证券代码：000002、200002　证券简称：万科A、万科B　公告编号：万 2011-008

万科企业股份有限公司

2010 年度报告摘要

§1 重要提示

1.1 本公司董事会、监事会及其董事、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 本年度报告摘要摘自年度报告全文，报告全文同时刊载于巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn 上投资者欲了解详细内容，应当仔细阅读年度报告全文。

1.3 公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证本次年报的董事会议、监事会议及股东大会会议均顺利召开，会议决议均合法有效，公司董事、监事、高级管理人员对本次年度报告的真实性、准确性、完整性无异议，并对其内容的真实、准确、完整性承担个别及连带责任。

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

§2 公司基本情况简介

2.1 基本情况简介

股票简称	万 科A、万 科B
股票代码	000002、200002
上市交易所	深圳证券交易所
注册地址	中国深圳市盐田区大梅沙环海路33号万科中心
注册地址的邮政编码	518083
办公地址	中国深圳市盐田区大梅沙环海路33号万科中心
办公地址的邮政编码	518083
公司国际互联网网址	www.vanke.com
电子信箱	IR@vanke.com

2.2 联络人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	谢华杰	梁洁
联系地址	中国深圳市盐田区大梅沙环海路33号万科中心	中国深圳市盐田区大梅沙环海路33号万科中心
电话	0755-25606666	0755-25606666
传真	0755-25531696	0755-25531696
电子信箱	IR@vanke.com	IR@vanke.com

§3 股东大会

天下中国庄家行业的法则与未来，机遇与梦想，乃至质疑与争议，在过去几年的报告中，我们已经反复讨论过，这个难以平静的行业，这个难以平凡的时代，在2010年经与看纷繁多变的历程，但开不令人诧异，并未超出之前所能作出的预判。

然而，关心万科的人们可能还是会问：2010这个年份，因为一个数字——17亿——

是的，万科的销售额在2010年突破了17亿，作为一部仅由11和0构成的数字，它具备某种貌似神秘的标志性特征。然而，这仅仅因为人类选择了十进制而已，经过这样的转换之后，它所含蓄的意义应该更具有普世性和清晰度以及更开天辟地的特征之一吗？

但对于亿数字的另一种解读角度来说，因为这是世界上它企业年销售额的历史最高，千亿级，也是迄今为止中国非国有企业抵达的最高海拔线。

这个难以平凡的时代进入并结束；这个难以平静的行业还将继续不平静下去。面对前所未有的高度，万科的目光或许应该更多地回到对自身的审视，回到企业理想的起点。

存在的理由

天下熙熙，皆为利来；天下攘攘，皆为利往——这句话概括了许多人的处境与偏好。但并非全部。人生的意义究竟何在？这依然是萦绕许多思考者毕生的问题，而对于企业来说，一个类似的问题是：企业存在的理由是什么？

人生的起点和际遇各不相同，有人因为继承而富有，有人因为革命而成功，因此占有并非体现存在的唯一方式。对于企业来说尤其如此，拥有一笔稀缺的自然资源，享有一项垄断性制度安排的保护，都足以让一家企业长期存在并繁荣超额收益，但从社会的角度来看，这样的企业存在与否，或者说，随便换成另一家企业，大致有何不同吗？

从这个角度来看，企业的存在，需要对社会财富的增添有所贡献。而社会财富的增添，体现为能让更多人的需求得到更好的满足。因此，通过革命性的创新，使人类以往无法满足的需望得到满足，这是伟大的企业，通过生产、经营上的改善，提升产出率，或者降低交易费用，使得消耗同样的社会资源，可以满足更多人的需求，这是成功的企业。

而企业之所以诞生，是出于股东的决定，股东将属于自己的财富交付给企业，是为了这笔财富能不断增值，股东投资于一家企业，也就意味着放弃了通过其他投资渠道获得收益的机会，从这个角度来看，他让股东获得相应高于社会平均水平的回报，这是合格的企业，使股东获得相应高于社会平均水平的回报，这是优秀的企业，使股东回报超越社会平均，并实现永续增长，这是卓越的企业。

此外，企业不是由一堆螺丝钉打成的一台机器，而是由众多有思想、有感受的个人组成的团队。这个团队中的许多人，将把一生中最宝贵的一段年华投在这里，这期间，他们同样要面对如何共处和证明自己的问题。这个团队中的人，他们共同的不仅是利润和扶植，还有背春和热情；他们希望得到的，不仅是一份工资，还有职业生涯的体验，他们的尊严能得到保护，他们的理想能得到彰扬，他们的才华能受到赏识和施展。每个人的幸福汇集在一起，才是企业整体的幸福。企业作为社会的一个单元，为他们其成员的幸福提升出贡献，这恰恰是企业存在理由的一个维度。

我们并不否认，因使不思考这些问题的企业，也可能获得生存的机会甚至实现一时的辉煌，但我们依然坚信，那绝找到了自身存在理由的企业，更有希望不依赖于外界的恩赐，为自己开辟出可以不断前行的道路。

增长的质量

追求规模的扩张，似乎是企业经营者的本能冲动，企业规模，与经营者的成就感、掌控资源数量乃至社会地位都息息相关。

如果企业规模增长带来的是长期竞争优势，那规模本能亲自出席本次董事会，授权郁亮董事长、总裁、执行副总裁、财务负责人王文金、董事会秘书谢华杰、董事会主席王石、董事、总裁郁亮