

万科企业股份有限公司 2000 年年度报告摘要

重要提示：本公司董事会保证本报告所载资料不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性负个别及连带责任。

一、 公司简介

1、公司法定中文名称：万科企业股份有限公司

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

2、法定代表人：王石

3、董事会秘书：肖莉

电子信箱：xiaol@vanke.com.cn

联系地址：公司办公地址

联系电话：0755—5606666

传真：0755—5601764

4、注册地址及办公地址：中国深圳市罗湖区水贝 2 路 27 号

邮政编码：518020

国际互联网网址：www.vanke.com.cn

电子信箱：zb@vanke.com.cn

5、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

登载年报的国际互联网网址：www.cninfo.com.cn

年报备置地点：公司董事会秘书处

6、股票上市地：深圳证券交易所

股票简称及代码：深万科 A 0002

深万科 B 2002

二、 会计数据和业务数据摘要

1、 本年度主要会计数据(金额单位：人民币元)

利润总额	386,141,816.56
净利润	301,231,499.63
扣除非经常性损益后的净利润	271,737,819.87
主营业务利润	801,913,068.41
其它业务利润	9,642,851.66
营业利润	356,753,157.79
投资收益	12,133,460.55
补贴收入	0
营业外收支净额	17,255,198.22
经营活动产生的现金流量净额	86,048,365.05
现金及现金等价物净增加额	222,913,330.90

注：非经常性收益总额 29,493,679.76 元，明细如下：营业外收支净额 17,255,198.22 元，股权投资差额摊销—2,200,331.82 元，出售、处理部门或投资单位—440,173.40 元，法人股转让收益 14,442,287.99 元，短期投资跌价准备转回 436,698.77 元。

2、按国际会计准则调整对净利润的影响 (金额单位：人民币元)

项目	净利润
	(2000 年度)
依据中国会计准则计算	301,231,500
遵照国际会计准则作出之调整	

物业销售利润之确认	(2,529,585)
固定资产加速折旧	1,698,047
物业损失及呆账准备	9,305,623
递延收入认定及摊销	2,392,854
商誉认定及摊销	(4,711,499)
开办费摊销	(3,918,667)
长期投资转让利润确认	1,477,000
其它	4,500,812
依据国际会计准则计算	309,446,085

3、近三年主要会计数据及财务指标 项目

	二〇〇〇年	一九九九年	一九九八年 调整后	调整前
主营业务收入				
3,873,296,706.51		2,912,385,561.43		2,268,690,805.06
2,268,690,805.06				
利润总额				
386,141,816.56		286,600,807.31		246,518,444.24
250,775,500.62				
净利润				
301,231,499.63		229,142,287.45		197,835,865.07
202,092,921.45				
总资产				
5,622,247,214.95		4,494,664,465.95		4,008,869,718.53
4,037,977,498.58				
股东权益(不含少数股东权益)				
2,906,198,742.58		2,093,030,259.17		1,958,453,395.28
1,987,561,175.33				
每股收益 0.477		0.420	0.399	0.407
按月平均加权法				
计算的每股收益 0.483		0.420	0.399	0.407
扣除非经常性损益				
后的每股收益 0.431		0.391	0.394	0.403
每股净资产 4.61		3.84	3.95	4.01
调整后每股净资产				
4.31		3.49	3.73	3.79
每股经营活动产生				
的现金流量净额 0.14		0.08	-0.28	-0.28
净资产收益率 10.37%		10.95%		10.10%
10.17%				
按月平均加权法计算				
的净资产收益率 10.69%		11.14%		10.47%
10.57%				

注：报告期内，公司配股增加股本至 630,971,941 股，按月平均加权法计算的每股收益为 0.483 元。

4、报告期内股东权益变动情况(单位：万元)

项目

股本	资本公积	盈余公积	其中：法定公益金	未分配利润	外币资本折算差额	股东权益合计
期初数						
54,554	89,546	61,826		11,636	3,472	—95
209,303						
本期增加						
8,543	53,995	21,086		1,506	30,123	13
113,760						
本期减少						
32,443	32,443					
期末数						
63,097	143,541	82,912		13,142	1,152	—83
290,620						

变动原因：

1 股本增加是于 2000 年 1 月完成的 1999 年度配股所致。

2 盈余公积增加是根据董事会 2000 年度利润分配预案提取。

3 法定公益金增加是根据董事会 2000 年度利润分配预案提取。

4 未分配利润减少数系根据董事会 2000 年度利润分配预案进行分配所致。

三、 董事长致辞

在过去的一年，本集团经营业绩的增长令人鼓舞，实现营业收入人民币 387,330 万元，净利润人民币 30,123 万元，分别较上年增长 32.99% 和 31.46%，每股盈利 0.48 元，较上年增长 14%。

住宅业务

本年度，房地产行业进入新一轮上升期，国家政策的扶持和市场的活跃为房地产行业创造了良好的经营环境。在个人住房消费实质性启动的支持下，住宅的开发、施工和销售均呈现大幅增长的态势，市场需求增长显著。

年内，集团房地产业务取得快速增长，各地住宅项目均呈现销售畅旺的局面，项目拓展取得前所未有的良好成绩，楼盘竣工面积达 53.6 万平方米，结算销售面积 54 万平方米，分别较上年增长 18.6% 和 39.9%。

年内，集团继续积极地以多种方式增加土地储备。集团在品牌和资金上展现的实力得到社会各界的广泛认可，与政府的合作关系进一步密切。年内，集团重点通过与政府协议的方式，在城乡结合部购买大宗地块，使集团土地储备有大幅增长。截至 2000 年底，集团在深圳、上海、沈阳、北京、天津、成都的土地储备达 450 万平方米，较上年增长 243%，为集团可持续发展提供了有力的保障。

零售业务

集团连锁零售业务规模快速增长，深圳市万佳百货股份有限公司年内增开第四、第五分店，销售额达到人民币 13.8 亿元，较上年同期增加 60.7%，继续保持广东省同业销售总额第一名的领先地位。

集团管理

为适应大规模开发和跨地域扩张，集团管理总部完成了管理架构的调整，形成了以房地产业务为核心的管理总部，新设立了设计工程部、物业管理部，直接对各地业务进行指导和监控，使项目开发的每一个环节得到有效控制。新设立的信息中心使集团内外的信息资源进入全面整合和共享阶段。

伴随业务的拓展和地域的扩张，集团职业经理队伍亦经受了市场的磨练和挑战，一批职业经理人在成长和成熟，保障了集团在地域扩张中对经理人员的不断需求。集团还加强了从外部引进专业管理人才的力度，大量从主要高等院校招聘应届毕业生加以培养，为集团的扩张，提供了源源不断的优秀人才。

在财务管理上，集团继续执行稳健的财务政策，加强资金的整合运用。期内集团经营规模和资产规模大幅增长，集团的财务状况十分良好。

2000年1月，配股资金6.25亿元到位，并于报告期内，根据承诺投放于集团的住宅项目和零售业务，收益情况良好。

客户服务及其它

集团继续致力于为客户提供优质的产品和服务。集团物业管理提供的优质的、值得信赖的服务依然广为客户认同。为适应新经济发展的需求，集团已与专业公司签定合作协议，为住户提供宽带上网服务。

为适应互联网所带来的新的经济模式，集团组建了电子商务公司，www.A-housing.com已正式运营。集团所辖地产公司的建材采购已通过该网站进行交易，以期提高建材采购的效率并降低采购成本。

年内集团股东发生重大变化，华润集团及其关联公司成为集团第一大股东，持股占集团总股本的15.08%。华润集团的入主及可能提供的支持将为万科的长远发展提供新的空间。

展望

住宅产业因受惠于宏观经济形势和政府政策而繁荣，中国经济的持续发展将使该产业进入高速增长期。随着政府政策的不断支持，法规的逐步完善，消费者群体的日益成熟，住宅市场将步入健康发展的轨道。董事会对住宅市场的发展前景非常乐观，对集团的发展战略目标充满信心。

在新的一年里，集团将充分把握机遇，实施快速扩张的发展计划。董事会相信，2001年将是集团发展历程上一个新的起点，集团将开始实施新的扩张发展战略。预计，集团将于年内先后进入4~5个新的城市进行住宅开发，并进一步扩大土地储备。

为适应业务规模的快速增长，集团将努力树立以客户为中心和以员工为中心的互联网时代的管理模式，制定并完善一套适应快速增长需求的规范指引和管理制度，明确管理要求，规范业务流程，保证公司迅速步入快速发展轨道。

在人力资源方面，集团将在加强对现有人员培养力度的同时，大量引进新动力和业务骨干。集团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，保有和吸纳更优秀的人才。

集团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。

随着跨地域的大规模扩张，集团将继续探讨与华润合作的合适方案，在打通海外融资渠道、扩大开发规模方面寻求大股东的支持。

本人谨藉此机会，对投资者给予公司的真诚信赖、对公司数以百万计客户的热情支持、对全体职员的锐意进取和勤勉工作，致以深深谢意。

董事长

王石

深圳，二〇〇一年三月二十日

四、股本变动及股东情况

1、股本变动情况

(1) 股份变化情况表（数量单位：股）

期初数 (%)	报告期内增减变动（+，-）			期末数	期末比例
		配股	其他	小计	
一、尚未流通股份					
1、国家拥有股份					
52,586,938		+163,380	+163,380		52,750,318
8.36					
2、募集法人股					
57,915,076	+2,914	-163,380	-160,466		57,754,610
9.15					
尚未流通股份合计					
110502,014	+2,914		+2,914		110,504,928
17.51					
二、已流通股份					
1、境内上市的人民币普通股					
313280,331	+85431546		+85,431,546		398,711,877
63.19					
其中：高管股份					
512,683	+139,801		+139,801	652,484	
2、境内上市的外资股					
121755,136					121,755,136
19.30					
已上市流通股份合计					
435035467	+85431,546		+85,431,546		520,467,013
82.49					
三、股份总数					
545537481	+85,434,460		+85,434,460		630,971,941
100.00					

报告期内由于下述原因，本公司总股本及股本结构发生变化：

1 深圳经济特区发展（集团）公司 2000 年 1 月 6 日购入公司法人股 163,380 股，该部分股份性质变为国有法人股。

2 本公司配股股份于 2000 年 2 月 16 日上市，本次配股以公司 1999 年末总股本 545,537,481 股为基数，每 10 股配 2.727 股。本次配股中，国有股及 B 股全体股东、主要法人股股东放弃本次配股权且未予转让，实际配售总额为 85,434,460 股人民币普通股，其中，A 股公众股 85,431,546 股，法人股 2,914 股。

2、股东情况介绍

(1) 报告期末股东总数：232,235 名，其中 A 股 228,620 名（含公司高管股东 10 名），

B 股 3,615 名。

(2) 于 2000 年 12 月 31 日, 本公司前十名股东如下:

股东	报告期末持股数	类别	期末持股比例(%)
中国华润总公司	78,075,749 A	国有股、法人股	12.37
CREDIT LYONNAIS SECURITIES (ASIA) LTD	17,113,957 B		2.71
刘元生	13,258,527 A		2.10
		其中 11,438,127 股 尚未流通	
REXMORE COMPANY LIMITED	10,392,705 B		1.65
CHARM YIELD INVESTMENT LIMITED	6,421,189 B		1.02
同盛证券投资基金	6,200,000 A		0.98
君安代理有限公司	6,176,991 B		0.98
万科企业股份有限公司工会委员会	5,895,078 A	法人股	0.93
陕西证券有限公司	3,679,833 A	法人股	0.58
CBNY S/A PNC/SKANDIA SELECT FUND/CHINA EQUITY AC	3,315,842 B		0.53

注:

1 公司第三大股东 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%)为香港华润集团之关联公司华润北京置地有限公司实际持有, 华润集团与中国华润总公司为关联公司。

2 持有本公司 5% 以上股份的股东为中国华润总公司, 其所持股份年度内增加 78,075,749 股, 是受让深圳经济特区发展(集团)公司及添发庆丰(常州)发展有限公司股份所致。

(3) 持股 10% 以上的法人股东情况

本公司持股 10% 以上的法人股东是中国华润总公司。该公司于 1986 年在北京注册, 法定代表人陈新华先生, 是以经营国际进出口贸易为主的国有外经贸企业。

(4) 主要股东变化情况

2000 年 6 月 20 日, 华润集团的关联公司中国华润总公司与深圳经济特区发展(集团)公司(以下简称“特发”)签署协议, 受让特发持有的万科 51,155,599 股国有法人股。该等股份占万科总股本的 8.11%。该协议于 7 月 26 日获得财政部财企(2000)131 号文批准, 协议正式生效, 中国华润总公司成为公司第一大股东。

2000 年 12 月, 中国华润总公司受让添发庆丰(常州)发展有限公司持有的万科法人股 26,920,150 股。中国华润总公司之关联公司华润北京置地有限公司持有万科 B 股 17,073,528 股。

截止报告期末, 华润集团及其关联公司共持有本公司股份 95,149,277 股, 占本公司总股本的 15.08%。

五、股东大会简介

2000 年度, 公司共召开 2 次股东大会。

第 12 届股东大会于 2000 年 6 月 29 日在深圳市东湖宾馆举行。决议公告刊登于 6 月 30 日《中国证券报》、《证券时报》及香港《HONG KONG iMail》(原《虎报》)。

2000 年度临时股东大会于 2000 年 9 月 15 日在深圳市东湖宾馆举行。决议公告刊登于 9 月 16 日《中国证券报》、《证券时报》及香港英文《南华早报》。

六、董事会报告

1、公司经营情况

(1) 公司所处行业及在行业中的地位

本集团以房地产为核心业务，亦投资连锁零售业务。1988 年公司介入房地产开发领域，为国内较早进入住宅商品房开发的企业之一。公司于 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。目前，万科房地产业务已在深圳、上海、北京、天津、沈阳、成都等六个经济发达、人口众多的大城市进行住宅规模开发。截至 2000 年底，集团历年累计竣工面积 263 万平方米，土地储备量为 450 万平方米。经多年积累，万科房地产以其出色的规划设计、完善的配套设施和优质的物业管理在行业内确立了良好的品牌形象。

本集团亦投资于连锁零售业务，集团控股 72% 的深圳市万佳百货股份有限公司 2000 年度零售额继续保持广东省同业首位。万佳百货在 2000 年内相继推出第四、第五分店，并准备于 2001 年在广州、珠海、中山开设异地分店。

(2) 公司主营业务的范围及其经营状况

A、按行业划分之主营业务收入及净利润（单位：万元）

	营业收入（万元）	占集团总额（%）	净利润	占集团总额（%）
房地产	244,951	63.2	23,911	79.4
零售	137,607	35.5	2,557	8.5
其它	4,772	1.3	3,655	12.1
总计	387,330	100	30,123	100

B、房地产业务按投资区域划分之主营业务收入及净利润（单位：万元）

	营业收入（万元）	占集团总额（%）	净利润	占集团总额（%）
深圳	102,633	41.9	12,487	52.2
上海	32,973	13.5	4,209	17.6
沈阳	29,671	12.1	4,475	18.7
北京	36,582	14.9	3,017	12.6
天津	41,590	17.0	1,111	4.6
其它	1,502	0.6	-1,388	-5.7
总计	244,951	100	23,911	100

2000 年，集团房地产业务快速发展，全年结算楼宇面积达 54 万平方米，营业收入、净利润分别达人民币 244,951 万元和 23,911 万元，比上年增长 23.7% 和 27.1%，净利润占集团盈利份额比例达到 73.2%。年内，集团除继续在深圳、上海、北京、天津、沈阳五大城市开发项目，又确定成都为第六大住宅开发市场。此外，集团于 2000 年分别在天津东丽区、上海闵行区、深圳龙岗区、成都锦江区等地购置土地，总面积达到 438.8 万平方米，以满足集团规模扩张的需求。

在深圳，于 99 年开始推出的大型社区四季花城充分显示成熟社区的内涵魅力，年内陆续推出二期、三期，并继续保持热销，二期 10.5 万平方米于年内竣工并售罄，三期 6.5 万平方米于 10 月推出，年内预售率已达 71%；四季花城年内结算面积达 12.9 万平方米。位于福田区的金色家园汇聚现代设计概念，一期 6.4 万平方米于 4 月推出市场，年内全部竣工，其中住宅售出率达 92%；上述项目为集团利润作出重要贡献。位于福田区另一新项目温馨家园年底推出预售。俊园项目在深圳市建设局评选的 99 年度市 21 项优质样板工程中名列榜首，并荣膺深圳市 99 年度金牛奖。年内，深圳市万科房地产有限公司蝉联 1999 年度深圳市房地产综合开发企业资质年审第一名。

在上海，优诗美地一期 12 万平方米年内全面竣工，售出率达 91%；年内，城市花园售出现房 1.7 万平方米，项目累计售出率达 99%；位于徐汇区的新项目华尔兹花园 12 月推出

预售，售出率达 92%，显示良好的市场前景。

在沈阳，紫金苑项目年内全面竣工并售罄；花园新城一期 6.9 万平方米全部售罄，二期 8.4 万平方米年底推出预售，市场前景乐观。据统计，2000 年万科在沈阳销售市场份额位居当地榜首。

在北京，城市花园年内售出现房 3.5 万平方米，项目累计销售率达 92%；重新调整设计后的星园项目一期于年内推出 3.9 万平方米，销售率 69%。星园凭借其优异的质量，获得北京市质量最高奖“结构长城杯”奖。

在天津，都市花园售出 1.8 万平方米，已基本售罄；花园新城推出 9.3 万平方米，售出率 93%，该项目累计售出率已达 89%。

在成都，位于锦江区的城市花园项目已确定于 2001 年内开工，预计同年推出第一期。

集团 2000 年度主要房地产项目一览表

		(单位：平方米)		
项目名称	位置	规划建筑面积	2000 年开工面积	2000 年竣工面积
累计竣工面积				
深圳四季花城	龙岗区	306,587	195,628	145,939
197,384				
深圳金色家园	福田区	183,200	64,523	64,523
64,523				
深圳温馨家园	福田区	59,800	—	—
—				
上海优诗美地	闵行区	124,842	15,092	54,349
125,900				
上海华尔兹花园	徐汇区	108,000	108,000	—
—				
北京星园	朝阳区	274,000	104,564	39,808
39,808				
天津花园新城	北辰区	493,000	102,900	96,015
259,100				
天津都市花园	和平区	66,029	—	36,007
66,029				
沈阳花园新城	东陵区	221,383	193,000	70,669
70,669				
沈阳紫金苑	和平区	55,680	—	29,319
61,000				
总计			783,707	536,629
884,413				

本集团控股 72% 的深圳市万佳百货股份有限公司已成为深圳乃至广东省零售业的龙头企业，业务扩张迅速，截至本报告公布日，在深圳已拥有 5 家分店，分别位于罗湖区春风路、福田区华强路、罗湖区翠竹路、福田区彩田路、宝安区新安湖，营业面积达 8.1 万平方米，年内实现营业收入人民币 13.8 亿元，税后利润人民币 3,552 万元，分别较上年增长 60.7% 和 19.5%。

(3) 公司主要全资附属企业及控股子公司的经营情况及业绩

公司名称(均包含下属项目公司)	拥有权益(%)	2000 年营业收入	2000 年万科净利润
2000 年主要开发项目		2001 年计划开发的主要项目	

	深圳市万科房地产有限公司	100	93,953
14,208	四季花城、金色家园、温馨家园	四季花城、金色家园、温馨家园、下沙项目	
	上海万科城市花园发展有限公司	100	31,033
4,976	优诗美地、华尔兹花园	春申城、华尔兹花园	
	北京万科企业有限公司	100	35,317
3,106	星园一期、城市花园	星园、青青家园	
	天津万科兴业集团有限公司	100	40,144
940	花园新城、都市花园	花园新城、红旗农场项目、东丽湖项目	
	沈阳万科房屋开发有限公司	100	29,450
4,509	花园新城一期、紫金苑	花园新城	
	深圳市万佳百货股份有限公司	72	137,607
2,557	万佳1—5分店	万佳1—5分店，拟增开4家分店	

注：各公司2001年计划开发的主要项目将根据市场及土地储备情况进行相应调整。

(4) 在经营中出现的问题与困难及解决方案

因各地土地市场日益采用拍卖、招标方式以及楼花预售标准的提高，使项目销售前的资金占用加大，对集团的资金需求提出了更高的要求。对此，集团将加强与中国银行总行等主要银行的工作，加强资金的统筹和管理力度，积极应对上述变化可能给集团带来的资金压力。

随着经营规模扩大，集团存货总额也进一步增长，主要由于增加土地储备和建设投入增多。虽然，集团现房库存较上年同期减少16%，但总额依然居于高位。未来一年，集团将高度重视，继续通过灵活的营销推广策略，实施合理的价格调整，以尽快实现销售。

2、公司财务状况

报告期内，公司经营业务持续稳定发展，集团经营收入和盈利均有大幅增长；集团财务状况继续保持良好状态，资产负债比例降低，偿债能力和支付能力进一步加强，各项财务指标普遍向好。

公司财务状况

财务指标（人民币万元）

	2000—12—31	1999—12—31	增减幅度	变动原因
总资产	62,225	449,466	25.09%	配股资金到位后业务规模继续扩大
应收帐款	40,158	38,805	3.49%	经营规模后的正常增长
存货	349,923	254,190	37.66%	增加土地储备和新开发项目
长期投资	9,577	19,216	-50.16%	出售法人股和天津万笑饭店
固定资产	33,828	29,928	13.03%	万佳新店增加电子设备投入
长期负债	12,053	5,844	106.25%	长期借款增加
股东权益	290,620	209,303	38.85%	配股资金到位及本报告期净利润增加
主营业务利润	81,516	62,629	30.16%	房地产和零售业务增长
净利润	30,123	22,914	31.46%	主营业务利润增长
其他指标				
资产负债率	47.25	52.25	-5	配股资金到位和银行借款减少
流动比率	1.98	1.67	0.31	短期借款减少
速动比率	0.60	0.58	0.02	存货占流动资产的比例减少
股东权益比率	51.69	46.57	5.12	配股资金到位和本年利润增

加

应收账款周转天数	38	40	-2	销售回款情况较好
存货周转天数	383	404	-21	本年销售大幅度增加

3、 公司投资情况

报告期内，本集团长期投资净额较上年减少 9,639 万元，被投资公司的名称、主要经营活动、占被投资公司权益的比例等见会计报表附注四（1）、会计报表附注五（9）。

（1）募集资金使用情况

经有关部门核准，本公司配股方案于一九九九年十二月开始实施，共计配售普通股股份 85,434,460 股，每股配售价人民币 7.5 元，扣除各项发行费用后，该次配股募集资金 625,384,886.27 元，于二〇〇〇年元月二十五日到位。截止本报告期末，各投资项目的投资、收益、进度情况如下（单位：人民币万元）：

投资项目	配股申报情况		截止目前情况	
	承诺投资金额	预测投资收益率	已完成投资金额	已结算部分投资收益
	项目进度			
深圳四季花城	22,000	22.9%	22,000	27.1%
86.2%				
北京星园	20,000	22%	20,000	14.5%
29.2%				
上海城市花园新区				
(优诗美地 1 期)	8,000	21.2%	8,000	22.9%
100%				
万佳股权投资	4,000		4,000	
补充流动资金	8,500		8,538	
合 计	62,500		62,538	

项目资金的投入、进度及预期收益之说明：

1 表中“补充流动资金”较预期增加 38 万元，系由于实际配股募集资金因发行费用减少，比预期的“承诺投资金额”多 38 万元。

2 截止本报告期末，配股资金专用帐户的资金已全部按承诺投向投放完毕，期末专用帐户余额为零。

3 根据市场需求，北京万科企业有限公司对星园项目设计进行了调整，增加了精装修，同时为加快市场的推广速度，调低了项目首期的销售价。上述调整使已结算部分的投资收益率低于预测数。

4 本次配股资金 4000 万元用于万佳股权投资，集团对深圳市万佳百货股份有限公司的控股比例由 68%增加至 72%。期内该公司营业收入和税后利润分别比上年同期增长 60.7%和 19.5%。

（2）非募集资金投资情况

1 对联营公司的投资

A、本公司于期内投资 330 万元人民币发起设立深圳市联动电子商务有限公司，该公司注册资本 1000 万元人民币，主要经营以建材交易为主的电子商务活动。

B、本公司于期内新设立全资附属公司一天津万科住宅发展有限公司，注册资本 8000 万元，按工商部门要求分期投入，本期投入资金 1200 万元，主要开发经营天津东丽湖项目。

C、本公司于期内新设全资附属公司一沈阳万科城市花园开发有限公司，注册资本 1200 万元，主要开发经营沈阳花园新城项目。

D、本公司于期内新设全资附属公司一成都万科物业管理有限公司，注册资本 200 万元，

主要经营管理成都万科房地产有限公司开发的物业。

E、本公司于期内通过董事会决议，对全资附属子公司一沈阳万科物业管理有限公司由 50 万元人民币增资到 300 万元人民币。

F、本公司于期内收购武汉万瑞房地产开发有限公司 35%的股权，将武汉万瑞房地产开发有限公司变为全资附属子公司。

期后事项：

A、本公司于 2000 年 12 月通过董事会决议，对全资附属子公司一沈阳万科房屋开发有限公司由 3000 万元增资到 1 亿元，现金于 2001 年 2 月支付，工商手续在办理之中。

B、本公司于 2000 年 12 月通过董事会决议，为拓展公共物业为主的经营性物业管理业务，成立全资附属子公司一深圳市万科物业发展有限公司，注册资本 500 万元人民币，工商手续正在办理当中。

C、2001 年 2 月，本公司通过董事会决议，对全资附属子公司一武汉万瑞房地产开发有限公司由 1000 万元增资到 5000 万元，并将其更名为武汉万科房地产有限公司。

2 项目投资

报告期内，本公司房地产业务新增以下 6 个住宅项目。总占地面积 438.8 万平方米，已规划建筑面积约 175 万平方米。

新增项目

地区	占地面积(平方米)	规划建筑面积(平方米)	已支付地价(万元)
深圳四季花城(二区)			
龙岗区	119,000	178,500	8,600
深圳下沙项目(暂定名)			
福田区	40,234	243,350	500
上海万科春申城(暂定名)			
闵行区	667,000	532,000	8,554
北京青青家园			
朝阳区	325,000	296,800	7,989
天津东丽湖项目(暂定名)			
东丽区	2,730,000	未定	38,898
成都万科城市花园			
锦江区	507,000	506,000	3,150
合计	4,388,234		67,691

4、经营环境、政策法规变化对公司的影响

2000 年，政府继续实施适当的货币政策和积极的财政政策，重新确立了房地产业在资本市场的地位并为房地产企业的上市提供了条件，为行业的发展提供了宽松的融资环境，进一步拓展了房地产企业的发展空间。

随着国家宏观经济形势的全面好转，住房货币化、商品化政策在全国的具体实施到位以及金融机构对住房消费贷款业务的不断拓展，房地产市场进一步繁荣，形成了供需良性互动的局面，为房地产业的健康发展建立了一个良好的平台。宏观经济的向好，国家政策支持，房地产行业的全面繁荣，为本集团的长期快速稳健发展提供了良好的外部环境和市场空间。

年内，国家制定了《房地产开发企业资质管理规定》，确立了房地产市场集约化、规模化发展的方向，该规定的颁布旨在加大对成熟规范的大房地产企业的支持力度，规范和整合房地产市场，有利于本集团实现行业领先的发展目标。同年，各地方政府落实了一系列支持房地产业发展的政策，降低了住宅的开发和交易成本，提高了市场购买力。此外，各地政府逐步规范土地市场，统一的土地市场政策将有利于市场的健康发展，并形成公平竞争的平

台。

根据财政部《关于进一步认真贯彻落实国务院〈关于纠正地方自行制定税收先征后返政策的通知〉的通知》，对上市公司所得税优惠政策在 2001 年 12 月 31 日前予以保留。因此，《关于纠正地方自行制定税收先征后返政策的通知》未对集团 2000 年度的经营和盈利产生影响。

各地政府为规范住宅市场，不同程度地提高了楼花预售标准，该等政策将可能给集团的预售回款带来一定影响。

5、新年度的业务发展计划

2001 年，集团将进一步扩大住宅开发的规模，进入快速增长期。年内，集团将开发 16 个项目，新开发面积和竣工面积预计分别将超过 102 万平方米和 100 万平方米，较 2000 年均大幅增长。集团还将继续增加在万科已进入开发的城市的土地储备，以满足集团房地产业务规模扩张和企业可持续发展的需求。在连锁零售业务方面，万佳将大力开拓珠江三角洲市场，于年内在珠海、广州、中山等地开设异地分店。

在深圳，四季花城三个区共 12.5 万平方米、金色家园二期 6 万平方米将推向市场，位于红树林对岸的下沙项目将于年内动工。

在上海，位于闵行区的春申城将推出第一期 10 万平方米，华尔兹项目 10.8 万平方米将于年内竣工。

在北京，青青家园将动工，第一期 9.5 万平方米将于年内推向市场。星园的建设和销售将继续为集团 2001 年带来溢利。

在天津，倍受市场欢迎的花园新城项目将推出 4.9 万平方米，红旗农场项目将启动并于 2001 年内推出第一期。

在沈阳，花园新城将在 2001 年推出二期的第二部分和第三期。

在成都，城市花园第一期 11 万平方米将推向市场。

在武汉，预计将有 1~2 个新项目于 2001 年内动工。

6、董事会日常工作情况

(1) 2000 年度董事会共召集了 7 次董事会议

A、 2000 年 2 月 29 日召开第十届董事会第六次会议，审议并通过以下决议：关于资产减值准备及损失处理控制制度之决议；关于深圳四季花城新增土地之决议；关于上海春申项目的立项报告；关于在成都进行房地产住宅投资之决议；关于成立天津东丽湖项目公司之决议；关于对万科贸易公司、文化传播公司及财务顾问公司业务进行调整之决议；关于深圳万科索尼技术服务维修站转让之决议；关于出售公司固定资产——空置房产之决议。

有关决议公告已于 2000 年 3 月 2 日刊登于《中国证券报》、《证券时报》和香港《南华早报》。

B、 2000 年 3 月 27 日召开第十届董事会第七次会议，审议并通过以下决议：1999 年度审计报告及对外披露年度报告全文；关于计提和核销 1999 年度资产减值准备情况之决议；关于 1999 年度利润分配及分红派息预案；关于授权董事长确定是否推迟召集第十二届股东大会之决议；关于聘任郭钧、莫军为公司副总经理之决议；关于同意郭钧在北京市华远房地产股份有限公司任职之决议；关于建立“住宅联盟”电子商务网站之决议；公司 2000 年度工作计划。

有关决议公告已于 2000 年 3 月 30 日刊登于《中国证券报》、《证券时报》和香港《南华早报》。

C、 2000 年 6 月 29 日召开第十届董事会第八次会议，审议并通过以下决议：关于郭钧辞去副总经理职务之决议；关于转让天津万笑酒店有限公司股权之决议；关于 2000 年度核数师报酬事项之决议；关于沈阳万科物业管理公司增加注册资本之决议；关于理顺武汉项目合

作方股权并受让武汉万瑞房地产开发有限公司 35% 股权之决议；关于授权董事长在银行借款及对外担保代表董事会之决议；关于授权董事长在土地招标采购对外代表董事会之决议；关于上海浦东金桥 S15 地块立项之决议；关于北京城市花园新增土地之决议；关于调整集团年终奖励基金计提比例之决议；关于高层管理人员优惠购房之决议。

有关决议公告已于 2000 年 6 月 30 日刊登于《中国证券报》、《证券时报》和香港英文《虎报》。

D、2000 年 8 月 4 日召开第十届董事会第九次会议，审议并通过以下决议：2000 年度中期业绩报告及财务报表；关于 2000 年中期不分配、也不进行公积金转增股本之决议；关于在沈阳新增土地之决议；关于董事会改选的预案；关于临时股东大会召集方案。

有关决议公告已于 2000 年 8 月 15 日刊登于《中国证券报》、《证券时报》和香港《南华早报》。

E、2000 年 9 月 15 日召开第十一届董事会第一次会议，审议并通过以下决议：选举第十一届董事会董事长、副董事长、董事会秘书；关于转让香港银都置业有限公司股权之决议；关于成立成都万科物业管理有限公司之决议。

有关决议公告已于 2000 年 9 月 16 日刊登于《中国证券报》、《证券时报》和香港《南华早报》。

F、2000 年 12 月 1 日以通讯方式召开第十一届董事会第二次会议，详细内容请见“通讯表决”。

有关决议公告已于 2000 年 12 月 2 日刊登于《中国证券报》、《证券时报》和香港《南华早报》。

G、2000 年 12 月 24 日召开第十一届董事会第三次会议，会议审议并通过以下决议：关于放弃 2000 年度定向增资发行 B 股方案及取消 2000 年度第二次临时股东大会之决议；关于参加深圳湾高科技产业园 T205—0043 地块投标之决议；关于成立深圳市万科物业管理发展有限公司之决议。

有关决议公告已于 2000 年 12 月 25 日刊登于《中国证券报》、《证券时报》和并于 2000 年 12 月 26 日刊登于香港《南华早报》。

(2) 董事会进行了 6 次通讯表决，审议通过以下决议：

A、2000 年 4 月 20 日以通讯表决方式提交董事会审议通过关于与中国银行总行银企合作协议实施之决议。

B、2000 年 5 月 24 日以通讯表决方式提交董事会审议通过：第十二届股东大会的召集方案；关于董事任期延期之预案；关于聘任 2000 年度核数师之决议；关于转让天津万科中心大厦写字楼及天津世贸广场 A 座世贸饭店之决议。

有关决议公告已于 2000 年 5 月 27 日刊登于《中国证券报》、《证券时报》和香港英文《虎报》。

C、2000 年 6 月 1 日以通讯表决方式提交董事会审议通过开发成都万科城市花园之决议。

有关决议公告已于 2000 年 6 月 8 日刊登于《中国证券报》、《证券时报》和香港《南华早报》。

C、2000 年 6 月 16 日以通讯表决方式提交董事会审议通过关于参加深圳市 B303—0038 地块招标之决议。

D、2000 年 10 月 18 日以通讯表决方式提交董事会审议通过：关于参加上海市泰山耐火材料有限公司土地置换招投标之决议；关于北京豆各庄项目立项之决议；关于深圳下沙项目立项之决议；关于沈阳西江街项目立项之决议。

E、2000 年 12 月 1 日以通讯表决方式提交董事会审议通过：关于参加南山高新技术园 T205—0040 地块招投标之决议；关于沈阳万科房屋开发有限公司增加注册资本之决议；关于

前次募集资金使用情况说明及专项报告之决议；关于 2000 年度增资发行 B 股的对象及数量之决议；关于 2000 年度定向增资发行 B 股的定价原则及发行价格之决议；关于 2000 年度定向增资发行 B 股的募集资金总额之决议；关于 2000 年度定向增资发行 B 股募集资金投向之决议；关于 2000 年度定向增资发行 B 股决议的有效期限之决议；关于 2000 年度定向增资发行 B 股授权事项之决议；关于通过 2000 年度定向增资发行 B 股方案公告之决议；关于通过临时股东大会召集方案之决议。

有关决议公告已于 2000 年 12 月 2 日刊登于《中国证券报》、《证券时报》和香港《南华早报》。

（3）董事会对股东大会决议的执行情况

本公司于 1999 年 9 月 10 日召开的 1999 年临时股东大会审议通过的配股方案，经深圳市证券管理办公室“深证办字(1999)178 号”文同意，并经中国证券监督管理委员会“证监公司字(1999)141 号”文核准实施。《配股说明书》于 1999 年 12 月 22 日刊登于《中国证券报》、《证券时报》。本次配股中，国有股及 B 股全体股东、主要法人股股东放弃本次配股权且未予转让，实际配售总额为 85,434,460 股人民币普通股，其中，法人股 2,914 股，A 股公众股 85,431,546 股。本公司本次配股募集资金共计 640,758,450 元，全部为现金。扣除各项发行费用，实际募集资金 625,384,886.27 元，已全部到位，由中天勤会计师事务所验资并出具了“天勤验资报字(2000)第 5 号”验资报告。配股可流通部分于 2000 年 2 月 16 日上市。

根据第十二届股东大会授权，董事会组织了 1999 年度分红派息工作。1999 年度分红派息方案为：每 10 股现行股份派 1.5 元现金（含税），股权登记日为 2000 年 8 月 16 日，除息日为 8 月 17 日，A 股公众股股东除税后现金股息为每 10 股 1.2 元，B 股现金股息的折算汇率为 1 港币=1.0619 元人民币。

7、董事、监事、高级管理人员

董事简介

（1）董事、监事、高级管理人员

董事简介

王 石，男，1951 年出生，万科创始人。1984 年组建万科前身深圳现代科技仪器展销中心，任总经理，1988 年起出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 2 月 8 日王石不再兼任公司总经理职务。1999 年 6 月再次当选公司董事长，任期 3 年。

宁高宁，男，1958 年出生。2000 年 9 月出任公司董事并被推举为公司副董事长，任期 3 年。现任华润（集团）有限公司及中国华润总公司副董事长兼总经理、华润创业有限公司董事会主席、华润北京置地有限公司董事会主席。

孙建一，男，1953 年出生，1995 年出任公司董事，1997 年出任公司常务董事，1998 年 5 月再次当选公司董事并被推举为副董事长，任期 3 年。现任中国平安保险股份有限公司董事常务副总经理。

徐 刚，男，1958 年出生，1985 年加入万科，1995 年开始出任公司董事，1998 年 5 月再次当选为公司董事，任期 3 年。现任公司副总经理。

姚牧民，男，1953 年出生，1988 年加入万科，1995 年开始出任公司董事、常务副总经理，1998 年 5 月再次当选为公司董事，任期 3 年，1999 年 2 月被聘为公司总经理。2001 年辞去公司总经理职务。

吴俊华，男，1951 年出生，B 股股东代表，1998 年 5 月出任公司董事，任期 3 年。

冯 佳，男，1956 年出生，独立董事，1998 年 5 月出任公司董事，任期 3 年。现任深圳国际企业服务公司总经理。

朱焕良，男，1953 年出生，个人股东代表，1991 年开始出任公司董事，1999 年 6 月再

次当选公司董事，任期 3 年。

李 风，男，1955 年出生，1996 年出任公司董事，1999 年 6 月再次当选为公司董事，任期 3 年。

周小雄，男，1961 年出生，1999 年 9 月出任公司董事，任期 3 年。现任中国银行深圳市分行分业管理处处长。

黄铁鹰，男，1955 年出生，独立董事。1999 年 6 月出任公司董事，任期 3 年。现任 21 世纪通有限公司副主席。

郁 亮，男，1965 年出生，1990 年加入万科，1994 年开始出任公司董事，1996 年开始出任公司副总经理，2000 年 9 月再次当选为公司董事，任期 3 年，1999 年 2 月出任公司常务副总经理兼财务负责人。2001 年出任公司总经理。

陈祖望，男，1946 年出生，1990 年加入万科，1992 年开始出任公司董事，2000 年 9 月再次当选公司董事，任期 3 年。1991 年开始出任公司副总经理兼审计负责人。

薛 波，男，1959 年出生，1997 年 5 月出任公司董事，2000 年 9 月再次当选公司董事，任期 3 年。现任深圳市投资管理公司资产经营部部长。

陈志裕，男，1954 年出生，1997 年 5 月出任公司董事，2000 年 9 月再次当选公司董事，任期 3 年。现任仁达国际（香港）有限公司董事。

阎 飏，男，1962 年出生，2000 年 9 月出任公司董事，任期 3 年。现任华润创业有限公司董事总经理、北京置地有限公司执行董事。

钟 义，男，1964 年出生，2000 年 9 月出任公司董事，任期 3 年。现任华润创业有限公司执行董事。

陈 耿，男，1968 年出生，2000 年 9 月出任公司董事，任期 3 年。现任国泰君安证券股份有限公司副总裁。

监事简介

丁福源，男，1950 年出生，1990 年加入万科，1993 年出任公司首届监事会监事，1995 年出任首席监事，1998 年 5 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，现为公司党委书记、职工委员会主席。

谭壬辰，男，1952 年出生，1995 年开始出任公司监事，1998 年 5 月再次当选为公司监事，任期 3 年，现任深圳市投资管理公司纪委书记。

解 冻，男，1965 年出生，1992 年加入万科，监事会职工委员会代表，1997 年 5 月出任公司监事，现为公司人力资源总监。

高级管理人员：

姚牧民、郁亮、徐刚、陈祖望简介见“董事简介”。

莫 军，男，1966 年出生，1991 年加入万科。现任公司副总经理。

丁长峰，男，1970 年出生，1992 年加入万科。2001 年任公司副总经理。

陈之平，男，1964 年出生，1990 年加入万科。2001 年任公司副总经理。

肖 莉，女，1964 年出生，1994 年加入万科，现任公司董事会秘书兼集团办公室主任。

现任董事、监事和高级管理人员报告期内持股变化情况

姓名	年初持有股数	年末持有股数
	单位：股	单位：股
王 石	109,656	139,559
孙建一	18,933	24,096
朱焕良	198,807	253,021
陈祖望	28,400	36,144
郁 亮	30,576	38,914

姚牧民	18,933	24,096
徐 刚	18,933	24,096
丁福源	31,630	40,255

注：本公司董事、监事及高级管理人员持股数量年度内变化为认购公司配股股份所致。

公司董事、监事、高级管理人员年度薪酬情况：

公司董事、监事、高级管理人员年度薪酬总额 332 万元，其中在 40~45 万元之间的 3 人；35~40 万元之间的 3 人；30~35 万元之间的 1 人；25~30 万元之间的 2 人。不在公司领取薪酬的董事、监事共 14 人，他们是：宁高宁、孙建一、吴俊华、冯佳、朱焕良、李凤、周小雄、黄铁鹰、薛波、陈志裕、阎飏、钟义、陈耿、谭壬辰。

在报告期内离任的董事、监事及高级管理人员的姓名及离任原因：

报告期内，马申董事任期已满 3 年，未参加新一届董事会改选；因工作变动，陈楚杰董事、郭钧董事、田真庸董事申请辞去董事职务。

聘任公司总经理、董事会秘书的情况

报告期内，姚牧民继续担任公司总经理。但因身体状况不佳，姚牧民于 2001 年 2 月辞去公司总经理一职。第十一届董事会第一次会议决定继续聘请肖莉为公司董事会秘书。

期后事项：经公司第十一届董事会第四次会议审议通过，郁亮于 2001 年 2 月 15 日起出任公司总经理。

（2）公司员工数量、专业构成

截至 2000 年 12 月 31 日，公司共有在册职工 6616 人，其中总部及直属企业 1110 人（大专以上学历占 80%，退休人员 6 人），参资及关联公司 5506 人（大专以上学历占 17%，退休人员 4 人）；职工专业构成如下：生产人员 648 人，销售人员 1853 人，技术人员 760 人，财务人员 231 人，行政人员 1270 人，服务人员 1854 人。

8、本次利润分配预案或资本公积金转增股本预案

本公司 2000 年度按中国会计标准和国际会计标准计算之净利润分别为人民币 301,231,499.63 元和人民币 309,446,085 元，可供分配之利润分别为人民币 335,955,859.04 元和人民币 334,760,723 元。

根据中国会计标准和国际会计标准年度未分配利润孰低为分配最大限额的规定，2000 年度可供分配利润为根据国际会计标准计算之 334,760,723 元。根据有关规定，董事会提交 2000 年度利润分配预案如下：

- 1 按照 2000 年度中国会计标准净利润的 10% 计提法定公积金；
- 2 按照 2000 年度中国会计标准净利润的 5% 计提法定公益金；
- 3 按照 2000 年度中国会计标准净利润的 55% 计提盈余公积金。

4 2000 年度共提取分红基金 113,574,949.38 元；其中：自本年度净利润中，按总股本及每股 0.15 元提取分红基金 94,645,791.15 元；自上年留存未分配利润中，按总股本及每股 0.03 元参加股利分配，计 18,929,158.23 元；

5 剩余未分配利润，按照国际会计标准为人民币 10,323,723.88 元，按照中国会计标准为人民币 11,518,859.92 元，留转下一年度分配。

分红派息预案：按 99 年度配股后现行总股本 630,971,941 股计算，2000 年度全年股息为每股 0.18 元（含税）。全部以现金形式派付，即每 10 股现行股份派送 1.8 元现金（含税）。

B 股股息将按股东大会决议日后第一个工作日中国人民银行公布的港币兑换人民币的中间价折为港币派付。

董事会决议本次不进行资本公积金转增股本。

此项分配方案尚须股东大会审议通过。

9、预计 2001 年公司利润分配政策

- 1 分配次数：2001 年只进行一次分红派息，不派发中期股息；
- 2 分配比例：2001 年用于股利分配的比例占实现净利润的 30%~40%，公司 2000 年度未分配利润将留转下一年度，全部用于股利分配；
- 3 分配形式：2001 年股利分配将采用现金派发的方式，则现金股息占股利分配的 100%；
- 4 具体分配预案有待董事会另行制定并经股东大会审议通过。

七、监事会报告

2000 年，公司监事会根据《公司法》和公司《章程》的规定，积极努力地开展工作，切实履行了监管职责，维护了公司和股东的合法权益。现将监事会主要工作报告如下：

报告期内，公司监事会共召开 5 次监事会会议：

(1) 2000 年 2 月 22 日召开三届七次会议，起草并讨论了监事会 1999 年度工作报告；讨论监事会 2000 年度的工作计划。

(2) 2000 年 3 月 27 日召开三届八次会议，审议并确认了万科企业股份有限公司 1999 年度财务报告；审议并通过了公司 1999 年度监事会工作报告。

(3) 2000 年 8 月 4 日召开三届九次会议，审议并确认了万科企业股份有限公司 2000 年度中期财务会计报告；通报并确认了万科企业股份有限公司职工委员会关于解冻继续作为职工代表担任公司监事之决议。

(4) 2000 年 12 月 4 日召开三届十次会议，逐项确认了万科企业股份有限公司 2000 年度单一定向增发 B 股方案中的有关事项；确认了 1999 年度配股资金使用情况的说明及中天勤会计师事务所关于 1999 年度配股资金使用的专项审计报告。

(5) 2000 年 12 月 26 日召开三届十一次会议，审议并确认了《关于放弃 2000 年度定向增发 B 股的方案及取消 2000 年度第二次临时股东大会之议案》。

本公司监事会对以下事项发表独立意见

(1) 本年度，监事会成员列席了各次董事会议，检查了公司业务和财务情况，审核了董事会提交的财务年度报告及其它文件。监事会认为，本年度公司董事及经营管理人员廉洁、积极进取，执行公司职务时没有违反法律、法规、公司章程或损害公司利益的行为，也没有滥用职权、损害股东和职员利益的行为。

(2) 公司 1999 年度配股募集资金于 2000 年 1 月到位，实际投入项目和承诺投资项目一致，投资项目进展情况良好，监事会认为 1999 年度配股资金的投放对公司若干年度内业绩的增长有重要作用。

(3) 年内，华润取代特发成为公司第一大股东。12 月 1 日，董事会决议提出向华润增发 B 股以使其控股本公司的方案，并决定召开 2000 年度第二次临时股东大会进行审议，同月 25 日，董事会根据实际情况，决定取消该方案并相应取消临时股东大会。监事会认为，以上决策均是基于公司的战略目标和客观条件作出的，公司董事会严格履行了诚信义务，程序规范，未发现内幕交易、损害部分股东利益或造成公司资产流失的行为。

(4) 公司提拔了一批年轻经理进入管理层，相关任免均符合有关程序，也符合公司长期发展的需要。

(5) 董事会根据《股份有限公司会计制度》的补充规定及公司《关于计提资产减值准备和损失处理的内部控制制度》，计提并核销了 2000 年度资产减值准备。这些处理符合有关规定和内部控制制度，符合公司实际情况，防范、化解了资产损失风险。

(6) 中天勤会计师事务所和毕马威会计师事务所分别按中国会计准则和国际会计准则审核了公司 2000 年度财务报告并出具了无保留意见的审计报告，监事会认为该等报告客观、公正地反映了本公司财务状况和经营成果。

(7) 年内，监事会对上海、北京、沈阳、天津、成都等分公司进行了巡视，对各地方分公司的规范运作和经营业绩表示满意。

监事会认为，在经营管理层卓有成效的领导下，公司于 2000 年度取得了优良的业绩，保持了快速、稳健的发展，在规范运作、风险控制等方面也有相当的进步。在新的一年里，监事会全体成员将进一步加强对有关法律、法规的学习，更好地履行监督职责，维护公司的利益，对广大投资者负责。

监事会召集人 丁福源

二〇〇一年三月二十日

八、重要事项

1、 重大诉讼、仲裁事项

本年度公司无重大诉讼、仲裁事项

期末，本公司之子公司深圳市万科财务顾问有限公司其他应收款含有应收存款 4,586,750 元未收回。该款项于 1999 年度经法院最终裁决，存款银行应最终承担深圳市万科财务顾问有限公司存款之本息责任。截至本公告日，已收到存款银行还付人民币 746,278 元，并与存款银行达成还款协议，余款 540 万元人民币将于 2001 年 4 月底之前支付完毕。

2、 报告期内，本公司董事、监事及高级管理人员无受监管部门处罚的情况。

3、 董事会成员变更情况

2000 年度第一次临时股东大会以累积投票方式选举宁高宁、郁亮、陈祖望、薛波、陈志裕、阎飏、钟义、陈耿为董事，与留任的王石、孙建一、徐刚、姚牧民、吴俊华、冯佳、朱焕良、李风、周小雄、黄铁鹰共同组成公司第十一届董事会。

4、 报告期内公司收购及出售资产情况

本报告期内，公司无重大收购及出售资产情况。

期后事项：

2001 年 2 月，公司将其下属的深圳万科精品制造有限公司的 100% 股权，以接近截至 2000 年 12 月 31 日帐面净资产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，该等股权转让款截至本报告日已全部收回。

5、 重大关联交易

本年度公司无重大关联交易事项。

6、 公司人员、资产、财务的“三分开”情况

本公司的最大股东是中国华润总公司及其关联公司（期末总持股比例为 15.08%），本公司在人员、资产、财务上与该股东是完全分开的，保证了本公司的人员独立、资产完整、财务独立。

7、 托管、承包、租赁其他公司资产或其他公司托管、承包、租赁上市公司资产的事项

本年度公司无托管、承包、租赁其他公司资产或其他公司托管、承包、租赁上市公司资产的事项。

8、 聘任、解聘会计师事务所情况

第十二届股东大会决定继续聘请中天勤会计师事务所和毕马威会计师事务所作为公司 2000 年度核数师，分别按中国会计标准和国际会计标准审核本集团 2000 年度账目。

9、 重大合同

公司于 2000 年 1 月 21 日与中国建设银行深圳分行签署《银企合作协议》（2000 年度），建行深圳分行为本集团提供流动资金贷款授信额度 1 亿元及楼宇按揭贷款额度 6 亿元。

公司于 2000 年 2 月 21 日与中国银行总行签署《银企合作协议》，本集团选择中国银行为主办银行，中国银行为本集团提供总额为 20 亿元人民币之授信额度。

上述银企合作协议履行情况良好。

报告期内，公司分别签署天津东丽湖项目、上海春申项目、深圳锦绣花城项目（四季花城二区）及成都万科城市花园项目协议书，有关情况详见“非募集资金投资情况”之“项目

投资”。

年内,公司所属天津万科兴业(集团)有限公司与天津市东丽区规划土地管理局签署《土地开发协议》及补充协议,确定开发东丽湖项目,该项目占地面积273万平方米,总地价48,285万元,其中12,285万元地价款以现金支付,其余款项以天津万笑饭店有限公司、天津万科中心大厦有限公司、天津世贸广场有限公司之权益抵扣,该等权益由天津市东丽区规划国土局指派天津市东丽湖旅游开发总公司、天津市东丽湖房地产开发总公司接受转让。

九、财务会计报告

1、 审计报告

本公司2000年度会计报告已经中天勤会计师事务所注册会计师许丽周、李莉审计,并出具了无保留意见的审计报告(文号“中天勤财审报字(2001)第A118号”)

2、 会计报表(附后)

(一) 资产负债表

(二) 利润表

(三) 利润分配表

(四) 现金流量表

3、 会计报表附注(附后)

万科企业股份有限公司董事会

二〇〇一年三月二十日

会计报表注释

2000 年度

注释一、公司简介

本公司原系经深圳市人民政府深府办(1988)1509号文批准,在深圳现代企业有限公司基础上改组设立的股份有限公司,原名为“深圳万科企业股份有限公司”,改组生效日为1988年11月1日,企业法人营业执照注册号为深企法字00440号。本公司经营范围为:兴办实业(具体项目另行申报);国内商业;物资供销业(不含专营、专控、专卖商品);印刷、复印、广告设计制作;代理报纸、电视、广播期刊广告业务;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)。控股子公司主营业务:房地产开发及物业管理、零售、进出口业务、精密礼品制作、影视制作、投资、咨询等。

1993年12月28日本公司经工商行政管理机关批准更名为“万科企业股份有限公司”。

注释二、本公司及附属子公司的主要会计政策、会计估计和合并会计报表的编制方法

1. 会计制度:

执行中华人民共和国财政部颁布的《企业会计准则》、《股份有限公司会计制度》及其补充规定。

2. 会计年度:

以1月1日起至12月31日止为一个会计年度。

3. 记帐本位币:

以人民币为记帐本位币。

4. 记帐基础和计价原则:

会计核算以权责发生制为记帐基础,资产以历史成本为计价原则(短期投资、存货等年末余额、以成本与市价孰低原则计算确定)。

5. 外币业务核算方法:

对发生的外币经营业务采用当月一日的市场汇价折合为人民币入帐,年末对货币性项目中外币余额按年末市场汇价调整,由此产生的折算差额计入“财务费用”项目。其中与购建固定资产等直接有关的汇兑损益,在资产尚未交付使用前,计入购建资产的价值。

6. 外币会计报表的折算方法:

以外币为本位币的子公司, 本年编制折合人民币会计报表时, 所有资产、负债类项目按照合并会计报表结算日的市场汇率折算为母公司记帐本位币, 所有者权益类项目除“未分配利润”项目外, 均按照发生时的市场汇率折算为母公司本位币。损益类项目和利润分配表中的有关发生额项目按合并会计报表决算日的市场汇率折算为母公司记帐本位币。现金流量表中的所有项目均按照合并会计报表决算日市场汇价折算为母公司记帐本位币。由于折算汇率不同产生的折算差额, 在折合人民币资产负债表所有者权益类设外币报表折算差额项目反映。

7. 现金等价物的确定标准:

指本公司所持有的期限短(从购买日起三个月到期)、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。包括可在证券市场上流通的, 购买日起三个月内到期的短期债券投资。

8. 坏帐核算方法:

(1) 坏帐的确认标准: a. 债务人破产或死亡, 以其破产或者遗产清偿后, 仍然不能收回; b. 债务人逾期未履行偿债义务超过三年仍然不能收回的应收帐款。

(2) 坏帐核算采用备抵法, 对所有应收款项(应收帐款、其他应收款)按帐龄分析法计提坏帐准备。对帐龄一年(含一年, 以下类推)以内的应收款项按期末余额的 1%; 帐龄一至三年的应收款项按期末余额的 5%, 帐龄三年以上的应收款项按期末余额的 30% 提取坏帐准备; 有确实情况表明某项应收款项将产生的坏帐大于已提取的坏帐准备, 对该应收款项补充计提坏帐准备。

9. 短期投资:

短期投资指本公司购入的可随时变现并且持有时间不准备超过一年的投资, 包括股票投资、债券投资等。

短期投资在取得时以实际成本计价, 即实际支付的价款扣除已宣告发放的现金股利或利息。在期末以成本与市价孰低法计价。按投资总体计提跌价准备, 并将市价低于成本的金额确认当期投资损失。

10. 存货核算方法:

(1) 存货的分类为: 原材料、在产品、产成品、在建开发产品、已完开发产品、库存商品、低值易耗品等七大类。

(2) 存货盘存制度采用永续盘存法, 各项存货取得时按实际成本计价, 存货发出的实际成本: 一般存货按加权平均法计算确定; 房地产开发产品按单项实际成本确定; 低值易耗品在领用时, 分别采用一次性摊销或分期摊销。

(3) 年末, 在对存货进行全面盘点的基础上, 对存货遭受毁损、全部或部分陈旧过时或销售价格低于成本等原因, 预计其成本不可收回的部分, 本公司按单项提取存货跌价准备, 决算日, 存货按成本与可变现净值孰低计价, 按其可变现净值低于成本的差额提取存货跌价准备, 存货跌价损失计入当期损益类帐项。

11. 长期投资核算方法:

(1) 长期股权投资:

a. 股票投资

以货币资金购买股票的, 按实际支付的金额计入成本。实际支付的款项中若含有已宣告发放的股利, 则按实际支付的金额扣除已宣告发放的股利后的净额作为投资成本。公司以实物和无形资产折价入股的, 按协议、合同约定的价值或评估后确定的价值作为投资成本。

b. 股权投资差额

本公司对采用权益法核算的公司, 若长期股权投资取得时的成本与在被投资公司所有者权益中所占的份额有差额以及对长期股权投资由按成本法核算改为按权益法核算时, 投资成

本与享有被投资公司所有者权益份额的差额，则设置“股权投资差额”明细科目核算。年末时，对借贷方差额均按 10 年的期限平均摊销。

c. 其他股权投资

本公司均以货币资金投资，按实际支付金额计入成本。

d. 收益确认方法

采用成本法核算的，在被投资单位宣告发放现金股利时确认投资收益；采用权益法核算的，在各会计期末按分享或分担的被投资单位实现的净利润或发生的净亏损的份额，确认投资收益，并调整长期股权投资的帐面价值。

对于股票投资和其他股权投资，若本公司持有被投资公司的有表决权资本总额 20% 以下或持有被投资公司有表决权资本总额 20% 或以上，但不具有重大影响，按成本法核算；若本公司持有被投资公司有表决权资本总额 20% 或以上，或虽投资不足 20%，但有重大影响，按权益法核算。

联营公司的有关情况：

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
深圳万佳股份有限公司					
深圳	徐刚	RMB 75,000,000.00	RMB 81,047,405.26	72%	商业零售
深圳影视电分有限公司					
深圳	王文金	RMB 26,720,600.00	RMB 10,688,200.00	40%	彩印、电分
上海万盛房地产有限公司					
上海	王石	USD 1,000,000.00	USD 500,000.00	50%	物业管理
北海万达房地产有限公司					
北海	莫军	RMB 20,000,000.00	RMB 8,000,000.00	40%	房地产开发
鞍山万山房地产有限公司					
鞍山	周卫军	USD 5,172,700.00	RMB 10,420,085.10	35%	房地产开发
深圳联动电子商务有限公司					
深圳	王石	RMB 10,000,000.00	RMB 3,300,000.00	33%	电子商务

(3) 长期投资减值准备

本公司对长期投资提取长期投资减值准备。期末，本公司对长期投资逐项进行检查，如果长期投资的市价持续下跌或被投资单位经营状况恶化等原因导致其可收回金额低于投资的帐面价值，则对可收回金额低于长期投资帐面价值的差额作为长期投资减值准备。对已确认损失的长期投资的价值又得以恢复的，则在原已确认的投资损失的数额内转回。

12. 固定资产计价及其折旧方法：

固定资产标准为单位价值在人民币 2,000 元以上，使用期限在一年以上的房屋、建筑物、机器、机械、运输工具以及其他与生产、经营有关的设备、器具、工具等，以及不属于生产、经营主要设备的，单位价值在人民币 2,000 元以上并且使用年限在两年以上的资产。

(1) 本公司固定资产按实际成本计价。

(2) 固定资产折旧采用直线法平均计算, 并按固定资产类别、原价、预计使用年限、预计净残值率(原价的 4%) 确定其年分类折旧率如下:

类别	使用年限	年折旧率
房屋及建筑物	25	3.84%
机器设备	10	9.6%
运输工具	5	19.2%
电子设备	5	19.2%
其他设备	5	19.2%

13. 在建工程:

在建工程指兴建中的厂房与设备及其他固定资产, 并按成本值入帐。此项目包括直接建筑及安装成本, 以及于兴建、安装及测试期间的有关借款利息支出及外汇汇兑损益。在建工程在完工并交付使用时, 确认为固定资产, 并截止利息资本化。

14. 其他资产核算方法

(1) 开办费:

系本公司子公司筹建期间所发生的费用, 自筹建完成后分五年摊销。

(2) 长期待摊费用:

A. 租入固定资产改良支出: 系本公司子公司对租入经营场所进行改造和装修所发生的费用, 按五年或租赁期间分期摊销。

B. 其他递延支出: 系本集团部分公司发生的装修费、城市增容费、电话初装费等支出, 按其受益期间分期摊销。

15. 收入确认原则:

(1) 房地产销售收入原则: 在房产完工并验收合格, 签定了销售合同, 取得了买方按销售合同约定交付房产的付款证明时确认销售收入的实现。

(2) 物业出租收入的确认原则: 按与承租方签定的合同或协议规定的承租方付租日期和金额, 确认房屋出租收入的实现。

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

(4) 销售商品收入的确认原则: 本公司在将商品所有权上的重要风险和报酬转移给买方, 不再对该等商品实施继续管理权和实际控制权, 与交易相关的经济利益能够流入企业, 相关的收入和成本能够可靠地计量时, 确认营业收入的实现。

(5) 提供劳务收入的确认原则: 本公司按照实际已提供的劳务确认相关的收入, 在确认收入时, 以劳务已提供, 与交易相关的价款能够流入, 并且与该项劳务有关的成本能够可靠计量为前提。

16. 所得税的会计处理方法:

采用应付税款法。

17. 合并会计报表的编制方法:

合并会计报表原则是: 对本公司持有被投资公司有表决权资本总额 50% 以上, 或虽不超过 50% 但具有实际控制权的子公司合并其会计报表。

方法是以母公司及纳入合并范围的各子公司的会计报表为合并依据, 合并时将母公司与各子公司相互间的重要投资、往来、存货购销等内部交易及其未实现利润抵消后逐项合并, 并计算少数股东权益。

注释三、税项:

纳入合并会计报表各单位适用的主要税种及税率列示如下:

税项	计税基础	税率
----	------	----

增值税	商品(或产品)销售收入	一般纳税人为 17% 小规模纳税人为 6% 特区内房地产地销产品免税
营业税	房地产销售收入等	5%
城市维护建设税	营业税(或已交增值税)	按企业所在地政策缴纳
教育费附加	营业税(或已交增值税)	按企业所在地政策缴纳
企业所得税	应纳税所得额	特区企业为 15%，其余地区为 33%
土地增值税	房地产销售收入一扣除项目金额	按超率累进税率 30%—60%

注释四、控股子公司及合营企业：

(一) 本公司所控制的境内外所有子公司及合营企业情况及合并范围：

子公司全称	法定 代表人	注册资本		拥有股权	
				直接	间接
1. 深圳万科贸易有限公司	王文金	RMB	42, 500, 000. 00	95%	5%
2. 深圳市万科财务顾问有限公司	阙东武	RMB	15, 000, 000. 00	100%	
3. 深圳市万科文化传播有限公司	郑凯南	RMB	8, 000, 000. 00	95%	5%
4. 北京万科文化传播有限责任公司	郑凯南	RMB	1, 000, 000. 00	100%	
5. 深圳市万科房地产有限公司	莫 军	RMB	100, 000, 000. 00	95%	5%
6. 深圳市万科物业管理有限公司	陈之平	RMB	6, 000, 000. 00	95%	5%
7. 上海万科房地产有限公司	丁长峰	RMB	30, 000, 000. 00	95%	5%
8. 上海万科城市花园发展有限公司	丁长峰	RMB	100, 000, 000. 00	90%	10%
9. 上海万科徐汇置业有限公司	丁长峰	RMB	15, 000, 000. 00		100%
10. 上海万科物业管理有限公司	周俊庭	RMB	15, 000, 000. 00		100%
11. 北京万科企业有限公司	莫 军	RMB	100, 000, 000. 00	80%	20%
12. 北京万科物业管理有限公司	黄会青	RMB	1, 000, 000. 00		100%
13. 沈阳万科房屋开发有限公司	周卫军	RMB	30, 000, 000. 00	98%	2%
14. 沈阳万科城市花园开发有限公司	周卫军	RMB	12, 000, 000. 00		100%
15. 武汉万科经济发展有限公司	姚牧民	RMB	5, 000, 000. 00		100%
16. 武汉万瑞房地产开发有限公司	姚牧民	RMB	10, 000, 000. 00		100%
17. 深圳万创建筑设计顾问有限公司	徐洪舸	RMB	1, 000, 000. 00		100%
18. 永达中国投资有限公司	王 石	HKD	10, 000. 00	100%	
19. 香港万科影视有限公司	王 石	HKD	50, 000. 00		100%
20. 万科中国投资有限公司	王 石	HKD	50, 000. 00		100%
21. 沈阳万科物业管理有限公司	周卫军	RMB	3, 000, 000. 00		100%
22. 深圳海神置业有限公司	王 石	RMB	80, 000, 000. 00	75%	25%
23. 深圳万科精品 制造有限公司	张 力	RMB	5, 000, 000. 00	75%	25%
24. 成都万科房地产有限公司	莫 军	RMB	30, 000, 000. 00	70%	30%
25. 大连万科房地产开发有限公司	周卫军	RMB	32, 000, 000. 00	75%	25%
26. 大连万科物业管理有限公司	周卫军	RMB	500, 000. 00		100%
27. 天津万科物业管理有限公司	郁 亮	RMB	10, 000, 000. 00 *		100%
28. 天津万科兴业发展有限公司	郁 亮	RMB	60, 000, 000. 00 *		100%
29. 天津万科兴业(集团)有限公司	王 石	RMB	108, 010, 000. 00	74%	26%
30. 天津万科住宅发展有限公司	郁 亮	RMB	80, 000, 000. 00	50%	50%
31. 成都万科物业管理有限公司	周 彤	RMB	2, 000, 000. 00		100%

续上表				
否	子公司全称	投资额	本公司	是
			主营业务	合
并	1. 深圳万科贸易有限公司	RMB 42,500,000.00	商贸、进出口	是
	2. 深圳市万科财务顾问有限公司	RMB 15,000,000.00	咨询服务	是
是	3. 深圳市万科文化传播有限公司	RMB 8,000,000.00	影视文化产品	是
	4. 北京万科文化传播有限责任公司	RMB 10,000,000.00	广告发布及咨询服务	是
是	5. 深圳市万科房地产有限公司	RMB 100,000,000.00	房地产开发、物资供销	是
	6. 深圳市万科物业管理有限公司	RMB 6,000,000.00	物业管理、维修服务	是
是	7. 上海万科房地产有限公司	RMB 30,000,000.00	房地产开发、装璜	是
	8. 上海万科城市花园发展有限公司	RMB 100,000,000.00	房地产开发、装璜	是
是	9. 上海万科徐汇置业有限公司	RMB 15,000,000.00	房地产开发、装璜	是
	10. 上海万科物业管理有限公司	RMB 15,000,000.00	物业管理	是
是	11. 北京万科企业有限公司	RMB 100,000,000.00	商业贸易	是
	12. 北京万科物业管理有限公司	RMB 1,000,000.00	住宅建设、物业管理	是
是	13. 沈阳万科房屋开发有限公司	RMB 30,000,000.00	房地产开发	是
	14. 沈阳万科城市花园开发有限公司	RMB 12,000,000.00	房地产开发	是
是	15. 武汉万科经济发展有限公司	RMB 5,000,000.00	房地产开发	是
	16. 武汉万瑞房地产开发有限公司	RMB 10,000,000.00	房地产开发	是
是	17. 深圳万创建筑设计顾问有限公司	RMB 1,000,000.00	咨询	是
	18. 永达中国投资有限公司	HKD 10,000.00	投资	是
是	19. 香港万科影视有限公司	HKD 50,000.00	投资	是
	20. 万科中国投资有限公司	HKD 50,000.00	投资	是

是	21. 沈阳万科物业管理有限公司	RMB	3,000,000.00	物业管理	
是	22. 深圳海神置业有限公司	RMB	101,640,191.00	房地产开发、经营	是
	23. 深圳万科精品制造有限公司	RMB	2,302,247.03	生产经营礼品, 纪念品	
是	24. 成都万科房地产有限公司	RMB	30,479,706.05	房地产开发	
是	25. 大连万科房地产开发有限公司	RMB	28,755,547.59	房地产开发	
是	26. 大连万科物业管理有限公司	RMB	500,000.00	物业管理	
是	27. 天津万科物业管理有限公司	RMB	56,690,000.00	房地产管理、	是
	28. 天津万科兴业发展有限公司	RMB	12,000,000.00	房地产开发	
是	29. 天津万科兴业(集团)有限公司	RMB	127,122,826.53	房地产开发、贸易	是
	30. 天津万科住宅发展有限公司	RMB	12,000,000.00	房地产开发	
是	31. 成都万科物业管理有限公司	RMB	2,000,000.00	物业管理	

*. 有关注册资本的变更手续尚在办理之中。

(二) 拥有 50%以上股权的联营公司

是	深圳市万佳百货股份有限公司	RMB	81,047,405.26	商业零售	
---	---------------	-----	---------------	------	--

2. 本年度合并范围发生变动, 具体如下:

A、本公司根据第十届董事会第六次会议决议, 于 2000 年 2 月将全资附属公司——深圳万科索尼技术服务站 100% 的股权转让, 故未纳入本年度合并会计报表。

B、本公司根据第十届董事会第六次会议决议, 于 2000 年 3 月 28 日新设立全资附属公司——天津万科住宅发展有限公司, 注册资本 8000 万人民币元, 其中, 本公司持有其 75% 的股权, 本公司之子公司天津万科兴业(集团)有限公司持有其 25% 的股权。按要求分期投入, 本年度投入资金 1200 万人民币元, 主要开发经营天津东丽湖项目, 故该公司纳入本年度合并会计报表。

C、本公司根据 1999 年第十届董事会通讯表决, 于 2000 年新设全资附属公司——沈阳万科城市花园开发有限公司, 注册资本 1200 万人民币元, 其中, 本公司之子公司沈阳万科房屋开发有限公司持有其 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。主要开发经营沈阳万科新城项目, 故该公司纳入本年度合并会计报表。

D、本公司根据第十一届董事会第一次会议决议, 于 2000 年 10 月 16 日新设全资附属公司——成都万科物业管理有限公司, 注册资本 200 万人民币元, 其中, 本公司之子公司成都万科房地产有限公司持有其 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, 主要经营管理成都万科房地产有限公司开发的物业。该公司纳入本年度合并会计报表。

注释五、会计报表主要项目注释:

1. 货币资金:

合并数

2000—12—31

项目	原币	折算汇率	折合人民币
现金			
RMB	7493099.39		RMB 7,493,099.39
HKD	2,085,145.97	1.0613	2,212,965.42
USD	32,873.13	8.2781	272,127.06
JY	201,176.00	0.0717	14,430.95
小计			RMB 9,992,622.82
银行存款			
RMB	905,299,352.65		RMB 905,299,352.65
HKD	10,689,443.80	1.0613	11,344,706.71
USD	3,432,736.72	8.2781	28,416,537.84
DM	—	—	
JY	100,085.00	0.0723	7,232.84
小计			RMB 945,067,830.04
其他货币			
RMB	40,684,707.19		RMB 40,684,707.19
资金*			
HKD	—		
USD	—		
小计			RMB 40684707.19
合计			RMB 995745,160.05

续上表:

1999—12—31

项目	原币	折算汇率	折合人民币
现金			
RMB	7502,283.58		RMB 7502283.58
HKD	534,893.12	1.0653	569821.64
USD	19,739.26	8.2793	163,427.26
JY	201,349.94	0.0809	16,289.21
小计			RMB 8,251,821.69
银行存款			
RMB	686,287,247.04		RMB 686,287,247.04
HKD	3,288,471.24	1.0653	3,503,209.71
USD	3,246,663.76	8.2793	26,880,103.36
DM	8,456.53	5.3400	45,157.87

JY	100,072.00	0.0809		8,099.13
小计				
RMB			RMB	716,723,817.11
其他货币				
RMB	38,649,893.66		RMB	38,649,893.66
资金*				
HKD	48,937.77	1.0653		52,133.41
USD	1,105,668.75	8.2793		9,154,163.28
小计				
			RMB	47,856,190.35
合计				
			RMB	772,831,829.15
* 主要系各地产项目之代管基金。				
2. 短期投资和短期投资跌价准备				
合并数				
项 目	2000—12—31		1999—12—31	
投资金额	跌价准备		投资金额	跌价准备
股票投资				
RMB	1,017,446.83	RMB	414,947.83	RMB
			1,665,056.60	
851,646.60				
其中:上市股票*				
1,017,446.83		414,947.83		1665,056.60
851,646.60				
合 计				
RMB	1,017,446.83	RMB	414,947.83	RMB
			1,665,056.60	
851,646.60				
* 上市股票的期末市值为人民币 602,499.00 元。选用的年末市价系 2000 年 B 股市场最后一个交易日 (2000.12.29) 市价。				
3. 应收帐款				
合并数				
帐龄	2000—12—31			
	金额	比例 (%)	坏帐准备	
1 年以内				
RMB	355,095,011.79	88.42%	RMB	3,550,950.12
1—2 年				
	23,230,645.23	5.78%		1,161,532.26
2—3 年				
	9,833,748.80	2.45%		491,687.44
3 年以上				
	13,421,999.63	3.34%		4,026,599.89
合计				
RMB	401,581,405.45	100%	RMB	9,230,769.71
续上表:				

帐龄	1999—12—31		坏帐准备	
	金额	比例(%)		
1 年以内				
RMB	320,763,031.63	82.665	RMB	3,207,630.32
1—2 年				
	53,688,046.56	13.84%		2,684,402.32
2—3 年				
	6,846,841.94	1.76%		342,342.10
3 年以上				
	6,748,959.06	1.74%		2,024,687.72
合 计				
RMB	388,046,879.19	100%	RMB	8,259,062.46
欠款金额前五名的单位情况如下:				
单位(个人)名称		所欠金额	欠款时间	欠款原因
1. 金色家园业主刘先生	RMB	5,080,000.00	2000 年	待支付金色家园
购房				款,正在办理
按揭手续				
2. 金色家园业主罗女士	RMB	4,750,000.00	2000 年	待支付金色家园
购房				款,正在办理
按揭手续				
3. 金色家园业主林先生	RMB	4,430,000.00	2000 年	待支付金色家园
购房				款,正在办理
按揭手续				
4. 金色家园业主麦当劳公司	RMB	3,200,000.00	2000 年	待支付金色家园购
房款				
5. 俊园业主黄先生	RMB	2,110,000.00	2000 年	待支付俊园购房款,
正				在
办理按揭手续				

应收帐款年末余额无持有本公司 5%(含 5%)以上股份的股东单位欠款。

4. 其他应收款

合并数

帐龄	2000—12—31		坏帐准备	
	金额	比例(%)		
1 年以内				
RMB	65,162,027.88	48.35%	RMB	651,620.27
1—2 年				
	27,502,719.05	20.41%		1,375,135.95
2—3 年				
	15,267,082.50	11.33%		763,354.13
3 年以上				
	26,849,294.97	19.91%		8,054,788.49
合计				
RMB	134,781,124.40	100%	RMB	10,844,898.84

续上表:

帐龄	1999—12—31			
	金额	比例(%)	坏帐准备	
1 年以内	66,222,830.13	36.83%	RMB	662,228.30
1—2 年	24492554.95	13.62%		1,224,627.75
2—3 年	17,527,618.07	9.75%		876,380.90
3 年以上	71,572,765.13	39.80%		21,471,829.54
合计	RMB 179,815,768.28	100%	RMB	24,235,066.49
欠款金额前五名的单位欠款情况如下:				
单位名称	所欠金额		欠款时间	欠款原因
1. 北海万达房地产开发有限公司	RMBN	8,061,170.82	1993 年	应收往来款
2. 合肥经济技术开发区	RMB	6,600,000.00	1998 年	待收回地价款
3. 深圳市建设工程交易中心	RMB	6,392,088.00	1999 年	防空设施保证金
4. 鞍山万山房地产开发有限公司	RMB	5,371,379.18	1993 年	往来款
5. 深圳市长城房地产有限公司	RMB	2,702,680.00	2000 年	万佳春风店租赁押金
其他应收款年末余额无持有本公司 5%(含 5%)以上股份的股东单位欠款。				
单位欠款情况中无占其他应收款总额 10%(含 10%)以上的非关联往来款项。				
5. 坏帐准备及冲回有关说明				
合并数				
数	年初数		坏帐准备	
			本年计提	本年冲回
应收帐款				年末
RMB				
8,259,062.46	RMB	971,707.25	RMB	—
其他应收款				
24,235,066.49		(13,390,167.65)	—	10,844,898.84
合 计				
RMB32494,128.95	RMB	(12,418,460.40)	RMB	—
6. 预付帐款				
合并数				
帐龄	2000—12—31		1999—12—31	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1 年以内				
RMB	10,522,356.75	59.23%	RMB	26,537,906.80
				66.60%

1—2 年	6, 526, 427. 61	36. 74%	10, 327, 436. 08	25. 92%
2—3 年	528, 871. 86	2. 98%	2, 618, 405. 70	6. 57%
3 年以上	186, 480. 62	1. 05%	364, 561. 36	0. 91%
合 计	RMB 17, 764, 136. 84	100%	RMB 39, 848, 309. 94	100%
欠款金额前五名的单位欠款情况如下:				
单位名称	所欠金额		欠款时间	欠款原因
1. 新安湖实业公司	RMB	4, 860, 877. 86	1999 年—2000 年	万佳装修工程
款				
2. 深圳市长城地产公司	RMB	3, 005, 800. 00	2000 年	万佳装修工程
款				
3. 深圳龙岗平湖物流公司	RMB	1, 800, 000. 00	1999 年	万佳配送中心
工程				款
4. 银苑装饰设计分公司	RMB	400, 000. 00	2000 年	万佳珠海拱北店
设计				费
5. 深圳中深建筑设计有限公司	RMB	301, 202. 00	2000 年	成都万科城市花
园设				计费
无持有本公司 5%(含 5%)以上股份的股东单位欠款。				
7. 存货及存货跌价准备				
项 目	2000—12—31		1999—12—31	
金额	跌价准备		金额	跌价准备
原材料				
RMB 5, 076, 804. 04	RMB	—	RMB 4, 162, 823. 63	RMB —
在产品				
1, 167, 793. 75		—	1, 532, 268. 40	
产成品				
4, 435, 373. 36		2, 351, 510. 23		9, 097, 501. 48
200, 097. 00				
已完开发产品				
904, 005, 648. 04		98, 619. 80		1, 075, 825, 515. 58
1, 496, 419. 80				
在建开发产品				
2299, 185, 584. 83		14, 000, 000. 00*	1, 182, 589, 880. 08	—
其中:待开发土地				
852, 758, 669. 93		—	494, 065, 201. 04	—
库存商品				
301, 057, 505. 61		1, 451, 615. 40		269, 104, 651. 24
1, 290, 572. 15				
低值易耗品				
2, 207, 702. 47		—	2, 576, 192. 28	
合 计				
RMB317136, 412. 10	RMB	17, 901, 745. 43	RMB2, 544, 888, 832. 69	RMB
2, 987, 088. 95				

* 武汉万科广场原设计为商场和酒店, A 区商场已建 6 层由于市场变化拟改变原设计

方案，新的项目启动方案中重新估计其使用价值，该等价值与该项目帐面价值差额计 1,400 万人民币元，据此计提存货跌价准备。

可变现净值系根据年末的销售单价确定。

8. 待摊费用

合并数

类别

年初数	本年增加	本年摊销	年末
数			
广告费			
RMB 2,198,554.81	RMB 1,221,248.07	RMB 2,670,050.34	RMB
749,752.54			
装修费			
1,296,889.84	470,200.98		896,693.12
870,397.70			
保险费			
611,552.81	837,995.80		967,686.66
481,861.95			
物料摊销			
410,158.80	11,497,350.89		11,574,790.18
332,719.51			
其他			
439,303.37	4,899,356.71		4,828,708.04
509,952.04			
合 计			
RMB 4956459.63	RMB 18,926,152.45	RMB 20,937,928.34	RMB
2,944,683.74			

9. 长期投资

合并数

(1) 长期投资列示如下：

项目	年初数				年末数
金额	减值准备	本年增加	本年减少	金额	减值
准备					
长期股权投资					
RMB	RMB	RMB	RMB		RMB
RMB					
20226621.42	10110000.00	3300000.00	94629518.86	100,827,102.56	
5,060,000.00					

(2) 长期股权投资

1 股票投资

被投资公司名称	股份性质	股数	占被投资公司注册 资本的比例	投资金额
年末市价	减值准备	备注		

		RMB			
RMB	RMB				
—	中国新技术创业投资公司	法人股	506,000	0.43%	5,060,000.00
—	5,060,000.00	未上市			
—	天津油墨股份有限公司	法人股	440,000	0.55%	920,000.00
—	—	未上市			
—	武汉诚成文化投资集团	法人股	3,062,400	2.21%	5,440,000.00
—	—	上市公司			
—	股份有限公司				
—	天津万华股份有限公司	法人股	1,320,000	1.48%	3,730,000.00
—	—	未上市			
—	大连北大车行股份有限公司	法人股	4,787,500	2.13%	7,307,500.00
—	—	上市公司			
—	上海华东电脑股份有限公司	法人股	1,440,000	2.00%	3,000,000.00
—	—	上市公司			
—	上海邮电通讯设备股份	法人股	4,299,360	1.41%	8,841,200.00
—	—	上市公司			
—	有限公司				
—	深圳发展银行股份有限公司	法人股	2,016,000	0.13%	5,836,647.00
—	—	上市公司			
—	长春欧亚集团股份有限公司	法人股	2,200,000	2.56%	5,070,000.00
—	—	上市公司			
—	长春百货大楼股份有限公司	法人股	1,820,000	1.70%	2,990,000.00
—	—	上市公司			
—	天津中药股份有限公司	法人股	100,000	0.04%	324,000.00
—	—	上市公司			
—	天津海运股份有限公司	法人股	220,000	0.15%	300,000.00
—	—	上市公司			
—	廊坊京津发展股份有限公司	法人股	200,000	0.23%	800,000.00
—	—	上市公司			
			RMB		RMB
			49,619,347.00		5,060,000.00

2 其他股权投资：

					投 资 金 额
占被投资公司注册					
被投资单位名称					
初始投资额	本年权益调整	累计权益调整	年末数	资本的比例	
RMB	RMB	RMB	RMB		
深圳彩视电分有限公司					
10,688,200.00	(1,188,047.21)	(2,213,181.20)	8,475,018.80	40%	
上海万盛房地产有限公司					
2,949,847.19	299,462.65	1,634,441.98	4,584,289.17	50%	
北海万达房地产有限公司					
8,000,000.00	(173,446.91)	(669,947.65)	7,330,052.35	40%	

鞍山万山房地产有限公司					
10,420,085.10	(356,479.64)	1,124,540.45	11,544,625.55		35%
深圳联动电子商务有限公司					
3,300,000.00	(543,680.32)	(543,680.32)	2,756,319.68		33%
沈阳万方实业有限公司					
2,000,000.00	—	—	2,000,000.00		6.67%
观澜镇高尔夫球会员证					
1,408,402.91	—	—	1,408,402.91		—
	RMB	RMB	RMB	RMB	
	38,766,535.20	(1,962,191.43)			(667,826.74)
38,098,708.46					

3 股权投资差额：

被投资公司名称

摊销期限	初始金额	本年摊销	累计摊销	年末数	形成原因
------	------	------	------	-----	------

大连万科房地产开发

	RMB	RMB	RMB	RMB	
有限公司					
10 年	(3,244,452.41)	(314,445.24)	(550,279.17)	(2,694,173.24)	收购股权产生

深圳精品制造有限公司

10 年	(1,957,543.28)	(144,529.26)	(647,797.97)	(1,309,745.31)	收购股权产生
------	----------------	--------------	--------------	----------------	--------

天津万科兴业(集团)

10 年	(4,642,383.87)	(464,238.36)	(464,238.36)	(4,178,145.51)	收购股权产生
------	----------------	--------------	--------------	----------------	--------

有限公司

深圳海神置业有限公司

10 年	19,271,878.97	2,164,019.16	4,735,355.27	14,536,523.70	收购股权产生
------	---------------	--------------	--------------	---------------	--------

深圳市万佳百货股份

10 年	9,125,853.52	911,525.52	2,803,266.06	6,322,587.46	收购股权产生
------	--------------	------------	--------------	--------------	--------

有限公司

成都万科兴业有限公司

10 年	480,000.00	48,000.00	48,000.00	432,000.00	收购股权产生
------	------------	-----------	-----------	------------	--------

RMB

19,033,352.93

RMB

2,200,331.82

RMB

5,924,305.83

RMB

13,109,047.10

公司数

(1) 长期投资列示如下：

年初数

年末数

项目					
金额	减值准备	本年增加	本年减少	金额	减值准

备	长期股权投资				
	RMB	RMB	RMB	RMB	RMB
RMB	1180945,878.70	—	147,949,200.02	1,121,087.58	1,327,773,991.14
	(2) 长期股权投资				
	1 其他股权投资:				
		投资	占被投资 公司注册资本	初始投资额	本年末权益调
整		起止期	直接比例	RMB	RMB
	被投资单位名称				
	深圳市万科贸易有限公司				
	1993.3.3—2003.3.3		95 %		40,375,000.00
113,297.33	深圳市万科财务顾问有限公司				
	1993.5.15—2003.5.15		95 %		15,000,000.00
19,601,164.44	深圳市万科文化传播有限公司				
	1992.8.17—2002.8.17		95 %		7,600,000.00
10,017,007.32	大连联房屋开发有限公司				
	1993.6.8—2008.6.7		95 %		28,991,381.52
(349,230.46)	深圳市万科房地产有限公司				
	1994.6.16—2044.6.30		95 %		95,000,000.00
142,280,425.02	深圳市万科物业管理有限公司				
	1992.1.16—2009.3.19		95 %		5,700,000.00
1,833,779.20	上海万科房地产有限公司				
	1992.8.28—2009.3.19		95 %		28,500,000.00
(4557140.57)	上海万科城市花园发展有限公司				
	1996.12.31—2006.12.30		90 %		90,000,000.00
47,601,716.98	北京万科企业有限公司				
	1997.12.18—2047.12.17		80 %		80,000,000.00
30,173,428.92	沈阳万科房屋开发有限公司				
	1993.8.19—2013.8.19		98 %		29,500,000.00
45,098,304.07	武汉万科经济发展有限公司				

1992. 11. 20—	100 %	5, 000, 000. 00
(14, 456, 450. 91)		
永达中国投资有限公司		
2007. 7. 31—2001. 7. 30	100 %	7, 478. 00
(128, 701. 48)		
深圳海神置业有限公司		
1995. 6. 26—2015. 6. 16	75 %	56, 660, 695. 41
(18, 843, 995. 74)		
深圳万科精品制造有限公司		
1991. 11. 27—2001. 11. 17	75 %	3, 405, 880. 54
(1, 984, 533. 01)		
天津万科兴业(集团)有限公司		
1996. 3. 29—2046. 3. 28	74. 13 %	126, 544, 270. 31
15, 177, 354. 85		
天津万科住宅发展有限公司		
2000. 3. 28—2050. 3. 27	75 %	9, 000, 000. 00
(30, 000. 00)		
深圳市万佳百货股份有限公司		
1991. 6. 18—2041. 6. 18	70. 6 %	78, 666, 262. 88
35, 290, 882. 48		
成都万科房地产有限公司		
1993. 6. 25—2023. 6. 24	70 %	8, 400, 000. 00
578, 729. 92		
深圳市彩视电分有限公司		
1988. 1. 13—2003. 1. 13	40 %	10, 688, 200. 00
(1, 188, 047. 22)		
上海万盛房地产有限公司		
1991. 12. 16—2061. 12. 15	50 %	2, 949, 847. 19
299, 462. 65		
鞍山万山房地产开发有限公司		
1993. 5. 31—2004. 5. 31	35 %	10, 420, 085. 10
(356, 479. 64)		
北海万达房地产开发有限公司		
1992. 9. 15—2022. 9. 15	35 %	8, 000, 000. 00
(173, 446. 91)		
深圳联动电子商务有限公司		
2000. 9. 4—2050. 9. 4	33 %	3, 300, 000. 00
(543, 680. 32)		
RMB		RMB
743, 709, 100. 95	305, 453, 846. 92	

续上表:

累计权益调整	年末数	占被投资 资本公司注资
--------	-----	----------------

被投资单位名称	RMB	RMB	间接比例
深圳市万科贸易有限公司	21,701,445.99	62,076,445.99	5%
深圳市万科财务顾问有限公司	54,293,649.28	69,293,649.28	5%
深圳市万科文化传播有限公司	534,525.42	8,134,525.42	5%
大连联房屋开发有限公司	6,447,605.03	35,438,986.55	25%
深圳市万科房地产有限公司	193,684,208.29	288,684,208.29	5%
深圳市万科物业管理有限公司	(56,194.27)	5,643,805.73	5%
上海万科房地产有限公司	59,644,658.06	88,144,658.06	5%
上海万科城市花园发展有限公司	50,332,969.88	140,332,969.88	10%
北京万科企业有限公司	55,488,708.18	135,488,708.18	20%
沈阳万科房屋开发有限公司	51,025,470.25	80,525,470.25	2%
武汉万科经济发展有限公司	(21,011,691.67)	(16,011,691.67)	—
永达中国投资有限公司	357,889.84	365,367.84	—
深圳海神置业有限公司	(11,167,669.22)	45,493,026.19	25%
深圳万科精品制造有限公司	(2,393,852.72)	1,012,027.82	25%
天津万科兴业(集团)有限公司	30,288,199.02	156,832,469.33	25.87%
天津万科住宅发展有限公司	(30,000.00)	8,970,000.00	25%
深圳市万佳百货股份有限公司	70,940,457.61	149,606,720.49	1.4%
成都万科房地产有限公司	12,543,290.87	20,943,290.87	30%
深圳市彩视电分有限公司	(2,213,181.21)	8,475,018.79	—
上海万盛房地产有限公司	1,634,441.98	4,584,289.17	—
鞍山万山房地产开发有限公司	1,124,540.45	11,544,625.55	—
北海万达房地产开发有限公司	(1,669,947.65)	6,330,052.35	5%
深圳联动电子商务有限公司	(543,680.32)	2,756,319.68	—
	RMB		RMB
570,955,843.09	1,314,664,944.04		

2 股权投资差额

被投资公司名称	摊销期限	初始金额	本年摊销	累计摊销	年末数	形成原因
大连万科房地产开发有限公司						
	RMB	RMB	RMB	RMB		
10 年	(3, 244, 452. 41)	(314, 445. 24)	(550, 279. 17)	(2, 694, 173. 24)		收购股权产生
深圳精品制造有限公司						
10 年	(1, 957, 543. 28)	(144, 529. 26)	(647, 797. 97)	(1, 309, 745. 31)		收购股权产生
天津万科兴业(集团)有限公司						
10 年	(4, 642, 383. 87)	(464, 238. 36)	(464, 238. 36)	(4, 178, 145. 51)		收购股权产生
深圳海神置业有限公司						
10 年	19, 271, 878. 97	2, 164, 019. 16	4, 735, 355. 27	14, 536, 523. 70		收购股权产生

深圳市万佳百货股份有限公司

10 年 9,125,853.52 911,525.52 2,803,266.06 6,322,587.46 收购股权产生

成都万科兴业有限公司

10 年 480,000.00 48,000.00 48,000.00 432,000.00 收购股权产生

RMB

RMB

RMB

RMB

19,033,352.93 2,200,331.82 5,924,305.83 13,109,047.10

10. 固定资产及其累计折旧

合并数

	年初数额	本年增加	本年减少	年末数额
固定资产原值:	RMB	RMB	RMB	RMB
房屋及建筑物	276,535,377.56	32,013,824.35	17,280,062.64	291,269,139.27
机器设备	9,332,395.80	762,201.80	222,430.00	9,872,167.60
运输工具	52,611,703.93	10,301,556.74	13,458,637.01	49,454,623.66
电子设备	78,961,769.91	42,455,495.61	3,109,859.73	118,307,405.79
其他设备	11,119,486.87	5,240,988.38	633,630.53	15,726,844.72
合计	428,560,734.07	90,774,066.88	34,704,619.91	484,630,181.04
累计折旧:				
房屋及建筑物	48,432,793.79	9,118,956.65	6,185,350.61	51,366,399.83
机器设备	5,796,609.12	957,992.75	104.00	6,754,497.87
运输工具	33,148,638.20	8,105,599.67	9,900,505.16	31,353,732.71
电子设备	36,210,163.42	15,502,390.44	2,499,891.17	49,212,662.69
其他设备	5,696,970.37	2,467,853.98	504,326.38	7,660,497.97
合计	RMB 129,285,174.90	RMB36152793.49	RMB19090177.32	RMB146347791.07
净值	RMB 299,275,559.17			RMB 338,282,389.97

11. 开办费

合并数

项目名称

2000—1—1 本年增加 本年摊销 2000—12—31

深圳万佳百货股份有限公司

RMB 13,271,336.86 RMB 9,012,636.75 RMB 4,454,153.92 RMB 17,829,819.69

天津万科物业管理有限公司

780,467.21 — 627,213.89 153,253.32

大连万科房地产公司

76,660.96 — 38,330.40 38,330.56

沈阳万科物业管理公司

11,000.59 — 11,000.59

上海万科房地产有限公司

58,594.89 — 58,594.89

—	成都万科物业管理有限公司				
—		227,060.73		42,000.00	
185,060.73					
	成都万科房地产有限公司				
	89,735.92	—		89,735.92	
—					
	合计				
RMB 14,287,796.43		RMB 9,239,697.48		RMB 5,321,029.61	RMB
18206464.30					
	12. 长期待摊费用				
	合并数				
	项目名称				
	2000—1—1	本年增加	本年摊销	2000—12—	
31					
	租入固定资产改良支出				
RMB 80,031,642.66		RMB 50,784,883.92		RMB 14,750,825.75	RMB
116,065,700.83					
	其他递延支出				
	11,982,975.29	24,574,770.30		15,210,195.90	
21,347,549.69					
	其中:装修费				
	11,620,293.78	10,705,556.60		4,221,295.19	
18,104,555.19					
	合计				
RMB 92,014,617.95		RMB 75,359,654.22		RMB 29,961,021.65	RMB
137,413,250.52					
	13. 短期借款				
	合并数				
	2000—12—31			1999—12—31	
	借款类别				
原币	折合人民币	借款期限	月利率	原币	折合人
民币					
	银行借款				
RMB	RMB				RMB
RMB					
	其中:抵押*				
46000000.00	46000000.00	6 个月—1 年	5.362—6.105%	25000000.00	
25000000.00					
	担保				
520000000.00	520000000.00	3 个月—1 年	6.105%	853675800.00	
853675800.00					
			USD	2,000,000.00	
16,558,600.00					

合 计				
RMB				RMB
566,000,000.00				895,234,400.00
* 系由天津万科中心大厦商场作抵押。				
14. 应付帐款				
合并数				
无欠持本公司 5%(含 5%)以上股份的股东单位的款项。				
15. 预收帐款				
合并数				
无欠持本公司 5%(含 5%)以上股份的股东单位的款项。				
16. 应付股利				
合并数				
主要投资者	2000-12-31	1999-12-31	年末结存原因	
股东	RMB 113,574,949.38	RMB 94,645,791.15	本年度利润分配	
合计	RMB 113,574,949.38	RMB 94,645,791.15		
17. 应交税金				
合并数				
税 种	2000-12-31	1999-12-31		
增值税	RMB (17,596,764.09)	RMB (9,819,395.82)		
营业税	46,183,414.70	52,261,994.00		
城市维护建设税	1,822,738.57	1,648,759.37		
企业所得税	50,387,030.49	22,899,776.68		
土地增值税	112,103.65	—		
个人所得税	369,772.54	581,665.22		
房产税	641,731.98	67,648.02		
固定资产投资方向调节税	—	1,016,964.29		
合 计	RMB 81,920,027.84	RMB 68,657,411.76		
18. 其他应付款				
无欠持本公司 5%(含 5%)以上股份的股东单位的款项。				
19. 预提费用				
合并数				
项 目	2000-12-31	1999-12-31	年末结存原因	
工资	RMB —	RMB 5,640,430.00		
借款利息	55,055.00	8,937.50	尚未支付的本年度借款	
利息				
在建开发成本	226,669,611.09	202,936,506.00	尚未支付的工程款	
审计费	1,652,024.00	1,361,745.94	尚未支付的 2000 年度审	
计费				
担保费	303,146.00	300,000.00		
房租	5,273,038.12	3,495,696.14	尚未支付的房租	
其他	5,226,256.42	1,157,612.59	尚未支付的保险费、水	
电费				
			等	
	RMB 239,179,130.63	RMB 214,900,928.17		

20. 长期借款

合并数

2000—12—31

借款单位

原币
RMB

汇率

折合人民币
RMB

借款期限
1999. 1. 14—

年利率

借款条件

中国建设银行

80, 000, 000. 00

1. 00

80, 000, 000. 00

2003. 1.

0. 0663

担保

RMB

合 计

80, 000, 000. 00

续上表:

原币
RMB

汇率

折合人民币
RMB

借款条件

中国建设银行

25, 000, 000. 00

1. 00

25, 000, 000. 00

担保

30000000. 00

30, 000, 000. 00

担保

RMB

合 计

55, 000, 000. 00

21. 其他长期负债

2000—12—31

1999—12—31