公告编号：〈万〉2010-037

万科企业股份有限公司 2010年第三季度报告

§ 1 重要提示

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

1.2 没有董事、监事、高级管理人员对本报告内容的真实性、准确性、完整性无法保证或存在异议。

1.3 乔世波副主席、王印董事、蒋伟董事因公务原因未能亲自出席本次董事会，授权郁亮董事代为出席并行使表决权。

1.4 公司本季度财务会计报告未经审计。

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

§ 2 公司基本情况

2.1 主要会计数据及财务指标

（单位：人民币元）

	2010.9.30	2009.12.31	增减幅度
总资产	187,935,298,155.38	137,608,554,829.39	36.57%
归属于上市公司股东的所有者权益	40,255,221,613.68	37,375,888,061.14	7.70%
股本(股)	10,995,210,218.00	10,995,210,218.00	-
归属于上市公司股东的每股净资产	3.66	3.40	7.70%

	2010年 7-9 月	比上年同期增减	2010年 1-9 月	比上年同期增减
营业总收入	5,614,099,409.40	-27.42%	22,380,429,859.16	-24.25%
归属于上市公司股东的净利润	459,505,335.25	6.07%	3,272,003,908.45	10.63%
经营活动产生的现金流量净额	-	-	(1,207,363,590.00)	-110.74%
每股经营活动产生的现金流量净额	-	-	(0.11)	-110.74%
基本每股收益	0.042	6.07%	0.298	10.63%
扣除非经常性损益后的基本每股收益	0.040	22.61%	0.281	7.27%
稀释每股收益	0.042	6.07%	0.298	10.63%
净资产收益率	1.15%	-0.10 个百分点	8.39%	-0.45 个百分点
扣除非经常性损益后的净资产收益率	1.09%	+0.07 个百分点	7.92%	-0.68 个百分点

注：1.以上计算指标所用的净资产、净利润分别指归属于上市公司所有者权益和归属于上市公司所有者净利润；2.以上净资产收益率、扣除非经常性损益后的净资产收益率，均按照加权平均计算方法计算得出。

（单位：人民币元）

非经常性损益项目	年初至报告期期末金额
非流动资产处置损益	(43,632.69)
持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	99,799,204.39
出售、处理部门或投资单位收益	65,491,389.51
除上述各项之外的其他收入	54,645,468.22
所得税影响额	(27,817,646.61)
少数股东权益影响额	(8,104,225.49)
合计	183,970,557.33

2.2 报告期末股东总数及前十名无限售条件流通股股东持股情况表

截至 2010 年 9 月 30 日，公司股东总人数为 1,306,313 户（其中 A 股 1,276,270 户，B 股 30,043 户）。

报告期末股东总数			1,306,313
前十名无限售条件流通股股东持股情况			
序号	股东名称（全称）	期末持有无限售条件流通股股份数量	种类
1	华润股份有限公司	1,619,094,766	A股
2	中国银行-易方达深证 100 交易型开放式指数证券投资基金	150,556,325	A股
3	刘元生	133,791,208	A股
4	中国人寿保险股份有限公司-分红-个人分红-005L-FH002 深	111,741,448	A股
5	中国工商银行-融通深证 100 指数证券投资基金	102,239,426	A股
6	MORGAN STANLEY & CO. INTERNATIONAL PLC	100,240,821	A股
7	中国建设银行-博时主题行业股票证券投资基金	98,000,000	A股
8	HTHK/CMG FSGUFP-CMG FIRST STATE CHINA GROWTH FD	92,012,968	B股
9	TOYO SECURITIES ASIA LIMITED-A/C CLIENT.	82,454,306	B股
10	中国工商银行-上投摩根内需动力股票型证券投资基金	73,809,464	A股

截至 2010 年 9 月 30 日，公司总股数 10,995,210,218 股，其中 A 股 9,680,254,750 股，B 股 1,314,955,468 股。

2.3 报告期末前十名公司债券持有人持债情况

（1）前 10 名 08 万科 G1 债券持有人的名单和持有量

序号	持有人	持债张数
1	新华人寿保险股份有限公司-分红-个人分红-018L-FH002 深	5,548,262
2	中油财务有限责任公司	4,157,662
3	中国太平洋保险（集团）股份有限公司	3,433,312
4	中国人寿保险股份有限公司	2,619,042
5	中国平安人寿保险股份有限公司-传统-普通保险产品	2,560,727
6	中国人寿财产保险股份有限公司-传统-普通保险产品	1,820,000
7	中国石油天然气集团公司企业年金计划-中国工商银行	1,017,984
8	中国人寿养老保险股份有限公司-自有资金	1,000,000
9	中国财产再保险股份有限公司	776,162
10	中意人寿保险有限公司-投连产品-股票账户	706,500

（2）前 10 名 08 万科 G2 债券持有人的名单和持有量

序号	持有人	持债张数
1	工银瑞信基金公司-工行-特定客户资产	2,728,528
2	中国建设银行-工银瑞信信用添利债券型证券投资基金	2,346,450
3	中国工商银行-嘉实稳固收益债券型证券投资基金	2,059,405
4	中国机械进出口（集团）有限公司	1,500,759
5	全国社保基金二零六组合	1,430,218
6	中国建设银行-富国天丰强化收益债券型证券投资基金	1,364,700
7	中国石油天然气集团公司企业年金计划-中国工商银行	972,256
8	全国社保基金八零一组合	959,778
9	平安信托有限责任公司-招行福瑞一生单一	922,343
10	平安信托有限责任公司-交行福瑞一生分红	742,569

§ 3 管理层讨论与分析

报告期内，随着 09 年下半年后行业逐渐加大的新开工陆续转为销售，市场新房供应量逐渐增加，并在 9 月份进入推盘高峰期。万科重点关注的 14 个主要城市，9 月份新推盘面积较二季度月均水平增加一倍左右。受供应增加的影响，三季度主要城市住宅成交量总体呈现环比上升的趋势。但与去年同期相比则仍有明显下滑，三季度上述城市新房成交面积较去年同期下降 35.9%。

而从成交批售比（成交批售比=成交面积/批准预售面积）指标来看，三季度市场新房供应多于同期成交，自 09 年以来的去库存化进程已经结束。预计四季度的新房供应将持续处于较高水平，市场可售存量将逐渐上升。

今年上半年土地市场有较为明显的降温迹象，而三季度有所反弹，出让底价及成交均价环比二季度有所上升，但仍未回到 09 年水平。整体来看，开发企业资金面趋紧仍是主要趋势，土地市场的反弹预计难以持续。

报告期末，为巩固前期调控成果，进一步贯彻国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知精神，国家有关部委相继出台措施，对房地产调控提出了新的要求，包括：各商业银行暂停发放居民家庭购买第三套及以上住房贷款；对不能提供一年以上当地纳税证明或社会保险缴纳证明的非本地居民暂停发放购房贷款；对贷款购买商品住房，首付款比例下限调整到 30%及以上；调整住房交易环节的契税和个人所得税优惠政策等。截止报告披露日，多个城市出台的实施细则中，普遍还对单个家庭的购房套数做出了限制。

上述政策进一步体现了国家调控房地产市场、防范房价过快上涨的决心，将对市场产生显著影响。政策出台以来，在售项目的来访量普遍回落，客户成交意愿也明显下降。预计随着政策效果的逐步显现，投资性需求将进一步受到抑制，市场整体销售速度将放缓，可售存货量将有所增加，供求关系将朝向更有利于购房者的方向转变，自住型需求将进一步主导未来市场。

面对市场环境的变化，公司将继续坚持"不囤地、不捂盘、不当地王"的基本策略，始终坚持按购房者愿意接受的价格售出房屋，以保持合理的销售速度。由于公司今年以来的推盘节奏占据了先机，后续销售压力不大，同时万科小户型产品、装修房占比高等产品结构、特色上的优势依然存在，公司对继续跑赢大市有较为充足的信心。

三季度公司继续坚持以自住型需求为主的产品定位，取得了良好的销售业绩，实现销售面积 280.8 万平方米，销售金额 346.4 亿元，分别比 2009 年同期增长 73.9%和 124.9%。今年 1-9 月，公司累计实现销售面积 601.1 万平方米，销售金额 714.2 亿元，分别比 2009 年同期增长 17.8%和 54.8%。

由于项目竣工时间在一年之内分布并不均匀，今年 1-9 月份公司竣工面积在全年中占比较低，1-9 月份累计实现结算面积 216 万平方米，比去年同期下降 39.0%，结算收入 221.4 亿元，比去年同期下降 24.2%。公司实现营业收入 223.8 亿元，比去年同期下降 24.2%。随着四季度更多项目竣工并转入结算，预计公司第四季度实现的结算收入将超过前三季度总和。

由于去年同期结算的项目多为 2008 年低谷期内售出，今年以来结算收益水平有较为明显的恢复，净利润同比情况明显好于收入同比。7~9 月份，公司实现净利润 4.6 亿元，同比增长 6.1%。1-9 月份，公司累计实现净利润 32.7 亿元，同比增长 10.6%。

截至报告期末，公司尚有 784 万平方米已售资源未竣工结算，合同金额合计约 863 亿元。其中合并报表范围内已售未结面积 660 万平方米，合同金额 778 亿元，较中期时分别增加 40%和 44%。由于近年来公司装修房比例上升，从完成销售到满足结算条件的时间逐渐拉长，已售未结算资源的存量不断增大。预计未来至少一年时间内，这一趋势仍将延续。

由于公司三季度销售顺畅，8、9 月份的单月销售屡创新高，报告期末，公司所持有的货币资金较中期时大幅增长，至 315.4 亿元，远高于短期借款和一年内到期长期借款的总和 158.3 亿元，资金实力进一步增强。受预收账款大幅增长的影响，公司的资产负债率较中期时也有所上升，至 73.7%，但预收账款并不构成实际的偿债压力，公司有息负债占总资产的比例实际上仅为 23.9%，且有息负债中短期负债的比例仅为 35.2%。截止报告期末，公司的净负债率为 27.2%，较中期的 40.8%下降 13.6 个百分点。

截止 9 月底，公司各类存货中，已完工开发产品（现房）52.4 亿元，占比仅 4.3%，较中期时进一步下降，继续保持着良好的存货结构。

报告期内，公司继续坚持"宁可错过，绝不拿错"的谨慎投资策略，发挥战略纵深优势，控制拿地风险。第三季度新进入清远、扬州、廊坊等城市，累计新增项目 20 个，对应的按万科权益计算的规划建筑面积合计 526 万平方米。1-9 月份新增项目万科权益规划建筑面积合计 1427 万平方米，新增项目的平均楼面地价在 2400 元左右，保持在较低水平。目前万科的资金状况良好，为发展留有余力。公司将始终坚持谨慎投资策略与快速开发策略，以合理的价格获取房屋开发实际需要的项目资源，同时关注市场调整可能带来的发展机会。

§ 4 重要事项

4.1 公司主要会计报表项目、财务指标大幅度变动的情况及原因

√适用□不适用

项目	2010-9-30（人民币万元）	2009-12-31（人民币万元）	变动幅度	说明
货币资金	3,154,345.53	2,300,192.38	37.13%	销售回款增加及资金备付款增加
应收账款	19,253.72	71,319.19	-73.00%	应收款项收回
其他应收款	1,383,019.62	778,580.94	77.63%	投入合营、联营的项目发展金增加
短期借款	200,007.03	118,825.61	68.32%	新增短期借款
预收账款	6,564,636.61	3,173,480.12	106.86%	销售量增加
其他应付款	1,294,817.12	925,873.45	39.85%	合作项目应付款增加
一年内到期的非流动负债	1,383,110.81	744,041.44	85.89%	借款结构变动
项目	2010年 1-9 月（人民币万元）	2009年 1-9 月（人民币万元）	变动幅度	说明
营业收入	2,238,042.99	2,954,383.85	-24.25%	房地产开发结算时间差异影响
营业成本	1,369,615.35	2,061,899.60	-33.58%	房地产开发结算时间差异影响
投资收益	51,650.42	31,424.21	64.37%	处置金融资产收益以及其他投资项目投资收益增加
少数股东损益	55,364.17	71,238.97	-22.28%	合作项目结算减少

4.2 重大事项进展情况及其影响和解决方案的分析说明

√适用□不适用

2009年 9 月 15 日，公司 2009 年第一次临时股东大会审议通过《关于公开增发 A 股股票发行方案的议案》，该议案决议的有效期为：自公司股东大会审议通过之日起 12 个月内有效。截至 2010 年 9 月 15 日，前述股东大会决议到期。根据相关规定，公司 2009 年第一次临时股东大会审议通过的《关于公开增发 A 股股票发行方案的议案》失效。

4.3 公司、股东及实际控制人承诺事项履行情况

√适用□不适用

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

4.4 预测年初至下一报告期期末的累计净利润可能为亏损或者与上年同期相比发生大幅度变动的警示及原因说明

□适用√不适用

4.5 其他需说明的重大事项

4.5.1 证券投资情况

□适用√不适用

4.5.2 持有其他上市公司股权情况

√适用□不适用

（单位：人民币元）

证券代码	证券简称	初始投资金额	占该公司股权比例	期末账面值	报告期损益	报告期所有者权益变动
000001	深发展 A	-	-	-	43,480,910.81	(61,866,882.60)
600697	欧亚集团	-	-	-	44,208,569.16	(40,907,808.62)
600680	上海普天	-	-	-	28,385,048.22	(32,361,871.93)
600751	SST天海	143,600.00	0.04%	143,600.00	-	-
合计		143,600.00	-	143,600.00	116,074,528.19	(135,136,563.15)

注：1. 上述股权均为公司历史持有的法人股。目前 SST 天海尚未股改；

2. 报告期内，公司持有的"深发展 A"、"欧亚集团"及"上海普天"全部股权出售完毕，出售收益计入"投资收益"科目。

4.5.3 报告期接待调研、沟通、采访等活动情况表

类别	时间	地点	方式	接待对象	谈论的内容及提供的资料
中信证券活动	2010.7	青岛	见面会	券商、基金等各类投资者	（一）谈论的主要内容： 1） 公司日常经营情况； 2） 公司发展战略； 3） 公司对行业变化的看法。 （二）提供的主要资料： 公司定期报告等公开资料。
BNP活动	2010.7	香港	见面会	券商、基金等各类投资者	
瑞信活动	2010.7	香港	见面会	券商、基金等各类投资者	
里昂活动	2010.7	香港	见面会	券商、基金等各类投资者	
中信证券活动	2010.7	深圳	见面会	券商、基金等各类投资者	
中期业绩推介会	2010.8	香港、深圳（上海、北京）	见面会	券商、基金、个人等各类投资者	
瑞信活动	2010.8	香港	见面会	券商、基金等各类投资者	
BNP活动	2010.8	香港	见面会	券商、基金等各类投资者	
申银万国活动	2010.8	北京	见面会	券商、基金等各类投资者	
国泰君安活动	2010.8	深圳	见面会	券商、基金等各类投资者	
野村证券活动	2010.9	东京	见面会	券商、基金等各类投资者	
中信证券活动	2010.9	东莞	见面会	券商、基金等各类投资者	
瑞银证券活动	2010.9	香港	见面会	券商、基金等各类投资者	
里昂证券活动	2010.9	香港	见面会	券商、基金等各类投资者	
注：上述见面会采用一对一、一对多和大会推介的方式进行，见面的投资者大多超过 50 家					
接待券商	报告期内	深圳、广州、中山、厦门、三亚、长沙、上海、杭州、南京、无锡、宁波、北京、天津、沈阳、长春、大连、青岛、武汉、成都、重庆、西安等地	小组或一对一	高盛、长城证券、麦格理、德意志银行、里昂证券、瑞银证券、瑞信、申银万国、日本日兴柯迪证券公司、中信证券、东方证券、BNP、安信证券、花旗、DBS Vickers Securities、摩根斯坦利、汇丰银行、三星证券、中国国际金融有限公司、广发证券、高华证券、长江证券、野村证券、摩根大通、齐鲁证券、元富证券、大和证券、Royal Bank of Scotland、Clairvoyance、大宇证券、银河证券、Keefe, Bruyette & Woods、美林等	
接待基金、其他投资机构及个人投资者	报告期内	深圳、广州、中山、厦门、三亚、长沙、上海、杭州、南京、无锡、宁波、北京、天津、沈阳、长春、大连、青岛、武汉、成都、重庆、西安等地	小组或一对一	润晖投资、博时基金、索罗斯基金管理有限责任公司、景顺长城基金、万家基金、泰达荷银、东方证券资产管理公司、天弘基金、银华基金、东方基金、南方基金、海富通基金、华夏基金、泰康人寿、建信基金、国海富兰克林基金、华安基金、华商基金、安泰基金、群益基金、永丰基金、统一基金、HSBC 基金、景顺基金、富邦基金、新光人寿、三商美邦人寿、全球人寿、韩国产业银行、日本太阳生命保险公司、长城基金、诺安基金、长江养老、JF Asset Mgmt、Lazard Asset Management、Mondrian、Baring Assets、Abu Dhabi Investment Authority、Capital Research、Chuo Mitsui Investment、BSI Generale、DBS AM、HT Capital、PHEIM、Chilton Investment Company、The Blackstone Grop、Cadwalader, Wickersham & Taft、William McAree Investment Partners、Blackrock、TT International、Boyer Allan、Noondays、Moore Capital、Tiger Asia、Buenavista Fund、Bennelong Asset Management、First State Investment、Keywise、Harvest Global Investments、China Life Investment、Wellington、Government of Singapore Invesmtment Corporation、Standard Life Investments、Blue Ridge Capital LLC、Baillie Gifford、Penta、Spinner Asset Management、Tuboron Partners、Highbridge、AMP、Perpetual、Och -Ziff、Trivest、Prudential、Broad Peak、Waddell & Reed、NSSF、BOC Group Life Assurance、EMIC、JTM Capital Partners、Tudor Investments Corporation、Tantallon Capital、Resolution Capital、Mitsubishi UFJ Asset Management、Colonial First State、Cathay Life、Kingdon Capital、Neuberger Berman、Morgan Stanley Investment Management、Mount Kellett Capital、Sumitomo Mitsui Asset、Clough Capital Partners、Buena Vista 等	

4.5.4 其他重大事项的说明

√适用□不适用

（1）公司不存在向控股股东或其关联方提供资金、违反规定程序对外提供担保的情况；

（2）公司债券相关情况

报告期内，公司派付了发行的公司债券"08 万科 G1"和"08 万科 G2"第二年度的利息。

4.6 衍生品投资情况

√适用□不适用

报告期衍生品持仓的风险分析及控制措施说明（包括但不限于市场风险、流动性风险、信用风险、操作风险、法律风险等）	为了锁定利率变动产生的风险，公司针对外币浮息借款签署了利率互换合约（IRS），公司按照浮动利率向合约对手方收取利息，以向原借款方支付原借款方浮动利息，同时按照固定利率向合约对手方支付利息。 IRS 在外币借款的期限和金额范围内，通过锁定远期利率，控制利率变动风险。
已投资衍生品报告期内市场价格或产品公允价值变动的情况，对衍生品公允价值的分析应披露具体使用的方法及相关假设与参数的设定	IRS价值变动对公司本报告期损益影响为人民币（16,275,323.80）元，IRS 价值根据 2010 年 9 月 30 日评估的公允价值确定。
报告期公司衍生品的会计政策及会计核算具体原则与上一报告期相比是否发生重大变化的说明	无
独立董事、保荐人或财务顾问对公司衍生品投资及风险控制情况的专项意见	公司独立董事认为通过 IRS 等金融工具避免了外币借款由于利率浮动过大可能造成的损失，公司有关安排审慎合理。

4.6.1 报告期末衍生品投资的持仓情况

√适用□不适用

（单位：人民币元）

合约种类	期初合约金额	期末合约金额	报告期损益情况	期末合约占公司报告期末净资产比例
IRS	462,610,550.00	1,717,895,966.99	（16,275,323.80）	4.27%
合计	462,610,550.00	1,717,895,966.99	（16,275,323.80）	4.27%

证券代码：000002、200002　　证券简称：万科 A、万科 B　　公告编号：〈万〉2010-035

万科企业股份有限公司
第十五届董事会第十二次会议决议公告

本公司及董事会全体成员保证公告内容真实、准确和完整，没有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

万科企业股份有限公司第十五届董事会第十二次会议的会议通知于 2010 年 10 月 11 日以电子邮件的方式书面送达各位董事，会议于 2010 年 10 月 21 日在深圳市盐田区大梅沙环梅路 33 号万科中心举行。会议应出席董事 11 名，亲自出席及授权出席董事 11 名。乔世波董事、王印董事、蒋伟董事因公务原因未能亲自出席本次董事会，授权郁亮董事代为出席会议并行使表决权。2 名监事列席了本次会议。会议符合《公司章程》的有关规定。

会议审议通过了以下决议：

一、以 11 票赞成，0 票反对，0 票弃权通过了 2010 年第三季度报告和财务报表。

二、以 8 票赞成，0 票反对，0 票弃权通过了关于完善整体薪酬体系的议案。作为本议案关联董事，王石主席、郁亮董事、肖莉董事对本议案回避表决。

三、以 8 票赞成，0 票反对，0 票弃权通过了关于健全长期激励机制、设立 2010 年 A 股股票期权激励计划的议案。作为 A 股股票期权激励计划的激励对象，王石、郁亮、肖莉作为关联董事，对本议案回避表决。

2010 年 A 股股票期权激励计划摘要请见同日在《中国证券报》、《证券时报》和《上海证券报》刊登的《万科企业股份有限公司 2010 年 A 股股票期权激励计划（草案）摘要》，全文请见同日在巨潮网（www.cninfo.com.cn）公布的《万科企业股份有限公司 2010 年 A 股股票期权激励计划（草案）》。

本计划尚需报中国证监会备案无异议后提交股东大会审议。

独立董事对本计划发表了独立意见，详情请见同日在上述媒体公布的《万科企业股份有限公司第十五届董事会独立董事关于万科企业股份有限公司 2010 年 A 股股票期权计划（草案）的独立意见》。

四、以 8 票赞成，0 票反对，0 票弃权通过了关于提请股东大会授权董事会办理公司股票期权激励计划相关事宜的议案。王石、郁亮、肖莉作为关联董事，对本议案回避表决。

同意提请股东大会授权董事会全权办理与本次股票期权计划有关的全部事宜，包括但不限于：

1.授权董事会确定股票期权激励计划的授权日；

2.授权董事会在公司出现资本公积金转增股本、派送股票红利、股票拆细、缩股、配股等事项时，按照公司 2010 年 A 股股票期权激励计划规定的办法，对股票期权数量和行权价格进行相应的调整；

3.授权董事会在激励对象符合条件时向激励对象授予股票期权并办理授予股票期权相关的全部事宜；

4.授权董事会对激励对象的行权资格和行权条件进行审查确认，并同意董事会将该项权利授予薪酬与提名委员会行使；

5.授权董事会决定激励对象是否可以行权，并办理激励对象行权所必须的全部事宜，包括但不限于向深圳证券交易所提出行权申请，向中国证券登记结算有限责任公司申请办理有关登记结算业务，修改公司章程的相关条款，办理公司注册资本变更的商务登记等；

6.授权董事会办理股票期权的锁定事宜；

7.授权董事会办理股票期权激励计划的变更和终止，包括但不限于取消激励对象的行权资格，取消及注销激励对象尚未行权的股票期权，办理已死亡的激励对象尚未行权股票期权的继承事宜，终止公司股票期权激励计划等；

8.授权董事会对公司股票期权激励计划下授予的股票期权进行管理；

9.授权董事会办理股票期权激励计划所需的其他必要事宜，但有关规则明确规定不得授权的情况除外。

10.本授权从股东大会审议通过本授权至本次股票期权计划实施完毕后的六个月内有效。

五、以 8 票赞成，0 票反对，0 票弃权通过了建立股票期权激励计划实施考核办法的议案。王石、郁亮、肖莉作为关联董事，对本议案回避表决。

通过的《万科企业股份有限公司股票期权激励计划实施考核办法》于同日在巨潮网（www.cninfo.com.cn）公布。

特此公告。

万科企业股份有限公司
董事会
二〇一〇年十月二十五日

证券代码：000002、200002　　证券简称：万科 A、万科 B　　公告编号：〈万〉2010-036

万科企业股份有限公司
第七届监事会第四次会议决议公告

公司第七届监事会第四次会议于 2010 年 10 月 21 日在深圳市盐田区大梅沙环梅路 33 号万科中心召开。吴丁监事因公务原因未能亲自出席本次监事会，授权周清平监事代为出席会议并行使表决权。会议应出席监事 3 名，亲自及授权委托出席监事 3 名，监事会主席丁福源主持会议。会议的召开符合《公司法》及《公司章程》等有关规定。

本次会议以 3 票赞成，0 票反对，0 票弃权通过了如下决议：

一、审议并通过了 2010 年第三季度报告和财务报表；

二、审议并通过了设立 2010 年 A 股股票期权激励计划的议案；

监事会对《2010 年 A 股股票期权激励计划（草案）》（"股票期权计划"）的激励对象名单核查后认为：公司股票期权计划确定的激励对象是按照有关计划规定的各项授权条件逐项比对确定的，该激励对象不存在最近三年内被证券交易所公开谴责或宣布为不适当人选的情形，不存在最近三年内因重大违法违规行为被中国证监会予以行政处罚的情形，也不存在具有《中华人民共和国公司法》规定的不得担任公司董事、监事、高级管理人员的情形。激励对象名单所列人员均符合《上市公司股权激励管理办法（试行）》、《股权激励有关事项备忘录 1 号》、《股权激励有关事项备忘录 2 号》、《股权激励有关事项备忘录 3 号》规定的作为激励对象的条件，符合公司 2010 年 A 股股票期权激励计划规定的激励对象范围，其作为公司本次股票期权激励对象的主体资格合法、有效。

特此公告。

万科企业股份有限公司
监事会
二〇一〇年十月二十五日

万科企业股份有限公司
第十五届董事会独立董事
关于 2010 年 A 股股票期权激励计划（草案）的独立意见

依据《中华人民共和国公司法》、《上市公司股权激励管理办法（试行）》（以下简称《管理办法》）、《股权激励有关事项备忘录 1~3 号》（以下简称《备忘录》）、《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》、《深圳证券交易所股票上市规则》等法律、法规和规范性文件及《公司章程》的有关规定，作为万科企业股份有限公司（以下称"公司"）独立董事，基于独立判断立场，对公司拟实施的《万科企业股份有限公司 2010 年 A 股股票期权激励计划（草案）》（以下称"股票期权计划"）发表独立意见如下：

1、公司已经完成股权分置改革工作，且公司不存在法律、法规和规范性文件规定的禁止实施股权激励计划的情形，具备实施股权激励计划的主体资格。

2、公司股票期权计划的内容符合有关法律、法规和规范性文件的规定，对各激励对象股票期权的授予安排、行权安排未违反有关法律、法规和规范性文件的规定，未侵犯公司及全体股东的利益。授予激励对象的期权数量充分考虑了激励对象的岗位职责及职业技能，体现了责、权、利相一致的原则。

3、股票期权计划所确定的激励对象均符合相关法律、法规、规范性文件和《公司章程》有关任职资格的规定，激励对象均为在公司任职人员，不存在《管理办法》、《备忘录》等相关法律、法规和规范性文件规定的禁止获授股权激励的情形，并经监事会审核，激励对象的主体资格合法、有效且符合公司实际情况以及业务发展的需要。

4、公司就本次股权激励计划已制定相应的实施考核办法，并建立了完善的绩效评价考核体系和激励约束机制，以确保激励计划的有效实施，促进公司战略目标的实现；

5、公司已承诺不为激励对象依本计划行使股票期权提供贷款以及其他任何形式的财务资助，包括为其贷款提供担保。

6、股票期权计划有利于进一步完善公司治理结构，健全公司激励机制，建立股东与职业经理团队之间的利益共享与约束机制，使激励对象的行为与公司战略目标保持一致，有利于公司可持续发展，有利于激励职业经理团队为股东持续创造价值。

7、公司实施股票期权计划，不会损害公司及全体股东的利益。

因此，独立董事同意公司实施股票期权计划。

独立董事：李家晖、徐林倩丽、齐大庆、张利平
二〇一〇年十月二十五日

证券代码：000002、200002　证券简称：万科 A、万科 B　公告编号：〈万〉2010-38

万科企业股份有限公司
2010 年 A 股股票期权激励计划（草案）摘要

特别提示

1、万科企业股份有限公司（以下简称"万科"、"公司"或"本公司"）2010 年 A 股股票期权激励计划（以下简称"本计划"、"股票期权计划"）系依据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《上市公司股权激励管理办法（试行）》、《股权激励有关事项备忘录 1~3 号》及其他有关法律、法规以及万科企业股份有限公司《公司章程》制定。

2、本计划采用股票期权作为长期激励工具。本计划下授予的每份股票期权拥有在行权有效期内，在满足行权条件情况下，以行权价格购买一股万科 A 股股票的权利。本计划的股票来源为公司向激励对象定向发行股票。

3、公司拟向激励对象授予总量 11,000 万份的股票期权，占授予时公司股本总额的 1.0004%。公司将在股东大会审议通过股票期权计划之日起 30 日内，按相关规定召开董事会对激励对象授予股票期权。

4、本计划的激励对象为于公司受薪的董事、高级管理人员、核心业务人员，不包括独立董事、监事和持股 5%以上的主要股东。本计划的激励对象总人数为 851 人，占公司目前在册员工总数的 3.94%。

5、授予的股票期权的有效期为 4 年。授予的股票期权于授权日开始，经过一年的等待期，在之后的三个行权期，第一、第二和第三个行权期分别有 40%、30%、30%的期权在满足业绩条件前提下获得可行权的权利。当期未满足业绩条件而未能获得行权权利的期权将立刻作废，由公司无偿收回并统一注销。

阶段名称	时间安排	行权比例
授权日	本计划获得股东大会通过之后的 30 日内	-
等待期	自授权日起至授权日起 12 个月内的最后一个交易日当日止	-
第一个行权期	自授权日起 12 个月后的首个交易日起至本期权有效期（即授权日起 48 个月）的最后一个交易日当日止	40%
第二个行权期	自授权日起 24 个月后的首个交易日起至本期权有效期（即授权日起 48 个月）的最后一个交易日当日止	30%
第三个行权期	自授权日起 36 个月后的首个交易日起至本期权有效期（即授权日起 48 个月）的最后一个交易日当日止	30%

在期权有效期的可行权时间内未行权的股票期权，在股票期权有效期满后全部作废，由公司无偿收回并统一注销。

6、本计划授予的股票期权的行权价格为 8.89 元。即行权价格为下列价格之高者：

（1）本激励计划草案摘要公布前一个交易日的公司 A 股股票收盘价；

（2）本激励计划草案摘要公布前 30 个交易日内的公司 A 股股票平均收盘价。

7、股票期权行权的业绩指标包括：

（1）全面摊薄净资产收益率（ROE）；

（2）归属于上市公司股东的净利润增长率（净利润增长率）。

本计划在计算上述指标时所用的净利润以扣除非经常性损益前后的孰低值为计算依据，净资产为归属于上市公司股东的净资产。

8、股票期权行权的具体条件：

（1）本计划有效期内各年度归属于上市公司股东的净利润及归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润不得低于授权日前最近三个会计年度的平均水平且不得为负；

（2）授予的 11000 万份期权各行权期可行权的条件：

行权期	行权比例	行权条件
第一个行权期	40%	T年 ROE 不低于 14%，T 年较 T-1 年的净利润增长率不低于 20%
第二个行权期	30%	T+1 年 ROE 不低于 14.5%，T+1 年较 T-1 年的净利润增长率不低于 45%
第三个行权期	30%	T+2 年 ROE 不低于 15%，T+2 年较 T-1 年的净利润增长率不低于 75%

说明：归属于上市公司股东的净利润增长率计算方法为：各行权期均以本计划期权授权日所在年度的上一年（T-1 年）的"归属于上市公司股东的净利润"为基数，计算当期对应的净利润增长率。举例说明，假设公司于 2010 年 12 月 1 日进行期权授予，等待期一年。在第一个行权期，考核的净利润增长率=[（2010 年净利润÷2009 年净利润）-1]×100%；在第二个行权期，考核的净利润增长率=@（2011 年净利润÷2009 年净利润）-1]×100%。以后的行权期依此类推。

9、当发生股权融资时行权条件的调整

（1）如果在期权有效期内公司进行了股权融资，融资目的为通过发行股票作为支付手段购买资产或者使用募集资金用于购买资产，则计算行权条件时应剔除融资产生的影响。具体方法如下：在股权融资完成年之后年度开始的行权期，计算行权条件时，用于计算净利润增长率和 ROE 的"净利润"，应为扣除此部分新增资产所对应的净利润数额；计算 ROE 的"净资产"，应为扣除此部分新增资产所对应的净资产。

（2）如果在期权有效期内公司进行了股权融资，融资目的不是作为支付手段购买资产且不使用募集资金用于购买资产，则计算行权条件时，应提高对股权融资完成年之后各年度净利润增长率的要求。具体方法如下：调整数 X=（募集资金净额÷基准年年末经审计财务报告中归属于上市公司股东的净资产）×100%；在计算行权条件时，对所有股权融资完成年之后各年度净利润增长率的要求，均在原要求基础上增加 X。举例说明：假设公司于 2011 年 4 月 1 日进行期权授予（2011 年为 T 年），同时在 2011 年（T 年）公司完成了股权融资，募集资金净额为 2010 年（T-1 年，基准年）末净资产的 20%，则第一个行权期行权条件不变，仍然为 2011 年（T 年）对 2010 年的净利润增长率不低于 20%，第二个行权期行权条件中，2012 年（T+1 年）较 2010 年的净利润增长率要求，提高到不低于 65%，第三个行权期行权条件中，2013 年（T+2 年）较 2010 年的净利润增长率要求，提高到不低于 95%。

（3）如果在期权有效期内公司进行了股权融资，发行的部分股票作为支付手段购买资产，或者使用部分募集资金用于购买资产，则发行股票作为支付手段购买资产或者使用募集资金用于购买资产的部分，按照上述第一款的规定剔除该部分产生的影响；剩余部分按照上述第二款的规定，按照剩余部分募集资金净额对基准年（T-1 年）净资产的比值，提高对股权融资完成年之后各年度净利润增长率的要求。

10、万科承诺不为激励对象依本计划行使股票期权提供贷款以及其他任何形式的财务资助，包括为其贷款提供担保。

11、万科承诺本计划经股东大会审议通过后 30 日内，公司不进行增发新股、资产注入、发行可转债等重大事项。

12、本计划由董事会薪酬与提名委员会拟定草案并提交董事会批准后，须满足如下条件方可实施：中国证券监督管理委员会备案无异议、本公司股东大会批准。公司在股东大会审议通过本计划之日起 30 日内，按照相关规定召开董事会对激励对象进行授权，并完成登记、公告等相关程序。

13、由股东大会授权董事会负责本计划的后续管理，董事会对本计划有最终的解释权。

14、本报告以中文编制，备置英文译本，在对中外文文本的理解上发生歧义时，以中文文本为准。

第一章　释义

在本计划中，以下名词或简称除非另有特殊说明，在本文中具有如下含义：

万科、本公司、公司	指	万科企业股份有限公司
股东大会	指	本公司股东大会
董事会	指	本公司董事会
薪酬与提名委员会	指	本公司董事会下设的薪酬与提名委员会
监事会	指	本公司监事会
高级管理人员	指	由公司董事会聘任在公司承担管理职责的总裁、执行副总裁、董事会秘书和财务负责人等人员
股票期权激励计划、激励计划、本计划	指	万科企业股份有限公司 2010 年 A 股股票期权激励计划
股票期权、期权	指	公司授予激励对象在未来一定期限内以预先确定的价格购买本公司一定数量 A 股股票的权利
激励对象、激励范围	指	本次股票期权激励计划中获得股票期权的于公司受薪的董事、高级管理人员及核心业务人员等
授权日	指	公司向激励对象授予股票期权的日期，授权日必须为交易日
行权	指	激励对象根据股票期权激励计划，在规定的期间内以预先确定的价格和条件购买公司 A 股股份的行为。本计划中股票期权经过一年的等待期后，在随后的三个行权期，根据公司业绩实现情况，确定相应比例的期权是否获得了可行权的权利
行权的业绩条件	指	公司设定的需要满足的全面摊薄净资产收益率和归属于上市公司股东的净利润增长率两个条件。只有满足全部条件行权期内相应份额的股票期权才可以获得可行权的权利
净利润	指	归属于上市公司股东的净利润。本计划在计算净利润增长率和全面摊薄净资产收益率时的净利润以扣除非经常性损益前后的孰低值为计算依据
T年	指	股票期权授权日所在的年份
基准年	指	T-1 年。即股票期权授权日所在年份的上一年
ROE	指	全面摊薄净资产收益率
期权有效期	指	从股票期权授予激励对象之日起到股票期权失效为止的时间段。本计划的期权有效期为四年
可行权日	指	激励对象可以开始行权的日期，可行权日必须为交易日
行权价格	指	本计划所确定的激励对象行使股票期权，购买公司 A 股股票的价格
标的股票	指	本公司发行的人民币普通股股票，即万科 A 股
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《管理办法》	指	《上市公司股权激励管理办法（试行）》
《公司章程》	指	万科企业股份有限公司《公司章程》
中国证监会、证监会	指	中国证券监督管理委员会
深交所、证券交易所	指	深圳证券交易所
元	指	人民币元

第二章　总则

第一条：了进一步完善公司治理结构，健全公司激励机制，增强公司管理团队和业务骨干对实现公司持续、健康发展的责任感、使命感，确保公司发展目标的实现，万科企业股份有限公司（以下简称"万科"或"公司"）依据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《上市公司股权激励管理办法（试行）》、《股权激励有关事项备忘录 1~3 号》以及其它有关法律、法规及万科企业股份有限公司《公司章程》制定《万科企业股份有限公司 2010 年 A 股股票期权激励计划（草案）》。

第二条：本计划经公司董事会审核，并经中国证券监督管理委员会备案无异议后，由股东大会批准实施。

第三条：制定本计划所遵循的基本原则

（一）公平、公正、公开；

（二）激励和约束相结合；

（三）股东利益和职业经理团队利益一致，有利于公司的可持续发展；

（四）维护股东权益，为股东带来更高效更持续的回报。

第四条：制定本计划的目的

（一）倡导价值创造为导向的绩效文化，建立股东与职业经理团队之间的利益共享与约束机制；

（二）激励持续价值的创造，保证企业的长期稳健发展；

（三）平衡管理层的短期目标与长期目标；

（四）维持管理团队和业务骨干的稳定。

第三章　股票期权激励对象的确定依据和范围

第五条：　激励对象的确定依据

1、激励对象确定的法律依据

本计划的激励对象根据《公司法》、《证券法》、《管理办法》及其他有关法律、行政法规和《公司章程》的相关规定，结合公司实际情况而确定。

2、激励对象确定的职务依据

本计划的激励对象为目前于公司受薪的董事、高级管理人员以及对公司整体业绩和持续发展有直接影响或者做出突出贡献的核心业务人员。

第六条：本次股票期权激励计划的激励对象为：

1、于公司受薪的董事；

2、高级管理人员；

3、核心业务人员。

上述激励对象不包括独立董事以及其他仅在公司领取董事酬金的董事会成员。本激励计划的激励对象人数共计 851 人，占公司目前在册员工总数的 3.94%。上述人员均在公司或公司下属公司工作并领取报酬。

非经股东大会特别决议批准，任何一名激励对象通过本计划及本公司其他有效的股权激励计划（如有）累计获得的股份总量，不得超过公司股本总额的 1%。

第七条：　第六条所列人员有下列情形之一的，不能成为本计划的激励对象：

1、　最近三年内被深圳证券交易所公开谴责或宣布为不适当人选的；

2、　最近三年内因重大违法违规行为被中国证监会予以行政处罚的；

3、　具有《中华人民共和国公司法》第 147 条规定的不得担任董事、监事、高级管理人员情形的。

激励对象承诺：如在激励计划实施过程中，激励对象出现以上规定不能成为激励对象的情形，其将放弃参与本计划的权利，并不获得任何补偿。

第八条：激励对象的核实

监事会将对激励对象名单予以核实，并将核实情况在随后的股东大会上予以说明。

第四章　本计划所涉及的标的股票来源和数量

第九条：授出股票期权的数量

公司拟向激励对象授予总量 11,000 万份的股票期权，占授予时公司股本总额的 1.0004%。每份股票期权拥有在可行权日以预先确定的行权价格和行权条件购买一股公司人民币普通股（A 股）的权利。公司将在股东大会审议通过股票期权计划之日起 30 日内，按相关规定召开董事会对激励对象授予股票期权。

股票期权有效期内若发生资本公积金转增股本、派发股票红利、股份拆细、缩股、配股等事宜，股票期权数量及所涉及的标的股票数量将根据本计划相关规定进行调整。

第十条：标的股票来源

公司将通过向激励对象定向发行股票作为本计划的股票来源。

第十一条：授予的股票期权分配情况

授予的股票期权在各激励对象间的分配情况如下表所示：

序号	姓名	职位	股票期权数量（万份）	占本次拟授予期权的比例
1	王石	董事会主席	660	6.00%
2	郁亮	总裁	550	5.00%
3	徐洪舸	执行副总裁	220	2.00%
4	刘爱明	执行副总裁	220	2.00%
5	丁长峰	执行副总裁	220	2.00%
6	解冻	执行副总裁	220	2.00%
7	张纪文	执行副总裁	220	2.00%
8	莫军	执行副总裁	220	2.00%
9	肖莉	执行副总裁	220	2.00%
10	王文金	执行副总裁	220	2.00%
11	谭华杰	董事会秘书	160	1.45%
12	其他核心业务人员		7870	71.55%

注：（1）核心业务人员的姓名及职务详见深圳证券交易所网站公告；

（2）任一激励对象通过本计划及其他有效的股权激励计划（如有）获得的权益标的股票数量不超过公司股本总额的 1%；

（3）以上激励对象不存在不能参与本计划的情形，也未参加两个或以上上市公司的股权激励计划。

第五章　股票期权激励计划的有效期、授权日、等待期、行权安排、标的股票的禁售期

第十二条：股票期权激励计划的有效期

本激励计划的有效期为 4 年，即自股票期权授权日起 4 年内有效。

第十三条：股票期权授权日

授权日在本计划报中国证监会备案且中国证监会无异议、公司股东大会审议批准后由公司董事会确定。授予股票期权的授权日应在公司股东大会审议通过本计划之日起 30 日内，公司按相关规定召开董事会对激励对象进行授权，并完成登记、公告等相关程序。授权日必须为交易日，且不得为下列区间日：

1、定期报告公布前 30 日至公告后 2 个交易日内，因特殊原因推迟定期报告公告日期的，自原预约公告日前 30 日起算；

2、公司业绩预告、业绩快报公告前 10 日至公告后 2 个交易日内；

3、重大交易或重大事项决定过程中至该事项公告后 2 个交易日；

4、其他可能影响股价的重大事件发生之日起至公告后 2 个交易日。

第十四条：等待期

指股票期权授予后至股票期权可行权日之间的时间，本计划的等待期为一年。

第十五条：可行权日

本计划的激励对象自授权日起满一年后方可开始行权。可行权日为公司定期报告公布后第 2 个交易日，至下一次定期报告公布前 10 个交易日之间的任何交易日。但下列期间不得行权：

1、公司业绩预告、业绩快报公告前 3 日至公告后 2 个交易日；

2、重大交易或重大事项决定过程中至该事项公告后 2 个交易日；

3、其他可能影响股价的重大事件发生之日起至公告后 2 个交易日。

上述"重大交易"、"重大事项"及"可能影响股价的重大事项"为公司依据《深圳证券交易所股票上市规则》的规定应当披露的交易或其他重大事项。

第十六条：基本操作模式

授予的股票期权于授权日开始，经过一年的等待期，在之后的三个行权期，第一、第二和第三个行权期分别有 40%、30%、30%的期权在满足业绩条件前提下获得可行权的权利。当期未满足业绩条件而未能获得行权权利的期权将立刻作废，由公司无偿收回并统一注销。授予的 11000 万份期权基本操作模式如表所示：

阶段名称	时间安排	行权比例
授权日	本计划获得股东大会通过之后的 30 日内	-
等待期	自授权日起至授权日起 12 个月内的最后一个交易日当日止	-
第一个行权期	自授权日起 12 个月后的首个交易日起至本期权有效期（即授权日起 48 个月）的最后一个交易日当日止	40%
第二个行权期	自授权日起 24 个月后的首个交易日起至本期权有效期（即授权日起 48 个月）的最后一个交易日当日止	30%
第三个行权期	自授权日起 36 个月后的首个交易日起至本期权有效期（即授权日起 48 个月）的最后一个交易日当日止	30%

在期权有效期的可行权时间内未行权的股票期权，在股票期权有效期满后全部作废，由公司无偿收回并统一注销。

第十七条：禁售期

禁售期是指对激励对象行权后所获股票进行售出限制的时间段。本次股票期权激励计划的禁售规定按照《公司法》、《证券法》等相关法律法规规定和《公司章程》执行，具体规定如下：

1、激励对象为公司董事和高级管理人员的，其在任职期间每年转让的股份不得超过其所持有本公司股份总数的 25%；在离职后半年内，不得转让其所持有的本公司股份。

2、激励对象为公司董事和高级管理人员的，将其持有的本公司股票在买入后 6 个月内卖出，或者在卖出后 6 个月内又买入，由此所得收益归本公司所有，本公司董事会将收回其所得收益。

3、在本次股票期权激励计划的有效期内，如果《公司法》、《证券法》等相关法律法规规定和《公司章程》中对公司董事和高级管理人员持有股份转让的有关规定发生了变化，则这部分激励对象转让其所持有的公司股票应当在转让时符合修改后的《公司法》、《证券法》等相关法律法规规定和《公司章程》的规定。

第六章　股票期权的行权价格或行权价格的确定方法

第十八条：授予的股票期权的行权价格

授予的股票期权的行权价格为 8.89 元。即行权价格为下列价格之高者：

（1）本激励计划草案摘要公布前一个交易日的公司 A 股股票收盘价；

（2）本激励计划草案摘要公布前 30 个交易日内的公司 A 股股票平均收盘价。

在满足行权条件后，激励对象获授的每份期权可以 8.89 元的价格购买一股公司 A 股股票。

第十九条：股票期权行权价格的调整

在股票期权有效期内发生派息、资本公积转增股本、派发股票红利、股份拆细或缩股、配股等事宜，行权价格将根据本计划相关规定进行调整。

第七章　股票期权授予和行权条件

第二十条：股票期权的授予条件

公司和激励对象只有在不存在下列情形时，公司方可依据本计划向激励对象进行股票期权的授予：

1、万科未发生以下任一情形：

（1）最近一个会计年度财务会计报告被注册会计师出具否定意见或者无法表示意见的审计报告；

（2）最近一年内因重大违法违规行为被中国证监会予以行政处罚；

（3）中国证监会认定的其他情形。

2、激励对象未发生以下任一情形：

（1）最近三年内被深圳证券交易所公开谴责或宣布为不适当人员；

（2）最近三年内因重大违法违规行为被中国证监会予以行政处罚；

（3）具有《公司法》规定的不得担任公司董事及高级管理人员情形；

（4）公司董事会认定其他严重违反公司有关规定的。

第二十一条：股票期权行权的业绩指标包括：

1、全面摊薄净资产收益率（ROE）；

2、归属于上市公司股东的净利润增长率（净利润增长率）。

本计划在计算上述指标时所用的净利润以扣除非经常性损益前后的孰低值为计算依据，净资产为归属于上市公司股东的净资产。

第二十二条：股票期权行权的具体条件

1、本计划有效期内各年度归属于上市公司股东的净利润及归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润不得低于授权日前最近三个会计年度的平均水平且不得为负；

2、11000 万份期权各行权期可行权的条件：

行权期	行权比例	行权条件
第一个行权期	40%	T年 ROE 不低于 14%，T 年较 T-1 年的净利润增长率不低于 20%
第二个行权期	30%	T+1 年 ROE 不低于 14.5%，T+1 年较 T-1 年的净利润增长率不低于 45%
第三个行权期	30%	T+2 年 ROE 不低于 15%，T+2 年较 T-1 年的净利润增长率不低于 75%

说明：归属于上市公司股东的净利润增长率的计算方法为：各行权期均以本计划期权授权日所在年度的上一年（T-1 年）的"归属于上市公司股东的净利润"为基数，计算当期对应的净利润增长率。举例说明，假设公司于 2010 年 12 月 1 日进行期权授予，等待期一年。在第一个行权期，考核的净利润增长率=[（2010 年净利润÷2009 年净利润）-1]×100%；在第二个行权期，考核的净利润增长率=[（2011 年净利润÷2009 年净利润）-1]×100%。以后的行权期依此类推。

第二十三条：期权有效期内公司进行股权融资的特殊规定

1、如果在期权有效期内公司进行了股权融资，融资目的为通过发行股票作为支付手段购买资产或者使用募集资金用于购买资产，则计算行权条件时应剔除融资产生的影响。具体方法如下：在股权融资完成年之后年度开始的行权期，计算行权条件时，用于计算净利润增长率和 ROE 的"净利润"，应为扣除此部分新增资产所对应的净利润数额；计算 ROE 的"净资产"，应为扣除此部分新增资产所对应的净资产。

2、如果在期权有效期内公司进行了股权融资，融资目的不是作为支付手段购买资产且不使用募集资金用于购买资产，则计算行权条件时，应提高对股权融资完成年之后各年度净利润增长率的要求。具体方法如下：调整数 X=（募集资金净额÷基准年年末经审计财务报告中归属于上市公司股东的净资产）×100%；在计算行权条件时，对所有股权融资完成年之后各年度净利润增长率的要求，均在原要求基础上增加 X。举例说明：假设公司于 2011 年 4 月 1 日进行期权授予（2011 年为 T 年），同时在 2011 年（T 年）公司完成了股权融资，募集资金净额为 2010 年（T-1 年，基准年）末净资产的 20%，则第一个行权期行权条件不变，仍然为 2011 年（T 年）对 2010 年的净利润增长率不低于 20%，第二个行权期行权条件中，2012 年（T+1 年）较 2010 年的净利润增长率要求，提高到不低于 65%，第三个行权期行权条件中，2013 年（T+2 年）较 2010 年的净利润增长率要求，提高到不低于 95%。

3、如果在期权有效期内公司进行了股权融资，发行的部分股票作为支付手段购买资产，或者使用部分募集资金用于购买资产，则发行股票作为支付手段购买资产或者使用募集资金用于购买资产的部分，按照上述第一款的规定剔除该部分产生的影响；剩余部分按照上述第二款的规定，按照剩余部分募集资金净额对基准年（T-1 年）净资产的比值，提高对股权融资完成年之后各年度净利润增长率的要求。

第二十四条：激励对象个人可行权的先决条件

1、激励对象在截至当期行权期前的本计划有效期内未发生第二十条第二款所述的情形；

2、根据公司薪酬与绩效考核相关管理办法，激励对象上一年度绩效考核合格。

激励对象如不符合上述可行权的先决条件第 1 条约定的，激励对象将放弃参与本计划的权利，并不获得任何补偿；如不符合可行权的先决条件第 2 条约定的，则激励对象对应行权期内将获授的可行权期权由公司无偿收回并注销。

第八章　股票期权激励计划的调整方法和程序

第二十五条：股票期权数量的调整方法

若在行权前公司有资本公积金转增股本、派送股票红利、股票拆细、配股或缩股等事项，应对股票期权数量进行相应的调整。调整方法如下：

1、资本公积金转增股本、派送股票红利、股票拆细

$Q=Q_0\times(1+n)$

其中：Q_0 为调整前的股票期权数量；n 为每股的资本公积金转增股本、派送股票红利、股票拆细的比率（即每股股票经转增、送股或拆细后增加的股票数量）；Q 为调整后的股票期权数量。

2、配股

$Q=Q_0\times P1\times(1+n)/(P1+P2\times n)$

其中：Q_0 为调整前的股票期权数量；P_1 为股权登记日当日收盘价；P_2 为配股价格；n 为配股的比例（即配股的股数与配股前公司总股本的比例）；Q 为调整后的股票期权数量。

3、缩股

$Q=Q_0\times n$

其中：Q_0为调整前的股票期权数量；n 为缩股比例（即 1 股公司股票缩为 n 股股票）；Q 为调整后的股票期权数量。

第二十六条：行权价格的调整方法

若在行权前有派息、资本公积金转增股本、派送股票红利、股票拆细、配股或缩股等事项，应对行权价格进行相应的调整。调整方法如下：

1、资本公积金转增股本、派送股票红利、股票拆细

$P=P_0\div(1+n)$

其中：P_0 为调整前的行权价格；n 为每股的资本公积金转增股本、派送股票红利、股票拆细的比率；P 为调整后的行权价格。

2、配股

$P=P_0\times(P1+P2\times n)/[P1\times(1+n)]$

其中：P0 为调整前的行权价格；P1 为股权登记日当日收盘价；P2 为配股价格；n 为配股的比例（即配股的股数与配股前股份公司总股本的比例）；P 为调整后的行权价格。

3、缩股

$P=P_0\div n$

其中：P0 为调整前的行权价格；n 为缩股比例；P 为调整后的行权价格。

4、派息

$P=P_0-V$

其中：P_0 为调整前的行权价格；V 为每股的派息额；P 为调整后的行权价格。

第二十七条：股票期权激励计划调整的程序

公司股东大会授权公司董事会，当出现前述情况时由公司董事会决定调整行权价格、股票期权数量。律师应当就上述调整是否符合《管理办法》、《公司章程》和股票期权计划的规定向公司董事会出具专业意见。

第九章　股票期权会计处理

第二十八条：股票期权的会计处理原则

根据《企业会计准则》及其应用指南，公司对于授予激励对象的股票期权遵循的主要会计政策如下：

1、以权益结算的股份支付换取激励对象提供服务的，以授予激励对象权益工具的公允价值计量；

2、对于完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的换取激励对象服务的以权益结算的股份支付，在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础，按照权益工具在授权日的公允价值，将当期取得的服务计入相关资产成本或当期费用，同时计入资本公积。

第二十九条：股票期权的具体会计处理方法

1、授权日会计处理：由于授权日股票期权尚不能行权，因此不需要进行相关会计处理；

2、等待期会计处理：公司在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权股票期权数量的最佳估计为基础，按照股票期权在授权日的公允价值，将当期取得的服务计入相关资产成本或当期费用，同时计入资本公积中；

3、可行权日之后会计处理：不再对已确认的成本费用和所有者权益总额进行调整。于每个资产负债表日，摊销当期应承担的期权成本；

4、行权时会计处理：根据行权情况，确认股本和股本溢价，同时结转等待期内确认的资本公积。

第三十条：　期权价值的模型选择及估计

公司选择 Black-Scholes 模型对本计划下拟授予的 11000 万份股票期权的公允价值进行估计。根据目前的万科 A 股数据，相关参数假定取值如下：

1、行权价格：本计划中股票期权行权价格为 8.89 元；

2、授权日的价格：8.89 元（注：暂取股票期权行权价格为参数计算，而期权的公允价值最终以授权日公司 A 股股票的收盘价为参数计算）；

3、有效期：由于激励对象必须在授权日后 4 年内行权完毕，故股票期权有效期为 4 年。

4、历史波动率：数值为 40.53%（注：暂取本草案公布前一年的万科 A 股股票历史波动率）。

5、无风险收益率：以中国人民银行制定的金融机构存款基准利率来代替无风险收益率。采用中国人民银行制定的以 3 年存款基准利率 3.85%和 5 年期存款利率 4.20%的平均值 4.025%的连续复利为股票期权的无风险收益率。

根据上述参数，计算公司本次授予的股票期权理论价值为 3.289 元，则 11000 万份股票期权的理论总价值为 36179 万元。

第三十一条：授予的期权费用的摊销方法

根据《企业会计准则第 11 号——股份支付》的有关规定，公司将在等待期的每个资产负债表日，根据最新取得的可行权人数变动、业绩指标完成情况等后续信息，修正预计可行权的股票期权数量，并按照股票期权授权日的公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用和资本公积。假设公司于 2011 年 1 月 1 日授予股票期权 11000 万份，且可行权的股票期权数量不发生变化，则未来几年期权成本摊销情况见下表：

行权期	摊销期限（年数）	2011年（万元）	2012年（万元）	2013年（万元）
第一个行权期	1	14471.60	0	0
第二个行权期	2	5426.85	5426.85	0
第三个行权期	3	3617.90	3617.90	3617.90
合计	-	23516.35	9044.75	3617.90

注：受期权行权数量的估计与期权授权日公允价值的预测性影响，目前预计的期权成本总额与实际授予后的期权成本总额会存在差异。实际会计成本应根据董事会确定的授权日的实际股价、波动率等参数进行重新估值，并经审计师确认。

第十章　特殊情形下的处理方式

第三十二条：公司第一大股东变更

因为重组、并购发生公司第一大股东变更时，现第一大股东必须在股权转让协议（或其他导致第一大股东变更的协议）中约定新第一大股东保证原激励计划不变化，确保有效实施并最终完成本计划，并且作为协议不可分割的部分。

第三十三条：公司合并、分立

公司合并、分立时，当事各方应在公司合并、分立的相关协议中承诺继续实施本计划，根据实际情况可对计划内容进行调整，但不得无故改变激励对象、本计划所授出的股票期权数量以及行权价格和条件。

第三十四条：公司出现下列情形之一时，本计划即行终止：

1、最近一个会计年度财务会计报告被注册会计师出具否定意见或者无法表示意见的审计报告；

2、最近一年内因重大违法违规行为被中国证监会予以行政处罚；

3、中国证监会认定的其他情形。

第三十五条：公司财务数据有虚假记载

公司财务会计文件有虚假记载的，负有责任的激励对象自该财务会计文件公告之日起 12 个月内由本计划所获得的全部利益应返还给公司。

第三十六条：激励对象个人情况发生变化

1、当发生以下情况时，在情况发生之日，对激励对象已获准行权但尚未行使的股票期权终止行权，其未获准行权的期权作废。

（1）成为监事或其他不能持有公司股票或股票期权的人员；

（2）被证券交易所公开谴责或宣布为不适当人选；

（3）因重大违法违规行为被中国证监会予以行政处罚；

（4）违反法律法规规定，或公司内部管理规章制度规定，或劳动合同约定的失职、渎职行为，严重损害公司利益或声誉；

（5）违反国家有关法律、行政法规或《公司章程》的规定，给公司造成重大经济损失；

（6）公司有充分证据证明该激励对象在任职期间，由于受贿、索贿、贪污、盗窃、泄露经营和技术秘密等损害公司利益、声誉等违法违纪行为，给公司造成损失；

（7）其他董事会薪酬与提名委员会认定的情况。

2、当发生以下情况时，在情况发生之日，对激励对象已获准行权但尚未行使的股票期权继续保留行权权利，并在 12 个月内加速行权，其未获准行权的期权作废。

（1）单方面提出终止或解除与公司订立的劳动合同或聘用合同；

（2）劳动合同、聘用合同到期后，任何一方提出不再续签合同的；

（3）其他董事会薪酬与提名委员会认定的情况。

3、当发生以下情况时，激励对象已获准行权但尚未行使的股票期权继续保留行权权利，其未获准行权的期权由薪酬与提名委员会确定其处理方式。

（1）死亡或丧失劳动能力；

（2）退休；

（3）经和公司协商一致提前解除劳动合同、聘用合同；

（4）其他董事会薪酬与提名委员会认定的情况。

4、其他未说明的情况由薪酬与提名委员会认定，并确定其处理方式。

第十一章　　附则

第三十七条：本计划在中国证监会备案无异议、公司股东大会审议批准之日起生效。

第三十八条：本计划的最终解释权属于公司董事会。

万科企业股份有限公司董事会
二〇一〇年十月二十五日