万科企业股份有限公司

证券代码:000002、200002　　证券简称:万科A、万科B
公告编号:〈万〉2013-016

2012 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。

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)。投资者欲了解详细内容,应当仔细阅读年度报告全文。

1.2除下列董事外,其他董事亲自出席了审议本次年报的董事会会议

未亲自出席董事姓名	未亲自出席董事职务	未亲自出席会议原因	被委托人姓名
乔世波	董事	公务原因	郁亮
王印	董事	公务原因	肖莉
蒋伟	董事	公务原因	郁亮
齐大庆	独立董事	公务原因	罗君美

1.3 公司年度财务报告已经毕马威华振会计师事务所审计并被出具了标准无保留意见的审计报告。

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梅路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梅路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 联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	谭华杰	梁洁
联系地址	中国深圳市盐田区大梅沙环梅路33号万科中心	中国深圳市盐田区大梅沙环梅路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 致股东

对于似乎从未平静过的中国房地产行业而言,2012年是一个相对平静的时段。这是暗流涌动之上的表面静寂,还是意味着一个平稳时代的真正开端?当时光凝固为历史之后,事实会给出最终的答案。而对于身处历史之中的我们来说,或许只有等待谜底的揭晓。

中国房价快速上涨的时代是否已经结束?历史存在偶然,过于自信的结论是武断的。然而,我们至少可以说,这个时代应该已经结束。应该这个词,有三层含义。第一,它是大众希望看到的结果;第二,它具有理性分析的合理性;第三,它是一个大概率事件。

这并不是一个断然的结论,但作为企业决策的演绎起点,它已经足够了。企业决策,永远都是在信息不完整的情况下,面对不确定性而做出的选择。

如果我们相信,房价的快速上涨已经结束,那么未来的市场是波动还是平稳,其实并不十分重要。因为,企业可以找到一个可供长期坚持的策略,无论波动或平稳,该策略都能适用。

这个策略的要点并不复杂。概括起来不外乎以下几点:一是,面向真实自住的需求,而不是面向投资预期;二是,依靠专业能力赚钱,而不是依靠投资的胆量或者获取资源的“门路”;三是,快速周转,以及谨慎的投资风格;四是,始终严守经营底线,包括产品质量、财务安全和守法诚信,并球求与自然、社会和谐共处的可持续发展。

而采用更通俗的语言,万科的经营策略重点体现在三句话。第一,万科的长期战略是住宅产业化,包括装修房、工厂化和绿色建筑。第二,不囤地,不捂盘,不当地王。第三,盖有人住的好房子。

到2012年,万科交付的房屋,装修房占比超过80%。万科售出的房屋中,144平方米以下的中小套型占比则达到了90%。而投资性购房者偏好大户型、偏好毛坯房。这意味着,万科的客户中,基本都是自住性购房者。无论政策环境或者市场景气如何变化,自住需求总是最稳定,这已经被2008年以来完整的行业周期所验证。

万科的项目储备,以满足未来两到三年的开工需要为尺度。这是现实的土地市场中,维持稳定经营和增长所能做到的最低,也是全球房地产龙头企业的最低水平。这并没有影响万科的增长,也没有影响近年来万科净资产收益率的逐年提升。

不囤地,不捂盘,其实就是快速周转。不当地王,则体现了充分谨慎的投资风格。快速周转的房地产企业,具有更强的制造业特色,有利于促使公司不断提升专业能力。而快速周转加上谨慎投资,则保证了公司在或有波动的市场中,经营的安全性和灵活性。

万科的装修房战略已经基本实施完成。未来几年的战略重点将转向工厂化。工厂化带来的规模驾驭能力、质量保障能力、施工效率、规模效应和环保特征,将逐渐体现为万科的专业优势。相对来说,装修房容易模仿,而工厂化的模仿则要困难得多。万科的工厂化,已经探索了十余年时间,工厂化带来的先发优势,将比装修房更加显著。

企业的一切努力和优势,最终需要体现到为投资者创造价值。2013年是万科第三个十年发展期的收官之年。三十年不是一个短暂的时间,感谢股东一直以来赐予万科管理团队的支持和信任。请股东相信,尽管我们正在逐渐走向成熟,但我们永远不会舍弃年轻的心态。我们将永怀理想与激情,来不断印证我们受雇于万科股东的光荣与责任。

§4 会计数据和财务指标摘要

4.1 主要会计数据

单位:元

	2012年	2011年	本年比上年增减	2010年
营业收入	103,116,245,136.42	71,782,749,800.68	43.65%	50,713,851,442.63
营业利润	21,013,040,794.06	15,763,216,697.19	33.30%	11,894,885,308.23
利润总额	21,070,185,138.11	15,805,882,420.32	33.31%	11,940,752,579.02
归属于上市公司股东的净利润	12,551,182,392.23	9,624,875,268.23	30.40%	7,283,127,039.15
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	12,511,303,092.59	9,566,931,546.48	30.78%	6,984,394,617.27
经营活动产生的现金流量净额	3,725,958,472.52	3,389,424,571.92	9.93%	2,237,255,451.45
	2012年末	2011年末	本年末比上年末增减	2010年末
资产总额	378,801,615,075.37	296,208,440,030.05	27.88%	215,637,551,741.83
负债总额	296,663,420,087.27	228,375,901,483.02	29.90%	161,051,352,099.42
归属于上市公司股东的股东权益	63,825,553,925.30	52,967,795,010.41	20.50%	44,232,676,791.11
股本	10,995,553,118.00	10,995,210,218.00	0.0031%	10,995,210,218.00

注:报告期内,公司A股股票期权激励计划进入行权期,期内共有342,900份期权行权,公司股份数因此增加342,900股。

4.2 主要财务指标

单位:元

	2012年	2011年	本年比上年增减	2010年
基本每股收益	1.14	0.88	29.55%	0.66
稀释每股收益	1.14	0.88	29.55%	0.66
扣除非经常性损益后的基本每股收益	1.14	0.87	31.03%	0.64
全面摊薄净资产收益率	19.66%	18.17%	增加1.49个百分点	16.47%
加权平均净资产收益率	21.45%	19.83%	增加1.62个百分点	17.79%
扣除非经常性损益后的全面摊薄净资产收益率	19.60%	18.06%	增加1.54个百分点	15.79%
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率	21.38%	19.71%	增加1.67个百分点	17.06%
每股经营活动产生的现金流量净额	0.339	0.308	10.06%	0.203
	2012年末	2011年末	本年末比上年末增减	2010年末
归属于上市公司股东的每股净资产	5.80	4.82	20.33%	4.02
资产负债率	78.32%	77.10%	增加1.22个百分点	74.69%

非经常性损益项目

√ 适用 □ 不适用

单位:元

项目	2012年	2011年	2010年
非流动资产处置损益	(4,670,558.15)	2,900,631.43	(190,379.16)
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负债和可供出售金融资产取得的投资收益	(24,920,299.96)	(1,987,290.76)	100,279,567.90
出售、处理部门或投资单位收益	33,179,668.85	35,395,144.49	217,298,713.13
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	61,814,902.20	39,765,091.70	46,057,649.94
所得税影响	(17,850,642.97)	(10,007,991.17)	(63,410,766.31)
少数股东损益影响	(7,673,770.33)	(8,121,863.94)	(1,302,363.62)
合计	39,879,299.64	57,943,721.75	298,732,421.88

4.3 境内外会计准则差异

√ 适用 □ 不适用

单位:元

	归属于上市公司股东的净利润		归属于上市公司股东的所有者权益	
	2012年	2011年	2012年12月31日	2011年12月31日
按境外会计准则	12,551,182,392.23	9,624,875,268.23	63,825,553,925.30	52,967,795,010.41
按境内会计准则	12,551,182,392.23	9,624,875,268.23	63,825,553,925.30	52,967,795,010.41
按境外会计准则调整的分项及合计:				
按境外会计准则	–	–	–	–
差异说明	无差异			

§5 股本持股情况和控制框图

5.1 前10名股东、前10名无限售条件股东持股情况表

单位:股

2012年末股东总数	767,659户(其中A股748,877户,B股18,782户)	2013年1月末股东总数	721,771户(其中A股704,832户,B股16,939户)

前10名股东持股情况

股东名称	股东性质	持股比例	持股总数	年内股份变动情况	有限售条件股份	质押或冻结的股份
华润股份有限公司	国有法人	14.72%	1,619,094,766	0	0	0
中国人寿保险股份有限公司-分红-个人分红-005L-FH002深	其他	1.27%	139,383,483	9,928,566	0	0
中国银行-易方达深证100交易型开放式指数证券投资基金	其他	1.22%	134,010,293	-683,418	0	0
刘元生	其他	1.22%	133,791,208	0	0	0
中国工商银行-融通深证100指数证券投资基金	其他	0.94%	103,099,063	9,108,760	0	0
HTHK/CMGFSGUFP-CMGFIRSTSTATECHINAGROWTHFD	外资股东	0.88%	96,221,388	17,866,198	0	0
博时价值增长证券投资基金	其他	0.83%	91,738,052	16,738,052	0	0
中国民生银行-银华深证100指数分级证券投资基金	其他	0.83%	90,989,392	36,265,104	0	0
UBSAG	其他	0.78%	85,526,491	10,590,411	0	0
MORGANSTANLEY&CO.INTERNATIONALPLC	其他	0.75%	82,419,464	26,819,104	0	0

前10名无限售条件股东持股情况

股东名称	持有无限售条件股份数量	股份种类
华润股份有限公司	1,619,094,766	人民币普通股(A股)
中国人寿保险股份有限公司-分红-个人分红-005L-FH002深	139,383,483	人民币普通股(A股)
中国银行-易方达深证100交易型开放式指数证券投资基金	134,010,293	人民币普通股(A股)
刘元生	133,791,208	人民币普通股(A股)
中国工商银行-融通深证100指数证券投资基金	103,099,063	人民币普通股(A股)
HTHK/CMGFSGUFP-CMGFIRSTSTATECHINAGROWTHFD	96,221,388	境内上市外资股(B股)
博时价值增长证券投资基金	91,738,052	人民币普通股(A股)
中国民生银行-银华深证100指数分级证券投资基金	90,989,392	人民币普通股(A股)
UBSAG	85,526,491	人民币普通股(A股)
MORGANSTANLEY&CO.INTERNATIONALPLC	82,419,464	人民币普通股(A股)
上述股东关联关系或一致行动的说明	上述股东之间未知是否存在其它关联关系或属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人。	

5.2 控股股东及实际控制人情况介绍

公司不存在控股股东及实际控制人

5.2.1 控股股东及实际控制人变更情况

□ 适用 √ 不适用

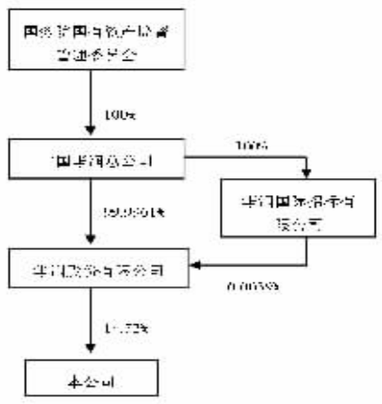
5.2.2公司第一大股东具体情况介绍

截至报告期末,华润股份有限公司持有公司A股股份1,619,094,766股,占公司股份总数的14.72%,为公司第一大股东。

华润股份有限公司是由中国华润总公司于2003年6月发起设立的股份有限公司,法定代表人为宋林先生,主要资产为香港华润(集团)有限公司100%的股权及其他内地资产,主营业务包括对金融、保险、能源、交通、电力、通讯、仓储运输、食品饮料生产企业的投资;对商业零售企业(含连锁超市)、民用建筑工程施工的投资与管理;石油化工、轻纺织品、建筑材料产品的生产;电子及机电产品的加工、生产、销售;物业管理;民用建筑工程的外装修及室内装修;技术交流。公司注册地点为深圳市罗湖区深南东路5001号华润大厦28楼2801、05、06单元,注册资本约164.67亿元,中国华润总公司持有华润股份有限公司16,466,413,526股国家股,占其股本总额的99.9961%;中国华润总公司的全资子公司华润国际招标有限公司持有华润股份有限公司650,000股国有法人股,占其股本总额的0.0039%。

中国华润总公司注册资本约116.94亿元,主要资产为华润股份有限公司的股权,直属国务院国有资产监督管理委员会管理,法定代表人亦为宋林先生。

5.3.3公司与第一大股东之间的产权及控制关系的方框图



§6 董事会报告

6.1 管理层讨论与分析

市场环境变化与管理层看法

公司重点关注的14个城市(深圳、广州、东莞、佛山、上海、苏州、无锡、杭州、南京、北京、天津、沈阳、成都、武汉),2010年、2011年住宅成交面积持续萎缩,同比分别下降29.6%和19.2%。2012年3月份后,这些城市的住宅市场景气状况相比前期有所改善。由于对比基数低,成交回升的趋势较为明显。2012年,上述城市的成交面积同比上升34.3%,但和2009年相比,仍下降23.6%。

由于主要城市住宅成交恢复,全国商品住宅累计成交量在2012年11月结束了自年初以来的同比下降态势,全年商品住宅销售面积为9.85亿平方米,同比增长2.0%。尽管如此,全国商品住宅市场成交增速自2010年以来逐年放缓的趋势依然十分明显。各地市场的走势也呈现出明显的分化,中西部地级以下城市的成交状况仍并不乐观。

在新增住房供应方面,上述14个城市2012年合计批准预售面积同比下降6.8%。由于供给减少和成交回升,这些城市2012年的商品住宅成交面积对批准预售面积的比值上升至1.01,市场供需关系已逐渐趋于平衡,相比2011年的0.70有较为明显的回升。这一定程度上也缓解了自2011年初以来库存不断攀升的压力。截至报告期末,14城市的可售库存(已取得销售许可而尚未售出的商品住宅)面积总计约1.16亿平方米,与上年同期基本持平;库存去化周期(按最近三月移动平均成交面积计算)由2月底的最高峰21.7个月下降至10.2个月。

新增供应的减少,一定程度上反映了前期市场调整对企业开发投资的影响。报告期内,全国住宅开发投资完成额同比增长11.4%,增速为近十年来最低。全国住宅新开工面积同比下降11.2%,同样为多年来罕见。

公司曾预计,随着2012年下半年土地供应力度的加大,资金实力较强的企业将获得更多的机会。报告期内,土地市场的变化符合公司的判断。16个可公开查询数据的主要城市(深圳、广州、东莞、佛山、上海、杭州、南京、苏州、宁波、北京、天津、沈阳、大连、成都、武汉、重庆)土地供应面积上半年同比减少1.4%,下半年同比增长25.4%,全年约68.9%的土地供应集中在下半年。随着企业资金状况的改善和投资意愿的逐渐增强,土地流拍率逐渐下降,下半年部分城市的土地市场局部相对活跃,溢价成交的现象有所增加。尽管如此,下半年地价并未出现全面大幅上涨,土地市场的成交氛围整体上仍较为理性。

为促进货币信贷合理适度增长,央行在2012年上半年两次下调存款准备金率各0.5个百分点,并在6、7月两次下调存贷款基准利率。根据央行报告,2012年全国新增房地产贷款13,465亿元,同比多增897亿元,但房地产贷款新增额占各项贷款新增额的比例为17.4%,较2011年微降0.1个百分点。尽管行业的融资环境相比2011年有所改善,但并未出现根本性的好转。拓宽融资渠道、增强资金稳健性仍然非常重要。

2012年经营业绩与分析

报告期内,公司坚持主流市场定位,积极促进销售,推盘节奏契合市场景气变化,取得良好的销售业绩。

2012年,公司共实现销售面积1295.6万平方米,销售金额1412.3亿元,同比分别增长20.5%和16.2%,销售金额再度刷新行业纪录。

分区域看,公司在以珠三角为核心的广深区域实现销售面积412.8万平方米,销售金额468.2亿元;在以长三角为核心的上海区域实现销售面积255.7万平方米,销售金额329.7亿元;在以环渤海为核心的北京区域实现销售面积346.0万平方米,销售金额369.9亿元;在由中西部中心城市组成的成都区域实现销售面积281.1万平方米,销售金额244.5亿元。

公司所销售的住宅产品仍然延续了以中小户型普通商品房为主的特征,144平方米以下户型占比达到90%。

报告期内,公司实现结算面积899.3万平方米,结算收入1015.8亿元,同比分别增长60.0%和43.8%。2012年公司营业收入首次突破千亿,达1031.2亿元,同比增长43.7%,实现净利润125.5亿元,同比增长30.4%。

公司房地产业务的结算均价为11,295元/平方米,较2011年下降10.1%;房地产业务结算毛利率为25.84%,较11年下降2.95个百分点;结算净利率13.08%,较2011年下降1.93个百分点。尽管利润率同比下降,但公司净资产收益率有所上升。报告期内,公司全面摊薄净资产收益率为19.66%,较2011年提高1.49个百分点,为近十年来最高水平。

这一方面是因为公司经营效率的提升,一定程度上克服了2011年市场低谷时售价、利润率下滑的影响;另一方面公司近年来全面推进装修房战略,装修业务的利润率低于毛坯房,但收益率高于毛坯房。

截至2012年末,公司合并报表范围内已销售未结算资源面积合计1354.9万平方米,对应合同金额1436.5亿元,较2011年末分别增长24.8%和17.6%,为未来的业绩体现奠定了良好基础。

公司保持着安全稳健的财务结构。虽然由于预收账款由2011年底的1111.0亿元增长至1310.2亿元,公司的资产负债率达到78.3%,较2011年的77.1%增加1.2个百分点,但预收账款随着项目结算将转化为公司的营业收入,并不构成实际的偿债压力。除预收账款外,公司其他负债占总资产的比例为43.7%。截至报告期末,公司的净负债率为23.5%,仍然保持在行业较低的水平。

公司继续贯彻现金为王的策略,保持良好的资金状况。截至报告期末,公司持有货币资金522.9亿元,远高于短期借款和一年内到期的长期借款总额355.6亿元。年内,尽管加大了投资力度,公司的经营性现金流的流入和流出总体仍然保持平衡。相对充裕的资金状况将使公司能够更加灵活的应对市场变化。

公司注重库存去化。期末各类存货中,已完工开发产品(现房)159.9亿元,占比6.27%;在建开发产品1622.2亿元(其中包含已售出未结算产品),占比63.57%;拟开发产品(对应规划中项目)767.3亿元,占比30.07%。存货结构保持在健康状态。

2012年,公司实现新开工面积1,433万平方米,相比年初计划增长7.9%。实现竣工面积979万平方米,相比年初计划增长10.0%。

2012年下半年土地供应力度加大,公司亦积极把握机会,在坚持严格投资标准的前提下,获得了一批可满足未来发展需要的项目资源。期内,公司新增加开发项目78个,按万科权益计算的占地面积约624万平方米(对应规划建筑面积约1,589万平方米),平均楼面地价约2,790元/平方米。此外,公司还参与城市更新改造类项目1个,根据当前规划条件,相关项目按万科权益计算的占地面积约6万平方米(对应规划建筑面积约33万平方米),预计平均楼面综合改造成本和地价约3,800元/平方米。年内,公司在深耕现有城市的基础上,新进入南充、平度、徐州、营口、济南等城市。

截至报告期末,公司规划中项目按万科权益计算的建筑面积合计3,947万平方米,较年初3,277万平方米有所增长,可满足未来两到三年的开发需求。此外,报告期末公司参与旧城改造的项目,按当前规划条件,万科权益建筑面积约303万平方米,也较年初有所增长。

2012年管理回顾

报告期内,公司以市场、客户、股东为导向,持续提升效率,优化管理,推进住宅产业化战略。在销售和开发稳步增长的同时,公司的专业能力得到巩固和提升,产品服务内容也日趋丰富。

2012年,公司实现的房屋交付量超过10万套。坚持“质量第一”,确保安全生产和产品质量,仍然是公司管理工作的重点。公司组织了大批工程系统管理人员和技术骨干赴日研修,学习发达国家的工程管理经验并在公司的项目中逐步实施。为保障产品质量,公司从客户感受出发,继续调整和完善实测实量体系,并大力推广交付前联合检查制度。

报告期内,在对一线公司进行分类管理、具体指导的同时,公司将一部分投资决策权下放到区域,使区域在经营中承担更多的职责。加强区域的投资决策能力,有助于公司更快速和有效地应对市场变化,把握市场机遇。围绕这一管理架构的调整,公司以事业计划书为工具,调整战略管控体系,完善战略运营管理体系。

房地产属于资金密集型行业。报告期内,公司充分利用资本市场各类工具,在传统融资方式基础上,创新合作模式,扩大资金来源,降低资金成本,确保了企业发展的需要。

随着住宅日益回归基本的居住属性,服务配套也成为客户在购房时重点考虑的因素。2012年,公司坚持“为普通人盖好房子”、“盖有人住的房子”的理念,在提高产品性能的基础上,继续探索和加强服务配套,相继推出了包括第五食堂、万物仓、幸福驿站在内的一系列服务创新,从餐饮、仓储以及综合便利服务等各个方面不断完善小区的生活配套,提高客户居住感受。

期内,公司成功收购了香港上市公司南联地产控股有限公司75%的股权。目前南联地产已更名为万科置业(海外)有限公司。作为国际市场的一部分,香港资本市场的发展相对成熟,金融产品也更为丰富。此次收购为公司今后国际化业务的探索和开展创造了更为便利的条件。

公司的企业形象再次获得广泛肯定。2012年公司连续第十次获得由经济观察报社与北京大学管理学院联合评选的“中国最受尊敬企业”称号,连续第五年获得《财富》(中文版)公布的“最受赞赏的中国公司”,荣登“2012最受赞赏的中国公司全明星榜”,并连续在“房地产开发”行业榜中位列第1位。在由《21世纪商业评论》、《21世纪经济报道》联合主办的第九届中国企业公民论坛活动中,公司获得2012年中国最佳企业公民综合奖。在由南方周末报社主办的中国企业社会责任评选中,公司获得年度责任案例奖。

在国务院发展研究中心企业研究所、清华大学房地产研究所和中国指数研究院等组织的评选中,公司再度获得2012中国房地产百强开发企业第一名,并获得综合实力、规模和社会责任TOP10第一名。公司还被评选为“2012中国房地产行业领导公司品牌”,公司物业服务公司被评选为“2012中国物业服务优秀品牌企业”。在中国房地产研究会、中国房地产业协会、中国房地产测评中心评选的2012中国房地产开发企业500强中公司位列第一名,并荣获“杰出贡献奖”。

年底,在CCTV主办的2012年中国经济年度人物评选中,公司总裁郁亮当选十大经济年度人物。2012年的评选以“实业的使命”为主题,意在表彰在实体经济方面的优秀践行者和为实体经济发展做出重大贡献的群体。此次当选,意味着万科多年来所坚持的经营理念和策略获得社会各界的广泛认可。

公司和投资者保持良好的沟通,年内接待投资者来访、组织电话会议超过600次,参加境内外机构组织的大型投资者见面会超过70场,此外,公司还通过业绩见面会、网上推介、机构走访等方式主动加强和投资者的互动。2012年公司获得由和讯网、中国证券市场研究设计中心(SEEC)等机构联合评选的最佳投资者公共关系上市公司,入选《证券时报》评选的中国主板上市公司价值百强,中国上市公司市值管理研究中心、清华大学中国金融研究中心和新浪网联合评选的2012年度中国上市公司市值管理绩效百佳榜。公司董事会秘书再度获得《新财富》金牌董秘和最受机构投资者欢迎董秘,《董事会》评选的最具创新能力董秘,由和讯网评选的金牌上市公司董秘奖等奖项。

2013年发展展望

公司将继续坚持和城市同步发展的策略,聚焦主流市场,围绕“好房子,好服务,好邻居”的产品和服务理念,以“做对产品”,“实对土地”为重点,增强产品竞争力,提升运营效率,重视合作关系,实现稳健增长。

2013年,公司的房屋交付量预计将超过11万套。为确保施工安全和交付质量,公司将严格执行安全管理规定,强化文明工地管理,提升工友工作环境的安全性。在质量管理方面,公司将从客户感受出发,以简明、有效为原则,持续完善评估体系。

在采购管理方面,公司将严格执行材料三级管理体系,坚持质量飞行检查,继续强化标准化装修部品使用,坚持健康、质量、绿色底线,以实现对客户负责的目的。

公司仍然会坚持快速开发的策略。2013年,公司现有项目预计将实现开工面积1,653万平米,实现竣工面积1,290万平米。

鉴于公司目前的资金比较充裕,未来公司会在审慎的原则下,立足自住需求的产品定位,继续关注可能的项目发展机遇。在具体项目的决策上,公司仍然会重点关注土地价格相对于周边房价的合理性,以及项目的风险可控性。不会把项目的盈利前景建立在过于乐观的预期上。

近年来,城市功能和产业的升级,以及客户需求层次的提升对公司的产品和服务提出了更高的要求。公司将继续坚持与城市同步发展的策略,从满足客户需求的角度出发,不断完善自己的产品线,谨慎探索和住宅相配套的物业类型。2013年1月,公司在北京成立了商用地产管理部,未来,公司将对旗下各类商用资源进行整合,围绕住宅,发挥商住协同效应,为客户营造“好房子,好服务,好邻居”的生活环境,逐步探索适合公司发展的商业地产模式。

2012年,公司成立了海外业务推进小组,在全球范围内展开考察和调研。2013年初,公司通过和当地有经验的品牌开发商合作的方式,进入香港、美国市场。目前,公司在国际化业务拓展方面还处在试水和学习阶段,未来一段时期,相关业务的规模仍会控制在合理范围内。通过国际化业务尝试,公司将获得实地认识和理解海外成熟市场运作经验的机会,在此过程中,公司将逐步培养自身海外业务能力。和国际优秀同行的合作交流,对于提升公司在产品设计、客户需求理解、精细化管理等方面的专业能力也将起到积极作用。

行业内人才竞争日益激烈,尽管公司具有丰富的人才储备,但能否持续吸纳和保有更多的优秀人才,仍然是决定公司未来是否能保持竞争优势的关键因素。为此,公司将继续加强对人才梯队的培养和建设,完善培训机制,打造精干高效的团队,提升组织效能。公司将开展强将计划,通过内部培养与外部引进相结合的方式,大力引进,提拔能够带领公司在竞争中胜出的管理人才。为了配合商业、海外等新业务探索的需要,公司还将大力引入相关业务端口的专业人才,为新业务的发展提供人员支持。

住宅产业化推进情况

自1999年万科建筑研究中心成立以来,公司在住宅产业化的道路上已经前行13年,多年坚持不懈的研发应用奠定了公司在这一领域的专业优势。公司的住宅产业化战略主要包括三部分内容:装修房,工厂化,绿色建筑。近年来,随着公司在相关领域的推进力度不断加大,一些积极的效果已经逐步呈现。公司相信,住宅产业化体系的大范围推广和应用将使公司突破规模发展的瓶颈,并成为公司未来核心竞争力的重要来源。

1、装修房

国内住宅行业还处在由传统的毛坯房向装修房过渡的阶段,万科在行业内率先推行装修房战略,2012年公司装修房交付量超过8万套,是业内前所未有的规模。

相对于毛坯交付,装修交付可以基本消除装修过程中的二次污染,减少绝大部分装修垃圾,为客户节约大量的时间和精力,也大大减少邻里间装修不同步而导致的相互干扰。对企业而言,推广装修交付既顺应了行业发展的趋势,也有助于提升净资产回报水平。

装修房交付对于工程管理有着更为复杂和严格的要求。目前,公司已经形成了一套较为完整的装修交付管理体系。为了继续提高装修交付品质,2012年,公司发布了健康住宅体系等级标准,制定了更加严格的技术和管理指标,加强了对装修室内环境的管理,并进一步提高了对材料家具的抽检力度。

2013年,公司的装修房交付量预计将超过10万套。公司将继续完善装修交付的流程和工作标准,改进装修施工的工艺工法,推行“装修房交付验收指引”,推广交付前联合检查,确保交付质量。

2、工厂化

相对于传统的施工方式,工厂化在几个方面有突出的优势:首先,它有利于实现大规模开发下的房屋品质控制;其次,工厂化的建造速度高于传统方式,有利于实现更快的周转;此外,工厂化施工远比传统方式更环保。

随着近年来建筑行业人工成本大幅上升,工厂化的经济性不断改善,规模化推广的时机逐渐到来。2012年,公司工厂化项目的新开工面积达到272万平方米。

作为工厂化技术的应用之一,近年来公司大规模推广大钢模、铝模技术,相对于传统的木模板施工,大钢模、铝模技术在建筑施工中能够大量减少木材消耗,实现环保效益;同时,它减少对人工作业的依赖,省去了抹灰找平工序,避免了可能出现的墙面开裂或空鼓等问题,有助于更好实现质量稳定性。2012年,公司铝模、大钢模新开工面积695万平方米,较2011年增加93%。

此外,公司近年来展开了机械喷浆、机械腻子打磨等一系列机械化工艺的研究和应用。相对于传统施工方式,机械化的工艺方式不仅能有效提升质量合格率,防范质量通病;同时,在同等劳动力状况下,机械化作业所能完成的工程量也远远超出传统方式。

在一些条件许可的城市,公司将逐渐开展全面工厂化试点。随着工厂化技术应用和体系构建的逐步成熟,公司将迎来工厂化的全面推进时期。

3、绿色建筑

低碳经济背景下,绿色地产符合行业未来发展方向。万科在行业内率先推广绿色建筑。2012年,公司共计完成20个绿色三星项目,总建筑面积为166.6万平方米;其中住宅项目的面积为122万平方米,占全国绿色三星住宅面积的44%。

2012年,由万科发起筹建的北京市绿色建筑示范区在北京市房山区奠基。北京市绿色建筑示范区集绿色公园、研发基地和产业孵化园于一体,建成后将被打造成为全球领先的绿色理念推广平台。在万科的积极推动下,该项目已经汇聚了一大批国际、国内一流的科研院所与企业,并成立了由万科、英国建筑研究院(BRE)等14家科研院所及企业组成的绿色技术联盟。项目在筹建过程中采用了最新的绿色环保理念,并引进了国际先进的绿色建筑技术,无疑将进一步提升万科在绿色建筑领域的影响力;同时,和国际顶级绿色建筑研发机构、企业的合作,也将带动高性能可持续建筑开发的理念与经验的分享,使公司在绿色建筑领域的专业优势得到进一步的巩固。

期内,公司还与全球最大的独立性非政府环境保护组织之一的世界自然基金会(WWF)签署谅解备忘录,就未来5年的环境保护和绿色可持续发展等方面达成合作意向,成为首个和WWF签约的中国企业。和WWF的合作将使公司在碳减排、生态保护和森林保护方面获得更多的专业技术支持,为公司推广绿色战略、强化持久竞争力提供助力。

2012年,公司建研基地的一系列实验设施陆续投入使用。公司在东莞建研基地的万科建筑实验塔作为国内首个、全球最高的高层建筑设备系统性能测试实验塔,已启动运营,通过将精确的技术研究方法引入住宅舒适性和绿色技术研究,实验塔将为国家行业标准制定提供科学、规范的依据。公司在东莞建研基地的实验室、环境仓也通过了相关的资质评审,目前已经具备运营条件。这些成果强化了公司的专业影响力和权威性,使公司在某些领域具备了国际领先的研究能力和研发条件。随着公司建筑研发力量的不断增加,公司在住宅产业化方面的领跑优势将进一步得到增强。

6.2 主营业务分行业、产品情况表

单位:万元

行业	营业收入		营业成本		营业利润率注	
	金额	增减	金额	增减	数值	增减
1.主营业务	10,243,903.98	43.84%	6,529,313.80	51.58%	25.66%	减少3.02个百分点
其中:房地产	10,157,971.69	43.79%	6,456,833.75	51.48%	25.84%	减少2.95个百分点
物业管理	85,932.29	49.99%	72,480.05	60.95%	4.71%	减少9.19个百分点
2.其他业务	67,720.53	20.29%	12,847.64	-15.35%	72.39%	增加9.77个百分点
合计	10,311,624.51	43.65%	6,542,161.44	51.34%	25.97%	减少2.97个百分点

注:营业利润率数据已扣除主营业务税金及附加。

6.2 报告期内利润构成、主营业务及其结构、主营业务盈利能力较前一报告期发生重大变化的原因说明

□ 适用 √ 不适用

§7 财务报告

7.1 与最近一期年度报告相比,会计政策、会计估计和核算方法发生变化的具体说明

□ 适用 √ 不适用

7.2 重大会计差错的内容、更正金额、原因及其影响

□ 适用 √ 不适用

7.3 与最近一期年度报告相比,合并范围发生变化的具体说明

√ 适用 □ 不适用

本年新设83家子公司,收购36家子公司,注销6家公司,因表决权变更减少纳入合并范围1家公司。

7.4 董事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

□ 适用 √ 不适用

证券代码:000002、200002　　证券简称:万科A、万科B　　公告编号:〈万〉2013-013

万科企业股份有限公司 第十六届董事会第九次会议决议公告

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。

公司第十六届董事会第九次会议的通知于2013年2月7日以电子邮件的方式书面送达各位董事,会议于2013年2月26日上午在深圳市盐田区大梅沙环梅路33号万科中心举行,会议应到董事11名,亲自出席及授权出席董事11名。乔世波董事、蒋伟董事因公务原因未能亲自出席本次会议,授权郁亮董事代为出席会议并行使表决权;王印董事因公务原因未能亲自出席本次会议,授权肖莉董事代为出席会议并行使表决权;齐大庆独立董事因公务原因未能亲自出席本次会议,授权罗君美独立董事代为出席会议并行使表决权。会议符合有关法规及《公司章程》的规定。

会议审议的各项议案中,“关于继续与华润合作的议案”,乔世波董事、王印董事、蒋伟董事作为关联董事回避表决,该议案以8票赞成,0票反对,0票弃权获得通过。其他议案均以11票赞成,0票反对,0票弃权获得通过。

董事会通过的各项决议如下:

一、审议并通过了关于计提和核销2012年度资产减值准备情况的议案

2012年末公司各项资产减值准备余额合计人民币34,668.29万元,较上年同期增加人民币8,481.21万元。其中坏账准备人民币33,927.55万元,较上年同期增加人民币8,481.21万元;存货跌价准备人民币740.74万元,与去年同期相比没有变化。

二、审议并通过了2012年度经审计财务报告

三、审议并通过了关于历次募集资金2012年度存放与使用情况的专项说明

四、审议并通过了2012年度内部控制自我评价报告

五、审议并通过了2012年度利润分配及分红派息预案

公司利润分配及分红派息基于母公司的可分配利润。2012年度本公司按照中国企业会计准则之合并及母公司可分配利润情况如下:

单位:人民币元

	公司合并	母公司
税后可分配利润	30,056,422,494.32	5,644,079,543.48
其中:2012年度净利润	12,551,182,392.23	5,613,873,212.56
结转年初可分配利润	18,934,617,430.43	1,459,583,659.26
分配