。

（三）人员的独立性

公司员工独立于股东单位及其关联方。公司已建立了独立的人事档案、人事聘用和任免制度以及独立的工资管理制度，并与全体员工签订了劳务合同，由公司人力资源部独立负责公司员工的聘任、考核和奖惩；公司在有关员工的社会保障、工薪报酬等方面与股东单位分账独立。

（四）机构的独立性

公司具有健全的组织机构，设有股东大会、董事会、监事会以及经理层和各职能管理部门，主要股东华润股份及其职能部门与公司及其职能部门之间不存在上下级关系，且没有干预公司的机构设置或代行公司职能；公司与华润股份的办公机构和生产经营场所分开，不存在“两块牌子、一套人马”的情形，也不存在混合经营、合署办公的情形。

（五）财务的独立性

公司自成立以来一直设有独立的财务会计部门，建立了独立的会计核算体系和财务管理制度（包括对子公司、分公司的财务管理制度），独立在银行开

户，依法独立纳税，能够独立作出财务决策。

九、公司信息披露情况

根据中华人民共和国《公司法》、《证券法》、中国证监会颁布的《公开发行股票公司信息披露的内容与格式准则》和公司《公司章程》，公司信息披露制度及投资人服务计划主要内容如下：

（一）信息披露负责部门和联系方式

公司负责信息披露和与投资者联系的部门为公司董事会办公室，负责人为公司董事会秘书肖莉女士，联系电话为 0755-25606666，传真 0755-83152041，电子信箱为 xiaol@vanke.com。

（二）信息披露制度

1、公司由且仅由公司董事会秘书负责公司的信息披露，保证公司信息披露的及时、准确、合法、真实和完整；信息披露的指定报刊为《中国证券报》和《证券时报》及香港一家英文报刊；登载年报的国际互联网网址：www.cninfo.com.cn。

2、股东大会信息披露的规定

公司召开股东大会，董事会应当在会议召开三十日前通知登记公司股东，并说明讨论的议题。临时股东大会不得对通知中未说明的事项做出决议。在股东大会结束后，应当在两个工作日内将股东大会决议报送深交所，经深交所审查后在指定报刊上公布。

3、董事会会议信息披露的规定

公司召开董事会会议，应当在会后两个工作日内将董事会决议报送深交所备案，深交所认为有必要披露的，经深交所审查后在指定报刊上公布。

4、监事会会议信息披露的规定

公司召开监事会会议，应当在会后两个工作日内将监事会决议报送深交所备案，深交所认为有必要披露的，经深交所审查后在指定报刊上公布。

5、报告的披露

公告信息披露的信息包括定期报告和临时报告，定期报告包括年度报告和

中期报告、季度报告，其他报告为临时报告。

公司在每个会计年度的上半年结束之日起两个月内编制公司的中期财务报告，并披露中报摘要。

公司在会计年度结束之日起四个月内编制公司年度财务会计报告，并披露年报摘要。

6、公司的通知、公告

公司的通知通过专人送出、邮件方式送出、公告或公司章程规定的其他形式发出。

7、其他事项

公司及时公告在生产经营过程中产生的、对公司产生重大影响的各种重大事项；

公司及公司各董事、监事、高级管理人员不得泄露内幕消息，不得进行内幕交易或配合他人操纵证券交易价格；

公司及公司董事会全体成员保证信息披露内容真实、准确、完整，没有虚假、严重误导性陈述或重大遗漏，并就其保证承担连带责任；

公司负责免费对投资者提供各种咨询服务；

公司已经提醒披露文件涉及的券商、律师事务所、会计师事务所及相关人员对公司尚未公开的信息负有保密义务，不得利用内幕信息为自己或他人谋取利益。

（三）公司信息披露制度执行情况

公司历年来都非常重视公司信息披露制度的执行，坚持规范、主动的信息披露，保证信息披露的透明度。公司内设立了专线接听股东电话，股东来信必复，定期寄送公司年报和中报。同时公司制定了来访接待程序，安排公司高层管理人员直接与机构投资者见面，充分听取市场反映和对公司业务的建议，对公司经营决策起到间接作用。

公司近三年内所披露的信息符合有关规定，未发生过虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏的情况。

公司历年来的年报、中报及临时报告的披露工作均受到了投资者及监管机构的肯定。

公司在规范、主动地履行主动信息披露制度的同时，为了使投资者更加充分了解公司经营管理情况，公司还坚持主动进行业绩推介。自 1993 年发行 B 股开始，公司每年两次在香港，对 B 股基金经理做业绩推介。且近年来，亦开始在内地对 A 股基金经理做公司的业绩推介的同时在专业的财经网站进行业绩路演。公司通过每年两次的业绩推介会，广泛邀请投资者参与，充分保持信息和公司业务的透明度，并听取投资者对公司发展的意见和建议。

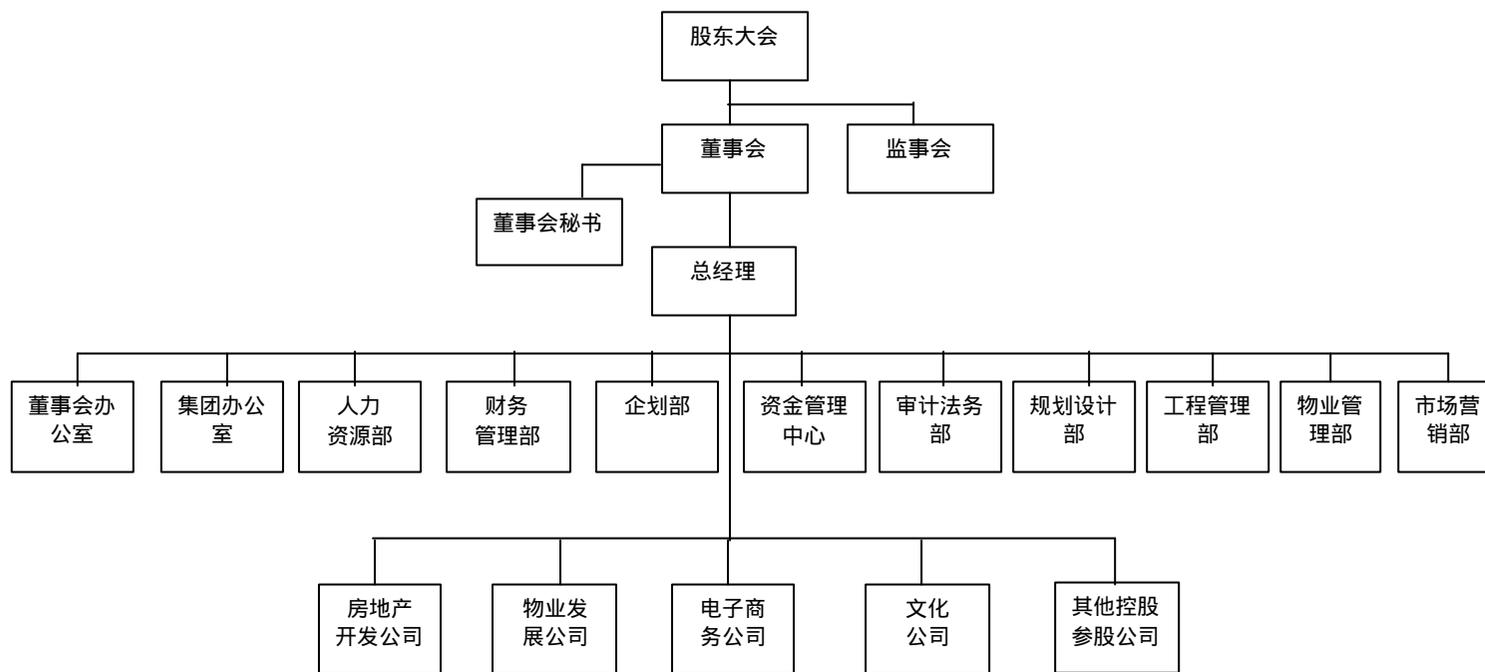
公司非常重视加强同证券主管机关及相关机构的信息沟通，及时、主动向证券主管机关通报工作，认真贯彻证券市场各项法律、法规，积极主动同公众及新闻界沟通，并接受他们的监督。

公司于 2000 年及 2001 年两度分别入选世界权威财经杂志《福布斯》全球最优秀 300 家和 200 家小型企业，这是万科一直努力建立良好的投资者关系的结果。

十、公司组织结构图及对其他企业的权益投资情况

（一）公司组织结构图

（见下页）



（二）公司对其他企业的权益投资情况

1、截止 2003 年 12 月 31 日，公司对其他企业的权益投资情况如下：

被投资单位全称	注册资本	拥有权益		主营业务	2003 年末	2003 年末	2003 年末	审计情况
		直接	间接		总资产	净资产	净利润	
1. 深圳市万科房地产有限公司	RMB 100,000,000.00	95%	5%	房地产开发	3,059,969,881	722,946,867	235,321,130	已审计
2. 深圳市新万实业有限公司	RMB 1,000,000.00	-	100%	房地产开发	30,781,561	779,694	50,163	已审计
3. 深圳万科置业有限公司	RMB 80,000,000.00	75%	25%	房地产开发和经营	127,360,526	54,799,655	(39,110,707)	已审计
4. 深圳市万科物业管理有限公司	RMB 6,000,000.00	95%	5%	物业管理、维修服务	30,075,992	6,489,587	420,746	已审计
5. 深圳市万科物业发展有限公司	RMB 5,000,000.00	90%	10%	物业管理、维修服务	35,206,175	12,620,190	4,617,098	已审计
6. 深圳万创建筑设计顾问公司	RMB 1,000,000.00	-	100%	咨询服务	1,482,508	1,133,013	26,897	已审计
7. 深圳市联动电子商务有限公司	RMB 10,000,000.00	90%	10%	电子商务	7,551,248	7,440,222	(1,751,317)	已审计
8. 深圳市万科财务顾问有限公司	RMB 15,000,000.00	95%	5%	咨询服务	107,169,708	91,427,802	14,076,803	已审计
9. 深圳市万科影视有限公司	RMB 8,000,000.00	95%	5%	影视文化产品	58,839,475	14,185,920	1,702,801	未审计
10. 佛山市万科房地产有限公司	RMB 50,000,000.00	20%	80%	房地产开发和经营	202,987,688	43,155,394	(6,844,606)	已审计
11. 中山市万科房地产有限公司	RMB 20,000,000.00	-	100%	房地产开发	146,197,882	17,549,861	(2,450,139)	已审计
12. 广州市万科房地产有限公司	RMB 50,000,000.00	90%	10%	房地产开发	80,818,997	49,905,270	(94,730)	已审计
13. 广州市万科置业有限公司	RMB 30,000,000.00	-	100%	房地产开发	80,529,897	29,972,509	(27,491)	已审计
14. 上海万科房地产有限公司	RMB 30,000,000.00	95%	5%	房地产开发、装潢	104,753,124	93,815,032	(448,089)	已审计
15. 上海万科城市花园发展有限公司	RMB 100,000,000.00	90%	10%	房地产开发、装潢	1,393,218,674	455,901,127	207,050,670	已审计
16. 上海万科徐汇置业有限公司	RMB 15,000,000.00	-	100%	房地产开发、装潢	95,056,293	78,620,379	490,464	已审计
17. 上海万科闵行置业有限公司	RMB 15,000,000.00	-	100%	房地产开发、装潢	14,987,136	14,987,136	(2,285)	已审计
18. 上海万科浦东置业有限公司	RMB 15,000,000.00	-	100%	房地产开发、装潢	363,475,168	13,178,135	(1,729,796)	已审计
19. 上海万科宝山置业有限公司	RMB 50,000,000.00	-	100%	房地产开发、装潢	216,480,583	81,601,274	31,671,203	已审计

20. 上海华欧房地产有限公司	RMB 8,000,000.00	-	100%	房地产开发、装潢	300,333,667	4,818,151	(3,181,725)	已审计
21. 上海万科中实房地产有限公司	RMB 20,000,000.00	-	50%	房地产开发	82,048,934	19,957,123	(29,137)	已审计
22. 上海万科物业管理有限公司	RMB 15,000,000.00	-	100%	物业管理	34,809,297	14,924,168	602,083	已审计
23. 上海万科房产经纪有限公司	RMB 1,000,000.00	-	100%	房产中介业务	2,336,338	1,579,369	493,013	已审计
24. 南京万科置业有限公司	RMB 50,000,000.00	95%	5%	房地产开发、装潢	590,890,839	102,567,098	41,023,506	已审计*
25. 北京万科企业有限公司	RMB 100,000,000.00	80%	20%	房地产开发	1,209,780,216	208,384,618	13,318,715	已审计
26. 北京海开万科房地产开发有限责任公司	RMB 10,000,000.00	60%	40%	房地产开发	438,987,412	5,532,616	(3,978,507)	已审计
27. 北京万科物业管理有限公司	RMB 1,000,000.00	-	100%	物业管理	32,689,108	(10,122,309)	1,724,930	已审计
28. 沈阳万科房地产开发有限公司	RMB 100,000,000.00	95%	5%	房地产开发	228,374,500	224,698,368	15,568,547	已审计
29. 沈阳万科城市花园开发有限公司	RMB 12,000,000.00	-	100%	房地产开发	179,798,963	106,456,555	774,676	已审计
30. 沈阳万科四季花城房地产开发有限公司	RMB 10,000,000.00	-	100%	房地产开发	408,524,271	36,320,269	23,550,735	已审计
31. 沈阳万科金色家园房地产开发有限公司	RMB 10,000,000.00	-	100%	房地产开发	223,181,378	23,132,668	10,447,361	已审计
32. 沈阳万科物业管理有限公司	RMB 3,000,000.00	-	100%	物业管理	11,632,220	1,137,519	(1,882,146)	已审计
33. 长春万科房地产开发有限公司	RMB 50,000,000.00	95%	5%	房地产开发	234,037,311	71,540,478	14,516,627	已审计***
34. 长春万科物业管理有限公司	RMB 500,000.00	-	100%	物业管理	1,233,852	461,118	(38,520)	已审计***
35. 大连万科房地产开发有限公司	RMB 32,000,000.00	75%	25%	房地产开发	34,105,352	33,123,955	(2,147,862)	已审计***
36. 大连万科锦绣花城开发有限公司	RMB 10,000,000.00	90%	10%	房地产开发	143,281,160	7,015,094	(2,984,906)	已审计***
37. 大连万科物业管理有限公司	RMB 500,000.00	-	100%	物业管理	2,043,846	602,799	2,413	已审计***
38. 鞍山万科房地产开发有限公司	USD 5,172,700.00	35%	65%	房地产开发和经营	101,438,493	11,341,359	(20,294,877)	已审计***
39. 鞍山万科物业管理有限公司	RMB 500,000.00	-	100%	物业管理	1,620,193	(1,318,764)	4,500	已审计***
40. 武汉市万科房地产有限公司	RMB 50,000,000.00	95%	5%	房地产开发	410,419,172	65,473,549	20,394,887	已审计*
41. 武汉市万科物业管理有限公司	RMB 12,000,000.00	-	100%	物业管理	13,070,026	11,211,797	(85,077)	已审计*
42. 成都万科房地产有限公司	RMB 80,000,000.00	90%	10%	房地产开发	381,480,027	155,248,325	29,010,011	已审计*
43. 成都万科物业管理有限公司	RMB 2,000,000.00	-	100%	物业管理	9,275,518	118,984	24,610	已审计*

44. 天津万科房地产有限公司	RMB 108,010,000.00	74%	26%	房地产开发, 贸易	170,048,599	62,199,000	(6,395,489)	已审计
45. 天津万科兴业发展有限公司	RMB 60,000,000.00	-	100%	房地产开发	1,000,418,898	33,428,309	59,371,728	已审计
46. 天津万科住宅发展有限公司	RMB 80,000,000.00	50%	50%	房地产开发	1,014,647,712	52,958,507	(27,011,493)	已审计
47. 天津万科物业管理有限公司	RMB 10,000,000.00	-	100%	房地产管理	18,298,996	2,134,288	(5,355,822)	已审计
48. 江西万科益达房地产发展有限公司	RMB 20,000,000.00	50%	-	房地产开发经营	207,773,080	98,195,802	47,419,394	已审计*
49. 江西万科益达物业管理有限公司	RMB 1,000,000.00	-	45%	物业管理	1,110,530	498,853	(501,147)	已审计*
50. 永达中国投资有限公司**	HKD 10,000.00	100%	-	投资	HKD75,258,010	HKD(23,239,579)	HKD(9,696,635)	已审计
51. 万科影视有限公司	HKD 50,000.00	-	100%	投资	HKD442,074	HKD50,000	-	未审计
52. 万科中国投资有限公司**	HKD 50,000.00	-	100%	投资	HKD21,729,660	HKD2,224,660	HKD(2,641)	已审计

注：*号标示的公司由德勤华永会计师事务所有限公司审计；

**号标示的公司由范陈会计师行审计；

***号标示的公司由大连华连会计师事务所审计；

其他已审计的公司均由毕马威华振会计师事务所审计。

2、2004 年 1 月 1 日至 2004 年 6 月 30 日，公司对其他企业的权益投资情况变动如下：

(1)、期内，本公司新增东莞市万科房地产有限公司、无锡万科房地产有限公司、昆山嘉华投资有限公司、沈阳万科永达房地产开发有限公司等四家控股子公司，公司对以上公司的权益投资情况如下：

被投资单位全称	注册资本	拥有权益		主营业务	2004 年中期	2004 年中期	2004 年中期	2004 年中期审计情况
		直接	间接		总资产	净资产	净利润	
东莞市万科房地产有限公司	RMB 20,000,000.00	-	100%	房地产开发	70,728,208	18,039,597	(1,960,403)	未审计
无锡万科房地产有限公司	RMB 300,000,000.00	80%	20%	房地产开发经营	499,587,007	296,543,357	(3,456,643)	未审计
昆山嘉华投资有限公司	RMB 50,000,000.00	-	85%	房地产开发经营	360,524,656	49,578,463	(421,537)	未审计
沈阳万科永达房地产开发有限公	USD 12,100,000.00	-	100%	房地产开发	70,719,806	50,719,806	-	未审计

(2)、期内，为支持控股子公司的业务发展，公司以下控股子公司进行了增资，增资后各公司注册资本情况如下： (单位：万元)

公司名称	原注册资本	增资后注册资本
深圳市万科房地产有限公司	10,000	30,000
上海万科城市花园发展有限公司	10,000	30,000
南京万科置业有限公司	5,000	15,000
武汉市万科房地产有限公司	5,000	15,000
佛山市万科房地产有限公司	5,000	8,000
大连万科锦绣花城开发有限公司	1,000	7,000
成都万科物业管理有限公司	200	300

(3)、期内，公司为即将开发的中山项目进行了境外融资安排，与 Hypo Real Estate Bank International (简称“HI 公司”)签订了一揽子合作协议，股权设置部分主要包括：

新设 Bestgain Finance Limited，注册资本为 100 美元，本公司之全资附属子公司永达中国投资有限公司 (简称“永达公司”) 持股 35%；

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 Bestgain Finance Limited，转让后本公司间接持有万科中国 35% 的股权；

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，转让后本集团直接及间接持有中山市万科房地产有限公司 48% 的股权。

(4)、公司 2004 年上半年收购昆山嘉华投资有限公司的情况介绍

昆山嘉华投资有限 (以下简称“嘉华公司”) 成立于 2003 年 10 月 26 日，注册资本 5000 万元人民币，股东分别为深圳市东旭投资有限公司 (持有

40%股权)、过志敏(持有 30%股权)、陈建良(持有 30%股权)。公司主营业务为投资兴办实业(具体项目另行申报),房地产开发、销售;国内商业、物质供销业(不含专营、专控、专卖商品,涉及专项审批项目凭批准证件经营),信息咨询(不含限制项目)。截止 2003 年 12 月 31 日,嘉华公司总资产 1.04 亿,净资产 5000 万元,主要开发经营昆山大上海高尔夫房地产开发项目。

2004 年 1 月 31 日,公司全资子公司上海万科城市花园发展有限公司按净资产值以人民币 4250 万元的价格,分别受让过志敏先生持有的 25%股权、陈建良先生持有的 30%股权和深圳市东旭投资有限公司持有的 30%股权,转让后,上海万科城市花园发展有限公司持有嘉华公司 85%的股权。

昆山大上海高尔夫项目位于昆山正仪镇,项目占地 56 万平方米、规划建筑面积 27.1 万平方米,容积率为 0.48。项目计划在 2004 年 12 月开工,预计 2010 年全部竣工。项目预计总投资为 14.6 亿元。

第十章 业务和技术

一、公司的业务范围及主营业务

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

公司的主营业务为：公司选择深圳、上海、北京、天津、沈阳、成都、武汉、南京、长春、南昌等经济发达、人口众多的大城市进行住宅开发。

二、房地产行业整体发展状况及公司主要开发城市房地产市场分析

（一）行业发展状况

1、宏观经济稳定增长，推动城市化进程加快，居住条件不断改善，促进房地产行业繁荣

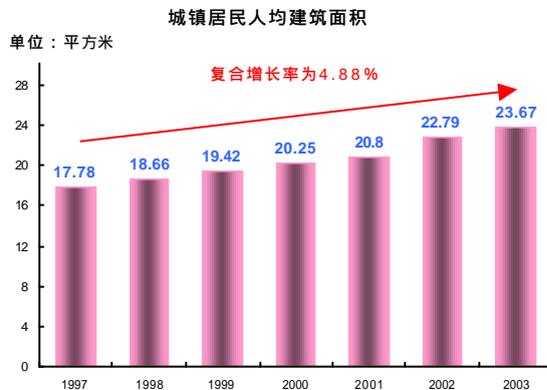
近年来，随着住房建设步伐的加快、住房消费的有效启动，我国城市居民的住房条件有了较大改善。而住宅为主的房地产市场的蓬勃发展，也对拉动经济增长和提高人民生活水平发挥了重要作用。国务院 18 号文件明确指出：“房地产业关联度高，带动力强，已经成为国民经济的支柱产业”。



90 年代以来，中国经济保持平稳高速增长，过去五年 GDP 平均增速达到 7.9%；2003 年 GDP 总值达 11.67 万亿元，同比增长 9.1%，创 1997 年以来的增长新高。2004 年上半年 GDP 增长速度 9.7%，比去年同期提高 0.9 个百分点，继

续保持快速增长的势头,而且宏观调控的情况下,一季度和二季度的 GDP 增速分别为 9.8%和 9.6%,经济发展保持了稳定。到 2003 年底人均 GDP 已经突破 1,000 美元,达到 1,090 美元,标志着我国经济进入一个新的发展阶段,社会消费结构将向着发展型、享受型升级,汽车、电脑、高档电器加速进入家庭,人们对于住房条件改善的需求也将不断增长。稳健的经济增长,无疑为房地产行业创造了良好的成长环境。

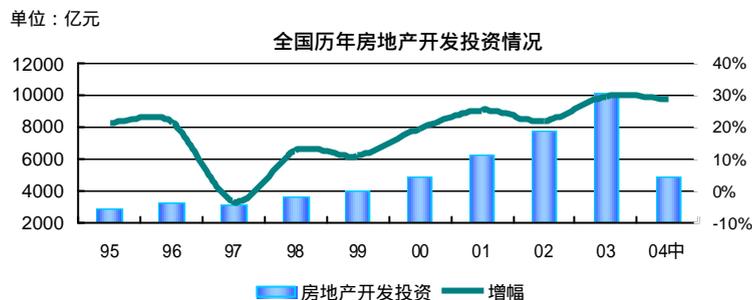
随着经济的发展,中国的城市化进程亦将不断推进,这是一种必然趋势。据统计,中国的城市化水平已从 1990 年的 19%提高到 2003 年底的 40.53%,预计到 2010 年和本世纪中叶,将分别达到 45%和 65%。这意味着,从现在到 2010 年之前,每年约有 1300 万农村人口转入城镇人口,按人均 23 平米的建筑面积计算,平均每年的潜在商品住宅需求将达 2.99 亿平米,大于 2003 年全国商品住宅销售面积(2002、2003 年全国商品住宅销售面积分别为 2.21 亿平米、2.85 亿平米);同时,随着经济的快速发展,人们的居住条件逐年改善,到 2003 年城镇居民的人均建筑面积达到 23.67 平方米,新增的住房需求也为房地



产业发展带来了巨大的市场。城市化进程将对中国社会产生深远影响,改变人们的居住面貌,也将为房地产行业提供广泛的发展空间。

2、2003 年国内房地产行业继续保持良好的增长

从去年开始全国房地产市场经历了非常不平凡的一段时期，SARS 风潮、央行 121 文件、国务院 18 号文、国土资源部清查土地等，均在一定程度上对年度房地产市场有一定的影响。进入 2004 年，随着国家宏观调控的展开，房地产行业的发展更加理性。从整体来看，在持续旺盛的需求的引导下，房地产市场整体仍保持着快速、平稳的发展，供求总量均衡、结构合理，价格平稳。

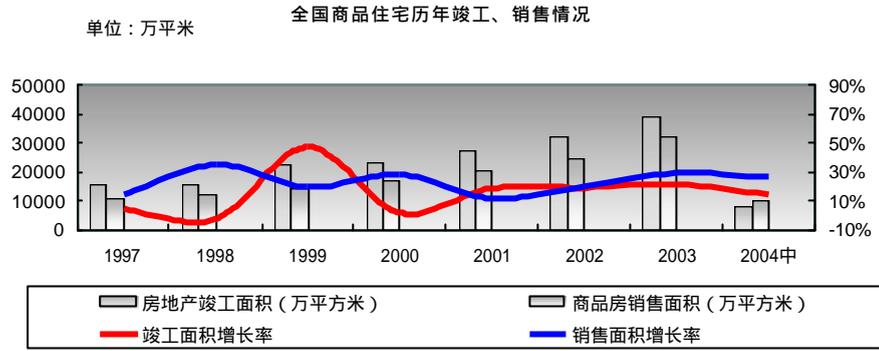


(1) 房地产开发投资保持快速理性增长

2003 年全国房地产行业继续保持较快增长，其中房地产开发投资首次突破 1 万亿元，达 10106 亿元，同比增长 29.7%，创造 1995 年以来的历史新高。2004 年上半年，伴随着宏观调控，房地产开发投资的增长由一季度的 43.1%，回落到 28.7%。房地产开发投资又恢复到理性的增长。

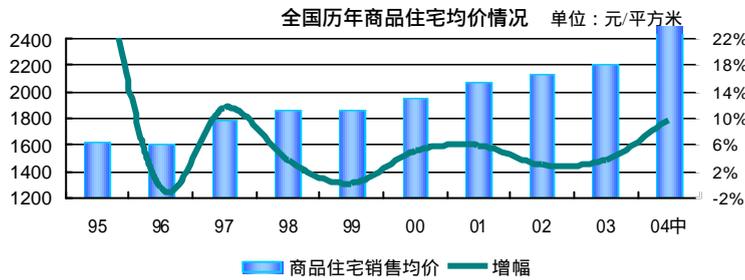
(2) 商品住宅市场保持良好的发展态势

2003 年商品住宅保持旺盛的市场需求，全国全年商品住宅竣工面积达 32,201 万平方米，较上年增长 21%；商品住宅销售面积达到 28,503 万平方米，较上年增长 28.9%；商品住宅销售面积增幅超过竣工面积增幅近 9 个百分点，市场整体表现供需两旺，发展态势良好。2004 年上半年，虽然宏观调控影响了房地产企业的开工和开发进度，市场的供给水平有所下降，但是随着投资性泡沫被挤出，拆迁带来的被动需求的减少，宏观调控以后人们市场预期变化带来短期需求的一定降低，市场的需求水平也有一定程度的减少。04 年上半年商品住宅销售面积 9831.24 万平方米，商品住宅竣工面积 7799 万平方米，需求表现出大于供给的态势，市场继续保持均衡的局面。



(3) 商品住宅销售均价总体呈上扬态势，变化渐趋平稳

从商品住宅的价格走势来看，近几年均价呈上扬态势，而且增长幅度变化不大。2003 年，全国商品住宅每平方米销售价格为 2,212 元，比去年同期增长了 3.8%，走势较为平稳。2004 年上半年由于宏观调控影响商品住宅均价达到



2487 元/平方米，比去年同期上涨 9.8%。但是随着未来各项调控措施对供给影响趋于稳定，宏观调控对消费的影响逐步深化，今后房地产价格增长将更加平稳。

(4) 住房二级市场和租赁市场迅速发展，进一步活跃了房地产市场

目前，大多数城市的二级住房市场发展迅速，存量房交易量增速较快。以上海市为例，2003 年存量房交易面积已达到 2,306 万平方米，同比增长 28.8%，全市存量房交易与商品房交易面积的比例为 1:1.03。另外，广州市、深圳市、天津市这一指标分别为 1:1.77、1:1.77 和 1:4.06。

此外，在住房二级市场发展的同时，近几年的住房租赁市场也呈逐渐活跃趋势，由于回报较为理想，同时还可以获得房屋升值收益，从而使买房租赁成为人们新的投资选择。

存量房市场及租赁市场的活跃发展，对新增商品房的销售非常有益，从而促进了商品房市场的良性运转，确保了房地产市场健康、稳健的发展。

（5）住房金融进一步发展，大大促进了住房消费的增长。

近年来，随着住房消费的增加，个人住房贷款也随之成倍增长。1997 年，个人住房贷款余额仅为 190 亿元，2001 年达到 5,587 亿元，2003 年则达到 11,781 亿元，比 2002 年增长 42.6%，占消费贷款余额总量的 74.9%。住房金融的发展，极大地提高了居民购房的支付能力，贷款购房成为人们改善居住条件的重要手段。

（二）房地产业务的性质和特点

1、产业关联度高，具有很强的经济带动性

（1）房地产业发展需要国民经济中许多部门和行业提供物质资料，与之配合发展。我国建筑成本中 70%是材料消耗，需要由其他部门和行业出售产品配合。发展房地产业需要国民经济中的建材、设备、机械、冶金、陶瓷、仪表、森工、化塑、玻璃、五金、燃料动力等许多物资生产部门和服务行业的产品生产和劳务提供相配合，从而“波及”、拉动其发展。

（2）房地产业的发展，为国民经济许多部门 and 行业的发展提供了前提和场所。房地产的最终产品能为商业、家具业、家用电器业、房屋装修业、园林花木业、家庭通讯业、搬家公司、房屋金融保险业、物业管理业、家庭特约服务业、房屋买卖中介业等等的发展提供前提和发展场所。第三产业的主要生产资料之一是房屋，有了房屋为其发展提供了前提，促进其发展。

（3）房地产产品消费特别是住房消费是综合性消费、波及和带动生活消费的方方面面。房地产的消费使用特别是住房消费是种综合性消费，涉及吃、穿、用、住、行、娱乐、健身、学习、社交、享受、发展等人们生活的方方面面。

2、房地产开发需要很强的资源整合能力，行业发展与国家多个相关部门的政策法规密切相关

房地产开发需要整合规划设计、工程施工、监理、销售代理、物业管理等多种社会资源，成功的项目开发必须具备良好的协调和整合能力，因此具备很强的专业性。由于房地产开发涉及到众多环节，从土地储备到后期物业管理，与此相关的法律法规涉及国土资源部、建委、财政部、法院和银行等多个国家相关部门和机构。而各项相关政策，例如土地政策、预售政策、物业管理条例、金融政策、法律规章等都会对房地产业的发展产生重大影响。

3、房地产的开发需要占用大量的资金，房地产业是典型的资金密集型产业

随着我国城市化进程的加快，城市用地和农业用地的矛盾将进一步突出，土地的稀缺性将更加显著，土地价格将逐渐上升。并且，随着国家对建设用地实施招标投标制度的进一步推进，土地款支付节奏明显加快，房地产开发对资金的需求压力将更大。

4、房地产开发回款周期长，房地产企业的发展对融资需求明显

随着土地出让的市场化，房地产项目的启动资金规模在增大，项目资金平衡期延长，一般项目开发前两年的资金投入就达到总投入的 50%。因此在项目开发前期，销售回款无法弥补资金流出，房地产开发企业对融资具有明显的需求。

5、房地产产品具有很强的地域性，流动性差，项目个性强

房地产产品做为人民生活居住的基本载体具有很强的地域文化特点，项目的开发需要与当地的文化习惯、生活习惯和消费习惯相适合，因此项目体现出很强的地域个性，产品很难在不同的地域间完全复制。而且房地产产品是附着在土地之上的，其自身流动性很差。

6、房地产产品具有很强的城市代表性，房地产开发应该具备社会责任感

房地产产品是城市形象的基本构成要素，房地产产品一般具备很长的使用年限，因此房地产产品将在长期内影响城市的基本面貌，并与人民的生产活动息息相关。房地产产品不仅体现出建筑的美学，还应该具备规划和使用的人性，因此，房地产开发应该具有很强的社会责任感，不仅要对产品本身负责，还应该对城市的发展、居民生活质量的提高负责。

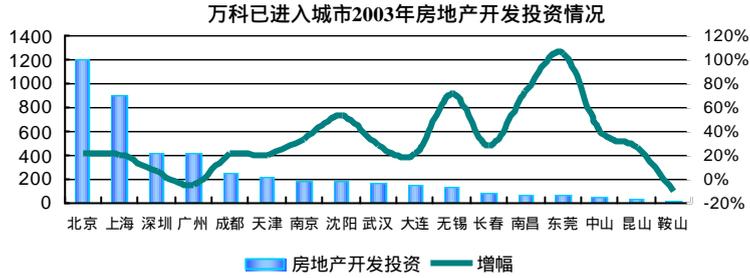
（三）万科已进入的城市房地产市场分析

截止 2004 年中期，万科已进入全国 18 个城市，基本形成以深圳为中心的华南区域、以上海为中心的华东区域、以沈阳为中心的东北区域以及北京、天

津、成都、武汉四个核心城市的“3+4”模式，业务发展呈区域集约化和核心城市规模化趋势。

1、 万科已进入的主要城市 2003 年房地产市场持续向好

单位：亿元

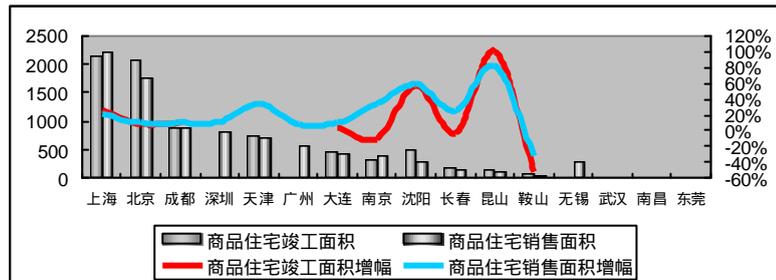


在万科已进入的城市 2003 年的房地产开发投资当中，除广州、鞍山略有下降之外，其他城市均呈现高速增长态势，其中沈阳、南京、南昌、无锡、中山、东莞等几个城市增速更为迅猛。从房地产开发投资规模来看，北京、上海遥遥领先，接下来是深圳和广州，其中北京市房地产开发投资超过 1200 亿元，占全国房地产开发投资总额的 11.9%，万科已进入城市的房地产开发投资总额占到全国房地产开发投资总额的 44.6%。

2、 万科已进入的主要城市 2003 年商品住宅供销两旺

单位：万平米

万科已进入城市商品住宅竣工、销售情况



在房地产开发投资保持高速增长的同时，大多数城市商品住宅销售面积增幅均超过 10%，其中昆山市增幅高达 80.18%，沈阳市也达到 58.4%，其余南京、天津、长春、上海几个城市的商品住宅销售面积增幅都超过 20%。从住宅销售面积总量来看，上海、北京遥遥领先，并且出现上海、南京、成都、中山

等城市的住宅销售面积超过竣工面积的现象，说明这些城市的商品住宅仍有大量的需求空间。

3、 万科已进入的主要城市商品住宅均价情况

2003 年，从商品住宅销售均价来看，深圳、广州、北京、中山等城市基本保持稳定，上海、南京等城市增幅均超过 20%，上涨较大。而从数值来看，深圳、上海、北京、广州、南京价格较高，均超过 4000 元/平方米；大连、沈阳、中山等城市次之，均价处于 2500~2700 元/平方米之间。整体来看，各地住宅均价差异较大。



4、 宏观层面分市场前景展望

(1) 深圳：2003 年，深圳房地产市场经历了非常不平凡的一年，年初的 SARS 风潮、二十四小时通关，年中的 CEPA 的签署、国务院 18 号文下发，年末的宝安、龙岗城市化提速、加快国际化城市建设等等利好或不利因素，均在一定程度上对年度房地产市场有一定的影响。不过从整体来看，外部因素对深圳房地产市场的影响并不显著，年度房地产市场在需求持续旺盛的引导下，保持着快速、平稳、理性的发展，供求总量基本均衡，供求结构基本合理，房地产价格基本平稳。2004 年上半年由于受调控下土地供应控制等一些因素的影响，深圳市场的新增供给有所减少，商品住宅竣工面积出现了下降，但是需求却保持了增长，二手房市场活跃，市场价格保持了平稳的上升。未来随着地铁的建设开通、市内交通线路的拓展以及关外城市化的推进，将进一步深圳市未来几年房地产发展创造良好的外部环境，深圳市房地产投资、消费仍将保持理性的增长。

(2) 北京：2003 年，北京房地产市场也变化很大的一年。“泡沫论”、非典闹得人心惶惶；不断出台的新政策，使得房地产市场越来越规范；经济适用房价格管理、央产房上市等也在市场形成一定影响。房地产开发投资、商品住宅的销售面积均保持高速增长，投资总额在全国各城市中名列首位，销售面积仅次于上海，居第二位。不过从速度来讲，都出现了一定的回落，市场变得更加成熟而理性。因而价格方面，这一年北京市场继续保持平稳。2004 年上半年随着土地协出让期限的邻近，北京市房地产企业明显加快了开工和开发进度，竣工面积速度增加较快，同时由于外来需求的大幅增加等因素的影响，需求也增长较快，市场价格呈现平稳上涨的趋势。展望未来，北京市的房地产市场将更规范、透明，竞争也将更为激烈，但是受大量外地人购房、奥运会、城市交通建设等因素影响，北京市的房地产市场仍有较大的发展空间。

(3) 上海：2003 年以前上海房地产价格一直低于其他大城市，近年来上海的房地产市场发展速度明显加快，2003 年市场投资、销售都出现了快速增长，价格涨幅较大。但是，应该看到这种快速增长是一种补偿性增长的结果。进入 2004 年，一系列宏观调控措施的实施，投资性需求减少，拆迁带来的被动需求降低，消费者市场预期变化也相应减少了一部分需求，上海房地产市场的需求变得更加理性。相应价格增长速度也开始回落，市场发展向更加健康的轨道迈进。无论如何上海市场空间巨大，是中国最大的住宅市场，年需求量高于其他城市。根据《上海市国民经济和社会发展发五计划与 2010 年远景目标纲要的报告》，至 2005 年，上海将新建住宅 4,900 万平方米，实现人均住宅面积达到 23.6 平方米、成套率达 87%左右，基本达到户均一套房的后小康居住水平。随着上海世博会的即将召开，上海作为中国金融和经济中心的地位将更加明显，上海未来将吸引更多的优秀人才和国际跨国机构的进驻，上海的商品房市场仍将继续保持旺盛的需求。

(4) 天津：2003 年，天津房地产保持强劲的发展势头，全年房地产开发投资达 211 亿元，增长 20%。过去几年，天津市房价一直保持较为平稳的增长态势，远低于人均 GDP 增幅和人均可支配收入增幅，居民购房能力不断增强。近年来，天津实行传统重工业向郊区迁移、强化中心城区的商务、金融、管理、文化交流中心功能的政策，改变了就业、生活等的区位取向，推动了城市住宅向边缘区，特别是向城市发展轴向转移的趋势，城市新区的建设和旧城的

改造为房地产市场提供了广阔的发展空间。2004 年以来，天津房地产市场出现了增长。上半年商品住宅销售金额增长率达到 61.8%，平均销售价格超过了 3000 元/平方米，上涨了 24.2%。从未来发展空间来看，随着环渤海经济圈的经济的发展，天津的经济发展和城市建设也将步入一个全新的历史阶段，这必将进一步促进房地产市场的发展，因此，未来天津的房地产市场有着广阔的发展空间。

（5）成都：2003 年，成都市的房地产市场受到众多利好消息影响，整体呈健康、文件的发展态势。随着城南副中心的开工建设，城南再次成了众多购房者青睐的地方，房产开发潜力凸现，使人们期待已久的城南新区开发及居住从此驶上了快车道，从而促动该片区成为未来几年内成都的最大的开发热点。同时，为进一步激活房地产市场，成都市政府还出台了涉及商品房投资消费领域的配套性文件，这些文件有效促进成都房产消费及房地产业发展。2003 年，成都市房地产开发投资达 245 亿元，比上年增长 21%；全市商品住宅销售面积达 897 万平方米，销售金额达 171 亿元，分别比去年同期增长 10.0%和 5.4%；商品住宅均价比去年同期下降 4.2%。04 年以来，成都房地产开发投资继续保持快速的增长，上半年投资 121.4 亿元，增幅达到 25.6%。同时商品住宅的竣工和销售也都保持快速的增长，商品住宅价格呈平稳的上升。随着西部大开发战略的实施，成都做为西南地区重要的交通、经济、金融、科技、政治、文化中心，城市经济将获得持续的增长，房地产市场将步入一个全新的发展阶段。

（6）武汉：2003 年，武汉市国民经济增长加速，全年完成生产总值 1662.40 亿元，按可比价格计算，比上年增长 12.1%，增速为近 6 年来最高。同时，武汉市固定资产投资加快增长，投资结构不断优化。全年全社会固定资产投资完成 645.06 亿元，增长 13.1%，增幅为 1997 年以来最好水平。其中，房地产投资 169.55 亿元，增长 28.0%。2003 年，武汉市房地产市场产销两旺。全年商品住宅竣工面积 600.24 万平方米，增长 14.8%；商品住宅销售面积 835.78 万平方米，增长 10%。需求量大幅超过供给量。2004 年以来，武汉房地产市场发展进一步加快，上半年全市房地产投资增长率达 56.2%，商品住宅销售面积增幅达到 49.1%。2004 年中期商品住宅品平均销售价格达 2373 元/平方米，上涨了 20.3%。

(7) 沈阳：近年来，沈阳市政府多次出台有关搞活房地产市场的政策措施，对促进住房消费起到了重要的作用。随着土地市场规范化和开发浑南号角的吹响，房地产市场不断被注入新的活力。2003 年，沈阳市房地产开发投资增幅达 52.8%，商品住宅销售面积增幅达 58.4%，在全国各大城市中非常突出；而住宅均价却保持较为平稳的增长态势，全年增长 5.8%。2004 年沈阳市商品住宅销售面积增幅仍然保持 57.9%的增幅，同时销售金额也呈现 59.1%的快速增长，因而市场价格继续稳定的态势，上半年涨幅只有 0.8%。随着国家振兴东北政策的实施和浑南开发的不断深入，未来沈阳的房地产市场发展空间必将进一步扩大。

(8) 长春：从需求上看，长春市总人口 700 万，市区有 300 万，“十五”期间，按照市委市政府实现跨越式发展和加快城市化进程的总体思路，要再造一个长春市，经济总量和财政收入要以每年 14%以上的速度增长，比“九五”要翻一番。近几年，长春市的固定资产投资、房地产开发投资均保持快速增长，2003 年，全市商品住宅销售面积达 165 万平米，增长 25%，增长速度仅次于沈阳和南京，而长春的住宅价格却保持较低的水平。随着国家振兴东北战略的实施和长春城市化步伐的推进，长春市房地产将迎来一个新的快速发展阶段。

(9) 南京：2003 年，南京市国民经济保持快速发展态势，年末人均 GDP 达 27,500 元，比去年增长 20%。全市投资保持高速增长，固定资产投资、基本建设投资和房地产开发投资增幅分别达到 58.2%、83.0%和 33.6%。房价也“牛气”十足，一路上扬，年末商品住宅均价达 4108 元/平方米，与北京、上海、广州、深圳共同形成第一梯队，住宅均价增幅达 29.8%，在万科已进入城市中名列首位。但是从供求关系来看，南京市 2003 年全年商品住宅竣工面积为 336 万平米，而销售面积则达到 406 万平米，市场供不应求现象明显，因此房价大幅攀升也是正常的市场现象。进入 04 年，虽然伴随着宏观调控增幅有所回落，但是上半年的房地产开发投资增速仍然达到了 34.1%，商品住宅销售面积增速达到 39.7%，价格上涨幅度较大，显示了南京房地产发展仍有巨大的空间。未来随着南京市政府推出的一系列稳定房价策略发挥作用，房地产市场将更进一步趋于理性，南京的房地产将步入更加健康的发展阶段。

(10) 南昌：2003 年南昌房地产市场运行各项主要指标的平均增幅达 58%，为全国平均水平的近两倍，整体呈现出快速增长、健康运行的良好态势。而新颁布的意见对完善土地供应机制，增加普通商品住房的供应，鼓励消费者个人购买普通住房，完善和推进廉租住房制度，强化政府住房保障职能以及建立、健全房地产市场信息系统和预警预报体系等方面制定了详细的实施办法，必将促进南昌房地产市场健康、规范地发展。

(11) 广州：2003 年广州市经济全面向好，GDP 增长速度达到 15.0%，创近八年来新高。各项经济指标均呈现喜人局面，全市完成固定资产投资 1157.77 亿元，同比增长 14%，增速为四年来最好水平。同时，居民收支大幅度增长，全市城镇居民人均可支配收入同比增长 12.1%，人均消费性支出同比增长 8.4%，其中居住支出增幅更超过 20%。2003 年，全年完成房地产开发投资 406 亿元，比去年下降 4.8%，广州市近两年房地产竣工面积大，现在正在逐步消化过程当中，去年房地产投资下降，说明广州市投资结构优化。广州房地产价格一直比较平稳，而且近年一直在小幅下降，房地产进入买方市场。另外，广州土地供应更加规范，宏观调控比较严，土地出让金缴纳期限缩短，预售审批比较严，都对房地产投资产生一定影响。进入 2004 年，广州房地产市场明显回暖，上半年商品住宅销售面积增长率达到 42.97%，销售金额增长率达 53%，平均销售金额 4902 元/平方米，同比上涨了 7%，呈现近年来少见的增长。作为全国房地产市场最发达的城市之一，未来广州市的房地产市场仍有广阔的发展空间。

(12) 鞍山：作为传统的工业城市，鞍山形成了相对齐全的工业体系，在国家促进东北老工业基地发展的政策鼓舞下，鞍山今年工业生产呈现稳步增长的态势，居民可支配收入水平进一步提高。目前，鞍山市房地产发展整体水平正处于快速提升之中，在未来仍有一定的发展空间。

(13) 大连：2002 年底，大连市出台了《建设“大大连”规划纲要》，对城市发展战略做出了新的调整，确定了拓展城市空间、扩大经济总量、提升综合功能、营造良好环境的发展方向。2003 年，大连市出台了户籍改革、土地储备管理等相关制度，有力的促进了大连市的房地产发展。2003 年全年，大连市商品住宅竣工面积为 469 万平米，销售面积为 447 万平米，供需基本平衡；商

品住宅销售均价为 2699 元/平方米，比去年增长 1.1%，房价基本稳定。大连市环境优美，外地人员购房比例较大，随着东北地区经济圈的再次崛起，有理由相信，大连市的房地产业将日渐繁荣，呈现广阔发展空间。

(14) 无锡：2003 年无锡市国民经济持续较快发展，全市实现国内生产总值 1901.22 亿元，同比增长 15.4%。同时房地产开发持续升温，全年完成房地产开发投资 131.79 亿元，同比增长了 71.1%。2004 年以来由于宏观调控措施的实施，投资水平明显回落。但是整个国民经济尽管受到宏观调控的影响仍然保持快速平稳的发展，增长率达到 17.6%。同时城镇居民可支配收入增长速度进一步提高达到 17.2%。未来随着国民经济的持续健康发展，人们收入水平的进一步提高，无锡市的房地产市场将迎来更大的发展。

(15) 昆山：2003 年，昆山市以加快实现“两个率先”和“三年再造一个新昆山”为目标，克服“非典”带来的负面影响，全年实现国内生产总值 430 亿元，按可比价格计算，比上年增长 31.5%。按户籍人口计算的人均国内生产总值达 7.01 万元（按现行汇率折 8472 美元），按常住人口计算的人均国内生产总值达 4.13 万元（按现行汇率折 4995 美元）。在这种形势下，房地产业迅猛发展，全市房地产开发完成投资 28.09 亿元，比上年增长 26.6%。同时市场保持供销两旺的局面，全年商品住宅竣工面积 143.81 万平方米，增长幅度达 100.7%；商品住宅销售面积 121.61 万平方米，增幅为 81.8%，商品住宅平均销售价格 2083 元/平方米，增幅到 10.3%。2004 年以来，随着宏观调控的展开，销售增长开始回落，上半年商品住宅增长率为 16%，而市场价格保持了快速的增长，平均销售价格达到了 2384 元/平方米。未来随着昆山房地产市场进一步成熟，市场发展将变得更加平稳健康，房地产业在昆山市支柱产业的将进一步体现。

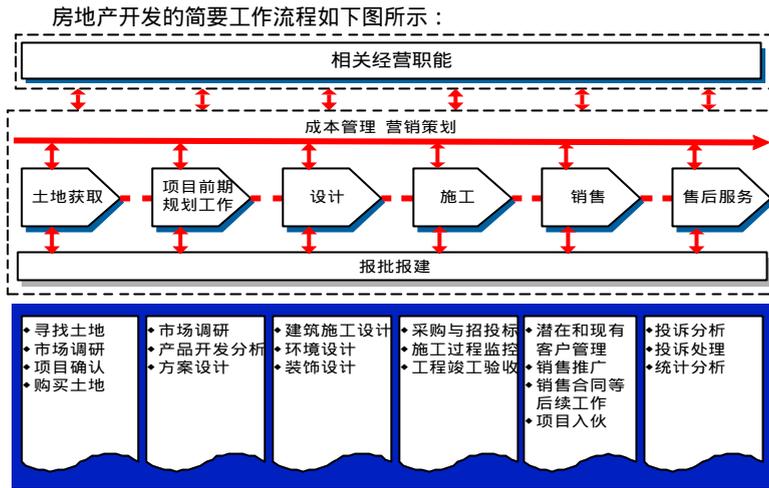
(16) 东莞：1999 年以来，东莞市围绕建设现代制造业名城战略目标，全面实施“一网两区三张牌”的思路，经济实力快速提升。经济发展速度居珠三角十二市区领先地位。2003 年东莞市国内生产总值 947.53 亿元，按可比价格计算，比上年增长 19.5%，增长速度创近五年新高。同时固定资产投资增势强劲，全年完成固定资产投资 319.39 亿元，比上年增长 66.7%，增幅比上年提高 14.0 个百分点。房地产业也快速发展，2003 年全市房地产开发投资 55.12 亿元，增长 105.4%。2004 年，上半年全市完成生产总值 567.01 亿元，比上年同期增长

19.9%，保持了快速增长的势头。而另一方面，房地产开发投资增长在有效的宏观调控措施下开始回落，上半年增长率 95.3%，比一季度回落 8.1 个百分点。从上半年商品房销售面积与竣工面积的比值看，销售面积 89.44 万平方米，远远超过竣工面积 62.78 万平方米，倍数达到 1.42 倍。市场在理性回归中保持快速的发展。未来随着东莞经济水平的进一步提高，CEPA 实施的进一步深入，东莞的房地产市场有着巨大的发展空间。

(17) 惠州：2003 年惠州市充分把握中海壳牌南海石化项目建设带来的发展机遇，加快完善基础设施，加快促进内源性经济扩张，加快招商引资步伐，实现了国民经济的快速发展。全年共完成国内生产总值 590.97 亿元，同比增长 13.9%。同时固定资产投资快速增加，2003 年全市完成 224.53 亿元，比上年增加 119.8 亿元，同比增长 114.4%，增幅比去年同期高出 90.3 个百分点。随着惠州经济的向前发展，尤其是 2001 年中海壳牌南海石化项目正式签约落户，有力地激活了自九十年代中期沉寂的房地产业，2001-2003 年，全市累计房地产开发投资 53.8 亿元。2003 年惠州房地产开发投资更是达 23.22 亿元，增长 46.2%。2004 年以来，惠州经济保持了快速的增长，上半年全市完成生产总值 299.12 亿元，比上年同期增长 13.6 %。2004 年上半年房地产开发投资虽然在宏观调控的影响下比一季度 68.3%的增长率有所回落，但仍然达到了 38.4%的增长速度。商品房销售面积和销售金额的增长速度分别达到 75.6%和 69%。未来随着壳牌、LNG 发电厂等一系列大型项目的建成并投入使用，将进一步带动惠州的经济发展，而当人口的进一步集聚，基础设施进一步完善，惠州将迎来巨大的市场需求，惠州房地产面临着大的发展。

综上所述，得益于国家的宏观调控政策、积极的财政政策和稳健的货币政策，2003 年，我国房地产行业保持了一个平稳的增长态势，住宅产业出现了良好的发展势头。04 年随着宏观调控的深入，积极的财政政策逐步转入中性，房地产市场的发展变得理性。今后随着土地市场的进一步透明，房地产金融的进一步规范，房地产市场将迎来更加健康的发展环境。有理由相信，随着中国经济的持续发展，政府政策的不断支持，各项法规的逐步完善，住宅消费群体的日益成熟，中国的住宅产业将日渐繁荣，呈现广阔发展空间。

（四）房地产开发的简要工作流程



三、公司房地产业务项目情况

公司自身不从事建筑业务，所开发房地产项目的工程施工全部采用出包的方式交由信誉良好的大型建筑公司完成。公司代为收取的住宅共用部分、共用设施设备维修基金均已按项目所在地的相关规定执行。

截止 2004 年 6 月 30 日，公司在开发项目中不存在“停工”、“烂尾”、“空置”的情况，主要的已开发完工项目、在建项目及拟开发项目情况如下：

（一）公司主要的已开发完工项目

截止 2004 年 6 月 30 日，公司已开发完工项目主要有：

1、深圳景田万科城市花园

该项目位于深圳市福田区景田七片区香梅路，占地面积 2.5 万平米，建筑面积 6.1 万平米，其中住宅面积 4.9 万平米，于 1997 年 3 月 8 日开工，1998 年 5 月 28 日竣工。施工单位为江苏建安深圳一公司，资质等级为一级。该项目工程质量评为优良，并荣获 1998 年深圳市优秀工程设计金牛奖。项目已取得“五证”及房地产证等资格文件，现已全部售出。

2、深圳万科俊园

该项目位于深圳市罗湖区爱国路与文锦路交汇处，占地面积 0.5 万平米，建筑面积 8 万多平米，住宅面积约 4 万平米，于 1995 年 7 月 7 日开工，1999 年 9 月 28 日竣工。施工单位为江苏省建筑安装工程公司深圳一公司，资质等级为一级，项目工程质量评定为优良。该项目荣获 1999 年度深圳市优质样板工程金牛奖、1999 年度深圳市十大明星楼盘第一名、2000 年度中国建筑工程鲁班奖。项目已先后取得“五证”及房地产证等资格文件，现已售出 100%。

3、深圳万科温馨家园

该项目位于深圳市福田区香蜜路，占地面积 2.0 万平米，建筑面积 5.9 万平米，住宅面积 5.9 万平米，于 1999 年 9 月 1 日开工，2001 年 6 月 20 日竣工。项目施工单位为江苏省建筑安装工程股份有限公司，资质等级为一级。该项目已取得应取得的“五证”及房地产证等资格文件，销售率为 99%。

4、深圳万科四季花城

该项目位于深圳市龙岗区布吉镇坂田村，一期工程用地面积为 6.1 万平米，住宅建筑面积为 7.2 万平米，商业建筑面积为 0.6 万平米，容积率为 1.26；二期工程用地面积为 7.0 万平米，住宅建筑面积 10.6 万平米，商业建筑面积 0.3 万平米，容积率为 1.57；三期工程用地面积为 5.4 万平米，住宅建筑面积为 8.5 万平米，容积率为 1.57；四期工程用地面积 3.3 万平米，住宅建筑面积 3.2 万平米，商业建筑面积为 0.9 万平米，容积率为 1.23；五期工程用地面积为 3.7 万平米，住宅建筑面积为 5.2 万平方米，容积率为 1.39；六期工程项目用地面积为 5.9 万平米，住宅建筑面积为 8.9 万平米，商业建筑面积为 0.09 万平米，容积率为 1.52；七期工程用地面积为 6.0 万平米，住宅建筑面积为 8.2 万平米，商业建筑面积为 0.07 万平米，容积率为 1.38。

施工单位为中国建筑第三工程第一建筑安装工程公司深圳分公司、南京三建（集团）有限公司深圳分公司、江苏省建筑安装工程股份有限公司深圳分公司、中国华西企业公司第一建筑工程公司、中国第一冶金建设公司深圳分公司、深圳市建筑工程公司，深圳市金众集团公司等公司，该等公司资质等级全部为一级。该项目一至七期现已全部竣工，项目工程质量被评为优良，并已先后取得“五证”等资格文件；项目销售率达到 99%。2000 年“四季花城”被国家建设部评为“国家康居示范小区”第一名，2001 年初在“中国（深圳）地产

成功经营模式推介”活动中被评选为“郊区精品开发模式”和“市民喜爱的十大明星楼盘”第一名。

5、深圳万科金色家园

该项目位于深圳市福田区景田生活片区莲花西路，东隔景新花园与新洲路相邻，西邻景田路与交通监控中心相对，南面为莲花路，于 1999 年 3 月开工，2002 年 12 月竣工。占地面积 2.9 万平米，建筑面积 16.7 万平米，。施工单位为江苏省建筑安装工程股份有限公司深圳分公司（国营一级施工企业，多次获得鲁班奖）。该项目已取得应取得的“五证”等资格文件，项目销售率 95%。

6、上海万科城市花园

该项目位于闵行区七莘路 3333 号，占地面积 33.55 万平方米，建筑面积 40.8 万平方米，住宅面积 39.2 万平方米。该项目于 1993 年 6 月开工，1999 年 6 月竣工，项目工程质量验收合格。该项目先后获得国家建设部“鲁班奖”、全国城市物业管理优秀示范小区等奖项。项目已先后取得“五证”及房产证等资格文件，销售率为 99%。

7、上海万科广场

项目位于上海市水城南路 17、37 号，总建筑面积约 3 万平方米。1992 年 11 月开工，于 1995 年 5 月竣工，销售率为 96%。施工单位为上海市第七建筑工程公司，一级资质。项目已取得建设工程规划许可证、预售许可证、国有土地使用证、上海市房地产权证。

8、上海万科优诗美地一期

该项目位于闵行区中春路 8888 弄，占地面积 10.4 万平方米，建筑面积 126,646.7 平方米，住宅面积 126,164.5 平方米。该项目于 1999 年 5 月开工，2000 年 6 月竣工。施工单位为浙江中大建设工程集团有限公司等公司，该等公司皆具有建筑一级资质；项目工程质量验收合格，已先后取得“五证”等资格文件，项目现已全部售出。

9、上海万科华尔兹花园

该项目位于徐汇区漕宝路 73 号，占地面积 6.3 万平米，建筑面积 10.2 万平米，住宅面积 9.9 万平米。该项目于 2000 年 7 月开工，2001 年 6 月竣工。该项目施工单位为南通市第四建筑安装工程公司等公司，施工单位均具备一级资质。该项目已先后取得五证等资格文件，销售率为 100%。

10、上海万科城花新区南块

该项目位于上海万科优诗美地项目南面，占地 20.4 万平方米，建筑面积 15.6 万平方米，规划为低层、多层住宅。于 2001 年 10 月开工，2003 年 12 月全部竣工。项目总投资 5.7 亿。施工单位为浙江中富建筑集团股份有限公司、上海市第五建筑有限公司、宏润建设集团股份有限公司。项目已先后取得“五证”等资格文件，销售率 100%。

11、天津万科城市花园

该项目位于河北区王串场地域，占地面积 4.6 万平方米，建筑面积 12 万平方米，住宅面积 12 万平方米，于 1994 年 8 月开工，1998 年 11 月竣工。项目全部工程由江苏南通三建总承包，该公司为一级资质，具备自有施工队伍、技术人员自成体系，部分工程采用分包作业。项目全部工程为优良工程，并被国家建设部评为优质工程，并获三等奖。项目已取得“五证”及房产证等资格文件，销售率 99%。

12、沈阳万科城市花园

该项目位于沈阳市铁西区南滑翔路 58 号，占地面积 4.4 万平方米，建筑面积 8.4 万平方米，住宅面积 8.2 万平方米，于 94 年 5 月开工，97 年 12 月竣工。项目施工单位为东北金城建筑安装总公司（资质等级为一级）、沈阳市第九建筑工程有限公司（资质等级为二级）、沈阳市第二住宅建筑公司（资质等级为二级）、沈阳市铁西第四建筑工程公司（资质等级为三级）。项目工程质量验收全部合格，其中 3#、8#、9#、10#、11#、12#等工程被确定为优良工程。项目 1997 年被国家建设部授予沈阳万科城市花园全国优秀物业示范小区称号；项目“五证”齐全，销售率为 100%。

13、沈阳万科紫金苑

本项目位于和平区青年大街 332 号，占地面积 2.3 万平方米，建筑面积 5.8 万平方米，其中住宅 4.8 万平方米，项目于 1998 年 4 月开工，2001 年 6 月竣工。项目由辽宁省第二建筑工程公司，该公司资质等级为一级；项目“五证”齐全，销售率为 100%。

14、沈阳万科花园新城

该项目位于沈阳市东陵区长青街，一、二期工程用地面积为 13.5 万平方米，其中一期建筑面积为 7.8 万平方米，二期建筑面积 12 万平方米（住宅 10.5 万平

米，地下车库 1.4 万平米、公建 0.1 万平米）；三期工程用地面积为 1.4 万平米，建筑面积为 5.2 万平米（住宅 4.9 万平米，公建 0.3 万平米），整个花园新城小区容积率为 1.59。项目总投资 1.7 亿元，由奥地利卡尔法赛尔陈建筑设计师事务所做规划设计，施工图由国家建设部建筑设计院设计，园区景观由北京林业大学园林规划设计院深圳分院设计，施工单位为朝阳市第三建筑工程公司、沈阳天北建筑安装工程公司、浙江中夏建设工程有限公司、东北金城股份有限公司、沈阳华强建设集团、沈阳市工业安装工程公司。该项目一至三期现已全部竣工，二、三期工程质量全部为优良，其中 2-1# 楼和 2-14# 楼获得“2002 年度辽宁省建设工程世纪杯（省优质工程）”称号，3-1#、3-6#、3-7#、3-10# 楼获得沈阳市“百栋精品工程”称号。并已先后取得“五证”等资格文件，目前项目累计销售率为 99.8%。2000 年“花园新城”被沈阳市城乡建设委员会授予最佳居住环境设计奖，2001 被沈阳市工商局《消费新报》授予沈阳万科花园新城十大明星楼盘荣誉称号。2002 年获“中国东北经典楼盘”称号，同年又被评为“沈阳市 A 类生态环保模范小区”。在“2002 沈阳市优秀居住小区”评选活动中，花园新城荣获“十佳居住小区”称号。

15、长春万科城市花园

该项目位于长春市二道区，占地 14.2 万平方米，建筑面积 18.6 万平方米。项目于 2001 年开工，2003 年竣工。项目总投资为 5.1 亿元。项目施工单位：中国建筑第三工程局长春公司、南通第六建筑工程公司长春分公司、南通第七建筑工程公司长春公司、吉林省第一建筑工程公司等单位，公司资质等级全部为一级。项目工程质量被评为优良，并已先后取得“五证”等资格文件，销售率 91%。

16、北京万科城市花园

该项目位于北京市顺义区后沙峪镇。是北京万科在京城投资开发的首个房地产项目，规划用地约 27 万平方米，总建筑面积 29 万平方米，总投资额 8.17 亿元。目前，城市花园已建成 7 个小区，赢得过多个由建设部颁发的重要奖项，销售率超过 100%，已入住 1200 余户；小区已于 2000 年 9 月封园，成熟社区已完全建立。

17、武汉万科四季花城（东区）

该项目位于武汉市东西湖区，占地面积约 27 万平方米，建筑面积 27 万平方米，住宅面积 26 万平方米。该项目于 2001 年 12 月开工，2003 年 12 月全部竣工，总投资额 5.8 亿元。施工单位主要有浙江中天建设集团武汉分公司、江苏华江建筑工程有限公司武汉分公司、南通第三建筑公司武汉分公司。截止 2004 年 6 月 30 日，已推出部分销售率为 95%。

（二）公司目前处于开发建设中项目

截止 2004 年 6 月 30 日，公司正在开发建设的项目主要有：

1、深圳万科金域蓝湾

该项目位于深圳市福田区，紧临深圳湾红树林保护区，占地面积约 4 万平方米，建筑面积 24.3 万平方米，容积率约 6.1。项目 1 期于 2001 年第四季度开工，预计开发工期为 2 年零 9 个月。项目预计总投资 13.2 亿元，截至 2004 年 6 月 30 日，已累计投资约 10.6 亿元。该项目由公司控股子公司深圳市万科房地产有限公司与深圳市龙华宇峰实业有限公司、深圳市沙头下沙实业股份有限公司合作建设。目前项目正按原计划施工，项目已取得应取得的“五证”等资格文件，已推盘部分销售率为 90%。

2、深圳万科东海岸

该项目位于深圳市盐田区，占地 26.8 万平米，建筑面积 21.5 万平米，规划为休闲式度假社区。2002 年 8 月份开工，预计 2005 年全部竣工。该项目分三期开发，预计项目总投资 11.4 亿，截止 2004 年 6 月 30 日累计投资约 8.4 亿元。施工单位为深圳市创筑建筑工程有限公司、深圳市建筑工程有限公司。目前项目正按原计划施工，项目已取得应取得的“五证”等资格文件，已推盘部分销售率为 96%。

3、深圳万科十七英里

该项目位于深圳市龙岗区葵涌镇溪涌村泥壁角。占地面积 6.8 万平米，总建筑面积为 5.1 万平米，计划分两期建设，第一期用地面积为 4.4 万平米，建筑面积 2.7 万平米，容积率 0.63，一期项目在 2003 年 7 月开工，预计 2004 年 8 月竣工。二期用地面积为 2.3 万平米，住宅建筑面积 2.1 万平米，商业面积 0.2 万平米，计划 2004 年 1 月份开工，2005 年 8 月竣工。预计项目总投资 2.9 亿，截止 2004 年 6 月 30 日累计投资 1.8 亿元。项目已经取得《土地使用

证》、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建设施工许可证》等资格证件。其它资格文件将根据项目进展陆续办理。

4、深圳万科城项目（原深圳坂雪岗项目）

（该项目详细情况参见本募集说明书第十六章“募集资金运用”第五节“本次募集资金拟投资项目介绍”有关内容。）

5、广州四季花城（原“佛山四季花城”项目）

（该项目详细情况参见本募集说明书第十六章“募集资金运用”第五节“本次募集资金拟投资项目介绍”有关内容。）

6、广州城市花园

该项目位于广州市黄埔区，占地面积 13.6 万平米，建筑面积 19.3 万平米。计划分两期开工，项目一期土地面积 6.4 万平方米，建筑面积 9.1 万平方米，项目二期占地面积 7.2 万平方米，建筑面积 10.2 万平方米。项目在 2004 年 6 月开工，计划在 2005 年 10 月竣工，全项目计划 2006 年竣工。项目预计总投资 3.5 亿，截止 2004 年 6 月 30 日累计投资 0.9 亿元。项目目前取得《土地使用证》、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》等资格证件，其他资格证件根据项目进展情况陆续办理中。

7、东莞高尔夫项目

该项目位于东莞市寮步镇，占地 12.3 万平米，建筑面积约 18 万平米。计划 2004 年 6 月份开工，2006 年 12 月全部竣工。预计项目总投资 5.5 亿。截止 2004 年 6 月 30 日累计完成投资 0.55 亿。项目目前已经取得《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建设施工许可证》等资格证件，其它资格文件将根据项目进展陆续办理。

8、中山城市风景

中山公司城市风景项目位于中山市南区，占地 32.4 万平米，建筑面积约 50 万平米。项目一期占地面积为 3.56 万平方米，建筑面积 5.8 万平方米。项目一期 2004 年 3 月份开工，计划在 2004 年 12 月竣工，整个项目计划在 2009 年全部竣工。预计项目总投资 10.6 亿，截止 2004 年 6 月 30 日已累计投资 1.7 亿元。项目已经取得《土地使用证》、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建设施工许可证》等资格证件，其它资格文件将根据项目进展陆续办理。项目计划在 2004 年 9 月销售。

9、上海万科兰乔圣菲

该项目位于上海市闵行区，占地 31.7 万平方米，建筑面积 9.25 万平方米。2002 年 11 月份开工，计划 2005 年全部竣工。预计项目总投资约 5.9 亿，截止 2004 年 6 月 30 日累计投资 3.4 亿元。施工单位为浙江舜杰建筑集团股份有限公司、南通市第四建筑安装工程有限公司。目前项目正按原计划施工，项目已取得应取得的“五证”等资格文件，项目一期销售率为 99%。

10、上海万科假日风景

该项目位于上海市闵行区，占地 59.9 万平方米，建筑面积 57.6 万平方米。项目预计总投资 18.9 亿，截止 2004 年 6 月 30 日累计投资 13.8 亿元。该项目已于 2001 年 3 月开工，施工单位为上海市第二建筑有限公司、龙元建设集团股份有限公司、通州市建筑安装工程总公司、浙江中富建筑集团股份有限公司。目前项目正按原计划施工，项目已取得应取得的“五证”等资格文件，已推盘部分销售率为 97%。

11、上海万科四季花城

该项目位于上海市宝山区，占地 100 万平方米（其中已确定 21.4 万），建筑面积 100 万平方米（确定的为 22.7 万）。项目预计总投资 45 亿，截止 2004 年 6 月 30 日累计投资 6.1 亿元。该项目已于 2002 年 10 月开工，施工单位为浙江舜杰建筑集团股份有限公司、南通市第四建筑安装工程有限公司、通州市建筑安装工程总公司。目前项目正按原计划施工，项目已取得应取得的“五证”等资格文件，已推盘部分销售率为 93%。

12、上海万科蓝山小城

该项目位于上海浦东新区曹路镇，占地 43.1 万平方米，建筑面积 14.7 万平方米，2003 年 9 月开工，项目计划 2004 年全部竣工。预计项目总投资 7.4 亿，截止 2004 年 6 月 30 日累计投资 4.4 亿元。项目已取得应取得的“五证”等资格文件，项目已经推盘部分销售率为 48%。

13、天津万科花园新城（包含原美树丽舍项目）

该项目位于天津市新宜白大道北辰科技园区，一期东区主要以花园洋房和公寓为主，二期西区和三期美树丽舍主要为联排别墅。东区工程用地面积为 400 亩，建筑面积为 18.5 万平方米，其中商业面积为 0.3 万平方米，容积率为 0.69；西区工程用地面积为 400 亩，建筑面积 14.4 万平方米，其中商业面积 1.8 万平方米，容积

率为0.54；美树丽舍工程用地面积为300亩，建筑面积为11.1万平方米，其中公建为0.2万平方米，容积率为0.56。项目施工单位为中国建筑第八工程局第一工程公司，其资质等级为特级。还有河南华盛建筑工程有限公司、天津市第三房屋建筑工程公司、河北省第四建筑安装工程公司、中铁一局唐山分公司，该等公司的资质全部为一级。目前尚有一期两个组团和三期预留公建未施工。该项目预计总投资11.3亿，截至2004年06月30日，已完成投资10.6亿元。目前项目正按原计划施工，项目已取得应取得的“五证”等资格文件，项目已推盘部分销售率为97%。

14、天津万科水晶城

万科水晶城位于天津解放南路，比邻梅江生态住宅区，占地面积 35 万平方米，建筑面积 33.7 万平方米，规划容积率约为 1。项目施工单位为江苏第一建筑安装有限公司，其资质等级为特级。还有河南华盛建筑工程有限公司、北京城乡建设集团有限责任公司、石家庄开发区第一建筑工程公司，该等公司的资质全部为一级。该项目预计总投资 13.4 亿，截至 2004 年 6 月 30 日，已完成投资 7.4 亿元。目前项目正按原计划施工，项目已取得应取得的“五证”等资格文件。项目已推盘部分销售率 76%。

15、天津万科东丽湖项目

位于天津市东丽区东丽湖旅游度假区，占地面积 4,095 亩，规划容积率为 0.5，其中一期 C 区占地面积 17.5 万平方米，建筑面积 6.8 万平方米，项目一期 2004 年 1 月开工计划在 2004 年 12 月竣工。该项目预计总投资 25 亿，截止到 2004 年 6 月 30 日，已经完成投资约 5.8 亿。目前项目按照原定项目开发计划进行，项目已经取得《土地使用证》、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建设施工许可证》等资格证件，其它资格文件将根据项目进展陆续办理。项目计划在 2004 年 10 月销售。

16、成都万科城市花园

该项目位于成都市锦江区花果村，占地面积 40.7 万平方米，建筑面积 43.6 万平方米。项目施工单位为四川省第一建筑工程公司、成都倍特建筑安装工程公司、成都市第一建筑工程公司、湛江市第四建筑工程公司四川公司、四川华西集团有限公司、四川省第三建筑有限公司。项目预计总投资 9.8 亿，截至 2004

年 6 月 30 日，已完成投资 8.1 亿元。目前项目正按原计划施工，并已取得应取得的“五证”等资格文件；项目已推出部分销售率 97%。

17、成都万科金色家园

该项目位于成都市成华区府青路立交桥旁府青路二段二号，北邻前锋路，西邻一环路，该地块为原前锋电器股份有限公司用地，成都公司于 2003 年 1 月 16 日在成都市土地拍卖中心以 176 万元/亩竞拍所得，总用地面积 4.5 万平方米，规划总建筑面积 10.9 万平方米，其中商业建筑面积约 0.7 万平方米，住宅建筑面积共有约 10.2 万平方米。预计总投资 3.2 亿元，截至 2004 年 6 月 30 日，已完成投资 2.1 亿元。项目已取得应取得的“五证”等资格文件，项目已经推盘部分销售率为 56%。

18、沈阳万科四季花城

该项目位于沈阳市于洪区西江街 99 号，项目总占地面积为 44.7 万平方米，总建筑面积为 56.6 万平方米，总计 4,000 户，容积率为 1.27，预计分 5 期开发，每期 10 万左右。实际开发节奏为一期 11 万平方米，二期 6.6 万平方米，幼儿园 1,500 平方米，会所 4,100 平米，学校 7,100 平方米，三期 9.2 万平方米。施工单位为沈阳华强建设集团华富建筑工程有限公司（一级资质）、沈阳华威建筑（集团）有限公司（二级资质）、沈阳市众雄建筑工程有限公司（一级资质）、赤峰宏基建筑工程有限公司（二级资质）、浙江中夏建设工程有限公司（二级资质）、沈阳城建建筑工程有限公司（二级资质）、沈阳天北建筑安装工程公司（一级资质）、辽宁国际建设工程集团公司（一级资质）、沈阳聚隆建筑安装工程有限公司（一级资质）。该项目（一至三期）预计总投资 13.7 亿元，截止 2004 年 6 月 30 日，已累计投资 7.2 亿元。目前项目正按原计划施工，已取得应取得的“五证”等资格文件，项目已推出部分销售率 89%。

19、沈阳万科金色家园

该项目位于沈阳市大东区八王寺街 32 号，项目总用地面积 8.4 万平方米，总建筑面积 16.5 万平方米，容积率 1.96，绿化率 38%，项目于 2002 年 5 月 1 日动工，预计于 2004 年 12 月项目封园。项目分三期开发，预计总投资 5.3 亿元，截至 2004 年 6 月 30 日，已累计投资 4.6 亿元。一期占地面积 4.1 万平方米，建筑面积 6 万平米，住宅面积 5.1 万平方米，商业网点 0.4 万平米，公建 0.5 万平米，其它 0.05 万平米；二期占地 2.6 万平米，建筑面积 6.6 万平方

米，住宅建筑面积 6 万平方米。该项目施工单位为沈阳天北建筑安装工程公司（一级资质）、浙江中厦建设集团有限公司（二级资质）、朝阳市第三建筑工程公司（一级资质）、沈阳辰宇建筑安装工程公司（二级）。目前正按原计划施工，已取得应取得的“五证”等资格文件，项目已推出部分销售率 87%。

20、大连万科城市花园

该项目位于大连市沙河口区，占地 16.2 万平方米，建筑面积 22.4 万平方米。项目在 2004 年 3 月份开工，一期计划在 2004 年 12 月竣工，整个项目计划在 2006 年全部竣工。预计项目总投资 6.2 个亿，截止 2004 年 6 月 30 日已累计投资 2.4 亿元。目前项目按照正常项目开发计划进行，项目已经取得《土地使用证》、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》等资格证件，其它资格文件将根据项目进展陆续办理。

21、鞍山万科城市花园

该项目位于鞍山市铁东区，占地 15.4 万平方米，建筑面积 17.3 万平方米。项目在 2004 年 4 月份开工，项目一期计划在 2004 年 12 月竣工，全项目计划在 2005 年 11 月全部竣工。建筑单位为鞍山衡业建筑公司、鞍山市住宅建设有限公司、鞍山第九建筑公司、鞍山铁东建筑公司。预计项目总投资 3.3 个亿，截止 2004 年 6 月 30 日底已累计投资 0.9 亿元。项目已取得应取得的“五证”等资格文件，项目计划在 2004 年 7 月开盘销售。

22、长春上东院

该项目位于长春市二道区，占地 15.3 万平方米，建筑面积 20.4 万平方米。项目一期在 2004 年 4 月开工，计划在 2004 年 12 月竣工，项目计划在 2006 年 12 月全部竣工。项目总投资预计为 2.1 亿元，截至 2004 年 6 月 30 日已完成投资 1.3 亿元。项目已取得的“五证”等资格文件，项目计划在 2004 年 8 月开盘销售。

23、南昌万科四季花城

该项目位于南昌市高新区，占地 22.4 万平方米，建筑面积 22.2 万平方米，规划为多层住宅。项目于 2002 年初开工，计划 2004 年末项目全部竣工。施工单位为：江西省中恒建设集团公司、南通市第四建筑工程公司、浙江双堰建筑工程公司、南昌市第五建筑工程公司、广厦建设集团有限责任公司等公司。项目预计总投资 3.9 亿，截止 2004 年 6 月 30 日已累计投资 3.5 亿元。项目已取得应取得的“五证”等资格文件，已推出部分销售率 97%。

24、南京万科金色家园

该项目位于南京市建邺区莫愁湖东路西侧，总用地面积为5.2万平米，规划容积率2.8，一期总建筑面积为8.3万平米，其中可售住宅6.8万平米，商业面积为0.14万平米；二期总建筑面积3.9万平米，可售住宅2.9万平米；三期总建筑面积6.0万平米，可售住宅约4.5万平米；项目施工单位为通州市第四建筑安装有限公司、南通市第四建筑安装工程有限公司南京分公司、江苏南通三建集团有限公司，资质等级全部为一级。其中一期6幢18层现已竣工，工程质量全部被评为优良，并已先后取得“五证”等资格文件。该项目预计总投资6.1亿，该项目预计总投资6.1亿，2005年全部竣工，截至2004年06月30日，已完成投资5.28亿元。目前项目已推部分售出 92%。2003年“南京万科金色家园”被国家建设部评为“2003年中国住宅创新示范楼盘”称号。

25、南京光明城市（原“南京河西区”项目）

（该项目详细情况参见本募集说明书第十六章“募集资金运用”第五节“本次募集资金拟投资项目介绍”有关内容。）

26、北京万科星园

该项目位于朝阳区安外北苑，占地面积11.2万平方米，总建筑面积36.1万平方米，住宅面积约28.5万平方米，于1999年开工，预计2005年竣工。施工单位为江苏省第一建筑安装有限公司（施工特级资质，获得过鲁班奖、扬子杯、北京市结构长城杯）、中国建筑第八工程局（施工特级资质，获得最早的住宅小区鲁班奖、北京市结构长城杯34项）。项目预计总投资额15亿元，截止2004年6月30日，已累计投资14.4亿元。目前该项目正按原计划施工，项目已取得应取得的“五证”等资格文件。项目已推出部分销售出率为85%。

27、北京万科青青家园

该项目位于北京市朝阳区豆各庄乡，占地面积25.2万平方米，总建筑面积31.5万平方米，容积率约1.25，其中：其中住宅建筑面积28.6万平方米。项目计划分三期开发，预计2005年竣工，首期于2001年二季度开工。主体工程施工为中建一局建设发展公司（施工特级资质，获得过鲁班奖、北京市结构长城杯）、江苏省华建建设股份有限公司（施工特级资质，获得过鲁班奖10项、北京市结构长城杯多个）。该项目预计总投资9.9亿元，截至2004年6月30日，已

累计投资8.7亿元。目前项目正按原计划施工，项目已取得应取得的“五证”等资格文件，项目已推出部分销售出率为97%。

28、北京万科西山庭院

该项目位于海淀区圆明园西路西侧、颐和园以北1公里处京密引水渠旁。占地9.9万平方米，总建筑面积约10.7万平方米。该项目于2003年4月开工，预计2004年6月完工，施工单位为 中国建筑一局（集团）有限公司、中国建筑第二工程局第一工程公司。总投资6.5亿，截至2004年6月30日已完成投资 5.0亿。项目已取得应取得的“五证”等资格文件，目前项目已推盘部分销售率为34%。

29、武汉城市花园

（该项目详细情况参见本募集说明书第十六章“募集资金运用”第五节“本次募集资金拟投资项目介绍”有关内容。）

（三）拟开发项目

1、上海朗润园（原“上海新龙路”项目）

2、上海七宝镇 53#地块

（以上项目详细情况参见本募集说明书第十六章“募集资金运用”第五节“本次募集资金拟投资项目介绍”有关内容。）

3、深圳华宇威宏项目（含深圳威宏项目）

该项目位于深圳市龙岗区布吉镇，已落实部分占地 22 万平米，建筑面积 25 万平米，项目开发计划待定。

土地取得手续是否完备：是

土地使用证：深房地字第 6000082874 号、深房地字第 6000082876 号、深房地字第 6000128221 号、深房地字第 6000128222 号

建设用地规划许可证：深规土规许字 06-2000-0171 号（G03609-25 和 G03316-1（2）两块地）

建设工程规划许可证：正在办理

建设工程开工证：正在办理

商品房销售许可证：尚未办理

房产证：尚未办理

项目经营模式：目前是自主开发，但该项目正在跟银行洽谈信托方式，如果谈成，其经营模式就是合作开发。

4、广州南湖项目

该项目位于广州市白云区，占地面积 8.2 万平米，建筑面积 16.2 万平米。预计 2004 年 9 月开工，2006 年竣工。项目预计总投资 5.3 亿元，截止 2004 年 6 月 30 日累计投资 0.9 亿元。

土地取得手续是否完备：是

土地使用证：穗府国用（2003）第 395 号

建设用地规划许可证：申请更名，原证为（92）穗城规地 0492 号

建设工程规划许可证：尚未办理

建设工程开工证：尚未办理

商品房销售许可证：尚未办理

房产证：尚未办理

项目经营模式：自主开发

5、上海景虹新村项目

该项目位于上海市闵行区占地 19.3 万平方米，建筑面积 11.6 万平方米，预计 2004 年 9 月开工。预计项目总投资 6.4 亿，截止 2004 年 6 月 30 日累计投资 1.2 亿元。

土地取得手续是否完备：是

土地使用证：沪房地闵字（2003）第 086742 号、沪房地闵字（2003）第 086744 号

建设用地规划许可证：沪闵地（2003）1311 号

建设工程规划许可证：正在办理

建设工程开工证：正在办理

商品房销售许可证：尚未办理

房产证：尚未办理

项目经营模式：合资开发

合作方情况：上海中实进出口贸易有限公司

江西省万嘉房地产发展有限公司

合作方式：共同出资 2000 万元设立上海万科中实房地产有限公司，上海万科城市花园发展有限公司出资 50%，上海中实出资 10%，江西万嘉出资 40%。由上海万科中实房地产有限公司进行具体开发工作，项目开发所需资金，由各方按比例出资；按比例分享收益

协议履行情况：良好

项目位置：上海闵行区，占地 192663 平方米，建筑面积约 12.2 万平方米。

目标市场价格：约 7000 元/平方米

预计总投资：64079 万元人民币

缺口资金的解决方式：自有资金、银行贷款

项目经营模式：自主开发

6、武汉万科四季花城（西区）

该项目位于武汉市东西湖区，占地面积约 46.7 万平方米，建筑面积约 49.9 万平方米。该项目预计于 2005 年开工，2007 年竣工。项目预计总投资 6 亿。

土地取得手续是否完备：正在完善中

土地使用证：尚未办理

建设用地规划许可证：尚未办理

建设工程规划许可证：尚未办理

建设工程开工证：尚未办理

商品房销售许可证：尚未办理

房产证：尚未办理

项目经营模式：自主开发

7、沈阳植物园项目

该项目沈阳市东部副城与棋盘山风景区内，占地面积 41.2 万平米，建筑面积约 14.5 万平米。项目开发计划待定。

土地取得手续是否完备：正在完善中

土地使用证：尚未办理

建设用地规划许可证：尚未办理

建设工程规划许可证：尚未办理

建设工程开工证：尚未办理

商品房销售许可证：尚未办理

房产证：尚未办理

项目经营模式：自主开发

8、无锡魅力之城项目

该项目位于无锡市区西南部的滨湖新城，项目净地面积 96.5 万平方米，容积率 1.34，总建筑面积 128.6 万平米。项目计划在 2004 年 10 月开工，2010 年全部竣工，预计项目总投资约 41.8 亿。

土地取得手续是否完备：是

土地使用证：正在办理

建设用地规划许可证：已经办理

建设工程规划许可证：尚未办理

建设工程开工证：尚未办理

商品房销售许可证：尚未办理

房产证：尚未办理

项目经营模式：自主开发

9、昆山项目

该项目位于昆山正仪镇，项目占地 56 万平方米、规划建筑面积 27.1 万平方米，容积率为 0.48。项目计划在 2004 年 12 月开工，在 2010 年全部竣工。项目预计总投资为 14.6 亿元。

土地取得手续是否完备：是

土地使用证：昆国用（2004）第 12004103011 号 昆国用（2004）第 12004103005 号

建设用地规划许可证：正在办理

建设工程规划许可证：尚未办理

建设工程开工证：尚未办理

商品房销售许可证：尚未办理

房产证：尚未办理

项目经营模式：合作开发

合作方式：由本公司附属全资子公司上海万科城市花园发展有限公司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,公司其他股东构成为深圳市东旭投资有限公司持股10%，过志敏(个人)持股5%，合作进行项目开发。

四、公司土地资源状况

(一) 公司土地储备情况

目前我国房地产行业处于高速发展阶段，而土地是进行房地产开发不可缺少的非再生性资源。随着我国土地市场的日趋规范，拍卖和招投标将成为土地交易的主要形式，地价也将持续攀升，目前公司土地储备不存在贬值情况。

截止2004年6月30日，公司土地储备如下：

单位：万平方米

地区	项目名称	位置	土地面积	建筑面积	土地用途	项目总地价(万元)	已付地价(万元)	未付地价(万元)	手续情况
深圳	深圳万科东海岸	福田区			商品住宅	41,071	41,071	-	完备
	深圳万科 17 英里	盐田区			商品住宅	7,148	7,148	-	完备
	深圳华宇威宏项目(含威宏项目)	龙岗区	17	19	商品住宅	31,042	31,042	-	完备
	深圳坂雪岗项目	龙岗区	29	31	商品住宅	97,970	97,970	-	完备
广州	广州四季花城(含周边地块)	南海区	30	30	商品住宅	23,697	20,493	3,204	完备
	广州南湖项目	白云区	8	16	商品住宅	15,146	8,934	6,212	完备
	广州城市花园	黄埔区	7	10	商品住宅	13,800	9,265	4,535	完备
东莞	东莞高尔夫	寮步镇	8	12	商品住宅	12,000	4,800	7,200	完备
中山	中山城市风景	南区	29	44	商品住宅	24,961	14,512	10,449	完备
上海	上海兰乔圣非	闵行区	20	6	商品住宅	18,938	15,908	3,030	完备
	上海蓝山小城	浦东区	6	4	商品住宅	17,848	17,848	-	完备
	上海四季花城	宝山区	4	4	商品住宅	22,156	18,318	3,838	完备
	上海假日风景	闵行区	7	11	商品住宅	40,541	38,034	2,507	完备
	上海朗润园	闵行区			商品住宅	13,326	5,549	7,777	完备
	上海景虹新村	闵行区	19	12	商品住宅	12,283	5,627	6,656	完备
	上海七宝镇 53#	闵行区	6	15	商品住宅	14,507	6,370	8,137	办理中
南京	南京光明城市	河西区	9	14	商品住宅	46,800	46,800	-	完备
南昌	南昌四季花城(北区)	高新区	27	29	商品住宅	5,050	5,050	-	完备
无锡	无锡魅力之城	滨湖新城	96	129	商品住宅	194,813	50,651	144,162	完备
昆山	昆山项目(暂定名)	正仪镇	56	27	商品住宅	42,085	35,085	7,000	完备
沈阳	沈阳四季花城	于洪区	22	28	商品住宅	42,389	33,648	8,741	完备
	沈阳金色家园	大东区	2	3	商品住宅	15,888	15,737	151	完备

	沈阳植物园项目	东陵区	41	14	商品住宅	10,859	3,216	7,643	办理中
长春	长春上东院	二道区	9	12	商品住宅	13,421	9,692	3,729	完备
大连	大连城市花园	沙河口	8	11	商品住宅	22,378	22,378	-	完备
鞍山	鞍山城市花园	铁东区	11	12	商品住宅	7,768	6,185	1,583	完备
	天津水晶城	河西区	17	22	商品住宅	39,171	33,574	5,597	完备
天津	天津东丽湖项目	东丽区	260	130	商品住宅	45,162	42,461	2,701	完备
	天津花园新城	北辰区	5	4	商品住宅	20,837	20,837	-	完备
成都	成都城市花园	锦江区	6	6	商品住宅	17,100	13,333	3,767	完备
	成都金色家园	成华区			商品住宅	10,455	10,455	-	完备
	武汉四季花城（西区）	东西湖	47	53	商品住宅	9,100	1,114	7,986	办理中
	武汉香港路项目	江岸区	1	5	商品住宅	6,181	6,181	-	完备
	武汉城市花园	洪山区	42	40	商品住宅	12,640	12,640	-	完备
武汉	武汉城市花园大二期	洪山区	43	42	商品住宅	17,860	4,391	13,469	办理中
	合计		892	797		986,391	716,317	270,075	

（二）报告期内公司取得的土地使用权情况

项目名称	土地获取方式	出让方或转让方名称
深圳金域蓝湾	合作开发	深圳市龙华宇峰实业有限公司、 深圳市沙头下沙实业股份有限公司
深圳 17 英里	合作、出让	深圳市规划国土局
深圳华宇	挂牌竞买	深圳市土地交易中心
深圳东海岸	投标	深圳市规划国土局
深圳万科城项目	拍卖竞买	深圳市规划国土局
广州四季花城	拍卖竞买	广州市中级人民法院
广州四季花城周边地块	拍卖竞买	西安市中级人民法院
广州南湖项目	协议转让	广州华创房地产有限公司
广州城市花园	协议转让	广州市黄埔区城市建设开发有限公司
中山城市风景	协议转让	中山市南区建设开发公司、 中山市海粤房地产公司
上海新区南块	协议转让	上海七宝房地产开发公司、 上海闵行经营公司
上海朗润园	协议转让	上海七宝房地产开发公司
上海七宝镇 53 号地块	投标	上海房地局
上海景虹新村	投标	上海房地局
上海四季花城	投标	上海房地局
上海兰乔圣菲	股权收购	上海金丰房地产实业公司
上海蓝山小城	投标	上海房地局
南京金色家园	拍卖竞买	南京市国土局土地储备中心
南京光明城市	拍卖竞买	南京市国土局土地储备中心
南昌四季花城	协议出让	南昌国家高新技术产业开发区管委会
沈阳四季花城	挂牌竞买	沈阳市土地储备中心
沈阳金色家园	投标竞买	沈阳市土地储备中心
沈阳植物园	合作开发	沈阳友好实业有限公司

长春城市花园	协议出让	长春市国土资源局
长春上东院	协议转让	吉林省道森实业公司
鞍山城市花园	协议转让	加拿大明达国际投资集团
大连城市花园	挂牌竞买	大连市政府开发办
大连葡萄酒厂项目	挂牌竞买	大连市政府开发办
北京西山庭院	协议出让	北京市国土和房屋管理局
广州四季花城后续用地	拍卖竞买	西安市中级人民法院
广州四季花城学校用地	拍卖竞买	广州市中级人民法院
东莞城市高尔夫	挂牌竞买	东莞市国土局
无锡魅力之城	挂牌竞买	无锡市国土资源局
昆山阳澄湖项目	股权收购	昆山嘉华投资有限公司
成都金色家园	拍卖竞买	成都市国土局

五、公司房地产开发资质和技术情况

（一）公司房地产开发资质情况

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。公司精心组织项目策划、设计、施工与市场营销和销售，营造出的优美的人居环境与提供的完善的物业管理赢得了客户的信任。公司目前已进入深圳、上海、北京、天津、沈阳、成都、武汉、南京、长春、南昌、大连、鞍山、广州、东莞、中山、无锡、昆山、佛山等经济发达、人口众多的大城市进行住宅规模开发。开发技术水平处于国内领先水平。下属深圳万科房地产有限公司连续六年荣获深圳市房地产企业综合开发资质评级第一名，上海万科城市花园发展有限公司荣获“第二届上海市房地产开发企业 50 强”第五位。

一直以来，公司对规划及设计非常重视，各分公司均成立了设计部对各项项目的规划及设计进行管理监控。现在总部及各分公司共有专业设计人员 147 人，分别从事规划、景观、装修、新产品研发、新技术应用等房地产设计业务工作。其中具备管理能力的业务骨干超过 45 人。通过对设计过程的监控，公司开发的楼盘多次获得“国家建设部建筑设计一等奖”。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的进步。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

房地产市场刚刚启动的当时，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。1992 年开始，公司逐渐形成了以“万科城市花园”为系列品牌的大规模的居民住宅小区，先后在上海、北京、天津、沈阳、深圳、成都、武汉、长春等地推出。凭借规模优势，引入国外先进的规划设计理念，配套完善，注重绿化、环境和社区文化的营造，强调人与人的亲情和沟通，充分体现人的价值，项目整体风格更为成熟和细致。

为了顺应郊区化住宅发展趋势，1998 年起，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，融入绿色生态以及高科技的含量，充分显示了成熟社区的内涵魅力。

在成功开发楼盘系列的基础上，公司从 2000 年起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、沈阳四季花城在内的多个区域公司项目的开发当中。公司继续大力推进标准化的研究和应用，通过与监理单位建立长期合作伙伴关系，加强过程控制和供应商的管理，以期进一步提高产品设计水平和工程建造质量。2004 年上半年万科 17 英里获得“中国建筑艺术奖”最高奖，西山庭院获建设部住宅性能 3A 认定；在“创新风暴 2004 中国优秀住宅推介”全国示范性优秀住宅项目评选中，集团共有 9 家公司共 11 个项目获奖。

预期 2004 年在公司开发项目的总面积中，将有超过 220 万平方米规模的项目会涉及标准化设计的应用。标准化设计所包含的建筑构配件的工业化设计、生产、安装，以及新技术应用等措施，将有效提升这些项目总体的产品品质。

（二）公司开发建设中采用的新工艺和新技术情况

除了满足客户基本的居住需求以外，公司目前的开发正在做更多的探索。为了更好地提高住宅的品质，保持产品的技术先进和在行业中的领先地位，公司成立了建筑研究中心，对住宅产品的材料、性能以及技术创新等各方面进行广泛深入的研究，研究的成果将直接运用在开发项目上。

公司在为居住者提供舒适度高的居住环境的同时，将加强住宅的节能性能；可再生能源的利用，水资源的利用，垃圾的综合利用等技术都将在住宅小区中得到体现；绿色生态住宅小区的开发建设将为公司产品注入新的活力。具体到目前的开发状况，公司计划从“节地、节水、节能、治污”几方面切实可行的入手，实现社会、经济、环境效益的统一。

公司将不断地探索和引导人们新的生活方式，创造满足人们不断增长的需求的新住宅。

（三）专业技术人员情况

公司拥有建筑及规划设计专业人才172人，其中硕士及以上18人；工程技术及管理人才496人，其中硕士及以上40人；造价管理112人，其中硕士及以上10人。

公司内具有高级职称的房地产专业或建筑技术专业专业人员共有90人，硕士及以上170人。

六、公司经营管理体制

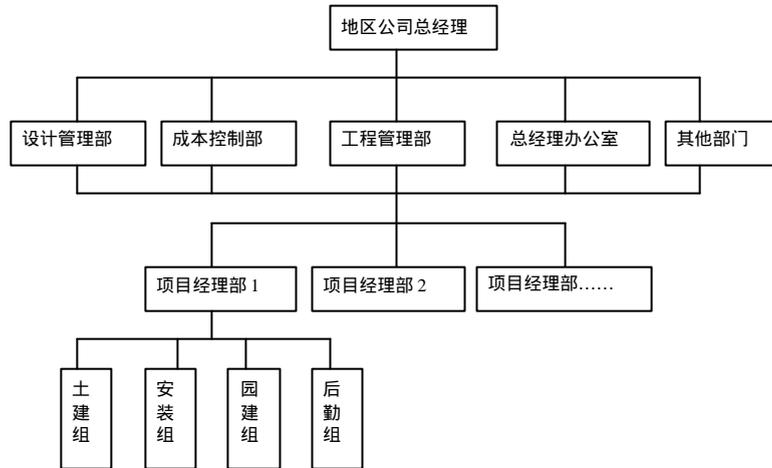
（一）房地产开发项目决策程序

公司房地产开发项目决策程序为：一线公司搜集土地信息，整理分析，准备项目资料，与合作方谈判，落实合作条件，定期不定期向总部通报项目进展信息，筛选重点项目；总部项目发展小组（企划部、财务部、法律室）现场考察，提出专业意见，并协助一线公司形成可行性研究分析报告；根据项目小组意见决定召开项目听证会，公司专家和管理层组成评委对项目进行论证表决；听证会通过，提交董事会决策；董事会通过后，一线公司方可签约。

（二）开发项目管理架构的设置

公司设立地区公司管理所属地区的项目开发工作，地区公司设置总经理办公室、设计管理部、成本控制部进行项目设计管理、成本控制等工作，地区公司还为每一个项目设置一个项目经理部，实行地区公司领导下的项目经理负责制。项目经理部由项目经理负责，按专业设置土建组、安装组、园林组和后勤

组等小组，各专业小组分别负责各专业的进度协调、控制和质量控制工作。开发项目管理架构及人员编制依据项目规模、难度及与公司本部沟通的便利程度等具体情况来决定，标准管理架构如下图：



（三）公司房地产开发质量控制体系

1、公司房地产开发质量控制体系简介

公司秉承多年的房地产开发管理经验，逐步形成了公司独特的房地产开发全过程质量控制体系，标志着公司房地产开发业务进入了规范化、专业化、程序化的运作阶段，为确保房地产开发项目的质量提供了有力的保证。

公司建立了符合公司要求的承建商、监理、材料、设备供应商评估制度，逐步形成了自己的战略承建商、战略监理、战略材料、设备供应商队伍，努力整合社会优质资源，有效地从源头上控制了工程质量。

公司建立了分部分项工程质量和工艺标准，以工序为基础，明确了项目部、监理单位、承建商各自的质量管理责任和控制、检测、检验方法，确保产品施工全过程的质量都能得到有效控制。

公司还建立了完整的工程质量管理制，对房地产开发的全过程质量管理进行了详细规定，确保达到质量目标。该制度包括总部与地区分公司的职能划

分、分公司部门职能划分、项目经理部设立与撤消程序、项目报批报建管理程序、工程部对工程质量安全检查管理程序、图纸审查管理程序、工程质量检查管理程序、项目中间验收管理程序、工程竣工验收管理程序、工程档案管理程序、招投标管理办法、工程合同管理办法等 12 个程序文件；总进度计划控制指引、文件管理指引、会议指引等 3 个管理指引文件，结构图审查指引等 4 个审图指引，地基基础等分部分项工程质量检查指引 12 个指引。

2、质量控制情况

公司一贯追求“万科地产，优质永远”的目标，工程质量优良，在全国工程质量评奖中曾多次荣获鲁班奖以及各地区奖项，成为中国首批康居示范工程发展商之一。

3、新材料、新技术和新工艺的应用控制

为进一步提高住宅的质量、降低成本，向社会提供高性能的住宅产品，公司成立了建筑技术研究中心，专门从事新材料、新技术、新设备和新工艺的收集和研发，并结合公司产品的实际情况，形成专题技术文件，作为各分公司选用新材料和新技术技术参考。公司还努力开拓新技术研究领域，开发自主知识产权的新技术，并率先在公司项目中推广应用，取得良好的示范效果。公司还编制了《万科新技术新材料认证及执行程序》，规定了新材料和新技术的应用需经严格的技术认证（必要时组织外部专家委员会进行论证）和经济论证，并确立了审批应用程序，从而有效地保证了新材料和新技术的正确应用和质量控制。

七、公司主要经营策略及市场推广模式

（一）房地产经营的市场定位及主要消费群体

公司凭借多年的开发经验、良好的品牌形象主要在经济发达地区进行大规模、高品质、个性化的中、高档精品住宅的开发。产品形式以低密度的多层和小高层为主，辅以高层、别墅等多种形式。

高档产品的目标客户主要定位：金融投资、IT 业、广告业等行业中的高级白领；收入较高的私营业主；各行业的独立成功人士；外籍人士等。

中档产品的目标客户主要定位：企业的年轻白领、公务员、事业单位职工、个体经营者等。

（二）主要从事房地产项目的类型

公司主要从事中、高档精品住宅的开发。产品形式以低密度的多层和小高层为主，辅以高层、别墅等多种形式。

（三）房地产项目的定价模式和销售理念

1、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上，预先确定项目大致的销售价格区间，然后通过预售或内部认购活动测定消费者市场对公司开发项目的定价的认同程度，并据此对项目的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。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。

2、销售理念：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。

（四）项目主要融资方式

公司开发项目的主要融资模式有自有资金、经营中的收入（预售和销售楼款）、银行信贷和股权融资等多种融资方式。

（五）主要销售模式

公司以销售现房为主，主要采取自行销售方式。

（六）采用的物业管理模式

随着万科房地产业务在全国各大城市的迅速发展，万科先后在深圳、天津、北京、上海、鞍山、沈阳、大连、成都、武汉、长春、南京、南昌等十二个城市成立了 13 个专业的物业管理公司，目前管理项目 53 个，管理面积近 700

万平方米，管理类型包括多层住宅、高层大厦、别墅、写字楼、工业区、学校及政府公共物业等。

1、业主自治与专业服务相结合的“共管式”模式

1991 年，在住宅商品化的初期，为了理顺业主与物业管理单位之间的关系，引导业主对物业管理工作理解和支持，万科物业率先在深圳天景花园推行由业主参与小区物业管理的“共管模式”，并成立了国内首家“业主委员会”，后被引申为“业主自治与专业服务相结合的管理模式”，在 1994 年被深圳市人大纳入《深圳经济特区住宅区物业管理条例》予以立法，并在同行业中普遍推广。

2、寓管理于服务之中的“酒店式”管理模式

1994 年，为满足高层综合性大厦业主服务的需要，万科物业在深圳荔景大厦率先推行“酒店式”管理模式，提出“寓管理于服务之中”，倡导在为业主提供服务的过程中融入管理意识，通过无限真诚的服务去引导业主，从而营造一种现代化的生活方式。

3、引入智能化系统的“无人化”管理模式

1998 年，万科地产于国内首创“围合式”建筑典范——万科城市花园，对物业管理提出了更高的要求。万科物业经过精心策划，在万科城市花园成功推出“无人化管理”模式，引起同行的广泛关注。通过智能化的服务设施，加上专业化的服务程序，减少人为因素对服务质量的影响，取得了良好的管理成效。

4、满足不同业主需求的“个性化”管理模式

2000 年为满足全国最高的单体住宅——俊园业主的服务需要，万科物业凭借其十年的服务功底，推出“个性化管理服务”，将物业管理的内涵提升到一个新的境界。

5、以顾客为中心的“同心圆”管理模式

2001 年，上海万科假日风景推出“同心圆”服务计划，全面创立以顾客为中心的管理与服务模式。业主是万科服务的“圆心”——我们所做的一切，都是为了满足业主的需要，加上 360°全方位服务，方方面面为住户着想。

6、推动业主互动的“邻里守望”管理模式

2002 年，深圳四季花城推出“邻里守望”物业管理模式，旨在通过互动式的管理服务，增强万科社区邻里之间的沟通交流，达到邻里关爱、真诚守望、齐心共管的目的，为业主创造一个健康、文明、融洽的社区生活环境。

7、注重倾心享受的“体验式”管理模式

随着人们生活品位的提高，对服务质量的要求和期望越来越高，顾客更多的以自身的体验和感受来作为衡量服务质量的标准，2003 年，深圳东海岸推行全新的物业管理模式——体验式物业管理模式，通过为顾客营造幸福、愉悦的体验和感受，使物业管理服务越来越趋向完美。

万科物业以业主的生活为本，秉承“全心全意为您”的服务理念，着力为业主提供高品质的服务，营造美好生活环境，不断精益求精、追求卓越，以持续超越客户不断增长的期望。

（七）公司经营管理、品牌建设、员工素质、企业文化等方面的竞争力

1、同行业竞争的情况

由于房地产行业本身特点，进入的技术门槛相对不高，进入房地产行业企业数量较多，市场竞争激烈，但经过国家对房地产行业的宏观调控和引导，使房地产业趋于成熟，竞争更加有序，集约化程度提高。房地产市场竞争更有利于具有规模、规范成熟的企业的竞争。

2、公司在行业中的主要竞争优势

（1）规模优势：公司的经营规模、资产规模和净利润在同行业中处于领先地位，公司的规模进入快速扩张的阶段。

（2）成熟的管理和品牌优势：公司具有十几年住宅规模开发经验，已形成了成熟有效的开发模式和稳定的管理队伍，已建立了自己的品牌，并具有强大的品牌号召力。

（3）规范化运作、有效的制度建设和职业经理人建设优势：公司自设立时起就努力建立有效的制度并不断完善，走规范化运作之路，目前已形成了管理扁平化、透明化的管理特色，职业经理队伍成熟。

（4）跨地域经营管理优势：公司经过十几年的探索，已取得跨地域经营管理的经验，已在全国十余个城市开发住宅，具备在全国大中城市进行住宅开发和管理的的能力，这为公司今后快速扩张发展奠定了基础。

（5）可利用土地资源的优势：公司一直把土地储备作为公司战略性资源，近年加大了土地储备的力度，通过多种形式取得土地储备，提高土地储备的质量。截止 2003 年 12 月 31 日公司土地储备建筑面积约 744 万平方米；截止 2004 年 6 月 30 日公司土地储备建筑面积约 797 万平方米，远远高于同行业的其他公司。

当然，公司在拥有上述优势的同时，公司还需要在规模的不断扩张的同时，加强管理和协调能力，加强对费用的控制，提高利润率，不断提高公司资产的赢利能力。

八、公司房地产开发项目的业务运行

（一）项目设计单位、设计方案的选择

首先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，根据公司项目本身的特点，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。公司还将继续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。

（二）项目承建、监理及材料、设备供应单位的选择、管理与监督

公司在严格遵守国家有关工程招标投标管理规定的规定的基础上，根据项目自身特点，运用公司供应商评估体系，通过广泛调查研究，综合考虑资质、信誉、财务状况、与本公司合作经历等情况，筛选出技术上合格的供应商（承建商、监理单位及材料、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。同时，公司注重整合社会优质资源，将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、信誉高的供应商联合起来，建立相对稳定的战略合作伙伴关系。

系。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。

（三）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面积及少量公寓。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，日常管理由物业管理处负责（收取管理费）。

九、公司合营、联营合同及类似业务安排情况

1、上海万盛地产有限公司：本公司持有其股权的 50%，该公司的经营范围为物业管理，目前该公司未开展实质性经营业务。

2、北海万达房地产开发有限公司：本公司持有其股权的 40%，该公司在 93 年开发完成了北海万科城市花园项目，在 95 年开发完成了北海万达苑项目，之后主要经营上述两个项目。

3、Bestgain Finance Limited：本公司持有其股权的 35%，该公司经营范围为投资。

4、万科中国投资有限公司：本公司持有该公司持有其股权的 35%，该公司经营范围为投资。

5、中山市万科房地产有限公司：本公司直接及间接持有其股权的 48%，该公司目前主要开发经营中山万科城市风景项目。

十、公司境外经营情况

截止 2004 年 6 月 30 日，公司没有在中国境外直接从事经营活动。

截止 2004 年 6 月 30 日，公司在香港拥有两家全资子公司及两家联营公司，具体情况如下（财务数据未经审计）：

永达中国投资有限公司（以下简称为“永达投资”）：于 1987 年 7 月 31 日在香港注册，原名东航有限公司（EAST HAND LIMITED），一九八九年三月十七日更名为永达中国投资有限公司，注册资本为港币一万元，主营业务是投资，法定代表人王石，本公司持有其 100% 股权。截止 2003 年 12 月 31 日，永

达投资的总资产为 7,526 万港币, 负债为 9,850 万港币, 权益合计为负 2,324 万港币, 2003 年度亏损为 970 万港币。截止 2004 年 6 月 30 日, 永达投资的总资产为 17,732 万港币, 负债为 16,011 万港币, 权益合计为 1,721 万港币, 2004 年上半年度盈利 4,046 万港币。

永达投资的经营范围为投资, 其直接持有纳入本集团合并范围的多家公司控股子公司的股权。该公司 2004 年上半年大幅盈利主要是因为其持股 90% 的上海万科浦东置业有限公司开发的上海蓝山小城项目开始推盘销售并结算利润, 永达投资因而获得了大额投资收益。

目前, 永达投资的对外投资情况如下:

被投资公司	永达持股比例
北海万达房地产有限公司	5%
万科影视有限公司	100%
Bestgain Finance Limited	35%
深圳万科置业有限公司	25%
天津万科房地产有限公司	26%
天津万科住宅发展有限公司	25%
鞍山万科房地产开发有限公司	35%
沈阳万科永达房地产开发有限公司	83%
上海万科浦东置业有限公司	90%

万科影视有限公司(以下简称“万科影视”): 成立于一九九零年十一月十三日, 注册地香港, 法人代表王石, 实收资本港币伍万元, 永达中国公司持有其 100% 的股权。原名为于吉有限公司(YUCUT LTD.), 一九九一年更名为万和影视有限公司(VAN HO FILMS COMPANY LIMITED), 一九九三年更名万科影视有限公司。截止目前, 由于业务调整及市场等原因, 万科影视暂无开展业务, 主要工作是协助深圳市万科影视有限公司进行影视作品的制作, 除此之外, 其没有开展任何其他业务。截止 2003 年 12 月 31 日, 万科影视的总资产为 44 万港币, 负债合计为 39 万港币, 权益合计为 5 万港币, 主营业务收入、主营业务成本、管理费用、净利润等损益表项目均为零。截止 2004 年 6 月 30 日, 万科影视的总资产为 44 万港币, 负债合计为 39 万港币, 权益合计为 5 万港币, 2004 年中期主营业务收入、主营业务成本、管理费用、净利润等损益表项目均为零。

万科中国投资有限公司(VANKE CHINA INVESTMENTS CO.)(以下简称“万科中国”): 于一九九五年一月在香港注册, 原名万和房地产(VAN HO

PROPERTY COMPANY LIMITED)，于一九九六年更名为万科中国投资有限公司。注册资本港币五万元，主营业务是投资，法定代表人王石，永达中国公司的持股比例为 100%。1995 年至 1999 年期间该公司主要从事中国证券市场的 B 股投资业务，并取得了较好的投资收益；2000 年后由于本公司核心业务调整及市场政策等方面原因，该公司的股票投资业务全部停止，暂无开展新业务。截止 2003 年 12 月 31 日，万科中国的总资产为 2173 万港币，负债为 1950 万港币，权益合计为 223 万港币，2003 年度亏损为 0.3 万港币。2004 年上半年，永达中国公司将其所持有的万科中国投资有限公司的全部股权以净资产的价格转让给 Bestgain Finance Limited，转让后本公司间接持有万科中国 35%的股权。截止 2004 年 6 月 30 日，万科中国的总资产为 7662 万港币，负债为 7439 万港币，权益合计为 223 万港币，2004 年中期亏损 0.04 万港币。

Bestgain Finance Limited: 于 2004 年上半年在香港注册，注册资本 100 美元，经营范围为投资，本公司持有其 35%的股权。

十一、公司的主要客户和主要供应商情况

（一）公司前 5 名供应商及各供应商合计的采购额占全年采购总额的百分比

公司以房地产为核心业务，项目开发以招标方式总包给建筑公司，因此主要建筑材料由承建商提供。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。2003 年，前 5 名供应商的采购额为 1.28 亿元，占全年公司直接采购总额的 26.96%；2004 年上半年，前五名供应商的采购金额为 7,715.14 万元，占（2004 年 1-6 月）直接采购总额的 28.37%。

（二）公司主要客户及各客户合计的销售额占全年销售总额的百分比

公司房地产开发以商品房为主，其主力客户群一般为个人购房，客户比较多而且分散在各项目所在城市，集团购房或批量购房者较少。因此，主要客户的销售额占全年销售额的比例较低。

2003 年公司销售结算净额约为 62.2 亿元，经统计前 5 名客户的销售额约为 1.19 亿元，占房地产总结算金额的比例为 1.91%；2004 年上半年公司销售结算净额约为 23.8 亿元，经统计前 5 名客户的销售额约为 0.27 亿元，占房地产总结算金额的比例为 1.14%。

公司董事、监事、高级管理人员和核心技术人员，主要关联方或持有公司 5% 以上股份的股东与上述供应商或客户不存在股权关系。

第十一章 同业竞争与关联交易

一、同业竞争

公司第一大股东华润股份的关联公司——华润置地及其下属公司与公司在国内住宅开发业务方面存在着同业竞争。

（一）同业竞争情况介绍

华润置地成立于 1996 年 7 月，是华润集团旗下的香港上市公司之一，也是华润集团地产业务的旗舰公司，其主要业务是在中国内地进行以住宅为主的房地产开发与经营（关于华润置地的情况介绍请参见下文“公司第一大股东及主要关联公司”中的有关内容）。

2002 年以前，华润置地在国内的房地产开发主要通过其控股子公司——华润置地北京公司进行。华润置地北京公司是一家立足于北京市房地产开发的大型股份制一级综合开发企业，成立于 1987 年，注册资本 13 亿元，其营业收入主要来源于物业出售（关于华润置地北京公司的情况介绍请参见下文“公司第一大股东及主要关联公司”中的有关内容）。

2002 年以来，华润置地实施全国发展的战略，先后成立了华润置地（上海）有限公司和华润置地（成都）有限公司，并计划在三年内完成全国战略的部署。华润将通过华润置地有步骤、有计划、有原则、有策略地实现项目和产品的优化，并以业务专业化、经营市场化和现代管理三方面要素作为保障手段，实施其战略目标。截至 2003 年 12 月 31 日，华润置地拥有 517 万平方米的土地储备，累计开发建设了约 50 个房地产项目；截至 2003 年 12 月 31 日，其总资产累计已达 92.85 亿港元，其中净资产为 39.79 亿港元。

因此，从华润置地的发展战略及其目前在北京开发的项目，以及在上海和成都取得的土地储备情况来看，虽然其下属公司的产品在地域、市场定位以及客户方面与本公司存在差异，但存在在同一行业内与本公司争取客户资源的竞争，且该同业竞争将随着华润置地房地产业务的跨地域扩张而继续扩大。

（二）同业竞争情况分析

1、房地产业务是华润置地的主要业务之一，且其进入该行业已有相当长的时间，与本公司在市场的竞争早已形成，这种竞争是完全市场化的，不存在违背市场规律的现象。

2、从住宅开发业务所需的资源和市场化程度来看，公司的土地来源和施工企业的选择主要是通过招投标等市场化方式取得的，公司利润也都是通过各种业务的正常开展获得的，并不依赖于关联企业之间的交易，也不存在因为是关联企业而出现违背市场规律的现象。

3、随着我国房地产行业市场化的推进和行业管理体制的转换，我国房地产市场将逐步走向成熟和理性，房地产行业的竞争将更加有序化、市场化，公司所面对的主要不是与第一大股东及其关联方之间的竞争，而是与众多房地产开发公司之间的市场竞争。

4、由于该同业竞争是因第一大股东受让公司的股份而形成的，不是公司成立时就存在的，完全是一种市场行为。公司第一大股东并不直接干预公司的生产经营活动，不存在通过大股东身份损害本公司或本公司股东利益的行为。同时，本公司与关联企业之间的同业竞争完全是一种市场行为，不存在因从属于同一大股东而影响各公司在市场上公平竞争的情况。

同时，为了确保万科的发展，中国华润总公司已向本公司郑重承诺：将本着有利于万科发展的原则一如既往地支持万科，在其及下属公司与万科可能涉及到同业竞争的投资项目、处理由于同业竞争而发生的争议、纠纷时，保持中立。

5、公司管理层为避免同业竞争问题多次进行探讨，鉴于华润股份是通过受让股权成为第一大股东的，强行要求其关联方作出消减从事多年的房地产开发业务是不合理的，也是有损其公众投资者利益的。对因此可能产生的竞争问题，只能通过市场化方式予以解决。

此外，公司对于上述同业竞争采取了积极、有效的措施，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，如公司股东大会审议事项与股东有直接或间接关系时，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，以避免关联股东通过投票权损害公司利益，从而保护中小股东的权利。

另外，公司已于 2004 年 8 月 4 日召开的十三届董事会十二次会议上通过了修改《董事会议事规则》的议案，在原《董事会议事规则》的基础上补充有关同业竞争的回避制度，具体的修改办法如下：

原《董事会议事规则》第七章“董事会工作程序”、第三十二条“董事会议事程序”、第九项内容“在董事会审议有关关联交易事项时，关联董事应执行回避制度，不参加表决”，修改为“在董事会讨论事项与某位董事或其任职的公司可能有关联或同业竞争时，该董事应当回避讨论与表决，董事会也有权力要求其回避讨论与表决”。

截至目前，没有出现因华润置地的业务扩张以及华润股份作为公司第一大股东的存在而影响公司正常业务发展的情况。

二、关联方及关联关系

（一）公司第一大股东及主要关联公司

1、华润股份有限公司：公司第一大股东，2003 年成立于北京，中国华润总公司持有其 16,464,463,526 股国家股，占其股本总额的 99.984211%；其他四家发起人中国粮油食品进出口（集团）有限公司、中国五金矿产进出口总公司、中国化工进出口总公司和中国华能集团公司分别持有其 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请参见本募集说明书第九章“公司基本情况”第四节“公司主要股东基本情况简介”中的有关内容。

2、中国华润总公司：为华润股份的母公司，1986 年成立于北京，是中央直属的以经营国际进出口贸易为主的国有外经贸企业，注册资本为 9,658,568 千元人民币，主要经营范围是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、三类商品的进口；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；对外经济贸易咨询服务、展览及技术交流。

3、华润（集团）有限公司：是中央企业工作委员会管理的国有重要骨干企业。公司于 1948 年成立于香港，曾是中国各大进出口总公司在香港的总代理。公司一直是中国同港澳和世界其它地区之间进行贸易的重要桥梁，是香港最大、历史最悠久的贸易分销商之一。随着 80 年代开始的中国改革开放，华润集团获得了巨大的发展，通过一系列的策略性收购和投资，形成了多元化的业务结构。截止 2003 年 12 月 31 日，华润股份持有其 100% 的股权。

4、华润置地有限公司：于 1996 年 7 月 3 日成立于香港，并于 1996 年 11 月在香港联合交易所上市，是华润集团旗下的香港上市公司之一，也是华润集团地产业务的旗舰公司，其主要业务是在中国内地进行以住宅为主的房地产开发与经营。截至 2003 年 12 月，华润置地的总资产累计已达 92.85 亿港元，其中净资产为 39.79 亿港元。目前华润集团持有其 50.43% 的股份。

2002 年以前，华润置地在国内的房地产开发主要是通过其控股子公司——华润置地北京公司进行的。2002 年，华润置地根据发展的需要，调整经营战略，开始了以北京市场为重点，向全国市场开拓的战略，并分别在上海和成都设立了华润置地上海公司和华润置地成都公司，未来三年，华润置地考虑进入南京和重庆市场。

5、华润置地（北京）股份有限公司（原北京市华远房地产股份有限公司）：成立于 1987 年，1993 年完成股份制改造，1994 年吸收外资股，改组为中外合资企业，是一家立足于北京市房地产开发的大型股份制一级综合开发企业，公司注册资本 13 亿元，其营业收入主要来源于物业出售。2001 年 9 月，通过股权转让华润置地持有其 70.4% 股份，并将其更名为“华润置地（北京）股份有限公司”。

6、华润置地（上海）有限公司：成立于 2002 年 7 月，注册资本为 950 万美元，是华润置地的全资子公司，目前拥有上海市黄浦区上海滩项目的开发权。该项目占地面积约 6 万平方米，计划楼面面积约 20 万平方米，预计将在 2005 年全部建成。

7、华润置地（成都）有限公司：成立于 2002 年 9 月，注册资本为 1,200 万美元，是华润置地的全资子公司，目前拥有成都市锦江区东湖项目的开发权。该项目占地面积约 38 万平方米，计划楼面面积约 100 万平方米，预计将在 2009 年全部建成。

8、华润万家有限公司：华润万家是一家合资经营的有限责任公司，主营零售业务，注册地为深圳，华润创业持有其 65% 的股份、中国华润持有其 35% 的股份。华润万家前身是万佳百货股份有限公司，由华润超市有限公司和万佳百货股份有限公司整合而成，业务重点分布在京津沪及珠江三角洲等地区。2003 年 3 月，经原对外贸易经济合作部批准更名为华润万佳有限公司，后再更名为华润万家有限公司。华润超市业务制定了“跨区域、多业态”的发展战略，形成了华东、华南、华北和香港四大业务发展区域，主营大型综合超市、综合超市、标准超市三种业态。截至 2004 年 3 月，已在香港、深圳、广州、珠海、中山、苏州、杭州、北京、天津等地经营约 1,638 家零售店铺，当中包括 411 家标准超市、200 家便利店、101 家综合超市、18 家大型超市及 908 家特许经营店铺。

（二）公司所控制的境内外所有子公司及合营企业

其内容请参见本募集说明书第九章“公司基本情况”之第十节“公司组织结构图及对其他企业的权益投资情况”中的有关内容。

（三）关联关系

公司与关联方的关联关系主要是与第一大股东——华润股份之间的关系。华润股份向公司董事会（11 名成员）和监事会（3 名成员）共派驻了 3 名董事和 1 名监事，未在本公司派驻其他管理人员。华润股份对公司的影响主要是通过其派驻的董事为公司的发展提出具体的意见和建议。华润股份充分信任公司管理团队的运作，并支持公司的整体发展战略以及策略，截止目前未曾以任何方式干涉公司的正常经营。

（四）公司董事、监事、高管人员及核心技术人员在关联方的任职情况

公司董事会 11 名成员中有 3 名董事、监事会 3 名成员中有 1 名监事来自公司第一大股东——华润股份有限公司，公司独立董事李家祥在关联方担任独立董事。具体情况如下表：

姓名	在万科担任的职务	在关联方担任的职务
王石	董事长	华润置地独立董事
宁高宁	副董事长	华润股份控股子公司华润创业有限公司董事会主席，兼任中国华润和华润集团副董事长兼总经理、华润置地董事会主席
宋林	董事	华润集团副总经理，兼任华润股份控股子公司华润励致有限公司董事会主席
王印	董事	华润集团董事、助理总经理，兼任华润置地董事总经理
李家祥	独立董事	华润股份控股子公司华润创业有限公司独立董事
蒋伟	监事	华润集团董事、财务总监

注：公司董事长王石已经承诺，将在华润置地召开的下一届股东大会董事换届选举前，辞去华润置地的独立董事的职务。

除此之外，公司其他董事、监事、高级管理人员及核心技术人员均不在关联方单位任职，也不是关联方单位直接或间接委派。

三、关联方交易事项及对公司的影响

公司最近三年与关联方之间发生的关联交易情况如下：

（一）转让深圳市万佳百货股份有限公司股权

公司于 2001 年 8 月 24 日召开董事会，同意公司及其附属公司将持有深圳市万佳百货股份有限公司合计 72% 的股权，转让给中国华润总公司（原公司第一大股东）及其 100% 持股的附属公司中润国内贸易有限公司。按照深圳市万佳百货股份有限公司 2000 年度净利润人民币 3,529 万元的 18 倍市盈率计算出的市值人民币 635,220,000 元，公司本次股权转让的价款为 45,735.84 万元。关联董事在董事会上回避表决，该议案已经有效通过。依据有关法律法规以及公司章程规定，该议案提交公司于 2001 年 9 月 28 日召开的第二次临时股东大会审议并通过。

公司转让深圳市万佳百货股份有限公司的股权后，公司不再持有通过深圳市万佳百货股份有限公司持有的广州市万佳百货有限公司、中山市万佳百货有限公司与珠海市万佳百货有限公司的股权，公司不再从事零售业务。

此项关联交易是一次性的，目的是优化公司的资源配置，集中资源发展房地产业务，彻底消除公司与第一大股东之间在零售业的同业竞争。

万佳股权转让合同于 2001 年 9 月 28 日第二次临时股东大会通过后正式生效。现受让方已付清全部股权转让款，股权转让的工商变更登记手续也办理完毕。

本次转让对管理层稳定性无影响。董事会独立董事对本次关联交易进行了详细的审查，认为本次关联交易合法、合规，符合公司长远发展的利益，本交易未损害中小股东权益，对所有股东公平合法有效。独立财务顾问大鹏证券有限公司认为，上述转让价格一方面充分体现了大股东对万科的支持，另一方面也是在充分考虑了万佳的实际盈利能力及各方中小股东利益的基础上制定的。独立财务顾问认为，定价原则充分参考了商业类上市公司 IPO 发行市盈率，充分考虑了万佳成长性，是在对万佳未来成长进行稳健预测的基础上，采用科学的估值方法而制定的原则，因此是公平、公正、合理的。

本次股权转让减少公司 2001 年度主营业务收入 6.8 亿元左右，约占公司 2001 年度主营收入的 15%。以 2001 年 8 月末为测算时点，转让收入在扣除万佳账面价值 23,227 万元及转让税费后，使公司获得约 21,103 万元投资收益，占公司 2001 年度利润总额的 42%；同时本次转让时公司获得约 4.2 亿的净现金流入用于房地产开发。

（二）为深圳市万佳百货股份有限公司担保

公司在上述转让深圳市万佳百货股份有限公司股权之前，为深圳市万佳百货股份有限公司向中国农业银行深圳市分行罗湖支行提供最高限额贷款人民币 2 亿元担保；为深圳市万佳百货股份有限公司在人民币 3 亿元最高贷款余额内与中国工商银行深圳市分行签订的所有借款合同项下的借款提供担保；为深圳市万佳百货股份有限公司向中国工商银行深圳市分行申请开立的金额为人民币 3,000 万的《开立保函协议》提供反担保。

公司与公司第一大股东中国华润总公司于 2001 年 8 月 24 日签署的关于转让深圳市万佳百货股份有限公司 72% 股权的《股权转让合同》中约定，截止该股权转让生效日，公司为深圳市万佳百货股份有限公司提供的上述保证责任由中国华润总公司提供反担保，并在第三方同意时承接上述保证责任。

公司基于万佳百货在农行人民币 2 亿元、工行人民币 3 亿元的授信借款额度项下无借款的情况，向农行、工行提交了《撤销担保申请书》。该等申请分别于 2002 年 3 月 19 日、2002 年 4 月 2 日获得中国农业银行深圳市分行罗湖支行、中国工商银行深圳市分行同意。现公司对于上述授信额度担保责任已经解除。

鉴于保函的不可撤销性，根据《股权转让合同》的约定，公司向中国工商银行深圳市分行申请将为万佳百货向工行提供人民币 3,000 万元反担保责任转移至中国华润总公司。该申请于 2002 年 4 月 10 日获得中国工商银行深圳市分行同意。现公司对于上述担保责任已经解除。

（三）向深圳市万佳百货股份有限公司提供房屋租赁业务

公司附属子公司深圳万科房地产有限公司与深圳市万佳百货股份有限公司于 1998 年 4 月签署《福景花园裙楼商场租赁合同》，将深圳万科房地产有限公司持有的福景花园裙楼商场出租给万佳百货，计租期自 1999 年 4 月 15 日至 2019 年 4 月 15 日。万佳百货股权转让后，深圳万科房地产有限公司继续履行合同条款，2001 年度、2002 年度、2003 年度深圳万科此项租金总收入分别为约 436 万元、471 万元、246 万元，占公司营业收入（主营收入加上其他业务收入）的比例分别为 0.09%、0.10%、0.04%；2003 年 10 月，经公司股东大会批准，深圳万科已将福景花园群楼转让给华润万佳。

（四）深圳福景大厦房产产权及租赁使用权的转让

1、本次交易前公司拥有拟出售的房产所有权及房产租赁使用权的情况

本次交易前，公司控股子公司深圳万科房地产有限公司（以下简称“深圳万科”）拥有位于深圳市福田区福中路瑰丽福景大厦裙楼三层整层 4,597.67 平方米和二层东侧 789.48 平方米，合计 5,387.15 平方米的房地产，土地用途为商业，土地使用权年限共计 70 年，自 1993 年 8 月 8 日至 2063 年 8 月 7 日。中

华咨询会计咨询有限公司以 2003 年 8 月 25 日为评估基准日，对该处房地产进行了评估，评估价为人民币 82,423,242 元。

同时，依据深圳万科与深圳市勘察研究院（以下简称“勘察院”）分别于 1999 年 8 月 9 日以及 2002 年 1 月 31 日签署的《租赁协议》，勘察院将坐落于深圳市福田区福中路瑰丽福景大厦裙楼首层中段 02 商铺 840.46 平方米的房产租赁给深圳万科，租期为 20 年，自 1999 年 4 月至 2019 年 4 月，深圳万科应向勘察院支付的租金合计为人民币 15,381,970 元，在租赁期内，深圳万科获得物业的使用权并可自行转租，但转租后的租赁方及用途应知会勘察院。勘察院已经办理该处房地产的租赁许可证。本次交易前，深圳万科已向勘察院支付上述全部租金，勘察院亦已将租赁房产交付予深圳万科，深圳万科合法拥有上述租赁房产自 1999 年 4 月至 2019 年 4 月间的使用权。截止 2003 年 8 月 31 日，该处租赁使用权的账面净值为人民币 11,536,477.5 元。

2、本次房地产出售及租赁房产使用权转让的协议签署情况

深圳万科与华润万家有限公司（原名“华润万佳有限公司”，后更名为“华润万家有限公司”，以下简称“华润万家”）于 2003 年 9 月 3 日签署了《深圳市房地产买卖合同》及其补充协议和《租赁房产使用权转让协议书》。

根据《深圳市房地产买卖合同》及其补充协议的约定，深圳万科将其拥有的位于深圳市福田区福中路瑰丽福景大厦裙楼三层整层 4,597.67 平方米和二层东侧 789.48 平方米，合计 5,387.15 平方米的房地产所有权转让给华润万家，转让价款为人民币 83,500,825 元；根据《租赁房产使用权转让协议书》的约定，深圳万科将其拥有的位于深圳市福田区福中路瑰丽福景大厦裙楼首层中段 02 商铺 840.46 平方米的房地产使用权转让给华润万家，深圳万科在《租赁协议》中的全部权利义务全部转由华润万家享有或承担，转让价款为人民币 12,995,000 元。上述两项合计价款为人民币 96,495,825 元。深圳万科已将上述转租事宜知会勘察院。

上述房地产出售根据中华咨询会计咨询有限公司以 2003 年 8 月 25 日为评估基准日对转让房地产的评估价格为依据；上述租赁房产使用权的转让价格以账面净值为依据。本次成交的总转让价款较自有房产评估价值和租赁房产使用权账面净值高出 2,670,579 元，属于双方协商的结果。

公司于 2003 年 9 月 5 日召开董事会、于 2003 年 10 月 27 日召开 2003 年第一次临时股东大会，审议该关联交易事项，关联董事、关联股东分别在董事会、股东大会上回避表决，独立董事发表了独立意见，该议案获得有效通过。

3、本次房地产出售及租赁房产使用权转让的履约情况

截止 2003 年 12 月 31 日，华润万家已依定约向深圳万科支付了全部价款。上述位于深圳市福田区福中路瑰丽福景大厦裙楼三层整层 4,597.67 平方米和二层东侧 789.48 平方米，合计 5,387.15 平方米的房地产已经过户之华润万家名下；华润万家亦已进驻位于深圳市福田区福中路瑰丽福景大厦裙楼首层中段面积为 840.46 平方米的 02 商铺，合法拥有其使用权。

根据《中华人民共和国民法》、《中华人民共和国合同法》等有关法律和法规的规定，财产所有权和财产使用权是受法律保护的财产权利，当事人可以合法、自由处置。本公司向外转让房产所有权，并对外转让基于《租赁协议》的约定而取得的房产租赁使用权，上述转让行为符合有关法律法规的规定，并已办理所有必备的法律手续。

（五）本次募集资金的运用涉及的关联交易

本次募集资金拟投资项目将全部交由公司 100%控股的子公司具体实施，除该关联交易外，本次募集资金的运用未涉及其他关联交易。

（六）独立董事对公司关联交易的意见

公司聘请的独立董事对公司关联交易发表的专项意见为：

“综合分析上述万科关联交易情况，我们认为，对应收联营公司的款项，万科已按坏账准备的计提政策计提了足额的坏账准备；与华润、万佳的关联交易的定价遵循了市场原则，符合公平、公正、公开的原则和法规要求，交易未损害中小股东利益，同时符合公司利益。”

（七）审计机构对公司关联交易的意见

公司聘请的会计师事务所对公司关联交易的会计处理出具的意见为：

“我们并未发现贵公司于财会[2001]64 号文生效日起至二零零三年十二月三十一日止期间关联交易的会计处理在重大方面不符合财会[2001]64 号文的规定。”

四、避免同业竞争和规范关联交易的制度安排

关于避免同业竞争和规范关联交易的制度安排，除本章第一节同业竞争中避免同业竞争的措施所述措施外，在公司《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：

第六十七条 下列事项由股东大会以特别决议通过：

- （一）公司增加或者减少注册资本；
- （二）发行公司债券；
- （三）公司的分立、合并、解散和清算；
- （四）公司章程的修改；
- （五）回购公司股票；
- （六）公司章程规定和股东大会以普通决议认定会对公司产生重大影响的、需要以特别决议通过的其他事项。

第七十四条 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。如有特殊情况关联股东无法回避时，公司在征得有关部门的同意后，可以按照正常程序进行表决，并在股东大会决议公告中作出详细说明。

第八十九条 董事个人或者其所任职的其他企业直接或者间接与公司已有的或者计划中的合同、交易、安排有关联关系时（聘任合同除外），不论有关事项在一般情况下是否需要董事会批准同意，均应当尽快向董事会披露其关联关系的性质和程度。

除非有关联关系的董事按照本条前款的要求向董事会作了披露，并且董事会在不将其计入法定人数，该董事亦未参加表决的会议上批准了该事项，公司有权撤销该合同、交易或者安排，但在对方是善意第三人的情况下除外。

第九十条 如果公司董事在公司首次考虑订立有关合同、交易、安排前以书面形式通知董事会，声明由于通知所列的内容，公司日后达成的合同、交易、

安排与其有利益关系，则在通知阐明的范围内，有关董事视为做了本章前条款所规定的披露。

同时，公司已于 2004 年 8 月 4 日召开的十三届董事会十二次会议上通过了修改《董事会议事规则》的议案，在原《董事会议事规则》的基础上补充有关同业竞争的回避制度，具体的修改办法如下：

原《董事会议事规则》第七章“董事会工作程序”、第三十二条“董事会议事程序”、第九项内容“在董事会审议有关关联交易事项时，关联董事应执行回避制度，不参加表决”，修改为“在董事会讨论事项与某位董事或其任职的公司可能有关联或同业竞争时，该董事应当回避讨论与表决，董事会也有权力要求其回避讨论与表决”。

五、公司律师、保荐机构（主承销商）的意见

（一）公司律师意见

公司律师信达律师事务所认为：

“本所认为，该同业竞争因为市场交易的原因而产生，也只能通过市场化方式予以解决，该同业竞争不会影响发行人的发展，不会损害发行人及其中小股东的利益。截至本法律意见书出具日，没有出现因华润置地的业务扩张以及华润股份有限公司作为第一大股东而影响发行人正常业务发展的情况。”

“综上，本所认为，上述关联交易价格公允、不存在损害发行人及其他股东利益的情况。”

“经核查，上述（二）第 1 项发行人与原股东中国华润总公司的关联交易履行了发行人的内部审批程序，交易公允，不存在损害发行人及其他股东利益的情况。”

“经核查，发行人在公司章程、股东大会议事规则、董事会议事规则中，规定了关联股东和/或关联董事的回避表决、独立董事对关联交易的审查等制度，明确了关联交易公允决策的程序。”

“发行人已对有关关联交易和解决同业竞争的承诺及措施进行了充分披露，没有重大遗漏或重大隐瞒。”

（二）保荐机构（主承销商）的意见

本次发行的保荐机构（主承销商）招商证券股份有限公司认为：

“根据以上调查，我认为，公司近三年的重大关联交易定价遵循了市场原则，符合公平、公正、公开的原则和法规要求，有关关联交易的决策也履行了必要和完全的法律批准程序，因此，前述重大关联交易不影响发行人生产经营的独立性。”

“公司与关联方之间的同业竞争是因为市场交易的原因而产生的，公司披露充分、准确，没有出现华润股份作为第一大股东而影响发行人正常业务发展的情况。”

第十二章 董事、监事、高级管理人员

一、公司董事、监事及高级管理人员简介

（一）董事会成员简介

王 石，男，1951 年出生，毕业于兰州铁道学院给排水专业，工程师职称，曾于广州铁路局、深圳经济特区发展公司工作，1984 年组建万科企业股份有限公司前身深圳现代科技仪器展销中心，任总经理，1988 年任经股份化改组之深圳万科企业股份有限公司董事长兼总经理、公司法人代表，1999 年不再兼任公司总经理职务，2002 年 6 月再次当选公司董事长，任期 3 年。

宁高宁，男，1958 年出生，山东大学经济学文学士及美国匹兹堡大学工商管理学硕士，1987 年加入华润（集团）有限公司，1990 年任华润创业有限公司董事、总经理，1999 年任华润创业有限公司董事会主席，并兼任中国华润总公司、华润（集团）有限公司副董事长兼总经理、华润置地有限公司董事会主席，现亦为 HIT Investments Limited 及香港华人银行集团有限公司董事，2000 年 9 月当选为万科企业股份有限公司董事并被推举为副董事长，2002 年 6 月再次当选公司副董事长，任期 3 年。

宋 林，男，1963 年出生，同济大学工程力学系本科毕业，1986 年加入华润（集团）有限公司，历任香港华润石化（集团）有限公司经理、高级经理、副总经理，1998 年起任华润（集团）有限公司董事，2000 年起任华润（集团）有限公司副总经理，兼任华润励致有限公司董事会主席，2001 年 6 月当选为万科企业股份有限公司董事，2002 年 6 月再次当选公司董事，任期 3 年。

郁 亮，男，1965 年出生，北京大学经济学硕士，曾在深圳外贸集团工作，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，1994 年任万科企业股份有限公司董事，2002 年 6 月再次当选公司董事，任期 3 年，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 年任公司总经理。

陈志裕，男，1954 年出生，香港专科毕业，主修会计/工商管理，为英国会计师公会附属会员（AMIA），香港管理协会会员，从事会计、财务、行政管

理工作十多年，1986 年起受任仁达国际（香港）有限公司董事，现亦为北京仁达国际信息工程有限公司董事、总经理，1997 年 5 月出任万科企业股份有限公司董事，2002 年 6 月再次当选公司董事，任期 3 年。

王 印，男，1956 年出生，旧金山大学工商管理硕士，曾在对外贸易经济合作部工作，1984 年 11 月任中国华润总公司办公室副主任，1988 年 3 月任华润（集团）有限公司人事部副总经理，1995 年 2 月任华润集团属下上润有限公司总经理。2000 年 4 月起出任华润（集团）有限公司董事、助理总经理，2001 年 9 月起兼任华润置地有限公司董事总经理。2002 年 6 月当选公司董事，任期 3 年。

肖 莉，女，1964 年出生，中欧国际工商学院工商管理硕士，曾于深圳中国科技资料进出口公司、日本三菱商事会社深圳事务所工作，1994 年加入万科企业股份有限公司，1995 年任公司总经理办公室副主任、董事会秘书，1996 年任公司总经理办公室主任，现任万科办公室主任、董事会秘书。2004 年 5 月当选公司董事，任期 1 年。

孙建一，男，1953 年出生，毕业于中南财经大学金融专业，高级经济师。1971～1978 年供职于中国人民银行武汉市分行球场路办事处；1978～1982 年任中国人民银行武汉市分行江岸区支行信贷科副科长；1982～1984 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；1984～1985 年任中国人民保险公司武汉市江岸区支公司经理兼党组书记；1985～1990 年任中国人民保险公司武汉分公司副总经理、党委委员；1990 年至今任中国平安保险股份有限公司党委副书记、常务副总经理。1995 年起出任万科企业股份有限公司董事，1997 年出任常务董事，1998 年起出任副董事长，2001 年出任独立董事。2002 年 6 月当选公司独立董事，任期 3 年。

李家祥，男，1953 年出生，香港特别行政区居民，毕业于曼彻斯特大学经济系，香港立法会议员，香港执业会计师。1975～1978 年任英国伦敦 Coopers · Lybrand 会计师事务见习会计师；1978 年至今任香港李汤陈会计师事务所首席会计师。1991 年至今任香港立法会议员，现兼任香港中文大学会计学院教授、香港上市的数码通电讯集团有限公司、九龙巴士控股有限公司、王氏国际控股有限公司、中国航空技术国际控股有限公司、上海实业医药科技

（集团）有限公司、恒生银行有限公司独立董事等职。2002 年 6 月当选公司独立董事，任期 3 年。

李志荣，男，1959 年出生，香港特别行政区居民，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。1985～1993 年任职于仲量行代理部，离职前为工业部董事；1993 年 3 月至今任戴德梁行执行董事；1996 年初至今任戴德梁行物业管理有限公司董事总经理。2002 年 6 月当选公司独立董事，任期 3 年。

冯佳，男，1956 年出生，毕业于西南财经大学工业经济系。1983～1988 年任西南财经大学工业经济系教师，兼任校长办公室副主任；1988～1992 年任深圳万科企业股份有限公司发展部经理；1992～1995 年任深圳鸿华实业股份有限公司总经理；1995～1996 年任万科企业股份有限公司副总经理；1996～1998 年任万科企业股份有限公司副总经理兼深圳国际企业服务公司总经理；1998 年至今任深圳市国际企业服务有限公司董事长兼总经理；1998 年出任万科企业股份有限公司董事，2001 年任期届满离任。2002 年 6 月当选公司独立董事，任期 3 年。

（二）监事简介

丁福源，男，1950 年出生，大专学历，曾于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、南海华信集团公司工作，1990 年 8 月加入万科企业股份有限公司，1995 年任公司党委书记，1993 年出任公司首届监事会监事，1995 年出任首席监事，2001 年 6 月再次当选为公司监事并被推举为监事会召集人，任期 3 年，现任公司党委书记。

蒋伟，男，1963 年出生，毕业于对外经济贸易大学，获硕士学位。1988 年加入华润（集团）有限公司，1995 年获任华润创业有限公司董事，2000 年获任华润（集团）有限公司董事、财务部总经理，2002 年 1 月任华润（集团）有限公司董事、财务总监。2001 年 6 月当选为万科企业股份有限公司监事，任期 3 年。

张力，男，1959 年出生，1985 年本科毕业于江西大学，1992 年加入万科，1993 年 8 月起历任人事管理部培训主管，上海万科物业管理公司副总经理、总经理、董事长，上海万科房地产有限公司副总经理，公司企业策划部副

经理、经理，深圳万科精品制造有限公司董事长、总经理，北京万科企业有限公司董事长、总经理，2002 年 7 月至今任公司物业总监，2003 年 10 月当选为公司职工委员会主席，2004 年 3 月 5 日当选为公司监事，任期 3 年。

（三）高级管理人员

郁 亮，简介见“董事简介”。

丁长峰，男，1970 年出生，北京大学经济学硕士，曾于江苏省盐城市委党校工作，1992 年加入万科企业股份有限公司，历任万科企业股份有限公司《万科》周刊主编，沈阳万科房屋开发公司副总经理，上海万科房地产有限公司副总经理，万科企业股份有限公司企划部经理，2000 年任公司企划总监兼上海万科房地产有限公司总经理，2001 年 2 月起任公司副总经理。

刘爱明，男，生于 1969 年 8 月。1993 年毕业于清华大学土木工程系建筑材料专业，获工学硕士学位。1993 年 7 月就职于中国海外建筑（深圳）有限公司，历任地盘工程师、地盘经理助理、地盘副经理、地盘经理，1997 年 3 月任董事、助理总经理兼地产部经理，1999 年 7 月任董事副总经理，2000 年 12 月任董事常务副总经理，2001 年 1 月任董事总经理。2002 年 9 月任中海地产股份有限公司副总经理。2002 年 12 月起任万科企业股份有限公司副总经理。

解 冻，男，1965 年出生，上海交通大学工商管理硕士，曾于中国深圳彩电总公司工作，1992 年加入万科企业股份有限公司，1996 年任公司人事部经理，2000 年任公司人力资源部总经理，2001 年任公司人力资源总监兼人力资源部总经理，1997 年至 2004 年 3 月期间作为职工代表出任公司监事，2004 年 3 月被任命为公司副总经理。

张纪文，男，1967 年出生，硕士学历。曾就职于贵州省建筑设计院、广州华恒设计公司、香港何显毅建筑师楼。2001 年 2 月进入上海万科房地产有限公司，2001 年 3 月任命为上海万科房地产有限公司副总经理、2003 年 3 月出任万科集团设计总监。2004 年 8 月出任公司副总经理。

王文金，男，1966 年生，硕士研究生，毕业于中南财经政法大学，中国注册会计师资格，曾在合肥市塑料厂、中科院安徽光学精密机械研究所工作，1993 年 11 月加入万科，历任财务部职员、主管、部门经理助理、部门副经理，1999 年 6 月起任公司财务管理部总经理，2004 年 3 月起任公司财务总监。

(三) 上述人员之间的亲属关系

上述人员之间无亲属关系。

二、与公司董事、监事及高级管理人员所签定的协议

除聘任协议外，公司未与上述人员签定其它协议。

三、公司董事、监事及高级管理人员持股及报酬情况

(一) 公司董事、监事、高级管理人员本人对公司的持股情况

1、公司董事、监事及高级管理人员本人对公司的持股情况如下：

姓名	职务	持股数(股)	
		截止 2004 年 6 月 30 日	截止 2003 年 12 月 31 日
王石	董事长	418,677	279,118
宁高宁	副董事长	0	0
宋林	董事	0	0
郁亮	董事, 总经理	116,742	77,828
陈志裕	董事	0	0
王印	董事	0	0
肖莉	董事、董事会秘书	0	0
孙建一	独立董事	192,288	128,192
李家祥	独立董事	0	0
李志荣	独立董事	0	0
冯佳	独立董事	0	0
丁福源	监事	123,615	82,410
蒋伟	监事	0	0
张力	监事	0	0
丁长峰	副总经理	0	0
刘爱明	副总经理	0	0
解冻	副总经理	0	0
张纪文	副总经理	0	0
王文金	财务负责人	0	0

注：(1) 2004 年 4 月，公司以资本公积金转增股本，高管人员持股数相应增加；2003 年 6 月监事会召集人丁福源增持公司流通 A 股 1,900 股，该等股份已被冻结；

上述人员所持股份，在任职期间均被冻结，且均无质押情况。

2、上述人员所持股份的锁定情况

上述人员所持股份均已被中国证券登记结算有限公司冻结，因是根据法规规定冻结，上述人员并未就此特别声明。

（二）公司董事、监事、高级管理人员的家属及法人对公司的持股情况

截至 2003 年 12 月 31 日，本公司下述高管人员家属持有公司股票：董事莫军的父亲莫章雨持有 10,000 股万科 A 股、董事会秘书肖莉的丈夫吴洋持有 8,000 股万科 A 股。由于公司 2004 年 4 月 15 日实施分红派息方案：每 10 股送 1 股红股并转增 4 股，上述人员截至 2004 年 6 月 30 日的股份分别为 15,000 股和 12,000 股。上述人员将长期持有该股份，直至相关高管离任超过半年。

公司其它董事、监事、高级管理人员的父母、配偶或子女未持有公司股份。公司董事、监事、高级管理人员未通过其近亲属能够直接或间接控制的法人持有公司股份。

（三）公司董事、监事、高级管理人员年度薪酬情况

公司高级管理人员的报酬，主要根据市场价值及公司整体经营业绩来确定。公司遵循“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”的薪酬理念，与顾问公司合作，就业内的薪酬水平做相关调查，并根据调查结果来确定全体职员包括高级管理人员的总体收入范围，在此基础上结合个人的工作业绩等因素来确定包括奖金在内的报酬总额。总经理的考核由董事长负责，同样按照上述原则操作，并确定其报酬总额。

公司董事、监事、高级管理人员年度薪酬具体如下：

姓名	职务	年薪（万元）
王石	董事长	86
宁高宁	副董事长	3
宋林	董事	3
郁亮	董事，总经理	72
陈志裕	董事	3
王印	董事	3
肖莉	董事、董事会秘书	40
孙建一	独立董事	6
李家祥	独立董事	6
李志荣	独立董事	6
冯佳	独立董事	6

丁福源	监事	54
蒋伟	监事	3
张力	监事	41
丁长峰	副总经理	65
刘爱明	副总经理	44
解冻	副总经理	45
张纪文	副总经理	35
王文金	财务负责人	39

四、公司董事、监事及高管人员的稳定性

过去几年，公司董事、监事、高管人员及核心技术人员在整体上保持了相对稳定，为公司的稳定发展奠定了良好的基础。

2001 年内，李风董事和周小雄董事因所代表的股东单位对本公司的持股发生变化、陈祖望董事根据本公司对其工作的安排，均提出了辞去董事职务的书面申请，董事会接受了上述三位董事的辞呈；吴俊华、冯佳董事任期已满 3 年，未参加新一届董事会改选；朱焕良董事连续两次未能出席公司董事会会议，也未委托其他董事出席，根据公司章程的规定，视为不能履行董事职责，董事会提请第 13 届股东大会将其更换；谭壬辰监事任期已满 3 年，未参加新一届监事会改选。因健康原因，姚牧民于 2 月辞去公司总经理一职，郁亮于 2 月 15 日起出任公司总经理，丁长峰、陈之平同时出任公司副总经理。第 12 届董事会第 2 次会议聘任莫军出任公司常务副总经理。第 13 届股东大会以投票方式更换了朱焕良，以累积投票方式选举宋林、徐刚、姚牧民为董事，选举孙建一为独立董事，与留任的王石、宁高宁、黄铁鹰、郁亮、薛波、陈志裕、阎颀、钟义、陈耿共同组成本公司第 12 届董事会。

2002 年内，阎颀、钟义、徐刚、薛波根据第一大股东意见以及股权变化，陈耿、姚牧民分别因个人公务繁忙和健康原因，提交了辞去公司董事职务的书面申请，董事会接受了上述董事的辞呈；黄铁鹰董事任期已满，未参加新一届董事会改选。第 12 届董事会第 8 次会议聘任财务管理部总经理王文金为公司财务负责人；第 13 届董事会第 4 次会议聘任刘爱明为公司副总经理。第 14 届股东大会选举王石、宁高宁、宋林、郁亮、陈志裕、王印、莫军为董事，孙建一、李家祥、李志荣、冯佳为独立董事，共同组成本公司第 13 届董事会。

2003 年，因个人发展，莫军辞去公司常务副总经理的职务；因健康原因，陈祖望辞去公司副总经理的职务；因个人原因，陈之平提出辞去公司副总经理的职务。董事会接受了上述辞呈。

2004 年 3 月 5 日，莫军因公务繁忙，提出辞去公司董事职务，董事会接受了其辞呈；董事会同时聘任解冻为公司副总经理。根据公司职工代表选举，张力从 2004 年 3 月 5 日起取代解冻成为公司监事。董事会推荐肖莉出任董事候选人，参加 2003 年年度股东大会董事补选，并于 2004 年 5 月当选公司董事。公司第十三届董事会十二次会议聘任张纪文为公司副总经理。

第十三章 公司治理结构

一、公司的独立情况

公司业务独立、资产完整，在人员、机构及财务方面独立于股东单位及其关联方，公司具有自主经营能力。详细情况请参见本募集说明书第九章“公司基本情况”之第八节“公司独立运营情况”有关介绍。

二、公司的独立董事情况

为进一步推进公司规范管理，完善公司治理结构，促进公司规范运作，根据《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》的相关规定，公司设独立董事四名，为孙建一、李家祥、李志荣、冯佳，简介参见本募集说明书第十二章“董事、监事、高级管理人员”第一节有关内容。

三、公司的重大经营决策程序和规则

通过多年规范化运作，公司已经形成了一整套完整的内部控制制度，公司对于重大经营决策建立有严格的审查和决策程序，重大投资决策和重要财务决策由公司董事会组织有关专家、专业人员进行评审，并报股东大会批准。

（一）投资

1、地产项目投资决策程序

公司设立地产项目投资听证会制度，有效地保障了地产项目投资决策的科学化和高效化。

地产项目投资具体操作程序如下：

（1）重点介入项目

重点介入项目是指子公司的在所接触项目中，条件较为成熟即土地权属情况清晰、法律手续完备、市场情况较为清晰的项目。子公司认为可以报请总部进入听证会程序。

子公司向企划部提交项目资料，并申请成立项目发展小组。企划部根据子公司上报的《新项目情况通报表》，对项目土地权属情况、法律手续情况、市

场情况及项目初步收益情况进行初步审核并批准成立项目发展小组。项目发展小组成立一周内(视项目紧迫性可适当改变)，完成实地调查和评估工作，提出项目发展意见和建议。子公司根据项目发展小组提出的意见和建议跟进和完善相关工作，并向项目发展小组提交《召开项目听证会申请》和《项目可行性报告》。项目听证会召开之前，项目发展小组向由公司总经理、副总经理、各职能部门总经理及有关人员组成的「决策委员会」及其它与会人员发出会议通知和《项目可行性报告》、项目发展小组专业意见等资料，听证会与评委三分之二及以上表决同意立项，则该项目通过。之后由管理层将通过听证委员会立项的项目的《可行性研究报告》和《董事会议案》等报公司董事会审议通过后方能实施。

(2) 大型的项目

大型的项目是指单个项目土地的购置额超过 3.3 亿元人民币的项目。

大型的项目除执行如(1)所述程序外，需报董事会决议通过后才可立项；特别大型的项目(单个项目投资额超过净资产 50%的)，还需报股东大会通过后方能实施。

对通过立项的项目，在实施过程中建立了跟踪评估管理制度。

(3) 土地使用权的取得

鉴于各城市土地使用权出让市场日渐规范，通过投标、竞拍方式取得土地使用权正成为取得项目用地的重要方式，为推动和规范这两种项目用地取得方式，公司制定了《房地产开发用地投标、竞拍管理办法》。

在土地投标中对于单个投标项目，在投标、竞买底价 3.3 亿元人民币内授权董事长决定，向董事会通报有关情况，如超出 3.3 亿元人民币需向董事会报批。

2、其它投资

对于下属公司新公司的设立、股权转让、股权投资、重大投资项目调整等投资事项，下属子公司不得自行决定，均需将其制成议案、项目建议书或可行性报告上报万科企业股份有限公司总经理办公室股证事务部，经总经理批准后，再由董事会秘书(董事会秘书兼任总经理办公室主任，股证事务部为总经理办公室专职部门)统一向董事会报告，董事会可以以会议或通讯表决的方式对其进行审批。投资完成后纳入公司管理体系。

上述程序的实施及相关机构的设立有利于本公司投资项目的正常运作及发展，保证了有效的控制和减少了相应的投资风险。

公司设立听证会制度和项目发展小组，有效地保障了地产项目投资决策的科学化和高效化。

地产项目投资具体操作程序如下：对重点介入的项目，由子公司向企划部提交《成立项目发展工作小组》的申请和项目资料。企划部对项目进行初步评估。小组成立一周内（视项目紧迫性可适当延长），完成实地调查和评估工作，提出项目发展意见和建议。子公司根据小组提出的意见和建议跟进和完善相关工作，并向小组提交《召开项目听证会申请》和《项目可行性报告》。项目听证会召开之前，项目发展小组向「决策委员会」委员及其它与会人员发出会议通知和《项目可行性报告》、小组专业意见等资料，听证会与会评委三分之二及以上表决同意立项，则该项目通过。之后由管理层报公司董事会审议通过后方能实施。对特别大型的项目，还需报股东大会通过后方能实施。

（二）资金管理

公司实行高度统一的资金管理模式，并专门成立了相对独立的机构-资金管理中心，对公司进行统一的资金管理。资金管理中心主要业务是为公司内部单位办理资金结算、外汇买卖、对外筹措资金、对内发放贷款等，调节资金余缺，提高资金运作效率和效益。资金管理中心对全公司资金的来源和运用情况进行动态跟踪和调节，且不参与任何证券、期货方面的投资，有利于从公司层面上控制和规避财务风险。

1、借款

各内部单位的借款申请必须经过本单位财务负责人（或主管副总）及公司总经理批准后，才能向资金管理中心上报借款。资金管理中心安排内部单位融资，办理内部借款业务时，必须报资金管理中心总经理、公司总经理审批并经批准后才能进行。各子公司不可自行办理对外银行借款。

2、银行账户管理

各子公司如需新开立银行帐户，各单位财务部必须出具专项报告，说明开户理由、帐户用途，报分管副总、总经理、总部资金管理中心，全部得到批准

后方可开户，并严格按照当初开户的用途使用；未经审批同意，严禁以任何名义开立帐户。

各子公司每周上报银行存款明细表。银行存款科目余额应与各开户银行的银行对账单核对一致。如存在未达账项，必须查明原因并编制银行存款余额调节表。资金管理中心日常可以随时通过银行网络远程查询其账户。

（三）财务管理

1、费用控制

公司实行费用预算制度，每年年初由各级职能部门（包括子公司）编制本部门费用支出计划，经各级财务管理部审核，总经理办公会讨论通过，并向董事会汇报。部门职能总费用应控制在预算费用之内，如果突破年度预算，部门报专题费用报告经总经理办公会审批确定。部门预算总费用中的非经常发生项目，于预算报批时应附专项说明，于实际发生时仍应事前出具专题报告，按程序报批。

各部门总经理在部门工作安排中主动控制、压缩费用，对本部门的各项费用的必要性、合理性负责，对本部门总体费用水平的合理性负责；财务部总经理维护费用管理制度的正常执行，对重大开支发表意见，审批 1 万元以下付款，组织费用报销工作和信息通报工作；分管部门副总审批分管部门的非经常性费用和重大开支，确认这些费用的必要性、合理性；公司总经理对 1 万元以上非经常性费用和资产购置开支，具有立项权与否决权。

职员非公务事项不得从公司借支备用金。公司职员因公出差、接待客户或购买小额物品等，申请借支备用金时，财务部门根据业务情况，确定借支备用金的合理限额，并将严格控制职员借取大额备用金。借支备用金应按照公司《费用管理制度》，完善借款手续后方能办理借款。

各子公司根据经公司总部批准并下达的经营计划，对费用进行控制。公司制定统一的费用核算制度，各下属子公司按固定格式每月上报费用明细表，万科企业股份有限公司定期进行汇总、分析，找出差异及原因，从而采取有效控制措施。

2、财务汇报管理

各下属子公司必须定期或不定期地向公司总部上报各种财务信息，其中，定期信息按固定格式编制，其中月报包括各种会计报表、反映销售及动态结算情况的经营信息表等；不定期信息包括总部要求的其他重大财务信息，如滚动的经营计划等。对经营中出现的问题，也要求各下属子公司及时向总部汇报，总部对问题的处理情况及时进行跟踪，对因信息报送不及时或漏报造成严重后果的，将追究相关责任人的责任。

这些经营信息经过总部财务部汇总分析后，通过月度经营例会汇报给公司管理层。通过财务汇报管理，对公司及各子公司的财务情况进行及时的跟踪，从而有效地控制财务风险。

公司每季度向董事会报送财务报表并汇报经营情况。

公司对财务报告的报出进行了规定，年度财务报告经公司聘请的会计师事务所审计报董事会审批通过后对外报送，披露。其他定期报告也根据有关规定，经过董事会批准后及时报出。

3、会计入帐程序及会计资料保管

会计机构必须取得原始凭证并经财务主管审核无误后才能入帐，原始凭证必须手续齐全、填列完整，不得涂改、挖补。发现原始凭证有错误的，应当由开出单位重开或更正。

记账凭证应在业务发生并取得完整的原始凭证后及时录入，不得积压。录入的记帐凭证需经财务主管审核后方可过账；更正错误的方法必须符合财政部《会计基础工作规范》的要求。

公司严格按照国家《会计档案管理办法》规定的建档要求、调阅手续、保管期限、销毁办法等管理会计档案。

年度终了后，会计机构指定专人对上年度的会计凭证、账簿、报表、会计人员移交清册和重要的经济合同等会计资料进行收集、核对、整理立卷、编制目录，进行妥善保管，防止丢失损坏。

公司内单位之间调阅会计档案，需经本单位会计机构负责人同意；外单位人员调阅会计档案，需持正式介绍信，经本单位会计机构负责人批准；调阅人员一般不得将会计档案携带外出，特殊情况需带出室外或需要复制的，需经本单位会计机构负责人同意，并限期归还；对已入库会计档案的调阅，档案管理人员必须详细登记。

4、资产减值准备

根据公司《关于资产减值准备及损失处理的内部控制制度》，中期期末或年末，公司总部及所属子公司按有关会计政策的规定，向董事会提交公司减值准备的书面报告，详细说明减值准备的依据、方法、比例及数额、对公司财务状况及经营成果的影响等，经董事会决议后相应计提资产减值准备，并列入会计报表。

（四）经营计划管理

所属子公司根据公司发展战略及利润要求，结合公司情况制定长、短期利润计划及与之相应的土地储备计划、项目开发计划、市场营销计划、成本费用计划、人力资源计划等；该计划经各公司管理层讨论并由总经理签署意见后，逐级上报公司总部企划、设计、工程、财务等对口专业部门；总部各职能部门参与确定，总经理根据公司资源情况对所报利润计划进行集中平衡和必要调整，最后确定各公司本年度利润计划并向董事会汇报。年度计划一经确定并批准下达不得随意变更，各公司根据计划目标来安排工作、落实责任部门、明确责任人。公司根据各公司计划完成情况进行年度考核并建立相关的激励制度。各公司财务部负责对计划完成情况进行跟踪反馈，实际执行过程中发生重大变更事项而对计划产生较大影响时，将及时以书面形式上报万科企业股份有限公司总部。

同时，万科企业股份有限公司每月通过由公司高管及公司各职能部门第一负责人参加的公司月度经营例会对全万科企业股份有限公司当年度计划完成情况进行跟踪并提出整改意见；每季度通过由公司高管、公司各职能部门第一负责人及各附属公司总经理参加的季度经营例会对当年度经营计划进行调整并讨论研究未来几年经营计划及新项目发展计划等。

（五）或有负债管理

公司严格控制债务风险，为下属子公司提供流动资金借款保证，单笔金额人民币超过 5 亿元的；为万科企业股份有限公司附属公司提供一次性流动资金「授信额度 / 便利贷款」保证，其保证金额超过人民币 5 亿元的；为万科企业股份有限公司下属公司提供「进口开证额度」保证，单笔金额超过 2,000 万美

元的；为万科企业股份有限公司下属公司提供「银行承兑汇票」保证，单笔金额人民币超过 1 亿元的；在互保协议中，选择资信、经营良好的企业作为银行借款相互提供保证的单位，最高限额超过人民币 1 亿元的，均须报董事会批准。提供对外担保后由资金管理中心统一管理，并设有预警制度，同时规定子公司之间不能相互提供银行信用保证，子公司不能对外提供任何形式的担保。

对于涉及诉讼的款项，由公司审计法务部积极介入，将或有负债风险尽可能降至最低。

（六）审计管理

董事会聘请注册会计师至少每年度对公司财务状况、经营成果及现金流量情况进行审计。

审计法务部下辖审计室是公司的内部审计机构。其中，审计负责人由董事长提名，董事会聘任。内审人员由审计负责人提名，由总经理任免。内部审计的实施有利于公司各公司查错防弊、改善管理、提高效益。内审的工作类型主要包括：内部控制审计、年度财务决算审计、绩效审计、房地产项目决算审计、离任审计等等。为有效发挥内部审计的作用，目前已经形成了较为完善的内审制度，包括定期审计制度、审计联络员制度、审计巡查制度、审计报告制度和委托审计制度、项目主审负责制等。

审计室依据公司实际情况编制审计工作计划，审计计划报审计负责人批准后实施。审计室按审计计划和审计对象的具体情况组成审计小组。现场审计结束后，审计小组及时编写审计结论，经向被审计单位充分征求意见后撰写正式审计报告，经审计负责人审阅后报总经理签署下发执行。被审计单位如对正式下达的审计报告或审计决定持有异议，可在接到报告之日起十日内向董事会提出申诉，由董事会进行处理。申诉期间，原审计决定仍需执行。

（七）工程管理

1、设计工程管理

公司实行严格的设计工程管理，在项目管理和工程管理方面均形成了较为完善的管理规范，其中项目管理规范主要包括项目设计管理程序、项目设计技术指引、设计信息收集管理程序、万科南方地区住宅部品标准、新技术新材料

认证及执行程序、住宅智能化性能标准、材料设备采购规定等；工程管理规范主要包括万科企业股份有限公司及地区项目工程业务对接关系、项目经理部设立与撤消程序、项目报批报建管理程序、项目施工过程管理程序、工程管理部对工程质量及安全检查管理程序、专业图设计审查管理程序、工程质量检查管理程序、项目中间验收管理程序、工程竣工验收管理程序、工程档案管理程序等。

2、目标成本管理

公司推行目标成本管理，建立了成本管理责任体系，制定了目标成本管理实施细则，开发了成本管理软件。

目标成本是公司基于市场状况，并结合公司的经营计划，根据听证会通过的目标定位报告中的预期售价和目标利润进行预先确定的，经过努力所要实现的成本指标。目标成本制定后，由成本管理部编制《目标成本控制责任书》，将成本目标分解到项目开发的各个环节和各个责任部门，在经由各部门第一负责人签字确认后由各单位总经理签发执行。在项目实施过程中，为及时反映项目成本的动态情况，各公司每月编制成本信息月报，对实际成本与目标成本之间的差异进行分析，说明原因并提出成本控制的建议，以便采取措施加以纠正，从而达到控制成本的目的。

施工图确定后的测算稿为最终目标成本，除规划条件、政府政策、市场环境有重大改变外不得修订。一般改变作为正常的成本动态变化在《项目动态成本月评估》中反映即可。工程施工和销售过程中，如果售价、成本发生较大变化时，应对目标成本进行修订，并报公司总经理批准，同时上报公司财务部成本审算中心备案。

3、过程控制制度

针对房地产开发全过程的各个环节，公司制订了相应的成本控制制度，包括设计变更、现场签证、工程招标、工程合同、工程预结算等各项管理办法。

对于金额（工程造价）在 5 万元以上（含 5 万元）的工程施工项目和所有工程监理、工程造价咨询委托必须实行招标选择合作单位。工程招标应采用公开招标或邀请招标的方式，但无论采取何种方式，都必须有三家以上的投标单位参与竞标。

合格承包商是经各相关部门推荐，并经公司招标工作小组审查合格的工程施工、监理、造价咨询单位，工程管理部主持合格承包商相关资料的收集、整理，并建立合格承包商数据库，所有项目的招标都需从合格承包商数据库中选择投标单位。合格承包商资格（并非终身制），每隔一定时间应对其进行重新评审、调整。

评标、定标应按照货比三家的原则进行充分、科学的比较和论证，中标单位应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。

对于工程进度，公司有严格的控制程序。公司运作的所有新项目，均需编制项目开发规划计划表，并由公司总经理签批执行。项目开发计划具有严肃性，确定后不可随意变更。确因经营需要，拟对项目开发计划作出重大变更，必须视情况报公司总部审批或备案。各子公司必须针对已有项目，动态编制最近 24 个月项目分期开发计划汇总表，该表包括所有已确定的、计划在最近 24 个月内进行开发活动的分期开发项目。各公司每月至少对该报表进行一次审查，监控项目进度，及时更新进度差异，并报送总部。

公司对工程款的支付有严格的审批程序，首先由采购管理部、项目经理部等相关部门填写项目工程付款审批表，写明项目完成情况，并附上所有相关资料，在工程部、外部监理人员、成本管理部、财务部审核签字后，报分管副总或总经理审批。财务部在上述手续完备之后进行付款。

工程竣工验收合格，由项目、工程、成本及财务部门统一意见后，发给施工单位《工程结算通知书》。承包单位将整理齐全的工程结算资料报送项目部，监理公司对其进行审核并签字后，由成本管理部进行复审。如果工程结算并非在施工图总价包干的基础上进行，须选择确定造价咨询机构进行审核，外审结果经成本管理部复查，财务管理部复核后，由主管副总签署意见，报公司总经理批示。最后由成本管理部组织甲乙双方根据工程合同签署竣工结算价款协议书，并核对已付金额、应扣金额、保修款、余款等。

4、统一网上材料采购

为适应互联网所带来的全新经济模式，实现规模效益，公司建立了公司建材采购中心 A-housing.Com，借助互联网的优势推动公司主营房地产业务的快速发展。

公司内各地产公司每年总计约 10 亿元的建材采购项目已经全部在 A-housing.com 上招标采购，从经过审核的投标会员中选择最佳的供货商进行合作。网上建材采购为万科企业股份有限公司节省了大部分非增值的采购费用，增加招标的透明度；有效整合了行业资源，从而选择最优建材进行采购。

（八）销售管理

公司充分贯彻事前控制的管理思想，设立了营销听证会制度。

各地产公司在项目开盘之前召开营销听证会，针对项目特点，集思广益，对项目营销方案进行客观评价，有效保障了新项目的成功推出。

房地产项目的售价由销售部门和财务部门共同制定。销售部门通过详细的市场调查制定销售定价策略，并与财务部讨论确定后，报公司总经理审批执行。

目前公司主要采用两种付款方式，即一次性付款和银行按揭付款，对于有良好信誉、较强实力的客户，经分公司总经理批准后方可办理分期付款。为确保销售款的收回，采用一次性付款方式的客户，原则上应交清房款才能签署销售合同；采用银行按揭付款的客户，通常应交清首期款才能签署销售合同。对逾期三个月以上的应收帐款，公司作重点追讨，特殊情况下还将采用必要的法律措施。

公司对销售折扣进行严格管理，严禁销售折扣的随意性。公司将销售折扣分为一般折扣和特别折扣，公开发售中作为销售策略的普遍性折扣为一般折扣，任何超出一般折扣以外的折扣为特别折扣。一般性折扣方案及折扣比例由公司销售部门和财务部门共同研究制订，并报公司总经理最终批准。特别折扣按销售特例程序管理，由相关的业务部门提出书面申请（内部职员由本人申请），销售人员填制《销售特例审批表》，由销售部门、财务部门审核，公司总经理最终批准，特别折扣的比例一般不超过 3%。

在销售退换房管理中，公司实行主动规避、合约明晰、分权审批的原则。在签定销售认购书、销售合同或补充协议中，即明确界定销售退房的情形、责任、收费事项等。签订销售合同之后，原则上不因客户意愿办理退房和换房。签订销售合同之前的退换，一般由销售部门负责办理，分管总经理批准；签订

销售合同之后，因特殊情况不得不退换的，一般由客户事务部门负责办理，同时须经公司法律部门审核，公司总经理最终批准。

为加强与客户沟通，公司建立了万客会。目前万客会已在万科地产项目所在的各个城市拥有众多会员，作为公司与客户交流的重要桥梁，增进了客户与发展商之间的理解，巩固并加强了万科的品牌形象。

（九）物业管理

万科物业对物业管理的各环节、各方面实行专业化、规范化、高品质的管理。目前万科物业拥有统一的物业形象识别系统，制订了物业质量管理体系指导大纲及万科物业员工行为规范、物业和地产之间相关业务操作规范、物业维修基金管理规范、成立物业公司操作指引等一系列业务管理规范。万科物业是万科企业股份有限公司内率先通过 ISO9000 质量评价体系的单位。

万科物业使用专门的收费软件对管理费进行管理。每月末物业管理处将由物业管理软件生成的收费通知单发放给业主，管理处收到管理费时必须向业主开具收据并更新物业管理软件中的记录，对超过一定金额（公司没有统一标准，各地物业公司依据当地情况制定）的现金收入必须及时存入公司的银行帐户。管理处必须定期将收据副本及银行进帐单等记录提交给物业公司财务部，并接受其监督。

对代管基金，万科物业遵循接受委托、分帐管理、专款专用、合理分摊、完备手续及定期公告的原则进行严格管理。

（十）人事管理

公司的人事政策覆盖人事管理的各个环节，主要包括招募政策、薪酬政策、激励政策、选拔和调配政策、培训和发展政策、跨地域管理政策及监察政策等部分，以上各项政策的有效执行，为公司营造了较为科学、健康、公平、公正的人事环境。

招聘方面，各公司结合年度人力资源规划（计划）及公司现时经营需要，每年初向总部申报职位空缺信息。公司首先考虑内部的人力资源储备情况，然后再面向社会公开招聘。招聘渠道选择、招聘信息发布严格按程序组织进行，对应聘资料进行筛选后，由人力资源部、相关专业人员组织面试。经过初试、

复试和测评确定预选人员，再经过用人单位负责人面试，综合评定最终确定人选。对高级管理人员的录用除经过上述必要程序，还需要经公司领导面试。新职员在报到后必须统一进行脱产的入职培训。

公司建立有科学、客观的绩效考核体系，对员工实行年度考评，全面评价其工作绩效。年末，首先由员工结合上年工作计划与目标完成自我绩效评价，填写《员工考核评议书》；然后由直接上司与被考核人面谈达成共识，并确定下一年度工作目标，面谈时间要求至少 30 分钟；再由直接上司评定绩效状况并填写考核评议书中的综合意见，最后将考核结果反馈给当事人。各分公司根据实际业务管理需要进行季度考核。

公司人力资源部依据各地区行业薪酬调查结果、岗位评估结果、地区物价指数等确定薪金体系和标准；各公司依据薪金体系，初步建议新员工薪金级别，经公司业务部门负责人、人力资源部、单位第一负责人内部审批流程确认后，再报公司人力资源部审批后执行。公司每年上半年统一安排一次调薪，下半年再作补充性调整。

（十一）子公司控制

公司对所属各子公司实行扁平化的直线管理，各职能部门对各子公司的相应对口部门进行专业指导、监督及支持。各子公司必须统一执行公司颁布各项规范制度，必须根据公司的总体经营计划进行土地储备及项目开发经营等，公司对各子公司的机构设置、资金调配、人员编制、职员录用、培训、调配和任免实行统一管理，以此保证公司在经营管理上的高度集中。

（十二）关联交易管理

公司对关联交易采取公平、公正、自愿、诚信以及对公司有利的原则，关联交易的定价按照公平市场价格，充分保护各方投资者的利益，必要时聘请独立财务顾问或专业评估师对其进行评价。关联方如享有公司股东大会表决权，除特殊情况外，应当回避行使表决；与关联方有任何利害关系的董事，在董事会对该事项进行表决时，应当予以回避。

公司根据《企业会计制度》，《企业会计准则》和财政部 财会 [2001] 64 号文《关联方之间出售资产等有关会计处理问题暂行规定》的有关规定对关联交易进行会计处理，并在会计报表中披露相关的信息。

（十三）对高级管理人员的选择、考评、激励和约束机制

公司倡导“人才是万科的资本”的人才理念，提倡职业精神和团队精神，在人才的选用上注重专业素质和发展潜质。

在公司，绩效管理不只是考评的概念，而是在贯彻目标管理的思想的同时，不断帮助职员提升绩效水平、获得更大的个人发展。对于高管职员，他们的工作目标、个人发展目标和公司的战略目标有着更加紧密的联系。

在公司，职员的收入和他的岗位、业绩紧密挂钩。除了可见的收入，团结进取的团队氛围、个人和公司的共同进步都是激励职员的重要因素。

公司强调以德为先，建立了一套职员职务行为准则，这是每一个公司职员都需要遵守的。公司还有完善的内部审计和处理员工投诉的制度。

（十四）利用外部决策咨询资源情况

公司非常重视利用外部决策咨询资源，先后聘请了美国翰威特做薪酬顾问，聘请了精信广告公司为公司做品牌整合。

通过薪酬改革，将协助公司建立起长期激励制度，以保持职业经理队伍的稳定。通过由内而外的公司品牌整合，将确定万科品牌的核心价值、品牌策略，建立起完善的品牌识别系统以及相应的管理体系，并运用整合营销传播，使品牌成为公司与消费者良好沟通的工具，从而建立起一个具有深度内涵和巨大号召力的“价值观念及生活方式”型品牌，使品牌真正成为企业可赖以长期健康发展的核心竞争力。

四、公司章程中有关股东权利、义务，股东大会的职责及议事规则，保护中小股东权益的规定及其实际执行情况

（一）为明确公司股东的权利和义务，规范公司股东大会，保护中小股东的权益，公司章程中主要作了以下规定

第三十一条 公司股东为依法持有公司股份的人。

股东按其所持有股份的种类享有权利，承担义务；持有同一种类股份的股东，享有同等权利，承担同种义务。

第三十五条 公司股东享有下列权利：

- （一）依照其所持有的股份份额获得股利和其他形式的利益分配；
- （二）参加或者委派股东代理人参加股东会议；
- （三）依照其所持有的股份份额行使表决权；
- （四）对公司的经营行为进行监督，提出建议或者质询；
- （五）依照法律、行政法规及公司章程的规定转让、赠与或质押其所持有的股份；
- （六）依照法律、公司章程的规定获得有关信息，包括：
 - 1、缴付成本费用后得到公司章程；
 - 2、缴付合理费用后有权查阅和复印：
 - （1）本人持股资料；
 - （2）股东大会会议记录；
 - （3）中期报告和年度报告；
 - （4）公司股本总额、股本结构。
- （七）公司终止或者清算时，按其所持有的股份份额参加公司剩余财产的分配；
- （八）法律、行政法规及公司章程所赋予的其他权利。

第三十六条 股东提出查阅前条所述有关信息或者索取资料的，应当向公司提供证明其持有公司股份的种类以及持股数量的书面文件，公司经核实股东身份后按照股东的要求予以提供。

第三十七条 股东有权按照法律、行政法规的规定，通过民事诉讼或其他法律手段保护其合法权利。股东大会、董事会的决议违反法律、行政法规的规定，侵犯股东合法权益，股东有权依法提起要求停止上述违法行为或侵害行为的诉讼。董事、监事、经理执行职务时违反法律、行政法规或者公司章程的规定，给公司造成损害的，应承担赔偿责任。股东有权要求公司依法提起要求赔偿的诉讼。

第三十八条 公司股东承担下列义务：

- (一) 遵守公司章程；
- (二) 依其所认购的股份和入股式缴纳股金；
- (三) 除法律、法规规定的情形外，不得退股；
- (四) 法律、行政法规及公司章程规定应当承担的其他义务。

第三十九条 持有公司百分之五以上有表决权股份的股东，将其持有的股份进行质押的，应当自该事实发生之日起三个工作日内，向公司作出书面报告。

第四十条 公司的控股股东对公司及其他股东负有诚信义务。控股股东对其所控股的公司应严格依法行使出资人的权利。

控股股东对公司董事、监事候选人的提名，应严格遵循法律、法规和公司章程规定的条件和程序；不得对股东大会人事选举决议和董事会人事聘任决议履行任何批准手续；不得越过股东大会、董事会任免公司的高级管理人员。

公司的重大决策应由股东大会和董事会依法作出。控股股东不得直接或间接干预公司的决策及依法开展的生产经营活动，损害公司及其他股东的权益。

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。

第四十一条 本章程所称“控股股东”是指具备下列条件之一的股东：

- (一) 此人单独或者与他人一致行动时，可以选出半数以上的董事；
- (二) 此人单独或者与他人一致行动时，可以行使公司百分之三十以上的表决权或者可以控制公司百分之三十以上表决权的行使；
- (三) 此人单独或者与他人一致行动时，持有公司百分之三十以上的股份；

（四）此人单独或者与他人一致行动时，可以以其他方式在事实上控制公司。

本条所称“一致行动”是指两个或者两个以上的人以协议的方式（不论口头或者书面）达成一致，通过其中任何一人取得对公司的投票权，以达到或者巩固控制公司的目的的行为。

第四十三条 股东大会是公司的权利机构，依法行使下列职权：

- （一）决定公司经营方针和投资计划；
- （二）选举和更换董事，决定有关董事的报酬事项；
- （三）选举和更换由股东代表出任的监事，决定有关监事的报酬事项；
- （四）审议批准董事会的报告；
- （五）审议批准监事会的报告；
- （六）审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；
- （七）审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- （八）对公司增加或者减少注册资本作出决议；
- （九）对发行公司债券作出决议；
- （十）对公司合并、分立、解散和清算等事项作出决议；
- （十一）修改公司章程；
- （十二）对公司聘用、解聘会计师事务所作出决议；
- （十三）审议代表公司发行在外有表决权股份总数的百分之五以上的股东的提案；
- （十四）审议法律、法规和公司章程规定应当由股东大会决定的其他事项。

（二）保护中小股东权益的相关规定

第十条 本公司章程自生效之日起，即成为规范公司的组织与行为、公司与股东、股东与股东之间权利义务关系的，具有法律约束力的文件。股东可以依据公司章程起诉公司；公司可以依据公司章程起诉股东、董事、监事、总经理和其他高级管理人员；股东可以依据公司章程起诉股东；股东可以依据公司章程起诉公司的董事、监事、总经理和其他高级管理人员。

第四十二条 公司应采取有效措施防止股东及其关联方以各种形式占用或转移公司的资金、资产及其他资源。公司不得为股东及其关联方提供担保。

第六十六条 下列事项由股东大会以普通决议通过：

- （一）董事会和监事会的工作报告；
- （二）董事会拟定的利润分配方案和弥补亏损方案；
- （三）董事会和监事会成员的任免及其报酬和支付方法；
- （四）公司年度预算方案、决算方案；
- （五）公司年度报告；
- （六）除法律、行政法规规定或者公司章程规定应当以特别决议通过以外的其他事项。

股东大会在选举和罢免董事、监事时，实行累积投票制和多轮补缺投票制。

累积投票制是指股东在选举董事时每一股份拥有与应选出董事人数相等的表决权，可以选择投给一人或多人。

自上述规定制定至今，公司均严格执行了该等规定，没有发生违反股东大会相关规定、侵害中小股东权益的情况。

五、公司章程中有关董事会、监事会的构成和议事规则

为规范公司的董事会、监事会，公司章程中作了以下主要规定：

第九十九条 董事会由十一名董事组成，设董事长一人，副董事长一至二人。

第一百二十一条 公司根据规定，设独立董事 4 人。独立董事是指不在公司担任除董事外的其他职务，并与其所受聘的公司及其主要股东不存在可能妨碍其进行独立客观判断的关系的董事。

第一百四十九条 公司设监事会。监事会由 3 名监事组成，设监事会召集人一名。监事会召集人不能履行职权时，由该召集人指定一名监事代行其职权。

第一百零二条 董事会制定董事会议事规则，以确保董事会的工作效率和科学决策。

第一百五十条 监事会制定监事会议事规则。监事会会议应严格按照规定程序进行。

六、董事长、总经理、财务负责人、技术负责人在近三年内发生变动的经过及原因

因健康原因，姚牧民于 2001 年 2 月辞去公司总经理一职，经公司第 11 届董事会第 4 次会议审议通过，郁亮于 2001 年 2 月 15 日起出任公司总经理。2002 年 3 月 12 日，第 12 届董事会第 8 次会议聘任财务管理部总经理王文金出任公司财务负责人。

七、对董事、监事、高级管理人员和核心技术人员履行诚信义务的限制性规定

公司在与公司董事、高级管理人员、关键岗位人员签订的聘任合同中，均已明确了有关诚信义务。

（一）在与公司董事签订的合同中规定

“第三条 乙方应当遵守有关法律法规、甲方公司章程和中国证监会的有关规定，忠实、诚信、勤勉地履行职责，以甲方和全体股东的最大利益为行为准则，不得从事法律法规、甲方公司章程和中国证监会禁止的行为。

乙方执行职务时违反法律法规、甲方公司章程或中国证监会有关规定，给甲方造成损害的，应当承担赔偿责任。”

（二）在与公司独立董事签订的合同中规定

“第一条 乙方应独立于甲方及甲方主要股东，不得在甲方担任除独立董事外的其他任何职务，不得与甲方及其主要股东存在可能妨碍其进行独立客观判断的关系。

第四条 乙方应当遵守法律法规、甲方公司章程和中国证监会的有关规定，严格遵守其公开作出的承诺，忠实、诚信、勤勉、独立地履行职责、行使权利，以甲方和全体股东的最大利益为行为准则，不受甲方主要股东、实际控制

人、以及其他与甲方存在利害关系的单位或个人的影响，不得从事法律法规、甲方公司章程和中国证监会有关规定禁止的行为。

乙方执行职务时违反法律法规、甲方公司章程或中国证监会的有关规定，给甲方造成损害的，应当承担赔偿责任。

第十条 乙方提出辞职或任期届满，其对甲方和股东负有的义务在其辞职报告尚未生效或者生效后的合理期间内、或任期结束的合理期间内并不当然解除，乙方对甲方商业秘密保密的义务在其任任职结束后仍然有效，直至该商业秘密成为公开信息。”

（三）在与包括高级管理人员在内的公司员工签订的合同中规定

“八、劳动纪律

乙方在合同期内必须做到：

（一）严格遵守国家有关法律、法规，遵守甲方制订的符合国家有关规定的各项规章制度，维护甲方的集体荣誉和对外信誉，严守甲方机密，具备良好的责任感和职业道德；

（二）忠于职守、熟悉业务、高效率地完成本职工作；

（三）公私分明，不利用甲方资源谋取私利；

（四）团结协作，维护良好的人际关系。”

（四）在与关键岗位（主要是 IT、人事等部门）公司员工签订的合同中增加规定

“十一、双方认为需要约定的其他事项

乙方在任职期间须对甲方认定为秘密的任何专有数据和资料或其他业务资料保密，不得向任何第三方或第三者（包括履行其职责，不需知道该资料的其他同事）透露。在培训期间获得的任何技术和商业资料应视为秘密资料，如果乙方违反此规定，应当承担违约责任。”

（五）公司尚未与监事签订监事聘任合同，其诚信义务由各项有关法律法规及公司《章程》约束

八、公司管理层对公司内部控制制度的自我评估意见

公司董事会在对公司内部控制制度进行说明后认为：

“从整体看，本公司现有的内部控制制度较为完整及有效，较好地保证了本公司经营管理的正常运作，确保了会计资料的客观性、真实性、及时性和财产物资的安全完整，在一定程度上控制了管理风险。”

九、毕马威华振会计师事务所对公司内部控制制度评价报告的结论性意见

公司聘请的审计机构对公司内部控制制度的评价报告的结论性意见为：

“根据我们的了解和评价，我们未发现贵公司截至二零零一年度、二零零二年度及二零零三年度与会计报表编制有关的内部控制存在重大缺陷。”

第十四章 财务会计信息

一、公司最近三年及一期的比较合并资产负债表、利润表及现金流量表

公司最近三年的财务报告已依照财政部 2003 年 4 月 14 日颁布的《企业会计准则—资产负债表日后事项》，对应付股利及未分配利润进行了追溯调整。为了方便比较，公司亦对 2001 及 2002 年度财务报告中的某些项目进行了重新分类。以下数据所引用的以公司合并数填列的经审计的 2001、2002 及 2003 年度财务报告已作出了上述调整。

资产负债表

单位：人民币元

	2004-6-30	2003-12-31	2002-12-31		2001-12-31	
			调整后	调整前	调整后	调整前
货币资金	1,842,486,287.36	968,784,720.92	1,187,405,566.30	1,187,405,566.30	805,381,417.19	805,381,417.19
应收账款	261,459,806.83	269,464,752.24	302,297,113.93	302,297,113.93	355,887,200.87	355,887,200.87
其它应收款	313,525,231.67	96,504,251.87	139,889,751.50	139,889,751.50	121,613,174.63	121,613,174.63
预付账款	348,356,260.79	203,589,856.93	128,417,736.00	128,417,736.00	70,017,428.20	70,017,428.20
存货	10,123,366,314.21	8,670,928,242.49	5,976,170,097.26	5,976,170,097.26	4,708,616,789.08	4,708,616,789.08
待摊费用	4,350,991.65	1,752,657.85	4,918,461.06	4,918,461.06	2,415,273.49	2,415,273.49
流动资产合计	12,893,544,892.51	10,211,024,482.30	7,739,098,726.05	7,739,098,726.05	6,063,931,283.46	6,063,931,283.46
长期投资	61,843,558.48	57,078,249.53	64,530,667.02	64,530,667.02	82,295,701.74	82,295,701.74
长期投资合计	61,843,558.48	57,078,249.53	64,530,667.02	64,530,667.02	82,295,701.74	82,295,701.74
其中：股权投资差额	-4,092,926.15	-4,428,267.95	-902,168.13	-902,168.13	3,597,018.39	3,597,018.39
固定资产原价	403,890,268.97	406,542,374.42	501,133,309.69	501,133,309.69	421,857,019.55	421,857,019.55
减：累计折旧	148,276,006.39	138,517,445.83	147,267,844.65	147,267,844.65	121,390,988.09	121,390,988.09
固定资产净值	255,614,262.58	268,024,928.59	353,865,465.04	353,865,465.04	300,466,031.46	300,466,031.46
减：固定资产减值准备	-	-	5,207,000.00	5,207,000.00	12,154,639.40	12,154,639.40
固定资产净额	255,614,262.58	268,024,928.59	348,658,465.04	348,658,465.04	288,311,392.06	288,311,392.06
在建工程					21,622,101.18	21,622,101.18
固定资产合计	255,614,262.58	268,024,928.59	348,658,465.04	348,658,465.04	309,933,493.24	309,933,493.24
长期待摊费用	17,827,263.74	24,912,435.28	63,534,450.19	63,534,450.19	26,751,152.38	26,751,152.38
无形及其它资产合计	17,827,263.74	24,912,435.28	63,534,450.19	63,534,450.19	26,751,152.38	26,751,152.38
资产总计	13,228,829,977.31	10,561,040,095.70	8,215,822,308.30	8,215,822,308.30	6,482,911,630.82	6,482,911,630.82

资产负债表(续)

单位:人民币元

	2004-6-30	2003-12-31	2002-12-31		2001-12-31	
			调整后	调整前	调整后	调整前
短期借款	3,239,000,000.00	1,680,000,000.00	460,000,000.00	460,000,000.00	1,353,000,000.00	1,353,000,000.00
应付票据	4,000,000.00	3,000,000.00	9,687,600.00	9,687,600.00	-	-
应付账款	1,752,902,685.04	2,100,180,916.65	1,621,948,607.72	847,428,186.25	1,025,250,151.12	489,986,266.81
预收账款	902,350,956.61	464,745,080.65	544,317,647.75	544,317,647.75	179,250,980.77	179,250,980.77
应付股利	-	-	-	126,194,942.60	-	126,194,388.20
应付福利费	17,603,272.62	17,345,416.25	18,080,509.61	18,080,509.61	14,770,962.33	14,770,962.33
应交税金	113,292,145.31	145,383,129.67	80,553,052.66	80,553,052.66	97,536,691.06	97,536,691.06
其它应付款	-506,063.29	1,839,236.17	2,167,314.20	2,167,314.20	2,101,963.37	2,101,963.37
其它应付款	214,025,688.47	193,111,654.68	187,890,030.39	187,890,030.39	221,808,408.52	221,808,408.52
预提费用	9,714,699.03	11,194,961.73	4,703,397.53	779,223,819.00	25,574,847.98	560,838,732.29
预计负债	14,338,343.68	18,513,132.37	24,523,671.90	24,523,671.90	-	-
一年内到期的长期负债	160,000,000.00	160,000,000.00	-	-	-	-
流动负债合计	6,426,721,727.47	4,795,313,528.21	2,953,871,831.76	3,080,066,774.36	2,919,294,005.15	3,045,488,393.35
长期借款	1,049,285,000.00	260,200,000.00	160,000,000.00	160,000,000.00	261,000,000.00	261,000,000.00
应付债券	-	713,294,528.50	1,512,341,727.75	1,512,341,727.75	-	-
其它长期负债	27,772,472.49	31,771,644.44	36,954,931.28	36,954,931.28	50,340,947.36	50,340,947.36
长期负债合计	1,077,057,472.49	1,005,266,172.94	1,709,296,659.03	1,709,296,659.03	311,340,947.36	311,340,947.36
负债合计	7,503,779,199.96	5,800,579,701.15	4,663,168,490.79	4,789,363,433.39	3,230,634,952.51	3,356,829,340.71
少数股东权益	85,422,804.25	59,101,290.73	45,689,831.60	45,689,831.60	1,992,329.96	1,992,329.96
股本	2,273,627,871.00	1,395,849,444.00	630,974,713.00	630,974,713.00	630,971,941.00	630,971,941.00
资本公积	1,431,150,859.63	1,458,336,399.89	1,435,442,203.51	1,435,442,203.51	1,435,412,604.36	1,435,412,604.36
盈余公积	1,600,719,275.98	1,600,719,275.98	1,302,470,413.97	1,302,470,413.97	1,053,896,585.83	1,053,896,585.83
其中:法定公益金	196,345,547.37	196,345,547.37	169,232,014.46	169,232,014.46	150,110,950.76	150,110,950.76
未分配利润	334,493,087.60	247,106,386.08	138,464,583.92	12,269,641.32	130,811,526.20	4,617,138.00
其中:现金股利	-	69,792,472.20	126,194,942.60	-	126,194,388.20	-
外币报表折算差额	-363,121.11	-652,402.13	-387,928.49	-387,928.49	-808,309.04	-808,309.04
股东权益合计	5,639,627,973.10	4,701,359,103.82	3,506,963,985.91	3,380,769,043.31	3,250,284,348.35	3,124,089,960.15
负债及股东权益总计	13,228,829,977.31	10,561,040,095.70	8,215,822,308.30	8,215,822,308.30	6,482,911,630.82	6,482,911,630.82

利润表

单位：人民币元

	2004 年 1-6 月	2003 年	2002 年度	2001 年度
一、主营业务收入	2,468,922,169.21	6,380,060,435.28	4,574,359,629.05	4,455,064,776.93
减：主营业务成本	1,563,681,210.44	4,639,877,677.85	3,472,885,808.98	3,434,439,752.26
主营业务税金及附加	138,581,111.79	349,180,276.14	215,534,742.77	179,511,205.51
二、主营业务利润	766,659,846.98	1,391,002,481.29	885,939,077.30	841,113,819.16
加：其它业务利润	3,610,634.13	4,612,198.18	16,725,998.62	-1,064,530.85
减：营业费用	115,227,861.89	210,754,591.18	126,595,070.85	273,634,648.34
管理费用	166,678,758.78	362,260,438.88	253,026,171.76	273,123,916.21
财务费用	9,651,875.24	-800,125.65	-5,524,494.33	-3,278,580.17
三、营业利润	478,711,985.20	823,399,775.06	528,568,327.64	296,569,303.93
加：投资收益	-6,752,941.21	-6,874,043.09	-5,802,876.82	198,305,490.51
营业外收入	3,325,712.52	20,461,228.60	7,735,366.39	18,476,084.14
减：营业外支出	2,621,381.94	6,620,215.38	10,489,685.15	11,498,662.75
四、利润总额	472,663,374.57	830,366,745.19	520,011,132.06	501,852,215.83
减：所得税	139,092,370.83	264,476,130.39	121,962,824.42	119,882,931.48
少数股东损益	18,821,513.52	23,619,956.63	15,627,033.58	8,222,066.62
五、净利润	314,749,490.22	542,270,658.17	382,421,274.06	373,747,217.73

现金流量表

单位:人民币元

	2004 年 1-6 月	2003 年度	2002 年度	2001 年度
销售商品、提供劳务收到的现金	2,953,431,925.69	6,407,518,317.80	4,944,714,626.45	4,307,539,209.12
收取的租金	7,525,529.53	8,728,244.63	15,235,509.87	12,221,583.73
收到的税费返还			39,682,714.11	31,964,413.82
收到的其它与经营活动有关的现金	87,839,967.10	33,311,319.35	27,353,200.76	39,802,465.24
现金流入小计	3,048,797,422.32	6,449,557,881.78	5,026,986,051.19	4,391,527,671.91
购买商品、接受劳务支付的现金	3,414,986,563.18	6,603,956,363.79	3,869,684,767.40	4,703,343,172.92
经营租赁所支付的现金	2,599,828.52	4,501,228.06	10,254,643.55	39,059,947.97
支付给职工以及为职工支付的现金	194,036,245.15	293,181,094.09	248,990,440.90	249,028,992.99
支付的各项税费	373,848,259.29	594,434,244.46	453,018,074.37	351,203,688.59
支付的其它与经营活动有关的现金	345,974,256.72	431,868,721.67	316,194,860.43	253,441,117.18
现金流出小计	4,331,445,152.86	7,927,941,652.07	4,898,142,786.65	5,596,076,919.65
经营活动产生的现金流量净额	(1,282,647,730.54)	(1,478,383,770.29)	128,843,264.54	(1,204,549,247.74)
收回投资所收到的现金	18,977,901.40	300,000.00		442,641,500.37
分得股利或利润所收到的现金	31,900.00	914,374.40	1,135,227.20	10,140,724.80
银行利息收入所收到的现金	8,562,566.80	9,028,049.42	10,821,820.55	7,499,270.37
处置固定资产、无形资产和其它长期资产而收回的现金净额	1,018,906.04	24,090,747.43	14,754,846.28	6,983,671.22
现金流入小计	28,591,274.24	34,333,171.25	26,711,894.03	467,265,166.76
购建固定资产、无形资产和其它长期资产所支付的现金	11,528,921.79	41,498,244.37	51,807,188.43	30,162,811.65
权益性投资所支付的现金	16,000,289.68		8,600,000.00	86,948,563.22
支付的其他与投资活动有关的现金	22,844,489.07			121,946,823.03
现金流出小计	50,373,700.54	41,498,244.37	60,407,188.43	239,058,197.90
投资活动产生的现金流量净额	(21,782,426.30)	(7,165,073.12)	(33,695,294.40)	228,206,968.86
吸收权益性投资所收到的现金	7,500,000.00	100,000.00	10,000,000.00	2,000,000.00
发行债券所收到的现金			1,500,000,000.00	
借款所收到的现金	3,343,897,440.21	3,102,200,000.00	2,663,000,000.00	3,162,000,000.00
收到的其他与筹资活动有关的现金				
现金流入小计	3,351,397,440.21	3,102,300,000.00	4,173,000,000.00	3,164,000,000.00
偿还债务所支付的现金	1,001,926,698.71	1,622,000,000.00	3,657,300,000.00	2,194,000,000.00
发生筹资费用所支付的现金	10,966,306.32	8,846,800.00	31,680,353.16	293,097.62
分配股利所支付的现金	75,787,595.70	135,379,994.00	126,194,388.20	113,342,901.24
偿还利息所支付现金	84,250,928.10	69,743,689.88	70,901,638.07	70,390,348.21
现金流出小计	1,172,931,528.83	1,835,970,483.88	3,886,076,379.43	2,378,026,347.07
筹资活动产生的现金流量净额	2,178,465,911.38	1,266,329,516.12	286,923,620.57	785,973,652.93
汇率变动对现金的影响	(334,188.10)	598,481.91	(47,441.60)	4,883.09
现金及现金等价物净增加额	873,701,566.44	(218,620,845.38)	382,024,149.11	(190,363,742.86)

现金流量表(续)

单位:人民币元

将净利润调节为经营活动的现金流量	2004年1-6月	2003年度	2002年度	2001年度
净利润	314,749,490.22	542,270,658.17	382,421,274.06	373,747,217.73
加:少数股东损益	18,821,513.52	23,619,956.63	15,627,033.58	8,222,066.63
计提的资产减值准备	3,292,533.77	40,108,673.10	7,461,279.93	35,208,428.44
固定资产折旧	17,788,142.71	58,249,889.43	40,041,482.10	49,987,860.91
长期待摊费用摊销	17,307,510.06	66,370,546.12	22,379,501.24	125,676,594.68
待摊费用增加	(2,598,333.80)	3,165,803.21	(2,503,187.57)	529,410.25
预提费用增加/(减少)	(1,480,262.70)	6,491,564.20	218,385,086.71	321,659,601.66
处置固定资产、无形资产和其它长期资产的净损失	(449,125.67)	(1,985,216.36)	608,040.31	(488,916.63)
财务费用	9,651,875.24	(800,125.65)	(5,524,494.33)	(3,278,580.17)
投资损失/(收益)	6,752,941.21	6,874,043.09	5,802,876.82	(198,305,490.51)
存货的(增加)	(1,449,981,106.85)	(2,664,456,556.71)	(1,237,389,805.30)	(1,300,034,617.25)
经营性应收项目的减少	(359,531,936.89)	1,215,537.60	(19,459,926.39)	(13,979,996.94)
经营性应付项目的增加/(减少)	143,029,028.64	440,491,456.88	700,994,103.38	(603,492,826.54)
经营活动产生的现金流量净额	(1,282,647,730.54)	(1,478,383,770.29)	128,843,264.54	(1,204,549,247.74)
现金及现金等价物净增加情况				
货币资金的期末余额	1,842,486,287.36	968,784,720.92	1,187,405,566.30	805,381,417.19
减:货币资金的期初余额	968,784,720.92	1,187,405,566.30	805,381,417.19	995,745,160.05
现金及现金等价物净增加额	873,701,566.44	(218,620,845.38)	382,024,149.11	(190,363,742.86)

二、上述财务报表的编制基准、合并报表范围及变化情况

本公司合并会计报表是按照《企业会计制度》和财政部颁布的《合并会计报表暂行规定》(财会字[1995]11号)编制的。对本公司持有有表决权资本总额 50%以上或虽不超过 50%但有实际控制权的子公司合并其会计报表。只有在本公司对子公司具有控制权期间,其经营成果才反映在合并利润表中。合并时所有重大内部交易,包括未实现利润,及余额均已抵销。少数股东应占的权益和损益作为独立项目记入合并会计报表内。

2004年6月30日,本公司所控制的境内外所有子公司情况及合并范围如下:

被投资单位全称	法定		拥有权益		经济性质		是否合并	
	注册地	代表人	注册资本	直接	间接	或类型		主营业务
1. 深圳市万科房地产有限公司	深圳市	徐洪舸	人民币 300,000,000.00	95%	5%	有限责任公司	房地产开发	是
2. 深圳市新万实业有限公司	深圳市	徐洪舸	人民币 1,000,000.00	-	100%	有限责任公司	房地产开发	是
3. 深圳万科置业有限公司	深圳市	徐洪舸	人民币 80,000,000.00	75%	25%	有限责任公司	房地产开发和经营	是
4. 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%	有限责任公司	物业管理、维修服务	是
5. 深圳市万科物业发展有限公司	深圳市	张 力	人民币 5,000,000.00	90%	10%	有限责任公司	物业管理、维修服务	是
6. 深圳万创建筑设计顾问公司	深圳市	徐洪舸	人民币 1,000,000.00	-	100%	有限责任公司	咨询服务	是
7. 深圳市联动电子商务有限公司	深圳市	王 石	人民币 10,000,000.00	90%	10%	有限责任公司	电子商务	是
8. 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%	有限责任公司	咨询服务	是
9. 深圳市万科影视有限公司	深圳市	郑凯南	人民币 8,000,000.00	95%	5%	有限责任公司	影视文化产品	是
0. 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%	有限责任公司	房地产开发和经营	是

1. 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%	有限责任公司	房地产开发	是
2. 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%	有限责任公司	房地产开发	是
3. 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%	有限责任公司	房地产开发	是
4. 上海万科房地产有限公司	上海市 丁长峰 人民币	30,000,000.00	95%	5%	有限责任公司	房地产开发、装潢	是
5. 上海万科城市花园发展有限公司	上海市 丁长峰 人民币	300,000,000.00	90%	10%	有限责任公司	房地产开发、装潢	是
6. 上海万科徐汇置业业有限公司	上海市 丁长峰 人民币	15,000,000.00	-	100%	有限责任公司	房地产开发、装潢	是
7. 上海万科闵行置业有限公司	上海市 丁长峰 人民币	15,000,000.00	-	100%	有限责任公司	房地产开发、装潢	是
8. 上海万科浦东置业有限公司	上海市 丁长峰 人民币	15,000,000.00	-	100%	有限责任公司	房地产开发、装潢	是
9. 上海万科宝山置业有限公司	上海市 丁长峰 人民币	50,000,000.00	-	100%	有限责任公司	房地产开发、装潢	是
10. 上海华欧房地产有限公司	上海市 鹿原 人民币	8,000,000.00	-	100%	有限责任公司	房地产开发、装潢	是
11. 上海万科中实房地产有限公司	上海市 丁长峰 人民币	20,000,000.00	-	50%	有限责任公司	房地产开发	是
12. 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%	有限责任公司	物业管理	是
13. 上海万科房产经纪有限公司	上海市 徐金明 人民币	1,000,000.00	-	100%	有限责任公司	房产中介业务	是
14. 南京万科置业有限公司	南京市 丁长峰 人民币	50,000,000.00	95%	5%	有限责任公司	房地产开发、装潢	是
15. 北京万科企业有限公司	北京市 刘爱明 人民币	100,000,000.00	80%	20%	有限责任公司	房地产开发	是
16. 北京海开万科房地产开发有限责任公司	北京市 吴有富 人民币	10,000,000.00	60%	40%	有限责任公司	房地产开发	是
17. 北京万科物业管理有限公司	北京市 谢炜 人民币	1,000,000.00	-	100%	有限责任公司	物业管理	是
18. 沈阳万科房地产开发有限公司	沈阳市 周卫军 人民币	100,000,000.00	95%	5%	有限责任公司	房地产开发	是
19. 沈阳万科城市花园开发有限公司	沈阳市 周卫军 人民币	12,000,000.00	-	100%	有限责任公司	房地产开发	是
20. 沈阳万科四季花城房地产开发有限公司	沈阳市 周卫军 人民币	10,000,000.00	-	100%	有限责任公司	房地产开发	是
21. 沈阳万科金色家园房地产开发有限公司	沈阳市 周卫军 人民币	10,000,000.00	-	100%	有限责任公司	房地产开发	是
22. 沈阳万科永达房地产开发有限公司	沈阳市 王自达 美元	12,100,000.00	-	100%	有限责任公司	房地产开发	是
23. 沈阳万科物业管理有限公司	沈阳市 周卫军 人民币	3,000,000.00	-	100%	有限责任公司	物业管理	是
24. 长春万科房地产开发有限公司	长春市 周卫军 人民币	50,000,000.00	95%	5%	有限责任公司	房地产开发	是
25. 长春万科物业管理有限公司	长春市 蔡菊如 人民币	500,000.00	-	100%	有限责任公司	物业管理	是
26. 大连万科房地产开发有限公司	大连市 周卫军 人民币	32,000,000.00	75%	25%	有限责任公司	房地产开发	是
27. 大连万科锦绣花城开发有限公司	大连市 周卫军 人民币	70,000,000.00	90%	10%	有限责任公司	房地产开发	是
28. 大连万科物业管理有限公司	大连市 周卫军 人民币	500,000.00	-	100%	有限责任公司	物业管理	是
29. 鞍山万科房地产开发有限公司*	鞍山市 周卫军 美元	5,172,700.00	35%	65%	有限责任公司	房地产开发和经营	是
30. 鞍山万科物业管理有限公司	鞍山市 周卫军 人民币	500,000.00	-	100%	有限责任公司	物业管理	是
31. 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%	有限责任公司	房地产开发	是
32. 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%	有限责任公司	物业管理	是
33. 成都万科房地产有限公司	成都市 周彤 人民币	80,000,000.00	90%	10%	有限责任公司	房地产开发	是
34. 成都万科物业管理有限公司	成都市 张海 人民币	3,000,000.00	-	100%	有限责任公司	物业管理	是
35. 天津万科房地产有限公司	天津市 刘爱明 人民币	108,010,000.00	74%	26%	有限责任公司	房地产开发、贸易	是
36. 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%	有限责任公司	房地产开发	是
37. 天津万科住宅发展有限公司	天津市 刘爱明 人民币	80,000,000.00	50%	50%	有限责任公司	房地产开发	是
38. 天津万科物业管理有限公司	天津市 刘爱明 人民币	10,000,000.00	-	100%	有限责任公司	房地产管理	是
39. 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%	-	有限责任公司	房地产开发经营	是
40. 江西万科益达物业管理有限公司	南昌市 丁健 人民币	1,000,000.00	-	50%	有限责任公司	物业管理	是
41. 无锡万科房地产有限公司	无锡市 丁长峰 人民币	300,000,000.00	80%	20%	有限责任公司	房地产开发经营	是
42. 昆山嘉华投资有限公司	昆山市 丁长峰 人民币	50,000,000.00	-	85%	有限责任公司	房地产开发经营	是
43. 永达中国投资有限公司	香港 王石 港币	10,000.00	100%	-	有限责任公司	投资	是
44. 万科影视有限公司	香港 王石 港币	50,000.00	-	100%	有限责任公司	投资	是

2004 年上半年相对于 2003 年合并范围发生变化的单位和原因如下：

A、本公司于本报告期内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，故该公司纳入本报告期合并报表。

B、本公司于本报告期内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，故该公司纳入本报告期合并报表。

C、本公司全资附属之上海万科城市花园发展有限公司于 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。故该公司纳入本报告期合并报表。

D、报告期内，公司为即将开发的中山项目进行了境外融资安排，与 Hypo Real Estate Bank International（简称“HI 公司”）签订了一揽子合作协议，股权设置主要包括：（1）新设 Bestgain Finance Limited，注册资本为 100 美元，本公司之全资附属子公司永达中国投资有限公司（简称“永达公司”）持股 35%；（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 Bestgain Finance Limited，转让后本公司间接持有万科中国 35% 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，转让后本集团直接及间接持有中山市万科房地产有限公司 48% 的股权。故万科中国投资有限公司及中山市万科房地产有限公司未纳入本报告期合并报表；（参见注释 2（i））

E、本公司于本报告期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。故该公司纳入本报告期合并报表。

2003 年 12 月 31 日, 本公司所控制的境内外所有子公司情况及合并范围如下:

被投资单位全称	注册地	法定 代表人	币种	注册资本	拥有权益		经济性质 或类型	主营业务	是否 合并
					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	100,000,000.00	95%	5%	有限责任公司	房地产开发	是
2. 深圳市新万实业有限公司	深圳市	徐洪舸	人民币	1,000,000.00	-	100%	有限责任公司	房地产开发	是
3. 深圳万科置业有限公司	深圳市	徐洪舸	人民币	80,000,000.00	75%	25%	有限责任公司	房地产开发和经营	是
4. 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%	有限责任公司	物业管理、维修服务	是
5. 深圳市万科物业发展有限公司	深圳市	张 力	人民币	5,000,000.00	90%	10%	有限责任公司	物业管理、维修服务	是
6. 深圳万创建筑设计顾问公司	深圳市	徐洪舸	人民币	1,000,000.00	-	100%	有限责任公司	咨询服务	是
7. 深圳市联动电子商务有限公司	深圳市	王 石	人民币	10,000,000.00	90%	10%	有限责任公司	电子商务	是
8. 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%	有限责任公司	咨询服务	是
9. 深圳市万科影视有限公司	深圳市	郑凯南	人民币	8,000,000.00	95%	5%	有限责任公司	影视文化产品	是
10. 佛山市万科房地产有限公司	佛山市	徐洪舸	人民币	50,000,000.00	20%	80%	有限责任公司	房地产开发和经营	是
11. 中山市万科房地产有限公司	中山市	徐洪舸	人民币	20,000,000.00	-	100%	有限责任公司	房地产开发	是
12. 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%	有限责任公司	房地产开发	是
13. 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%	有限责任公司	房地产开发	是
14. 上海万科房地产有限公司	上海市	丁长峰	人民币	30,000,000.00	95%	5%	有限责任公司	房地产开发、装潢	是
15. 上海万科城市花园发展有限公司	上海市	丁长峰	人民币	100,000,000.00	90%	10%	有限责任公司	房地产开发、装潢	是
16. 上海万科徐汇置业有限公司	上海市	丁长峰	人民币	15,000,000.00	-	100%	有限责任公司	房地产开发、装潢	是
17. 上海万科闵行置业有限公司	上海市	丁长峰	人民币	15,000,000.00	-	100%	有限责任公司	房地产开发、装潢	是
18. 上海万科浦东置业有限公司	上海市	丁长峰	人民币	15,000,000.00	-	100%	有限责任公司	房地产开发、装潢	是
19. 上海万科宝山置业有限公司	上海市	丁长峰	人民币	50,000,000.00	-	100%	有限责任公司	房地产开发、装潢	是
20. 上海华欧房地产有限公司	上海市	鹿 原	人民币	8,000,000.00	-	100%	有限责任公司	房地产开发、装潢	是
21. 上海万科中实房地产有限公司	上海市	丁长峰	人民币	20,000,000.00	-	50%	有限责任公司	房地产开发	是
22. 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%	有限责任公司	物业管理	是
23. 上海万科房产经纪有限公司	上海市	徐金明	人民币	1,000,000.00	-	100%	有限责任公司	房产中介业务	是
24. 南京万科置业有限公司	南京市	丁长峰	人民币	50,000,000.00	95%	5%	有限责任公司	房地产开发、装潢	是
25. 北京万科企业有限公司	北京市	刘爱明	人民币	100,000,000.00	80%	20%	有限责任公司	房地产开发	是
26. 北京海开万科房地产开发有限责任公司	北京市	吴有富	人民币	10,000,000.00	60%	40%	有限责任公司	房地产开发	是
27. 北京万科物业管理有限公司	北京市	谢 炜	人民币	1,000,000.00	-	100%	有限责任公司	物业管理	是
28. 沈阳万科房地产开发有限公司	沈阳市	周卫军	人民币	100,000,000.00	95%	5%	有限责任公司	房地产开发	是
29. 沈阳万科城市花园开发有限公司	沈阳市	周卫军	人民币	12,000,000.00	-	100%	有限责任公司	房地产开发	是
30. 沈阳万科四季花城房地产开发有限公司	沈阳市	周卫军	人民币	10,000,000.00	-	100%	有限责任公司	房地产开发	是
31. 沈阳万科金色家园房地产开发有限公司	沈阳市	周卫军	人民币	10,000,000.00	-	100%	有限责任公司	房地产开发	是
32. 沈阳万科物业管理有限公司	沈阳市	周卫军	人民币	3,000,000.00	-	100%	有限责任公司	物业管理	是
33. 长春万科房地产开发有限公司	长春市	周卫军	人民币	50,000,000.00	95%	5%	有限责任公司	房地产开发	是
34. 长春万科物业管理有限公司	长春市	蔡菊如	人民币	500,000.00	-	100%	有限责任公司	物业管理	是
35. 大连万科房地产开发有限公司	大连市	周卫军	人民币	32,000,000.00	75%	25%	有限责任公司	房地产开发	是
36. 大连万科锦绣花城开发有限公司	大连市	周卫军	人民币	10,000,000.00	90%	10%	有限责任公司	房地产开发	是
37. 大连万科物业管理有限公司	大连市	周卫军	人民币	500,000.00	-	100%	有限责任公司	物业管理	是
38. 鞍山万科房地产开发有限公司*	鞍山市	周卫军	美元	5,172,700.00	35%	65%	有限责任公司	房地产开发和经营	是
39. 鞍山万科物业管理有限公司	鞍山市	周卫军	人民币	500,000.00	-	100%	有限责任公司	物业管理	是
40. 武汉市万科房地产有限公司	武汉市	杨 海	人民币	50,000,000.00	95%	5%	有限责任公司	房地产开发	是
41. 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%	有限责任公司	物业管理	是
42. 成都万科房地产有限公司	成都市	周 彤	人民币	80,000,000.00	90%	10%	有限责任公司	房地产开发	是

43. 成都万科物业管理有限公司	成都市	周 彤	人民币	2,000,000.00	-	100%	有限责任公司	物业管理	是
44. 天津万科房地产有限公司	天津市	刘爱明	人民币	108,010,000.00	74%	26%	有限责任公司	房地产开发, 贸易	是
45. 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%	有限责任公司	房地产开发	是
46. 天津万科住宅发展有限公司	天津市	刘爱明	人民币	80,000,000.00	50%	50%	有限责任公司	房地产开发	是
47. 天津万科物业管理有限公司	天津市	刘爱明	人民币	10,000,000.00	-	100%	有限责任公司	房地产管理	是
48. 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%	-	有限责任公司	房地产开发经营	是
49. 江西万科益达物业管理有限公司	南昌市	丁 健	人民币	1,000,000.00	-	45%	有限责任公司	物业管理	是
50. 永达中国投资有限公司	香 港	王 石	港币	10,000.00	100%	-	有限责任公司	投资	是
51. 万科影视有限公司	香 港	王 石	港币	50,000.00	-	100%	有限责任公司	投资	是
52. 万科中国投资有限公司	香 港	王 石	港币	50,000.00	-	100%	有限责任公司	投资	是

*原名鞍山万山房地产开发有限公司，于本报告期内更名为鞍山万科房地产开发有限公司。

2003 年相对于 2002 年合并范围发生变化的单位和原因如下：

A、本公司于本报告期内新设佛山市万科房地产有限公司，注册资本人民币 5000 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 80% 的股权，本公司持有其 20% 的股权。该公司主要开发经营南海万科四季花城项目。

B、本公司于本报告期内新设中山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中山万科城市风景项目。

C、本公司于本报告期内新设广州市万科房地产有限公司，注册资本人民币 5000 万元，其中，本公司持有其 90% 的股权，本公司之子公司深圳万科置业有限公司持有其 10% 的股权。该公司主要开发经营广州市南湖项目（暂定名）。

D、本公司于本报告期内新设广州市万科置业有限公司，注册资本人民币 3000 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万科置业有限公司持有其 20% 的股权。该公司主要开发经营广州万科城市花园项目。

E、本公司于本报告期内新设大连万科锦绣花城开发有限公司，注册资本人民币 1,000 万元，其中，本公司持有其 90% 的股权，本公司之子公司大连万科房地产开发有限公司持有其 10% 的股权。该公司主要开发经营大连万科城市花园项目。

F、本公司于报告期内发起设立江西万科益达物业管理有限公司，注册资本人民币100万元，其中，本公司之子公司江西万科益达房地产发展有限公司持有其80%的股权，本公司之联营公司上海万科中实房地产有限公司持有其10%的股权，合作方江西益达投资发展有限公司持有其10%的股权，该公司经营范围为物业管理。由于本公司对其经营管理拥有控制权，故该公司纳入本报告期合并会计报表。

2002 年 12 月 31 日，本公司所控制的境内外所有子公司情况及合并范围如下：

被投资单位全称	注册地	法定 代表人	注册资本	拥有权益		经济性质 或类型	主营业务	是否 合并
				直接	间接			
1. 深圳市万科房地产有限公司	深圳市	莫 军	人民币 100,000,000.00	95%	5%	有限责任公司	房地产开发	是
2. 深圳市新万实业有限公司	深圳市	徐洪舸	人民币 1,000,000.00	-	100%	有限责任公司	房地产开发	是
3. 深圳万科置业有限公司	深圳市	徐洪舸	人民币 80,000,000.00	75%	25%	有限责任公司	房地产开发和经营	是
4. 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%	有限责任公司	物业管理、维修服务	是
5. 深圳市万科物业发展有限公司	深圳市	张 力	人民币 5,000,000.00	90%	10%	有限责任公司	物业管理、维修服务	是
6. 深圳万创建筑设计顾问公司	深圳市	徐洪舸	人民币 1,000,000.00	-	100%	有限责任公司	咨询服务	是
7. 深圳市联动电子商务有限公司	深圳市	王 石	人民币 10,000,000.00	90%	10%	有限责任公司	电子商务	是
8. 深圳市万科财务顾问有限公司	深圳市	阎东武	人民币 15,000,000.00	95%	5%	有限责任公司	咨询服务	是
9. 深圳市万科影视有限公司*	深圳市	郑凯南	人民币 8,000,000.00	95%	5%	有限责任公司	影视文化产品	是
10. 上海万科房地产有限公司	上海市	丁长峰	人民币 30,000,000.00	95%	5%	有限责任公司	房地产开发、装潢	是
11. 上海万科城市花园发展有限公司	上海市	丁长峰	人民币 100,000,000.00	90%	10%	有限责任公司	房地产开发、装潢	是
12. 上海万科徐汇置业有限公司	上海市	丁长峰	人民币 15,000,000.00	-	100%	有限责任公司	房地产开发、装潢	是
13. 上海万科闵行置业有限公司	上海市	丁长峰	人民币 15,000,000.00	-	100%	有限责任公司	房地产开发、装潢	是
14. 上海万科浦东置业有限公司	上海市	丁长峰	人民币 15,000,000.00	-	100%	有限责任公司	房地产开发、装潢	是
15. 上海万科宝山置业有限公司	上海市	丁长峰	人民币 50,000,000.00	-	100%	有限责任公司	房地产开发、装潢	是
16. 上海华欧房地产有限公司	上海市	鹿 原	人民币 8,000,000.00	-	100%	有限责任公司	房地产开发、装潢	是
17. 上海万科中实房地产有限公司	上海市	丁长峰	人民币 20,000,000.00	-	50%	有限责任公司	房地产开发	是
18. 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%	有限责任公司	物业管理	是
19. 上海万科房产经纪有限公司	上海市	徐金明	人民币 1,000,000.00	-	100%	有限责任公司	房产中介业务	是
20. 南京万科置业有限公司	南京市	丁长峰	人民币 50,000,000.00	95%	5%	有限责任公司	房地产开发、装潢	是
21. 北京万科企业有限公司	北京市	丁长峰	人民币 100,000,000.00	80%	20%	有限责任公司	房地产开发	是
22. 北京海开万科房地产开发有限责任公司*	北京市	吴有富	人民币 10,000,000.00	60%	40%	有限责任公司	房地产开发	是
23. 北京万科物业管理有限公司	北京市	谢 炜	人民币 1,000,000.00	-	100%	有限责任公司	物业管理	是
24. 沈阳万科房地产开发有限公司	沈阳市	周卫军	人民币 100,000,000.00	95%	5%	有限责任公司	房地产开发	是
25. 沈阳万科城市花园开发有限公司	沈阳市	周卫军	人民币 12,000,000.00	-	100%	有限责任公司	房地产开发	是
26. 沈阳万科四季花城房地产开发有限公司	沈阳市	周卫军	人民币 10,000,000.00	-	100%	有限责任公司	房地产开发	是
27. 沈阳万科金色家园房地产开发有限公司	沈阳市	周卫军	人民币 10,000,000.00	-	100%	有限责任公司	房地产开发	是
28. 沈阳万科物业管理有限公司	沈阳市	周卫军	人民币 3,000,000.00	-	100%	有限责任公司	物业管理	是
29. 长春万科房地产开发有限公司	长春市	周卫军	人民币 50,000,000.00	95%	5%	有限责任公司	房地产开发	是
30. 长春万科物业管理有限公司	长春市	蔡菊如	人民币 500,000.00	-	100%	有限责任公司	物业管理	是
31. 大连万科房地产开发有限公司	大连市	周卫军	人民币 32,000,000.00	75%	25%	有限责任公司	房地产开发	是

32. 大连万科物业管理有限公司	大连市	周卫军	人民币	500,000.00	-	100%	有限责任公司	物业管理	是
33. 鞍山万山房地产开发有限公司	鞍山市	周卫军	美元	5,172,700.00	35%	30%	有限责任公司	房地产开发经营	是
34. 鞍山万科物业管理有限公司	鞍山市	周卫军	人民币	500,000.00	-	42%	有限责任公司	物业管理	是
35. 武汉市万科房地产有限公司	武汉市	杨海	人民币	50,000,000.00	95%	5%	有限责任公司	房地产开发	是
36. 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%	有限责任公司	物业管理	是
37. 成都万科房地产有限公司	成都市	莫军	人民币	80,000,000.00	90%	10%	有限责任公司	房地产开发	是
38. 成都万科物业管理有限公司	成都市	周彤	人民币	2,000,000.00	-	100%	有限责任公司	物业管理	是
39. 天津万科房地产有限公司	天津市	丁长峰	人民币	108,010,000.00	74%	26%	有限责任公司	房地产开发, 贸易	是
40. 天津万科兴业发展有限公司	天津市	刘壮成	人民币	60,000,000.00	-	100%	有限责任公司	房地产开发	是
41. 天津万科住宅发展有限公司	天津市	刘壮成	人民币	80,000,000.00	50%	50%	有限责任公司	房地产开发	是
42. 天津万科物业管理有限公司	天津市	刘壮成	人民币	10,000,000.00	-	100%	有限责任公司	房地产管理	是
43. 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%	-	有限责任公司	房地产开发经营	是
44. 永达中国投资有限公司	香港	王石	港币	10,000.00	100%	-	有限责任公司	投资	是
45. 万科影视有限公司	香港	王石	港币	50,000.00	-	100%	有限责任公司	投资	是
46. 万科中国投资有限公司	香港	王石	港币	50,000.00	-	100%	有限责任公司	投资	是

*原名深圳市万科文化传播有限公司, 于本报告期内更名为深圳市万科影视有限公司。

*原名北京万科海天房地产开发有限责任公司, 于本报告期内更名为北京海开万科房地产开发有限责任公司。

2002 年相对于 2001 年合并范围发生变化的单位和原因如下:

A、本公司于本报告期内新设深圳市新万实业有限公司, 注册资本人民币 100 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, 本公司之子公司深圳市万科财务顾问有限公司持有其 10% 的股权。该公司的经营范围为房地产开发。

B、本公司于本报告期内新设沈阳万科四季花城房地产开发有限公司, 注册资本人民币 1,000 万元, 其中, 本公司之子公司沈阳万科房地产开发有限公司持有其 95% 的股权, 本公司之子公司沈阳万科物业管理有限公司持有其 5% 的股权。该公司主要开发经营沈阳万科四季花城项目。

C、本公司于本报告期内新设沈阳万科金色家园开发有限公司, 注册资本人民币 1,000 万元, 其中, 本公司之子公司沈阳万科房地产开发有限公司持有其 95% 的股权, 本公司之子公司沈阳万科物业管理有限公司持有其 5% 的股权。该公司主要开发经营沈阳万科金色家园项目。

D、本公司于本报告期内新设长春万科物业管理有限公司, 注册资本人民币 50 万元, 其中, 本公司之子公司长春万科房地产开发有限公司持有其 95% 的股

权，本公司之子公司沈阳万科物业管理有限公司持有其5%的股权。该公司的经营范围为物业管理。

E、本公司于本报告期内新设上海万科房地产经纪有限公司，注册资本人民币100万元，其中，本公司之子公司上海万科物业管理有限公司持有其90%的股权，本公司之子公司上海万科房地产有限公司持有其10%的股权。该公司的经营范围为房产中介业务。

F、本公司于本报告期内新设上海华欧房地产有限公司，注册资本人民币800万元，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60%的股权，本公司之子公司上海万科房地产有限公司持有其40%的股权。该公司主要开发经营上海金丰项目。

G、本公司于本报告期内发起设立上海万科中实房地产有限公司，注册资本人民币2,000万元，本公司之子公司上海万科城市花园发展有限公司持有其50%的股权。该公司主要经营范围为房地产开发。由于本公司对其经营管理拥有控制权，故该公司纳入本报告期合并会计报表。

H、本公司于2002年9月增持鞍山万山房地产开发有限公司股权，至本报告期末，本公司持有该公司股权由35%增至65%；鞍山万山房地产开发有限公司持有鞍山万科物业管理有限公司65%的股权，本公司对其经营管理拥有控制权，故上述两公司2002年10至12月的经营成果、现金流量及截至报告期末的资产负债表纳入本报告期合并会计报表。

I、江西万科益达房地产发展有限公司成立于2001年，注册资本2,000万元，本公司持有其50%的股权。由于报告期内本公司对其经营管理拥有控制权，故该公司纳入本报告期合并会计报表。

J、本报告期内，深圳市万科贸易有限公司已清算注销，故该公司未纳入本报告期合并会计报表。

K、本报告期内，北京万科文化传播有限责任公司已注销独立法人资格，变更为本公司之子公司深圳市万科影视有限公司的分公司，故该公司未纳入本报告期合并会计报表。

2001年12月31日，本公司所控制的境内外所有子公司情况及合并范围如下：

	法定		拥有权益	经济性质		是否

被投资单位全称	注册地	代表人		注册资本	直接	间接	或类型	主营业务	合并
深圳市万科贸易有限公司	深圳市	王文金	人民币	42,500,000.00	95%	5%	有限责任公司	商贸、进出口	是
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%	有限责任公司	咨询服务	是
深圳市万科文化传播有限公司	深圳市	郑凯南	人民币	8,000,000.00	95%	5%	有限责任公司	影视文化产品	是
北京万科文化传播有限责任公司	北京市	郑凯南	人民币	1,000,000.00	-	100%	有限责任公司	广告发布及咨询服务	是
深圳市万科房地产有限公司	深圳市	莫 军	人民币	100,000,000.00	95%	5%	有限责任公司	房地产开发	是
深圳市万科物业管理有限公司	深圳市	陈之平	人民币	6,000,000.00	95%	5%	有限责任公司	物业管理、维修服务	是
深圳市万科物业发展有限公司	深圳市	陈之平	人民币	5,000,000.00	90%	10%	有限责任公司	物业管理、维修服务	是
上海万科房地产有限公司	上海市	丁长峰	人民币	30,000,000.00	95%	5%	有限责任公司	房地产开发、装潢	是
上海万科城市花园发展有限公司	上海市	丁长峰	人民币	100,000,000.00	90%	10%	有限责任公司	房地产开发、装潢	是
1. 上海万科徐汇置业有限公司	上海市	丁长峰	人民币	15,000,000.00	-	100%	有限责任公司	房地产开发、装潢	是
2. 上海万科闵行置业有限公司	上海市	丁长峰	人民币	15,000,000.00	-	100%	有限责任公司	房地产开发、装潢	是
3. 上海万科浦东置业有限公司	上海市	丁长峰	人民币	15,000,000.00	-	100%	有限责任公司	房地产开发、装潢	是
4. 上海万科宝山置业有限公司	上海市	丁长峰	人民币	50,000,000.00	-	100%	有限责任公司	房地产开发、装潢	是
5. 上海万科物业管理有限公司	上海市	周俊庭	人民币	15,000,000.00	-	100%	有限责任公司	物业管理	是
6. 南京万科置业有限公司	南京市	丁长峰	人民币	50,000,000.00	95%	5%	有限责任公司	房地产开发、装潢	是
7. 北京万科企业有限公司	北京市	张 力	人民币	100,000,000.00	80%	20%	有限责任公司	房地产开发	是
8. 北京万科物业管理有限公司	北京市	黄会青	人民币	1,000,000.00	-	100%	有限责任公司	物业管理	是
9. 沈阳万科房地产开发有限公司*	沈阳市	周卫军	人民币	100,000,000.00	98%	2%	有限责任公司	房地产开发	是
10. 沈阳万科城市花园开发有限公司	沈阳市	周卫军	人民币	12,000,000.00	-	100%	有限责任公司	房地产开发	是
11. 长春万科房地产开发有限公司	长春市	周卫军	人民币	50,000,000.00	95%	5%	有限责任公司	房地产开发	是
12. 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%	有限责任公司	物业管理	是
13. 武汉市万科房地产有限公司*	武汉市	莫 军	人民币	50,000,000.00	95%	5%	有限责任公司	房地产开发	是
14. 深圳万科建筑设计顾问公司	深圳市	徐洪舸	人民币	1,000,000.00	-	100%	有限责任公司	咨询	是
15. 永达中国投资有限公司	香 港	王 石	港币	10,000.00	100%	-	有限责任公司	投资	是
16. 万科影视有限公司	香 港	王 石	港币	50,000.00	-	100%	有限责任公司	投资	是
17. 万科中国投资有限公司	香 港	王 石	港币	50,000.00	-	100%	有限责任公司	投资	是
18. 沈阳万科物业管理有限公司	沈阳市	周卫军	人民币	3,000,000.00	-	100%	有限责任公司	物业管理	是
19. 深圳万科置业有限公司*	深圳市	徐洪舸	人民币	80,000,000.00	75%	25%	有限责任公司	房地产开发和经营	是
20. 深圳市联动电子商务有限公司	深圳市	王 石	人民币	10,000,000.00	95%	5%	有限责任公司	电子商务	是
21. 成都万科房地产有限公司	成都市	莫 军	人民币	30,000,000.00	70%	30%	有限责任公司	房地产开发	是
22. 成都万科物业管理有限公司	成都市	周 彤	人民币	2,000,000.00	-	100%	有限责任公司	物业管理	是
23. 大连万科房地产开发有限公司	大连市	周卫军	人民币	32,000,000.00	75%	25%	有限责任公司	房地产开发	是
24. 大连万科物业管理有限公司	大连市	周卫军	人民币	500,000.00	-	100%	有限责任公司	物业管理	是
25. 天津万科物业管理有限公司	天津市	刘壮成	人民币	10,000,000.00	-	100%	有限责任公司	房地产管理	是
26. 天津万科兴业发展有限公司	天津市	刘壮成	人民币	60,000,000.00	-	100%	有限责任公司	房地产开发	是
27. 天津万科房地产有限公司*	天津市	丁长峰	人民币	108,010,000.00	74%	26%	有限责任公司	房地产开发、贸易	是
28. 天津万科住宅发展有限公司	天津市	刘壮成	人民币	80,000,000.00	50%	50%	有限责任公司	房地产开发	是
29. 北京万科海天房地产开发有限责任 公司	北京市	张 力	人民币	10,000,000.00	80%	-	有限责任公司	房地产开发	是
30. 万佳百货股份有限公司	深圳市	徐 刚	人民币	112,500,000.00	71%	1%	股份有限公司	商业零售	注

*原名沈阳万科房屋开发有限公司，于本报告期内更名为沈阳万科房地产开发有限公司。

*原名武汉万科经济发展有限公司，于本报告期内更名为武汉市万科物业管理有限公司。

*原名武汉万瑞房地产发展有限公司，于本报告期内更名为武汉市万科房地产有限公司。

*原名深圳海神置业有限公司，于本报告期内更名为深圳万科置业有限公司。

*原名天津万科兴业（集团）有限公司，于本报告期内更名为天津万科房地产有限公司

2001 年相对于 2000 年，报告期合并范围发生变化的单位和原因如下：

A、2001年2月19日，本公司将深圳万科精品制造有限公司之100%股权，以接近截止该公司2000年12月31日账面净资产为基础作价转让给广东旭丰贸易有限公司和香港宇宙兴业有限公司，故未纳入本报告期合并会计报表。

B、本公司于2001年5月28日新设上海万科闵行置业有限公司，注册资本人民币1,500万元，其中，本公司之子公司上海万科房地产有限公司持有其90%的股权，本公司之子公司上海万科城市花园发展有限公司持有其10%的股权。主要开发经营金丰城项目（暂定名），故该公司纳入本报告期合并会计报表。

C、本公司于2001年6月13日新设上海万科浦东置业有限公司，注册资本人民币1,500万元，其中，本公司之子公司上海万科房地产有限公司持有其90%的股权，本公司之子公司上海万科城市花园发展有限公司持有其10%的股权。主要开发经营浦东曹路镇项目（暂定名），故该公司纳入本报告期合并会计报表。

D、本公司于2001年4月27日新设南京万科置业有限公司，注册资本人民币5,000万元，其中，本公司持有其95%的股权，本公司之子公司深圳市万科财务顾问有限公司持有其5%的股权。主要开发经营南京万科金色家园项目，故该公司纳入本报告期合并会计报表。

E、本公司于2001年5月23日新设北京万科海天房地产开发有限责任公司，注册资本1,000万人民币元，其中，本公司之全资子公司北京万科企业有限公司持有其80%的股权。主要开发经营天秀项目（暂定名），故该公司纳入本报告期合并会计报表。

F、本公司于2001年4月16日新设长春万科房地产有限公司，注册资本人民币5,000万元，其中，本公司持有其95%的股权，本公司之子公司深圳市万科财务顾问有限公司持有其5%的股权。主要开发经营长春万科城市花园项目，故该公司纳入本报告期合并会计报表。

G、本公司于2001年2月20日新设深圳万科物业发展有限公司，注册资本人民币500万元，其中，本公司持有其90%的股权，本公司之子公司深圳市万科财

务顾问有限公司持有其10%的股权。主要经营以公共物业为主的经营性物业管理，故该公司纳入本报告期合并会计报表。

H、本公司于2001年5月29日增持深圳市联动电子商务有限公司股权，至本报告期末，本公司持有该公司股权由33%增至100%。故该公司纳入本报告期合并会计报表。

I、本公司于2001年7月5日新设上海万科宝山置业有限公司，注册资本人民币5,000万元，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90%的股权，本公司之子公司上海万科房地产有限公司持有其10%的股权。主要开发经营上海宝山万科新城项目（暂定名），故该公司纳入本报告期合并会计报表。

J、本公司根据第十二届董事会第五次会议决议，将直接和间接持有的深圳市万佳百货股份有限公司（“万佳公司”）72%的股权一次性转让给中国华润总公司及其100%持股的附属公司中润国内贸易有限公司，转让合同已于2001年8月24日签署，该事项已于2001年9月28日提交本公司2001年度第二次临时股东大会审议并获批准，截止本报告期末该转让已全部完成。本公司于本报告期末不再合并万佳公司及其附属子公司的资产负债表。本报告期的合并利润表及现金流量表仍将万佳及其附属公司1-8月份的经营纳入合并。上年对比数中仍包括万佳公司及其附属公司的数据，未对其做剔除调整。

三、公司最近三年及一期主要财务指标的计算公式和数据

以合并财务报表为基础，公司最近三年及一期的主要财务指标如下：

单位：元

科目	计算公式	2004年 中期	2003年	2002年		2001年	
				调整后*1	调整前	调整后*1	调整前
流动比率	流动资产/流动负债	2.01	2.13	2.62	2.51	2.08	1.99
速动比率	(流动资产-存货)/流动负债	0.43	0.32	0.60	0.57	0.46	0.45
资产负债率(以母公司报表为基础)	负债总额/资产总额	34.56%	34.28%	36.90%	39.17%	31.48%	34.14%
资产负债率(以合并报表为基础)	负债总额/资产总额	56.72%	54.92%	56.76%	58.29%	49.83%	51.78%
应收帐款周转率	销售净额/平均应收帐款净额	18.60	22.32	13.90	13.90	11.91	11.91
存货周转率	产品销售成本/平均存货成本	0.17	0.63	0.65	0.65	0.84	0.84
净资产收益率	净利润/权益	5.58%	11.53%	10.90%	11.31%	11.50%	11.96%
每股净利润*2	净利润/股本	0.14	0.39	0.61	0.61	0.59	0.59

每股经营活动的现金流量净额	经营活动产生的现金流量/股本	-0.56	-1.06	0.20	0.20	-1.91	-1.91
每股净现金流量	现金流量净额/股本	0.38	-0.16	0.61	0.61	-0.30	-0.30

注：1、根据财政部于 2003 年 4 月 14 日颁布的《企业会计准则 - 资产负债表日后事项》，对资产负债表日至财务报告批准报出日之间由董事会所制定利润分配方案中分配的现金股利进行了追溯调整。

2、2003 年每股收益以 1:10 送红股及 4:10 转增股本后追溯调整为 0.26 元/股；2002 年每股收益以 1:10 送红股、4:10 转增股本及 10:10 转增股本后追溯调整为 0.20 元/股；2001 年每股收益则追溯调整为 0.20 元/股。

四、公司最近一个报告期利润的形成情况

1、利润形成情况

2003 年，公司实现主营业务收入 63.80 亿元、净利润 5.42 亿元，分别较上年增长 39.47% 和 41.8%，业绩主要来源于房地产开发业务。营业收入构成为：房地产开发占 97.48%，物业管理及其他占 2.52%。03 年公司的非经常性损益为 1506.85 万。年内结算楼宇面积 136.4 万平米，结算收入 62.2 亿元，分别较 2002 年增长 21.8% 和 40.6%。公司盈利主要来源于上海、深圳、南京、武汉、成都、沈阳、南昌、长春、北京和天津 10 个城市的 18 个楼盘。

2004 年上半年，公司实现主营业务收入 24.69 亿元、净利润 3.15 亿元，分别较上年同期增长 12.7% 和 52.2%，业绩主要来源于房地产开发业务。营业收入构成为：房地产开发占 96.27%，物业管理及其他占 3.73%。04 年上半年公司的非经常性损益为 -396.36 万。年内结算楼宇面积 41.6 万平米，较上年同期下调 2.96%，但由于房地产项目均价升高，楼宇结算收入达到 23.8 亿元，较去年同期增长 11.75%。公司盈利主要来源于上海、深圳、南京、武汉、成都、沈阳、南昌、长春、北京和天津 10 个城市的 16 个楼盘。

2、公司 2004 年上半年毛利率大幅提升的原因

公司 2004 年上半年毛利率大幅度增长的主要原因是因为上半年结算的项目销售毛利率较高，使公司的整体获利能力较去年同期有较大提高。

(1)、公司上半年结算的项目中销售毛利率高的楼盘比重大

公司 2004 年上半年销售的上海蓝山小城项目、兰乔圣菲项目、上海四季花城、深圳金域蓝湾、南京金色家园、南昌四季花城和武汉四季花城等 7 个项目的平均毛利率为 40.3%，结算收入 119,824 万元，占公司总结算收入的 48.5%，

项目利润占公司总项目利润的 63%，提高了公司的整体销售毛利率 8 个百分点。

(2)、各地销售价格增长

2004 年上半年上海、南京、天津、成都等城市保持的旺盛市场需求和价格增长拉高了公司整体毛利水平。其中天津水晶城销售单价比去年提高了 414 元/平米，南京金色家园项目比去年提高了 976 元/平米。

(3)、公司控股的武汉、南昌等公司进入成熟期，获利能力提升，结算量增加。

五、公司最近一期末财务报表中的主要资产情况

(一) 主要无形资产情况

截止 2003 年 12 月 31 日，公司的无形资产及其它资产总额为 2491.24 万。其中：可转债筹资费用 1021.01 万，集合信托管理费及担保费 1167.68 万，其他递延支出 302.55 万。

截止 2004 年 6 月 30 日，公司的无形资产及其它资产总额为 1782.73 万。其中：集合信托管理费及担保费 1611.58 万，其他递延支出 171.15 万。

(二) 主要固定资产情况

2003 年 12 月 31 日，本公司的固定资产的类别、原价、累计折旧、净额列示如下：

	房屋及建筑物 *1	装修费*2	机器设备	运输工具	电子设备	其它设备	合计
	人民币	人民币	人民币	人民币	人民币	人民币	人民币
成本:							
期初余额	372,558,837.38		9,010,920.24	45,831,900.88	65,132,541.02	8,599,110.17	501,133,309.69
本期增加	5,000,466.38	36,897,027.75	386,925.46	8,315,871.12	10,864,497.55	807,461.28	62,272,249.54
本期减少	139,562,140.65		2,555,699.82	6,848,217.16	6,618,307.82	1,278,819.36	156,863,184.81
期末余额	237,997,163.11	36,897,027.75	6,842,145.88	47,299,554.84	69,378,730.75	8,127,752.09	406,542,374.42
累计折旧:							
期初余额	72,809,886.35		5,331,065.94	29,675,737.36	34,060,865.60	5,390,289.40	147,267,844.65
本期计提折旧	20,722,254.88	19,559,668.31	817,759.60	5,460,361.54	10,489,809.41	1,200,035.65	58,249,889.43
折旧冲销	51,445,817.22		2,476,439.55	6,496,773.67	5,390,647.09	1,190,610.72	67,000,288.25
期末余额	42,086,324.01	19,559,668.31	3,672,385.99	28,639,325.23	39,160,027.92	5,399,714.37	138,517,445.83
固定资产减值准备:							
期初余额	5,207,000.00						5,207,000.00
本期冲销	5,207,000.00						5,207,000.00
期末余额							

净额:								
期末余额	195,910,839.10	17,337,359.44	3,169,759.89	18,660,229.61	30,218,702.83	2,728,037.72	268,024,928.59	
期初余额	294,541,951.03		3,679,854.30	16,156,163.52	31,071,675.42	3,208,820.77	348,658,465.04	

*1 本期减少中包括净值为 4,605 万元的学校、会所等经营性配套设施的核销。本年度公司根据整体经营需要决定将该等资产转作为非盈利性的公共服务性配套设施,将其净值在项目配套设施费中列支。

*2 根据财政部 2003 年 4 月 7 日发布的《关于执行 企业会计制度 和相关会计准则有关问题解答(二)》(财会[2003]10 号)的相关规定,本公司将原记入长期待摊费用的租入固定资产改良支出及固定资产装修费用转入固定资产。

2004 年 6 月 30 日,本公司的固定资产的类别、原价、累计折旧、净额列示如下:

	房屋及建筑物 人民币	装修费 人民币	机器设备 人民币	运输工具 人民币	电子设备 人民币	其它设备 人民币	合计 人民币
成本:							
期初余额	237,997,163.11	36,897,027.75	6,842,145.88	47,299,554.84	69,378,730.75	8,127,752.03	406,542,374.42
本期增加	167,092.77	1,961,342.32	180,800.00	3,735,198.00	7,218,227.28	517,022.44	13,779,682.81
本期减少	3,759,679.75	6,797,230.25	803,071.18	2,187,301.93	2,288,766.25	595,738.90	16,431,788.26
期末余额	234,404,576.13	32,061,139.82	6,219,874.70	48,847,450.91	74,308,191.78	3,049,035.63	403,890,268.97
累计折旧:							
期初余额	42,086,324.01	19,559,668.31	3,672,385.99	28,639,325.23	39,160,027.92	5,399,714.37	138,517,445.83
本期计提折旧	5,982,498.26	2,861,798.67	320,078.67	3,104,461.67	5,141,908.79	377,396.65	17,788,142.71
折旧冲销	187,500.08	4,345,959.49	436,554.78	1,095,220.28	1,671,762.49	292,585.03	8,029,582.15
期末余额	47,881,322.19	18,075,507.49	3,555,909.88	30,648,566.62	42,630,174.22	5,484,525.99	148,276,006.39
固定资产减值准备:							
期初余额							
本期冲销							
期末余额							
净额:							
期末余额	186,523,253.94	13,985,632.33	2,663,964.82	18,198,884.29	31,678,017.56	2,564,509.64	255,614,262.58
期初余额	195,910,839.10	17,337,359.44	3,169,759.89	18,660,229.61	30,218,702.83	2,728,037.72	268,024,928.59

本公司固定资产按年限平均法计提折旧,即固定资产原值减去预计残值后除以预计使用年限。预计残值率为 4%。已计提减值准备的固定资产计提折旧时,按照固定资产原值减去累计折旧和已计提减值准备的账面净额以及尚可使用年限重新计算确定折旧率,未计提固定资产减值准备前已计提的累计折旧不作调整。

类别	使用年限	年折旧率	预计残值率
房屋及建筑物	12.5-25	3.84%-7.68%	4%
装修费*	5	20.00%	0%
机器设备	10	9.60%	4%
运输工具	5	19.20%	4%
电子设备	5	19.20%	4%
其它设备	5	19.20%	4%

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

(三) 对外投资情况

1、2003 年 12 月 31 日,公司的对外投资列示如下:

长期投资列示如下:

	2002-12-31	本期增加	本期减少	2003-12-31
	人民币	人民币	人民币	人民币
长期投资	69,590,667.02	143,600.00	7,596,017.49	62,138,249.53
其中:股票投资	49,271,347.00	143,600.00	-	49,414,947.00
对联营公司投资	9,213,085.24	-	4,069,917.67	5,143,167.57
其它股权投资	10,600,000.00	-	-	10,600,000.00
股权投资差额	(902,168.13)	-	3,526,099.82	(4,428,267.95)
其它投资	1,408,402.91	-	-	1,408,402.91
减:长期投资减值准备	5,060,000.00	-	-	5,060,000.00
长期投资净额	64,530,667.02	143,600.00	7,596,017.49	57,078,249.53

其中:

(1) 股票投资

被投资公司名称	股份类别	股权比例	股数	期末金额	减值准备	备注	期末市价
				人民币	人民币		人民币
中国新技术创业投资公司	法人股	2.43%	506,000	5,060,000.00	5,060,000.00	未上市	
天津天文化工集团股份有限公司	法人股	0.37%	440,000	920,000.00	-	未上市	
武汉万鸿集团股份有限公司	法人股	2.21%	4,593,600	5,440,000.00	-	上市	20,161,310.40
天津万华股份有限公司	法人股	1.78%	1,320,000	3,700,000.00	-	未上市	
长春欧亚股份有限公司	法人股	1.55%	2,200,000	5,070,000.00	-	上市	13,398,000.00
长春百货大楼(集团)股份有限公司	法人股	1.00%	1,820,000	2,990,000.00	-	上市	8,426,600.00
大连北大科技(集团)股份有限公司	法人股	2.07%	5,903,750	7,307,500.00	-	上市	19,423,337.50
上海华东电脑股份有限公司	法人股	1.89%	3,240,000	3,000,000.00	-	上市	17,463,600.00
上海邮电通讯设备股份有限公司	法人股	1.40%	4,299,360	8,841,200.00	-	上市	38,909,208.00
深圳发展银行股份有限公司	法人股	0.10%	2,016,000	5,836,647.00	-	上市	17,156,160.00
天津中新药业集团股份有限公司	法人股	0.04%	100,000	306,000.00	-	上市	800,000.00
天津海运股份有限公司	法人股	0.04%	210,000	143,600.00	-	上市	869,400.00
廊坊京津发展股份有限公司	法人股	0.23%	200,000	800,000.00	-	未上市	
合计				49,414,947.00	5,060,000.00		

(2) 对联营公司投资

被投资	投资	投资金额			占被投资	
		初始投资额	本期权益调整	累计权益调整		
项目名称	期限	人民币	人民币	人民币	人民币	项目比例
上海万盛地产有限公司	70年	2,949,847.19	(19,166.05)	1,610,712.82	4,560,560.01	50%
北海万达房地产开发有限公司	30年	8,000,000.00	(4,050,751.62)	(7,417,392.44)	582,607.56	40%
		10,949,847.19	(4,069,917.67)	(5,806,679.62)	5,143,167.57	

(3) 其它股权投资

被投资	投资	投资金额		占被投资
		初始投资额	期末余额	
项目名称	期限			项目比例

		人民币	人民币	
沈阳万方实业有限公司	50年	2,000,000.00	2,000,000.00	6.67%
上海联盟投资管理有限公司	15年	8,600,000.00	8,600,000.00	8.60%
		10,600,000.00	10,600,000.00	

(4) 股权投资差额

被投资	摊销	投资金额			
		初始金额	本期摊销	累计摊销	期末余额
项目名称	期限	人民币	人民币	人民币	人民币
深圳万科置业有限公司	5年	19,271,878.97	(4,196,783.42)	(19,271,878.97)	-
大连万科房地产开发有限公司	10年	(3,244,452.41)	314,445.24	1,493,614.89	(1,750,837.52)
成都万科房地产有限公司	5年	479,706.05	(108,000.00)	(371,706.05)	108,000.00
天津万科房地产有限公司	10年	(4,642,383.87)	464,238.36	1,856,953.44	(2,785,430.43)
		11,864,748.74	(3,526,099.82)	(16,293,016.69)	(4,428,267.95)

以上股权投资差额均由收购股权产生。

(5) 其它投资

被投资	投资金额	
	初始投资额	期末余额
项目名称	人民币	人民币
观澜高尔夫会员证	1,408,402.91	1,408,402.91

(6) 长期投资减值准备

根据中国人民银行银发[1998]274号文,中国新技术创业投资公司已关闭清算,本公司已于一九九八年度按投资额全额计提减值准备,总计人民币5,060,000.00元。

2、2004年6月30日,公司的对外投资列示如下:

长期投资列示如下:

	2003-12-31	本期增加	本期减少	2004-06-30
	人民币	人民币	人民币	人民币
长期投资	62,138,249.53	19,510,261.59	14,744,952.64	66,903,558.48
其中:股票投资	49,414,947.00		12,747,500.00	36,667,447.00
对联营公司投资	5,143,167.57	19,510,261.59	2,332,794.44	22,320,634.72
其它股权投资	10,600,000.00	-	-	10,600,000.00
股权投资差额	(4,428,267.95)	-	(335,341.80)	(4,092,926.15)
其它投资	1,408,402.91	-	-	1,408,402.91
减:长期投资减值准备	5,060,000.00	-	-	5,060,000.00
长期投资净额	57,078,249.53	19,510,261.59	14,744,952.64	61,843,558.48

其中:

(2) 股票投资

被投资公司名称	股份类别	股权比例	股数	期末金额	减值准备	备注	期末市价
				人民币	人民币		人民币
中国新技术创业投资公司	法人股	2.43%	506,000	5,060,000.00	5,060,000.00	未上市	
天津天女化工集团股份有限公司	法人股	0.37%	440,000	920,000.00	-	未上市	

天津万华股份有限公司	法人股	1.78%	1,320,000	3,700,000.00	-	未上市
长春欧亚股份有限公司	法人股	1.55%	2,200,000	5,070,000.00	-	上市
长春百货大楼(集团)股份有限公司	法人股	1.00%	1,820,000	2,990,000.00	-	上市
上海华东电脑股份有限公司	法人股	1.89%	3,240,000	3,000,000.00	-	上市
上海邮电通讯设备股份有限公司	法人股	1.40%	4,299,360	8,841,200.00	-	上市
深圳发展银行股份有限公司	法人股	0.10%	2,016,000	5,836,647.00	-	上市
天津中新药业集团股份有限公司	法人股	0.04%	100,000	306,000.00	-	上市
天津海运股份有限公司	法人股	0.04%	210,000	143,600.00	-	上市
廊坊京津发展股份有限公司	法人股	0.23%	200,000	800,000.00	-	未上市
合计				36,667,447.00	5,060,000.00	

(2) 对联营公司投资

被投资 项目名称	投资 期限	投资金额			占被投资 项目比例	
		初始投资额	本期权益调整	期末余额		
		人民币	人民币	人民币	人民币	
上海万盛地产有限公司	70年	2,949,847.19	(322.84)	1,610,389.98	4,560,237.17	50%
北海万达房地产开发有限公司	30年	8,000,000.00	(269,173.68)	(7,686,566.12)	313,433.88	40%
Bestgain Finance Limited		289.45	(1,141,529.30)	(1,141,529.30)	(1,141,239.85)	35%
中山市万科房地产有限公司*	12年	20,000,000.00	(921,768.62)	(1,411,796.48)	18,588,203.52	48%
		30,950,136.64	(2,332,794.44)	(8,629,501.92)	22,320,634.72	

*本集团对中山市万科房地产有限公司直接持股20%，通过Bestgain Finance Limited对其间接持股20%，因此，对中山市万科房地产有限公司的权益调整仅包括本集团直接持有的20%权益比例，另28%的权益份额包括在对Bestgain Finance Limited的权益调整中。

(3) 其它股权投资

被投资 项目名称	投资 期限	投资金额		占被投资 项目比例
		初始投资额	期末余额	
		人民币	人民币	
沈阳万方实业有限公司	50年	2,000,000.00	2,000,000.00	6.67%
上海联盟投资管理有限公司	15年	8,600,000.00	8,600,000.00	8.60%
		10,600,000.00	10,600,000.00	

(4) 股权投资差额

被投资 项目名称	摊销 期限	投资金额			
		初始金额	本期摊销	累计摊销	期末余额
		人民币	人民币	人民币	人民币
大连万科房地产开发有限公司	10年	(3,244,452.41)	157,222.62	1,650,837.51	(1,593,614.90)
成都万科房地产有限公司	5年	479,706.05	(54,000.00)	(425,706.05)	54,000.00
天津万科房地产有限公司	10年	(4,642,383.87)	232,119.18	2,089,072.62	(2,553,311.25)
		(7,407,130.23)	335,341.80	3,314,204.08	(4,092,926.15)

以上股权投资差额均由收购股权产生。

(5) 其它投资

被投资 项目名称	投资金额	
	初始投资额	期末余额
	人民币	人民币
观澜高尔夫会员证	1,408,402.91	1,408,402.91

(6) 长期投资减值准备

根据中国人民银行银发[1998]274号文,中国新技术创业投资公司已关闭清算,本公司已于一九九八年度按投资额全额计提减值准备,总计人民币5,060,000.00元。

本公司对被投资企业具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资采用权益法核算,即最初以初始成本计量,以后根据应享有的被投资企业所有者权益的份额进行调整。投资初始成本与享有被投资企业所有者权益份额之差额作为股权投资差额,分别情况进行会计处理:

初始成本超过享有被投资企业所有者权益份额之差额的,在 5 年内按直线法摊销。当期摊销金额计入投资损益。

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

2003 年 12 月 31 日,公司权益法核算的联营公司的有关情况如下:

公司名称	注册地	法人代表	注册资本	实际投资额	持股比例	主营业务
上海万盛房地产有限公司	上海	王石	美元 1,000,000.00	美元 500,000.00	50%	物业管理
北海万达房地产有限公司	北海	王文金	人民币 20,000,000.00	人民币 8,000,000.00	40%	房地产开发经营

2004 年 6 月 30 日,公司权益法核算的联营公司的有关情况如下:

公司名称	注册地	法人代表	注册资本	本集团实际投资额	持股比例	主营业务
上海万盛房地产有限公司	上海	王石	美元 1,000,000.00	美元 500,000.00	50%	物业管理
北海万达房地产有限公司	北海	王文金	人民币 20,000,000.00	人民币 8,000,000.00	40%	房地产开发经营
Bestgain Finance Limited*	香港	刘元生	美元 100.00	美元 35.00	35%	投资
万科中国投资有限公司	香港	刘元生	港币 50,000.00	港币 -	35%	投资
中山市万科房地产有限公司	中山	刘元生	美元 12,000,000.00	美元 2,400,000.00	48%	房地产开发经营

本公司对被投资企业无控制、无共同控制且无重大影响的长期股权投资采用成本法核算。投资收益在被投资企业宣布现金股利或利润分配时确认。

本公司对被投资企业无控制、无共同控制且无重大影响的长期股权投资采用成本法核算。投资收益在被投资企业宣布现金股利或利润分配时确认。

(四) 有形资产情况

截止 2003 年 12 月 31 日,公司总资产为 105.61 亿,待摊费用和长期待摊费用分别为 0.02 亿和 0.25 亿,有形资产净值 105.34 亿。

截止 2004 年 6 月 30 日,公司总资产为 132.29 亿,待摊费用和长期待摊费用分别为 0.04 亿和 0.18 亿,有形资产净值 132.07 亿。

(五) 公司报告期各会计期末的股东权益情况

单位:元

	2004 年中期末	2003 年度期末	2002 年度期末		2001 年度期末	
			调整后	调整前	调整后	调整前
股本	2,273,627,871.00	1,395,849,444.00	630,974,713.00	630,974,713.00	630,971,941.00	630,971,941.00
资本公积	1,431,150,859.63	1,458,336,399.89	1,435,442,203.51	1,435,442,203.51	1,435,412,604.36	1,435,412,604.36

盈余公积	1,600,719,275.98	1,600,719,275.98	1,302,470,413.97	1,302,470,413.97	1,053,896,585.83	1,053,896,585.83
其中：法定公益金	196,345,547.37	196,345,547.37	169,232,014.46	169,232,014.46	150,110,950.76	150,110,950.76
未分配利润	334,493,087.60	247,106,386.08	138,464,583.92	12,269,641.32	130,811,526.20	4,617,138.00
外币报表折算差额	-363,121.11	-652,402.13	-387,928.49	-387,928.49	-808,309.04	-808,309.04
股东权益合计	5,639,627,973.10	4,701,359,103.82	3,506,963,985.91	3,380,769,043.31	3,250,284,348.35	3,124,089,960.15

(六) 公司经营活动、投资活动、筹资活动产生的现金流量的基本情况及不涉及现金收支的重大投资和筹资活动及其影响

2003 年，公司经营活动产生的现金净流量为-147,838 万元；投资活动产生的现金净流量为-717 万元；筹资活动产生的现金净流量为 126,633 万元。经营活动的现金流量反映为净流出 147,838 万元，主要原因是今年支付地价款较多，总共支付各项目土地储备的地价 33.5 亿。

2004 年上半年度，公司经营活动产生的现金净流量为-128,265 万元；投资活动产生的现金净流量为-2,178 万元；筹资活动产生的现金净流量为 217,847 万元。经营活动的现金流量反映为净流出 128,265 万元，主要原因依然是今年上半年度支付地价款较多，总共支付各项目土地储备的地价 17 亿。

本公司没有不涉及现金收支的重大投资和筹资活动。

六、公司最近一期财务报表附注中的期后事项、重大关联交易、或有事项及其他重要事项

公司 2003 年年度财务报告附注中没有期后事项及其他重要事项，附注中的重大关联交易或有事项如下：

(一) 公司 2003 年财务报表附注中的相关事项

公司 2003 年年度财务报告附注中没有期后事项及其他重要事项，附注中的重大关联交易或有事项如下：

1、重大关联交易

2003 年，本公司之子公司深圳万科房地产有限公司将拥有的位于深圳市福中路福景大厦部分房产的产权、租赁使用权转让予华润万佳，该协议于 2003 年 10 月 27 日经股东大会批准正式生效。截至 2003 年 12 月 31 日，产权已完成变更，公司已收到全部转让款人民币 96,495,825 元。

该关联交易的详细情况请参见本募集说明书第十一章“同业竞争与关联交易”第三部分“关联方交易事项及对公司的影响”中的有关内容。

2、或有事项

(1) 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，截止 2003 年 12 月 31 日，提供的累计担保余额约为人民币 46.6 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 24.8 亿元，承担全程担保额为人民币 21.8 亿元。

(2) 本公司 2001、2002 年度年报中持续披露的新加坡籍居民陈孟哲、陈金凤诉天津万科兴业（集团）有限公司、天津万科兴业发展有限公司、天津万兴物业管理有限公司一案，天津市高级人民法院已于 2003 年 9 月 4 日对最高人民法院发回重审的该案作出判决。原告不服判决结果，又向最高人民法院提出上诉。目前，该案仍在审理中。根据稳健原则，天津公司已累计计提本金及利息损失准备 1,635 万元。

(3) 本公司 2002 年半年度报告中披露的天津市和平建工集团有限公司诉天津万科房地产有限公司欠其工程款人民币 2,972 万元一案，目前仍在审理过程中。

(二) 公司 2004 年中期财务报表附注中的相关事项

公司 2004 年上半年财务报告附注中没有重大关联交易、期后事项及其他重要事项，附注中的或有事项如下：

(1) 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 46.12 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，本集团承担阶段性担保额为人民币 23.63 亿元，承担全程担保额为人民币 22.49 亿元。

(2) 本公司 2001-2003 年度报告中持续披露的新加坡籍居民陈孟哲、陈金凤诉天津万科兴业（集团）有限公司、天津万科兴业发展有限公司、天津万兴物业管理有限公司一案，由合议庭主持于 6 月 7 日在天津市最高人民法院进行了最后一轮的调解工作，并当场达成了调解协议。调解协议的主要内容为：(1) 由万科方向陈孟哲、陈金凤支付 370 万美元，调解结案；(2) 上述款项在调解书生效后 3 个月内按下述期限清偿完毕：2004 年 6 月 25 日前付 1800 万元人民币；2004 年 7 月 25 日前付 600 万元人民币；余款在 2004 年 8 月 25 日前付清；(3) 上述款项人民币总额应保证可以购买到 370 万美元，汇率以最后一期款项给付日当日中国人民银行公布的美元与人民币的外汇兑换牌价为准；(4) 一、二审受理费计人民币 506952 元，万科承担 40 万元，其余由陈孟哲、陈金凤方承担。6 月 7 日当天天津市最高人民法院出具了（2003）民一终字第 78 号民事调解书，双方当场签收，现已生效实施。天津公司已在“财务费用”中预提了全部利息损失准备。

(3) 本公司 2002 年半年度报告中披露的天津市和平建工集团有限公司诉天津万科房地产有限公司欠其工程款人民币 29,719,204 元一案，目前仍在审理过程中。

七、公司最近一期资产负债表截止日的主要债项情况

（一）公司主要对外债项

截止 2003 年 12 月 31 日公司的主要债项为：

- 1、银行短期借款人民币 16.8 亿，期限 6-12 个月，年利率 5.04%；
- 2、银行一年内到期长期借款人民币 1.6 亿，期限 2001 年 5 月-2004 年 11 月，年利率为 5.022%，集合信托 2.602 亿，期限 2003 年 12 月-2005 年 12 月，年利率为 4.5%；
- 3、公司于 2002 年 6 月发行可转换公司债券 15 亿元，期限 5 年，年利率为 1.5%，截止 2003 年 12 月 31 日，已累计转股 79,254.2 万元，剩余债券面值及所附利息合计 71,329.5 万元。

截止 2004 年 6 月 30 日公司的主要债项为：

- 1、银行短期借款人民币 32.39 亿，期限 6-12 个月，年利率 5.04%；

2、银行一年内到期长期借款人民币 1.6 亿，年利率为 5.022%；其他长期银行借款 5.89135 亿，期限 1-3 年，其中 1.59135 亿元借款的年利率为 3.368%，其余年利率为 5.49%；集合信托 4.6015 亿，期限 2 年，其中，2.602 亿元信托贷款的年利率为 4.5%，1.9995 亿元信托贷款的年利率为 4.0%；

3、2004 年 4 月 23 日，公司前次发行的可转换公司债券停止转股，未转股部分由公司赎回。截止 2004 年 4 月 23 日，共有 14,939,761 张万科转债实施转股，公司赎回未转股万科转债共 60,239 张，支付剩余未转股的万科转债本息金额共 6,114,258.5 元。

(二) 对关联方的债项

截止 2003 年 12 月 31 日，本公司的关联方关系及交易情况如下：

1、关联方概况：公司尚不存在对本公司有控制关系的关联方。

2、报告期内，本公司之子公司深圳万科房地产有限公司将拥有的位于深圳市福中路福景大厦部分房产的产权、租赁使用权转让予关联公司华润万佳，该协议于 2003 年 10 月 27 日经股东大会批准正式生效。截至 2003 年 12 月 31 日，产权已完成变更，公司已收到全部转让款人民币 96,495,825 元。

除此之外，本报告期内，本公司不存在与关联方的采购、销售等重大交易事项。

3、截止报告期末，与关联方重大往来净余额如下：

关联方	应收/(应付) 人民币
上海万盛地产有限公司	(8,304,747.21)
北海万达房地产开发有限公司	6,794,145.37

以上均为联营公司往来款，利息与约定还款期待确定。

截止 2004 年 6 月 30 日，本公司的关联方关系及交易情况如下：

1、关联方概况：公司尚不存在对本公司有控制关系的关联方。

2、本报告期内，本公司不存在与关联方的采购、销售等重大交易事项。

3、截止报告期末，与关联方重大往来净余额如下：

关联方	应收/(应付) 人民币
上海万盛地产有限公司	(8,304,747.21)
北海万达房地产开发有限公司	7,494,145.37
中山市万科房地产有限公司*	147,944,741.27

万科中国投资有限公司*	16,041,153.09
Bestgain Finance Limited*	2,360,141.80

*期内,公司为即将开发的中山项目进行了境外融资安排,与 Hypo Real Estate Bank International (简称“HI 公司”)签订了一揽子合作协议,股权设置主要包括:(1)新设 Bestgain Finance Limited,注册资本为 100 美元,本公司之全资附属子公司永达中国投资有限公司(简称“永达公司”)持股 35%;(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 Bestgain Finance Limited,转让后本公司间接持有万科中国 35%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,转让后本集团直接及间接持有中山市万科房地产有限公司 48%的股权。与中山市万科房地产有限公司、万科中国投资有限公司及 Bestgain Finance Limited 的往来款为协议约定的股权转让价款及转让时已存在的与本公司的往来款。根据公司与 HI 公司的约定,本公司对中山项目仅需投入 15-20%的项目开发资金,约计最多不超过 600 万美元(目前已通过股权投资形式投入 240 万美元),因此,与中山市万科房地产有限公司、万科中国投资有限公司及 Bestgain Finance Limited 合计共人民币 166,346,036.16 元往来款将根据协议在 HI 公司提供的贷款到位后逐步偿还至上述约定限额。

(三) 财务承诺

截止 2003 年 12 月 31 日,本公司不存在任何对外担保;

截止 2004 年 6 月 30 日,本公司不存在任何对外担保。

八、国际会计准则对公司最近一个报告期末净利润和净资产的影响

2003 年度公司聘请的境外审计机构为毕马威会计师事务所,境内外审计的财务报表差异调节表如下。

项目	净利润	净资产
	(2003 年度)	(截至 2003 年 12 月 31 日)
	人民币	人民币
依据国际会计准则计算	521,147,696	4,739,948,767
遵照国际会计准则作出的调整		
递延收入的认定和摊销	(1,445,975)	(4,536,267)
商誉的认定和摊销	(2,281,313)	108,000
递延税项资产	1,884,817	(1,051,433)
递延税项负债	-	2,894,701
资产重估	-	17,146,128
可转换公司债券折现	-	(62,534,948)
可转换公司债券利息计量而多资本化部分转入销售成本*1	22,965,433	22,965,433
可转换公司债券筹资费用转入资本公积	-	322,127
可转换公司债券折现转股转入资本公积	-	(13,903,405)

合计差异	21,122,962	(38,589,664)
依照中国会计准则计算	542,270,658	4,701,359,103

注：1、根据国际会计准则 32 号《金融工具：披露和列报》，前次发行的 15 亿可转债应分别列报为金融工具的负债部分（未来现金流出按市场利率贴现）和权益部分，每年利息以负债部分和 3.5% 市场利率计算（A 股按 15 亿本金、票面利率 1.5% 计息）。2297 万差异来自：两种计息方法的息差资本化后在当期实现的部分。

2004 年上半年度境内外财务报表差异调节表如下：

	净利润	净资产
	(2004 年 1-6 月)	(截至 2004 年 06 月 30 日)
	人民币	人民币
依据国际会计准则计算	315,901,730	5,646,210,041
遵照国际会计准则作出的调整		
递延收入的认定和摊销	(54,000)	(4,590,267)
商誉的认定和摊销	389,342	497,342
递延税项资产	(5,796,373)	(6,847,806)
递延税项负债	-	-
资产重估	-	17,146,128
可转换公司债券利息计量而多资本化部分转入销售成本	4,565,539	27,530,974
可转换公司债券折现转股转入资本公积	-	(40,061,691)
可转换公司债券赎回	(256,748)	(256,748)
合计差异	(1,152,240)	(6,582,068)
依照中国会计准则计算	314,749,490	5,639,627,973

九、公司经营成果、盈利能力及发展前景分析

有关公司经营成果、盈利能力及发展前景分析参见本募集说明书第八章“偿债措施”之第一部分“公司偿债能力分析”中关于公司经营成果、盈利能力及发展前景分析内容。

十、公司资产质量、资产负债结构及偿债能力分析

有关公司资产质量、资产负债结构及偿债能力分析参见本募集说明书第八章“偿债措施”第一部分“公司偿债能力分析”中关于公司资产负债结构、资产质量分析及现金流量分析有关内容。

十一、公司近三年及一期购买土地使用权所支付的现金金额

2001—2004 年中期末, 公司购买土地使用权所支付的金额如下:

单位: 万元

项目名称	2001 年	2002 年	2003 年	2004 年上半年度
深圳金色家园	3,800	3,000	1,600	1,170
深圳四季花城 5-7 期	2,047	2,780	48	-
深圳金域蓝湾	16,947	6,870	6,270	1,000
深圳 17 英里	300	5,857	991	107
深圳华宇	-	-	11,875	19,277
深圳东海岸	41,006	-	65	-
深圳万科城	-	-	97,970	-
广州四季花城	-	1,945	14,450	6,505
广州南湖项目	-	-	5,234	3,700
广州城市花园	-	-	7,698	1,567
中山城市风景	-	-	13,803	*
东莞城市高尔夫	-	-	-	4,810
上海华尔兹花园	9,294	-	-	-
上海假日风景	14,360	7,472	3,919	4,283
上海优诗美地	1,000	1,500	2,155	-
上海新区南块	5,039	2,806	2,885	2,670
上海朗润园	-	-	2,852	2,700
上海七宝镇 53 号地块	-	-	3,370	3,000
上海景虹新村	-	-	7,250	221
上海四季花城	9,000	4,725	4,593	32
上海兰乔圣菲	2,100	7,270	4,762	276
上海蓝山小城	4,007	13,466	313	-
南京金色家园	19,293	1,334	537	24
南京光明城市	-	-	45,000	1,800
南昌四季花城	10	798	2,117	5,528
沈阳四季花城	3,672	15,556	10,997	286
沈阳花园新城	3,383	-	-	-
沈阳紫金苑	271	-	-	-
沈阳金色家园	11,770	3,318	649	-
沈阳植物园	-	-	1,589	1,597
长春城市花园	6,160	6,059	187	172
长春上东院	-	-	7,673	1,329
鞍山城市花园	-	-	5,243	900
大连城市花园	-	-	12,759	9,233
北京星园	15,890	10,658	462	-
北京青青家园	10,035	4,056	809	3,894
北京西山庭院	10,000	17,273	3,642	-
武汉四季花城	866	1,544	2,710	794

武汉城市花园	-	3,000	11,800	677
成都城市花园	10,528	74	(469)	21
成都金色家园	-	-	9,947	508
天津花园新城	2,600	2,726	-	-
天津美树丽舍	4,894	2,740	1,000	553
天津都市花园	900	300	715	20
天津水晶城	2,400	7,539	19,653	3,650
天津东丽湖	1,300	650	3,500	3,000
无锡魅力之城	-	-	-	48,703
昆山嘉华项目	-	-	-	35,930
合计	212,872	135,316	332,623	169,937

*2004 年上半年，本公司转让中山市万科房地产有限公司 52% 的股权，该公司不再纳入本公司合并报表。

十二、公司主要财务优势及困难

（一）公司的主要财务优势

1、公司房地产业务高速增长

随着国内住房货币化、商品化政策的落实，金融政策对住房消费贷款业务的支持等，房地产行业市场成长迅猛、潜力巨大。公司房地产销售面积在前三年平均增长率达 47%。随着公司以房地产为核心的业务调整到位，现在公司处于业务扩张阶段，预计未来数年，公司房地产业务将实现更快的速度成长。

2、国家政策变化，对公司业务发展具有积极意义

国家出台政策对房地产企业资质进行统一管理，确立了房地产市场集约化、规模化的发展方向；各地政府对土地市场的逐步规范，土地出让逐步规范化，将有一个公平竞争的环境。以上政府政策的调整，将有利于规模较大的、规范化经营的企业，对公司的发展具有积极意义。

3、公司内部资源及制度为持续快速增长提供保障

公司非核心业务已清理完毕，可集中资源支持房地产核心业务的扩张；公司已建立较为完善的项目投资决策机制，可有效规避投资风险；公司有全国性的地产品牌，有较成熟的职业经理队伍及有较高的业务操作水平。

4、有充足的土地储备

截止 2004 年 6 月 30 日，公司土地储备建筑面积达 797 万平方米，为未来三年的稳定增长奠定了基础。

（二）公司的主要财务困难

近期国家出台了一些有关房地产企业取得土地、贷款等方面的政策，该等政策遵循了市场化的原则，最终将促进整个房地产市场规范和有序发展，是对房地产市场发展利好的政策。但该等政策的出台，短期内可能会给公司的间接融资带来影响。

从公司业务扩张的计划及预期现金流量情况来看，虽然公司拥有上述财务优势，但公司未来几年内的自有资金难以完全满足公司业务扩张需要，仍需通过直接及间接融资以支撑公司业务扩张。

十三、本次发行可转债对公司资产负债结构的影响

截至 2003 年 12 月 31 日，公司总资产 105.61 亿元、净资产 47.01 亿元，2003 年度实现主营业务收入 63.80 亿元、净利润 5.42 亿元，资产负债率为 54.92%；截至 2004 年 6 月 30 日，公司总资产 132.29 亿元、净资产 56.40 亿元，2004 年上半年实现主营业务收入 24.69 亿元、净利润 3.15 亿元，资产负债率为 56.72%。公司的资产负债率在房地产行业属适度偏低，本次可转债发行后，资产负债率将有所上升，有利于万科公司调整优化资本结构，实现该公司的可持续发展。同时，可转债的发行，可使资产规模在短期内迅速增长，而股本在短期内却未增长，降低了公司每股收益的压力，缓解了净资产收益率的大幅度摊薄。

十四、独立董事和保荐机构（主承销商）对公司资产减值准备计提情况的意见

（一）独立董事意见

公司聘请的独立董事对公司资产减值准备计提情况发表的专项意见为：

“综合分析上述万科各项资产减值准备计提政策和实施情况，我们认为，万科各项资产减值准备的计提政策基本合理地估计了公司可能发生的资产损

失，反映了公司财务状况。因此，万科各项资产减值准备计提政策体现了稳健性原则，基本上足额计提了各项资产减值准备。”

（二）保荐机构（主承销商）的意见

本次发行的保荐机构（主承销商）招商证券股份有限公司认为：

“根据调查，主承销商认为，报告期内，发行人的资产减值准备计提政策是根据《企业会计制度》和《企业会计准则》等国家有关财务制度的规定、行业特点及发行人的实际经营情况而制定的，具有较好的稳健性，同时，减值准备的计提不会影响发行人的持续经营能力。”

十五、其他财务事项

（一）对合作开发项目编制合并报表时采用的方法

公司的房地产项目主要以设立全资子公司的方式进行开发并合并报表。对个别合作开发项目，公司均采用与合作方股权合作共同设立项目公司的方式进行开发，如项目公司为本公司的子公司，则按本公司合并会计报表的统一方法进行合并，将项目公司纳入本公司合并报表范围。

（二）公司下属子公司项目开发投入的银行借款金额，报告期内各房地产项目各年年末的利息资本化金额，报告期内各年的借款费用资本化金额和占借款费用的比例

1、公司下属子公司项目开发投入的银行借款金额

截止 2003 年 12 月 31 日，公司银行借款余额为 18.4 亿元，集团全资控股子公司使用银行贷款余额明细如下：（单位：万元）：

公司名称	短期借款
深圳市万科房地产有限公司	53,226
佛山市万科房地产有限公司	8,738
广州市万科房地产有限公司	1,783
广州市万科置业有限公司	2,972
中山市万科房地产有限公司	7,252
北京万科企业有限公司	29,076
上海万科城市花园发展有限公司	178

南京万科置业有限公司	19,317
成都万科房地产有限公司	3,269
武汉市万科房地产有限公司	3,388
天津万科兴业发展有限公司	29,184
沈阳万科金色家园房地产开发有限公司	8,321
沈阳万科四季花城房地产开发有限公司	4,458
长春万科房地产开发有限公司	5,349
大连万科锦绣花城开发有限公司	3,685
鞍山万科房地产开发有限公司	3,804
合计	184,000

截止 2004 年 6 月 30 日, 公司银行借款余额为 39.88135 亿元, 集团全资控股子公司使用银行贷款余额明细如下: (单位: 万元):

公司名称	银行借款
深圳市万科房地产有限公司	84,129.6
佛山市万科房地产有限公司	29,873.4
广州市万科房地产有限公司	7,377.0
广州市万科置业有限公司	8,430.9
东莞市万科房地产有限公司	5,480.1
北京万科企业有限公司	41,292.6
北京海开万科房地产开发有限责任公司	5,269.3
上海万科城市花园发展有限公司	9,168.6
上海华欧房地产有限公司	20,000.0
无锡万科房地产有限公司	21,393.4
南京万科置业有限公司	37,845.4
成都万科房地产有限公司	10,742.4
武汉市万科房地产有限公司	18,750.1
天津万科房地产有限公司	3,161.6
天津万科兴业发展有限公司	32,775.0
天津万科住宅发展有限公司	17,913.5
沈阳万科四季花城房地产开发有限公司	7,903.9
沈阳万科永达房地产开发有限公司	2,107.7
长春万科房地产开发有限公司	8,957.8
大连万科锦绣花城开发有限公司	17,810.2
鞍山万科房地产开发有限公司	8,430.9
合计	398,813.5

2、报告期内各年年末各房地产项目各年年末的利息资本化金额

公司 2001-2004 年中期末的分项目利息资本化金额: (单位: 元)

项 目	2004-06-30	2003-12-31	2002-12-31	2001-12-31	备 注
深圳四季花城	298,489	453,240	4,465,792	5,105,245	

深圳金色家园	1,024,796	1,122,067	2,131,060	2,100,785	
深圳温馨家园	855,372	1,107,948	2,306,290	3,486,477	
深圳金域蓝湾	5,680,465	7,818,453	23,399,813	5,155,661	
深圳东海岸	24,920,283	22,654,368	26,654,847	12,500,064	
深圳十七英里(溪涌)	17,923,795	4,804,346	3,964,762	-	
深圳华宇项目	6,518,669	2,852,977	-	-	
深圳万科城	40,610,294	23,432,626	-	-	
深圳俊园	-	-	-	-	
深圳福景大厦	-	-	1,228,549	1,228,549	
佛山四季花城	11,838,519	4,689,445	-	-	
广州城市花园	2,248,583	363,429	-	-	
广州南湖项目	2,176,511	319,841	-	-	
中山城市风景	-	1,305,676	-	-	2004年上半年本公司转让中山市万科房地产有限公司52%的股权,该公司不再纳入本公司合并报表,中山城市风景项目相应未纳入本公司04年6月末的存货总额
东莞城市高尔夫花园	464,371	-	-	-	
上海假日风景(春申)	62,711	155,485	5,438,242	2,644,131	
上海朗润园	441,235	-	-	-	
上海华尔兹花园	-	-	4,374	277,952	
上海四季花城(宝山)	344,330	427,040	673,724	18,597	
上海兰乔圣菲(金丰)	87,885	703,683	382,051	18,597	
上海城花新区南块	-	-	135,028	-	
上海优诗美地	1,584	1,584	6,329	14,613	
上海七宝53号地块	482,324	-	-	-	
上海蓝山小城(浦东漕路镇)	1,441,620	863,829	745,486	-	
上海景虹新村	-	-	-	-	
上海城市花园	341,141	366,466	399,032	1,262,722	
上海城花未开工区	-	-	-	-	
昆山项目	-	-	-	-	
无锡魅力之城	3,148,379	-	-	-	
北京城市花园	1,056	1,056	239,199	1,941,145	
北京星园	19,977,478	20,999,954	17,461,068	17,179,402	
北京青青家园	12,781,857	11,102,616	9,655,232	9,996,125	
北京西山庭院(天秀)	19,509,114	19,459,868	12,084,089	6,584,344	
成都城市花园	6,770,555	7,346,991	12,732,171	5,636,347	
成都金色家园(前锋)	5,702,186	2,979,841	-	-	
沈阳花园新城	-	-	-	-	
沈阳植物园	-	-	-	-	
沈阳金色家园	2,744,705	8,265,740	5,333,181	508,431	
沈阳紫金苑	-	-	-	15,104	
沈阳四季花城	3,376,342	2,526,715	806,898	-	
南京金色家园	1,916,477	2,562,274	3,201,749	5,698,212	

南京光明城市	11,954,251	2,131,434	-	-	
南昌四季花城	-	-	-	-	
长春城市花园	5,337,174	1,679,253	2,247,696	1,134,562	
大连城市花园	5,018,435	1,976,532	-	-	
鞍山城市花园	4,064,461	1,943,380	-	-	
鞍山东源大厦	**	**	**	**	为收购鞍山公司股权而取得
武汉四季花城	-	-	-	-	
武汉城市花园	2,296,623	140,216	-	-	
武汉俊园	4,472,119	4,472,119	4,472,119	4,472,119	
天津万科中心商场	9,233,677	9,437,178	9,844,180	10,264,111	
天津世贸广场写字楼	-	-	-	-	
天津世贸二期	1,587,166	1,587,166	1,587,166	1,587,166	
天津都市花园	-	-	-	-	
天津城市花园	564,731	326,823	2,653,253	1,201,810	
天津东丽湖	22,366,541	22,366,541	22,366,541	20,673,516	
天津水晶城	5,054,919	-	-	-	
天津花园新城	-	-	-	-	
天津美树丽舍(新城新区)	58,298,323	323,630	2,508,325	2,331,800	
其他	**	**	**	**	为 2000 年以前竣工项目, 占集团 2003 年末存货的比重仅为 0.3%; 占集团 2004 年 6 月末存货的比重仅为 0.1%。
小计	265,699,521	195,071,830	179,128,246	123,037,588	

3、报告期内各年年末的借款费用资本化金额和占借款费用的比例

2001-2003 年及 2004 年上半年借款费用资本化金额和占借款费用的比例:

类别	2004年1-6月	2003年度	2002年度	2001年度
		人民币元	人民币元	人民币元
利息支出	103,770,370.70	76,342,433.57	86,973,022.67	78,742,229.32
资本化利息	89,543,766.40	70,580,058.83	86,066,626.06	69,683,368.32
资本化利息比例	86.29%	92.45%	98.96%	88.50%

(三) 公司各房地产开发项目的土地使用权成本和建安成本, 及阶段性和全程担保余额

1、公司各房地产开发项目的土地使用权成本和建安成本

截止 2003 年 12 月 31 日, 各房地产开发项目的土地使用权成本和建安成本构成如下: (单位: 万元)

项目名称	土地使用权成本	建安成本	总成本
深圳金色家园	2,381	6,761	9,142
深圳四季花城	291	2,150	2,441

深圳金域蓝湾	13,558	27,573	41,131
深圳 17 英里	7,066	3,987	11,053
深圳华宇	11,875	410	12,285
深圳东海岸	33,419	24,683	58,102
深圳万科城	97,970	2,937	100,907
深圳温馨家园	1,733	1,780	3,513
深圳俊园	101	337	438
深圳福景大厦车库	-	224	224
深圳城市花园车库	-	638	638
广州四季花城	16,395	3,388	19,783
广州南湖项目	5,234	104	5,338
广州城市花园	7,698	205	7,903
中山城市风景	13,782	363	14,145
上海假日风景	13,070	13,698	26,768
上海城市花园	-	1,074	1,074
上海新区南块	440	898	1,338
上海万科广场	115	608	723
上海朗润园	9,681	435	10,116
上海七宝镇 53 号地块	3,370	42	3,412
上海景虹新村	7,802	155	7,957
上海四季花城	12,437	7,511	19,948
上海兰乔圣菲	15,959	11,946	27,905
上海蓝山小城	17,848	17,661	35,509
南京金色家园	6,723	3,423	10,146
南京光明城市	45,000	288	45,288
南昌四季花城	872	6,844	7,716
沈阳四季花城	21,109	16,282	37,391
沈阳花园新城	451	1,131	1,582
沈阳紫金苑	159	474	633
沈阳金色家园	7,516	11,511	19,027
沈阳植物园	2,149	106	2,255
长春城市花园	3,326	7,686	11,012
长春上东院	7,673	584	8,257
鞍山城市花园	5,178	382	5,560
鞍山东源大厦	156	3,107	3,263
大连城市花园	12,832	233	13,065
大连邮电万科大厦	99	265	364
北京星园	19,492	23,655	43,147
北京城市花园	86	1,102	1,188
北京青青家园	9,141	15,906	25,047
北京西山庭院	30,965	12,446	43,411
武汉四季花城	1,046	7,781	8,827
武汉城市花园	13,649	1,703	15,352
武汉俊园	2,523	1,614	4,137
成都城市花园	6,258	8,784	15,042
成都万兴苑	-	398	398
成都金色家园	9,948	2,967	12,915
天津花园新城	2,445	5,570	8,015
天津城市花园	-	379	379
天津美树丽舍	703	1,658	2,361

天津都市花园	430	1,557	1,987
天津水晶城	22,588	12,378	34,966
天津世贸广场	1,396	1,336	2,732
天津万科中心商场	443	3,988	4,431
天津东丽湖	45,374	9,267	54,641
其他	-	173	173
合计	571,955	294,546	866,501

截止 2004 年 6 月 30 日, 各房地产开发项目的土地使用权成本和建安成本构成如下: (单位: 万元)

项目名称	土地使用权成本	建安成本	总成本
深圳金色家园	1,973	5,616	7,589
深圳四季花城	339	1,507	1,846
深圳金域蓝湾	12,158	11,787	23,945
深圳 17 英里	7,173	10,495	17,668
深圳华宇	31,039	1,200	32,239
深圳东海岸	28,283	16,726	45,009
深圳万科城	97,970	10,300	108,270
深圳温馨家园	997	1,870	2,868
深圳福景大厦车库	0	215	215
深圳城市花园车库	0	612	612
深圳彩园车位	0	95	95
广州四季花城	20,776	13,468	34,244
广州南湖项目	8,934	464	9,398
广州城市花园	9,265	656	9,921
东莞高尔夫	4,810	722	5,532
上海假日风景	11,669	31,890	43,560
上海城市花园	0	1,093	1,093
上海新区南块	53	218	271
上海万科广场	0	563	563
上海朗润园	9,681	2,187	11,868
上海七宝镇 53 号地块	18,713	140	18,852
上海景虹新村	14,679	410	15,088
上海四季花城	9,934	10,932	20,866
上海兰乔圣菲	10,733	6,636	17,369
上海蓝山小城	17,696	21,102	38,798
南京金色家园	4,888	3,724	8,612
南京光明城市	46,800	3,305	50,105
南昌四季花城	5,475	3,527	9,002
无锡魅力之城	48,703	724	49,427
昆山项目	25,774	0	25,774
沈阳四季花城	6,311	28,435	34,746
沈阳花园新城	0	1,481	1,481
沈阳紫金苑	0	753	753
沈阳金色家园	2,284	10,089	12,373
沈阳植物园	3,776	380	4,156
长春城市花园	1,713	3,998	5,711
长春上东院	9,682	3,144	12,826
鞍山城市花园	5,694	3,323	9,017

鞍山东源大厦	113	2,709	2,822
大连城市花园	22,064	1,682	23,746
大连邮电万科大厦	61	165	226
北京星园	3,764	33,061	36,825
北京城市花园	79	1,047	1,126
北京青青家园	2,370	29,694	32,064
北京西山庭院	25,873	21,493	47,366
武汉四季花城	4,402	8,649	13,050
武汉城市花园	10,386	1,001	11,387
武汉俊园	2,460	1,679	4,139
成都城市花园	1,880	12,008	13,889
成都万兴苑	242	1,617	1,859
成都金色家园	2,748	18,389	21,137
天津花园新城	2,531	5,708	8,240
天津都市花园	354	1,264	1,619
天津水晶城	23,567	13,056	36,623
天津世贸广场	1,396	1,294	2,690
天津万科中心商场	443	3,887	4,330
天津东丽湖	45,374	12,064	57,438
合计	628,082	384,255	1,012,337

2、公司各房地产开发项目阶段性和全程担保余额

截止 2003 年 12 月 31 日，分项目阶段性和全程担保余额如下：

(单位：万元)

项目	阶段性担保	全程担保
深圳彩园	-	163
深圳城市花园	-	14,492
深圳福景大厦	-	5,453
深圳四季花城	-	66,480
深圳金色家园	-	41,504
深圳温馨家园	-	10,589
深圳金域蓝湾	44,743	-
深圳东海岸	9,815	-
深圳桂苑	-	3,629
深圳荔景写字楼	-	546
深圳俊园	-	10,574
上海假日风景	30,918	-
上海新区南块	31,124	-
上海四季花城	17,251	-
上海兰乔圣菲	10,463	-
南京金色家园	8,057	-
南昌四季花城	6,403	-
沈阳城市花园	-	17
沈阳紫金苑	-	2,779

沈阳花园新城	197	4,128
沈阳四季花城	7,627	-
沈阳金色家园	5,628	-
长春市花园	4,309	-
北京城市花园	2,739	-
北京青青家园	9,106	-
北京星园	9,424	-
北京西山庭院	653	-
武汉四季花城	15,041	-
成都城市花园	34,460	-
天津都市花园	-	4,397
天津花园新城	-	43,539
天津水晶城	-	9,478
总计	247,958	217,768

截止 2004 年 6 月 30 日,分项目阶段性和全程担保余额如下:

(单位:万元)

项目	阶段性担保	全程担保
深圳彩园	-	163
深圳城市花园	-	14,492
深圳福景大厦	-	1,002
深圳四季花城	-	66,480
深圳金色家园	-	41,504
深圳温馨家园	-	10,125
深圳金域蓝湾	44,322	-
深圳东海岸	24,486	-
深圳桂苑	-	3,023
深圳荔景写字楼	-	510
深圳俊园	-	9,912
上海假日风景	18,324	-
上海新区南块	621	-
上海四季花城	27,001	-
上海蓝山小城	3710	-
上海兰乔圣菲	17,097	-
南京金色家园	11,115	-
南昌四季花城	11,959	-
沈阳城市花园	-	14
沈阳紫金苑	-	1,918
沈阳花园新城	115	3,512
沈阳四季花城	8,848	-
沈阳金色家园	5,911	-
北京城市花园	1,914	-
北京青青家园	2,805	-
北京星园	4,977	-
北京西山庭院	415	-
武汉城市花园	1,973	-
武汉四季花城	15,868	-
成都金色家园	290	-

成都城市花园	34,556	-
天津都市花园	-	4,316
天津花园新城	-	49,618
天津水晶城	-	18,319
总计	236,307	224,908

(四) 报告期内各房地产项目应收帐款余额的构成情况

2001-2003 年及 2004 年上半年公司各房地产项目应收帐款余额的构成情况：(单位：元)

项目名称	2004-06-30	2003-12-31	2002-12-31	2001-12-31
深圳四季花城	6,251,186.97	3,194,635.97	30,702,925.97	6,087,442.97
深圳金色家园	12,262,761.67	15,612,851.48	45,978,526.70	60,963,825.68
深圳温馨家园	106,608	134,950.00	2,003,982.80	6,299,750.80
深圳景田城市花园	-	-	-	390,000.00
深圳彩园	62,170.01	62,170.01	62,170.01	451,396.01
深圳桂苑	-	-	151,574.54	714,799.39
深圳福景大厦	731,366.23	1,026,884.23	2,109,344.16	3,318,899.16
深圳金域蓝湾	45,639,703.63	64,715,267.73	-	-
深圳东海岸	5,029,532	18,474,967.00	-	-
深圳俊园	2,322,758.33	2,168,304.35	2,180,091.34	403,098.00
上海城市花园	1,462,694.88	1,466,711.64	5,630,703.59	7,451,050.64
上海假日风景	3,637,891.00	4,409,692.00	18,021,409.00	24,015,313.00
上海优美地	-	-	11,521,410.00	-
上海华尔兹	-	-	2,362,270.00	1,685,824.00
上海蓝山小城	24,085,060.00	-	-	-
上海兰乔圣菲	2,850,857.00	-	-	-
上海新区南块	477.00	-	-	-
上海四季花城	21,517,075.00	644,000.00	-	-
北京青青家园	1,405,018.24	11,919,618.60	39,054,208.59	61,209,540.44
北京星园	10,877,418.49	2,655,764.19	24,352,278.31	99,052,140.00
北京西山庭院	12,201,057.00	-	-	-
北京城市花园	3,209,294.85	4,051,509.63	6,625,191.25	22,588,107.12
天津美树丽舍	460,000.00	-	-	-
天津都市花园	1,580,080.00	1,990,590.00	1,235,000.00	2,706,354.40
天津花园新城	428,864.00	5,411,384.43	8,156,139.00	3,562,550.80
天津城市花园	-	321,000.00	2,466,293.11	4,407,974.38
天津水晶城	7,752,000.00	28,938,391.00	-	-
沈阳紫金苑	966,000.00	737,000.00	1,095,000.00	1,670,138.00
沈阳花园新城	455,800.00	1,607,000.00	10,822,118.96	-
沈阳金色家园	19,606,231.90	9,844,187.90	19,522,376.00	-
沈阳四季花城	12,369,565.00	11,332,498.00	10,924,862.50	29,765,741.86

成都城市花园	4,495,000.36	3,860,000.00	3,614,850.00	14,778,460.00
成都万兴苑	247,883.00	247,883.00	539,483.00	-
武汉四季花城	21,389,597.00	19,568,591.00	17,810,899.00	-
南京金色家园	2,520,000.00	2,043,479.00	630,000.00	-
长春城市花园	5,580,000.00	3,970,000.00	18,080,092.00	-
大连邮电万科大厦		346,741.00	477,804.60	1,601,759.60
鞍山东源大厦	1,364,509.12	1,816,255.25	1,781,275.93	-
南昌四季花城	10,360,000.00	31,195,435.77	1,991,893.46	-
应收物业费		21,236,117.20	18,302,654.44	12,241,788.54
其他		2,842,985.00	3,744,350.00	-
合计	243,228,460.68	277,846,865.38	311,951,178.24	365,365,954.79

(五) 公司“长期投资—股票投资”中被投资公司的截至 2003 年末每股净资产和 2003 年度的经营成果

被投资公司名称	股份类别	股权比例	股数	期末金额	减值准备	备注	期末市价	每股净资产	2003 年度净利润	2003 年度每股收益
				人民币元	人民币元		人民币元	人民币元	人民币(万元)	人民币(元)
汉万鸿集团控股有限公司	法人股	2.21%	4,593,600	5,440,000.00	-	上市	20,161,310.40	-2.23	-76,838.73	-3.69
春欧亚股份有限公司	法人股	1.55%	2,200,000	5,070,000.00	-	上市	13,398,000.00	4.13	3,711.95	0.26
春百货大楼(集团)股份有限公司	法人股	1.00%	1,820,000	2,990,000.00	-	上市	8,426,600.00	1.85	98.00	0.01
连北大科技(集团)股份有限公司	法人股	2.07%	5,903,750	7,307,500.00	-	上市	19,423,337.50	-1.72	-3,352.51	-0.12
海华东电脑股份有限公司	法人股	1.89%	3,240,000	3,000,000.00	-	上市	17,463,600.00	1.18	265.65	0.02
海邮电通讯股份有限公司	法人股	1.40%	4,299,360	8,841,200.00	-	上市	38,909,208.00	2.13	5,151.97	0.17
洲发展银行股份有限公司	法人股	0.10%	2,016,000	5,836,647.00	-	上市	17,156,160.00	2.04	31,654.57	0.16
津中新药业集团股份有限公司	法人股	0.04%	100,000	306,000.00	-	上市	800,000.00	4.31	8,645.90	0.23
津海运股份有限公司	法人股	0.04%	210,000	143,600.00	-	上市	869,400.00	1.02	-55,707.40	-1.13
坊京津发展股份有限公司*	法人股	0.23%	200,000	800,000.00	-	未上市				
国新技术创业投资公司*	法人股	2.43%	506,000	5,060,000.00	5,060,000.00	未上市				
天津女化工集团股份有限公司*	法人股	0.37%	440,000	920,000.00	-	未上市				
津万华股份有限公司*	法人股	1.78%	1,320,000	3,700,000.00	-	未上市				
合计				49,414,947.00	5,060,000.00					

注：*为非上市公司，因保密义务没有披露其财务数据。

(六) 公司各房地产项目报告期内预收帐款余额的构成情况和各年结转收入的情况

2001-2003 年及 2004 年上半年各房地产项目预收帐款余额的构成情况：

(单位：元)

项目名称	2004-06-30	2003-12-31	2002-12-31	2001-12-31
深圳四季花城	23,000.00	543,326.22	11,310,431.00	15,895,416.75
深圳桂苑	-	60,000.00	-	-
深圳金色家园	1,018,969.00	315,275.00	3,514,854.00	2,323,267.03
深圳温馨家园	12,572,620.98	19,654,059.98	7,785,216.00	92,000.00
深圳金域蓝湾	5,947,002.74	11,901,376.07	269,353,622.24	-
深圳东海岸	4,410,164.77	86,188,075.93	-	-
深圳彩园	-	-	-	599,072.00
佛山四季花城	144,714,313.00	-	-	-
上海四季花城	138,672.00	40,002.00	-	-
上海城市花园	5,000.00	-	5,000.00	81,000.00
上海优诗美地	-	28,671.00	21,000.00	184,018.54
上海新区南块	508,326.00	20,051.00	100,939,518.00	17,814,552.28
上海假日风景	276,735,321.00	5,000.00	1,079,433.00	553,768.00
上海华尔兹	200,000.00	-	3,500.00	27,000.00
上海蓝山小城	300,000.00	-	-	-
上海兰乔圣菲	468,191.00	207,269,979.00	-	-
南京金色家园	93,773,926.83	55,081,954.50	-	-
南昌四季花城	9,145,977.00	460,500.00	-	-
沈阳紫金苑	-	25,000.00	154,437.00	195,000.00
沈阳城市花园	-	-	15,000.00	-
沈阳花园新城	60,000.00	160,000.00	358,000.00	1,209,782.00
沈阳四季花城	26,202,096.00	766,697.00	371,595.00	-
沈阳金色家园	301,000.00	200,000.00	8,244,155.00	-
长春城市花园	2,114,413.00	1,209,696.00	1,786,521.08	1,540,000.00
鞍山东源大厦	113,918.34	152,237.51	173,343.88	-
大连邮电大厦	-	-	-	30,000.00
北京城市花园	-	-	70,000.00	37,000.00
北京万科星园	43,828,690.00	2,040,000.00	23,340,626.01	392,000.00
北京青青家园	40,000.00	330,000.00	13,021,018.00	561,760.00
北京西山庭院	35,826,714.00	61,397,222.00	-	-
天津城市花园	-	10,000.00	20,000.00	-
天津都市花园	-	-	-	687,000.00
天津花园新城	14,747,810.00	14,000.00	4,782,621.00	48,912,116.13
天津美丽丽舍	10,000.00	250,000.00	78,986,181.00	74,241,146.00
天津水晶城	81,440,879.52	1,222,890.00	-	-
成都城市花园	64,404,392.21	645,558.00	63,000.00	7,584,094.00
武汉四季花城	1,659,068.37	3,130,803.43	4,859,381.41	-
武汉城市花园	64,956,232.71	-	-	-
预收物业款	10,479,907.67	10,768,218.58	11,329,172.22	5,063,173.63
其他	6,204,350.47	854,487.47	2,730,021.91	1,227,814.41

合计	902,350,956.61	464,745,080.69	544,317,647.75	179,250,980.77
----	----------------	----------------	----------------	----------------

2001-2003 年及 2004 年上半年各房地产项目结转收入情况：

(单位：元)

项目名称	2004 年 1-6 月	2003 年度	2002 年度	2001 年度
深圳四季花城	12,115,326.00	262,953,794.00	752,060,593.00	481,341,508.25
深圳桂苑	300,000.00	-	1,060,000.00	-
深圳金色家园	17,963,652.00	140,235,112.00	230,214,147.00	450,963,141.00
深圳温馨家园	8,420,193.00	29,794,129.00	29,989,642.00	317,814,216.00
深圳金域蓝湾	301,798,727.00	903,730,610.00	-	-
深圳东海岸	264,429,580.00	183,996,051.00	-	-
深圳荔景大厦	-	-	13,074,870.00	-
深圳彩园	-	-	1,099,948.00	7,102,500.00
深圳福景大厦	-	83,500,825.00	-	6,185,237.70
深圳俊园	-3,572,132.00	12,290,927.00	39,824,579.46	5,860,413.88
上海四季花城	135,973,206.00	444,796,541.00	-	-
上海万科广场	1,077,174.00	6,715.41	2,768,763.00	9,719,882.32
上海城市花园	2,125,555.00	2,590,078.00	131,947,252.00	25,791,756.00
上海优诗美地	-	1,757,599.00	2,953,679.00	40,025,616.00
上海城花新区南块	589,031.00	644,793,922.00	118,874,947.00	-
上海假日风景	70,665,675.00	629,704,027.00	452,407,916.00	215,564,890.00
上海华尔兹	-	586,776.00	9,352,349.92	585,127,785.00
上海蓝山小城	130,023,079.00	-	-	-
上海兰乔圣菲	313,904,504.00	-	-	-
南京金色家园	105,071,442.00	212,205,812.00	357,211,990.90	-
南昌四季花城	122,716,404.00	250,280,337.30	170,122,391.50	-
沈阳紫金苑	38,170.00	380,620.00	1,512,000.00	12,529,972.00
沈阳花园新城	588,192.00	18,296,097.04	187,147,006.22	343,144,429.96
沈阳四季花城	107,190,474.00	288,627,613.00	157,795,254.62	-
沈阳金色家园	115,086,492.50	199,550,632.00	142,344,186.01	-
长春城市花园	71,206,488.00	201,226,893.00	212,271,265.00	-
鞍山东源大厦	5,091,004.30	2,154,860.67	-1,838,545.36	-
大连邮电大厦	1,303,754.00	4,353,412.40	1,016,988.13	706,695.00
北京城市花园	-	5,349,820.00	8,678,466.00	40,990,524.96
北京万科星园	121,071,124.84	351,143,828.40	215,269,486.50	401,406,747.19
北京青青家园	20,870,423.71	131,752,220.00	415,664,424.05	111,024,318.44
北京西山庭院	116,093,331.00	-	-	-
天津世贸广场	-	-	3,339,920.69	-4,302,752.13
天津城市花园	1,699,314.85	11,972,279.50	11,013,247.34	-24,099,127.06
天津都市花园	6,200,107.00	11,047,801.28	-17,828,203.00	51,720.66
天津花园新城	7,128,547.50	75,305,876.70	62,487,272.62	116,272,200.00
天津美树丽舍	28,414,068.79	200,449,166.00	161,238,427.00	-
天津水晶城	125,033,466.00	289,896,912.00	-	-
成都城市花园	77,358,825.00	326,993,486.00	260,170,525.67	203,800,509.68
武汉四季花城	88,755,905.00	297,433,013.00	288,727,284.30	-

其他		65,900.00	232,743.00	533,851.01
房地产开发业务收入总计	2,376,731,104.49	6,219,223,686.70	4,422,204,817.58	3,347,556,035.86

公司 2001-2003 年及 2004 年上半年的分部资料：(单位：元)

项目	期间	一、营业收入合计	二、营业成本合计	三、期间费用合计	四、营业利润合计	五、资产总额	六、负债总额
地区	2004 年 1-6 月	673,082,767.48	484,470,487.94	60,749,993.00	127,862,286.53	3,297,117,946.60	2,118,408,183.85
	2003 年	1,769,059,159.60	1,362,486,910.71	155,996,876.58	250,575,372.31	3,324,984,028.88	2,452,842,505.39
	2002 年	1,182,646,865.04	898,945,198.82	93,726,497.87	189,975,168.35	2,551,234,643.26	1,780,943,328.98
	2001 年	2,332,448,407.94	1,861,919,813.27	264,907,975.59	205,620,619.08	1,829,287,757.80	1,145,667,827.22
地区	2004 年 1-6 月	673,271,696.91	381,821,861.10	40,728,807.19	250,721,028.62	2,558,495,425.44	1,596,537,316.34
	2003 年	1,759,385,707.98	1,323,851,652.07	123,316,103.74	312,217,952.17	1,867,838,862.46	1,298,810,554.60
	2002 年	741,109,232.49	566,057,060.17	71,085,504.22	103,966,668.10	1,477,398,867.36	1,075,960,223.26
	2001 年	902,063,299.15	742,132,814.50	69,249,408.11	90,681,076.54	967,495,884.96	671,703,935.39
地区	2004 年 1-6 月	80,657,396.52	55,322,818.95	10,451,475.05	14,883,102.52	487,383,219.67	322,039,252.53
	2003 年	330,412,144.79	255,973,084.93	24,917,546.59	49,521,513.27	389,908,878.51	234,641,268.88
	2002 年	262,457,714.16	199,067,769.37	21,033,922.64	42,356,022.15	387,514,336.67	238,743,696.11
	2001 年	205,724,658.68	159,121,042.40	8,417,598.21	38,186,018.07	373,120,916.17	310,566,851.77
地区	2004 年 1-6 月	182,253,065.54	143,661,366.80	45,490,159.71	(6,898,460.97)	1,264,258,016.42	1,160,059,406.01
	2003 年	617,727,204.30	564,549,388.02	52,127,264.65	1,050,551.63	1,276,652,469.06	1,170,664,081.76
	2002 年	242,226,863.10	246,436,786.76	35,328,818.85	-39,538,742.51	1,093,068,432.37	989,690,851.20
	2001 年	104,272,862.68	119,798,141.21	75,290,272.20	-90,815,550.73	915,420,154.10	824,549,873.79
地区	2004 年 1-6 月	267,940,385.88	232,998,223.92	31,023,901.75	3,918,260.21	1,335,638,944.89	1,132,792,793.19
	2003 年	509,883,294.40	438,731,411.25	58,640,687.14	12,511,196.01	1,291,240,992.36	1,089,659,113.54
	2002 年	660,590,841.69	586,940,726.28	43,471,696.01	30,178,419.40	1,458,769,649.90	1,253,155,132.90
	2001 年	560,079,736.79	501,048,066.84	39,435,095.90	19,596,574.05	1,251,575,380.62	1,076,809,044.36
地区	2004 年 1-6 月	105,166,442.00	64,923,794.51	9,383,023.69	30,859,623.80	755,978,502.61	532,706,646.19
	2003 年	212,592,723.00	144,363,084.66	14,028,190.85	54,201,447.49	591,101,939.01	488,534,840.54
	2002 年	357,219,706.90	296,615,859.92	19,318,158.55	41,285,688.43	199,831,537.06	120,972,555.12
	2001 年	-	-	3,542,230.49	-3,542,230.49	235,001,844.11	188,544,074.60
地区	2004 年 1-6 月	123,451,382.60	62,105,733.38	9,300,184.73	52,045,464.49	203,062,299.96	66,603,394.26
	2003 年	250,798,736.08	167,291,389.84	12,655,934.77	70,851,411.47	208,239,560.84	109,943,987.82
	2002 年	170,122,391.50	124,377,840.45	7,220,555.77	38,523,995.28	110,838,673.30	60,062,265.11
	2001 年	-	-	-	-	-	-
地区	2004 年 1-6 月	89,976,033.60	55,793,675.88	13,570,895.50	20,611,462.22	533,383,789.78	353,613,210.19
	2003 年	299,143,081.42	210,323,149.41	53,156,478.11	35,663,453.90	401,725,692.66	335,691,554.10
	2002 年	289,054,506.32	222,687,306.35	35,178,319.96	31,188,880.01	348,271,505.76	302,628,000.26
	2001 年	-	-	12,912,878.54	-12,912,878.54	139,761,848.41	123,126,418.62
地区	2004 年 1-6 月	310,293,964.92	254,828,126.09	28,591,431.02	26,874,407.81	1,252,162,010.53	784,354,444.06
	2003 年	729,366,123.11	613,732,319.32	69,802,208.02	45,831,595.77	1,191,646,849.92	836,379,651.04

	2002 年	714,646,479.44	576,480,602.47	55,762,517.66	82,403,359.31	1,048,785,448.13	671,688,581.03
	2001 年	364,480,060.05	245,910,577.62	25,750,685.86	92,818,796.57	700,002,807.44	425,166,409.95
地区	2004 年 1-6 月	-	-	15,875,712.27	(15,875,712.27)	1,793,581,463.09	746,860,629.72
	2003 年	-	-	9,464,500.30	-9,464,500.30	611,125,708.21	472,676,409.71
	2002 年	106,958.88	-	739,925.05	-632,966.17	63,324,685.75	65,013,425.46
	2001 年	320,725.44	-	-15,576.87	336,302.31	63,773,440.22	63,724,660.33
配项	2004 年 1-6 月	1,066,319.94	960,858.91	26,394,938.79	(26,289,477.76)	7,466,281,314.70	3,562,491,228.55
	2003 年	3,223,347.67	4,674,030.87	-1,890,464.54	439,781.34	6,602,438,132.00	3,303,345,578.90
	2002 年	3,685,559.52	3,592,892.53	-8,769,168.30	8,861,835.29	5,517,345,735.16	2,941,858,057.09
	2001 年	3,886,084.00	3,296,090.56	43,989,416.35	-43,399,422.93	4,521,783,324.94	1,843,377,405.41
	2004 年 1-6 月	(9,817,306.10)	(9,815,279.30)	(2,026.80)	-	(7,718,512,956.38)	(4,872,687,304.93)
	2003 年	-14,732,784.10	-14,732,362.30	-421.80	-	-7,195,863,018.23	-5,992,609,845.13
	2002 年	-7,961,001.73	-7,961,001.73	-	-	-6,040,561,206.46	-4,837,547,625.73
	2001 年	-	-	-	-	-4,514,311,727.95	-3,442,601,548.93
	2004 年 1-6 月	2,497,342,149.29	1,727,071,668.18	291,558,495.90	478,711,985.20	13,228,829,977.31	7,503,779,199.96
	2003 年	6,466,858,738.25	5,071,244,058.78	672,214,904.41	823,399,775.06	10,561,040,095.70	5,800,579,701.15
	2002 年	4,615,906,117.31	3,713,241,041.39	374,096,748.28	528,568,327.64	8,215,822,308.30	4,663,168,490.79
	2001 年	4,473,275,834.73	3,633,226,546.42	543,479,984.38	296,569,303.93	6,482,911,630.82	3,230,634,952.51

* 依照财政部 2003 年 4 月 14 日颁布的《企业会计准则—资产负债表日后事项》，公司对

2001 及 2002 年度的应付股利进行了追溯调整。以上数据所引用的以公司合并数填列的经审计的 2001 及 2002 年度财务报告已作出了上述调整。

(八) 集合信托的主要合同条款和受托人

1、新华信托·万科东海岸项目资金信托计划

新华信托投资股份有限公司(以下简称“新华信托”)于 2003 年 12 月 31 日向本公司全资附属子公司深圳市万科房地产有限公司(以下简称“深圳万科”)发放总额人民币 2.602 亿元、期限 2 年、利率为年 4.5% 的贷款,用于深圳大梅沙万科东海岸项目的开发。公司已于 2004 年 1 月 6 日在《证券时报》、《中国证券报》上披露该信托贷款的详细内容。

集合信托的主要合同条款如下:

(1) 信托计划名称:新华信托·万科东海岸项目资金信托计划。

(2) 信托目的:集合投资者的资金,并以信托贷款的方式贷给乙方(深圳市万科房地产有限公司),运用于乙方开发的东海岸项目,取得信托收益并分配给受益人。

(3) 信托计划规模：信托计划项下信托合同不超过 200 份；本信托计划募集目标规模为人民币叁亿元（小写：¥30000 万元）。

(4) 信托贷款期限：两年。

(5) 信托贷款年利率：4.5 %。

(6) 信托资金运用保证人：中国银行深圳市分行。

该集合信托的受托人是新华信托投资股份有限公司。

新华信托已于 2003 年 12 月 31 日向本公司全资附属子公司深圳市万科房地产有限公司发放总额人民币 2.602 亿元的贷款，用于深圳大梅沙万科东海岸项目的开发。

2、新华信托·万科十七英里项目资金信托计划

新华信托投资股份有限公司（以下简称“新华信托”）于 2004 年 6 月 9 日向本公司全资附属子公司深圳市万科房地产有限公司（以下简称“深圳万科”）发放总额人民币 1.9995 亿元、期限 2 年、利率为年 4% 的贷款，用于深圳万科十七英里项目的开发。公司已于 2004 年 7 月 5 日在《证券时报》、《中国证券报》上披露该信托贷款的详细内容。

集合信托的主要合同条款如下：

(1) 信托计划名称：新华信托·万科十七英里项目资金信托计划。

(2) 信托目的：集合投资者的资金，并以信托贷款的方式贷给乙方（深圳市万科房地产有限公司），运用于乙方开发的十七英里项目，取得信托收益并分配给受益人。

(3) 信托计划规模：信托计划项下信托合同不超过 200 份；本信托计划募集目标规模为人民币贰亿元（小写：¥20000 万元）。

(4) 信托贷款期限：两年。

(5) 信托贷款年利率：4 %。

(6) 信托资金运用保证人：中国农业银行深圳市分行。

该集合信托的受托人是新华信托投资股份有限公司。

新华信托已于 2004 年 6 月 9 日向本公司全资附属子公司深圳市万科房地产有限公司发放总额人民币 1.9995 亿元的贷款，用于深圳万科十七英里项目的开发。

（九）公司 2003 年经营活动产生的现金流量净额和现金及现金等价物净增加额均为负的原因及改善措施

1、公司 2003 年经营活动产生的现金流量净额和现金及现金等价物净增加额均为负，主要是因为：

（1）从 2001 年开始，公司进入了高速的成长期，土地开发和住宅销售面积都保持了较高的增长速度，因此对土地资源的需求很大，同时公司也认为合理的项目储备是保证公司可持续发展的关键，因此公司在 2003 年进行了比较多的项目储备，这是公司经营活动产生的现金流量净额和现金等价物净增加额均为负的主要原因。

（2）从 2001 年开始实施招标、拍卖、挂牌出让国有土地使用权到现在，土地出让市场变得更加规范和透明，这一方面有利于公司通过公开的市场方式获得更好的土地资源，同时也由于付款节奏加快，使公司储备项目时占用了大量的资金。公司 2003 年共支付各项目土地储备的地价约为 33.5 亿元。

（3）公司未来仍会保持快速的增长，经营规模会继续加大，对项目储备的规模也要相应的增加。由于存在项目开发周期、手续落实等问题，公司认为保持 3 到 5 年滚动开发需要的项目储备规模是合适的，这样既能够满足公司可持续发展的需要，又能控制资金的占用量，降低经营风险，为投资者创造更多的回报。

（4）公司 2003 年经营活动产生的现金流量净额和现金及现金等价物净增加额均为负，但公司一直以来都将资产负债率控制在比较低的水平，2003 年末公司资产负债率为 54.9%，资金风险控制在合理范围内，财务状况合理稳健，资产结构比较良好。

2、公司改善现金流采取的具体措施：

2004 年，公司为了加强现金流的管理，具体采取了以下措施：

（1）加快项目开发节奏，缩短项目取得到实现销售的周期，并提高项目的销售回款速度；

（2）加大消化一年以上库存产品的力度，尽快实现资金回笼，降低库存产品的资金占用；

（3）在公司内推广产品设计标准化，在提高产品设计水平的同时使项目的设计周期大大缩短，开发节奏加快；

（4）加强对客户价值的分析和研究，提高产品的市场竞争力；

（5）加强和完善对控股子公司的资金计划管理和控制，并将现金流量管理指标作为年度重要考核指标之一。

（十）公司 2001 年投资收益和营业费用变动幅度较大的原因

与其它各年相比，公司 2001 年的投资收益和营业费用变动幅度较大，主要原因是：

公司于 2001 年 8 月转让了零售业务——深圳市万佳百货股份有限公司，该项转让使公司获得了人民币 211,031,321.40 元投资收益。

公司 2001 年的营业费用中包括了深圳市万佳百货股份有限公司当年 1-8 月的营业费用，共计人民币 146,567,650.47 元，占本公司当年营业费用的 53.6%，如果扣除该因素的影响，公司 2001 年的营业费用为人民币 127,066,997.87 元，与其它各年相比，在正常的变动范围之内。

第十五章 业务发展目标

一、公司发展计划（2004 年—2006 年）

（一）公司发展战略

建筑无限生活，成为中国房地产行业持续领跑者；
通过不断钻研专业技术，提高国人的居住水平；
永远向客户提供满足其需要的住宅产品和良好的售后服务；
展现“追求完美”之人文精神，成为实现理想生活的代表；
快速稳健发展我们的业务，实现规模效应；
提高效率，实现业内一流的盈利水准；
树立品牌，成为房地产行业最知名和最受信赖的企业；
以诚信理性的经营行为树立优秀新兴企业的形象。

（二）主要经营理念

创造健康丰盛的人生；
我们将持续提供超越客户期望的产品和服务，让客户骄傲；
我们将持续提供超越投资者期望的回报，让投资者满意；
我们将持续提供超越员工期望的发展空间和报酬，让员工自豪；
客户是我们永远的伙伴，尊重客户，让客户满意；
人才是万科的资本；
万科对内平等，对外开放，致力于建设“阳光照亮的体制”；
实现持续的增长和领跑。

（三）主要业务经营目标

在未来的三年中，全面完成公司的战略布局，重点发展珠江三角洲和长江三角洲地区，巩固东北区域，同时做好北京、天津、武汉和成都的项目发展工作。在长江三角洲和珠三角地区力争进入有经济实力和潜力的其它城市，在合适的条件下，审慎地寻求进入其它市场开发的机会；东北地区巩固现有的

城市布局；其它核心城市保持可持续发展的需要，做好后续项目的准备；通过战略布局的完成，实现公司持续的增长和保持行业领跑地位。

（四）房地产项目开发计划

有关公司房地产项目开发计划请参见本募集说明书第十章“业务和技术”之第二节“公司房地产业务项目情况”中有关公司拟开发项目情况的介绍。

（五）人员扩充计划

为了继续为 2003 年以后的高速发展储备力量，公司将继续保持一定的人员扩充，尤其要注重吸收、引进业务骨干和专业人才。同时，公司还将根据管理顾问的建议，改进绩效评估体系和薪酬福利制度，探讨新的激励政策，实施团队优化战略，保有和吸纳更优秀的人才。

（六）技术开发与创新计划

为适应公司业务发展的需要，充分体现公司房地产开发的规模优势，全面提升产品的品质、提升管理工作效率和提高产品的科技含量，公司从 2003 年起在现有标准化设计、集中采购等相关业务工作开展的基础上，推进住宅产品生产过程一部分从现有模式向工厂化、产业化模式逐步转变。

（七）市场开发计划与营销网络建设计划

以城市新区的大宗土地规模开发为主线，同时进行城市中心地区的中高档住宅开发；权衡土地储备的区域结构，合理安排中、长期储备；致力于开发城市中档、中高档、高档住宅组合；通过不断营造精品楼盘，保持市场影响力并提升品牌地位。

在城市发展上，稳步提高在深圳、北京、上海、沈阳等几大核心城市的市场占有率，同时加大在现有的武汉、成都、天津、南京、长春和南昌等腹地中心城市投资，保持和提高现已进入城市的领先地位；在合适的条件下，审慎地寻求进入其它市场开发的机会。

公司将进一步完善以客户为中心的营销体系，提高公司房地产项目的营销能力。同时，公司将对万科的品牌精神及万科的品牌管理现状进行深入研究，

同时聘请专业机构，协助对万科品牌的内涵、品牌形象和品牌管理提出改善计划并积极推行。

（八）再融资计划

公司将根据发展需要，开拓多种融资渠道，使企业的扩张实现低成本、低风险、科学化、国际化。

（九）收购兼并及对外扩充计划

公司短期内不准备进行大型兼并及对外扩充，就长期而言，公司将根据市场情况和公司业务发展需要由董事会决定是否进行大型兼并及对外扩充。

（十）深化改革规划

公司将探讨、制定和完善新的人才激励机制，在政策允许的前提下，尽快实现骨干员工股票期权制度，优化公司团队，努力营造适合人才发展的公司环境；实施内部流程的优化，加强成本管理，提高公司整体的专业能力；改革企业常规的管理模式，实现公司管理体制的创新。

（十一）国际化经营的规划

公司目前主要集中于国内房地产业，目前尚未计划进行国际化经营，但公司一直关注国际，尤其是香港地产业的发展。公司不排除在适当时机进行海外融资，为公司房地产业务的发展、扩张提供有利的支持。

二、公司制定上述计划的假设条件

- 1、公司所在行业及领域市场处于正常状态，没有出现重大的市场突变；
- 2、国家宏观经济、政治、法律和社会环境处于正常发展状态；
- 3、国家对于房地产行业政策不会发生重大的改变。

三、实施上述计划面临的主要困难

- 1、目前公司需要较大规模的资金投入，以实现公司的可持续性发展；
- 2、制度创新、管理创新，尤其是人才激励制度的创新需要国家的政策支持。

四、实现上述业务目标的主要经营理念或模式

公司将继续坚持以房地产开发和销售为主要的商业模式；产品主要是大规模的中档和中高档城市主流住宅，同时适当的结合精品住宅的开发；为了更好的体现规模优势和区域开发的集约化，公司会继续进行区域扩张的战略布局，重点以长江三角洲、珠江三角洲、京津地区和沈大沿线区域为主，近期在完成珠三角的布局基础上，实现长三角的布局；随着公司规模扩大，公司会逐步增加出租物业的比重，并且会尝试开发新的产品，例如老年公寓等。

公司将继续坚持诚信经营的理念，坚持对我们的合作伙伴、投资者、客户、员工一致的价值标准，贯彻公司的核心价值理念“创造健康丰盛的人生”，保持持续的增长和领跑，为客户提供满意的产品和服务，为投资者提供合理的投资回报，为员工创造良好的职业发展空间，为合作伙伴创造共同进步的机会。

五、发展计划与现有业务的关系

上述发展计划是基于公司现有业务基础上，按照产业化、专业化发展战略的要求的再发展，公司现有业务是上述发展计划的坚实基础。

六、本次募集资金运用对实现上述发展目标的作用

房地产开发是典型的资金密集型行业，随着房地产行业的规模化和集约化进程的加快，今后房地产企业之间的竞争将是品牌和资金实力的竞争。同时，上述发展计划是公司主要业务的进一步产业化、专业化，上述计划的实现急需大量资金的支持。

本次募集资金的到位，将使公司的资产规模迅速增长，有效增加公司的资金实力，提高公司综合竞争力，使公司在国内房地产行业的优势地位得以进一步巩固，实现公司的可持续发展，从而创造良好经济效益和社会效益，为中小股东提供长期稳定的回报。

因此本次募集资金的运用是实现上述发展计划的关键。

第十六章 募集资金运用

一、本次募集资金总量及其依据

根据《可转换公司债券管理暂行办法》和《上市公司发行可转换公司债券实施办法》及《关于做好上市公司可转换公司债券工作的通知》等有关法规规定,结合公司的经营状况、财务状况以及投资项目的资金需求情况,经公司于 2003 年 9 月 5 日召开的第十三届董事会第八次会议审议通过,经 2003 年 9 月 27 日董事会以通讯方式审议修改并一致通过(李家祥独立董事因在国外未能参加),并经公司于 2003 年 10 月 27 日召开的 2003 年度第一次临时股东大会表决通过,确定本次可转债发行规模为人民币 19.9 亿元。本次发行可转债募集的资金,拟投资于以下项目:

序号	项目名称	拟投资额(元)	项目内容
1、	深圳万科城项目 (原“深圳坂雪岗项目”)	400,000,000	多层住宅为主
2、	广州四季花城项目 (原“佛山四季花城项目”)	400,000,000	多层住宅为主
3、	上海郎润园项目 (原“上海新龙路项目”)	400,000,000	多层住宅为主
4、	上海七宝镇 53#地块	200,000,000	高层、商业为主
5、	南京光明城市 (原“南京河西项目”)	300,000,000	多层住宅为主
6、	武汉城市花园	募集资金余额	多层住宅为主

二、公司董事会和股东大会对本次募集资金投资项目的主要意见

公司董事会认为该等项目符合国家产业政策,市场需求较大,前景广阔,相对风险较低,项目具有良好的经济效益和社会效益,投资回报率高,对该等项目进行投资是可行的。

该募集资金投向已经公司 2003 年 10 月 27 日召开的 2003 年度第一次临时股东大会通过。

三、本次募集资金对公司主要财务状况及经营成果的影响

本次可转债发行后，公司的总资产将大大提高，公司实力将进一步增强，将大大提高公司的盈利能力。鉴于本次公司发行的是可转换公司债券，因此在本次募集资金投资项目的建设期内不会立刻对净资产收益率产生摊薄；本次发行可转换公司债券募集资金的到位，将使公司完成对上述房地产项目的投资，降低项目资金成本，减小公司财务风险，进一步提高投资收益。

同时本次募集资金的投资项目的实施，将有力地提高公司在房地产行业的市场地位，增强公司综合竞争实力。

因此，本次可转债的发行，募集资金的投入，将为公司整合自身优势、优化产业结构、提高公司在房地产行业的竞争力及公司的长远发展奠定坚实的基础。

四、公司对募集资金量不足或过剩的对策

本次募集资金所投资的项目，主要是分期开发的成规模项目，将实行滚动开发。募集资金主要投于项目启动资金或前期，后期的资金需求主要来自项目销售回款。本次募集资金所投资项目在前期阶段有一定资金缺口，公司将通过向银行借款或公司自有资金解决。

五、本次募集资金拟投资项目介绍

（一）本次募集资金拟投资项目的立项审批情况

本次公开发行人可转债募集的资金，拟投资于以下项目：

1、拟投资 4.0 亿元于深圳万科城（原“深圳坂雪岗”）住宅开发项目，该项目已经取得《房地产证》、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建设施工许可证》等资格证件，等资格文件；

2、拟投资 4.0 亿元于广州四季花城（原“佛山四季花城”）住宅开发项目，该项目已取得《房地产证》、《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》、《商品房预售许可证》等资格文件；

3、拟投资 4.0 亿元于上海郎润园（原“上海新龙路”）住宅开发项目，该项目已取得《房地产证》、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》及《建设工程施工许可证》等资格文件；

4、拟投资 2.0 亿元于上海七宝镇 53#地块住宅开发项目，该项目已签订《国有土地使用权出让合同》；

5、拟投资 3.0 亿元于南京光明城市（原“南京河西区”）住宅开发项目，该项目已取得《房地产证》、《建设用地批准证书》、《建设用地规划许可证》等资格文件；

6、拟将本次发行可转债净募集资金扣除上述项目拟投入资金后的剩余部分投入武汉城市花园，最高不超过 2.9 亿。该项目已取得《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》、《商品房预售许可证》等资格文件。

（二）项目简介

1、深圳万科城（原“深圳坂雪岗”）

本项目位于深圳市龙岗区，占地面积约 39.8 万平米，建筑面积约 43.8 万平米，容积率约 1.1。其中：住宅约 39.8 万平米，商业 3 万平米，公建及配套约 1 万平米，拟建成四季花城的升级版。项目计划分三期开发。项目一期在 2004 年 3 月已经开工。

预计总投资 21.54 亿。其中：地价 9.8 亿，建造成本 11.22 亿，期间费用 0.52 亿。单位开发成本 4910 元/平米。拟用本次募集资金投入 4 亿元，占该项目总投资的 18.6%，项目资金不足部分，公司将利用自筹资金解决。项目建成并按计划销售完成后可实现销售收入 264,302 万元，项目净利 30,191 万元，平均销售净利率 11.4%，平均投资收益率 14.0%。

该项目已取得《房地产证》、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建设工程施工许可证》等资格文件，其它资格文件将根据项目进展陆续办理。

2、广州四季花城（原“佛山四季花城”）

本项目位于南海黄岐浔峰洲路，占地面积约 42.57 万平米，建筑面积约 43.43 万平米。其中：住宅约 40.56 万平米，商业约 0.5 万平米，公建约 2.37 万平米，拟建成一个低密度的山水住宅社区。项目计划分六期开发，每期施工工期为 10 至 12 个月，至 2006 年 12 月全部竣工，首期建筑面积 7.2 万平米已于 2003 年 8 月开工。

预计总投资 12.92 亿。其中：地价 2.12 亿，建造成本 10.44 亿，期间费用 0.36 亿。单位开发成本 3,058 元/平米。拟用本次募集资金投入 4 亿元，占该项目总投资的 31.0%，项目资金不足部分，公司将利用自筹资金解决。项目建成并按计划销售完成后可实现销售收入 168,177 万元，项目净利 18,604 万元，平均销售净利率 11.1%，平均投资收益率 14.4%。

该项目已取得《房地产证》、《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》、《商品房预售许可证》等资格文件，并在 2004 年 5 月开盘，当日销售 385 套，面积 3.55 万平米，销售情况良好。目前项目累计推盘面积销售率为 87%。

3、上海朗润园（原“上海新龙路”）

本项目位于上海市闵行区七宝镇，净地面积约 9.6 万平米，总建筑面积约 12.4 万平米。其中：住宅约 11.9 万平米，商业约 0.3 万平米，公建约 0.2 万平米，拟建成上海市第一座住宅生态小区。项目在 2004 年 4 月已经全面开工，计划在 2005 年竣工。

项目预计总投资 6.55 亿，其中地价 1.33 亿元，建造成本 4.9 亿元，期间费用 0.32 亿元。单位开发成本 5,094 元/平米。拟用本次募集资金投入 4 亿元，占该项目总投资的 61.1%，项目资金不足部分，公司将利用自筹资金解决。项目建成并按计划销售完成后可实现销售收入 90,500 万元，项目净利 13,498 万元，平均销售净利率 14.9%，平均投资收益率 20.6%。

该项目已取得《房地产证》、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》及《建筑工程施工许可证》，其它资格文件将根据项目进展陆续办理。

4、上海七宝镇 53#地块

本项目位于上海市闵行区七宝镇，占地面积约 4.6 万平米（项目共计 5.8 万平米，有 1.2 万平米规划为酒店，我方不承担投资与收益），总建筑面积约 10.5 万平米（项目共计 14.5 万平米，前述酒店建筑面积 4 万平米）。初步预计其中：住宅约 5.4 万平米，商业约 5 万平米，公建约 0.1 万平米，拟建成区域性商业中心。目前处在前期准备阶段，预计 2004 年 12 月全面开工。

项目预计总投资 6.3 亿，其中地价 0.85 亿元，建造成本 5.13 亿元，期间费用 0.32 亿元。单位开发成本 5,752 元/平米。拟用本次募集资金投入 2 亿元，占该项目总投资的 31.7%，项目资金不足部分，公司将利用自筹资金解决。至 2009 年末，项目建成并按计划销售、出租后可实现销售收入 85,790 万元，净利 16,829 万元，剩余 3 万平米出租商业预计以后每年可带来 3,780 万元租金收入。截止 2009 年末项目平均销售净利率 19.6%，平均投资收益率 30.7%。

该项目上海万科城市花园发展有限公司已与上海市闵行区房屋土地管理局于 2003 年 8 月 22 日签订沪房地闵字（2003）出让合同第 165 号《国有土地使用权出让合同》，有关立项批复与用地规划许可手续正在办理之中。

5、南京光明城市（原“南京河西区”）

本项目位于南京河西新城区中心，紧邻河西中心商务区和奥体中心，占地面积约 13.4 万平米，总建筑面积约 21.4 万平米，容积率 1.6。其中：住宅约 20.6 万平米，商业约 0.5 万平米，公建约 0.3 万平米，拟建成南京未来城区中心的高尚住宅社区。项目计划分二期开发，一期在 2004 年 6 月开始基础开工，计划在 2005 竣工，项目预计在 2007 年全部竣工。

预计总投资 11.42 亿，其中地价 4.68 亿元，建造成本 6.21 亿元，期间费用 0.53 亿元。单位开发成本 5,155 元/平米。拟用本次募集资金投入 3 亿元，占该项目总投资的 26.3%，项目资金不足部分，公司将利用自筹资金解决。项目建成并按计划销售完成后可实现销售收入 144,319 万元，项目净利 14,834 万元，平均销售净利率 10.3%，平均投资收益率 13.0%。

该项目已取得《房地产证》、《建设用地批准证书》、《建设用地规划许可证》、《地下桩基施工许可证》等资格文件，其它资格文件将根据项目进展陆续办理。

6、武汉城市花园

本项目位于武昌东湖高新开发区内，占地面积约 42 万平米，总建筑面积约 40.2 万平米。其中：住宅约 37.9 万平米，商业约 1.5 万平米，公建约 0.8 万平米，拟建成一个以多层住宅为主的现代美式小镇。项目计划分四期开发，示范组团已于 2003 年 8 月开工，一期（8 万平米）于 2003 年 9 月开工。

项目预计总投资 8.93 亿，其中地价 1.26 亿元，建造成本 6.88 亿元，期间费用 0.79 亿元。单位开发成本 2,069 元/平米。拟将本次发行可转债净募集资金扣除上述项目投入资金 17 亿元后投入该项目，最高不超过 2.9 亿，项目资金不足部分，公司将利用自筹资金解决。项目建成并按计划销售完成后可实现销售收入 124,140 万元，项目净利 18,556 万元，平均销售净利率 14.9%，平均投资收益率 20.8%。

该项目已取得《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》、《商品房预售许可证》等资格文件。项目在 2004 年 5 月开盘销售，目前已推盘部分销售率为 56%。

（三）信达律师事务所关于本次募集资金拟投资项目的土地使用权及项目审批情况的法律意见

信达律师事务所认为：

“上述项目已经得到了发行人 2003 年第一次临时股东大会决议有效通过，除第 4 个项目外，均已取得项目使用地块的权属证书，合法取得该等地块的土地使用权；未取得地块权属证书的项目亦依《土地使用权出让合同》的约定支付地价款，在其付清地价款之后取得权属证书不存在法律障碍。”

六、本次募集资金使用的风险控制及公司内部资金管理制度

目前公司房地产业务采取了子公司负责房地产项目实施的运作模式，公司总部不进行具体房地产项目业务操作，而是通过在人、财、物等各方面对子公司进行监督和管理，要求各子公司在公司总部整体规划下，协调统一地开展房地产业务。根据公司上述运作模式，本次募集资金拟投资项目公司将全部交由公司 100%控股的子公司具体实施。募集资金到位后，公司以借款形式将募集资

金交由 100%控股的子公司专款专用，公司对该等资金的运用情况进行动态跟踪和管理。

公司总部虽不负责具体业务操作，但对各子公司相应的业务环节提供指导和统一规划，并对子公司的人员、资金、物资等各方面提供必要的帮助，同时予以监督控制。

1、在人员方面，公司人力资源部负责在公司总部建立规范化的人事制度，并对各子公司的机构设置、人员编制、职员录用、培训、调配和任免、薪金福利实行统一管理，以此保证公司在人事管理上的高度集中，实现公司发展战略目标。

(1) 公司依照公司法的相关规定任命各子公司的董事和监事，他们对子公司的总经理、董事长执行职务行为实施监督检查权。监督检查的依据是公司内部制定的《职员职务行为准则》和《第一负责人职务行为规范》。担任各子公司董事和监事的人员大部分是公司总部经验丰富的中高层管理人员。

(2) 公司专门制定了《第一负责人职务行为规范》，规范第一负责人的职务行为，使他们处于公司总部统一的监督管理之下。《规范》从经营管理、财务管理、人事管理三个方面规定第一负责人应该贯彻执行总部制定的指导方针、政策，并在其职权范围内对企业负责；规定了负责人的一切职务行为和任职企业的一切经营活动，都必须接受公司总部或者直接上级的监督此外；还明确了对第一负责人的奖惩措施。

(3) 公司实行统一的人员和薪酬管理。总部制定的《人力资源手册》作为指导性文件，对于招聘、录用、调配和任免等人事流程的实际操作进行详细的规定，并对相应的环节进行监督控制，实现对各子公司人力资源的统一管理。子公司经理以上人员的任免均由公司总经理执行。

2、公司经过多年发展，已建立了严格的内部资金管理制度。公司内部资金管理制度采取集约化管理的模式，建立了多层次、全方位的资金管理体系，包括现金管理、投资管理、债权债务管理、存货管理、筹资管理以及信用管理，在保证公司资金安全运行的前提下，通过提高公司资金使用效率，降低公司资金成本。

(1) 公司对公司内部资金采取高度统一的、集约化的管理，公司集中为内部单位（含子公司）办理资金结算、调节资金余缺，以提高资金运作效率和效益。

公司对全公司（含子公司）资金的来源和运用情况进行动态管理，且公司不参与任何证券、期货方面的投资，有利于公司控制和规避财务风险。

(2) 公司通过借款方式将募集资金投入各项目，公司对该等资金的运用情况进行动态跟踪和管理。

公司为每个募集资金项目在银行设立专户，各相应子公司在当地银行开立专户。各子公司根据项目情况确定项目用款金额及时间，向公司申请专项借款；公司根据各子公司专项借款申请，对照各项目实际情况，确定并分批发放有关借款，由公司募集资金专户转至各子公司当地银行专户；各子公司对专户资金专款专用。公司财务部监督各子公司募集资金使用情况，保证专款专用；同时公司财务部定期的对募集资金使用情况进行检查。各子公司财务部建立募集资金项目使用的专档，归集所有付款凭证、银行对账单、借款申请等复印件；公司财务部建立募集资金项目使用的专档，归集所有银行对账单、借款申请单、借款审批文件及检查报告等资料。

(3) 在投资决策方面，公司建立了较为完善的以公司总部为核心的投资决策管理制度。

公司设立项目听证会和跨部门项目发展小组，对子公司地产项目投资进行严格的控制管理。子公司进行房地产项目投资，须向公司企划部提交申请、由企划部牵头的项目发展小组对项目提出专业意见，召开由管理层决策的听证会、与会评委三分之二及以上的表决通过，方可报公司董事会审议（特大项目还需报公司股东大会），完成决策程序后实施。

对于任何涉及增资和对外担保、重大合同签订、股权转让、股权投资、重大投资项目调整等投资事项，子公司没有决定权，均须由公司管理层提交公司董事会审议后方可实施。

(4) 在财务管理其他方面，各子公司费用管理由公司总部统一管理，通过费用预算制度、统一的费用核算制度对子公司实施费用管理。通过经营计划管理要求子公司制定长、短期利润计划及与之相应的土地储备计划、项目开发计划、市场营销计划、成本费用计划、人力资源计划等，并根据计划完成情况

进行相关考核及奖罚；在过程中，公司财务部对计划完成情况进行跟踪反馈，并通过季度经营例会对于子公司计划完成情况进行跟踪调整；为控制或有负债风险，公司还对子公司债务实行严格控制；对于涉及诉讼的款项，由公司审计法务部积极介入，将或有负债风险尽可能降至最低；公司大力推行目标成本管理，将成本目标分解到项目开发的各个环节，分析实际成本与目标成本之间的差异，找出原因和对策，以便采取措施加以纠正，从而达到控制子公司项目成本的目的。

公司董事会聘请注册会计师至少每年度对本公司财务状况、经营成果及现金流量情况进行审计。此外公司重视内部审计，通过内部控制审计、年度财务决算审计、绩效审计、房地产项目决算审计、离任审计等，公司查错防弊、改善管理、提高效益，对子公司实施控制。

有关公司内部资金管理、投资决策管理及公司财务管理的更详细的内容，参见本募集说明书第十三章“公司治理结构”之“公司的重大经营决策程序和规则”中相关内容。

七、公司前次募集资金情况简介

（一）前次募集资金的数额和资金到位时间

经中国证券监督管理委员会证监发行字[2002]52 号文件核准，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 1,500 万张（面值 100 元），发行价格人民币 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 日全部到位，并已经深圳南方民和会计师事务所审验。

（二）前次募集资金的实际使用情况

截至 2003 年 12 月 31 日止，前次募集资金的实际使用情况、及与本公司可转换公司债券募集说明书中关于募集资金承诺使用情况比较、与本公司 2002 和 2003 年年报披露的相关内容比较如下：

（单位：人民币万元）

投资项目	可转债说明书中承诺使用情况		募集资金实际使用情况及 2002 年和 2003 年年报中披露的实际使用情况						注 释
	承诺 投资金额	预测 投资收益率	截至 2002 年 12 月 31 日止情况			截至 2003 年 12 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	完成 投资金额	已结算部分 投资收益率 (注释 3)	项目工 程进度 (注释 4)	
深圳四季花城二区	25,000	20.0%	19,862	33.8%	100%	25,000	31.4%	100.0%	
深圳金域蓝湾	40,000	22.4%	28,408	-	52%	40,000	29.0%	78.6%	1
上海假日风景	30,000	13.5%	30,000	12.1%	32%	30,000	16.6%	66.4%	
北京青青家园	30,000	17.9%	27,937	17.7%	55%	30,000	16.8%	74.6%	
成都城市花园	25,000	19.5%	19,327	22.4%	32%	25,000	21.4%	73.2%	
合计	150,000		125,534			150,000			2

可转换公司债券募集资金的实际投入、项目进度及投资收益之说明：

注释 1：深圳金域蓝湾一、二期于 2003 年竣工结算，因此，该项目截止 2002 年 12 月 31 日尚未结算收益；

注释 2：截止 2003 年 12 月 31 日，本公司各投资项目已结算部分的投资收益率基本与募集说明书预计的投资收益率基本一致。

注释 3：已结算部分投资收益率 = (已确认销售收入 - 销售成本 - 分摊管理及营销费用 - 相关税金) / 销售成本

注释 4：个别投资项目以分期形式进行，并按分期计算进度。分期的工程进度是以项目已投入成本占项目预计总成本的百分比计算。整体项目工程进度是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。

（三）资金使用结余情况

截至 2003 年 12 月 31 日止，本公司发行可转换公司债券募集资金已全部按照《可转换公司债券募集说明书》中披露的用途使用完毕。

八、审计机构为公司前次募集资金运用所出具的专项报告的结论

以下内容摘自毕马威华振会计师事务所“KPMG-A(2003)OR NO.0068《前次募集资金使用情况审核报告》”：

“我们认为贵公司董事会的说明中所披露的内容与贵公司可转换公司债券募集说明书中关于募集资金项目承诺使用情况、以及与贵公司二零零二年年报和二零零三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 3 所描述基础计算的已结算部分投资收益率，在重大方面与实际情况相符。此外，我们亦复核了贵公司董事会的说明中所披露的关于贵公司前次募集资金项目工程进度计算的准确性，并将计算所使用的数字与贵公司所提供的项目预算及成本核算资料中的相关数字进行了比较，未发现重大误差。”

九、其他

公司经股东大会批准改变本次发行可转债的募集资金用途时，可转债持有人享有一次附加回售的权利，可转债持有人有权将其持有的可转债全部或部分回售给公司，回售价格为：面值的 101%加付息当年度利息（已含当期利息），具体为：第一年 102%、第二年 102.375%、第三年 102.75%、第四年 103.125%、第五年 103.5%。可转债持有人行使该附加回售权不影响前述“回售条款”约定的回售权的行使。

公司将在公司股东大会通过变更募集资金使用用途的决议后的 5 个工作日内，在中国证监会指定报刊和互联网网站连续发布回售公告至少三次。行使回售权的万科转债持有人应在回售公告期满后的 5 个工作日内，通过深圳证券交易所交易系统回售申报。公司将在回售申报期结束后的 3 个工作日内将回售所需资金划入深圳证券交易所指定的资金账户。深圳证券交易所将在回售申报期结束后第 5 个交易日办理因回售引起的清算、登记工作。有关该附加回售条款的详细内容参见本募集说明书第五章“发行条款”之第七节“附加回售条款”中相关内容。

第十七章 其他重要事项

一、公司信息披露制度及投资者服务计划

公司信息披露制度及投资者服务计划请参见本募集说明书第九章“公司基本情况”之第九节“信息披露情况”的相关内容。

二、公司重要合同情况简介

1、2001 年 5 月 8 日，公司全资子公司北京万科企业有限公司与中国建设银行签订编号为 2001 年房字第 04 号《人民币资金借款合同》。依该合同约定，中国建设银行向北京万科提供人民币 1.8 亿元贷款，借款期限为 42 个月，自 2001 年 5 月 10 日至 2004 年 11 月 9 日；

2、2001 年 6 月 25 日，公司与中国银行签订了中银司协字（2001）099 号《授信额度总协议》，中国银行向公司提供人民币 10 亿元授信额度；2002 年 12 月 12 日，公司与中国银行签署了中银司协（2002）128 号《授信额度补充协议》，中国银行对公司的授信总额提高到人民币 15 亿元；

3、2001 年 10 月 27 日，公司控股子公司天津万科住宅发展有限公司与天津远洋玻璃工业有限公司签订《协议书》。依该协议约定，天津远洋玻璃工业有限公司将其拥有的位于天津市河西区解放南路 518 号、面积约为 350175 平方米（约 525 亩）的地块的使用权转让给天津住宅发展公司；土地补偿金每亩人民币 42.5 万元，合同总额为人民币 2.247 亿元，由天津住宅发展公司分三期支付；

4、2001 年 11 月 19 日，公司控股子公司沈阳万科城市花园与沈阳市土地储备交易中心签订《西江街地区土地腾迁协议书》。依该协议约定，沈阳市土地储备交易中心将位于沈阳市于洪区西江街地区、总占地面积 44.69 公顷的土地储备腾迁后交付沈阳万科城市花园；项目总价款为人民币 2.1 亿元；沈阳市土地储备交易中心分三期向沈阳万科城市花园交付土地，沈阳万科城市花园根据土地交付情况分期支付地价款；

5、2002 年 8 月 27 日，公司与招商银行深圳东门支行签订合同编号为 2002 年东字第 0002550002 号《授信协议》。依该协议约定，招商银行深圳东门支行

向公司提供人民币 4 亿元的授信额度，该授信额度的有效期为二年，自 2002 年 8 月 27 日起至 2004 年 8 月 27 日止；

6、2003 年 6 月 3 日，公司控股子公司天津万科房地产有限公司与天津市滨海市政建设发展有限公司签订《张贵庄项目合作协议》。依该协议约定，天津市滨海市政建设发展有限公司将其开发整理的张贵庄路以南约 600 亩商业住宅用地转让给天津万科，并同意给予天津万科后期 1400 亩土地的优先购买权；该地块每亩人民币 42 万元，合同总额为人民币 2.52 亿元，由天津万科分五期分别向天津市滨海市政建设发展有限公司、天津市规划和国土资源局支付；

7、2003 年 6 月 9 日，公司与中国建设银行深圳市分行签订合同编号为借 2003 总额 0277026R 的《综合融资额度合同》。依该合同约定，中国建设银行深圳市分行向公司提供人民币 15 亿元的综合授信额度，该综合融资额度的有效期为自该合同生效之日起 24 个月；

8、2003 年 7 月 4 日，公司控股子公司深圳万科房地产有限公司与深圳市规划与国土资源局签订深地合字（2003）5068 号《深圳市土地使用权出让合同书》。依该合同约定，深圳市规划与国土资源局将地块编号为 G03404-1，土地面积 397,883.5 平方米的地块的土地使用权出让予深圳万科，合同签订后视为交地，土地使用权出让金为人民币 97,000 万元，由深圳万科于合同签订之日起五个工作日内一次性付清。

9、2003 年 7 月 14 日，公司与中国银行深圳市分行签订（2003）圳中银额协字第 0190 号《授信额度协议》。依该协议约定，中国银行深圳市分行向公司提供人民币 7 亿元的授信额度，授信额度使用期限为一年；

10、2003 年 7 月 14 日，公司控股子公司江西万科益达房地产有限公司与中国银行江西省分行签订 2002 年司协字 1 号《银企合作协议》。依该协议约定，中国银行江西省分行向江西万科益达房地产有限公司提供人民币 3.6 亿元的授信、融资额度，有效期限至 2005 年 7 月；

11、2003 年 9 月 1 日，公司控股子公司南京万科置业与南京市国土资源局签订宁国土让合（2003）河西新城第 021 号《国有土地使用权出让合同》。依该合同约定，南京市国土资源局将位于南京市建邺区南湖路与文体路之间、纬八路南侧、面积为 133,562.5 平方米的地块的土地使用权出让予南京万科置

业，将于 2004 年 1 月 15 日前交付该地块；土地成交价款总为人民币 45,000 万元，南京万科置业分四期支付。

12、2004 年 2 月 6 日，公司控股子公司深圳万科房地产有限公司与东莞市国土资源局签订东国土出让（市场）合（2004）第 08 号《国有土地使用权出让合同》。依该合同约定，东莞市国土资源局将地块编号为 2004G002，土地面积 123509 平方米的地块的土地使用权出让予东莞万科，合同签订后视为交地，土地使用权出让金为人民币 12,000 万元，由东莞万科于合同签订之日起分四期支付。

13、2004 年 2 月 9 日，上海万科城市花园发展有限公司与昆山嘉华投资有限公司（以下简称嘉华公司）原三方股东签订股权转让协议书，明确受让嘉华公司 85% 股权，成为嘉华公司控股股东，股权转让款为人民币 4,250 万元，并于 2004 年 3 月 7 日完成股权变更工商登记手续，转让款一次付清。经过本次股权转让，上海万科城市花园发展有限公司获得嘉华公司名下的昆山阳澄湖项目的开发权，项目占地 565128.8 平方米，已取得编号为昆国用（2004）字第 12004103005 号及昆国用（2004）字第 12004103011 号的全部《国有土地使用证》。

14、2004 年 3 月 26 日，无锡万科房地产有限公司与无锡市国土资源局签订锡国土出合（2004）第 12 号《无锡市国有土地使用权出让合同》。依该合同约定，无锡市国土资源局将地块编号为锡国土 2004—12，土地面积 962116.4 平方米的地块的土地使用权出让予无锡万科，土地使用权出让金为人民币 194,813 万元，分五期支付。

此外，公司 2003 年签订了深圳 17 英里、深圳华宇、中山四季花城、广州四季花城、广州城市花园、广州南湖、上海朗润园、上海城市花园新区南块增加用地、上海七宝 53 号地块、上海景虹新村、成都金色家园、沈阳植物园、长春上东院、大连城市花园、鞍山城市花园、武汉城市花园、南昌四季花城大二期等项目协议书。该等项目协议书主要内容（合同名称、合同金额）及项目目前资金支出情况（截止 2003 年 12 月 31 日已付款情况、期末余额、项目资金支出计划）参见本募集说明书第十章“业务和技术”之第四节“公司土地资源状况”及本章之第五节“目前公司重大资本支出计划”相关内容。

三、公司资产出售、抵押、置换、委托经营情况

（一）资产出售情况

本公司 100%直接和间接控股之深圳市万科房地产有限公司与华润万佳于 2003 年 9 月 3 日在深圳签署协议，将其拥有的深圳福景大厦裙楼三层整层 4597.67 平方米和二层东侧 789.48 平方米，合计 5387.15 平方米房产的产权以及该裙楼首层中段 02 商铺 840.46 平方米房产的由合同生效日前至 2019 年 4 月的租赁使用权以人民币 96,495,825 元的价格一次性向华润万佳有限公司出售及转让。本交易事项，于 2003 年 9 月 5 日经万科第十三届董事会第八次会议审议通过，并经公司于 2003 年 10 月 27 日召开的 2003 年度第 1 次临时股东大会审议批准。截至 2003 年 12 月 31 日，产权已完成变更，公司已收到全部转让款人民币 96,495,825 元。

（二）资产抵押情况

截止本募集说明书签署日，公司无资产抵押。

（三）资产置换、委托经营情况

截止本募集说明书签署日，公司无资产置换、委托经营情况。

四、公司重大担保、诉讼及或有事项

（一）公司目前对外重大担保

公司控股子公司存在为购房者提供抵押贷款的担保事项。按照房地产行业的惯例，在购房者（小业主）以银行按揭方式购买商品房，购房者支付了首期房款（一般为总房款的 30%），且将所购商品房作为银行借款的抵押后，银行还要求开发商提供购房者抵押借款的担保。截止 2003 年 12 月 31 日，公司控股子公司为购房者提供的累计按揭贷款担保担保余额约为人民币 46.6 亿元；截止 2004 年 6 月 30 日，公司控股子公司为购房者提供的累计按揭贷款担保余额约为人民币 46.12 亿元。

根据不同城市的操作惯例，公司控股子公司为购房者提供担保的类型有分阶段担保和全程担保，分阶段担保的担保期限为自购房者的首笔个人商品房抵押贷款发放之日起，至银行收妥购房者所购住房的《房地产证》和《房地产其他权利证明》止；或者购房者与银行签署的借款合同生效之日起，至取得购房者以《房地产证》、《房屋所有权证》所办抵押的《抵押登记证明》后 12 个月止。全程担保的担保期限为担保书生效之日起至借款合同届满之日后两年止，即到购房者偿还借款日后两年。截止 2003 年 12 月 31 日，公司控股子公司提供的分阶段担保金额约为人民币 24.8 亿元，提供的全程担保金额约为人民币 21.8 亿元；截止 2004 年 6 月 30 日，公司控股子公司提供的阶段担保金额约为人民币 23.63 亿元，提供的全程担保金额约为人民币 22.49 亿元。

公司控股子公司为购房者提供银行按揭贷款担保事宜，是目前房地产行业的通行作法，是保证公司控股子公司正常经营所必要的措施，有异于一般的担保。就分阶段担保而言，公司控股子公司担保责任的范围主要商品房的工程质量，以及开发商能否及时将商品房交付使用、及时办理权属证照，而不是购房者的偿债能力，该类型的担保期限不长，且公司控股子公司开发项目履行了有关程序，购房者办理相关权属证照不存在法律障碍，该类担保不会给公司控股子公司正常经营造成影响。就全程担保而言，在购房者不能如期偿付银行借款时，就同一贷款事项，既设定了商品房的抵押担保，又设定了开发商的保证，因物的担保优先于人的担保，且贷款金额一般为商品房总房款的 70%，即使借款人无法如期偿还债务，公司控股子公司的正常生产经营不会因此受到较大影响。在既往经营中，公司控股子公司并没有受到抵押贷款担保事项的影响。

（二）公司目前的仲裁和诉讼事项

目前，公司不存在对财务状况、经营成果、声誉、业务活动、未来前景等可能产生重大影响的诉讼或仲裁事项。

其他诉讼事项：

1、本公司 2001、2002、2003 年度年报中持续披露的新加坡籍居民陈孟哲、陈金凤诉天津万科兴业（集团）有限公司、天津万科兴业发展有限公司、天津万兴物业管理有限公司一案，由合议庭主持于 2004 年 6 月 7 日在天津市最

高人民法院进行了最后一轮的调解工作，并当场达成了调解协议。调解协议的主要内容为：

(1)由万科方向陈孟哲、陈金凤支付 370 万美元，调解结案；

(2)上述款项在调解书生效后 3 个月内按下述期限清偿完毕：2004 年 6 月 25 日前付 1800 万元人民币；2004 年 7 月 25 日前付 600 万元人民币；余款在 2004 年 8 月 25 日前付清；

(3)上述款项人民币总额应保证可以购买到 370 万美元，汇率以最后一期款项给付日当日中国人民银行公布的美元与人民币的外汇兑换牌价为准；

(4)一、二审受理费计人民币 506952 元，万科承担 40 万元，其余由陈孟哲、陈金凤方承担。

2004 年 6 月 7 日当天天津市最高人民法院出具了（2003）民一终字第 78 号民事调解书，双方当场签收，现已生效实施。

2、本公司 2002 年半年度报告中披露的天津市和平建工集团有限公司诉天津万科房地产有限公司欠其工程款人民币 2,972 万元一案，目前仍在审理过程中。

3、持有公司 5%以上股份的股东中国华润总公司，不存在涉及的金额或 12 个月内累计金额占中国华润总公司净资产 5%以上的重大诉讼、仲裁、行政处罚案件。公司控股子公司，公司董事、监事、高级管理人员和核心技术人员不存在作为一方当事人的重大诉讼或仲裁事项。

4、公司董事、监事、高级管理人员和核心技术人员不存在尚未了结的或可预见的重大诉讼、仲裁及行政处罚的情况。

（三）或有事项

请参见本部分前述“（一）公司目前对外重大担保”和“（二）仲裁和诉讼事项”的内容。

（四）独立董事及保荐机构（主承销商）对公司重大或有事项的意见

1、独立董事意见

公司聘请的独立董事对公司截止2003年12月31日的或有事项发表的意见为：

“我们认为，上述两项或有负债，万科已根据案情发展基本合理计提了可能发生的损失。万科及其子公司也具备相关履行义务能力，该项重大或有事项不会影响万科转债的发行上市条件和持续经营能力。”

2、保荐机构（主承销商）意见

本次发行的保荐机构（主承销商）招商证券股份有限公司认为：

“根据调查，主承销商认为，报告期内，发行人的重大或有事项（担保事项）属于行业通行作法，鉴于该类担保的特点和发行人的实际经营情况，发行人目前存在的重大或有事项不会影响发行人的持续经营能力。”

五、公司重大投资及融资计划及其他重要事项

截止2003年12月31日，公司约定资本项目支出共计365,349万元，需在乙方履行合同规定的责任与义务同时，若干年内支付。其中公司已签合同（主要为建安与土地合同）未付的约定资本项目支出365,349万元（不含2003年末已预提部分9,842万）。

公司已签合同未付的约定资本项目支出情况一览表

单位：万元

地区	投资项目	合同名称	合同金额	截止2003年12月31日已付款	预提	约定资本支出净额
深圳	四季花城	施工补充合同	6,000	5,712		288
	金域蓝湾	地价及合作合同	33,651	30,587		3,064
		施工补充合同	22,826	21,533	0	1,293
	东海岸	施工补充合同	12,700	10,431		2,269
广州	城市花园	土地购置	11,052	7,698		3,354
	南湖	土地购置	13,000	5,234		7,766
佛山	四季花城	土地购置合同	23,567	16,313		7,254
		施工合同	4,064	1,631		2,433
中山	城市风景	合作开发协议书	23,364	13,522		9,842
上海	景洪项目	征地动拆迁合同	12,283	5,627		6,656
	四季花城	合作开发协议书	52,500	9,000	4,253	39,247
		施工合同	17,199	14,271		2,928
	七宝53号地	征地动迁合同	8,137	3,370		4,767
	城花南块	施工总包合同	19,400	16,859	0	2,541

	兰乔圣菲	施工合同	10,628	4,730	0	5,898
	蓝山小城	合作开发协议书	33,672	17,850	0	15,822
		总包工程合同	17,686	10,566		7,120
	春申万科城	施工总承包合同	55,148	38,180	0	16,968
南京	金色家园	工程合同	6,063	2,413	0	3,650
南昌	四季花城	土地合同	5,060	2,431		2,629
		工程合同	19,129	12,026	0	7,103
沈阳	四季花城	工程合同	3,750	2,581		1,169
长春	万科上东院	合作开发协议书	12,782	7,673	0	5,109
大连	城市花园	土地合同	22,014	12,832	0	9,182
鞍山	城花项目	(土地)协议书	5,963	5,178		785
北京	青青家园	土地合同	19,510	16,300	2,520	690
		工程合同	35,163	22,127	1,688	11,348
	万科星园	土地合同	53,903	40,402	1,381	12,120
	黑庄户项目	工程合同	129,680	800	0	128,880
	西山庭院	土地合同	26,370	26,023	0	347
工程合同		18,923	6,855	0	12,068	
天津	水晶城	土地合同	25,183	16,695	0	8,488
		工程合同	3,842	607	0	3,235
	新城	主体合同	48,715	47,769	0	946
武汉	四季花城	土地转让合同	5,400	650		4,750
	城市花园	土地转让合同	15,000	1,660		13,340
总计			833,327	458,136	9,842	365,349

约定资本项目支出计划

地区	投资项目	支出内容	支出计划					
			2004	2005	2006	2007	2008	2009
深圳	四季花城	工程款	288					
	金域蓝湾	地价及合作	3,064					
		工程款	1,035	258				
	东海岸	工程款	1,951	318				
广州	城市花园	地价	3,354					
	南湖	地价	7,766					
佛山	四季花城	地价	7,254					
		工程款	2,433					
中山	城市风景	地价及合作	5,020	4,822				
上海	景洪项目	地价及拆迁	6,656					
	四季花城	地价及合作			9,812	9,812	9,812	9,811
		工程款	2,584	206			138	
	七宝 53 号地	地价及拆迁	4,767					
	城花南块	工程款	1,796	745				

	兰乔圣菲	工程款	5,756	0	142			
	蓝山小城	地价及合作		7,911	7,911			
		工程款	4,468	2,652				
	春申万科城	工程款	10,272	6,696				
南京	金色家园	工程款	2,400	950	150		150	
南昌	四季花城	地价	1,300	1,329				
		工程款	7,103	0				
沈阳	四季花城	工程款	1,169					
长春	万科上东院	地价及合作	5,109					
大连	城市花园	地价	9,182					
鞍山	城花项目	地价	785					
北京	青青家园	地价	690	0	0	0	0	
		工程款	5,236	4,284	1,828	0	0	
	万科星园	地价	5,943	4,863	1,314	0	0	
	黑庄户项目	工程款	0	25,776	25,776	25,776	25,776	
	西山庭院	地价	347	0	0	0	0	
工程款		6,117	5,005	946	0	0		
天津	水晶城	地价	8,259	100	0	129	0	
		工程款	1,707	828	314	386	0	
	新城	工程款	934	0	12	0	0	
武汉	四季花城	地价	4,750					
	城市花园	地价	10,000	3,340				
总计			139,495	70,083	48,205	36,103	35,726	

截止 2004 年 6 月 30 日, 公司约定资本项目支出共计 377,214 万元, 需在乙方履行合同规定的责任与义务同时, 若干年内支付。其中公司已签合同(主要为建安与土地合同)未付的约定资本项目支出 377,214 万元(不含 2004 年 6 月末已预提部分 44,454 万)。

截止 2004 年 6 月 30 日公司已签合同未付的约定资本项目支出情况一览表

单位: 万元

地区	投资项目	合同名称	合同金额	已付款	预提	约定资本支出净额
深圳	金域蓝湾	地价及合作合同	33,651	31,587		2,064
		施工补充合同	11,677	10,739	0	938
	东海岸	施工补充合同	11,821	3,615		8,206
	17 英里	施工合同	9,572	3,405		6,167
	万科城	施工合同	8,198	3,510		4,688
	大辣甲岛	地价合同	2,800	1,800		1,000
	云顶	地价合同	15,089			15,089
广州	南湖	土地购置	15,146	8,934		6,212
佛山	四季花城	土地购置合同	23,567	18,075		5,492

		施工合同	5,883	3,534		2,349
东莞	城市高尔夫	土地合同	12,000	4,800		7,200
		施工合同	2,310			2,310
上海	景洪项目	征地动拆迁合同	12,283	5,627		6,656
		合作开发协议书	52,500	9,000	4,253	39,247
	四季花城	施工合同	20,466	16,815		3,651
		合作开发协议	21,713	6,370	15,343	
	七宝 53 号地	合作开发协议	8,532	4,403	4,129	
		施工合同	26,896	1,485		25,411
	朗润园	土地合作协议	2,087	1,637	450	
		施工总包合同	19,960	17,498	2,462	
	城花南块	合作开发协议	12,187	11,860		327
		施工合同	10,628	8,213	0	2,415
	兰乔圣菲	合作开发协议书	29,716	18,243	0	11,473
		总包工程合同	18,894	14,671		4,223
蓝山小城	合作开发协议	35,623	33,111	2,512		
	施工总承包合同	53,610	46,333	3,234	4,043	
春申万科城	施工合同	7,322	366		6,956	
	施工合同	6,063	5,300	0	763	
光明城市	施工合同	6,063	5,300	0	763	
南京	金色家园	施工合同	6,063	5,300	0	763
无锡	魅力之城	土地合同	194,813	48,703		146,110
昆山	昆山项目	土地合同	45,775	34,905		10,870
南昌	四季花城	施工合同	21,859	16,884		4,975
沈阳	四季花城	施工合同	3,750	2,728		1,021
长春	万科上东院	合作开发协议书	12,782	9,598	0	3,184
		施工合同	2,580	269		2,311
北京	青青家园	施工合同	42,348	34,860		7,488
		施工合同	69,138	54,847		14,291
	万科星园	土地合同	26,370	26,023	101	246
		施工合同	32,355	19,564	6,985	5,806
天津	西山庭院	土地合同	36,890	31,499	299	5,091
		工程合同	14,943	11,618	778	2,547
	东丽湖	土地合同	45,162	42,461	2,701	
	都市花园	土地合同	3,817	3,749	68	
	新城	主体合同	28,279	27,296	0	983
成都	天津美树丽舍	地价及合作合同	27,014	25,875	1,139	
	城市花园	施工合同	17,440	15,906		1,534
	金色家园	施工合同	23,657	19,780		3,877
总计			1,139,166	717,496	44,454	377,214

2004 年上半年新增主要约定资本项目支出计划

地区	投资项目	支出内容	支出计划
----	------	------	------

			2004	2005	2006	2007	2008	2009
深圳	17 英里	工程款	2,467	3,083	617			
	坂雪岗	工程款	1,875	2,110	703			
	大辣甲岛	地价	1,000					
	云顶	地价	13,500	1,589				
	东海岸	工程款	3,693	3,693	821			
南京	光明城市	工程款	3,300	2,500	790			365
无锡	魅力之城	地价	38,963	68,184	38,963			
昆山	昆山项目	地价	3,000	7,870				
总计			67,798	89,029	41,894			365

第十八章 董事及有关中介机构声明

全体董事声明

本公司全体董事承诺本招股说明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。

全体董事签名：

万科企业股份有限公司

年 月 日

保荐机构（主承销商）声明

本公司已对招股说明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。

保荐代表人签名：

公司法定代表人（或其授权代表）签名：

招商证券股份有限公司

年 月 日

律师事务所声明

本所及经办律师保证由本所同意发行人在招股说明书及其摘要中引用的法律意见书和律师工作报告的内容已经本所审阅，确认招股说明书不致因上述内容出现虚假记载、误导性陈述及重大遗漏引致的法律风险，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

经办律师签名：

律师事务所负责人签名：

信达律师事务所

年 月 日

审计机构声明

本所及经办会计师保证由本所同意发行人在招股说明书及其摘要中引用的财务报告已经本所审计，确认招股说明书不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述及重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

经办注册会计师签名：

会计事务所负责人签名：

毕马威华振会计师事务所

2004 年 9 月 21 日

验资机构声明

本机构保证由本机构同意发行人在招股说明书及其摘要中引用的验资报告及有关数据已经本机构审阅，确认招股说明书不致因上述内容而出现虚假记载、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。

经办验资人员签名：

验资机构负责人签名：

验资机构（盖章）

2004 年 月 日

第十九章 备查文件

除本次募集说明书所披露的资料外，公司按照中国证监会的要求将下列文件备置于公司及保荐机构（主承销商）处，供投资者查阅。

- （一）公司营业执照；
- （二）担保人中国农业银行深圳市分行营业执照及金融业务许可证复印件；
- （三）公司章程正本；
- （四）中国证监会核准本次发行的文件；
- （五）与本次发行有关的重大合同；
- （六）承销协议；
- （七）公司最近三年的财务报告及审计报告原件；
- （八）公司最近一期的财务报告原件；
- （九）注册会计师关于前次募集资金使用情况的专项报告；
- （十）注册会计师关于公司内部控制制度的评价报告；
- （十一）公司聘请的律师为本次股票发行出具的法律文件；
- （十二）公司关于本次发行的董事会决议和股东大会决议公告；
- （十三）《中国农业银行深圳市分行关于万科企业股份有限公司可转换公司债券持有人的担保函》；
- （十四）其他与本次发行有关的重要文件；

投资者可在发行期间每周一至周五上午 9:00—11:00，下午 3:00—5:00，于下列地点查阅上述文件。

查阅地点：

- （一）万科企业股份有限公司

办公地址：中国深圳市梅林路 63 号

电话：0755-5606666

传真：0755-83152041

联系人：肖莉、刘龙

- （二）招商证券股份有限公司

办公地址：深圳市福田区益田路江苏大厦 39 层

电话：0755-82943157、82943187、82943147

传真：0755-82943121

联系人：王苏望、沈卫华、王毅东

投资者可在公司网站 <http://www.vanke.com> 或 <http://www.cninfo.com.cn>

网站查阅本次发行的《募集说明书》全文。