



万科企业股份有限公司  
二〇一〇年半年度报告  
(截至2010年6月30日止)

公告编号：〈万〉2010-027

**重要提示：**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、准确性和完整性承担个别及连带责任。

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；徐林倩丽独立董事因公务原因未能亲自出席本次董事会，授权李家晖独立董事代为出席会议并行使表决权；李小加独立董事因公务原因未能亲自出席本次董事会，授权齐大庆独立董事代为出席会议并行使表决权。

公司半年度财务报告未经审计。

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：保证半年度报告中财务报告的真实、完整。

公司基本情况.....	2
股本变动和主要股东持股情况.....	3
董事、监事、高级管理人员情况.....	5
董事会报告.....	6
重要事项.....	11
财务报告（未经审计）.....	16

## 一、公司基本情况

1、中文名称：万科企业股份有限公司（缩写为“万科”）

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

2、注册地址：中国深圳市盐田区大梅沙环梅路 33 号万科中心

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

邮政编码：518083

国际互联网网址：[www.vanke.com](http://www.vanke.com)

电子信箱：[IR@vanke.com](mailto:IR@vanke.com)

3、法定代表人：王石

4、董事会秘书：谭华杰

电子信箱：[IR@vanke.com](mailto:IR@vanke.com)

股证事务授权代表：梁洁

电子信箱：[IR@vanke.com](mailto:IR@vanke.com)

联系地址：中国深圳市盐田区大梅沙环梅路 33 号万科中心

电话：0755-25606666

传真：0755-25531696

5、信息披露媒体名称：《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及香港一家英文媒体

登载半年度报告的国际互联网网址：[www.cninfo.com.cn](http://www.cninfo.com.cn)

半年度报告备置地点：公司董事会办公室

6、股票上市地：深圳证券交易所

证券简称及代码：万科 A 000002

万科 B 200002

08 万科 G1 112005

08 万科 G2 112006

7、主要财务数据和指标

(1) 主要财务指标

单位：人民币元

项目	2010年6月30日	2009年12月31日	比年初数增减
总资产	160,512,664,552.08	137,608,554,829.39	16.64%
流动资产	152,561,515,901.91	130,323,279,449.37	17.06%
流动负债	85,884,688,461.10	68,058,279,849.28	26.19%
归属于上市公司股东的所有者权益	39,772,953,744.39	37,375,888,061.14	6.41%
股本	10,995,210,218	10,995,210,218	-
归属于上市公司股东的每股净资产	3.62	3.40	6.47%

项目	2010年1-6月	2009年1-6月	比上年同期增减
营业利润	4,118,305,474.26	4,190,846,869.84	-1.73%
利润总额	4,148,140,350.66	4,191,005,358.24	-1.02%
归属于上市公司股东的净利润	2,812,498,573.20	2,524,392,406.54	11.41%
扣除非经常性损益后归属于上市公司股东的净利润	2,653,033,053.51	2,523,877,456.32	5.12%
基本每股收益	0.26	0.23	13.04%
稀释每股收益	0.26	0.23	13.04%
净资产收益率（全面摊薄）	7.07%	7.31%	-0.24个百分点
净资产收益率（加权平均）	7.21%	7.59%	-0.38个百分点
经营活动产生的现金流量净额	(9,514,421,178.97)	9,821,584,634.72	-196.87%
每股经营活动产生的现金流量净额	(0.87)	0.89	-197.75%

## (2) 非经常性损益项目

单位：人民币元

项目	2010年1-6月	2009年1-6月
非流动资产处置损益	(309,212.10)	976,312.21
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	93,763,974.16	(4,577,413.06)
除上述各项之外的其他收入/支出	30,144,088.50	(817,823.81)
出售、处理部门或投资单位收益	61,724,230.21	7,643,168.43
所得税影响	(20,526,878.26)	(1,902,233.37)
少数股东损益影响	(5,330,682.82)	(807,060.18)
<b>合计</b>	<b>159,465,519.69</b>	<b>514,950.22</b>

## (3) 境内外会计准则差异

单位：人民币元

	境内会计准则	境外会计准则
归属于上市公司股东的净利润	2,812,498,573.20	2,812,498,573.20
归属于上市公司股东的所有者权益	39,772,953,744.39	39,772,953,744.39
差异说明	无差异	

## 二、股本变动和主要股东持股情况

### 1、公司股份变动情况表（截至2010年6月30日）

单位：股

股份类别	本次变动前		本次变动增减 (+, -)	本次变动后	
	数量	比例		数量	比例
<b>一、有限售条件股份</b>					
1、国家及国有法人持股					
2、境内非国有法人持股					
3、境内自然人持股	24,159,840	0.22%	+15,000	24,174,840	0.22%
4、外资持股					
<b>有限售条件股份合计</b>	<b>24,159,840</b>	<b>0.22%</b>	<b>+15,000</b>	<b>24,174,840</b>	<b>0.22%</b>
<b>二、无限售条件股份</b>					
1、人民币普通股	9,656,094,910	87.82%	-15,000	9,656,079,910	87.82%
2、境内上市外资股	1,314,955,468	11.96%	0	1,314,955,468	11.96%

无限售条件股份合计	10,971,050,378	99.78%	-15,000	10,971,035,378	99.78%
三、股份总数	10,995,210,218	100.00%	0	10,995,210,218	100.00%

注：由于新当选监事所持公司股票按规定纳入监管，公司有限售条件流通股份略有增加。

## 2、前十名股东、前十名无限售条件股东持股表（截至 2010 年 6 月 30 日）

单位：股

股东总数	1,492,336 户（其中 A 股 1,456,960 户，B 股 35,376 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	持有有限售条件股份数量	质押或冻结的股份数量
华润股份有限公司	国有法人	14.73%	1,619,094,766	0	0
易方达深证 100 交易型开放式指数证券投资基金	其他	1.44%	158,408,257	0	0
高华—汇丰—GOLDMAN,SACHS & CO	其他	1.26%	138,188,110	0	0
刘元生	其他	1.22%	133,791,208	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	1.02%	111,741,448	0	0
融通深证 100 指数证券投资基金	其他	0.95%	104,453,413	0	0
MORGAN STANLEY & CO. INTERNATIONAL PLC	其他	0.90%	98,484,131	0	0
HTHK/CMG FSGUFP-CMG FIRST STATE CHINA GROWTH FD	外资股东	0.84%	92,825,068	0	0
TOYO SECURITIES ASIA LIMITED-A/C CLIENT.	外资股东	0.78%	86,135,044	0	0
UBS AG	其他	0.63%	69,747,105	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）		
易方达深证 100 交易型开放式指数证券投资基金	158,408,257		人民币普通股（A 股）		
高华—汇丰—GOLDMAN,SACHS & CO	138,188,110		人民币普通股（A 股）		
刘元生	133,791,208		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	111,741,448		人民币普通股（A 股）		
融通深证 100 指数证券投资基金	104,453,413		人民币普通股（A 股）		
MORGAN STANLEY & CO. INTERNATIONAL PLC	98,484,131		人民币普通股（A 股）		
HTHK/CMG FSGUFP-CMG FIRST STATE CHINA GROWTH FD	92,825,068		境内上市外资股（B 股）		
TOYO SECURITIES ASIA LIMITED-A/C CLIENT.	86,135,044		境内上市外资股（B 股）		
UBS AG	69,747,105		人民币普通股（A 股）		
上述股东关联关系或一致行动的说明	无				

## 3、前十名公司债券持有人持债情况（截至 2010 年 6 月 30 日）

(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	2,218,727
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	1,010,622
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	中国平安财产保险股份有限公司—投资型保险产品	751,630

注：管理“中国平安人寿保险股份有限公司—传统—普通保险产品”的中国平安人寿保险股份有限公司和管理“中国平安财产保险股份有限公司—投资型保险产品”的中国平安财产保险股份有限公司同为中国平安保险(集团)股份有限公司的子公司；管理“中国人寿财产保险股份有限公司—传统—普通保险产品”的中国人寿财产保险股份有限公司和管理“中国人寿养老保险股份有限公司—自有资金”的中国人寿养老保险股份有限公司同为中国人寿保险股份有限公司的子公司；中油财务有限责任公司为委托管理“中国石油天然气集团公司企业年金计划—中国工商银行”的委托人中国石油天然气集团公司的子公司。除此之外，上述债券持有人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。

## (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	2,385,995
2	工银瑞信信用添利债券型证券投资基金	2,346,450
3	中国机械进出口(集团)有限公司	1,946,689
4	全国社保基金二零六组合	1,430,218
5	富国天丰强化收益债券型证券投资基金	1,364,700
6	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
7	全国社保基金八零一组合	959,778
8	华夏成长证券投资基金	935,737
9	嘉实稳健开放式证券投资基金	709,998
10	UBS AG	660,308

注：管理“工银瑞信基金公司—工行—特定客户资产”和“工银瑞信信用添利债券型证券投资基金”的同为工银瑞信基金管理有限公司。除此之外，上述债券持有人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。

## 4、控股股东及实际控制人变更情况

公司不存在控股股东及实际控制人，报告期内该情况无变化。

## 三、董事、监事、高级管理人员情况

### 1、报告期内董事、监事和高级管理人员持股变化情况

单位：股

姓名	职务	2009年12月31日	2010年6月30日
王石	董事会主席	6,817,201	6,817,201
郁亮	董事、总裁	4,106,245	4,106,245
丁福源	监事会主席	2,018,408	2,018,408
孙建一	董事	692,236	692,236
刘爱明	执行副总裁	1,650,978	1,650,978
丁长峰	执行副总裁	1,487,660	1,487,660
解冻	执行副总裁	1,487,660	1,487,660
张纪文	执行副总裁	1,548,950	1,548,950
莫军	执行副总裁	1,548,950	1,548,950
徐洪舸	执行副总裁	1,650,978	1,650,978
肖莉	董事、执行副总裁	1,446,849	1,446,849
王文金	执行副总裁	1,343,591	1,343,591
周清平	监事	20,000	20,000

注：除上述人员外，公司其他董事、监事和高级管理人员未持有公司股份。

### 2、报告期内公司聘任董事、监事、高级管理人员情况

报告期内，公司职工委员会民主选举周清平先生为公司职工代表监事；公司 2009 年度股东大会选举丁福源先生、吴丁先生为公司监事。

报告期内，宋林先生决定辞去公司董事及董事会副主席职务；董事会提名乔世波先生为董事候选人，张利平先生为独立董事候选人。

## 四、董事会报告

### 1、管理层讨论与分析

#### 经营环境变化与公司的判断

报告期内市场形势发生显著变化。1-4 月份，全国商品住宅市场延续了 09 年以来的旺销局面，成交面积和成交金额同比分别上升 30.3%和 51.5%。4 月中旬，国务院下发《关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》后，市场迅速反应。5、6 月份全国商品住宅成交面积和成交金额同比分别下降 5.9%和 11.1%。万科重点关注的 14 个主要城市，5、6 月份的成交面积和金额同比分别下降 62.4%和 59.8%。从产品成交结构来看，投资性购房需求逐步淡出，大户型、高档商品房的去化速度明显放缓，中小户型普通商品住房占成交的比例进一步提高。此外，部分前期投资比例较高、房价上涨过快的城市，价格逐渐出现松动迹象。

目前来看，大多数城市的新房存量仍然处于近年来的低位，但受成交量回落的影响，主要城市的新房库存开始结束自 09 年市场回暖以来的持续下降。6 月份，万科关注的 14 个主要城市的成交批售比（成交面积/新增批准销售面积）下降至 1 以下，达到 09 年 1 月以来的最低水平。随着下半年新盘上市高峰的到来，预计新房可售库存量的增加速度将有所上升。

上半年，全国商品住宅新开工面积和开发投资额继续保持着 65.4%和 34.4%的较高增速。从过去几年的经验来看，房地产新开工面积和开发投资的变化一般也都滞后于成交量的变化。成交速度的下降和存货量的上升，可能使开发企业面临一定库存压力和资金压力，其投资能力可能受到抑制，土地购置和新开工活动可能趋缓，进而影响一年后的住宅供应。

土地市场方面，尽管今年一、二季度主要城市的土地供应面积基本持平，但二季度土地成交面积相比一季度大幅萎缩；价格方面，尽管目前的土地出让底价仍然处于高位，但成交均价和成交溢价率已明显下降，这说明随着市场心态回归理性，企业对未来过于乐观的预期已经得到修正，购地意愿有所下降。分城市看，二季度部分一线城市的土地成交均价下滑较为明显，二三线城市的降幅则相对较小。09 年以来，针对部分热点城市房价上涨过快、土地购置竞争过于激烈的情况，公司保持了充分的谨慎。当前的市场调整一定程度上验证了公司此前对土地市场的判断，并有可能为公司在这些城市获取项目资源提供更有利的时机。

#### 公司经营和管理情况

报告期内，公司坚持主流市场定位，以活跃成交为目的，积极促进销售，取得良好成效。累计实现销售面积 320.2 万平方米，销售金额 367.7 亿元，销售金额同比增长 19.5%。截至报告期末，公司销售额占全国商品住宅成交额的比例为 2.18%，在 15 个城市的占有率排名较 09 年上升，其中，在北京、天津、青岛等城市的排名升至市场第一，在深圳、无锡、沈阳、武汉、镇江等城市继续保持市场占有率第一的位置。

房地产项目的竣工时间分布具有不均匀性。年初公司计划全年竣工面积为 504 万平方米，截止 6 月底，已完成的竣工面积为 128 万平方米，仅占全年计划数的 25.4%。受此影响，报告期内公司实现结算面积 150.5 万平方米，比去年同期下降 39.4%，结算收入 164.5 亿元，比去年同期下降 23.8%。公司实现营业收入 167.7 亿元，比去年同期下降 23.1%。由于公司大部分项目竣工集中在下半年，随着这些项目陆续竣工并转入结算，预计下半年的结算收入和营业收入相比上半年将有较大增长。

由于去年中期结算中包含大量 08 年市场低谷期售出的房屋，利润率处于近年来的低位，因此今年中期的净利润多于去年。报告期内公司实现净利润 28.1 亿元，同比增长 11.4%。

上半年由于公司销售情况良好，且转入结算的资源量不多，公司的已售未结资源大幅增长。截止报告期末，公司尚有 530 万平方米已销售资源未参与本期结算，合同金额合计约 573 亿元，分别比年初增加 41.3%和 50.0%，为未来业绩增长奠定了稳固的基础。

期内，公司房地产业务毛利率为 28.95%，比上年同期提高 5.26 个百分点。由于房地产结算存在滞后性，毛利率的上升主要反映了 09 年市场回暖所带来的项目利润率回升，同时，也在一定程度上反映了公司近年来在控制成本、提高盈利能力方面所取得的成效。

期内，公司根据最新的市场及销售情况，对计提了跌价准备的项目进行了跟踪评估。根据评估结果，公司将南京金域蓝湾项目和成都海悦汇城项目计提的存货跌价准备人民币 16,688 万元和人民币 8,150 万元全部转回。剩余 2 个计提减值准备项目成都金色领域和福州金域榕郡的计提金额维持不变。

截止报告期末，公司的各类存货中，已完工开发产品（现房）的比例约 4.8%，比 09 年末的 5.9% 进一步降低。存货结构得到进一步改善。

报告期内，公司继续发挥战略纵深优势，控制拿地风险，获取价格合理的项目资源。上半年公司新增项目大多仍位于房价、地价上涨较少的二、三线城市，新进入昆明、贵阳、唐山、吉林等城市，累计新增项目 38 个，对应的按万科权益计算的规划建筑面积合计 893 万平方米。新增项目的平均楼面地价在 2300 元左右，继续保持在较低水平。下半年公司将密切关注市场调整中可能出现的机遇，尤其关注在一线城市以合理价格获取项目资源的机会。

09 年下半年公司已经对部分热点城市房价上涨过快提出预警，10 年的新开工计划已经考虑到市场调整的可能性。因此尽管报告期内市场氛围发生了巨大变化，但公司暂无需考虑对新开工计划进行调整。目前公司开发进度按计划进行，部分年内新增的项目也将在本年开工。

截至报告期末，公司持有资金 191.1 亿元，相比一季度末的 179.2 亿进一步增加。虽然公司的净负债率较一季度的 36.4% 有所上升至 40.8%，但仍处于行业内较低的水平。稳健的财务和良好的资金状况有利于公司在各种市场情况下保持经营安全，也有利于公司更好的把握可能出现的市场机会。

报告期内，公司对近几年的市场变化以及万科经营中的经验教训进行了全面梳理。以此为基础，下半年公司将对未来三到五年的发展规划和经营管理要点进行进一步的完善。在坚持主流住宅市场定位的基础上，公司将更为重视运营效率和投资回报率的提升。

报告期内，继 09 年完成 C 级装修房部品的全国招标后，公司进行了 A、B 级装修房标准化的首次集中采购，进一步拓展了标准化产品体系范围。通过对标准化装修房产品体系的研发，以及全国范围内的统一招标，公司有望更好的发挥集团的规模效益，促进供应链优秀资源的整合，在装修产品中获得更强的竞争优势。未来公司将继续完善包含“产品库、风格、精装修、景观、性能”等部分的全方位标准化产品体系，提供适应集团发展规模、具有更高性价比的产品，提高运营效率和产品竞争力。

期内上海世博会正式拉开帷幕，迎接四海宾朋。万科馆截至目前已经接待访客超过 60 万人次，获得政府、媒体、同行、游客等社会各方的高度认可及好评，提升了万科的品牌美誉度。在低碳经济的背景下，世博会万科馆作为公司推广绿色理念的重要平台，有助于推广公司在绿色建筑方面的市场口碑和竞争优势，并推动公司完成向绿色企业的转型。

## 2、报告期内主要经营情况

### (1) 主营业务的范围及经营情况

公司为专业化房地产公司，主要产品为商品住宅。报告期内，公司实现销售面积 320.2 万平方米，销售金额 367.7 亿元。

由于房地产项目的竣工时间分布具有不均匀性，1~6 月份公司完成的竣工面积 128 万平方米，仅占全年计划竣工面积 504 万平方米的 25.4%。受此影响，上半年公司房地产项目结算面积 150.5 万平方米，比去年同期下降 39.4%，结算收入 164.5 亿元，比去年同期下降 23.8%；房地产业务毛利率为 28.95%，比上年同期增加 5.26 个百分点。

单位：万元

行业	营业收入		营业成本		营业利润率	
	金额	增减	金额	增减	数值	增减
1. 主营业务	1,662,895.98	-23.45%	1,016,013.96	-32.10%	28.72%	增加 5.11 个百分点
其中：房地产	1,645,067.48	-23.82%	1,000,522.25	-32.64%	28.95%	增加 5.26 个百分点
物业管理	17,828.50	37.44%	15,491.71	41.68%	7.23%	减少 3.04 个百分点

2. 其他业务	13,737.06	62.77%	7,960.93	81.54%	38.36%	减少 3.70 个百分点
合计	<b>1,676,633.04</b>	<b>-23.12%</b>	<b>1,023,974.89</b>	<b>-31.77%</b>	<b>28.80%</b>	<b>增加 5.11 个百分点</b>

注： 营业利润率数据已扣除营业税金及附加。

### (2) 主要资产负债项目及经营成果指标比较情况

单位：万元

项目	2010年6月30日	2009年12月31日	变动幅度	说明
应收账款	33,628.65	71,319.19	-52.85%	应收款项收回
其他应收款	1,182,224.46	778,580.94	51.84%	投入合营、联营的项目发展金增加
预收账款	4,538,493.98	3,173,480.12	43.01%	销售量增加
其他应付款	1,214,624.56	925,873.45	31.19%	合作项目应付款增加
一年内到期的非流动负债	1,239,301.95	744,041.44	66.56%	借款结构变化
项目	2010年1-6月	2009年1-6月	变动幅度	说明
营业收入	1,676,633.04	2,180,865.24	-23.12%	房地产开发结算时间差异影响
营业成本	1,023,974.89	1,500,730.34	-31.77%	房地产开发结算时间差异影响
投资收益	49,473.51	16,210.62	205.19%	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	34,832.23	57,583.48	-39.51%	合作项目结算减少

### (3) 主要业务分地区情况说明

报告期内房地产业务的主营业务收入、利润等按地区分布如下：

	主营业务收入 (万元)	比例 (%)	净利润 (万元)	比例 (%)	结算面积 (万平方米)	比例 (%)
<b>珠江三角洲区域</b>						
深圳	294,120.19	17.89	59,357.52	20.25	14.70	9.76
广州	49,535.50	3.00	1,823.62	0.62	3.87	2.57
东莞	51,719.83	3.14	9,528.52	3.25	4.58	3.04
佛山	85,069.89	5.17	24,125.87	8.23	11.18	7.43
海南	19,803.24	1.20	2,050.43	0.70	0.59	0.39
其他	7,752.90	0.47	107.60	0.04	0.53	0.36
小计	<b>508,001.55</b>	<b>30.87</b>	<b>96,993.56</b>	<b>33.09</b>	<b>35.45</b>	<b>23.55</b>
<b>长江三角洲区域</b>						
上海	360,978.45	21.94	70,161.13	23.94	25.19	16.74
苏州	74,993.98	4.56	8,897.94	3.04	5.77	3.83
杭州	141,441.66	8.60	28,746.39	9.82	12.55	8.34
南京	17,672.72	1.07	10,109.08	3.45	1.89	1.26
宁波	106,912.11	6.50	34,327.95	11.70	10.95	7.28
无锡	33,729.79	2.06	300.98	0.10	4.76	3.16
其他	8,412.58	0.50	2,322.36	0.79	1.72	1.14
小计	<b>744,141.29</b>	<b>45.23</b>	<b>154,865.83</b>	<b>52.84</b>	<b>62.83</b>	<b>41.75</b>
<b>环渤海区域</b>						
北京	115,143.58	7.00	9,684.19	3.30	13.90	9.24
天津	25,069.69	1.52	3,379.47	1.15	2.00	1.33
沈阳	57,290.22	3.48	9,354.18	3.19	9.01	5.99
其他	15,434.25	0.95	(4,329.45)	-1.47	2.25	1.48
小计	<b>212,937.74</b>	<b>12.95</b>	<b>18,088.39</b>	<b>6.17</b>	<b>27.16</b>	<b>18.04</b>
<b>中西部区域</b>						
成都	42,376.47	2.58	6,969.63	2.38	7.00	4.65
武汉	97,829.76	5.95	13,401.23	4.57	12.79	8.49



西安	30,305.68	1.84	4,150.03	1.42	4.16	2.77
其他	9,474.99	0.58	(1,381.20)	-0.47	1.13	0.75
小计	<b>179,986.90</b>	<b>10.95</b>	<b>23,139.69</b>	<b>7.90</b>	<b>25.08</b>	<b>16.66</b>
合计	<b>1,645,067.48</b>	<b>100.00</b>	<b>293,087.47</b>	<b>100.00</b>	<b>150.52</b>	<b>100.00</b>

注：珠江三角洲区域其他包括珠海、中山、长沙、厦门、福州；长江三角洲区域其他包括南昌、镇江、合肥；环渤海区域其他包括大连、青岛、烟台、太原、长春；中西部区域其他包括重庆、贵阳、昆明。沈阳包含鞍山。

### 3、公司投资情况

#### (1) 募集资金使用情况

##### 2007年公开发行A股情况

经有关部门核准，本公司于2007年8月22日发布招股说明书，向社会公开发行A股股票，发行数量317,158,261股（面值人民币1元/股），发行价格31.53元/股，募集资金人民币9,999,999,969.33元，扣除发行费用人民币63,398,268.11元后，募集资金净额人民币9,936,601,701.22元于2007年8月30日到位，已由深圳南方民和会计师事务所深南验字（2007）第155号验证报告验证在案。

截止本报告期末，各项目的投资、收益和进度的详细情况如下：

单位：万元

募集资金总额	993,660		本年度已使用募集资金总额			4,815	
			已累计使用募集资金总额			956,303	
承诺项目	是否变更项目	拟投入金额	实际投入金额	本年投入金额	项目进度	预计利润率（全项目销售净利率）	已结算部分销售净利率
上海金色雅筑（原中林项目）	否	70,000	70,000	0	100%	14.94%	20.00%
上海浦东五街坊项目	否	120,000	105,075	615	未开工	10.34%	-
杭州西溪蝶园（原蒋村项目）	否	70,000	70,000	0	42%	10.12%	18.03%
杭州余杭区良渚项目	否	170,000	170,000	0	38%	10.29%	15.00%
宁波鄞州区金色水岸项目	否	163,660	163,660	0	90%	11.42%	18.20%
佛山万科城（原南庄项目）	否	90,000	90,000	0	45%	17.08%	18.50%
广州新里程（原科学城H3项目）	否	60,000	60,000	0	100%	9.20%	11.48%
广州金域蓝湾（原金沙洲项目）	否	80,000	80,000	0	60%	13.70%	10.41%
珠海香洲区珠海宾馆项目	否	65,000	62,834	4,096	22%	11.73%	-
南京白下区安品街项目	否	65,000	44,734	104	未开工	12.09%	-
南京红郡（原黄家圩项目）	否	40,000	40,000	0	100%	20.54%	11.40%
合计	-	993,660	956,303	4815	-	-	-
未达到计划进度和预计收益的说明（分具体项目）	<p>1、上海五街坊项目因“世博会”政府道路规划调整，影响了项目如期开工。目前公司正在进行项目规划报批工作，预计2010年4季度开工，项目整体开发计划将根据进度相应调整；南京安品街项目因受政府老城保护的政策影响，须调低容积率并限高，影响了项目如期开工和效益水平。目前公司正在进行项目规划报批工作，预计2010年下半年开工，项目整体开发计划将根据进度相应调整；</p> <p>2、根据目前项目销售情况及市场预测，南京红郡项目的盈利水平不能达到招股意向书的预测水平；募集资金其他投向项目的收益率均超过收益预测水平。预计本次募集资金投向项目的整体效益高于招股意向书的收益预测水平。</p>						
变更原因及变更程序说明（分具体项目）	无变更						
尚未使用的募集资金用途及去向	截至2010年6月30日，本公司此次募集资金按照招股意向书使用了人民币956,303万元，占募集资金净额人民币993,660万元的96.24%，余额人民币37,357万元将随着项目的后续开发全部投入。						

#### (2) 非募集资金使用情况

## ①主要权益投资情况

1) 报告期内，公司发起设立注册资本在人民币3000万元以上的子公司12家，详细情况如下：

单位：万元

序号	公司	币别	注册资本 (原币)	万科实际投资额 (折合人民币)	经营范围
1	西安万科恺洲置业有限公司	美元	13,200.00	98,707.46	房地产开发
2	宁波万港房地产开发有限公司	人民币	60,375.00	60,375.00	房地产开发
3	上海浦汇置业有限公司	人民币	29,000.00	29,000.00	房地产开发
4	沈阳万科东漫置业有限公司	美元	7,000.00	22,936.03	房地产开发
5	唐山万科房地产开发有限公司	人民币	20,000.00	20,000.00	房地产开发
6	福州市万榕房地产开发有限公司	人民币	16,000.00	16,000.00	房地产开发
7	贵阳万科房地产有限公司	人民币	10,000.00	10,000.00	房地产开发
8	吉林市万科滨江房地产开发有限公司	人民币	10,000.00	10,000.00	房地产开发
9	武汉联投万科房地产有限公司	人民币	20,000.00	10,000.00	房地产开发
10	西安万科南部置业有限公司	人民币	10,000.00	8,500.00	房地产开发
11	廊坊万恒盛业房地产开发有限公司	美元	5,000.00	6,963.00	房地产开发
12	烟台万科房地产开发有限公司	人民币	3,000.00	3,000.00	房地产开发
合计				<b>295,481.49</b>	

2) 报告期内，公司收购公司情况如下：

- A. 2010年2月26日，本公司以现金对价33,578万元收购昆明市新河民房地产北市区有限公司100%的股权；
- B. 2010年3月26日，本公司以现金对价15,220万元收购上海中房滨江房产有限公司75%的股权；
- C. 2010年4月20日，本公司以现金对价9,820万元收购深圳市九州房地产开发有限公司100%的股权。

期内，公司还收购了其他14家公司，合计支付收购对价23,659万元。

3) 报告期内，为支持控股子公司的业务发展，公司分别对10家公司合计增资约20.49亿元，其中对武汉万科万威房地产开发有限公司增资4.76亿元，对佛山市南海区万科金域蓝湾房地产有限公司增资3.57亿元，对天津万滨房地产开发有限公司增资3.15亿元。期内，公司还对其他公司增资9.01亿元。

## ②其他投资情况

报告期内，公司新增项目 38 个，项目规划建筑面积合计约 1196 万平方米，按万科权益计算的建筑面积合计 893 万平方米。项目详细情况如下：

城市	项目名称	位置	权益比例	占地面积 (平方米)	规划建筑面积 (平方米)	万科权益建筑 面积(平方米)	项目 进度
惠州	双月湾后期	惠东	67%	327,000	490,500	328,635	前期
佛山	陈村二项目	顺德区	100%	117,854	294,636	294,636	前期
	伦敦项目	顺德区	100%	80,571	241,712	241,712	在建
	F04 项目	顺德区	50%	30,382	75,954	37,977	前期
广州	天河御品	白云区	100%	22,297	120,850	120,850	在售
东莞	金域松湖	松山湖园区	51%	136,151	381,000	194,310	前期
	虎门紫台	虎门镇	100%	60,570	151,426	151,426	前期
	长安项目	长安镇	100%	75,654	258,112	258,112	前期
长沙	机床厂项目	天心区	70%	99,770	232,761	162,933	前期
福州	上海新村项目	台江区	100%	93,359	445,703	445,703	前期
	永泰赤壁项目	永泰	51%	392,000	382,048	194,844	前期
中山	坦洲项目	坦洲镇	100%	32,103	126,932	126,932	前期
上海	新场 C4 地块	浦东新区	100%	99,209	148,814	148,814	前期

	重固项目	青浦区	100%	116,524	145,266	145,266	前期
	广富林项目	松江区	45%	130,970	104,778	47,150	前期
杭州	草庄公建	江干区	50%	68,564	150,841	75,571	前期
宁波	集士港项目	鄞州区	100%	95,242	171,435	171,435	前期
	镇海绿核项目	镇海区	49%	226,777	488,148	239,193	前期
镇江	白龙山项目	润州区	60%	285,683	416,448	249,869	前期
无锡	信成道项目	滨湖区	100%	154,119	385,299	385,299	前期
苏州	武夷山路项目	苏州新区	36%	164,532	143,626	51,705	前期
南昌	朝阳州项目	西湖区	50%	21,818	76,362	38,181	前期
北京	长阳3号项目	房山区	50%	78,325	157,992	78,996	前期
唐山	南湖项目	路南区	100%	153,527	101,462	101,462	前期
大连	魅力之城C地块	甘井子区	100%	50,083	98,900	98,900	前期
天津	天津港项目	滨海新区	51%	149,520	371,750	189,593	前期
沈阳	万科蓝山	大东区	60%	74,527	222,520	133,512	在建
	齿轮厂项目	铁西区	70%	66,356	180,363	126,254	前期
	四海物流项目	铁西区	100%	40,971	102,013	102,013	前期
吉林	滨江项目	吉林市	65%	728,139	2,155,020	1,400,763	前期
青岛	李沧项目	李沧区	100%	141,273	265,321	265,321	前期
武汉	长江村项目	洪山区	100%	135,600	470,400	470,400	前期
成都	五龙山1期	新都区	100%	345,174	346,214	346,214	前期
西安	金域曲江	曲江新区	55%	152,667	386,876	212,782	在建
	长安万科城	长安区	85%	186,849	617,610	524,969	在建
昆明	金域缙香	盘龙区	100%	104,724	267,084	267,084	前期
贵阳	金域华府	小河区	51%	322,899	581,218	296,421	前期
	金域蓝湾	云岩区	100%	80,352	200,880	200,880	前期
合计				5,642,134	11,958,273	8,925,965	-

报告期末至本报告披露日，公司新获项目4个，项目规划建筑面积181.6万平方米，按万科权益计算的建筑面积131.6万平方米。详细情况如下：

城市	项目名称	地理位置	权益比例	占地面积(平方米)	当前规划建筑面积(平方米)	万科权益建筑面积(平方米)	项目进度
深圳	布吉沙湾项目	龙岗区	65%	104,870	481,215	312,790	前期
大连	魅力之城DE地块	甘井子区	100%	68,400	129,800	129,800	前期
廊坊	香河项目二期	香河	50%	264,900	662,300	331,150	前期
武汉	鯇子湖项目	汉口区	100%	102,500	542,700	542,700	前期
合计				540,670	1,816,015	1,316,440	-

#### 4、报告期实际经营成果与期初计划比较

报告期内，公司实际经营成果与期初计划无重大差异。

### 五、重要事项

#### 1、公司治理情况说明

作为中国内地首批上市企业之一，万科一直遵循简单、透明、规范、责任的企业价值观，不断探索和完善公司治理。以良好的公司治理为基础，万科与投资者建立了长期信任与共赢关系。

作为公司第一大股东，华润股份有限公司及其关联企业与其在业务、人员、资产、机构、财务等方面完全分开，充分保证了万科的自主经营。

报告期内，按照有关要求公司制定了年报信息披露重大差错责任追究制度，开展起规范财务会计基础工作专项活动，进一步推动公司治理的完善。

公司治理实际情况与中国证监会有关文件要求不存在差异。

## 2、公司上年分红派息方案实施情况及中期利润分配事项

2010年3月23日召开的2009年度股东大会通过了公司2009年度分红派息方案。分红派息方案为：以公司股权登记日收市时总股本为基数，向全体股东每10股派现金人民币0.7元（含税。扣税后，A股个人股东、投资基金、非居民企业实际每10股派现金人民币0.63元；B股非居民企业股东实际每10股派现金人民币0.63元，其他B股股东暂不扣税）。

报告期内上述方案已经实施：A股股权登记日为2010年5月17日，除息日为2010年5月18日；B股最后交易日为2010年5月17日，除息日为2010年5月18日，股权登记日为2010年5月20日。实施方案详见2010年5月10日《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》、巨潮网及香港Irasia.com。

2010年中期公司将不进行利润分配或公积金转增股本。

## 3、限制性股票激励计划实施情况

公司首期限限制性股票激励计划 2007 年度计划由于股价考核条件未能达成，于 2010 年 1 月 5 日公告确认终止实施，该年度激励计划持有的 46,551,761 股万科 A 股股票之后于可出售的窗口期内通过二级市场全部售出，2007 年度激励计划项下所有资金连同账户结转利息共计 468,728,083.89 元报告期内已返还到公司指定账户，2007 年度激励计划完成终止实施。至此，公司首期限限制性股票激励计划实施完毕。

详细情况请见公司于 1 月 5 日和 1 月 27 日在《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》和巨潮网公布的公告。

## 4、重大诉讼、仲裁事项

报告期内公司无重大诉讼及仲裁事项。

## 5、重大收购及出售资产事项

报告期内公司无重大收购及出售资产事项。

## 6、其他投资事项

### 6.1 证券投资情况

适用 不适用

### 6.2 持有其他上市公司股权情况

单位：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	819,957.78	0.19%	7,530,072.06	36,584,997.03	(34,197,694.34)
600680	上海普天	2,780,251.55	0.35%	12,600,640.00	19,508,737.51	(22,541,483.49)
600751	SST 天海	143,600.00	0.04%	143,600.00	-	-
	合计	3,743,809.33	-	20,274,312.06	99,574,645.35	(118,606,060.43)

注：1. 上述股权均为公司历史持有的法人股，目前 SST 天海还未股改；

2. 报告期内，公司持有的“深发展 A”全部股权和“欧亚集团”、“上海普天”部分股权出售，出售收益计入“投资收益”科目。本报告期末剩余股权公允价值变动导致“可供出售金融资产”科目减少，“资本公积”科目相应减少。

### 6.3 持有非上市金融企业、拟上市公司股权情况

无

## 7、重大关联交易事项

报告期内公司无重大关联交易事项。

## 8、重大合同及其履行情况

- 报告期内本公司无托管、承包、租赁其他公司资产或其他公司托管、承包、租赁本公司资产的重大事项。
- 报告期内，本公司不存在委托理财事项。
- 报告期内，公司新增担保明细如下：

序号	担保人 (万科所占权益比例)	担保对象 (万科所占权益比例)	担保金额	担保说明	担保起止日期
1	成都万科房地产有限公司	成都一航万科滨江房地产开发有限公司(49%)	人民币 1950 万元	为 13000 万元银行借款提供公司权益比例(15%)的担保	2010 年 3 月 16 日至 2013 年 3 月 15 日
2	浙江万科南都房地产有限公司	杭州万坤置业有限公司(51%)	人民币 1735.2 万元	为 3402.3 万工程保函提供公司权益比例(51%)的担保	2010 年 6 月 30 日至 2011 年 12 月 30 日

报告期内，公司及公司控股子公司新增担保 0.37 亿元，解除担保 0.90 亿元。截止报告期末，公司担保余额 11.88 亿元，占公司净资产的比重为 2.99%。其中，公司及控股子公司为其他控股子公司提供担保余额 11.53 亿元，公司及控股子公司对联营公司提供担保余额为 0.35 亿元，公司及公司控股子公司无对外担保。

公司未为股东、实际控制人及其关联方提供担保，也未直接或间接向资产负债率超过 70% 的被担保对象提供债务担保。

## 9、独立董事对公司关联方资金占用和对外担保情况的专项说明和独立意见

公司不存在控股股东及其他关联方非经营性占用公司资金的情形。

报告期内公司严格按照有关规定，规范公司对外担保行为，控制公司对外担保风险，没有违反《关于规范上市公司对外担保行为的通知》的事项发生。公司的担保属于公司生产经营和资金合理利用的需要，担保决策程序合法、合理，没有损害公司及股东利益。

## 10、 承诺事项

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履行其承诺。

## 11、 接待投资者情况

类别	时间	地点	方式	接待对象	谈论的内容及提供的资料
中投证券活动	2010.1	深圳	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。
银河证券活动	2010.1	北京	见面会	券商、基金等各类投资者	
德意志银行活动	2010.1	北京	见面会	券商、基金等各类投资者	
瑞银证券活动	2010.1	上海	见面会	券商、基金等各类投资者	
汇丰活动	2010.1	香港	见面会	券商、基金等各类投资者	
年度业绩推介会	2010.3	香港、深圳（上海、北京）	见面会	券商、基金、个人等各类投资者	
里昂证券活动	2010.3	香港	见面会	券商、基金等各类投资者	
瑞信证券活动	2010.3	香港	见面会	券商、基金等各类投资者	
BNP 活动	2010.3	香港	见面会	券商、基金等各类投资者	
大和证券活动	2010.3	东京	见面会	券商、基金等各类投资者	
瑞信证券活动	2010.3	香港	见面会	券商、基金等各类投资者	
麦格理活动	2010.4	香港	见面会	券商、基金等各类投资者	
大和证券活动	2010.4	香港	见面会	券商、基金等各类投资者	
德意志银行活动	2010.5	新加坡	见面会	券商、基金等各类投资者	
摩根斯坦利活动	2010.5	香港	见面会	券商、基金等各类投资者	
中银国际活动	2010.5	青岛	见面会	券商、基金等各类投资者	
里昂证券活动	2010.5	上海	见面会	券商、基金等各类投资者	
申银万国活动	2010.5	香港	见面会	券商、基金等各类投资者	
长城证券活动	2010.5	北京	见面会	券商、基金等各类投资者	
瑞银证券活动	2010.5	呼和浩特	见面会	券商、基金等各类投资者	
中投证券活动	2010.5	上海	见面会	券商、基金等各类投资者	
安信证券活动	2010.6	北京	见面会	券商、基金等各类投资者	
摩根大通活动	2010.6	北京	见面会	券商、基金等各类投资者	
光大证券活动	2010.6	深圳	见面会	券商、基金等各类投资者	
国信证券活动	2010.6	深圳	见面会	券商、基金等各类投资者	
长江证券活动	2010.6	宜昌	见面会	券商、基金等各类投资者	
瑞信证券活动	2010.6	上海	见面会	券商、基金等各类投资者	
国泰君安活动	2010.6	青岛	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、珠海、福州、长沙、海口、上海、南京、苏州、杭州、北京、天津、沈阳、大连、鞍山、青岛、武汉、成都、重庆、西安等地	小组或一对一	申银万国、里昂证券、西南证券、花旗、华泰联合证券、长江证券、瑞银证券、中金、渤海证券、大和证券、光大证券、银河证券、瑞信证券、安信证券、中投证券、荷兰银行、摩根大通、美林证券、苏格兰皇家银行、摩根斯坦利、长城证券、三菱日联证券、高盛高华、中信证券、广发证券、群益证券、野村证券、德意志银行、麦格理、香港第一上海证券、南京证券、中央証券、明和證券株式会社、八十二証券株式会社、莫尼塔公司、BNP、Piper Jaffray Asia Securities Limited、Phillip Securites Group、DBS Vickers、Aviate Global、Auerbach Grayson、Samsung Securities、Yuanta Securities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、珠海、福州、长沙、海口、上海、南京、苏州、杭州、北京、天津、沈阳、大连、鞍山、青岛、武汉、成都、重庆、西安等地	小组或一对一	<p>华夏基金、泰康人寿、银华基金、汇添富基金、泰信基金、招商基金、鹏华基金、交银施罗德基金、润晖投资、建信基金、易方达基金、从容投资、融通基金、博时基金、韩华证券、富国基金、中银投资、中国太平保险、复华投信、国海富兰克林基金、申万巴黎基金、华宝兴业基金、德盛安联基金、行健资产管理有限公司、上海皓通投资咨询有限公司、深圳市惠泽长富投资咨询有限公司、百利基金、新加坡政府投资公司、Avenue Capital、Caxton Associates、GSI Management Limited、Wellington、University of Pennsylvania、Orange Capital、Merchant GatesLaSalle Investment Management、Deutsche Asset Management、T. Rowe Price International、JF Asset Management、Martin Currie Investment Management、Grand River Investments、First State Investments、Oaktree Capital Management、Western Asset Management、Keefe Bruyette &amp; Woods、Mitsubishi UFJ Asset Management、Ballie Gifford、Duquesne Capital Mgt、Pyrford International、Christensen、Pictet Asset Management、Goldman Sachs Principal Strategies、Chugoku Bank、Robeco、Clairvoyance Capital、Morgan Stanley Asset Mgt、AllianzBerstein、Weitz Funds、Partner Funds、Tiger Asia Asset、Hamblin Watsa、Henderson TR Pacific、One Investment &amp; Trinity Street、Jupiter、State Teachers Retirement System of Ohio、Broad Peak Investment Advisers Pte Ltd.、BT Investment Management、GMO、Invesco Hong Kong Limited、GLG Partners、Capital research、NPJ Asset Management、Algebris、Noonday Asset Management、Equinox Partners、Highbridge、LaSalle、Primero Asset Mgmt、Pacific Eagle、UOB AM、DBS Asset Mgmt、Winnington、VL AM、Nomura Asset Management、Emerging Markets Management L.L.C.、Value Partners、Public Mutual Investment Management、FrontPoint Partners、William Blair、Marsico Capital Mgmt.、Mason Capital Mgmt LLC、RHG Capital LP、WRA Invs LLC、Brandes Investment Management、Maverick Capital、RCM Asia Pacific、Keywise、Brevan Howard、SunAmerica、Blackrock、Thornburg Investment、Northern Trust、AP3、Franklin Templeton、Mapple Brown Abbott、Perennial Value、ING Investment Management、EXANE、DEXIA、SANDERSON AM、PIONEER、BRUMMER、SAC GLOBAL、NEW JERSEY INVESTMENT、DIAM Asset Mgmt、GE Capital Management、Brown University Asset Management、Ward Ferry Management Ltd、TY Advisor、Newport Asia LLC、US Steel Corp、Moore Capital、Third Avenue Management等</p>	
-------------------	------	--	--------	---	--

## 12、 公司债券相关事项

报告期内，公司的资信状况良好。中诚信证券评估有限公司对本公司发行的“08万科G1”（债券交易代码：112005）和“08万科G2”（债券交易代码：112006）进行了跟踪评级，评估维持有担保债券“08万科G1”公司债券信用等级为AAA，无担保债券“08万科G2”信用等级AA+，维持公司主体信用等级AA+，评级展望由稳定调整为正面。

### 13、 衍生品投资情况

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(5,810,671.18)元，IRS 价值根据 2010 年 6 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。

#### 报告期末衍生品投资的持仓情况

（单位：人民币万元）

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
利率互换合约（IRS）	46,261.06	174,091.71	(581.07)	4.38%
<b>合计</b>	<b>46,261.06</b>	<b>174,091.71</b>	<b>(581.07)</b>	<b>4.38%</b>

## 六、财务报告（未经审计）



万科企业股份有限公司

自2010年1月1日  
至2010年06月30日止半年度财务报表

## 合并资产负债表

2010年06月30日

编制单位：万科企业股份有限公司

单位：元      币种：人民币

资产	附注七	2010年06月30日	2009年12月31日	负债及所有者权益	附注七	2010年06月30日	2009年12月31日
<b>流动资产：</b>				<b>流动负债：</b>			
货币资金	1	19,111,314,733.47	23,001,923,830.80	短期借款	16	1,023,308,333.34	1,188,256,111.11
交易性金融资产		-	740,470.77	交易性金融负债	17	5,070,200.41	-
应收账款	2	336,286,525.75	713,191,906.14	应付票据		-	30,000,000.00
预付款项	3	9,760,453,250.15	8,736,319,500.73	应付账款	18	13,345,146,050.98	16,300,047,905.75
其他应收款	4	11,822,244,649.03	7,785,809,435.41	预收款项	19	45,384,939,824.10	31,734,801,163.76
存货	5	111,531,216,743.51	90,085,294,305.52	应付职工薪酬	20	485,697,824.58	806,504,472.20
<b>流动资产合计</b>		<b>152,561,515,901.91</b>	<b>130,323,279,449.37</b>	应交税费	21	796,895,086.14	1,176,877,640.28
<b>非流动资产：</b>				其他应付款	23	12,146,245,610.75	9,258,734,468.30
可供出售金融资产	6	24,894,312.06	163,629,472.66	应付利息	22	304,366,044.50	122,643,721.10
长期股权投资	7	4,307,871,877.37	3,565,383,001.51	一年内到期的非流动负债	25	12,393,019,486.30	7,440,414,366.78
投资性房地产	8	124,381,463.18	228,143,157.99	<b>流动负债合计</b>		<b>85,884,688,461.10</b>	<b>68,058,279,849.28</b>
固定资产	9	1,336,447,000.46	1,355,977,020.48	<b>非流动负债：</b>			
在建工程	10	720,431,027.61	593,208,234.13	长期借款	26	19,625,347,621.55	17,502,798,297.11
无形资产	11	81,141,161.60	81,966,325.94	应付债券	27	5,807,217,140.80	5,793,735,805.14
长期待摊费用	12	31,704,946.44	31,318,689.65	预计负债	24	33,609,749.71	34,355,814.95
递延所得税资产	13	1,324,276,861.45	1,265,649,477.66	其他非流动负债	28	8,735,985.85	8,408,143.82
<b>非流动资产合计</b>		<b>7,951,148,650.17</b>	<b>7,285,275,380.02</b>	递延所得税负债	14	733,256,815.27	802,464,465.02
				<b>非流动负债合计</b>		<b>26,208,167,313.18</b>	<b>24,141,762,526.04</b>
				<b>负债合计</b>		<b>112,092,855,774.28</b>	<b>92,200,042,375.32</b>
				<b>股东权益：</b>			
				股本	29	10,995,210,218.00	10,995,210,218.00
				资本公积	30	8,865,922,273.24	8,557,716,583.44
				盈余公积	31	8,737,841,436.85	8,737,841,436.85
				未分配利润	32	10,849,520,735.68	8,808,398,744.05
				外币报表折算差额		324,459,080.62	276,721,078.80
				<b>归属于母公司所有者权益合计</b>		<b>39,772,953,744.39</b>	<b>37,375,888,061.14</b>
				少数股东权益	33	8,646,855,033.41	8,032,624,392.93
				<b>所有者权益合计</b>		<b>48,419,808,777.80</b>	<b>45,408,512,454.07</b>
<b>资产总计</b>		<b>160,512,664,552.08</b>	<b>137,608,554,829.39</b>	<b>负债及所有者权益总计</b>		<b>160,512,664,552.08</b>	<b>137,608,554,829.39</b>

此财务报表已于2010年8月6日获董事会批准

法定代表人：\_\_\_\_\_ 主管会计工作负责人（会计机构负责人）：\_\_\_\_\_（公司盖章）

后附的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

## 母公司资产负债表

2010年06月30日

编制单位：万科企业股份有限公司

单位：元 币种：人民币

资产	附注十五	2010年06月30日	2009年12月31日	负债及 股东权益	附注十五	2010年06月30日	2009年12月31日
<b>流动资产：</b>				<b>流动负债：</b>			
货币资金	1	6,729,063,028.04	11,422,649,694.01	短期借款	6	943,308,333.34	1,038,256,111.11
预付款项		5,937,691.42	5,286,298.00	应付职工薪酬	7	230,680,967.62	200,552,999.10
其他应收款	2	52,256,173,249.69	40,497,384,816.03	应交税费	8	70,126,355.34	31,725,767.61
<b>流动资产合计</b>		<b>58,991,173,969.15</b>	<b>51,925,320,808.04</b>	应付利息	9	302,577,777.78	118,577,777.78
<b>非流动资产：</b>				其他应付款	10	5,605,759,657.97	5,208,563,257.39
可供出售金融资产	3	20,130,712.06	85,416,642.26	一年内到期的 非流动负债	11	10,992,342,144.45	5,193,908,984.55
长期股权投资	4 5	10,585,648,201.42	9,433,024,366.72	<b>流动负债合计</b>		<b>18,144,795,236.50</b>	<b>11,791,584,897.54</b>
投资性房地产		5,052,608.03	5,256,357.41	<b>非流动负债：</b>			
固定资产		52,864,909.45	55,104,783.09	长期借款	12	13,987,150,952.19	14,780,253,873.64
<b>非流动资产合计</b>		<b>10,663,696,430.96</b>	<b>9,578,802,149.48</b>	应付债券	13	5,807,217,140.80	5,793,735,805.14
				递延所得税负债		3,636,706.83	15,369,480.07
				<b>非流动负债合计</b>		<b>19,798,004,799.82</b>	<b>20,589,359,158.85</b>
				<b>负债合计</b>		<b>37,942,800,036.32</b>	<b>32,380,944,056.39</b>
				<b>股东权益：</b>			
				股本	14	10,995,210,218.00	10,995,210,218.00
				资本公积	15	9,091,287,424.80	8,604,755,442.19
				盈余公积	16	8,737,841,436.85	8,737,841,436.85
				未分配利润	17	2,887,731,284.14	785,371,804.09
				<b>股东权益合计</b>		<b>31,712,070,363.79</b>	<b>29,123,178,901.13</b>
<b>资产总计</b>		<b>69,654,870,400.11</b>	<b>61,504,122,957.52</b>	<b>负债及股东权益 总计</b>		<b>69,654,870,400.11</b>	<b>61,504,122,957.52</b>

此财务报表已于2010年8月6日获董事会批准

法定代表人：\_\_\_\_\_主管会计工作负责人（会计机构负责人）：\_\_\_\_\_（公司盖章）

后附的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

## 合并利润表

2010年1-6月

编制单位：万科企业股份有限公司

单位：元

币种：人民币

项目	附注七	2010年1-6月	2009年1-6月
<b>一、营业总收入</b>	34	<b>16,766,330,449.76</b>	<b>21,808,652,427.82</b>
<b>二、营业总成本</b>		<b>13,136,949,443.01</b>	<b>17,778,062,447.79</b>
其中：营业成本	34	10,239,748,864.29	15,007,303,368.20
营业税金及附加	35	1,698,341,175.00	1,635,821,548.09
销售费用	36	606,401,577.33	551,447,478.82
管理费用		563,265,786.80	569,032,075.09
财务费用	37	261,326,497.46	237,104,136.49
资产减值损失	38	(232,134,457.87)	(222,646,158.90)
加：公允价值变动净收益	39	(5,810,671.18)	(1,849,320.00)
投资收益	40	494,735,138.69	162,106,209.81
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	40	94,439,939.81	145,036,315.35
<b>三、营业利润</b>		<b>4,118,305,474.26</b>	<b>4,190,846,869.84</b>
加：营业外收入	41	42,932,950.60	45,918,307.93
减：营业外支出	42	13,098,074.20	45,759,819.53
其中：非流动资产处置损失		871,183.35	324,771.40
<b>四、利润总额</b>		<b>4,148,140,350.66</b>	<b>4,191,005,358.24</b>
减：所得税费用	43	987,319,461.74	1,090,778,103.45
<b>五、净利润</b>		<b>3,160,820,888.92</b>	<b>3,100,227,254.79</b>
归属于母公司所有者的净利润		2,812,498,573.20	2,524,392,406.54
少数股东损益		348,322,315.72	575,834,848.25
<b>六、每股收益</b>			
(一) 基本每股收益	46	0.26	0.23
(二) 稀释每股收益	46	0.26	0.23
<b>七、其他综合收益</b>	47	<b>(46,201,752.16)</b>	<b>48,540,814.78</b>
<b>八、综合收益总额</b>		<b>3,114,619,136.76</b>	<b>3,148,768,069.57</b>
归属于母公司所有者的综合收益总额		2,766,296,821.04	2,572,933,221.32
归属于少数股东的综合收益总额		348,322,315.72	575,834,848.25

此财务报表已于2010年8月6日获董事会批准

法定代表人：\_\_\_\_\_ 主管会计工作负责人（会计机构负责人）：\_\_\_\_\_ (公司盖章)

后附的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

## 母公司利润表

2010年1-6月

编制单位：万科企业股份有限公司

单位：元

币种：人民币

项目	附注十五	2010年1-6月	2009年1-6月
<b>一、营业总收入</b>	18	<b>27,384,850.50</b>	<b>170,808,188.88</b>
<b>二、营业总成本</b>		<b>(13,791,115.34)</b>	<b>286,818,390.09</b>
减：营业成本	18	1,616,422.76	698,425.37
营业税金及附加	19	991,852.59	8,387,930.74
管理费用		178,234,146.68	151,487,476.35
财务费用	20	(189,482,703.01)	126,244,069.86
资产减值损失		(5,150,834.36)	487.77
加：投资收益	21	2,832,579,080.76	2,907,884,913.30
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	21	14,578,521.32	13,028,164.60
<b>三、营业利润</b>		<b>2,873,755,046.60</b>	<b>2,791,874,712.09</b>
加：营业外收入		87,865.08	2,911,591.01
减：营业外支出		106,850.06	185,039.66
其中：非流动资产处置损失		38,060.06	14,749.66
<b>四、利润总额</b>		<b>2,873,736,061.62</b>	<b>2,794,601,263.44</b>
减：所得税费用		-	-
<b>五、净利润</b>		<b>2,873,736,061.62</b>	<b>2,794,601,263.44</b>
<b>六、每股收益</b>			
(一) 基本每股收益		-	-
(二) 稀释每股收益		-	-
<b>七、其他综合收益</b>		<b>(45,006,412.12)</b>	<b>18,508,805.03</b>
<b>八、综合收益总额</b>		<b>2,828,729,649.50</b>	<b>2,813,110,068.47</b>

此财务报表已于2010年8月6日获董事会批准

法定代表人：\_\_\_\_\_主管会计工作负责人（会计机构负责人）：\_\_\_\_\_（公司盖章）

后附的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

## 合并现金流量表

2010年1-6月

编制单位：万科企业股份有限公司

单位：元

币种：人民币

项目	附注七	2010年1-6月	2009年1-6月
<b>一、经营活动产生的现金流量</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		28,870,516,220.91	27,326,850,631.49
收到其他与经营活动有关的现金	44	2,659,393,935.00	788,899,487.92
<b>经营活动现金流入小计</b>		<b>31,529,910,155.91</b>	<b>28,115,750,119.41</b>
购买商品、接受劳务支付的现金		29,123,479,748.33	11,498,223,640.76
支付给职工以及为职工支付的现金		1,025,738,335.11	656,464,888.61
支付的各项税费		4,385,820,678.79	3,534,320,990.08
支付其他与经营活动有关的现金	44	6,509,292,572.65	2,605,155,965.24
<b>经营活动现金流出小计</b>		<b>41,044,331,334.88</b>	<b>18,294,165,484.69</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	45	<b>(9,514,421,178.97)</b>	<b>9,821,584,634.72</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量</b>			
收回投资收到的现金		138,303,745.52	80,060,000.00
取得投资收益收到的现金		439,521,967.29	134,830,514.36
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		438,616.22	84,177,822.10
处置子公司或其他营业单位收到的现金净额		20,112,929.25	-
收到其他与投资活动有关的现金	44	131,453,581.47	144,202,566.68
<b>投资活动现金流入小计</b>		<b>729,830,839.75</b>	<b>443,270,903.14</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金		40,828,008.14	19,369,517.23
投资支付的现金		1,453,342,440.83	13,912,577.93
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		(188,165,014.23)	252,880,464.78
<b>投资活动现金流出小计</b>		<b>1,306,005,434.74</b>	<b>286,162,559.94</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		<b>(576,174,594.99)</b>	<b>157,108,343.20</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量</b>			
吸收投资收到的现金		1,134,963,386.74	-
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		1,134,963,386.74	-
取得借款收到的现金		11,911,335,211.03	11,039,015,368.50
<b>筹资活动现金流入小计</b>		<b>13,046,298,597.77</b>	<b>11,039,015,368.50</b>
偿还债务支付的现金		5,067,889,565.37	12,382,381,037.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,886,222,183.24	1,733,306,032.85
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		68,928,291.51	46,375,168.03
<b>筹资活动现金流出小计</b>		<b>6,954,111,748.61</b>	<b>14,115,687,069.85</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		<b>6,092,186,849.16</b>	<b>(3,076,671,701.35)</b>
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		(4,982,696.56)	116,336.25
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	45	<b>(4,003,391,621.36)</b>	<b>6,902,137,612.82</b>
加：期初现金及现金等价物余额	45	22,002,774,937.38	19,978,285,929.92
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	45	<b>17,999,383,316.02</b>	<b>26,880,423,542.74</b>

此财务报表已于2010年8月6日获董事会批准

法定代表人：\_\_\_\_\_主管会计工作负责人（会计机构负责人）：\_\_\_\_\_（公司盖章）

后附的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

**母公司现金流量表**  
2010年1-6月

编制单位：万科企业股份有限公司

单位：元

币种：人民币

项目	附注十五	2010年1-6月	2009年1-6月
一、经营活动产生的现金流量			
销售商品、提供劳务收到的现金		-	2,110,000.00
收到其他与经营活动有关的现金		15,381,549,418.97	15,806,302,170.29
<b>经营活动现金流入小计</b>		<b>15,381,549,418.97</b>	<b>15,808,412,170.29</b>
购买商品、接受劳务支付的现金		-	-
支付给职工以及为职工支付的现金		166,008,246.35	80,672,818.70
支付的各项税费		17,071,202.58	88,486,040.17
支付其他与经营活动有关的现金		23,162,865,548.29	10,970,171,237.66
<b>经营活动现金流出小计</b>		<b>23,345,944,997.22</b>	<b>11,139,330,096.53</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>		<b>(7,964,395,578.25)</b>	<b>4,669,082,073.76</b>
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资收到的现金		64,640,486.91	3,674,861.33
取得投资收益收到的现金		939,188,054.21	2,403,469,996.84
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		1,700.00	-
收到其他与投资活动有关的现金		100,726,270.22	123,899,480.53
<b>投资活动现金流入小计</b>		<b>1,104,556,511.34</b>	<b>2,531,044,338.70</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金		1,800,869.24	209,315.63
投资支付的现金		1,135,231,634.80	-
<b>投资活动现金流出小计</b>		<b>1,137,032,504.04</b>	<b>209,315.63</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		<b>(32,475,992.70)</b>	<b>2,530,835,023.07</b>
三、筹资活动产生的现金流量			
取得借款收到的现金		8,656,940,000.00	9,940,000,000.00
<b>筹资活动现金流入小计</b>		<b>8,656,940,000.00</b>	<b>9,940,000,000.00</b>
偿还债务支付的现金		3,630,000,000.00	10,837,890,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,723,655,095.02	1,462,715,018.32
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		-	-
<b>筹资活动现金流出小计</b>		<b>5,353,655,095.02</b>	<b>12,300,605,018.32</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		<b>3,303,284,904.98</b>	<b>(2,360,605,018.32)</b>
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-	(273.84)
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		<b>(4,693,586,665.97)</b>	<b>4,839,311,804.67</b>
加：期初现金及现金等价物余额		11,422,649,694.01	12,201,694,991.76
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		<b>6,729,063,028.04</b>	<b>17,041,006,796.43</b>

此财务报表已于2010年8月6日获董事会批准

法定代表人：\_\_\_\_\_主管会计工作负责人（会计机构负责人）：\_\_\_\_\_（公司盖章）

后附的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

## 合并股东权益变动表

2010年6月30日

编制单位：万科企业股份有限公司

单位：元      币种：人民币

项目	附注七	归属于母公司股东权益					少数股东权益	股东权益合计
		股本	资本公积	盈余公积	未分配利润	外币报表 折算差额		
一、本期期初余额		10,995,210,218.00	8,557,716,583.44	8,737,841,436.85	8,808,398,744.05	276,721,078.80	8,032,624,392.93	45,408,512,454.07
二、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）		-	308,205,689.80	-	2,041,121,991.63	47,738,001.82	614,230,640.48	3,011,296,323.73
（一）本期净利润		-	-	-	2,812,498,573.20	-	348,322,315.72	3,160,820,888.92
（二）其他综合收益	47	-	(93,939,753.98)	-	-	47,738,001.82	-	(46,201,752.16)
上述（一）和（二）小计		-	(93,939,753.98)	-	2,812,498,573.20	47,738,001.82	348,322,315.72	3,114,619,136.76
（三）股东投入和减少资本		-	402,145,443.78	-	-	-	468,728,908.44	870,874,352.22
1、股东投入资本		-	-	-	-	-	1,181,550,718.34	1,181,550,718.34
2、股份支付计入股东权益的金额	30	-	468,728,083.89	-	-	-	-	468,728,083.89
3、股东减少资本		-	-	-	-	-	(712,821,809.90)	(712,821,809.90)
4、其他		-	(66,582,640.11)	-	-	-	-	(66,582,640.11)
（四）利润分配		-	-	-	(771,376,581.57)	-	(202,820,583.68)	(974,197,165.25)
1、提取盈余公积		-	-	-	-	-	-	-
2、对股东的分配	32	-	-	-	(771,376,581.57)	-	(202,820,583.68)	(974,197,165.25)
三、本期期末余额		<b>10,995,210,218.00</b>	<b>8,865,922,273.24</b>	<b>8,737,841,436.85</b>	<b>10,849,520,735.68</b>	<b>324,459,080.62</b>	<b>8,646,855,033.41</b>	<b>48,419,808,777.80</b>

此财务报表已于2010年8月6日获董事会批准

法定代表人：\_\_\_\_\_ 主管会计工作负责人（会计机构负责人）：\_\_\_\_\_（公司盖章）

后附的财务报表附注为本财务报表的组成部分。



## 合并股东权益变动表

2009年度

编制单位：万科企业股份有限公司

单位：元      币种：人民币

项目	归属于母公司股东权益					少数股东权益	股东权益合计
	股本	资本公积	盈余公积	未分配利润	外币报表 折算差额		
一、本年年初余额	10,995,210,218.00	7,853,144,319.55	6,581,984,978.14	6,184,277,986.66	277,307,760.05	6,926,624,218.80	38,818,549,481.20
二、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	704,572,263.89	2,155,856,458.71	2,624,120,757.39	(586,681.25)	1,106,000,174.13	6,589,962,972.87
（一）本年净利润	-	-	-	5,329,737,727.00	-	1,100,269,811.69	6,430,007,538.69
（二）其他综合收益	-	62,957,529.48	-	-	(586,681.25)	-	62,370,848.23
上述（一）和（二）小计	-	62,957,529.48	-	5,329,737,727.00	(586,681.25)	1,100,269,811.69	6,492,378,386.92
（三）股东投入和减少资本	-	641,614,734.41	-	-	-	141,259,094.42	782,873,828.83
1、股东投入资本	-	-	-	-	-	894,744,408.60	894,744,408.60
2、股份支付计入股东权益的金额	-	620,656,308.20	-	-	-	-	620,656,308.20
3、股东减少资本	-	-	-	-	-	(573,238,814.18)	(573,238,814.18)
4、其他	-	20,958,426.21	-	-	-	(180,246,500.00)	(159,288,073.79)
（四）利润分配	-	-	2,155,856,458.71	(2,705,616,969.61)	-	(135,528,731.98)	(685,289,242.88)
1、提取盈余公积	-	-	2,155,856,458.71	(2,155,856,458.71)	-	-	-
2、对股东的分配	-	-	-	(549,760,510.90)	-	(135,528,731.98)	(685,289,242.88)
三、本年年末余额	<b>10,995,210,218.00</b>	<b>8,557,716,583.44</b>	<b>8,737,841,436.85</b>	<b>8,808,398,744.05</b>	<b>276,721,078.80</b>	<b>8,032,624,392.93</b>	<b>45,408,512,454.07</b>

后附的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

## 母公司股东权益变动表

2010年6月30日

编制单位：万科企业股份有限公司

单位：元      币种：人民币

项目	附注十五	股本	资本公积	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
一、上期期末余额		10,995,210,218.00	8,604,755,442.19	8,737,841,436.85	785,371,804.09	29,123,178,901.13
二、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)		-	486,531,982.61	-	2,102,359,480.05	2,588,891,462.66
(一) 本期净利润		-	-	-	2,873,736,061.62	2,873,736,061.62
(二) 其他综合收益		-	(45,006,412.12)	-	-	(45,006,412.12)
上述(一)和(二)小计		-	(45,006,412.12)	-	2,873,736,061.62	2,828,729,649.50
(三) 股东投入和减少资本		-	531,538,394.73	-	-	531,538,394.73
1、股份支付计入股东权益的金额	15	-	468,728,083.89	-	-	468,728,083.89
2、其他		-	62,810,310.84	-	-	62,810,310.84
(四) 利润分配		-	-	-	(771,376,581.57)	(771,376,581.57)
1、提取盈余公积		-	-	-	-	-
2、对股东的分配		-	-	-	(771,376,581.57)	(771,376,581.57)
三、本期期末余额		10,995,210,218.00	9,091,287,424.80	8,737,841,436.85	2,887,731,284.14	31,712,070,363.79

此财务报表已于2010年8月6日获董事会批准

法定代表人：\_\_\_\_\_ 主管会计工作负责人（会计机构负责人）：\_\_\_\_\_（公司盖章）

后附的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

## 母公司股东权益变动表

2009年度

编制单位：万科企业股份有限公司

单位：元      币种：人民币

项目	股本	资本公积	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
一、上年年末余额	10,995,210,218.00	7,956,192,891.34	6,581,984,978.14	616,513,495.42	26,149,901,582.90
二、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)	-	648,562,550.85	2,155,856,458.71	168,858,308.67	2,973,277,318.23
(一) 本年净利润	-	-	-	2,874,475,278.28	2,874,475,278.28
(二) 其他综合收益	-	27,906,242.65	-	-	27,906,242.65
上述(一)和(二)小计	-	27,906,242.65	-	2,874,475,278.28	2,902,381,520.93
(三) 股东投入和减少资本	-	620,656,308.20	-	-	620,656,308.20
1、股份支付计入股东权益的金额	-	620,656,308.20	-	-	620,656,308.20
(四) 利润分配	-	-	2,155,856,458.71	(2,705,616,969.61)	(549,760,510.90)
1、提取盈余公积	-	-	2,155,856,458.71	(2,155,856,458.71)	-
2、对股东的分配	-	-	-	(549,760,510.90)	(549,760,510.90)
三、本年年末余额	<b>10,995,210,218.00</b>	<b>8,604,755,442.19</b>	<b>8,737,841,436.85</b>	<b>785,371,804.09</b>	<b>29,123,178,901.13</b>

后附的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

万科企业股份有限公司  
财务报表附注  
(金额单位:人民币元)

### (三) 公司基本情况

万科企业股份有限公司(“本公司”)原系经深圳市人民政府深府办(1988)1509号文批准,于1988年11月1日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”。

1991年1月29日,本公司发行之A股在深圳证券交易所上市。

1993年5月28日,本公司发行之B股在深圳证券交易所上市。

1993年12月28日经深圳市工商行政管理局批准更名为“万科企业股份有限公司”。

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);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);房地产开发。控股子公司主营业务包括房地产开发、物业管理、投资咨询等。

### (四) 公司主要会计政策、会计估计和前期差错

#### 1 财务报表的编制基础

本公司及子公司(“本集团”)合并财务报表以公司持续经营假设为基础,根据实际发生的交易和事项,并基于以下所述的编制基础、重要会计政策、会计估计进行编制。

#### 2 遵循企业会计准则的声明

本集团编制的财务报表符合中华人民共和国财政部(以下简称“财政部”)于2006年2月15日颁布的《企业会计准则——基本准则》和38项具体会计准则、其后颁布的企业会计准则应用指南、企业会计准则解释以及其他相关规定(以下合称“企业会计准则”)的要求,真实、完整地反映了本集团的合并财务状况和财务状况、合并经营成果和经营成果以及合并现金流量和现金流量。

此外,本集团的财务报表同时符合中国证券监督管理委员会(以下简称“证监会”)2010年修订的《公开发行证券的公司信息披露编报规则第15号——财务报告的一般规定》(以下简称“15号文”)有关财务报表及其附注的披露要求。

#### 3 会计期间

本集团的会计年度自公历1月1日起至12月31日止。

#### (四) 公司主要会计政策、会计估计和前期差错(续)

##### 4 计量属性

本集团编制本财务报表时一般采用历史成本进行计量,但以下资产和负债项目除外:

- 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债(包括交易性金融资产或金融负债)(参见附注(四)10)
- 可供出售金融资产(参见附注(四)10)

##### 5 记账本位币及列报货币

本集团的记账本位币为人民币。本集团编制合并财务报表采用的货币为人民币。

##### 6 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

###### (a) 同一控制下的企业合并

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制且该控制并非暂时性的,为同一控制下的企业合并。合并方在企业合并中取得的资产和负债,按照合并日在被合并方的账面价值计量。取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值(或发行股份面值总额)的差额,调整资本公积中的股本溢价(或资本溢价);资本公积中的股本溢价(或资本溢价)不足冲减的,调整留存收益。合并日为合并方实际取得对被合并方控制权的日期。

###### (b) 非同一控制下的企业合并

参与合并的各方在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的,为非同一控制下的企业合并。购买方支付的合并成本是为取得被购买方控制权而支付的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券在购买日的公允价值以及企业合并中发生的各项直接费用之和。付出资产的公允价值与其账面价值的差额,计入当期损益。购买日是指购买方实际取得对被购买方控制权的日期。

购买方在购买日对合并成本进行分配,确认所取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值。

当合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额时,其差额确认为商誉。

万科企业股份有限公司  
财务报表附注  
(金额单位:人民币元)

(四) 公司主要会计政策会计、估计和前期差错(续)

6 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法(续)

(b) 非同一控制下的企业合并(续)

当合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额时,其差额计入当期损益。

7 合并财务报表的编制方法

合并财务报表的合并范围包括本集团及本集团控制的子公司。控制是指有权决定一个公司的财务和经营政策,并能据以从该公司的经营活动中获取利益。受控制子公司的经营成果和财务状况由控制开始日起至控制结束日止包含于合并财务报表中。

本集团通过同一控制下企业合并取得的子公司,在编制合并当期财务报表时,视同被合并子公司在本集团最终控制方对其开始实施控制时纳入本集团合并范围,并对合并财务报表的年初数以及前期比较报表进行相应调整。本集团在编制合并财务报表时,自本集团最终控制方对被合并子公司开始实施控制时起将被合并子公司的各项资产、负债以其账面价值并入本集团合并资产负债表,被合并子公司的经营成果纳入本集团合并利润表。

本集团通过非同一控制下企业合并取得的子公司,在编制合并当期财务报表时,以购买日确定的各项可辨认资产、负债的公允价值为基础对子公司的财务报表进行调整,并自购买日起将被购买子公司资产、负债及经营成果纳入本集团财务报表中。

本集团自子公司的少数股东处购买股权,因购买少数股权新取得的长期股权投资成本与按照新增持股比例计算应享有子公司可辨认净资产份额之间的差额,以及在不丧失控制权的情况下因部分处置对子公司的股权投资而取得的处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司净资产的差额,均调整合并资产负债表中的资本公积,资本公积不足冲减的,调整留存收益。

子公司少数股东应占的权益和损益分别在合并资产负债表中股东权益项目下和合并利润表中净利润项目下单独列示。

如果归属少数股东的亏损超过少数股东在该子公司所有者权益中所享有的份额,除公司章程或协议规定少数股东有义务承担并且少数股东有能力予以弥补的部分外,其余部分冲减母公司股东权益。如果子公司以后期间实现利润,在弥补了由母公司股东权益所承担的属于少数股东的损失之前,所有利润全部归属于母公司股东权益。

万科企业股份有限公司  
财务报表附注  
(金额单位:人民币元)

**(四) 公司主要会计政策、会计估计和前期差错(续)**

**7 合并财务报表的编制方法(续)**

当子公司所采用的会计期间或会计政策与本集团不一致时,合并时已按照本集团的会计期间或会计政策对子公司财务报表进行必要的调整。合并时所有集团内部交易及余额,包括未实现内部交易损益及往来余额均已抵销。集团内部交易发生的未实现损失,有证据表明该损失是相关资产减值损失的,则全额确认该损失。

**8 现金及现金等价物的确定标准**

现金和现金等价物包括库存现金、可以随时用于支付的存款以及持有期限短、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。

**9 外币业务和外币报表折算**

本集团外币交易在初始确认时按交易发生日的即期汇率折合为人民币。

即期汇率是中国人民银行公布的人民币外汇牌价。

年末外币货币性项目,采用资产负债表日的即期汇率折算。除与购建符合资本化条件资产有关的专门借款本金和利息的汇兑差额(参见附注(四)16)外,其他汇兑差额计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目,不改变其记账本位币金额。以公允价值计量的外币非货币性项目,采用公允价值确定日的即期汇率折算,折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额,属于可供出售金融资产的外币非货币性项目,其差额计入资本公积;属于以公允价值计量且其变动计入当期损益的外币非货币性项目,其差额计入当期损益。

对境外经营的财务报表进行折算时,资产负债表中的资产和负债项目,采用资产负债表日的即期汇率折算,所有者权益项目除“未分配利润”项目外,其他项目采用发生时的即期汇率折算。利润表中的收入和费用项目,采用交易发生日的即期汇率折算。按照上述折算产生的外币财务报表折算差额,在资产负债表中股东权益项目下单独列示。处置境外经营时,相关的外币财务报表折算差额自股东权益转入处置当期损益。

(四) 公司主要会计政策、会计估计和前期差错(续)

10 金融工具

本集团的金融工具包括货币资金、应收款项、可供出售金融资产、衍生金融工具、应付款项、借款、应付债券及股本等。

(a) 金融资产及金融负债的分类确认和计量

金融资产和金融负债在本集团成为相关金融工具合同条款的一方时，于资产负债表内确认。

本集团在初始确认时按取得资产或承担负债的目的，把金融资产和金融负债分为不同类别：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债、贷款及应收款项、可供出售金融资产和其他金融负债。

在初始确认时，金融资产及金融负债均以公允价值计量。对于除以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债之外的其他类别的金融资产或金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。初始确认后，金融资产和金融负债的后续计量如下：

- 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债（包括交易性金融资产或金融负债）

本集团持有为了近期内出售或回购的金融资产和金融负债及衍生工具属于此类。但是属于财务担保合同的衍生工具、与在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生工具除外。

初始确认后，以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债以公允价值计量，公允价值变动形成的利得或损失计入当期损益。



(四) 公司主要会计政策、会计估计和前期差错(续)

10 金融工具(续)

(a) 金融资产及金融负债的分类确认和计量(续)

- 应收款项

应收款项是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产。

初始确认后, 应收款项以实际利率法按摊余成本计量。

- 可供出售金融资产

本集团将在初始确认时即被指定为可供出售的非衍生金融资产以及没有归类到其他类别的金融资产分类为可供出售金融资产。

对于在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资, 初始确认后按成本计量。

- 其他金融负债

其他金融负债是指除以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债以外的金融负债。

其他金融负债中的财务担保合同, 指保证人和债权人约定, 当债务人不履行债务时, 保证人按照约定履行债务或者承担责任的合同。对于本集团作为保证人的财务担保合同, 本集团按照初始确认金额(一般为合同约定的保费价款, 除非合同约定价款不公允则按公允价值确定)扣除累计摊销额后的余额和按照或有事项原则(参见附注(四)21)确定的预计负债金额两者之间较高者进行后续计量。

除上述以外的其他金融负债, 初始确认后一般采用实际利率法按摊余成本计量。实际利率, 是指将金融负债在预期存续期间内的未来现金流量, 折现为该金融负债当前账面价值所使用的利率。

(四) 公司主要会计政策、会计估计和前期差错(续)

10 金融工具(续)

(b) 金融资产的减值

本集团在资产负债表日对以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产以外的金融资产的账面价值进行检查,有客观证据表明该金融资产发生减值的,计提减值准备。

- 应收款项

应收款项同时运用个别方式和组合方式评估减值损失。

运用个别方式评估时,当应收款项的预计未来现金流量(不包括尚未发生的未来信用损失)按原实际利率折现的现值低于其账面价值时,本集团将该应收款项账面价值减记至该现值,减记的金额确认为资产减值损失,计入当期损益。

当运用组合方式评估应收款项的减值损失时,减值损失金额是根据具有类似信用风险特征的应收款项(包括以个别方式评估未发生减值的应收款项)的以往损失经验,并根据反映当前经济状况的可观察数据进行调整确定的。

在应收款项确认减值损失后,如有客观证据表明该金融资产价值已恢复,且客观上与确认该损失后发生的事项有关,本集团将原确认的减值损失予以转回,计入当期损益。该转回后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该金融资产在转回日的摊余成本。

- 可供出售金融资产及其他长期股权投资

可供出售金融资产发生减值时,即使该金融资产没有终止确认,本集团将原直接计入所有者权益的因公允价值下降形成的累计损失从所有者权益转出,计入当期损益。

其他长期股权投资(参见附注(四)13)发生减值时,本集团将此其他长期股权投资的账面价值,与按照类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额,确认为减值损失,计入当期损益。该减值损失不能转回。

(四) 公司主要会计政策、会计估计和前期差错(续)

10 金融工具(续)

(b) 金融资产的减值(续)

- 在活跃市场中没有报价且公允价值不能可靠计量的权益工具投资

在活跃市场中没有报价且公允价值不能可靠计量的权益工具投资发生减值时,本集团将该权益工具投资或衍生金融资产的账面价值,与按照类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额,确认为减值损失,计入当期损益。该减值不能转回。

(c) 公允价值的确定

本集团对存在活跃市场的金融资产或金融负债,用活跃市场中的报价确定其公允价值,且不扣除将来处置该金融资产时可能发生的交易费用。本集团已持有的金融资产或拟承担的金融负债的报价为现行出价;本集团拟购入的金融资产或已承担的金融负债的报价为现行报价。

对金融工具不存在活跃市场的,采用估值技术确定其公允价值。所采用的估值方法包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的当前交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具的当前公允价值和现金流量折现法和采用期权定价模型。本集团定期评估估值方法,并测试其有效性。

(d) 金融资产和金融负债的终止确认

当收取某项金融资产的现金流量的合同权利终止或将所有权上几乎所有的风险和报酬转移时,本集团终止确认该金融资产。

金融资产整体转移满足终止确认条件的,本集团将下列两项金额的差额计入当期损益:

- 所转移金融资产的账面价值
- 因转移而收到的对价,与原直接计入股东权益的公允价值变动累计额之和。

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的,本集团终止确认该金融负债或其一部分。

#### (四) 公司主要会计政策、会计估计和前期差错(续)

### 10 金融工具(续)

#### (e) 权益工具

权益工具是指能证明拥有本集团在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。

本集团发行权益工具收到的对价扣除交易费用后,确认为股本、资本公积。

回购本集团权益工具支付的对价和交易费用,减少股东权益。

### 11 应收款项

本集团及本公司应收款项主要包括应收账款、长期应收款和其他应收款。于资产负债表日本集团及本公司对应收款项运用如附注(四)10所述的方法评估,并确认/转回损失。

本集团及本公司对单项金额重大及单项金额不重大的应收款项坏账准备确认标准、计提方法如下:

- (a) 单项金额重大的应收款项当应收款项的预计未来现金流量(不包括尚未发生的未来信用损失)按原实际利率折现的现值低于其账面价值时,本公司将该应收款项的账面价值减记至该现值,减记的金额确认为资产减值损失。单项金额重大的应收款项按个别方式评估减值损失。
- (b) 单项金额不重大的应收款项,按债务单位的信用风险特征组合后该组合的风险较大的款项,即实行酬金制的物业服务中心发生的其他应收款的信用风险较大,全额计提减值损失。
- (c) 单项金额不重大的应收款项,按信用风险特征组合后该组合的风险较小的,如果出现账龄过长、与债务人产生纠纷或者债务人出现严重财务困难等减值迹象,按个别方式评估减值损失。

### 12 存货

存货按房地产开发产品和非开发产品分类。房地产开发产品包括已完工开发产品、在建开发产品和拟开发产品。非房地产开发产品包括原材料、库存商品。

万科企业股份有限公司  
财务报表附注  
(金额单位:人民币元)

(四) 公司主要会计政策、会计估计和前期差错(续)

12 存货(续)

已完工开发产品是指已建成、待出售的物业；在建开发产品是指尚未建成、以出售为目的的物业；拟开发产品是指所购入的、已决定将之发展为已完工开发产品的土地。项目整体开发时，拟开发产品全部转入在建开发产品；项目分期开发时，将分期开发用地部分转入在建开发产品，后期未开发土地仍保留在拟开发产品。

存货以成本与可变现净值孰低计量。

房地产开发产品成本包括土地成本、施工成本和其他成本。符合资本化条件的借款费用，亦计入房地产开发产品成本(参见附注(四)16)。非房地产开发产品成本包括采购成本、加工成本和其他成本。非房地产开发产品在取得时按实际成本入账。发出非房地产开发产品存货的实际成本采用加权平均法计量。除原材料采购成本外，在产品及产成品还包括直接人工和按照适当比例分配的生产制造费用。

存货跌价准备按单项存货成本高于其可变现净值的差额计提。可变现净值按日常活动中，以存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额确定。可变现净值的确定需要采用会计估计(参见附注(四)30)。

13 长期股权投资

(a) 对子公司的投资

在本集团财务报表中，对子公司的长期股权投资按附注(四)7进行处理。

在本公司个别财务报表中，对子公司的长期股权投资采用成本法核算，对被投资单位宣告分派的现金股利或利润由本公司享有的部分确认为投资收益，但取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润除外，年末按照成本减去减值准备(参见附注(四)26)后记入资产负债表内。初始确认时，对子公司的长期股权投资的投资成本按以下原则计量：

对于同一控制下的企业合并形成的对子公司的长期股权投资，本集团按照合并日取得的被合并方所有者权益账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。对于长期股权投资初始投资成本与支付对价账面价值之间的差额，调整资本公积中的股本溢价(或资本溢价)；资本公积中的股本溢价(或资本溢价)不足冲减时，调整留存收益。

(四) 公司主要会计政策、会计估计和前期差错(续)

13 长期股权投资(续)

(a) 对子公司的投资(续)

对于非同一控制下的企业合并形成的对子公司的长期股权投资,本集团按照购买日确定的合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。

对于非企业合并形成的对子公司的长期股权投资,在初始确认时,对于以支付现金取得的长期股权投资,本集团按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。

(b) 对合营企业和联营企业的投资

合营企业指本公司与其他投资方根据合约安排对其实施共同控制的企业。共同控制指按照合同约定对经济活动所共有的控制,仅在与经济活动相关的重要财务和经营决策需要分享控制权的投资方一致同意时存在。本集团在判断对被投资单位是否存在共同控制时,通常考虑下述事项:

- 是否任何一个投资方均不能单独控制被投资单位的生产经营活动;
- 涉及被投资单位基本经营活动的决策是否需要各投资方一致同意;
- 如果各投资方通过合同或协议的形式任命其中的一个投资方对被投资单位的日常活动进行管理,则其是否必须在各投资方已经一致同意的财务和经营政策范围内行使管理权。

联营企业指本集团能够对其施加重大影响的企业。重大影响指,对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力,但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。本集团在判断对被投资单位是否存在重大影响时,通常考虑以下一种或多种情形:

- 是否在被投资单位的董事会或类似权力机构中派有代表;
- 是否参与被投资单位的政策制定过程;
- 是否与被投资单位之间发生重要交易;
- 是否向被投资单位派出管理人员;
- 是否向被投资单位提供关键技术资料等。

万科企业股份有限公司  
财务报表附注  
(金额单位:人民币元)

(四) 公司主要会计政策、会计估计和前期差错(续)

13 长期股权投资(续)

(b) 对合营企业和联营企业的投资(续)

对合营企业和联营企业的长期股权投资采用权益法核算,除非投资符合持有待售的条件(即本集团已经就处置该投资作出决议、已经与受让方签订了不可撤销的转让协议、并且该项转让将在一年内完成)。本集团按账面价值与预计可变现净值孰低者计量持有待售的对联营企业投资,账面价值高于预计可变现净值之间的差额确认为资产减值损失。

年末,本集团按照附注(四)26的原则对长期股权投资计提减值准备。

在初始确认对合营企业和联营企业投资时,对于以支付现金取得的长期股权投资,本公司按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。对于发行权益性证券取得的长期股权投资,本公司按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

本集团在采用权益法核算时的具体会计处理包括:

- 对于长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的,以前者作为长期股权投资的成本;对于长期股权投资的初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的,以后者作为长期股权投资的成本,长期股权投资的成本与初始投资成本的差额计入当期损益。
- 取得对合营企业和联营企业投资后,本集团按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益的份额,扣除本集团首次执行企业会计准则之前已经持有的对联营企业及合营企业的投资按原会计准则及制度确认的股权投资借方差额按原摊销期直线摊销的金额后,确认投资损益并调整长期股权投资的账面价值;按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应分得的部分,相应减少长期股权投资的账面价值。

在计算应享有或应分担的被投资单位实现的净损益的份额时,本集团以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础,对于被投资单位的会计政策或会计期间与本集团不同的,权益法核算时已按照本集团的会计政策或会计期间对被投资单位的财务报表进行必要调整。本集团与联营企业之间发生的内部交易损益按照持股比例计算归属于本集团的部分,在权益法核算时予以抵销。内部交易发生的未实现损失,有证据表明该损失是相关资产减值损失的,则全额确认该损失。

#### (四) 公司主要会计政策、会计估计和前期差错(续)

### 13 长期股权投资(续)

#### (b) 对合营企业和联营企业的投资(续)

本集团对合营企业或联营企业发生的净亏损,除本集团负有承担额外损失义务外,以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对合营企业或联营企业净投资的长期权益减记至零为限。合营企业或联营企业以后实现净利润的,本集团在收益分享额弥补未确认的亏损分担额后,恢复确认收益分享额。

#### (c) 其他长期股权投资

其他长期股权投资,指对被投资企业没有控制、共同控制、重大影响,且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资。

本公司按照上述对合营企业和联营企业投资的初始成本确认和计量原则确认本类投资的初始投资成本,并采用成本法进行后续计量。对于其他长期股权投资,在资产负债表日,本集团对其他长期股权投资的账面价值进行检查,有客观证据表明该股权投资发生减值的,采用个别方式进行评估,该股权投资的账面价值低于按照类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额,确认为减值损失,计入当期损益。该减值损失不能转回。年末,其他长期股权投资按照成本减去减值准备后记入资产负债表内。

### 14 投资性房地产

本集团将持有的为赚取租金或资本增值,或两者兼有的房地产划分为投资性房地产。本集团采用成本模式计量投资性房地产,即以成本减累计折旧及减值准备(参见附注(四)26)计入资产负债表内。本集团对投资性房地产在预计可使用年限之内(12.5年-40年)扣除预计净残值后按年限平均法计提折旧或进行摊销。

### 15 固定资产及在建工程

固定资产指本集团为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的,使用寿命超过一个会计年度的有形资产。

固定资产以成本减累计折旧及减值准备(参见附注(四)26)记入资产负债表内,在建工程以成本减减值准备(参见附注(四)26)记入资产负债表内。



万科企业股份有限公司  
财务报表附注  
(金额单位:人民币元)

(四) 公司主要会计政策、会计估计和前期差错(续)

15 固定资产及在建工程(续)

外购固定资产的初始成本包括购买价款、相关税费以及使该资产达到预定可使用状态前所发生的可归属于该项资产的费用。自行建造固定资产的初始成本包括工程用物资、直接人工、符合资本化条件的借款费用(参见附注(四)16)和使该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出。

在建工程于达到预定可使用状态时转入固定资产。在建工程不计提折旧。

对于构成固定资产的各组成部分,如果各自具有不同使用寿命或者以不同方式为本集团提供经济利益,适用不同折旧率或折旧方法的,本集团分别将各组成部分确认为单项固定资产。

对于固定资产的后续支出,包括与更换固定资产某组成部分相关的支出,在符合固定资产确认条件时计入固定资产成本,同时将被替换部分的账面价值扣除;与固定资产日常维护相关的支出在发生时计入当期损益。

报废或处置固定资产项目所产生的损益为处置所得款项净额与项目账面金额之间的差额,并于报废或处置日在损益中确认。

本集团对固定资产在固定资产使用寿命内按年限平均法计提折旧,各类固定资产的使用寿命和预计净残值分别为:

类别	预计使用年限	年折旧率	预计净残值率
酒店、房屋、建筑物	12.5-34	2.82%-7.68%	4%
房屋、建筑物及酒店物业装修费*	5-10	10.00%-20.00%	0%
机器设备及运输工具	5-10	9.60%-19.20%	4%
电子设备	5	19.20%	4%
其他设备	5	19.20%	4%

\* 如果在下次装修时,装修费的明细科目仍有余额,该余额将一次全部计入当期营业外支出。

本集团至少在每年年度终了对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核。

#### (四) 公司主要会计政策、会计估计和前期差错(续)

##### 16 借款费用

本集团发生的可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的借款费用,予以资本化并计入相关资产的成本。

除上述借款费用外,其他借款费用均于发生当期确认为财务费用。

在资本化期间内,本集团按照下列方法确定每一会计期间的利息资本化金额(包括折价或溢价的摊销):

- 对于为购建符合资本化条件的资产而借入的专门借款,本集团以专门借款当期按实际利率计算的利息费用,减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额确定。
- 对于为购建符合资本化条件的资产而占用的一般借款,本集团根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出的加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率,计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率是根据一般借款加权平均的实际利率计算确定。

本集团确定借款的实际利率时,是将借款在预期存续期间或适用的更短期间内的未来现金流量,折现为该借款当前账面价值所适用的利率。

在资本化期间内,外币专门借款本金及其利息的汇兑差额,予以资本化,计入符合资本化条件的资产的成本。而除外币专门借款之外的其他外币借款本金及其利息所产生的汇兑差额作为财务费用,计入当期损益。

资本化期间是指本集团从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间,借款费用暂停资本化的期间不包括在内。当资本支出和借款费用已经发生及为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建活动已经开始时,借款费用开始资本化。当购建符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时,借款费用停止资本化。对于符合资本化条件的资产在购建过程中发生非正常中断、且中断时间连续超过3个月的,本集团暂停借款费用的资本化。

万科企业股份有限公司  
财务报表附注  
(金额单位:人民币元)

(四) 公司主要会计政策、会计估计和前期差错(续)

17 无形资产

无形资产,是指本公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产,包括为建造自用物业所取得的土地使用权。为日常经营活动取得的土地使用权作为存货核算。外购无形资产的成本,包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出。无形资产的使用寿命为有限的,在使用寿命内进行摊销。

无形资产以成本减累计摊销(仅限于使用寿命有限的无形资产)及减值准备(参见附注(四)26)记入资产负债表内。对于使用寿命有限的无形资产,本集团将无形资产的成本扣除残值和减值准备后按直线法在预计使用寿命期内摊销。各项无形资产的摊销年限分别为:

	使用寿命
土地使用权	50年

本公司于每年年度终了,对无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核。

18 质量保证金

施工单位应留置的质量保证金根据施工合同规定之金额,列入“应付账款”,待保证期过后根据实际情况和合同约定支付。

19 职工薪酬

职工薪酬是本集团为获得职工提供的服务而给予的各种形式报酬以及其他相关支出。除因辞退福利外,本集团在职工提供服务的会计期间,将应付的职工薪酬确认为负债,并相应增加资产成本或当期费用。

(a) 退休福利

按照中国有关法规,本集团职工参加了由当地劳动和社会保障部门组织实施的社会基本养老保险。本集团以当地规定的社会基本养老保险缴纳基数和比例,向当地社会基本养老保险经办机构缴纳养老保险费。上述缴纳的社会基本养老保险按照权责发生制原则计入当期损益。职工退休后,各地劳动及社会保障部门有责任向已退休职工支付社会基本养老金。本集团不再其他的支付义务。

(四) 公司主要会计政策、会计估计和前期差错(续)

19 职工薪酬(续)

(b) 住房公积金及其他社会保险费用

除退休福利外,本集团根据有关法律、法规和政策的规定,为在职员工缴纳住房公积金及基本医疗保险、失业保险、工伤保险和生育保险等社会保险费用。本集团每月按照职工工资的一定比例向相关部门支付住房公积金及上述社会保险费用,并按照权责发生制原则计入当期损益。

(c) 辞退福利

本集团在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系,或者为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿的建议,在同时满足下列条件时,确认因解除与职工的劳动关系给予补偿而产生的预计负债,同时计入当期损益:

- 本集团已经制定正式的解除劳动关系计划或提出自愿裁减建议,并即将实施;
- 本集团不能单方面撤回解除劳动关系计划或裁减建议。

(d) 以权益结算的股份支付

本集团以股份或其他权益工具作为对价换取职工提供服务时,以授予职工权益工具的公允价值计量。对于授予后完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的股份支付交易,本集团在等待期内的每个资产负债表日,根据最新取得的可行权职工人数变动等后续信息对可行权权益工具数量作出最佳估计,以此基础按照权益工具授予日的公允价值,将当期取得的服务计入相关成本或费用并相应计入资本公积。

如果未能达到规定业绩条件,导致股份支付交易不能实施,则股份支付交易终止。股份支付交易终止后,本公司将出售相关股份或权益工具,所得资金增加资本公积。如果达到非市场业绩条件,而市场业绩条件未能达到,不影响相关服务成本或费用的确认;如果达到市场业绩条件,而非市场条件未能达到,则不确认相关服务成本或费用。

万科企业股份有限公司  
财务报表附注  
(金额单位:人民币元)

(四) 公司主要会计政策、会计估计和前期差错(续)

**20 维修基金**

本集团物业管理公司收到业主委托代为管理的公共维修基金, 计入“其他非流动负债-代管基金”, 专项用于住宅共同部位、共同设备和物业管理区域公共设施的维修、更新。

**21 预计负债及或有负债**

如果与或有事项相关的义务是本集团承担的现时义务, 且该义务的履行很可能会导致经济利益流出本集团, 以及有关金额能够可靠地计量, 则本集团会确认预计负债。对于货币时间价值影响重大的, 预计负债以预计未来现金流量折现后的金额确定。

对过去的交易或者事项形成的潜在义务, 其存在须通过未来不确定事项的发生或不发生予以证实; 或过去的交易或者事项形成的现时义务, 履行该义务不是很可能导致经济利益流出本集团或该义务的金额不能可靠计量, 则本集团会将该潜在义务或现时义务披露为或有负债。

**22 政府补助**

政府补助是本集团从政府无偿取得的货币性资产或非货币性资产, 但不包括政府以投资者身份向本集团投入的资本。政府拨入的投资补助等专项拨款中, 国家相关文件规定作为资本公积处理的, 也属于资本性投入的性质, 不属于政府补助。

政府补助在能够满足政府补助所附条件, 并能够收到时, 予以确认。

政府补助为货币性资产的, 按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的, 按照公允价值计量。

与资产相关的政府补助, 本集团将其确认为递延收益, 并在相关资产使用寿命内平均分配, 计入当期损益。与收益相关的政府补助, 如果用于补偿本集团以后期间的相关费用或损失的, 本集团将其确认为递延收益, 并在确认相关费用的期间, 计入当期损益; 如果用于补偿本集团已发生的相关费用或损失的, 则直接计入当期损益。

万科企业股份有限公司  
财务报表附注  
(金额单位:人民币元)

(四) 公司主要会计政策、会计估计和前期差错(续)

23 所得税

本集团除了将与直接计入股东权益的交易或者事项有关的所得税影响计入股东权益外,当期所得税和递延所得税费用(或收益)计入当期损益。

当期所得税是按本年度应税所得额,根据税法规定的税率计算的预期应交所得税,加上以往年度应付所得税的调整。

资产负债表日,如果纳税主体拥有以净额结算的法定权利并且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行,那么当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列示。

递延所得税资产与递延所得税负债分别根据可抵扣暂时性差异和应纳税暂时性差异确定。暂时性差异是指资产或负债的账面价值与其计税基础之间的差额,包括能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减。递延所得税资产的确认以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。

如果不属于企业合并交易且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额(或可抵扣亏损),则该项交易中产生的暂时性差异不会产生递延所得税。

资产负债表日,本集团根据递延所得税资产和负债的预期实现或结算方式,依据已颁布的税法规定,按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量该递延所得税资产和负债的账面金额。

资产负债表日,本集团对递延所得税资产的账面价值进行复核。如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益,则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时,减记的金额予以转回。

资产负债表日,递延所得税资产及递延所得税负债在同时满足以下条件时以抵销后的净额列示:

- 纳税主体拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利;
- 并且递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者是对不同的纳税主体相关,但在未来每一具有重要性的递延所得税资产及负债转回的期间内,涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债。

(四) 公司主要会计政策、会计估计和前期差错(续)

24 收入

(a) 销售商品收入

当同时满足上述收入的一般确认条件以及下述条件时,本集团确认销售商品收入:

- 本集团将商品所有权上的主要风险和报酬已转移给购货方;
- 本集团既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权,也没有对已售出的商品实施有效控制。

房地产销售在房产完工并验收合格,达到了销售合同约定的交付条件,取得了买方按销售合同约定交付房产的付款证明时(通常收到销售合同首期款及已确认余下房款的付款安排)确认销售收入的实现。

本集团按已收或应收的合同或协议价款的公允价值确定销售商品收入金额。

(b) 物业出租

物业出租按与承租方签定的合同或协议规定按直线法确认房屋出租收入的实现。

(c) 提供劳务

本集团对外提供劳务,于劳务已实际提供时确认相关的收入,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。

物业管理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。

(d) 利息收入

利息收入是按借出货币资金的时间和实际利率计算确定的。

#### (四) 公司主要会计政策、会计估计和前期差错(续)

##### 25 租赁

###### (a) 经营租赁租出资产

经营租赁租出的房地产按附注(四)15所述的折旧政策计提折旧,按附注(四)26所述的会计政策计提减值准备。经营租赁租出资产所产生的租金收入在租赁期内按直线法确认为收入。经营租赁租出资产发生的初始直接费用,金额较大时应当资本化,在整个租赁期内按照与确认租金收入相同的基础分期计入当期损益;金额较小时,直接计入当期损益。或有租金在实际发生时计入当期损益。

###### (b) 经营租赁租入资产

经营租赁租入资产的租金费用在租赁期内按直线法确认为相关资产成本或费用。

##### 26 非金融长期资产减值准备

本集团在资产负债表日根据内部及外部信息以确定下列资产是否存在减值的迹象,包括:

- 固定资产
- 在建工程
- 无形资产
- 采用成本模式计量的投资性房地产,及
- 对子公司、合营公司或联营公司的长期股权投资等

本集团对存在减值迹象的资产进行减值测试,估计资产的可收回金额。

可收回金额是指资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者。

资产的公允价值减去处置费用后的净额,是根据公平交易中销售协议价格减去可直接归属于该资产处置费用的金额确定。资产预计未来现金流量的现值,按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量,综合考虑资产的预计未来现金流量、使用寿命和折现率等因素选择恰当的税前折现率对其进行折现后的金额加以确定。



(四) 公司主要会计政策、会计估计和前期差错(续)

26 非金融长期资产减值准备(续)

可收回金额的计量结果表明,资产的可收回金额低于其账面价值的,资产的账面价值会减记至可收回金额,减记的金额确认为资产减值损失,计入当期损益,同时计提相应的资产减值准备。

资产减值损失一经确认,在以后会计期间不会转回。

27 关联方

本集团控制、共同控制另一方或对另一方施加重大影响;或另一方控制、共同控制本集团或对本集团施加重大影响;或本集团与另一方或多方同受一方控制、共同控制或重大影响,均被视为关联方。关联方可为个人或企业。仅仅同受国家控制而不存在其他关联方关系的企业,不构成本集团的关联方。本集团及本公司的关联方包括但不限于:

- (a) 本公司的母公司;
- (b) 本公司的子公司;
- (c) 与本公司受同一母公司控制的其他企业;
- (d) 对本集团实施共同控制的投资方;
- (e) 对本集团施加重大影响的投资方;
- (f) 本集团的合营企业;
- (g) 本集团的联营企业;
- (h) 本集团的主要投资者个人及与其关系密切的家庭成员;
- (i) 本集团的关键管理人员及与其关系密切的家庭成员;
- (j) 本公司母公司的关键管理人员;
- (k) 与本公司母公司关键管理人员关系密切的家庭成员;及
- (l) 本集团的主要投资者个人、关键管理人员或与其关系密切的家庭成员控制、共同控制或施加重大影响的其他企业。

除上述按照企业会计准则的有关要求被确定为本集团或本公司的关联方外,根据证监会颁布的《上市公司信息披露管理办法》的要求,以下企业或个人(包括但不限于)也属于本集团或本公司的关联方:

**(四) 公司主要会计政策、会计估计和前期差错(续)**

**27 关联方(续)**

- (m) 持有本公司5%以上股份的企业或者一致行动人;
- (n) 直接或者间接持有本公司5%以上股份的个人及其关系密切的家庭成员;
- (o) 在过去12个月内或者根据相关协议安排在未来12月内,存在上述(a),(c)和(m)情形之一的企业;
- (p) 在过去12个月内或者根据相关协议安排在未来12月内,存在(i),(j)和(n)情形之一的个人;及
- (q) 由(i),(j),(n)和(p)直接或者间接控制的、或者担任董事、高级管理人员的,除本公司及其控股子公司以外的企业。

**28 分部报告**

本集团以内部组织结构、管理要求、内部报告制度为依据确定经营分部,以经营分部为基础确定报告分部。经营分部,是指集团内同时满足下列条件的组成部分:

- 该组成部分能够在日常活动中产生收入、发生费用;
- 本集团管理层能够定期评价该组成部分的经营成果,以决定向其配置资源、评价其业绩;
- 本集团能够取得该组成部分的财务状况、经营成果和现金流量等有关会计信息。

如果两个或多个经营分部存在相似经济特征且同时在以下方面具有相似性的,可以合并为一个经营分部:

- 产品或劳务的性质;
- 生产过程的性质;
- 产品或劳务的客户类型;
- 销售产品或提供劳务的方式;
- 生产产品及提供劳务受法律、行政法规的影响。

**29 股利分配**

资产负债表日后,经审议批准的利润分配方案中拟分配的股利或利润,不确认为资产负债表日的负债,在附注中单独披露。

(四) 公司主要会计政策、会计估计和前期差错(续)

30 主要会计估计及判断

编制财务报表时,本集团管理层需要运用估计和假设,这些估计和假设会对会计政策的应用及资产、负债、收入的金额产生影响。实际情况可能与这些估计不同。本集团管理层对估计涉及的关键假设和不确定因素的判断进行持续评估,会计估计变更的影响在变更当期和未来期间予以确认。

除附注(七) 48载有金融工具公允价值的假设和风险因素的数据外,其他主要估计金额的不确定因素如下:

(a) 应收款项减值

如附注(四) 11所述,本集团在资产负债表日审阅按摊余成本计量的应收款项,以评估是否出现减值情况,并在出现减值情况时评估减值损失的具体金额。减值的客观证据包括显示个别或组合应收款项预计未来现金流量出现大幅下降的可观察数据、显示个别或组合应收款项中债务人的财务状况出现重大负面变动的可观察数据等事项。如果有证据表明以前年度发生减值的客观证据发生变化,则会予以增加计提或转回。

(b) 存货跌价准备

如附注(四) 12所述,本集团的存货按照成本与可变现净值孰低计量。存货的可变现净值是指日常生活中,存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。

如果管理层对存货估计售价、至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费进行重新修订,修订后的估计售价低于目前采用的估计售价,或修订后的至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费高于目前采用的估计,本集团需对存货增加计提跌价准备。

如果实际售价,至完工时将要发生的成本、销售费用以及相关税费高于或低于管理层的估计,则本集团将于相应的会计期间将相关影响在合并利润表中予以确认。

(四) 公司主要会计政策、会计估计和前期差错(续)

30 主要会计估计及判断(续)

(c) 非金融长期资产减值

如附注(四)26所述,本集团在资产负债表日对非金融长期资产进行减值评估。以确定资产可收回金额是否下跌至低于其账面价值。如果情况显示长期资产的账面价值可能无法全部收回,有关资产便会视为已减值,并相应确认减值损失。

可收回金额是资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。由于本集团不能可靠获得资产的公开市价,因此不能可靠准确估计资产的公允价值。在预计未来现金流量现值时,需要对该资产的经营收入、相关经营成本以及计算现值时使用的折现率等作出重大判断。本集团在估计可收回金额时会采用所有能够获得的相关资料,包括根据合理和可支持的假设作出有关经营收入和相关经营成本的预测。

(d) 折旧和摊销

预计可使用年限是本集团根据对同类资产的已往经验并结合预期的技术改变而确定。如果以前的估计发生重大变化,则会在未来期间对折旧和摊销费用进行调整。

万科企业股份有限公司  
财务报表附注  
(金额单位:人民币元)

**(五) 税项**

**1 主要税种及税率**

本集团及其子公司适用的主要税种及税率列示如下:

<u>税项</u>	<u>计税基础</u>	<u>税率</u>
企业所得税	应纳税所得额	(i)
营业税	房地产销售收入等	5%
增值税	销项税-可抵扣的进项税	17%
城市维护建设税	实际缴纳的营业税	按公司所在地政策缴纳
土地增值税	房地产销售收入-扣除项目金额	按超率累进税率30%-60%
契税	土地使用权的出售、出让金额	3%-5%

(i) 除以下所列地区公司外, 本集团的子公司本报告期内适用的所得税税率为25%。

	<u>税率</u>
深圳、珠海、厦门、海南及浦东	22%
香港地区	16.5%

**2 税收优惠及批文**

2008年1月1日起, 本集团执行于2007年3月16日经第十届全国人大会议审议通过的企业所得税法案及其后续实施细则(以下简称“新税法”)。原享受低税率优惠政策的企业, 在新税法施行后5年内逐步过渡到法定税率。其中: 享受企业所得税15% 税率的企业, 2008年按18% 税率执行, 2009年按20% 税率执行, 2010年按22% 执行, 2011年按24% 税率执行, 2012年按25% 执行; 原执行24% 税率的企业, 2008年起按25% 税率执行。

万科企业股份有限公司  
财务报表附注  
(金额单位:人民币元)

(六) 企业合并及合并财务报表

1 子公司情况

本集团所有子公司均通过设立、投资或通过非同一控制下企业合并取得,无同一控制下企业合并取得的子公司。本报告期内,本集团纳入合并范围公司共计353家。

(1) 通过设立或投资等方式取得的子公司

A 主要房地产公司

序号	名称	子公司类型	企业类型	注册地	法人代表	组织机构代码	业务性质	币种	注册资本 (千元)	经营范围	期末实际 投资额 (千元)	实质上构 成对子公 司净投资 的其他项 目余额	集团持 股比例	集团表决 权比例	是否 合并 报表	少数股东 权益 (千元)	少数股东 权益中用 于冲减少 数股东损 益的金额	从母公司所有者权 益冲减子公司少数 股东分担的本期亏 损超过少数股东在 该子公司年初所有 者权益中所享有份 额后的余额
1	深圳市万科房地产有限公司	全资子公司	有限责任公司	深圳	杜晶	1922752 2-7	房地产开发	人民币	600,000	房地产开发经营	600,000	-	100%	100%	是	-	-	-
2	深圳市万科溪之谷房地产有限公司	控股子公司	有限责任公司	深圳	杜晶	7703304 0-1	房地产开发	人民币	10,000	房地产开发经营	6,000	-	60%	60%	是	3,955	-	-
3	深圳市万科城市风景房地产开发有限公司	全资子公司	有限责任公司	深圳	杜晶	7938912 8-7	房地产开发	人民币	120,000	房地产开发经营	120,000	-	100%	100%	是	-	-	-
4	深圳万科兴业房地产开发有限公司	全资子公司	有限责任公司	深圳	杜晶	7954325 1-9	房地产开发	人民币	62,413	房地产开发经营	62,413	-	100%	100%	是	-	-	-
5	深圳市万科南城房地产有限公司	控股子公司	有限责任公司	深圳	杜晶	7771556 9-3	房地产开发	人民币	10,000	房地产开发经营	9,000	-	90%	100%	是	注2	-	-
6	深圳市万科道霖投资发展有限公司	全资子公司	有限责任公司	深圳	杜晶	2793579 6-2	房地产开发	人民币	20,000	房地产开发经营	20,000	-	100%	100%	是	-	-	-

万科企业股份有限公司  
财务报表附注  
(金额单位:人民币元)

(六) 企业合并及合并财务报表(续)

1 子公司情况(续)

(1) 通过设立或投资等方式取得的子公司(续)

A 主要房地产公司(续)

序号	名称	子公司类型	企业类型	注册地	法人代表	组织机构代码	业务性质	币种	注册资本(千元)	经营范围	期末实际投资额(千元)	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	集团持股比例	集团表决权比例	是否合并报表	少数股东权益(千元)	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司年初所有者权益中所享有份额后的余额
7	惠州市万科置业有限公司	全资子公司	有限责任公司	惠州	杜晶	66820218-X	房地产开发	人民币	10,000	房地产开发经营	10,000	-	100%	100%	是	-	-	-
8	广州市万科房地产有限公司	全资子公司	有限责任公司	广州	张海	74992163-7	房地产开发	人民币	50,000	房地产开发经营	50,000	-	100%	100%	是	-	-	-
9	佛山市万科房地产有限公司	全资子公司	有限责任公司	佛山	张海	74705010-2	房地产开发	人民币	80,000	房地产开发经营	80,000	-	100%	100%	是	-	-	-
10	广州市万新房地产有限公司	全资子公司	有限责任公司	广州	徐洪舸	77565716-3	房地产开发	港币	760,000	房地产开发经营	723,434	-	100%	100%	是	-	-	-
11	广州市鹏万房地产有限公司	控股子公司	有限责任公司	广州	孙忠人	79349352-9	房地产开发	人民币	200,000	房地产开发经营	100,000	-	50%	60%	是	195,256	-	-
12	清远市宏美投资有限公司	控股子公司	有限责任公司	清远	张海	69249142-8	房地产开发	人民币	280,000	房地产开发经营	266,000	-	95%	95%	是	14,000	-	-
13	东莞市万科房地产有限公司	全资子公司	有限责任公司	东莞	周彤	75920935-2	房地产开发	人民币	20,000	房地产开发经营	20,000	-	100%	100%	是	-	-	-
14	东莞市新万房地产开发有限公司	控股子公司	有限责任公司	东莞	杜晶	66148079-3	房地产开发	人民币	10,000	房地产开发经营	5,100	-	51%	51%	是	973,268	-	-
15	东莞市松湖居置业有限公司	全资子公司	有限责任公司	东莞	周彤	66646119-6	房地产开发	人民币	10,000	房地产开发经营	10,000	-	100%	100%	是	-	-	-
16	东莞市新通实业投资有限公司	控股子公司	有限责任公司	东莞	周彤	78798408-1	房地产开发	人民币	10,000	房地产开发经营	5,100	-	51%	51%	是	-	-	-
17	佛山市南海区万科金域蓝湾房地产有限公司	控股子公司	有限责任公司	佛山	唐激杨	69241187-0	房地产开发	美元	190,000	房地产开发经营	713,403	-	55%	55%	是	583,555	-	-

万科企业股份有限公司  
 财务报表附注  
 (金额单位:人民币元)

(六) 企业合并及合并财务报表(续)

1 子公司情况(续)

(1) 通过设立或投资等方式取得的子公司(续)

A 主要房地产公司(续)

序号	名称	子公司类型	企业类型	注册地	法人代表	组织机构代码	业务性质	币种	注册资本 (千元)	经营范围	期末实际 投资额 (千元)	实质上构成 对子公司净 投资的其他 项目余额	集团持股 比例	集团表决 权比例	是否 合并 报表	少数股东 权益 (千元)	少数股东权 益中用于冲 减少数股东 损益的金额	从母公司所有者权益 冲减子公司少数股东 分担的本期亏损超过 少数股东在该子公司 年初所有者权益中所 享有份额后的余额
18	珠海市万科房地产有限公司	全资子公司	有限责任公司	珠海	姜英平	7894539 9-7	房地产开发	人民币	10,000	房地产开发经营	10,000	-	100%	100%	是	-	-	-
19	珠海市珠宾置业发展有限公司	控股子公司	有限责任公司	珠海	徐洪舸	7929867 27	房地产开发	人民币	109,000	房地产开发经营	103,550	-	95%	100%	是	5,450	-	-
20	厦门市万科房地产有限公司	全资子公司	有限责任公司	厦门	罗永国	7912529 5-9	房地产开发	人民币	50,000	房地产开发经营	50,000	-	100%	100%	是	-	-	-
21	福州市万科房地产有限公司	全资子公司	有限责任公司	福州	肖通川	6692820 3-8	房地产开发	人民币	20,000	房地产开发经营	20,000	-	100%	100%	是	-	-	-
22	海南万科房地产开发有限公司	全资子公司	有限责任公司	海南	丁健	6872970 7-3	房地产开发	人民币	10,000	房地产开发经营	10,000	-	100%	100%	是	-	-	-
23	上海万科投资管理有限公司	全资子公司	有限责任公司	上海	刘爱明	7353966 6-7	投资	人民币	204,090	房地产开发经营	204,090	-	100%	100%	是	-	-	-
24	上海恒大房产股份有限公司	控股子公司	股份有限公司	上海	刘爱明	1335764 9-2	房地产开发	人民币	141,348	房地产开发经营	141,047	-	99.8%	100%	是	注2	-	-
25	上海万科宝北置业有限公司	全资子公司	有限责任公司	上海	刘爱明	6624213 7-3	房地产开发	人民币	10,000	房地产开发经营	10,000	-	100%	100%	是	-	-	-
26	上海美兰华府置业有限公司	全资子公司	有限责任公司	上海	陈东彪	7970845 6-2	房地产开发	人民币	700,000	房地产开发经营	700,000	-	100%	100%	是	-	-	-
27	上海地杰置业有限公司	控股子公司	有限责任公司	上海	袁伯银	7461643 6-X	房地产开发	人民币	20,000	房地产开发经营	10,000	-	50%	55%	是	注3	-	-
28	上海祥大房地产发展有限公司	控股子公司	中外合资	上海	刘爱明	6305853 5-7	房地产开发	人民币	1,783,000	房地产开发经营	1,337,250	-	75%	75%	是	953,949	-	-



万科企业股份有限公司  
财务报表附注  
(金额单位:人民币元)

(六) 企业合并及合并财务报表(续)

1 子公司情况(续)

(1) 通过设立或投资等方式取得的子公司(续)

A 主要房地产公司(续)

序号	名称	子公司类型	企业类型	注册地	法人代表	组织机构代码	业务性质	币种	注册资本(千元)	经营范围	期末实际投资额(千元)	实质上构成对公司净投资的其他项目余额	集团持股比例	集团表决权比例	是否合并报表	少数股东权益(千元)	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司年初所有者权益中所享有份额后的余额
29	上海万科房地产有限公司	全资子公司	有限责任公司	上海	刘爱明	63041977-0	房地产开发	人民币	800,000	房地产开发经营	800,000	-	100%	100%	是	-	-	-
30	上海万科浦东置业有限公司	全资子公司	有限责任公司	上海	刘爱明	70345978-2	房地产开发	人民币	160,000	房地产开发经营	160,000	-	100%	100%	是	-	-	-
31	上海罗联置业有限公司	全资子公司	有限责任公司	上海	陈东彪	66602517-5	房地产开发	人民币	470,000	房地产开发经营	470,000	-	100%	100%	是	-	-	-
32	南京万科置业有限公司	全资子公司	有限责任公司	南京	刘爱明	72835208-4	房地产开发	人民币	150,000	房地产开发经营	150,000	-	100%	100%	是	-	-	-
33	南京恒越置业有限公司	全资子公司	有限责任公司	南京	刘爱明	79710722-6	房地产开发	人民币	10,000	房地产开发经营	10,000	-	100%	100%	是	-	-	-
34	南京金城蓝湾置业有限公司	全资子公司	有限责任公司	南京	刘爱明	66377864-9	房地产开发	人民币	90,000	房地产开发经营	90,000	-	100%	100%	是	-	-	-
35	无锡万科房地产有限公司	控股子公司	有限责任公司	无锡	刘爱明	75969880-3	房地产开发	人民币	300,000	房地产开发经营	180,000	-	60%	60%	是	207,480	-	-
36	无锡万胜房地产开发有限公司	控股子公司	有限责任公司	无锡	顾成	79834004-6	房地产开发	美元	49,200	房地产开发经营	372,523	-	100%	100%	是	-	-	-
37	无锡东城房地产有限公司	全资子公司	有限责任公司	无锡	陆军	66898873-3	房地产开发	美元	149,400	房地产开发经营	1,030,414	-	100%	100%	是	-	-	-
38	江苏苏南万科房地产有限公司	全资子公司	有限责任公司	苏州	刘爱明	78994669-5	房地产开发	人民币	30,000	房地产开发经营	30,000	-	100%	100%	是	-	-	-

万科企业股份有限公司  
财务报表附注  
(金额单位:人民币元)

(六) 企业合并及合并财务报表(续)

1 子公司情况(续)

(1) 通过设立或投资等方式取得的子公司(续)

A 主要房地产公司(续)

序号	名称	子公司类型	企业类型	注册地	法人代表	组织机构代码	业务性质	币种	注册资本 (千元)	经营范围	期末实际 投资额 (千元)	实质上构 成对子公 司净投资 的其他项 目余额	集团持股 比例	集团表决 权比例	是否 合并 报表	少数股东 权益 (千元)	少数股东 权益中用 于冲减少 数股东损 益的金额	从母公司所有者权 益冲减子公司少数 股东分担的本期亏 损超过少数股东在 该子公司年初所有 者权益中所享有份 额后的余额
39	万科中粮(苏州)置业有限公司	控股子公司	有 限 责 任 公 司	苏州	陆军	7953937 3-2	房地 产 开 发	人民币	230,000	房地 产 开 发 经 营	117,300	-	51%	51%	是	118,061	-	-
40	苏州汇华投资置业有限公司	控股子公司	有 限 责 任 公 司	苏州	陆军	7986399 7-X	房地 产 开 发	人民币	355,000	房地 产 开 发 经 营	181,050	-	51%	60%	是	200,645	-	-
41	杭州万坤置业有限公司	控股子公司	有 限 责 任 公 司	杭州	刘爱明	7996566 16	房地 产 开 发	人民币	350,000	房地 产 开 发 经 营	178,500	-	51%	51%	是	378,446	-	-
42	杭州万科置业有限公司	全资子公司	有 限 责 任 公 司	杭州	杨佳	7882879 4-X	房地 产 开 发	人民币	320,000	房地 产 开 发 经 营	320,000	-	100%	100%	是	-	-	-
43	杭州良渚白鹭湾度假酒店有限公司	全资子公 司	有 限 责 任 公 司	杭州	陈军	6652378 4-6	其他	人民币	10,000	服 务, 零 售, 餐 饮	10,000	-	100%	100%	是	-	-	-
44	杭州万科郡园置业有限公司	全资子公 司	中 外 合 资	杭州	王海光	6970602 4-8	房地 产 开 发	美元	66,660	房地 产 开 发 经 营	455,095	-	100%	100%	是	-	-	-
45	富阳万科房地产开发有限公司	全资子公 司	有 限 责 任 公 司	杭州	王海光	6767713 5-8	房地 产 开 发	人民币	300,000	房地 产 开 发 经 营	300,000	-	100%	100%	是	-	-	-

万科企业股份有限公司  
财务报表附注  
(金额单位:人民币元)

(六) 企业合并及合并财务报表(续)

1 子公司情况(续)

(1) 通过设立或投资等方式取得的子公司(续)

A 主要房地产公司(续)

序号	名称	子公司类型	企业类型	注册地	法人代表	组织机构代码	业务性质	币种	注册资本 (千元)	经营范围	期末实际投 资额 (千元)	实质上构 成对子公 司净投资 的其他项 目余额	集团持股 比例	集团表 决权比 例	是否 合并 报表	少数股东 权益 (千元)	少数股东权 益中用于冲 减少数股东 损益的金额	从母公司所有者权 益冲减子公司少数 股东分担的本期亏 损超过少数股东在 该子公司年初所有 者权益中所享有份 额后的余额
46	宁波万科房地产 开发有限公司	全资子公司	有限责 任公司	宁波	王海光	7930137 4-0	房地 产开 发	人民币	150,000	房地 产开 发经 营	150,000	-	100%	100%	是	-	-	-
47	宁波江北万科置 业有限公司	全资子公司	有限责 任公司	宁波	刘荣先	6950758 3-3	房地 产开 发	人民币	675,000	房地 产开 发经 营	675,000	-	100%	100%	是	-	-	-
48	北京万科企业有 限公司	全资子公司	有限责 任公司	北京	毛大庆	1017509 6-X	房地 产开 发	人民币	1,000,000	房地 产开 发经 营	1,000,000	-	100%	100%	是	-	-	-
49	北京市朝阳区万 科房地产开发有 限公司	控股子公司	有限责 任公司	北京	毛大庆	7832346 6-2	房地 产开 发	人民币	200,000	房地 产开 发经 营	120,000	-	60%	60%	是	297,590	-	-
50	北京中粮万科假 日风景房地产开 发有限公司	控股子公司	有限责 任公司	北京	孙忠人	7886019 4-3	房地 产开 发	人民币	830,000	房地 产开 发经 营	415,000	-	50%	60%	是	733,336	-	-
51	天津万科房地产 有限公司	全资子公司	中外合 资	天津	丁长峰	6008993 8-X	房地 产开 发	人民币	390,000	房地 产开 发经 营	390,000	-	100%	100%	是	-	-	-
52	天津万滨房地产 开发有限公司	全资子公司	有限责 任公司	天津	杨涛	6603355 2-7	房地 产开 发	人民币	455,000	房地 产开 发经 营	455,000	-	100%	100%	是	-	-	-

万科企业股份有限公司  
财务报表附注  
(金额单位:人民币元)

(六) 企业合并及合并财务报表(续)

1 子公司情况(续)

(1) 通过设立或投资等方式取得的子公司(续)

A 主要房地产公司(续)

序号	名称	子公司类型	企业类型	注册地	法人代表	组织机构代码	业务性质	币种	注册资本 (千元)	经营范围	期末实际 投资额 (千元)	实质上构 成对子公 司净投资 的其他项 目余额	集团持股 比例	集团表决 权比例	是否 合并 报表	少数股东 权益 (千元)	少数股东权 益中用于冲 减少数股东 损益的金额	从母公司所有者权 益冲减子公司少数 股东分担的本期亏 损超过少数股东在 该子公司年初所有 者权益中所享有份 额后的余额
53	天津中天万方投资有限公司	全资子公司	有限责任	天津	杨涛	6714534 4-9	房地产 开发	人民币	20,000	房地产开 发经营	20,000	-	100%	100%	是	-	-	-
54	天津万科新里程 房地产有限公司	全资子公司	有限责任	天津	杨涛	7893784 7-2	房地产 开发	人民币	230,000	房地产开 发经营	230,000	-	100%	100%	是	-	-	-
55	天津万筑投资有 限公司	全资子公司	有限责任	天津	杨涛	6759679 8-1	房地产 开发	人民币	20,000	房地产开 发经营	20,000	-	100%	100%	是	-	-	-
56	天津万福投资有 限公司	全资子公司	有限责任	天津	杨涛	6759541 0-1	房地产 开发	人民币	10,000	房地产开 发经营	10,000	-	100%	100%	是	-	-	-
57	沈阳万科房地产 开发有限公司	全资子公司	有限责任	沈阳	丁长峰	2434323 0-X	房地产 开发	人民币	100,000	房地产开 发经营	100,000	-	100%	100%	是	-	-	-
58	沈阳万科天琴湾 置业有限公司	控股子公司	中外合 作	沈阳	黄凯	6919567 2-1	房地产 开发	美元	99,980	房地产开 发经营	334,493	-	55%	55%	是	272,802	-	-
59	沈阳万科浑南金 城房地产开发有 限公司	全资子公司	有限责 任公司	沈阳	黄凯	6719673 3-5	房地产 开发	人民币	1,022,520	房地产开 发经营	1,022,520	-	100%	100%	是	-	-	-
60	沈阳万科金城蓝 湾房地产开发有 限公司	全资子公司	有限责 任公司	沈阳	黄凯	6719673 5-1	房地产 开发	人民币	578,150	房地产开 发经营	578,150	-	100%	100%	是	-	-	-

万科企业股份有限公司  
财务报表附注  
(金额单位:人民币元)

(六) 企业合并及合并财务报表(续)

1 子公司情况(续)

(1) 通过设立或投资等方式取得的子公司(续)

A 主要房地产公司(续)

序号	名称	子公司类型	企业类型	注册地	法人代表	组织机构代码	业务性质	币种	注册资本 (千元)	经营范围	期末实际 投资额 (千元)	实质上构 成对子公 司净投资 的其他项 目余额	集团持股 比例	集团表决 权比例	是否 合并 报表	少数股东 权益 (千元)	少数股东 权益中用 于冲减少 数股东损 益的金额	从母公司所有者权 益冲减子公司少数 股东分担的本期亏 损超过少数股东在 该子公司年初所有 者权益中所享有份 额后的余额
61	大连万科房地产开发有限公司	全资子公司	有限责任公司	大连	丁长峰	6048718 0-0	房地产开发	人民币	32,000	房地产开发经营	32,000	-	100%	100%	是	-	-	-
62	大连万科城置业有限公司	控股子公司	有限责任公司	大连	单小海	7920249 90	房地产开发	美元	42,000	房地产开发经营	181,457	-	55%	55%	是	224,727	-	-
63	鞍山万科房地产开发有限公司	全资子公司	中外合资	鞍山	黄凯	6036509 69	房地产开发	美元	5,173	房地产开发经营	29,634	-	100%	100%	是	-	-	-
64	长春万科房地产开发有限公司	全资子公司	有限责任公司	长春	丁长峰	7270942 3-9	房地产开发	人民币	50,000	房地产开发经营	50,000	-	100%	100%	是	-	-	-
65	青岛万科房地产有限公司	全资子公司	有限责任公司	青岛	丁长峰	6678873 75	房地产开发	人民币	20,000	房地产开发经营	20,000	-	100%	100%	是	-	-	-
66	青岛万科银盛泰房地产有限公司	控股子公司	有限责任公司	青岛	丁长峰	7908441 78	房地产开发	人民币	100,000	房地产开发经营	80,000	-	80%	80%	是	28,981	-	-
67	成都万科房地产有限公司	全资子公司	有限责任公司	成都	刘军	6217006 6-7	房地产开发	人民币	80,000	房地产开发经营	80,000	-	100%	100%	是	-	-	-

万科企业股份有限公司  
财务报表附注  
(金额单位:人民币元)

(六) 企业合并及合并财务报表(续)

1 子公司情况(续)

(1) 通过设立或投资等方式取得的子公司(续)

A 主要房地产公司(续)

序号	名称	子公司类型	企业类型	注册地	法人代表	组织机构代码	业务性质	币种	注册资本 (千元)	经营范围	期末实际 投资额 (千元)	实质上构 成对子公 司净投资 的其他项 目余额	集团持股 比例	集团表决 权比例	是否 合并 报表	少数股东权 益(千元)	少数股东 权益中用 于冲减少 数股东损 益的金额	从母公司所有者权 益冲减子公司少数 股东分担的本期亏 损超过少数股东在 该子公司年初所有 者权益中所享份 额后的余额
68	青岛万科大山房 地产开发有限公司	控股子公司	有限责 任公司	青岛	丁长峰	7702734 94	房地产 开发	人民币	100,000	房地产开 发经营	60,000	-	60%	60%	是	54,199	-	-
69	成都万科国宾置 业有限公司	控股子公司	中外合 资	成都	刘军	7978145 3-7	房地产 开发	美元	140,000	房地产开 发经营	786,684	-	60%	60%	是	270,570	-	-
70	成都万科光华置 业有限公司	全资子公司	中外合 资	成都	刘军	6675905 2-0	房地产 开发	美元	131,429	房地产开 发经营	931,582	-	100%	100%	是	-	-	-
71	成都万科锦江置 业有限公司	全资子公司	有限责 任公司	成都	刘军	6696528 7-9	房地产 开发	人民币	10,000	房地产开 发经营	10,000	-	100%	100%	是	-	-	-
72	成都万科华东置 业有限公司	控股子公司	有限责 任公司	成都	刘军	7497055 4-7	房地产 开发	人民币	77,680	房地产开 发经营	69,912	-	90%	100%	是	注2	-	-
73	成都万科成华置 业有限公司	全资子公司	有限责 任公司	成都	刘军	7949445 7-1	房地产 开发	人民币	554,479	房地产开 发经营	554,479	-	100%	100%	是	-	-	-
74	武汉市万科房地 产有限公司	全资子公 司	有限责 任公司	武汉	张旭	3000886 3-0	房地产 开发	人民币	150,000	房地产开 发经营	150,000	-	100%	100%	是	-	-	-
75	武汉万科天润房 地产有限公司	全资子公 司	中外合 资	武汉	张旭	7997718 2-5	房地产 开发	美元	57,600	房地产开 发经营	434,078	-	100%	100%	是	-	-	-
76	武汉国浩置业有 限公司	控股子公 司	有限责 任公司	武汉	张旭	6695343 4-6	房地产 开发	人民币	10,000	房地产开 发经营	10,000	-	55%	55%	是	注4	-	-
77	合肥万科置业有 限公司	全资子公 司	有限责 任公司	合肥	刘爱明	6726385 2-5	房地产 开发	人民币	20,000	房地产开 发经营	20,000	-	100%	100%	是	-	-	-

万科企业股份有限公司  
财务报表附注  
(金额单位:人民币元)

(六) 企业合并及合并财务报表(续)

1 子公司情况(续)

(1) 通过设立或投资等方式取得的子公司(续)

A 主要房地产公司(续)

序号	名称	子公司类型	企业类型	注册地	法人代表	组织机构代码	业务性质	币种	注册资本(千元)	经营范围	期末实际投资额(千元)	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	集团持股比例	集团表决权比例	是否合并报表	少数股东权益(千元)	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司年初所有者权益中所享有份额后的余额
78	武汉王家墩现代城房地产开发有限公司	控股子公司	有限责任公司	武汉	张旭	66950430-7	房地产开发	人民币	200,000	房地产开发经营	180,000	-	90%	100%	是	注2	-	-
79	重庆渝开发珊瑚置业有限公司	控股子公司	有限责任公司	重庆	邢鹏	67337023-3	房地产开发	人民币	20,300	房地产开发经营	10,353	-	51%	51%	是	149,057	-	-
80	万科(重庆)房地产有限公司	全资子公司	有限责任公司	重庆	邢鹏	67611761-2	房地产开发	人民币	100,000	房地产开发经营	100,000	-	100%	100%	是	-	-	-
81	西安万科企业有限公司	全资子公司	有限责任公司	西安	莫军	66868321-9	房地产开发	人民币	20,000	房地产开发经营	20,000	-	100%	100%	是	-	-	-
82	陕西华联置业发展有限公司	控股子公司	有限责任公司	西安	孙嘉	72627181-2	房地产开发	人民币	367,850	房地产开发经营	187,604	-	51%	51%	是	注3	-	-
83	贵阳万科房地产有限公司	全资子公司	有限责任公司	贵阳	蔡平	69752888-3	房地产开发	人民币	100,000	房地产开发经营	100,000	-	100%	100%	是	-	-	-
84	昆明万科房地产开发有限公司	全资子公司	有限责任公司	昆明	沙骥	55010492-0	房地产开发	人民币	20,000	房地产开发经营	20,000	-	100%	100%	是	-	-	-
85	烟台万科房地产开发有限公司	全资子公司	有限责任公司	烟台	丁长峰	69967973-0	房地产开发	人民币	30,000	房地产开发经营	30,000	-	100%	100%	是	-	-	-
86	太原万科房地产有限公司	全资子公司	有限责任公司	太原	丁长峰	55148623-8	房地产开发	人民币	20,000	房地产开发经营	20,000	-	100%	100%	是	-	-	-

万科企业股份有限公司  
财务报表附注  
(金额单位:人民币元)

(六) 企业合并及合并财务报表(续)

1 子公司情况(续)

(1) 通过设立或投资等方式取得的子公司(续)

A 主要房地产公司(续)

注1: 本集团对上述公司的表决权比例是根据在该等子公司的董事会所占的表决权确定。本集团能够对该等子公司的财务和经营决策实施控制, 因此将该等公司纳入合并范围。

注2: 该等公司的外部股东不参与经营决策和利润分配, 仅保有固定金额的收益权。

注3: 本集团与外部股东依约划分资产和损益, 分别经营, 独立核算各自享有的经营成果。本集团仅享有住宅部分的经营成果。

注4: 本集团通过本集团之55%控股的子公司武汉万科天诚房地产有限公司收购该公司100%股权。



万科企业股份有限公司  
财务报表附注  
(金额单位:人民币元)

(六) 企业合并及合并财务报表(续)

1 子公司情况(续)

(1) 通过设立或投资等方式取得的子公司(续)

B 主要物业管理公司

序号	名称	子公司类型	企业类型	注册地	法人代表	组织机构代码	业务性质	币种	注册资本 (千元)	经营范围	期末实际 投资额 (千元)	实质上构成 对子公司净 投资的其他 项目余额	集团持 股比例	集团 表决 权比 例	是否 合并 报表	少数股东 权益(千 元)	少数股东 权益中用 于冲减少 数股东损 益的金额	从母公司所有者权益 冲减子公司少数股东 分担的本期亏损超过 少数股东在该子公司 年初所有者权益中所 享有份额后的余额
1	深圳万科物业服务 有限公司	全资子公司	有限责 任公司	深圳	徐洪舸	19220453-3	物业服务	人民币	50,000	物业服务	50,000	-	100%	100%	是	-	-	-
2	广州市万科物业 服务有限公司	全资子公司	有限责 任公司	广州	杜晶	76769550-6	物业服务	人民币	5,000	物业服务	5,000	-	100%	100%	是	-	-	-
3	东莞市万科物业 服务有限公司	全资子公司	有限责 任公司	东莞	向云	77307550-6	物业服务	人民币	5,000	物业服务	5,000	-	100%	100%	是	-	-	-
4	长沙市万科物业 服务有限公司	全资子公司	有限责 任公司	长沙	吴晓勇	66859562-2	物业服务	人民币	5,000	物业服务	5,000	-	100%	100%	是	-	-	-
5	上海万科物业服 务有限公司	全资子公司	有限责 任公司	上海	陈东彪	133384888	物业服务	人民币	12,260	物业服务	12,260	-	100%	100%	是	-	-	-
6	北京万科物业服 务有限公司	全资子公司	有限责 任公司	北京	毛大庆	10251724-6	物业服务	人民币	22,000	物业服务	22,000	-	100%	100%	是	-	-	-
7	天津万科物业服 务有限公司	全资子公司	有限责 任公司	天津	谢炜	10310940-4	物业服务	人民币	10,000	物业服务	10,000	-	100%	100%	是	-	-	-
8	沈阳万科物业服 务有限公司	全资子公司	有限责 任公司	沈阳	蔡菊茹	243380570	物业服务	人民币	10,000	物业服务	10,000	-	100%	100%	是	-	-	-
9	成都万科物业服 务有限公司	全资子公司	有限责 任公司	成都	许国鸿	72344582-0	物业服务	人民币	5,000	物业服务	5,000	-	100%	100%	是	-	-	-
10	武汉市万科物业 服务有限公司	全资子公司	有限责 任公司	武汉	向云	30002142-8	物业服务	人民币	12,000	物业服务	12,000	-	100%	100%	是	-	-	-

万科企业股份有限公司  
财务报表附注  
(金额单位:人民币元)

(六) 企业合并及合并财务报表(续)

1 子公司情况(续)

(1) 通过设立或投资等方式取得的子公司(续)

C 非主要经营子公司

序号	名称	子公司类型	企业类型	注册地	法人代表	组织机构代码	业务性质	币种	注册资本(千元)	经营范围	期末实际投资额(千元)	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	集团持股比例	集团表决权比例	是否合并报表	少数股东权益(千元)	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司年初所有者权益中所享有份额后的余额
1	万科地产(香港)有限公司	全资子公司	有限责任公司	香港	不适用	不适用	投资	港币	15,600	房地产代理投资	14,612	-	100%	100%	是	-	-	-
2	永达中国投资有限公司	全资子公司	有限责任公司	香港	不适用	不适用	投资	港币	10	投资	9	-	100%	100%	是	-	-	-
3	万科置业(香港)有限公司	全资子公司	有限责任公司	香港	不适用	不适用	投资	美元	9,500	房地产代理投资	69,526	-	100%	100%	是	-	-	-
4	东莞市万科建筑技术研究有限公司	全资子公司	有限责任公司	东莞	肖楠	79623925-1	其他	人民币	20,000	建筑技术研究	20,000	-	100%	100%	是	-	-	-
5	深圳市万科财务顾问有限公司	全资子公司	有限责任公司	深圳	阙东武	19222789-0	咨询服务	人民币	15,000	咨询服务	15,000	-	100%	100%	是	-	-	-
6	深圳市浪骑游艇会有限公司	全资子公司	有限责任公司	深圳	杜晶	70843406-6	游艇服务	人民币	57,100	游艇及泊位租赁	57,100	-	100%	100%	是	-	-	-

万科企业股份有限公司  
财务报表附注  
(金额单位:人民币元)

(六) 企业合并及合并财务报表(续)

1 子公司情况(续)

(1) 通过设立或投资等方式取得的子公司(续)

D 非主要子公司

本集团尚有其他地产公司156家,期末实际投资额973,141万元,非主要物业公司21家,期末实际投资额4,536万元,非主要其他子公司主要是以持股为目的无主营业务的设于香港的公司、装饰装修设计公司、投资公司等,共62家,期末实际投资额为92,460万元。

(2) 本集团无在同一控制下企业合并取得子公司。

(3) 非同一控制下企业合并取得的主要子公司

序号	子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	币种	注册资本 (千元)	经营范围	期末实际 投资额 (千元)	实质上构 成对子公 司净投资 的其他项 目余额	持股 比例 (%)	表决权比 例(%)	是否合 并报表	少数股东权益 (千元)	少数股 东权益 中用于 冲减少 数股东 损益的 金额	从母公司所有者 权益冲减子公司 少数股东分担的 本期亏损超过少 数股东在该子公 司年初所有者权 益中所享有份额 后的余额
1	深圳富春东方(集团)有限公司	控股子公司	深圳	投资	美元	14,600	经济信息咨询	108,666	-	90%	90%	是	108,710	-	-
2	深圳市富春东方房地产开发有限公司	全资子公司	深圳	房地产开发	人民币	158,000	房地产开发经营	158,000	-	100%	100%	是	-	-	-
3	海南富春东方房地产开发有限公司	全资子公司	海南	房地产开发	人民币	20,000	房地产开发经营	20,000	-	100%	100%	是	-	-	-
4	上海天亿置业发展有限公司	控股子公司	上海	房地产开发	人民币	50,000	房地产开发经营	45,000	-	90%	90%	是	51,679	-	-

万科企业股份有限公司  
财务报表附注  
(金额单位:人民币元)

(六) 企业合并及合并财务报表(续)

1 子公司情况(续)

(3) 非同一控制下企业合并取得的主要子公司(续)

序号	子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	币种	注册资本 (千元)	经营范围	期末实际 投资额 (千元)	实质上构 成对子公 司净投资 的其他项 目余额	持股 比例(%)	表决权 比例(%)	是否 合并 报表	少数股东权益 (千元)	少数股东 权益中用 于冲减少 数股东损 益的金额	从母公司所有者 权益冲减子公司 少数股东分担的 本期亏损超过少 数股东在该子公 司年初所有者权 益中所享有份额 后的余额
5	浙江万科南都房地产有限公司	全资子公司	杭州	房地产开发	人民币	150,000	房地产开发经营	150,000	-	100%	100%	是	-	-	-
6	杭州良渚文化村开发有限公司	全资子公司	杭州	房地产开发	人民币	30,000	房地产开发经营	30,000	-	100%	100%	是	-	-	-
7	杭州林庐房地产开发有限公司	全资子公司	杭州	房地产开发	人民币	170,000	房地产开发经营	170,000	-	100%	100%	是	-	-	-
8	苏州南都建屋有限公司	控股子公司	苏州	房地产开发	人民币	300,000	房地产开发经营	210,000	-	70%	70%	是	279,644	-	-
9	镇江润南置业有限公司	全资子公司	镇江	房地产开发	人民币	50,000	房地产开发经营	50,000	-	100%	100%	是	-	-	-
10	镇江润都置业有限公司	全资子公司	镇江	房地产开发	人民币	10,000	房地产开发经营	10,000	-	100%	100%	是	-	-	-
11	镇江润中置业有限公司	全资子公司	镇江	房地产开发	人民币	10,000	房地产开发经营	10,000	-	100%	100%	是	-	-	-
12	镇江润桥置业有限公司	全资子公司	镇江	房地产开发	人民币	10,000	房地产开发经营	10,000	-	100%	100%	是	-	-	-

万科企业股份有限公司  
财务报表附注  
(金额单位:人民币元)

(六) 企业合并及合并财务报表(续)

- 2 本集团无特殊目的主体或通过受托经营或承租等方式形成控制权的经营实体。
- 3 合并范围发生变更的说明

本集团本报告期内持有半数及半数以上表决权但未纳入合并范围的公司明细如下:

公司名称	持股比例	表决权比例
长春万科溪之谷房地产开发有限公司	50%	50%
上海安宏房地产投资有限公司	65%	50%
昆山万科富捷房地产开发有限公司	50%	50%
天津市迪万投资有限公司	40%	50%
杭州湘格投资管理有限公司	50%	50%

由于上述公司所持项目处于前期开发阶段,本集团与合作方约定相关重大财务和经营决策均需合作各方一致同意,故本集团将其作为合营公司进行核算。

本集团无持有半数及半数以下表决权比例但纳入合并范围的公司。

万科企业股份有限公司  
财务报表附注  
(金额单位:人民币元)

(六) 企业合并及合并财务报表(续)

4 本报告期新纳入合并范围的主体和本年不再纳入合并范围的主体

(1) 本报告期新纳入合并范围的子公司:

序号	名称	报告日净资产 (/净负债)	半年度净利润 (/净亏损)	新增 方式
1	贵阳万科房地产有限公司	99,100,502.13	(899,497.87)	新设
2	昆明万科房地产开发有限公司	20,027,346.29	27,346.29	新设
3	烟台万科房地产开发有限公司	28,658,047.44	(1,341,952.56)	新设
4	太原万科房地产有限公司	18,068,254.90	(1,931,745.10)	新设
5	北京和合华府置业有限公司	1,998,920.00	(1,080.00)	新设
6	廊坊万恒盛业房地产开发有限公司	135,528,571.24	(998,188.76)	新设
7	长春嘉湖房地产开发有限公司	9,853,149.74	(146,850.26)	新设
8	东莞市虎门万科房地产有限公司	9,965,590.02	(34,409.98)	新设
9	佛山市顺德区万科华财房地产开发有限公司	9,917,669.49	(82,330.51)	新设
10	佛山市顺德区万科城市花园房地产有限公司	10,001,083.79	1,083.79	新设
11	佛山市万科南城置业有限公司	1,001,000.48	1,000.48	新设
12	宁波万港房地产开发有限公司	603,795,614.44	45,614.44	新设
13	唐山万科房地产开发有限公司	198,396,997.53	(1,603,002.47)	新设
14	西安万科恺洲置业有限公司	899,267,764.05	(1,824,055.95)	新设
15	西安万科南部置业有限公司	99,713,487.89	(286,512.11)	新设
16	厦门市万科金色悦城房地产有限公司	4,601,091.55	(398,908.45)	新设
17	厦门市万科滨海置业有限公司	4,951,018.99	(48,981.01)	新设
18	吉林市万科滨江房地产开发有限公司	99,196,573.66	(803,426.34)	新设
19	东莞市长安万科房地产有限公司	9,966,181.85	(33,818.15)	新设
20	福州市万榕房地产开发有限公司	159,935,629.68	(64,370.32)	新设

万科企业股份有限公司  
财务报表附注  
(金额单位:人民币元)

(六) 企业合并及合并财务报表(续)

4 本报告期新纳入合并范围的主体和本年不再纳入合并范围的主体(续)

(1) 本报告期新纳入合并范围的子公司(续)

序号	名称	报告日净资产 /(净负债)	半年度净利润 /(净亏损)	新增 方式
21	贵阳万科金域蓝湾房地产有限公司	9,995,386.84	(4,613.16)	新设
22	南昌万科朝阳洲房地产有限公司	19,964,715.42	(35,284.58)	新设
23	南昌万科高新房地产有限公司	10,002,018.21	2,018.21	新设
24	上海浦汇置业有限公司	289,828,648.68	(171,351.32)	新设
25	上海重万置业有限公司	9,802,719.98	(197,280.02)	新设
26	沈阳万科东漫置业有限公司	382,273,851.74	-	新设
27	沈阳万科朗程置地有限公司	10,000,000.00	-	新设
28	天津万港投资有限公司	49,757,337.80	(242,662.20)	新设
29	武汉联投万科房地产有限公司	199,946,644.73	(53,355.27)	新设
30	武汉万科新里程房地产有限公司	9,975,762.77	(24,237.23)	新设
31	西安万科南唐置业有限公司	9,980,736.60	(19,263.40)	新设
32	中山市万科坦洲房地产开发有限公司	9,993,198.85	(6,801.15)	新设
33	杭州东尚置业有限公司	20,002,715.07	2,715.07	新设
34	杭州市余杭区安吉路良渚实验学校	4,950,870.52	(49,129.48)	新设
35	万科金融(香港)有限公司	6,979,200.00	-	新设
36	乔戈里投资有限公司	203,728.08	-	新设
37	永泰友信房地产开发有限公司	36,737,258.56	(586,817.06)	收购
38	贵阳万科劲嘉房地产有限公司	8,798,184.13	(201,815.87)	收购
39	昆明市新河民房地产北市区有限公司	322,935,699.19	(9,305,696.21)	收购
40	上海中房滨江房产有限公司	202,157,211.85	(7,423.64)	收购
41	深圳市广盛荣投资有限公司	50,009,476.41	9,476.41	收购
42	深圳市和诚鸿业投资发展有限公司	9,562,550.12	134,284.94	收购

万科企业股份有限公司  
财务报表附注  
(金额单位:人民币元)

(六) 企业合并及合并财务报表(续)

4 本报告期新纳入合并范围的主体和本年不再纳入合并范围的主体(续)

(1) 本报告期新纳入合并范围的子公司(续)

序号	名称	报告日净资产 /(净负债)	半年度净利润 /(净亏损)	新增 方式
43	天津生态城万宏置业有限公司	29,715,437.07	(218,720.88)	收购
44	大连万科魅力之城开发有限公司	321,879,421.96	13,012,246.21	收购
45	深圳市聚龙湾投资发展有限公司	3,525,870.80	1,091,825.84	收购
46	珠海市景宇绿化工程有限公司	4,588,125.05	-	收购
47	深圳市金晖房地产开发有限公司	29,998,456.51	(1,543.49)	收购
48	深圳市九州房地产开发有限公司	98,200,000.00	-	收购
49	深圳万联嘉投资发展有限公司	991,229.68	2,473.68	收购
50	城捷有限公司	872.40	-	收购
51	丰毅有限公司	872.40	-	收购
52	利康有限公司	872.40	-	收购
53	东莞市中万房地产开发有限公司	730,187.65	(211,487.99)	收购

上述通过收购新增的子公司的主要资产为拟开发产品及在建开发产品。本集团收购上述公司的实质目的是为了购买其所拥有的拟开发产品及在建开发产品。

(2) 本报告期不再纳入合并范围的子公司

名称	不再纳入合并范 围的原因	处置日净资产/(净 负债)	年初至处置日净 利润/(净亏损)
上海万科中实房地产有限公司	注销	653,070,587.17	(244,218.79)
深圳万科北城投资咨询有限公司	注销	2,332,599.71	(2,519.63)
厦门新鹭东方商贸有限公司	出售	135,055,018.45	-
长春万科京诚房地产开发有限公司	出售51%股权	7,577,176.57	(2,411,019.93)
长春万科溪之谷房地产开发有限公司	出售50%股权	6,930,772.40	(1,062,362.10)
广州银业君瑞房地产开发有限公司	出售85%股权	(6,772,618.78)	(2,808,264.54)



万科企业股份有限公司  
财务报表附注  
(金额单位:人民币元)

(六) 企业合并及合并财务报表(续)

- 5 本集团本报告期未发生同一控制下企业合并(2009年:无)。
- 6 本集团本报告期未发生非同一控制下企业合并,亦未有商誉产生(2009年:无)。
- 7 本报告期出售丧失控制权的股权而减少子公司

名称	出售日	损益确认方法
厦门新鹭东方商贸有限公司	2010年1月1日	处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额,在本集团合并财务报表中确认为当期投资收益
长春万科溪之谷房地产开发有限公司	2010年5月20日	处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额,在本集团合并财务报表中确认为当期投资收益
长春万科京诚房地产开发有限公司	2010年6月30日	处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额,在本集团合并财务报表中确认为当期投资收益
广州银业君瑞房地产开发有限公司	2010年5月31日	处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额,在本集团合并财务报表中确认为当期投资收益

本集团失去对子公司的控制时确认出售的账务处理。

- 8 本集团本报告期未发生反向购买(2009年:无)。
- 9 本集团本报告期未发生吸收合并(2009年:无)。
- 10 境外经营实体主要报表项目的折算汇率

于2010年06月30日,合并财务报表中包含的香港子公司的财务报表均已折算为人民币列示,折算汇率为中国人民银行2010年06月30日公布的港币及美元对人民币的汇率,具体为1港币=人民币0.8724元(2009年:0.8805元),及1美元=人民币6.7909元(2009年:6.8282元)。

万科企业股份有限公司  
财务报表附注  
(金额单位:人民币元)

(七) 合并财务报表项目附注

1 货币资金

项目	2010年06月30日			2009年12月31日				
	原币	折算汇率	折合人民币	原币	折算汇率	折合人民币		
现金	人民币	1,855,293.45	1.0000	1,855,293.45	人民币	1,408,412.68	1.0000	1,408,412.68
	美元	758.49	6.7909	5,150.83	美元	758.49	6.8282	5,179.12
	港币	3,122.04	0.8724	2,723.67	港币	58,616.54	0.8805	51,611.86
	日元	-	-	-	日元	1,750.00	0.0738	129.15
<b>小计</b>			<b>1,863,167.95</b>			<b>1,465,332.81</b>		
银行存款	人民币	17,591,641,441.67	1.0000	17,591,641,441.67	人民币	22,181,539,953.89	1.0000	22,181,539,953.89
	美元	220,435,132.79	6.7909	1,496,952,943.28	美元	118,093,070.22	6.8282	806,363,102.09
	港币	18,420,457.62	0.8724	16,070,007.22	港币	9,194,901.41	0.8805	8,096,110.69
<b>小计</b>			<b>19,104,664,392.17</b>			<b>22,995,999,166.67</b>		
其他货币资金	人民币	4,787,173.35	1.0000	4,787,173.35	人民币	4,459,331.32	1.0000	4,459,331.32
<b>合计</b>			<b>19,111,314,733.47</b>			<b>23,001,923,830.80</b>		

其他货币资金为物业项目维护基金(见附注(七)28其他非流动负债)。银行存款中含有受限使用资金为人民币1,111,931,417.45。存放境外货币资金:香港公司境外账户银行存款美元90,742,139.21元,港币5,685,849.75元,共计折合人民币621,181,128.33元。

2 应收账款

(1) 应收账款按种类披露:

	2010年06月30日				2009年12月31日			
	金额 人民币	比例 (%)	坏账准备 人民币	比例 (%)	金额 人民币	比例 (%)	坏账准备 人民币	比例 (%)
单项金额重大	139,234,228.05	40.32	1,392,342.28	1.00	193,416,199.05	26.65	-	-
单项金额不重大但按信用 风险特征组合后该组合 的风险较大的应收账款	-	-	-	-	-	-	-	-
其他不重大应收款项	206,100,819.83	59.68	7,656,179.85	3.71	532,283,116.89	73.35	12,507,409.80	2.35
<b>合计</b>	<b>345,335,047.88</b>	<b>100.00</b>	<b>9,048,522.13</b>		<b>725,699,315.94</b>	<b>100.00</b>	<b>12,507,409.80</b>	

以上应收账款主要为待收取的购房款。

单项金额重大的款项为单项金额在人民币1,000万元以上(含人民币1,000万元)的应收账款。

万科企业股份有限公司  
财务报表附注  
(金额单位:人民币元)

(七) 合并财务报表项目附注(续)

2 应收账款(续)

(2) 期末单项金额重大或虽不重大但单独进行减值测试的应收账款坏账准备计提:

2010年06月30日				
应收账款内容	账面余额	坏账金额	计提比例	理由
单项金额重大	139,234,228.05	1,392,342.28	1.00%	按可收回性计提坏帐准备
单项金额不重大但单独进行减值测试的应收账款	206,100,819.83	7,656,179.85	3.71%	待收取房款和物业服务费,根据每项可收回性单独计提坏账准备
<b>合计</b>	<b>345,335,047.88</b>	<b>9,048,522.13</b>		

2009年12月31日				
应收账款内容	账面余额	坏账金额	计提比例	理由
单项金额重大	193,416,199.05	-	-	-
单项金额不重大但单独进行减值测试的应收账款	532,283,116.89	12,507,409.80	2.35%	待收取房款和物业服务费,根据每项可收回性单独计提坏账准备
<b>合计</b>	<b>725,699,315.94</b>	<b>12,507,409.80</b>		

本集团无单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收账款(2009年:无)。

- (3) 本集团无本报告期前已全额计提坏账准备,或计提坏账准备的比例较大,但在本报告期又全额收回或转回的应收账款(2009年:无)。
- (4) 本集团本报告期末有通过重组等其他方式收回的应收账款(2009年:无)。
- (5) 本集团本报告期内无实际核销的应收账款(2009年:人民币108,290.13元)。
- (6) 本集团无对持有本公司5%(含5%)以上表决权股份的股东的应收款项(2009年:无)

万科企业股份有限公司  
财务报表附注  
(金额单位:人民币元)

(七) 合并财务报表项目附注(续)

2 应收账款(续)

(7) 应收账款金额前五名单位情况

2010年06月30日				
单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应收账款 总额的比例
上海虹桥综合交通枢纽华漕镇指挥部	非关联方	110,494,435.05	1年以内	32.00%
自然人	非关联方	16,600,000.00	1年以内	4.81%
上海中实进出口贸易有限公司	非关联方	12,139,793.00	1年以内	3.51%
广东棕榈园林股份有限公司	非关联方	7,932,400.00	1年以内	2.30%
上海知音琴行有限公司	非关联方	6,600,000.00	1年以内	1.91%
<b>合计</b>		<b>153,766,628.05</b>		<b>44.53%</b>

本集团2009年应收账款前五名总额为人民币201,766,199.05元, 占应收账款总额比例: 27.80%。

(8) 按照应收账款的账龄分类列示如下:

账龄	2010年06月30日				2009年12月31日			
	金额 人民币	比例 (%)	坏账准备 人民币	比例 (%)	金额 人民币	比例 (%)	坏账准备 人民币	比例 (%)
1年以内	308,988,898.16	89.47	3,913,604.86	1.27	699,178,974.63	96.35	7,512,436.71	1.07
1-2年	21,431,483.35	6.21	1,072,057.57	5.00	14,002,736.97	1.93	800,875.50	5.72
2-3年	5,599,905.57	1.62	295,480.23	5.28	2,254,098.36	0.31	132,920.21	5.90
3年以上	9,314,760.80	2.70	3,767,379.47	40.45	10,263,505.98	1.41	4,061,177.38	39.57
<b>合计</b>	<b>345,335,047.88</b>	<b>100.00</b>	<b>9,048,522.13</b>		<b>725,699,315.94</b>	<b>100.00</b>	<b>12,507,409.80</b>	

账龄自应收账款确认日起开始计算。

本集团本报告期无终止确认的应收款项情况(2009年:无)。

本集团无以应收款项为标的进行证券化的交易(2009年:无)。

万科企业股份有限公司  
财务报表附注  
(金额单位:人民币元)

(七) 合并财务报表项目附注(续)

3 预付款项

(1) 预付款项账龄分析如下:

账龄	2010年06月30日		2009年12月31日	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1年以内	8,226,328,949.96	84.28	7,556,616,096.24	86.50
1-2年	1,026,596,464.82	10.52	729,620,889.47	8.35
2-3年	247,098,542.26	2.53	203,234,558.24	2.33
3年以上	260,429,293.11	2.67	246,847,956.78	2.82
<b>合计</b>	<b>9,760,453,250.15</b>	<b>100.00</b>	<b>8,736,319,500.73</b>	<b>100.00</b>

账龄自预付款项确认日起开始计算。

预付款项主要包括预付地价款、土地保证金、工程款及设计费等。账龄超过一年的预付款项, 主要因土地未交付。

(2) 预付款项前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	2010年06月30日			未结算原因	比例 (%)
		金额	时间			
东莞市土地交易中心	非关联方	532,120,000.00	一年以内		该款为首期土地款, 土地尚未交付	5.45
深圳华特尔集团有限公司	非关联方	470,976,440.00	一年以内		该款为首期土地款, 土地尚未交付	4.82
成都市国土资源局	非关联方	330,000,000.00	一年以内		该款项为首期土地款, 土地尚未交付	3.38
深圳市嘉禾建安投资发展有限公司	非关联方	310,453,500.00	一年以内		该款项为首期土地款, 土地尚未交付	3.18
深圳市金晖企业(集团)有限公司	非关联方	306,000,000.00	一年以内		出让方拆迁工作未完成	3.14
<b>合计</b>		<b>1,949,549,940.00</b>				<b>19.97</b>

本集团2009年预付款项前五名总额为人民币2,679,403,299.42元, 占预付款项总额比例: 30.67%。

本集团本年末3年以上的预付款项余额人民币2.60亿元, 其中本集团预付天津张贵庄项目土地价款人民币1.75亿元, 经过本集团积极与当地市政公司沟通拆迁、补偿及相关配套设施完善等问题, 土地过户正在进行中。本集团无对持有本公司5%(含5%)以上表决权股份的股东的预付款项(2009年: 无)。

万科企业股份有限公司  
财务报表附注  
(金额单位:人民币元)

(七) 合并财务报表项目附注(续)

4 其他应收款

(1) 其他应收款按种类披露:

	2010年06月30日				2009年12月31日			
	金额	比例 (%)	坏账准备	比例 (%)	金额	比例 (%)	坏账准备	比例 (%)
单项金额重大的 其他应收款	10,952,858,578.19	91.33	14,087,615.92	0.13	6,955,538,105.26	87.63	26,322,168.44	0.38
单项金额不重大 但按信用风险 特征组合后该 组合的风险较 大的其他应收款	90,444,087.51	0.75	90,444,087.51	100.00	82,636,278.47	1.04	82,636,278.47	100.00
其他不重大其他 应收款	949,289,732.55	7.92	65,816,045.79	6.93	899,427,205.11	11.33	42,833,706.52	4.76
<b>合计</b>	<b>11,992,592,398.25</b>	<b>100.00</b>	<b>170,347,749.22</b>		<b>7,937,601,588.84</b>	<b>100.00</b>	<b>151,792,153.43</b>	

单项金额重大的款项为单项金额在人民币3,000万元以上(含人民币3,000万元)的其他应收款,主要为合营公司项目开发所需垫付的资金、合作公司往来及土地出让保证金。

单项金额不重大但按信用风险特征组合后风险较大的款项主要为单项金额小于人民币3,000万元,但因实行酬金制的物业服务中心发生的其他应收款的信用风险较大,本集团将其认定为按信用风险特征组合后风险较大的其他应收款。

(2) 按照其他应收款的账龄分类列示如下:

账龄	2010年06月30日				2009年12月31日			
	金额 人民币	比例 (%)	坏账准备 人民币	比例 (%)	金额 人民币	比例 (%)	坏账准备 人民币	比例 (%)
1年以内	10,226,417,385.00	85.26	48,810,134.00	0.48	6,816,966,515.99	85.88	40,252,810.84	0.59
1-2年	1,403,781,535.35	11.70	47,789,951.90	3.40	462,775,219.26	5.83	38,700,026.83	8.36
2-3年	196,115,019.34	1.64	5,302,653.68	2.70	460,258,451.15	5.80	5,870,306.46	1.28
3年以上	166,278,458.56	1.40	68,445,009.64	41.16	197,601,402.44	2.49	66,969,009.30	33.89
<b>合计</b>	<b>11,992,592,398.25</b>	<b>100.00</b>	<b>170,347,749.22</b>		<b>7,937,601,588.84</b>	<b>100.00</b>	<b>151,792,153.43</b>	

万科企业股份有限公司  
财务报表附注  
(金额单位:人民币元)

(七) 合并财务报表项目附注(续)

4 其他应收款(续)

(3) 期末单项金额重大或虽不重大但单独进行减值测试的其他应收款坏账准备计提:

其他应收款内容	2010年06月30日			理由
	账面余额	坏账金额	计提比例	
单项金额重大的其他应收款	10,952,858,578.19	14,087,615.92	0.13%	按持股比例投入合营公司的项目开发款,根据每项可收回性单独计提坏账准备
单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的其他应收款	90,444,087.51	90,444,087.51	100.00%	实行酬金制的物业服务中心往来款,可收回性较小,全额计提坏账准备
单项金额不重大但单独进行减值测试的其他应收款	949,289,732.55	65,816,045.79	6.93%	金额不重大的其他应收款,根据每项可收回性单独计提坏账准备
<b>合计</b>	<b>11,992,592,398.25</b>	<b>170,347,749.22</b>		

其他应收款内容	2009年12月31日			理由
	账面余额	坏账金额	计提比例	
单项金额重大的其他应收款	6,955,538,105.26	26,322,168.44	0.38%	按持股比例投入合营公司的项目开发款,根据每项可收回性单独计提坏账准备
单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的其他应收款	82,636,278.47	82,636,278.47	100.00%	实行酬金制的物业服务中心往来款,可收回性较小,全额计提坏账准备
单项金额不重大但单独进行减值测试的其他应收款	899,427,205.11	42,833,706.52	4.76%	金额不重大的其他应收款,根据每项可收回性单独计提坏账准备
<b>合计</b>	<b>7,937,601,588.84</b>	<b>151,792,153.43</b>		

单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的其他应收款的账龄分析:

账龄	2010年06月30日			2009年12月31日		
	金额	比例 (%)	坏账准备人民币	金额	比例 (%)	坏账准备
1年以内	7,807,809.04	8.63	7,807,809.04	9,320,823.81	11.28	9,320,823.81
1-2年	9,320,823.81	10.31	9,320,823.81	12,832,118.16	15.53	12,832,118.16
2-3年	12,832,118.16	14.19	12,832,118.16	8,178,764.13	9.90	8,178,764.13
3-4年	8,178,764.13	9.04	8,178,764.13	17,556,832.23	21.25	17,556,832.23
4-5年	17,556,832.23	19.41	17,556,832.23	7,482,250.10	9.05	7,482,250.10
5年以上	34,747,740.14	38.42	34,747,740.14	27,265,490.04	32.99	27,265,490.04
<b>合计</b>	<b>90,444,087.51</b>	<b>100.00</b>	<b>90,444,087.51</b>	<b>82,636,278.47</b>	<b>100.00</b>	<b>82,636,278.47</b>

万科企业股份有限公司  
财务报表附注  
(金额单位:人民币元)

(七) 合并财务报表项目附注(续)

4 其他应收款(续)

- (4) 本集团未有本报告期前已全额计提坏账准备或计提坏账准备的比例较大,但在本期又全额收回或转回的其他应收款(2009年:无)
- (5) 本集团本报告期实际核销的其他应收款金额为人民币1,148,834.01元,核销原因为往来款项长期无法收回(2009年:人民币6,330,133.36元)。
- (6) 本集团本期末无对持有本公司5%(含5%)以上表决权股份的股东的其他应收款项(2009年:无)。
- (7) 金额较大的其他应收款主要为合营及联营公司往来款、与合作方往来款、一年内发生的代垫款及保证金。
- (8) 其他应收款前五名单位的情况:

2010年06月30日				
单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应收款总额的比例(%)
北京中粮万科房地产开发有限公司	合营	2,906,617,648.69	1年以内	24.24%
上海静园房地产开发有限公司	联营	779,621,552.79	1年以内	6.50%
深圳市名爵投资发展有限公司	联营	644,672,120.00	2年以内	5.38%
宁波市镇海区财政局	非关联方	400,000,000.00	1年以内	3.34%
北京田家园新城房地产开发有限公司	非关联方	397,261,832.00	1年以内	3.31%
<b>合计</b>		<b>5,128,173,153.48</b>		<b>42.77%</b>

本集团2009年其他应收款前五名总额为人民币4,541,181,978.60元,占其他应收款总额比例:57.21%。



万科企业股份有限公司  
财务报表附注  
(金额单位:人民币元)

(七) 合并财务报表项目附注(续)

4 其他应收款(续)

(9) 应收关联方款项

单位名称	2010年06月30日		占其他应收款总额的 比例(%)
	与本公司 关系	金额	
北京中粮万科房地产开发有限公司	合营公司	2,906,617,648.69	24.24
上海静园房地产开发有限公司	联营公司	779,621,552.79	6.50
深圳市名爵投资发展有限公司	联营公司	644,672,120.00	5.38
长春万科京诚房地产开发有限公司	联营公司	280,915,769.52	2.34
佛山市顺德区中航万科房地产有限公司	联营公司	248,305,224.32	2.07
长沙市领域房地产开发有限公司	合营公司	243,881,697.98	2.03
广州银业君瑞房地产开发有限公司	联营公司	203,642,197.80	1.70
长春万科溪之谷房地产开发有限公司	合营公司	193,925,000.00	1.62
合肥一航万科地产有限公司	联营公司	161,637,852.01	1.35
上海加来房地产开发有限公司	合营公司	127,765,446.94	1.07
东莞市万科置地有限公司	合营公司	66,859,534.45	0.56
苏州中航万科长风置业有限公司	联营公司	49,972,958.59	0.42
长沙东方城房地产开发有限公司	联营公司	12,495,994.40	0.10
廊坊旷世基业房地产开发有限公司	联营公司	454,545.52	0.00
昆山万科富捷房地产有限公司	合营公司	15,643.00	0.00
长沙市领域投资有限公司	合营公司	3,318.00	0.00
<b>合计</b>		<b>5,920,786,504.01</b>	<b>49.37</b>

(10) 本集团本年未发生终止确认的其他应收款项的情况(2009年:无)。

(11) 本集团本报告期未发生以其他应收款为标的进行证券化的交易(2009年:无)。

万科企业股份有限公司  
财务报表附注  
(金额单位:人民币元)

(七) 合并财务报表项目附注(续)

5 存货

(1) 存货分类

项目	2010年06月30日			2009年12月31日		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
已完工开发产品	5,309,893,750.35	7,591,236.80	5,302,302,513.55	5,319,985,590.29	8,013,321.09	5,311,972,269.20
在建开发产品	55,413,417,999.11	113,448,334.63	55,299,969,664.48	41,703,082,635.83	248,922,000.00	41,454,160,635.83
拟开发产品	51,122,607,482.22	254,838,865.37	50,867,768,616.84	43,626,908,554.11	367,745,200.00	43,259,163,354.11
原材料	61,175,948.63	-	61,175,948.64	59,998,046.38	-	59,998,046.38
<b>合计</b>	<b>111,907,095,180.31</b>	<b>375,878,436.80</b>	<b>111,531,216,743.51</b>	<b>90,709,974,826.61</b>	<b>624,680,521.09</b>	<b>90,085,294,305.52</b>

本年计入存货成本的资本化借款费用为人民币801,337,555.15元(2009年:人民币1,310,782.935.70元)。本集团本报告期用于确定借款利息资本化金额的资本化率为6.6%(2009年:6.7%)。

于2010年06月30日,上述存货中用于长期借款、一年内到期的长期借款及短期借款抵押的存货价值为人民币39亿元(2009年12月31日:人民币35亿元)。

(2) 存货跌价准备

项目	期初账面余额	本期计提额	本期减少		期末账面余额
			转回	转销	
福州金域榕郡	152,167,200.00	-	-	-	152,167,200.00
南京金域蓝湾	166,880,000.00	-	166,880,000.00	-	-
成都海悦江城	81,500,000.00	-	81,500,000.00	-	-
成都金色领域	216,120,000.00	-	-	-	216,120,000.00
其他项目	8,013,321.09	-	-	422,084.29	7,591,236.80
<b>合计</b>	<b>624,680,521.09</b>	<b>-</b>	<b>248,380,000.00</b>	<b>422,084.29</b>	<b>375,878,436.80</b>

(3) 存货跌价准备情况

项目	计提存货跌价准备的依据	本期转回跌价准备的原因	本期转回金额占该项存货期末余额的比例
南京金域蓝湾	-	可变现价值回升	7.01%
成都海悦江城	-	可变现价值回升	11.28%
其他	可变现价值低于账面价值	-	-

万科企业股份有限公司  
财务报表附注  
(金额单位:人民币元)

(七) 合并财务报表项目附注(续)

5 存货(续)

(4) 存货明细表:

i 已完工开发产品

项目名称	最近一期的竣工时间	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	跌价准备
深圳第五园	2009年12月	59,268,804.28	-	13,280,641.44	45,988,162.84	-
深圳金域东郡	2009年8月	28,822,788.16	-	10,195.16	28,812,593.00	-
深圳万科城	2008年12月	131,135,263.19	-	29,285,088.16	101,850,175.03	-
深圳东海岸	2010年1月	216,548,874.83	28,782,444.46	131,894,213.70	113,437,105.59	-
深圳东方尊峪	2008年1月	189,799,517.37	-	126,713,646.99	63,085,870.38	-
深圳天琴湾	2008年8月	157,635,207.45	-	68,372,456.41	89,262,751.04	-
深圳富春东方大厦	2007年12月	38,205,787.05	-	12,635,429.93	25,570,357.12	-
深圳东方沁园	2009年11月	36,737,439.25	-	490,307.17	36,247,132.08	-
深圳千林山居	2010年6月	89,901,778.61	157,359,062.00	153,060,932.69	94,199,907.92	-
深圳金域华府	2010年2月	-	975,461,590.48	932,514,267.88	42,947,322.60	-
广州金色康苑	2009年8月	163,501,137.73	2,000,000.00	1,376,710.07	164,124,427.66	-
广州金域蓝湾	2010年4月	234,039,237.67	224,012,206.18	267,802,278.24	190,249,165.61	-
广州万科云山	2009年12月	24,315,273.76	-	6,894,662.37	17,420,611.39	-
广州新里程	2009年12月	129,142,732.33	-	53,672,111.36	75,470,620.97	-
广州天景家园	2009年10月	12,229,280.00	-	-	12,229,280.00	-
东莞虹溪诺雅	2010年1月	-	280,635,063.87	257,339,557.12	23,295,506.75	-
东莞双城水岸	2010年6月	95,305,144.00	329,635,542.72	273,744,231.39	151,196,455.33	-
佛山万科城	2010年6月	63,087,133.66	109,518,689.74	118,532,304.47	54,073,518.93	-
厦门金域蓝湾	2009年12月	64,344,106.20	-	14,055,788.72	50,288,317.48	-
海口浪琴湾	2009年3月	273,635,776.75	-	145,323,420.46	128,312,356.29	-
上海金色城市	2010年6月	91,963,033.65	475,350,064.56	501,290,696.54	66,022,401.67	-
上海四季花城	2010年1月	59,458,590.33	235,896,094.14	240,904,089.68	54,450,594.79	-
上海华漕213#	2009年8月	11,963,949.40	-	-	11,963,949.40	-
上海金色雅筑	2008年12月	24,185,484.43	-	188,078.35	23,997,406.08	-

万科企业股份有限公司  
财务报表附注  
(金额单位:人民币元)

(七) 合并财务报表项目附注(续)

5 存货(续)

(4) 存货明细表:(续)

i 已完工开发产品(续)

项目名称	最近一期的竣工时间	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	跌价准备
上海城花新园	2010年6月	-	401,702,394.44	310,157,165.92	91,545,228.52	-
上海琥珀郡园	2010年1月	-	528,084,070.26	511,726,455.68	16,357,614.58	-
杭州钱江湾花园	2006年5月	33,971,500.00	-	7,870,026.67	26,101,473.33	-
杭州良渚文化村	2010年6月	516,722,272.80	444,750,555.07	330,604,594.62	630,868,233.25	-
杭州逸天广场	2007年12月	48,746,138.59	-	1,528,634.36	47,217,504.23	-
无锡东郡	2009年8月	78,470,349.11	-	10,706,000.54	67,764,348.57	-
无锡魅力之城	2009年11月	238,013,174.89	-	72,387,254.17	165,625,920.72	-
苏州玲珑湾花园	2010年6月	75,355,926.38	286,064,554.26	290,358,086.14	71,062,394.50	-
宁波金色水岸	2010年1月	23,879,474.67	693,552,873.94	663,198,117.48	54,234,231.13	-
南京光明城市	2008年6月	13,967,544.79	-	1,296,042.44	12,671,502.35	-
南京金域缙香	2009年12月	19,414,344.36	4,105,840.91	4,796,288.69	18,723,896.58	-
镇江魅力之城	2010年3月	81,059,077.41	11,877,306.16	25,277,168.11	67,659,215.46	-
北京红狮家园	2010年6月	-	698,933,710.67	569,231,455.41	129,702,255.26	-
北京假日风景	2010年5月	58,571,039.35	257,675,268.20	240,850,232.31	75,396,075.24	-
天津东丽湖	2009年9月	41,160,282.55	-	13,782,750.54	27,377,532.01	-
天津金域蓝湾	2009年12月	162,945,898.02	-	115,413,453.31	47,532,444.71	-
沈阳金域蓝湾	2009年11月	166,530,773.84	-	156,264,808.50	10,265,965.34	-
沈阳兰乔圣菲	2009年12月	181,561,646.04	-	83,707,170.77	97,854,475.27	-
沈阳魅力之城	2009年12月	193,780,295.75	-	68,375,966.21	125,404,329.54	-
鞍山万科城	2010年6月	7,929,698.18	78,802,884.73	50,727,136.30	36,005,446.61	-
大连溪之谷	2009年10月	87,389,792.98	-	50,768,908.97	36,620,884.01	-
大连魅力之城	2010年4月	-	221,254,137.72	176,925,347.98	44,328,789.74	-
青岛魅力之城	2009年7月	31,945,079.93	-	6,938,359.76	25,006,720.17	-
青岛金色城品	2009年12月	12,985,205.40	2,605,924.08	1,160,645.20	14,430,484.28	-
成都城市花园	2006年12月	30,058,116.90	-	2,762,228.21	27,295,888.69	-
成都双水岸	2010年6月	30,149,647.10	96,405,005.00	101,795,195.07	24,759,457.03	-
成都魅力之城	2009年8月	33,418,925.38	-	12,721,197.19	20,697,728.19	-
成都金城西岭	2010年5月	79,794,163.44	214,156,915.38	187,139,431.17	106,811,647.65	-
成都金域蓝湾	2009年3月	26,129,107.92	-	3,376,568.86	22,752,539.06	-
武汉金色家园	2010年2月	7,728,702.35	411,614,539.16	398,726,439.06	20,616,802.45	-
重庆友诚·生态名苑	2010年6月	12,508,388.01	219,271,036.34	61,758,160.01	170,021,264.34	-
其他		830,572,684.05	3,020,284,430.01	2,538,171,646.47	1,312,685,467.59	7,591,236.80
<b>*合计:</b>		<b>5,319,985,590.29</b>	<b>10,409,792,204.48</b>	<b>10,419,884,044.42</b>	<b>5,309,893,750.35</b>	<b>7,591,236.80</b>

万科企业股份有限公司  
财务报表附注  
(金额单位:人民币元)

(七) 合并财务报表项目附注(续)

5 存货(续)

(4) 存货明细表:(续)

ii 在建开发产品

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	期初余额	期末余额	跌价准备
深圳第五园	2008年4月	2010年10月	2,427,730,000.00	866,064,746.19	1,037,647,361.73	-
深圳金城东郡	2008年1月	2011年5月	1,290,000,000.00	598,075,762.83	587,398,130.96	-
深圳千林山居	2009年10月	2011年4月	1,605,000,000.00	475,873,201.55	449,151,459.96	-
深圳九州项目	2007年7月	2011年12月	3,250,000,000.00	382,835,289.60	392,043,261.81	-
深圳金城华府	2007年8月	2010年12月	1,840,000,000.00	1,207,199,430.40	473,316,438.75	-
深圳天琴湾	2007年1月	2011年6月	1,711,737,648.58	1,186,122,777.23	567,321,872.80	-
深圳金色半山	2009年10月	2011年5月	860,000,000.00	377,855,634.36	367,765,632.17	-
深圳东方沁园	2009年11月	2010年10月	578,000,000.00	254,645,187.27	303,795,458.92	-
深圳机场项目	2010年3月	2011年10月	1,250,000,000.00	-	380,661,372.44	-
惠州金城华庭	2008年1月	2010年7月	1,580,000,000.00	307,960,234.26	650,295,776.45	-
广州金城蓝湾	2007年4月	2010年9月	2,569,022,336.39	1,646,861,829.17	1,544,331,962.87	-
广州金色城品	2008年12月	2010年8月	560,533,652.12	377,729,738.40	386,948,266.58	-
广州金城江湾	2008年8月	2011年2月	725,290,000.00	471,325,845.96	474,937,402.62	-
广州万科云山	2008年12月	2010年11月	246,862,166.34	98,697,862.08	216,137,724.27	-
广州同福西项目	2008年9月	2012年3月	1,379,783,808.00	806,383,102.51	797,247,540.00	-
广州金城华府	2008年9月	2010年12月	828,938,006.70	557,879,112.72	645,898,383.94	-
广州柏悦湾	2007年11月	2010年11月	1,043,983,476.48	710,864,267.88	824,687,837.69	-
广州天河御品	2009年11月	2010年12月	1,048,529,242.79	533,474,858.06	834,577,859.60	-
广州南沙项目	2010年3月	2011年10月	1,356,104,193.22	-	307,433,191.24	-
广州金沙洲	2010年1月	2011年11月	325,134,778.73	-	158,178,876.65	-
佛山金色家园	2007年6月	2010年12月	22,925,520.17	15,438,713.28	18,789,806.65	-
佛山金城华庭	2008年1月	2010年7月	848,054,005.69	544,672,074.67	599,848,086.32	-
佛山金御华府	2008年3月	2011年6月	168,930,968.30	125,031,959.15	137,888,639.21	-
佛山兰乔圣菲	2009年2月	2012年7月	334,374,630.02	258,197,718.09	172,002,074.31	-
佛山万科城	2009年4月	2012年6月	264,262,731.79	251,428,611.86	166,581,149.71	-
佛山新城湾畔	2008年1月	2010年7月	196,901,088.81	157,965,407.06	59,771,644.58	-
佛山缤纷四季花园	2010年1月	2011年8月	670,708,459.35	-	242,543,937.32	-
佛山金城蓝湾	2010年3月	2011年2月	3,175,254,100.00	-	1,509,213,334.36	-
佛山沁园	2010年4月	2011年12月	350,122,828.88	-	318,219,258.03	-
中山城市风景	2009年9月	2010年12月	536,820,664.95	216,928,866.45	171,209,857.93	-
中山朗润园	2010年5月	2012年12月	1,087,824,933.31	-	367,037,914.24	-
东莞金城蓝湾	2008年3月	2010年8月	534,584,315.40	235,803,191.87	311,122,628.16	-
东莞虹溪诺雅	2008年8月	2010年9月	1,041,907,804.04	582,297,699.37	494,619,298.72	-
东莞万科城	2009年8月	2010年12月	770,289,692.90	253,402,625.73	358,501,695.00	-
东莞金城华府	2009年5月	2010年12月	1,112,496,083.22	806,367,576.83	731,967,666.77	-
东莞麓湖花园	2010年6月	2011年5月	291,831,117.96	-	52,959,890.61	-
东莞双城水岸	2008年1月	2010年12月	1,020,000,000.00	231,271,648.35	18,607,025.77	-
长沙城市花园	2009年6月	2011年6月	220,052,647.65	43,336,001.83	77,177,225.99	-
长沙万科城	2010年1月	2012年5月	447,707,740.18	-	103,817,372.02	-

万科企业股份有限公司  
财务报表附注  
(金额单位:人民币元)

(七) 合并财务报表项目附注(续)

5 存货(续)

(4) 存货明细表:(续)

ii 在建开发产品

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	期初余额	期末余额	跌价准备
厦门湖心岛	2010年1月	2012年12月	7,397,186,440.98	-	1,898,477,329.36	-
厦门金城华府	2010年6月	2012年12月	2,766,719,178.05	-	525,921,345.00	-
厦门金色悦城	2010年1月	2012年12月	1,178,461,399.04	-	246,469,784.51	-
福州金城榕郡	2008年3月	2010年12月	2,844,602,429.18	578,051,368.13	1,831,282,194.86	113,448,334.63
福州金城华府	2010年5月	2011年12月	322,913,928.18	-	147,592,621.51	-
三亚森林湖	2010年4月	2011年4月	230,815,500.00	-	31,726,203.52	-
上海金色城市	2008年4月	2010年12月	1,294,353,546.36	901,879,407.20	505,802,848.21	-
上海花园小城	2008年11月	2011年3月	270,406,098.74	156,399,876.96	165,365,681.10	-
上海城花新园	2009年6月	2011年6月	411,294,100.00	285,416,067.87	35,753,860.67	-
上海吴中路项目	2009年4月	2010年9月	718,582,845.86	526,529,742.12	608,760,395.90	-
上海新都名园	2009年3月	2010年12月	350,000,000.00	94,896,634.90	104,005,389.67	-
上海济阳路项目	2009年8月	2010年12月	218,130,498.23	133,602,539.37	154,479,987.96	-
上海赵巷晶园	2009年8月	2010年10月	480,625,649.09	346,833,246.55	428,330,721.84	-
上海七街坊	2009年7月	2010年9月	771,812,181.02	551,870,815.00	682,751,159.96	-
上海蓝山小城	2009年7月	2010年12月	915,573,689.15	231,249,864.59	333,769,159.52	-
上海罗店项目	2010年4月	2011年9月	1,427,431,921.52	-	515,794,186.65	-
苏州玲珑湾花园	2008年3月	2010年12月	707,560,616.00	453,283,185.28	466,793,346.81	-
苏州金色家园	2007年4月	2010年9月	508,034,416.02	341,423,774.39	280,732,963.19	-
苏州本岸	2008年1月	2010年12月	707,390,177.04	258,968,627.68	371,724,206.22	-
苏州金城缙香	2008年4月	2011年10月	654,300,555.63	121,049,147.03	525,000,134.21	-
无锡魅力之城	2008年7月	2010年12月	1,980,958,617.75	364,078,819.35	593,848,780.97	-
无锡金城蓝湾	2008年8月	2010年12月	1,189,961,990.65	734,435,080.02	687,584,236.38	-
无锡金城缙香	2008年1月	2010年12月	1,790,655,071.85	912,829,159.18	964,788,733.74	-
昆山高尔夫	2009年8月	2011年11月	20,788,642.16	3,085,620.88	17,721,752.46	-
杭州金色家园	2008年9月	2011年9月	847,763,870.98	279,101,685.01	323,945,030.67	-
杭州良渚文化村	2008年7月	2010年12月	1,059,973,032.98	304,448,414.69	837,754,461.99	-
杭州西溪蝶园	2009年10月	2011年9月	3,281,127,322.16	1,129,534,635.21	1,165,158,443.28	-
杭州泉水湾	2008年11月	2010年12月	1,184,411,709.15	754,891,361.55	339,966,568.11	-
宁波金色水岸	2007年12月	2010年12月	1,302,563,984.09	875,988,494.11	239,397,519.72	-
南京金色里程	2008年5月	2011年6月	698,187,640.62	454,238,111.84	417,188,691.68	-
南京金城蓝湾	2008年3月	2010年12月	1,656,543,747.69	638,206,207.03	1,003,368,115.76	-
南昌青山湖	2008年5月	2010年12月	934,000,000.00	54,288,042.98	403,416,439.45	-
南昌四季花城	2009年3月	2010年12月	58,000,000.00	31,043,970.59	44,741,569.14	-
南昌润园	2010年5月	2010年12月	250,000,000.00	-	72,246,728.36	-

万科企业股份有限公司  
财务报表附注  
(金额单位:人民币元)

(七) 合并财务报表项目附注(续)

5 存货(续)

(4) 存货明细表:(续)

ii 在建开发产品(续)

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	期初余额	期末余额	跌价准备
镇江润园	2009年6月	2010年9月	424,627,387.49	115,459,503.43	162,469,512.04	-
镇江红郡	2009年3月	2011年4月	174,912,120.08	76,490,023.86	65,832,663.50	-
镇江魅力之城	2009年12月	2011年3月	554,061,899.57	113,180,706.59	552,796,109.59	-
北京公园5号	2008年3月	2010年12月	1,393,076,145.39	714,133,158.79	815,339,334.33	-
北京红狮家园	2008年3月	2010年7月	723,664,676.00	715,693,211.28	17,440,927.90	-
北京假日风景	2008年3月	2010年11月	1,117,680,804.46	461,317,859.81	582,271,845.76	-
北京四季花城	2009年4月	2010年10月	106,107,293.65	39,022,585.96	54,525,453.11	-
北京蓝山	2009年9月	2011年12月	3,074,302,719.47	2,009,029,522.33	2,093,087,138.05	-
天津东丽湖	2007年12月	2010年10月	642,837,245.51	450,532,623.79	503,592,833.68	-
天津假日润园	2009年6月	2010年12月	1,076,432,328.77	441,235,686.46	741,190,509.02	-
天津魅力之城	2008年9月	2010年12月	1,135,724,927.70	215,097,173.64	632,880,042.19	-
天津金奥国际	2009年4月	2011年9月	1,363,173,734.80	390,822,045.94	732,126,646.15	-
天津新里程	2009年11月	2011年6月	390,950,272.39	111,140,891.62	175,058,853.75	-
天津滨海东区	2010年1月	2011年5月	742,208,609.43	-	478,629,884.49	-
沈阳兰乔圣菲	2009年10月	2010年9月	426,979,459.32	53,119,806.76	150,435,838.48	-
沈阳新榆公馆	2009年8月	2011年7月	247,077,265.00	59,181,141.34	116,579,425.68	-
沈阳金城蓝湾	2009年7月	2010年12月	1,283,770,000.00	751,204,690.89	966,902,522.66	-
沈阳魅力之城	2009年8月	2011年6月	482,934,414.40	90,278,448.72	177,181,410.88	-
沈阳金城国际	2009年8月	2011年8月	552,148,217.44	276,138,150.58	305,670,694.72	-
沈阳蓝山	2010年6月	2012年12月	742,999,833.77	-	315,534,021.85	-
沈阳柏翠园	2010年3月	2012年12月	1,109,114,488.00	-	583,295,372.19	-
鞍山万科城	2009年3月	2010年11月	518,220,034.84	115,008,125.25	279,309,039.15	-
鞍山金色家园	2009年3月	2010年8月	53,091,223.08	40,099,747.70	39,877,263.97	-
鞍山惠斯勒	2010年3月	2011年8月	563,864,288.43	-	213,184,970.54	-
长春潭西别墅	2008年10月	2010年12月	247,407,418.59	92,273,764.14	129,854,779.52	-
长春洋浦花园	2009年3月	2010年10月	458,100,172.88	138,270,163.52	147,187,779.70	-
大连溪之谷	2007年4月	2010年12月	2,483,334,213.53	372,798,847.99	529,675,215.98	-
大连魅力之城	2008年9月	2010年12月	1,568,135,703.35	-	823,951,690.94	-
青岛魅力之城	2008年5月	2010年12月	594,777,422.06	135,771,019.35	256,982,863.34	-
青岛四季花城	2009年3月	2010年12月	473,845,493.47	73,233,996.46	165,456,789.48	-
青岛金色城品	2009年8月	2010年9月	533,539,829.55	199,452,513.71	312,918,691.69	-
青岛城市花园	2010年1月	2011年9月	625,596,339.98	-	194,588,177.88	-
成都金城蓝湾	2008年3月	2010年12月	285,578,470.61	193,220,935.02	207,784,427.06	-
成都双水岸	2009年5月	2010年12月	219,307,595.54	128,535,223.17	80,698,872.72	-
成都金城西岭	2007年9月	2011年4月	1,758,388,079.40	991,152,657.07	964,465,367.52	-
成都魅力之城	2007年9月	2010年12月	1,155,098,335.62	355,411,575.22	475,228,898.40	-
成都海悦汇城	2009年12月	2012年12月	368,959,736.78	65,797,432.85	135,655,835.91	-
成都金润华府	2009年5月	2011年12月	1,303,764,220.74	241,047,341.51	692,967,709.78	-
武汉金色家园	2007年7月	2010年12月	780,156,524.31	663,952,364.56	316,909,507.51	-
武汉魅力之城	2009年5月	2010年12月	885,859,554.23	402,240,775.84	642,473,838.56	-

万科企业股份有限公司  
财务报表附注  
(金额单位:人民币元)

(七) 合并财务报表项目附注(续)

5 存货(续)

(4) 存货明细表:(续)

ii 在建开发产品(续)

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	期初余额	期末余额	跌价准备
武汉金城华府	2009年6月	2011年10月	1,077,930,621.40	389,751,279.45	547,178,078.72	-
武汉万科城	2009年8月	2011年4月	677,248,169.87	299,848,729.93	320,820,990.95	-
武汉圆方	2009年3月	2010年9月	360,962,663.66	280,277,762.34	311,864,182.37	-
武汉红郡	2010年3月	2011年8月	177,462,333.44	-	114,803,709.04	-
重庆友诚·生态名苑	2009年5月	2010年12月	1,343,631,437.95	467,279,316.57	598,245,710.47	-
重庆高新园	2009年12月	2011年12月	901,618,541.42	370,769,228.48	444,990,217.93	-
珠海珠宾花园	2009年8月	2010年12月	1,520,000,000.00	574,020,784.97	608,000,342.57	-
西安新地域	2008年4月	2010年12月	889,731,418.42	195,691,290.03	62,947,721.63	-
西安万科城	2010年6月	2011年11月	5,832,729,902.96	-	407,845,505.06	-
西安曲江	2010年4月	2011年12月	2,986,120,000.00	-	881,393,871.17	-
转入已完工项目				1,734,485,654.39	-	-
<b>合计:</b>				<b>41,703,082,635.83</b>	<b>55,413,417,999.11</b>	<b>113,448,334.63</b>

注:如上述项目分期开发,则上述的开工时间、预计竣工时间及预计总投资为期末在建开发产品的开工时间、预计竣工时间及预计总投资。



万科企业股份有限公司  
财务报表附注  
(金额单位:人民币元)

(七) 合并财务报表项目附注(续)

5 存货(续)

(4) 存货明细表:(续)

iii 拟开发产品

项目名称	预计开工时间	预计最近一期		预计总投资	期初余额	期末余额	跌价准备
		的竣工时间					
深圳溪之谷	2010年12月	2011年12月		1,607,000,000.00	570,496,758.14	574,375,050.04	-
深圳大甲岛	2010年10月	2011年12月		2,000,000,000.00	-	120,169,132.45	-
惠州金城华庭	2010年11月	2012年4月		1,090,000,000.00	429,274,405.81	147,221,201.50	-
惠州双月湾	2010年9月	2011年12月		2,520,000,000.00	176,004,114.60	426,437,296.70	-
东莞双城水岸	2010年11月	2011年8月		4,580,000,000.00	2,620,064,307.27	2,621,518,489.34	-
东莞金城华府	2010年8月	2012年7月		2,487,921,900.18	-	987,190,193.10	-
东莞金城松湖	2010年8月	2012年5月		2,008,736,120.00	-	494,825,240.38	-
东莞荣台	2010年8月	2012年5月		1,817,371,811.03	-	825,827,807.87	-
佛山F04项目	2010年10月	2012年12月		1,051,231,734.50	-	535,628,189.33	-
佛山陈村锦龙二项目	2010年8月	2012年2月		1,140,923,842.05	-	314,474,125.41	-
福州永泰赤壁	2010年10月	2011年12月		1,655,757,007.37	-	101,354,720.26	-
福州金城榕郡	2011年1月	2013年8月		3,795,229,290.46	2,217,938,617.89	1,107,386,872.59	38,718,865.37
福州上海新村	2010年10月	2013年2月		3,159,760,532.21	-	509,375,779.70	-
长沙万科城	2011年2月	2012年11月		1,701,849,623.50	296,443,677.70	231,913,698.84	-
长沙机床厂	2010年10月	2011年12月		1,696,842,382.82	-	463,789,179.39	-
长沙金城蓝湾	2010年8月	2012年4月		1,048,030,649.86	217,092,069.42	229,080,424.45	-
中山坦洲项目	2010年8月	2012年3月		651,849,455.20	-	169,597,900.00	-
三亚森林湖	2010年10月	2011年4月		2,647,500,541.10	619,354,205.91	603,963,709.40	-
上海城花新园	2010年10月	2011年6月		1,904,740,900.00	1,001,438,999.74	1,004,484,016.85	-
上海五街坊	2010年11月	2012年4月		1,816,543,175.78	923,547,704.88	928,572,535.84	-
上海铜山街	2010年12月	2014年12月		7,726,989,278.67	4,052,111,092.23	4,075,179,537.30	-
上海七宝53#	2010年12月	2012年12月		2,396,307,326.65	263,775,898.14	268,463,603.42	-
上海珑珀郡园	2010年7月	2011年11月		1,056,733,501.32	-	433,479,884.19	-
上海滨江项目	2011年6月	2013年6月		1,949,110,000.00	-	976,979,044.18	-
上海新场C4项目	2010年9月	2011年11月		2,072,570,000.00	-	933,038,276.68	-
上海重固镇项目	2010年10月	2012年6月		1,675,410,000.00	-	833,497,804.41	-
杭州草庄	2010年11月	2012年10月		4,532,417,198.96	-	2,263,738,688.25	-
杭州泉水湾	2011年6月	2013年12月		1,452,111,267.32	446,943,920.90	459,617,201.15	-
杭州良渚文化村	2010年7月	2012年7月		12,588,176,728.80	2,482,847,847.42	1,873,778,740.68	-
无锡金城蓝湾	2010年9月	2013年3月		2,392,383,441.76	364,016,668.54	482,669,241.88	-
无锡魅力之城	2010年10月	2011年12月		2,309,542,315.47	865,838,592.40	676,668,927.97	-
无锡金城缙香	2010年8月	2011年12月		3,093,957,522.40	1,090,315,777.28	174,182,436.73	-
无锡信成道	2010年11月	2012年9月		4,970,685,817.79	-	1,046,148,404.52	-
苏州玲珑湾花园	2010年8月	2012年12月		2,231,402,550.80	674,765,639.87	472,892,119.69	-
苏州金城缙香	2010年8月	2011年11月		807,244,905.69	355,050,700.00	188,160,227.80	-
昆山高尔夫	2011年3月	2013年1月		2,688,597,047.53	507,194,353.28	315,686,164.84	-
南京安品街项目	2010年8月	2012年5月		684,318,742.67	443,664,344.88	444,920,918.85	-
南京金城蓝湾	2010年7月	2011年12月		3,485,811,851.87	1,591,674,883.01	1,375,594,962.04	-
镇江魅力之城	2010年12月	2012年3月		864,251,041.04	533,988,321.70	307,079,142.05	-
镇江白龙山项目	2010年11月	2012年6月		3,171,130,000.00	-	1,157,472,836.88	-

万科企业股份有限公司  
财务报表附注  
(金额单位:人民币元)

(七) 合并财务报表项目附注(续)

5 存货(续)

(4) 存货明细表:(续)

iii 拟开发产品(续)

项目名称	预计开工时间	预计最近一期		期初余额	期末余额	跌价准备
		的竣工时间	预计总投资			
南昌润园	2010年8月	2011年5月	550,000,000.00	-	221,018,589.19	-
南昌金域蓝湾	2010年8月	2013年1月	624,323,700.00	-	220,236,077.00	-
宁波集士港	2010年7月	2012年6月	1,692,066,069.78	-	839,615,565.17	-
宁波慈城湖西	2010年8月	2011年12月	3,714,830,000.00	2,078,678,079.44	2,153,724,053.83	-
烟台大疃项目	2010年7月	2011年12月	2,844,879,100.00	-	711,441,947.67	-
北京红狮家园	2010年9月	2011年12月	566,356,884.65	198,570,041.59	324,655,297.46	-
北京唐山南湖项目	2011年1月	2012年4月	1,311,472,420.07	-	194,937,949.53	-
天津中新生态城	2010年7月	2012年12月	792,770,000.00	-	130,091,307.00	-
天津东丽湖	2010年10月	2011年12月	6,730,300,000.00	547,080,681.83	595,449,863.78	-
天津假日润园	2010年8月	2012年3月	1,088,269,530.82	490,784,068.75	344,826,505.31	-
天津滨海时尚	2010年8月	2013年5月	351,996,798.18	148,888,087.70	150,586,487.57	-
沈阳金域蓝湾	2010年8月	2011年12月	2,533,813,826.00	658,079,307.75	569,983,069.51	-
鞍山万科城	2010年8月	2012年12月	893,729,022.38	227,077,068.20	111,548,403.52	-
鞍山惠斯勒	2010年9月	2012年6月	2,185,712,147.50	233,525,695.90	110,935,026.93	-
大连魅力之城	2010年7月	2013年5月	917,551,691.46	-	285,888,299.24	-
大连魅力C地块	2011年3月	2012年12月	648,960,000.00	-	235,000,000.00	-
长春柏翠园	2010年7月	2012年5月	9,153,923,329.80	-	1,062,255,336.05	-
吉林滨江项目	2010年8月	2012年12月	9,865,693,468.05	-	1,392,752,294.69	-
青岛金色城品	2010年7月	2011年12月	392,160,798.45	273,979,716.97	228,661,601.75	-
青岛城市花园	2011年11月	2013年11月	587,760,522.16	307,741,689.34	138,379,285.06	-
青岛蓝山	2010年7月	2012年4月	1,526,103,468.11	-	398,299,291.75	-
青岛万科城	2010年7月	2012年12月	2,524,249,541.92	-	291,912,410.26	-
成都金色领域	2010年8月	2012年6月	1,732,263,998.16	753,135,923.89	758,877,883.64	216,120,000.00
成都海悦汇城	2011年3月	2013年6月	2,844,751,554.13	601,924,454.58	586,619,292.92	-
成都金润华府	2011年1月	2013年9月	711,785,100.87	667,229,942.96	299,744,324.77	-
武汉金域蓝湾	2010年7月	2012年2月	3,388,482,067.00	-	1,363,955,534.51	-
武汉万科红郡	2010年7月	2011年8月	2,160,155,998.71	-	717,936,953.74	-
武汉万科城	2010年7月	2012年5月	1,503,300,000.00	647,172,057.93	703,515,337.83	-
重庆高新园项目	2010年7月	2011年11月	2,337,924,590.83	695,844,625.30	735,037,290.34	-
重庆河运校项目	2010年9月	2011年11月	3,376,704,563.77	525,310,654.14	589,555,386.70	-
昆明金域缙香	2011年1月	2013年6月	1,500,000,000.00	-	354,786,181.47	-
贵州金域华府	2010年8月	2011年12月	4,317,594,308.97	-	351,354,143.17	-
贵阳贵宝	2011年5月	2013年7月	1,000,000,000.00	-	108,553,915.27	-
其他				4,040,662,458.18	2,684,038,848.64	-
转入在建				7,787,381,098.65	-	-
<b>合计:</b>				<b>43,626,908,554.11</b>	<b>51,122,607,482.22</b>	<b>254,838,865.37</b>

万科企业股份有限公司  
财务报表附注  
(金额单位:人民币元)

(七) 合并财务报表项目附注(续)

5 存货(续)

(4) 存货明细表:(续)

iii 拟开发产品(续)

注:如上述项目分期开发,则上述的开工时间、预计竣工时间及预计总投资为期末拟开发产品的开工时间、预计竣工时间及预计总投资。

6 可供出售金融资产

类别	2010年06月30日	2009年12月31日
可供出售权益工具	24,894,312.06	163,629,472.66

可供出售股票公允价值按资产负债表日的公开交易市场的收盘价确定。其中,SST天海(期末账面值人民币143,600.00元)未完成股改,处于限售期。

本期无将持有至到期投资重分类为可供出售金融资产的情况。

万科企业股份有限公司  
财务报表附注  
(金额单位:人民币元)

(七) 合并财务报表项目附注(续)

7 对合营企业投资和联营企业投资

被投资单位名称	企业类型	注册地	法人代表	主营业务	注册资本	持股比例	表决权比例	期末资产总额	期末负债总额	期末净资产	本期营业收入	本期净利润/(亏损)	关联关系	组织机构代码
<b>一、合营公司</b>														
沈阳万科永达房地产开发有限公司	有限责任公司	沈阳	黄凯	房地产开发经营	197,235,443.08	49.0%	50.0%	1,281,675,272.39	722,011,396.14	559,663,876.25	259,363,940.00	32,480,519.53	合营	76005315-6
杭州南都宋城房地产开发有限公司	有限责任公司	杭州	刘卫东	房地产开发经营	130,000,000.00	50.0%	50.0%	747,775,578.89	220,592,944.14	527,182,634.75	31,053,384.00	1,391,943.89	合营	73153575-4
上海加来房地产开发有限公司	有限责任公司	上海	孙忠人	房地产开发经营	180,000,000.00	49.0%	50.0%	1,172,168,583.40	667,934,122.75	504,234,460.65	478,239,665.00	117,805,614.45	合营	73542719-5
中航万科有限公司	有限责任公司	北京	顾惠东	房地产开发经营	3,000,000,000.00	40.0%	50.0%	5,259,109,534.72	2,334,150,380.75	2,924,959,153.97	-	159,917,958.91	合营	71093467-6
东莞市万科置地有限公司	有限责任公司	东莞	周彤	房地产开发经营	10,000,000.00	50.0%	50.0%	1,555,607,531.37	1,029,923,660.35	525,683,871.02	-	-22,141.47	合营	66154690-8
武汉万科青安居房地产有限公司	有限责任公司	武汉	张旭	房地产开发经营	100,000,000.00	30.0%	50.0%	163,997,139.89	59,228,481.06	104,768,658.83	878,254.74	1,891,596.79	合营	66951907-4
云南万科城投房地产有限公司	有限责任公司	昆明	莫军	房地产开发经营	10,000,000.00	51.0%	50.0%	10,001,711.00	-	10,001,711.00	-	1,711.00	合营	69798807-0
长沙市领域房地产开发有限公司	有限责任公司	长沙	吴晓勇	房地产开发经营	100,000,000.00	60.0%	50.0%	861,942,784.86	771,475,767.66	90,467,017.20	-	-2,951,632.82	合营	79473990-6
长沙市领域投资有限公司	有限责任公司	长沙	吴晓勇	房地产开发经营	100,000,000.00	60.0%	50.0%	100,239,585.30	841,150.93	99,398,434.37	-	-239,362.50	合营	66859493-7
北京中粮万科房地产开发有限公司	有限责任公司	北京	孙忠人	房地产开发经营	800,000,000.00	50.0%	50.0%	5,260,624,154.57	4,470,050,166.06	790,573,988.51	-	-9,504,490.03	合营	69633276-6
长春万科溪之谷房地产开发有限公司	有限责任公司	长春	张建新	房地产开发经营	8,000,000.00	50.0%	50.0%	749,090,753.63	742,631,128.45	6,459,625.18	-	-1,533,509.32	合营	69149991
上海安宏房地产投资有限公司	有限责任公司	上海	刘爱明	房地产开发经营	5,000,000.00	65.0%	50.0%	4,986,479.12	-	4,986,479.12	-	-13,520.88	合营	55427537-2
昆山万科富捷房地产开发有限公司	有限责任公司	苏州	陆军	房地产开发经营	20,000,000.00	50.0%	50.0%	4,007,099.15	15,643.00	3,991,456.15	-	-8,543.85	合营	55029965-X
天津市迪万投资有限公司	有限责任公司	天津	张葵	房地产开发经营	39,215,700.00	40.0%	50.0%	39,074,181.53	-	39,074,181.53	-	-141,518.47	合营	55036863-5
杭州湘格投资管理咨询有限公司	有限责任公司	杭州	杨佳	管理咨询	2,000,000.00	50.0%	50.0%	2,000,000.00	-	2,000,000.00	-	-	合营	55518278-4

万科企业股份有限公司  
财务报表附注  
(金额单位:人民币元)

(七) 合并财务报表项目注释(续)

7 对合营企业投资和联营企业投资(续)

被投资单位名称	企业类型	注册地	法人代表	主营业务	注册资本	持股比例	表决权比例	期末资产总额	期末负债总额	期末净资产	本期营业收入	本期净利润	关联关系	组织机构代码
<b>二、联营公司</b>														
北京金隅万科房地产开发有限公司	有限责任公司	北京	黄安南	房地产开发经营	190,000,000.00	49.0%	40.0%	1,260,672,307.44	1,018,892,213.50	241,780,093.94	169,626.00	-20,756,122.19	联营	66560513-5
北京万科咨询有限公司	中外合资	北京	周卫军	企业管理咨询	100,000.00	20.0%	20.0%	77,953.99	-	77,953.99	-	-1,914.85	联营	79995078-6
武汉高尔夫城市花园房地产开发有限公司	有限责任公司	武汉	周卫军	房地产开发经营	219,000,000.00	49.0%	15.0%	1,044,514,122.53	779,756,447.35	264,757,675.19	133,149,147.00	9,523,141.54	联营	72577656-X
上海南都白马房地产开发有限公司	有限责任公司	上海	周卫军	房地产开发经营	27,000,000.00	49.0%	15.0%	344,486,537.59	276,386,937.63	68,099,599.96	113,285,222.00	21,305,361.52	联营	63175834-4
成都一航万科滨江房地产开发有限公司	有限责任公司	成都	肖临骏	房地产开发经营	140,000,000.00	49.0%	15.0%	1,126,484,757.58	996,764,045.93	129,720,711.65	-	-2,191,917.48	联营	66533572-9
合肥一航万科地产有限公司	有限责任公司	合肥	肖临骏	房地产开发经营	101,500,000.00	50.0%	29.6%	1,613,657,463.93	1,541,966,193.96	71,691,269.97	-	-9,384,456.68	联营	66794757-7
苏州中航万科长风置业业有限公司	有限责任公司	苏州	肖临骏	房地产开发经营	280,000,000.00	49.0%	21.6%	582,364,147.60	303,424,214.28	278,939,933.32	-	-916,755.35	联营	67303920-9
长沙东方城房地产开发有限公司	有限责任公司	长沙	康宏	房地产开发经营	20,000,000.00	20.0%	20.0%	323,824,505.37	282,668,420.07	41,156,085.30	-	-4,965,095.65	联营	73474474-6
上海尊怡物业服务有限公司	有限责任公司	上海	祝焯若	物业管理	3,000,000.00	30.0%	30.0%	7,444,573.99	7,745,170.91	-300,596.92	5,461,792.39	-327,395.29	联营	67935521-0
佛山市顺德区中航万科房地产有限公司	有限责任公司	佛山	周卫军	房地产开发经营	600,000,000.00	15.0%	15.0%	2,285,886,640.52	1,685,947,262.35	599,939,378.17	-	-63,978.81	联营	69645137-8
深圳市名爵投资发展有限公司	有限责任公司	深圳	谢卫平	投资咨询	15,000,000.00	45.0%	45.0%	390,542,652.56	375,702,530.00	14,840,122.56	-	-4,462.71	联营	66267111-0
厦门万特福房地产开发有限公司	有限责任公司	厦门	刘夏生	房地产开发经营	400,000,000.00	30.0%	30.0%	1,828,774,524.25	1,429,451,999.79	399,322,524.46	-	-677,475.54	联营	69990321-0
广州银业君瑞房地产开发有限公司	有限责任公司	广州	张海	房地产开发经营	10,000,000.00	49.9%	15.0%	829,351,297.88	749,336,678.47	80,014,619.41	110,021,386.00	28,080,495.40	联营	77835925-X
上海静园房地产开发有限公司	有限责任公司	上海	刘爱明	房地产开发经营	30,000,000.00	45.0%	45.0%	1,749,169,321.57	1,719,173,638.11	29,995,683.46	-	-4,316.54	联营	55430178-8
廊坊旷世基业房地产开发有限公司	中外合资	廊坊	何剑波	房地产开发经营	50,000,000.00	49.0%	49.0%	201,389,162.15	65,731,311.62	135,657,850.53	-	-869,389.47	联营	55042820-4
长春万科京诚房地产开发有限公司	有限责任公司	长春	张建新	房地产开发经营	10,000,000.00	49.0%	49.0%	1,037,044,054.33	1,029,466,877.76	7,577,176.57	-	-	联营	69149993

万科企业股份有限公司  
财务报表附注  
(金额单位:人民币元)

(七) 合并财务报表项目注释(续)

8 长期股权投资

被投资单位名称	核算方法	初始投资额	期初余额	增减变动	期末余额	在被投资单位持股比例	在被投资单位表决权比例	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明	减值准备	本期计提减值准备	现金红利
<b>一、对合营公司投资</b>											
沈阳万科永达房地产开发有限公司	权益法	93,431,369.19	257,191,965.39	17,043,333.97	274,235,299.36	49.0%	50.0%	本集团与合作方约定该等公司重大财务和经营决策均需合作各方一致同意	-	-	-
杭州南都宋城房地产开发有限公司	权益法	140,873,631.57	280,370,287.05	4,950,594.78	285,320,881.83	50.0%	50.0%	-	-	-	-
上海加来房地产开发有限公司	权益法	116,032,000.00	189,350,134.64	57,724,751.08	247,074,885.72	49.0%	50.0%	本集团与合作方约定该等公司重大财务和经营决策均需合作各方一致同意	-	-	-
中航万科有限公司	权益法	1,200,000,000.00	385,240,719.93	776,797,543.97	1,162,038,263.90	40.0%	50.0%	同上	-	-	26,954,686.61
东莞市万科置地有限公司	权益法	521,938,200.25	521,353,006.24	(11,070.74)	521,341,935.50	50.0%	50.0%	-	-	-	-
大连万科魅力之城开发有限公司(注1)	权益法	187,000,000.00	177,786,410.69	(177,786,410.69)	-	-	-	-	-	-	-
武汉万科青安居房地产有限公司	权益法	29,962,906.05	30,870,812.70	790,588.47	31,661,401.17	30.0%	50.0%	本集团与合作方约定该等公司重大财务和经营决策均需合作各方一致同意	-	-	-
云南万科城投房地产有限公司	权益法	5,100,000.00	5,100,000.00	872.61	5,100,872.61	51.0%	50.0%	同上	-	-	-
长沙市领域房地产开发有限公司	权益法	56,668,674.82	56,768,107.41	(2,487,897.09)	54,280,210.32	60.0%	50.0%	同上	-	-	-
长沙市领域投资有限公司	权益法	59,763,799.69	59,806,714.68	(119,580.94)	59,687,133.74	60.0%	50.0%	同上	-	-	-
北京中粮万科房地产开发有限公司	权益法	800,000,000.00	800,039,239.27	(4,752,245.02)	795,286,994.25	50.0%	50.0%	-	-	-	-
长春万科溪之谷房地产开发有限公司	权益法	4,000,000.00	-	3,233,245.34	3,233,245.34	50.0%	50.0%	-	-	-	-
上海安宏房地产投资有限公司	权益法	3,250,000.00	-	3,241,211.43	3,241,211.43	65.0%	50.0%	本集团与合作方约定该等公司重大财务和经营决策均需合作各方一致同意	-	-	-
昆山万科富捷房地产开发有限公司	权益法	2,000,000.00	-	1,995,728.08	1,995,728.08	50.0%	50.0%	-	-	-	-
天津市迪万投资有限公司	权益法	15,686,300.00	-	15,629,692.61	15,629,692.61	40.0%	50.0%	本集团与合作方约定该等公司重大财务和经营决策均需合作各方一致同意	-	-	-
杭州湘格投资管理有限公司	权益法	1,000,000.00	-	1,000,000.00	1,000,000.00	50.0%	50.0%	-	-	-	-
<b>小计</b>		<b>3,236,706,881.57</b>	<b>2,763,877,398.00</b>	<b>697,250,357.86</b>	<b>3,461,127,755.86</b>				-	-	26,954,686.61

万科企业股份有限公司  
财务报表附注  
(金额单位:人民币元)

(七) 合并财务报表项目附注(续)

8 长期股权投资(续)

被投资单位名称	核算方法	初始投资额	期初余额	增减变动	期末余额	在被投资单位持股比例	在被投资单位表决权比例	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明	减值准备	本期计提减值准备	现金红利
<b>二、对联营公司投资</b>											
北京金隅万科房地产开发有限公司	权益法	49,000,000.00	128,642,745.90	(10,170,499.87)	118,472,246.03	49.0%	40.0%	本集团按照在公司决策机构董事会派驻的人数确定表决权比例	-	-	-
北京万科咨询有限公司	权益法	20,000.00	15,973.77	(382.97)	15,590.80	20.0%	20.0%	-	-	-	-
上海中房滨江房产有限公司(注1)	权益法	50,646,399.96	50,541,450.77	(50,541,450.77)	-	-	-	本集团直接持股和通过中航万科间接持股，万科在公司董事会中派有代表，参与该等公司的政策制定过程	-	-	-
武汉高尔夫城市花园房地产开发有限公司	权益法	30,947,889.46	60,312,464.60	4,666,339.35	64,978,803.95	49.0%	15.0%	同上	-	-	-
上海南都白马房地产开发有限公司	权益法	16,206,904.70	235,226,133.42	(76,610,446.18)	158,615,687.24	49.0%	15.0%	同上	-	-	95,530,196.04
成都一航万科滨江房地产开发有限公司	权益法	21,000,000.00	17,034,803.68	(1,074,039.57)	15,960,764.11	49.0%	15.0%	同上	-	-	-
合肥一航万科地产有限公司	权益法	29,955,320.74	19,855,774.08	(4,692,228.34)	15,163,545.74	50.0%	29.6%	本集团直接持股和通过中航万科间接持股比例合计为50%，万科对该公司存在重大影响	-	-	-
苏州中航万科长风置业有限公司	权益法	60,480,000.00	43,126,397.38	16,834,593.97	59,960,991.35	49.0%	21.6%	本集团直接持股和通过中航万科间接持股，万科在公司董事会中派有代表，参与该等公司的政策制定过程	-	-	-
杭州星辰房地产开发有限公司(注2)	权益法	177,177,894.83	138,077,079.65	(138,077,079.65)	-	-	-	-	-	-	-
长沙东方城房地产开发有限公司	权益法	8,561,996.02	9,224,235.19	(993,019.13)	8,231,216.06	20.0%	20.0%	-	-	-	-
上海尊怡物业服务服务有限公司	权益法	900,000.00	3,719.51	(98,218.59)	(94,499.08)	30.0%	30.0%	-	-	-	-

万科企业股份有限公司  
财务报表附注  
(金额单位:人民币元)

(七) 合并财务报表项目附注(续)

8 长期股权投资(续)

被投资单位名称	核算方法	初始投资额	期初余额	增减变动	期末余额	在被投资单位持股比例	在被投资单位表决权比例	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明	减值准备	本期计提减值准备	现金红利
佛山市顺德区中航万科房地产有限公司	权益法	90,000,000.00	1,501,644.92	88,490,403.18	89,992,048.10	49.0%	15.0%	本集团直接持股和通过中航万科间接持股,万科在公司董事会中派有代表,参与该等公司的政策制定过程	-	-	-
深圳市名爵投资发展有限公司	权益法	6,000,000.00	5,949,856.55	747,991.79	6,697,848.34	40.0%	40.0%	-	-	-	-
厦门万特福房地产开发有限公司	权益法	120,000,000.00	-	119,796,757.34	119,796,757.34	30.0%	30.0%	-	-	-	-
广州银业君瑞房地产开发有限公司(注3)	权益法	8,268,000.00	-	20,466,363.51	20,466,363.51	49.9%	15.0%	本集团直接持股和通过中航万科间接持股,万科在公司董事会中派有代表,参与该等公司的政策制定过程	-	-	-
上海静园房地产开发有限公司	权益法	13,500,000.00	-	13,498,057.56	13,498,057.56	45.0%	45.0%	-	-	-	-
廊坊旷世基业房地产开发有限公司	权益法	66,900,000.00	-	66,473,999.16	66,473,999.16	49.0%	49.0%	-	-	-	-
长春万科京诚房地产开发有限公司(注3)	权益法	4,900,000.00	-	4,900,000.00	4,900,000.00	49.0%	49.0%	-	-	-	-
<b>小计</b>	-	<b>754,464,405.71</b>	<b>709,512,279.42</b>	<b>53,617,140.79</b>	<b>763,129,420.21</b>	-	-		-	-	<b>95,530,196.04</b>



万科企业股份有限公司  
财务报表附注  
(金额单位:人民币元)

(七) 合并财务报表项目附注(续)

8 长期股权投资(续)

被投资单位名称	核算方法	初始投资额	期初余额	增减变动	期末余额	在被投 资单位 持股比 例	在被投 资单位 表决权 比例	在被投资单 位持股比例 与表决权比 例不一致的 说明	减值 准备	本期 计提 减值 准备	现金红利
<b>三、成本法核算的其他股权投资</b>											
宁波金盛置业有限公司	成本法	1,914,993.58	1,914,993.58	-	1,914,993.58	10%	10%	-	-	-	100,000,000.00
上海中城联盟投资管理有限公 司	成本法	8,600,000.00	17,200,000.00	-8,600,000.00	8,600,000.00	4.75%	4.75%	-	-	-	-
中信万科基金	成本法	62,784,431.71	70,951,211.04	740,093.77	71,691,304.81	6.67%	6.67%	-	-	-	-
其他	成本法	1,408,402.91	1,927,119.47	-518,716.56	1,408,402.91	-	-	-	-	-	-
<b>小计</b>		<b>74,707,828.20</b>	<b>91,993,324.09</b>	<b>-8,378,622.79</b>	<b>83,614,701.30</b>	-	-	-	-	-	100,000,000.00
<b>合计</b>		<b>4,065,879,115.48</b>	<b>3,565,383,001.50</b>	<b>742,488,875.86</b>	<b>4,307,871,877.37</b>	-	-	-	-	-	<b>222,484,882.65</b>

注1: 上述公司本报告期已纳入合并范围, 详情见附注(六)4。

注2: 本报告期内本集团处置了对该公司的长期股权投资。

注3: 上述公司本报告期由子公司变为联营公司, 详情见附注(六)4。

万科企业股份有限公司  
财务报表附注  
(金额单位:人民币元)

(七) 合并财务报表项目附注(续)

9 投资性房地产

按成本计量的投资性房地产

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、账面原值				
房屋、建筑物	256,641,319.79	-	122,325,448.13	134,315,871.66
二、累计折旧和累计摊销				
房屋、建筑物	28,498,161.80	2,252,625.14	20,816,378.46	9,934,408.48
三、投资性房地产账面净值				
房屋、建筑物	228,143,157.99	(2,252,625.14)	101,509,069.67	124,381,463.18
四、投资性房地产账面价值				
房屋、建筑物	228,143,157.99	(2,252,625.14)	101,509,069.67	124,381,463.18

本年折旧和摊销额人民币2,252,625.14元(2009年1-6月:人民币4,080,509.88元)。

本集团本期未计提减值准备(2009年:无)。

本集团没有按公允价值计量的投资性房地产(2009年:无)。

万科企业股份有限公司  
财务报表附注  
(金额单位:人民币元)

(七) 合并财务报表项目附注(续)

10 固定资产

	酒店、房屋 及建筑物	装修费	机器设备	运输工具	电子设备	其他设备	合计
<b>账面原值:</b>							
期初余额	1,403,347,259.25	38,737,832.44	26,205,266.75	88,121,187.39	153,330,346.00	34,378,214.69	1,744,120,106.52
本期增加	16,418,148.46	900,813.12	487,662.50	16,866,979.99	9,913,639.56	3,019,434.29	47,606,677.92
本期减少	17,030,948.51	3,101,350.33	38,750.00	7,454,695.30	5,621,364.68	428,151.90	33,675,260.72
期末余额	1,402,734,459.20	36,537,295.23	26,654,179.25	97,533,472.08	157,622,620.88	36,969,497.08	1,758,051,523.72
<b>累计折旧:</b>							
期初余额	166,177,190.00	31,212,207.89	10,848,440.61	60,331,868.26	99,755,289.10	19,818,090.18	388,143,086.04
本期增加	29,306,035.44	3,166,755.14	751,658.92	5,070,479.69	9,062,478.62	2,259,209.55	49,616,617.36
本期减少	3,612,647.42	1,968,104.37	22,320.00	5,434,279.14	4,969,542.49	148,286.72	16,155,180.14
期末余额	191,870,578.02	32,410,858.66	11,577,779.53	59,968,068.81	103,848,225.23	21,929,013.01	421,604,523.26
<b>净额:</b>							
期末余额	1,210,863,881.18	41,264,365.57	15,076,399.72	37,565,403.27	53,774,395.65	15,040,484.07	1,336,447,000.46
期初余额	1,237,170,069.25	7,525,624.55	15,356,826.14	27,789,319.13	53,575,056.90	14,560,124.51	1,355,977,020.48

本期折旧额人民币49,616,617.36元(2009年1-6月:人民币43,325,767.63元)。

本期无由在建工程转入的固定资产(2009年:人民币218,366,247.12元)。

本集团本期没有暂时闲置的固定资产(2009年:无)。

本集团本期没有通过融资租赁租入的固定资产(2009年:无)。

本集团本期没有通过经营租赁租出的固定资产(2009年:无)。

本集团本期末未持有待售的固定资产(2009年:无)。

本集团本期末未办妥产权证的固定资产明细如下:

项目	未办妥产权证书原因	预计办结产权证书时间
深圳万科中心	深圳万科中心部分竣工,需待全部竣工验收后一并办理房产证	2010年
东莞万科建筑研究基地	房产证正在办理过程中	2010年

万科企业股份有限公司  
 财务报表附注  
 (金额单位:人民币元)

(七) 合并财务报表项目附注(续)

11 在建工程

(1)

项目	2010年06月30日			2009年12月31日		
	账面余额	跌价准备	账面净值	账面余额	跌价准备	账面净值
深圳万科中心	676,905,014.01	-	676,905,014.01	563,214,720.18	-	563,214,720.18
东莞万科建筑研究基地	43,526,013.60	-	43,526,013.60	29,993,513.95	-	29,993,513.95
合计	720,431,027.61	-	720,431,027.61	593,208,234.13	-	593,208,234.13

(2) 在建工程项目变动情况

工程名称	工程预算 (万元)	期初余额	本期增加	本期转入固定 资产	期末余额	工程投 入占预 算比例	工程 进度	预计完工日 期	资金来 源	利息资本化累 计金额	其中:本期利 息资本化金额	本期 利息 资本 化率
深圳万科中心	77,193.50	563,214,720.18	113,690,293.83	-	676,905,014.01	88%	88%	2011年03月	自有资 金和借 款	61,679,380.13	13,161,825.00	5.25%
东莞万科建筑 研究基地	9,629.37	29,993,513.95	13,532,499.65	-	43,526,013.60	45%	45%	2010年12月	自筹	-	-	-
合计	86,822.87	593,208,234.13	127,222,793.48	-	720,431,027.61							

万科企业股份有限公司  
财务报表附注  
(金额单位:人民币元)

(七) 合并财务报表项目附注(续)

12 无形资产

	期初账面余额	本期增加	期末账面余额
账面原值	82,516,435.50	-	82,516,435.50
累计摊销	550,109.56	825,164.34	1,375,273.90
账面价值	81,966,325.94	(825,164.34)	81,141,161.60

本年摊销额人民币825,164.34元(2009年1-6月:无)。

无形资产主要为自用物业的土地使用权。

13 长期待摊费用

	期初额	本期增加	本期摊销额	期末额
租赁费	11,250,000.00	90,091.00	-	11,340,091.00
经营租赁的固定 资产改良支出	12,580,556.02	2,197,083.44	3,263,928.28	11,513,711.18
其他	7,488,133.63	2,746,546.20	1,383,535.57	8,851,144.26
<b>合计</b>	<b>31,318,689.65</b>	<b>5,033,720.64</b>	<b>4,647,463.85</b>	<b>31,704,946.44</b>

14 递延所得税资产及负债

(1) 已确认的递延所得税资产和递延所得税负债

项目	2010年06月30日	2009年12月31日
可弥补亏损	454,867,992.11	289,824,752.49
减值准备	107,393,100.47	173,982,088.47
预提成本	172,702,315.46	145,121,089.26
土地增值税递延	508,815,810.30	575,409,722.11
其他	80,497,643.11	81,311,825.33
<b>递延所得税资产小计</b>	<b>1,324,276,861.45</b>	<b>1,265,649,477.66</b>
金融资产公允价值变动	3,636,706.83	28,303,017.05
收购公司公允价值变动	729,620,108.44	774,161,447.97
<b>递延所得税负债小计</b>	<b>733,256,815.27</b>	<b>802,464,465.02</b>

万科企业股份有限公司  
财务报表附注  
(金额单位:人民币元)

(七) 合并财务报表项目附注(续)

14 递延所得税资产及负债(续)

(2) 未确认递延所得税资产明细

类别	2010年06月30日	2009年12月31日
税务亏损	155,551,682.15	210,938,021.00
其他暂时性差异	19,033,769.95	39,605,147.66
<b>合计</b>	<b>174,585,452.10</b>	<b>250,543,168.66</b>

(3) 引起暂时性差异的资产或负债项目对应的暂时性差异

项目	2010年06月30日	2009年12月31日
可弥补亏损	1,893,584,177.38	1,203,555,576.82
减值准备	431,120,084.84	698,251,165.81
预提成本	697,951,929.84	586,315,397.01
土地增值税递延	2,433,703,000.16	3,192,284,494.35
其他	337,558,598.11	341,758,692.56
<b>小计</b>	<b>5,793,917,790.33</b>	<b>6,022,165,326.55</b>
金融资产公允价值变动	16,955,488.21	123,606,291.03
收购资产公允价值变动	3,027,364,464.94	3,285,042,789.46
<b>小计</b>	<b>3,044,319,953.15</b>	<b>3,408,649,080.49</b>

万科企业股份有限公司  
财务报表附注  
(金额单位:人民币元)

(七) 合并财务报表项目附注(续)

15 资产减值准备

本集团于2010年06月30日, 资产减值情况汇总如下:

项目	期初余额	本期增加数	本期减少数		期末余额
			本期转回	本期转销	
一、坏账准备	164,299,563.23	45,275,345.40	29,029,803.27	1,148,834.01	179,396,271.35
其中: 应收账款	12,507,409.80	1,738,323.08	5,197,210.75	-	9,048,522.13
其他应收款	151,792,153.43	43,537,022.32	23,832,592.52	1,148,834.01	170,347,749.22
二、存货跌价准备	624,680,521.09	-	248,380,000.00	422,084.29	375,878,436.80
<b>合计</b>	<b>788,980,084.32</b>	<b>45,275,345.40</b>	<b>277,409,803.27</b>	<b>1,570,918.30</b>	<b>555,274,708.15</b>

有关各资产本年确认减值损失的原因, 参见有关各资产项目的附注。

16 短期借款

(1) 短期借款分类:

	2010年06月30日			2009年12月31日		
	原币	折人民币	年利率	原币	折人民币	年利率
信用借款						
-人民币	943,308,333.34	943,308,333.34	5.25%-5.40%	1,038,256,111.11	1,038,256,111.11	5.25%-5.40%
抵押借款*						
-人民币	80,000,000.00	80,000,000.00	5.31%	150,000,000.00	150,000,000.00	5.40%
<b>合计</b>		<b>1,023,308,333.34</b>			<b>1,188,256,111.11</b>	

\* 以上抵押借款主要由本集团的存货作为抵押。

上述余额中, 无对持有本公司5%(含5%)以上表决权股份的股东的短期借款。

(2) 本集团本期末无已到期未偿还的短期借款情况(2009年: 无)。

万科企业股份有限公司  
财务报表附注  
(金额单位:人民币元)

(七) 合并财务报表项目附注(续)

17 交易性金融负债

项目	2010年06月30日 公允价值	2009年12月31日 公允价值
交易性金融负债	5,070,200.41	-

本集团根据利率互换合约于2010年6月30日评估的公允价值确认交易性金融负债的余额。

18 应付账款

(1) 应付账款分类:

项目	2010年06月30日	2009年12月31日
预提地价	6,009,653,814.16	6,749,142,984.15
应付及预提工程款	6,951,807,616.87	9,185,531,347.02
质量保证金	254,713,610.43	185,955,789.35
应付及预提销售佣金	64,741,331.54	46,279,617.78
其他	64,229,677.98	133,138,167.45
<b>合计</b>	<b>13,345,146,050.98</b>	<b>16,300,047,905.75</b>

(2) 本报告期应付账款中, 没有应付持有公司5% (含5%) 以上表决权股份的股东单位或关联方的款项。

本集团账龄超过一年的应付账款主要为尚未支付的工程款、地价款等。



万科企业股份有限公司  
财务报表附注  
(金额单位:人民币元)

(七) 合并财务报表项目附注(续)

19 预收款项

(1) 预收款项分类

项目	预计竣工日期	项目预 售比例	2010年06月30日	2009年12月31日
北京公园5号	2010年12月	72.2%	1,930,264,484.00	1,364,094,170.66
深圳第五园	2010年10月	96.2%	1,812,368,734.50	1,441,033,774.00
深圳金域华府	2010年12月	91.5%	1,506,891,883.00	1,842,085,308.00
大连魅力之城	2010年12月	84.7%	1,310,536,290.81	-
北京假日风景	2010年11月	96.2%	1,257,418,496.00	409,699,573.00
东莞虹溪诺雅	2010年9月	100.0%	1,125,385,749.50	1,058,522,694.00
天津假日润园	2010年12月	64.0%	1,067,333,778.00	388,684,611.00
北京蓝山	2011年12月	91.6%	1,001,329,782.00	265,244,609.00
南京金域蓝湾	2010年12月	87.5%	954,645,251.00	-
广州金域蓝湾	2010年9月	100.0%	951,218,336.00	956,765,609.00
天津东丽湖	2010年10月	94.8%	938,479,533.00	431,396,239.00
广州柏悦湾	2010年11月	97.1%	931,886,666.00	870,771,786.00
福州金域榕郡	2010年12月	78.8%	878,156,781.37	722,182,740.37
广州天河御品	2010年12月	78.7%	868,980,812.00	-
无锡魅力之城	2010年12月	93.5%	833,059,842.00	474,261,265.00
天津金奥国际	2011年9月	87.7%	807,642,688.00	380,413,146.00
重庆友诚·生态名苑	2010年12月	87.8%	600,047,843.00	409,883,851.06
无锡金域蓝湾	2010年12月	87.7%	807,642,688.00	703,465,022.00
沈阳金域蓝湾	2010年12月	57.5%	768,001,062.00	349,103,712.00
成都金域西岭	2011年4月	94.7%	765,478,395.00	513,488,428.00
武汉魅力之城	2010年12月	98.9%	762,777,808.00	545,429,689.00
上海金色城市	2010年12月	100.0%	710,777,488.49	945,823,948.00
东莞金域华府	2010年12月	90.0%	685,176,813.00	220,148,375.00
沈阳金域国际	2011年8月	79.2%	666,917,696.00	-
青岛金色城品	2010年9月	100.0%	653,756,778.00	354,381,885.00
广州金域华府	2010年12月	96.8%	620,435,634.00	-
武汉金色家园	2010年12月	87.5%	617,302,163.00	1,145,049,149.00
南京金色城品	2011年6月	100.0%	614,665,522.00	366,039,560.00
<b>小计</b>			<b>26,448,578,997.67</b>	<b>16,157,969,144.09</b>

万科企业股份有限公司  
财务报表附注  
(金额单位:人民币元)

(七) 合并财务报表项目附注(续)

19 预收款项(续)

(1) 预收款项分类(续)

项目	预计竣工日期	项目预 售比例	2010年06月30日	2009年12月31日
无锡金域缙香	2010年12月	87.8%	600,047,843.00	178,782,929.00
上海赵巷晶园	2010年10月	90.0%	586,466,344.00	90,869,129.99
上海七街坊	2010年9月	100.0%	575,870,000.00	515,870,000.00
青岛魅力之城	2010年12月	100.0%	571,655,496.99	381,897,022.99
成都魅力之城	2010年12月	84.6%	558,187,526.00	395,238,162.00
成都金润华府	2011年12月	100.0%	555,959,256.00	260,513,674.00
东莞万科城	2010年12月	74.7%	539,436,591.36	227,922,534.36
武汉金域华府	2011年10月	98.5%	531,201,367.00	288,921,333.00
西安新地城	2010年12月	95.3%	520,341,553.00	503,370,853.00
天津魅力之城	2010年12月	72.9%	513,881,842.00	232,767,925.00
武汉万科城	2011年11月	89.1%	512,509,372.00	22,092,978.00
镇江润园	2010年9月	70.6%	509,456,488.00	392,018,254.00
杭州金色家园	2011年9月	67.0%	483,374,093.00	-
上海济阳路项目	2010年12月	100.0%	479,619,570.00	104,677,665.00
苏州金色家园	2010年9月	84.7%	475,947,080.22	268,171,855.00
青岛四季花城	2010年12月	98.3%	471,222,982.88	202,455,993.88
苏州玲珑湾花园	2010年12月	80.5%	469,380,531.88	675,774,229.91
长春洋浦花园	2010年10月	100.0%	462,375,800.00	207,204,647.00
苏州本岸	2010年12月	91.0%	452,975,931.93	326,686,461.93
其他			9,066,451,157.17	10,301,596,371.61
<b>总计</b>			<b>45,384,939,824.10</b>	<b>31,734,801,163.76</b>

本集团账龄超过一年的预收款项主要为尚未结算的预收房款。

- (2) 本报告期预收款项中, 没有预收持有公司5% (含5%) 以上表决权股份的股东单位或关联方情况(2009年: 无)。

万科企业股份有限公司  
财务报表附注  
(金额单位:人民币元)

(七) 合并财务报表项目附注(续)

20 应付职工薪酬

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、工资、奖金、津贴和补 贴	795,423,628.29	542,727,175.60	861,622,052.43	476,528,751.46
二、职工福利费	-	9,584,016.95	9,584,016.95	-
三、社会保险费	7,076,091.44	63,016,666.92	63,846,703.77	6,246,054.59
其中:医疗保险费	1,467,567.20	19,518,427.50	19,810,299.80	1,175,694.90
基本养老保险费	5,103,138.80	38,907,916.57	39,297,593.85	4,713,461.52
失业保险费	216,093.30	2,664,483.75	2,672,540.32	208,036.73
工伤保险费	163,075.79	913,866.11	978,088.49	98,853.41
生育保险费	126,216.35	1,011,972.99	1,088,181.31	50,008.03
四、住房公积金	2,015,757.25	18,678,777.87	19,773,172.92	921,362.20
五、辞退福利	39,140.78	929,609.36	957,381.36	11,368.78
其中:解除劳动 关系补偿	39,140.78	929,609.36	957,381.36	11,368.78
六、其他	1,949,854.44	729,635.46	689,202.35	1,990,287.55
其中:工会经费和职工教育 经费	1,949,854.44	729,635.46	689,202.35	1,990,287.55
<b>合计</b>	<b>806,504,472.20</b>	<b>635,665,882.16</b>	<b>956,472,529.78</b>	<b>485,697,824.58</b>

应付职工薪酬中无属于拖欠性质的金额(2009年:无)。

工会经费和职工教育经费金额人民币1,990,287.55元,无非货币性福利,因解除劳动关系给予补偿人民币957,381.36元。

万科企业股份有限公司  
财务报表附注  
(金额单位:人民币元)

(七) 合并财务报表项目附注(续)

21 应交税费

项目	2010年06月30日	2009年12月31日
增值税	13,318.29	11,524.56
营业税	8,041,442.68	136,027,439.39
企业所得税	564,879,633.60	720,023,458.22
个人所得税	87,125,272.12	28,820,204.74
城市维护建设税	410,322.35	7,769,444.79
土地增值税	131,497,557.77	272,889,550.67
房产税	2,575,563.83	2,783,733.47
教育费附加	368,722.05	4,346,142.24
其他	1,983,253.45	4,206,142.20
<b>合计</b>	<b>796,895,086.14</b>	<b>1,176,877,640.28</b>

本期将预缴税费人民币3,324,492,829.66元计入资产科目。

22 应付利息

项目	2010年06月30日	2009年12月31日
分期付息到期还本的长期		
借款利息	1,788,266.72	4,065,943.32
企业债券利息	302,577,777.78	118,577,777.78
<b>合计</b>	<b>304,366,044.50</b>	<b>122,643,721.10</b>

万科企业股份有限公司  
财务报表附注  
(金额单位:人民币元)

(七) 合并财务报表项目附注(续)

23 其他应付款

(1) 其他应付款分类:

项目	2010年06月30日	2009年12月31日
应付合营联营公司款	1,288,415,129.37	924,056,119.10
应付股权款及合作公司往来	5,812,544,798.80	3,216,241,502.48
补充计提的土增税清算准备金	3,435,792,505.77	3,192,284,494.35
押金及保证金	284,027,639.90	416,770,015.06
代收款	329,923,536.06	254,447,580.14
购房意向金	150,249,109.77	736,205,556.56
应付股利	86,661,480.40	31,333,927.68
其他	758,631,410.68	487,395,272.93
<b>合计</b>	<b>12,146,245,610.75</b>	<b>9,258,734,468.30</b>

(2) 本报告期其他应付款中应付持有公司5% (含5%) 以上表决权股份的股东单位或关联方情况:

单位名称	2010年06月30日	2009年12月31日
沈阳万科永达房地产开发有限公司	723,243,022.21	527,423,893.66
杭州南都宋城置业有限公司	301,915,888.00	372,585,888.00
武汉万科青安居房地产有限公司	29,378,698.99	-
上海南都白马房地产开发有限公司	940,840.50	8,689,722.80
武汉高尔夫城市花园房地产开发有限公司	37,404,251.66	15,356,614.64
上海安宏房地产投资有限公司	3,241,211.43	-
成都一航万科滨江房地产开发有限公司	16,073,906.37	-
北京金隅万科房地产开发有限公司	176,217,310.21	-
<b>合计</b>	<b>1,288,415,129.37</b>	<b>924,056,119.10</b>

万科企业股份有限公司  
财务报表附注  
(金额单位:人民币元)

(七) 合并财务报表项目附注(续)

23 其他应付款(续)

(3) 账龄超过一年的大额其他应付款主要为尚未支付的股权转让款、保证金等。

本集团根据国税发[2006]187号文《国家税务总局关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》基于清算口径累计补充计提了土地增值税准备金计人民币3,435,792,505.77元(2009年:人民币3,192,284,494.35元),本集团已对补充计提的土地增值税对所得税的影响确认了递延所得税资产。

土地增值税是按30%~60%的累进税率,对本集团销售房地产所获得的增值额征收的。增值额的计算通常是销售房地产所取得的收入减去可以扣除的费用,其中包括土地使用权的摊销,借款利息以及相关的房地产开发成本。考虑到土地增值税有可能受到当地税务局的影响,实际的缴纳额可能高于或低于资产负债表日估计的数额。估计额的任何增减变动都影响以后年度的损益。

24 预计负债

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
产品质量保证*1	2,806,469.72	-	161,526.50	2,644,943.22
其他*2	31,549,345.23	2,025,106.19	2,609,644.93	30,964,806.49
<b>合计</b>	<b>34,355,814.95</b>	<b>2,025,106.19</b>	<b>2,771,171.43</b>	<b>33,609,749.71</b>

\*1 产品质量保证为北京公司、天津公司为项目后期维护所预提的客户补偿准备。

\*2 其他为酬金制项目补偿款,是物业管理公司实行酬金制管理所预提的补偿款。

万科企业股份有限公司  
财务报表附注  
(金额单位:人民币元)

(七) 合并财务报表项目附注(续)

25 一年内到期的非流动负债

(1) 一年内到期的非流动负债分类:

种类	2010年06月30日				
	原币	汇率	折人民币	借款条件	年利率
1、银行借款					
其中:人民币	5,864,000,000.00	1.0000	5,864,000,000.00	信用	4.86%-5.4%
	50,000,000.00	1.0000	50,000,000.00	担保	7.56%
	1,000,000,000.00	1.0000	1,000,000,000.00	抵押*1	4.86%-5.67%
美元	51,639,028.51	6.7909	350,677,341.85	质押*2	3个月LIBOR+Margin
小计			7,264,677,341.85		
2.其他借款					
其中:人民币	3,928,342,144.45	1.0000	3,928,342,144.45	信用	5.00%-5.4%
	1,200,000,000.00	1.0000	1,200,000,000.00	反担保	5.00%
小计			5,128,342,144.45		
<b>合计</b>			<b>12,393,019,486.30</b>		

种类	2009年12月31日				
	原币	汇率	折人民币	借款条件	年利率
1、银行借款					
其中:人民币	740,000,000.00	1.0000	740,000,000.00	抵押*1	5.67%-7.56%
	5,328,158,452.08	1.0000	5,328,158,452.08	信用	4.86%-7.43%
	150,000,000.00	1.0000	150,000,000.00	担保	7.56%
美元	125,000,000.00	6.8282	853,525,000.00	信用	3个月LIBOR+Margin
	54,001,188.41	6.8282	368,730,914.70	质押*2	3个月LIBOR+ Margin
<b>合计</b>			<b>7,440,414,366.78</b>		

一年内到期的非流动负债中无属于逾期借款获得展期的金额。

\*1 以上抵押借款主要由本集团的存货作为抵押。

\*2 以上质押借款主要由本公司持有的控股子公司的股权作为质押。

万科企业股份有限公司  
财务报表附注  
(金额单位:人民币元)

(七) 合并财务报表项目附注(续)

25 一年内到期的非流动负债(续)

(2) 金额前五名的一年内到期的长期借款

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率(%)	2010年6月30日	2009年12月31日
信托	2009-3-3	2011-3-3	人民币	5.00%-5.40%	1,000,000,000.00	-
信托	2009-3-13	2011-3-13	人民币	5.00%-5.40%	900,000,000.00	-
信托	2009-4-27	2011-4-26	人民币	5.00%-5.40%	900,000,000.00	-
信托	2009-4-27	2011-4-26	人民币	5.00%-5.40%	900,000,000.00	-
中国银行深圳分行	2008-7-17	2010-7-16	人民币	5.40%	500,000,000.00	-
合计					<b>4,200,000,000.00</b>	-

(3) 一年内到期的长期借款无逾期借款(2009年:无)。

26 长期借款

(1) 长期借款分类

种类	原币	汇率	2010年06月30日		
			折人民币	借款条件	年利率
1、银行借款					
其中:人民币	5,825,335,341.07	1.0000	5,825,335,341.07	信用	4.86%-5.76%
	120,000,000.00	1.0000	120,000,000.00	担保	5.76%-8.33%
	775,736,097.88	1.0000	775,736,097.88	抵押*1	4.86%-5.40%
美元	609,998,463.05	6.7909	4,142,460,571.48	质押*2	3个月LIBOR+Margin
<b>小计</b>			<b>10,863,532,010.43</b>		
2、其他借款					
其中:人民币	8,761,815,611.12	1.0000	8,761,815,611.12	信用	4.86%-5.40%
<b>小计</b>			<b>8,761,815,611.12</b>		
<b>合计</b>			<b>19,625,347,621.55</b>		



万科企业股份有限公司  
财务报表附注  
(金额单位:人民币元)

(七) 合并财务报表项目附注(续)

26 长期借款(续)

(1) 长期借款分类(续)

种类	原币	汇率	2009年12月31日		借款条件	年利率
			折人民币			
1、银行借款						
其中:人民币	4,808,759,222.46	1.0000	4,808,759,222.46		信用	4.86%-5.40%
	230,000,000.00	1.0000	230,000,000.00		担保	5.40%-8.33%
	1,100,000,000.00	1.0000	1,100,000,000.00		抵押*1	4.86%-5.40%
美元	60,000,000.00	6.8282	409,692,000.00		信用	LIBOR+Margin
	142,095,280.06	6.8282	970,254,991.31		质押*2	LIBOR+Margin
<b>小计</b>			<b>7,518,706,213.77</b>			
2、其他借款						
其中:人民币	8,784,092,083.34	1.0000	8,784,092,083.34		信用	4.90%-5.40%
	1,200,000,000.00	1.0000	1,200,000,000.00		反担保	5.00%
<b>小计</b>			<b>9,984,092,083.34</b>			
<b>合计</b>			<b>17,502,798,297.11</b>			

\*1 以上抵押借款主要由本集团的存货作为抵押。

\*2 以上质押借款主要由本公司持有的子公司的股权作为质押。

(2) 金额前五名的长期借款

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率 (%)	2010年06月30日		2009年12月31日	
					外币金额	本币金额	外币金额	本币金额
中国银行香港分行	分次借入	分次偿还	美元	3个月 LIBOR+Hibor	488,522,191.86	3,317,522,978.59	-	-
信托	2009-12-28	2011-12-27	人民币	4.9%-5.4%	-	1,000,000,000.00	-	-
信托	2010-1-26	2012-1-26	人民币	4.9%-5.4%	-	1,000,000,000.00	-	-
信托	2010-2-8	2012-2-8	人民币	4.9%-5.4%	-	1,000,000,000.00	-	-
信托	2009-7-15	2011-7-15	人民币	4.9%-5.4%	-	900,000,000.00	-	-
<b>合计</b>						<b>7,217,522,978.59</b>		

本集团无因逾期借款获得展期形成的长期借款(2009年:无)。

(3) 长期借款到期日分析列示如下:

借款期限	2010年06月30日	2009年12月31日
一年至二年	14,128,307,858.21	15,934,138,520.48
二年至三年	2,072,151,618.30	1,518,659,776.63
三年以上	3,424,888,145.04	50,000,000.00
<b>合计</b>	<b>19,625,347,621.55</b>	<b>17,502,798,297.11</b>

万科企业股份有限公司

财务报表附注

(金额单位:人民币元)

(七) 合并财务报表项目附注(续)

27 应付债券

	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初应付利息	本期应计利息	本期已付利息	期末应付利息	期末余额
无担保债券	2,900,000,000.00	2008-9-1	5年	2,871,728,269.00	65,411,111.11	101,500,000.00	-	166,911,111.11	2,881,215,419.38
有担保债券	3,000,000,000.00	2008-9-1	5年	2,888,253,381.00	53,166,666.67	82,500,000.00	-	135,666,666.67	2,926,001,721.42
合计	5,900,000,000.00			5,759,981,650.00	118,577,777.78	184,000,000.00	-	302,577,777.78	5,807,217,140.80

于2008年9月, 本公司向社会公开平价发行总价为人民币5,900,000,000元的5年期公司债券。

其中, 有担保品种发行规模为人民币3,000,000,000元, 固定年利率5.5%。无担保品种发行规模为人民币2,900,000,000元, 固定年利率7%, 并附有发行人于债券发行第三年末上调票面利率最多不超过100个基点的选择权, 以及投资者于债券发行第三年末按照债权面值加上应计利息向本公司回售的选择权。本次公司债获取资金主要用于偿还债务及补充流动资金, 非投入固定项目使用。

28 其他非流动负债

项目	2010年06月30日	2009年12月31日
维护基金*	4,787,173.35	4,459,331.32
其他	3,948,812.50	3,948,812.50
合计	8,735,985.85	8,408,143.82

\*系物业项目维护管基金

29 股本

	期初数	本期变动增减				期末数
		发行新股	送股	公积金转股	其他	
一、有限售条件股份						
1、境内自然人持股	24,159,840.00				15,000.00	24,174,840.00
有限售条件股份合计	24,159,840.00				15,000.00	24,174,840.00
二、无限售条件股份						
1、境内上市人民币普通股	9,656,094,910.00				-15,000.00	9,656,079,910.00
2、境内上市的外资股	1,314,955,468.00					1,314,955,468.00
无限售条件股份合计	10,971,050,378.00				-15,000.00	10,971,035,378.00
三、股份总数	10,995,210,218.00					10,995,210,218.00

万科企业股份有限公司  
财务报表附注  
(金额单位:人民币元)

(七) 合并财务报表项目附注(续)

29 股本(续)

以上股份每股面值人民币1.00元。

30 资本公积

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
资本溢价(股本溢价)	8,810,634,404.85	-	-	8,810,634,404.85
股权激励公积金	473,226,068.47	-	-	473,226,068.47
股权激励信托基金(注1)	(629,384,625.63)	468,728,083.89	-	(160,656,541.74)
其他资本公积(注2)	(96,759,264.25)	(160,522,394.09)	-	(257,281,658.34)
<b>合计</b>	<b>8,557,716,583.44</b>	<b>308,205,689.80</b>	-	<b>8,865,922,273.24</b>

注1 本集团2007年度激励计划由于股价增长的业绩考核指标未能达成,该年度激励计划确认终止实施。2007年度激励计划项下所有持有股票通过二级市场全部售出,共获得资金连同账户结转利息共计人民币468,728,083.89元,于2010年1月25日归还本公司。至此,公司首期限限制性股票激励计划实施完毕。

注2 其他资本公积主要是可供出售金融资产公允价值变动及其递延所得税的影响。

31 盈余公积

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
法定盈余公积	1,629,645,779.94	-	-	1,629,645,779.94
任意盈余公积	7,108,195,656.91	-	-	7,108,195,656.91
<b>合计</b>	<b>8,737,841,436.85</b>	-	-	<b>8,737,841,436.85</b>

32 利润分配

根据本公司2009年度的利润分配方案,以公司股权登记日收市时总股本为基数,每10股股份派送人民币0.7元(含税)现金股息。其中,A股股权登记日为2010年5月17日,B股股权登记日为2010年5月17日。截至上述股权登记日收市时总股本达到10,995,210,218股,因此,相应支付2009年度现金股利人民币769,664,715.26元,因2007年度的股权激励信托基金现金股利转回人民币1,711,866.31元,故本期利润分配累计金额为人民币771,376,581.57。

万科企业股份有限公司  
财务报表附注  
(金额单位:人民币元)

(七) 合并财务报表项目附注(续)

33 少数股东权益

被投资单位名称	少数股 权比例	2010年06月30日	2009年12月31日
东莞市新万房地产开发有限公司	49.00%	973,268,179.08	1,026,093,015.32
上海祥大房地产发展有限公司	25.00%	953,948,534.61	953,929,773.81
北京中粮万科假日风景房地产开发有 限公司	50.00%	733,335,555.64	709,624,120.43
杭州万坤置业有限公司	49.00%	378,446,167.93	347,145,513.67
上海万科中实房地产有限公司	50.00%	-	327,426,574.83
北京市朝阳区万科房地产开发有限公司	40.00%	297,590,499.85	308,333,502.20
佛山市南海区万科金域蓝湾房地产有 限公司	45.00%	583,555,392.46	291,704,468.27
沈阳万科天琴湾置业有限公司	45.00%	272,802,367.76	273,852,392.57
成都万科国宾置业有限公司	25.00%	270,569,518.05	270,370,325.32
苏州南都建屋有限公司	30.00%	279,644,463.10	240,577,237.25
大连万科城置业有限公司	45.00%	224,726,600.63	221,143,998.12
苏州万科置业有限公司	45.00%	162,100,276.03	216,169,217.68
无锡万科房地产有限公司	40.00%	207,480,111.43	205,401,008.74
苏州汇华投资置业有限公司	49.00%	200,644,745.37	202,928,219.11
广州市鹏万房地产有限公司	50.00%	195,256,307.58	180,173,537.68
无锡万胜房地产开发有限公司	45.00%	-	160,114,322.99
佛山市南海区万科金域华庭房地产有 限公司	45.00%	149,010,238.24	148,696,520.55
万科中粮(苏州)置业有限公司	49.00%	118,061,163.44	147,101,097.85
重庆渝开发珊瑚置业有限公司	69.00%	149,057,187.60	146,526,701.56
青岛万科城地产有限公司*	45.00%	201,697,966.12	134,978,913.87
成都万科置业有限公司	40.00%	136,351,164.90	134,181,712.70
江西万科益达房地产发展有限公司	50.00%	163,073,752.84	128,375,888.02
广州市万科星房地产有限公司	50.00%	126,804,328.77	127,785,782.97
其他公司少数股东权益及损益		1,869,430,511.98	1,129,990,547.42
<b>合计</b>		<b>8,646,855,033.41</b>	<b>8,032,624,392.93</b>

万科企业股份有限公司  
 财务报表附注  
 (金额单位:人民币元)

(七) 合并财务报表项目附注(续)

34 营业收入及成本

(1) 营业收入

项目	2010年1-6月	2009年1-6月
主营业务收入	16,628,959,809.10	21,724,257,607.45
其他业务收入	137,370,640.66	84,394,820.37
<b>营业总收入</b>	<b>16,766,330,449.76</b>	<b>21,808,652,427.82</b>
营业成本	10,239,748,864.29	15,007,303,368.20

(2) 主营业务(分行业)

行业名称	2010年1-6月		2009年1-6月	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产	16,450,674,785.10	10,005,222,481.79	21,594,539,395.45	14,854,108,127.59
物业管理	178,285,024.00	154,917,130.00	129,718,212.00	109,342,827.00
<b>合计</b>	<b>16,628,959,809.10</b>	<b>10,160,139,611.79</b>	<b>21,724,257,607.45</b>	<b>14,963,450,954.59</b>

(3) 主营业务(分地区)

地区名称	2010年1-6月		2009年1-6月	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
北京区域	2,179,010,144.42	1,458,805,636.87	3,716,026,298.24	2,643,423,205.74
深圳区域	5,120,414,225.19	2,716,514,573.50	6,190,951,338.54	4,577,626,265.14
上海区域	7,503,969,221.05	4,699,731,264.04	8,759,002,752.59	5,881,825,576.51
成都区域	1,825,566,218.44	1,285,088,137.38	3,058,277,218.08	1,860,575,907.20
<b>合计</b>	<b>16,628,959,809.10</b>	<b>10,160,139,611.79</b>	<b>21,724,257,607.45</b>	<b>14,963,450,954.59</b>

(4) 公司前五名客户的营业收入情况

客户名称	营业收入	占公司全部营业收入的比例(%)
自然人	23,050,000.00	0.14%
北京歌华有线电视网络股份有限公司	22,837,752.00	0.14%
自然人	22,220,000.00	0.13%
自然人	19,462,963.00	0.12%
自然人	18,761,689.00	0.11%
<b>合计</b>	<b>106,332,404.00</b>	<b>0.64%</b>

万科企业股份有限公司  
财务报表附注  
(金额单位:人民币元)


(七) 合并财务报表项目附注(续)

35 营业税金及附加

项目	2010年1-6月	2009年1-6月
营业税	847,516,744.11	1,122,499,757.84
城市维护建设税	34,893,558.66	50,216,630.24
教育费附加	25,758,862.11	30,383,357.39
土地增值税	748,264,949.05	386,012,238.93
其他	41,907,061.07	46,709,563.69
<b>合计</b>	<b>1,698,341,175.00</b>	<b>1,635,821,548.09</b>

36 销售费用

项目	2010年1-6月	2009年1-6月
品牌宣传推广费用*	218,273,672.56	224,883,637.70
销售代理费用及佣金	173,873,442.20	145,424,602.12
其他	214,254,462.57	181,139,239.00
<b>合计</b>	<b>606,401,577.33</b>	<b>551,447,478.82</b>

\* 品牌宣传推广费用是指公司为宣传所注册的商标(包括但不限于:中文“万科”、英文“VANKE”、“V-HOME”、图形“”等商标), 以及为宣传以这些商标为标识的商品房及相关服务所支付的费用, 包括利用各种媒体发布广告宣传、开展各种促销、推广活动而支付的费用。

37 财务费用

项目	2010年1-6月	2009年1-6月
利息支出	1,176,514,037.55	1,143,840,249.62
减: 资本化利息	801,337,555.15	798,139,223.81
净利息支出	375,176,482.40	345,701,025.81
减: 利息收入	137,027,378.04	122,577,386.33
利息收支净额	238,149,104.36	223,123,639.48
汇兑损益	10,995,237.08	1,138,294.02
其他	12,182,156.02	12,842,202.99
<b>合计</b>	<b>261,326,497.46</b>	<b>237,104,136.49</b>

万科企业股份有限公司  
财务报表附注  
(金额单位:人民币元)

(七) 合并财务报表项目附注(续)

38 资产减值损失

项目	2010年1-6月	2009年1-6月
一、坏账损失	16,245,542.13	18,067,010.17
二、存货跌价(冲回)/损失	(248,380,000.00)	(240,713,169.07)
合计	<b>(232,134,457.87)</b>	<b>(222,646,158.90)</b>

39 公允价值变动净收益

产生公允价值变动收益的来源	2010年1-6月	2009年1-6月
交易性金融负债		
-本年公允价值变动	(5,810,671.18)	(2,791,800.00)
-因出售转出	-	942,480.00
合计	<b>(5,810,671.18)</b>	<b>(1,849,320.00)</b>

40 投资收益

(1) 投资收益明细情况

项目	2010年1-6月	2009年1-6月
成本法核算的长期股权投资收益	234,056,764.71	12,154,819.09
权益法核算的长期股权投资收益	94,439,939.81	145,036,315.35
处置长期股权投资产生的投资收益	64,147,053.64	7,643,168.43
处置金融资产取得的投资收益/(损失)	99,574,645.35	(2,728,093.06)
其他	2,516,735.18	-
合计	<b>494,735,138.69</b>	<b>162,106,209.81</b>

万科企业股份有限公司  
财务报表附注  
(金额单位:人民币元)

(七) 合并财务报表项目附注(续)

40 投资收益(续)

(2) 按成本法核算的长期股权投资收益

被投资单位	2010年1-6月	2009年1-6月	本期比上期增减变动的原因
杭州星辰房地产开发有限公司	105,090,125.04	-	公司本年分红
宁波金盛置业有限公司	100,000,000.00	-	公司本年分红
大连万科魅力之城开发有限公司	6,734,587.49	-	公司本年分红
中信万科基金	22,232,052.18	12,154,819.09	公司本年分红
<b>合计</b>	<b>234,056,764.71</b>	<b>12,154,819.09</b>	

(3) 按权益法核算的长期股权投资收益:

被投资单位	2010年1-6月	2009年1-6月	本期比上年增减变动的原因
上海加来房地产开发有限公司	57,724,751.08	(3,254,447.09)	公司2010年中期结算收入较上年同期大幅度增长
上海南都白马房地产开发有限公司	18,919,749.86	33,406,203.46	公司2010年中期结算收入较上年同期大幅度下降
沈阳万科永达房地产开发有限公司	17,043,333.97	(8,738,917.65)	公司2010年中期结算收入较上年同期大幅度增长
广州银业君瑞房地产开发有限公司	12,198,363.51	-	公司2010年中期结算收入较上年同期大幅度增长
杭州南都宋城房地产开发有限公司	4,950,594.78	(5,291,793.32)	公司2010年中期结算收入较上年同期大幅度增长
<b>合计</b>	<b>110,836,793.20</b>	<b>16,121,045.40</b>	

注1: 仅列示利润总额比例最高的前5家投资单位明细。

注2: 本集团投资收益汇回不存在重大限制。

41 营业外收入

项目	2010年1-6月	2009年1-6月
非流动资产处置利得合计	561,971.25	1,301,083.61
其中: 固定资产处置利得	561,971.25	1,301,083.61
违约金和罚款收入	8,063,534.20	7,465,218.91
其他	34,307,445.15	37,152,005.41
<b>合计</b>	<b>42,932,950.60</b>	<b>45,918,307.93</b>



万科企业股份有限公司  
财务报表附注  
(金额单位:人民币元)

(七) 合并财务报表项目附注(续)

42 营业外支出

项目	2010年1-6月	2009年1-6月
非流动资产处置损失合计	871,183.35	324,771.40
其中: 固定资产处置损失	871,183.35	324,771.40
罚金及滞纳金支出	1,140,704.90	2,735,546.27
对外捐赠	6,541,885.19	24,509,713.83
其他	4,544,300.76	18,189,788.03
<b>合计</b>	<b>13,098,074.20</b>	<b>45,759,819.53</b>

43 所得税费用

(1) 本年所得税费用组成

	2010年1-6月	2009年1-6月
当期所得税费用	1,090,488,185.06	1,162,020,154.20
其中: 当年产生的所得税费用	1,090,488,185.06	1,162,020,154.20
递延所得税费用	(103,168,723.32)	(71,242,050.75)
<b>合计</b>	<b>987,319,461.74</b>	<b>1,090,778,103.45</b>

递延所得税费用分析如下:

	2010年1-6月	2009年1-6月
暂时性差异的转回/(产生)	39,821,944.02	110,456,677.79
土地增值税递延影响	66,593,911.81	(13,876,941.81)
确认的以前年度未利用可抵扣亏损	(165,043,239.62)	(93,879,550.05)
存货溢价结转	(44,541,339.53)	(73,942,236.68)
<b>合计</b>	<b>(103,168,723.32)</b>	<b>(71,242,050.75)</b>

万科企业股份有限公司  
财务报表附注  
(金额单位:人民币元)

(七) 合并财务报表项目附注(续)

43 所得税费用(续)

(2) 所得税费用与会计利润的关系如下:

	2010年1-6月	2009年1-6月
税前利润	4,148,140,350.66	4,191,005,358.24
按法定税率计算的所得税费用	983,564,692.87	1,041,984,314.43
非应税收入-投资收益	(48,616,142.48)	(34,598,131.99)
不可抵扣的费用	51,639,753.43	41,702,747.54
未确认的暂时性差异	33,603,069.73	54,376,385.91
当年转回未确认亏损	(29,495,496.22)	(3,765,512.01)
未利用的可抵扣亏损	295,494.10	-
税率调整导致当年递延所得税资产/负债 余额的变化	(3,671,909.69)	(8,921,700.43)
<b>本年所得税费用</b>	<b>987,319,461.74</b>	<b>1,090,778,103.45</b>

44 现金流量表项目附注

(1) 收到的其他与经营活动有关的现金

项目	2010年1-6月
按政策允许收取的购房诚意金	373,293,505.56
出售股权激励计划股票收到的现金	468,728,083.58
其他业务收到的现金	95,421,076.59
收到集团外部单位往来款项	1,721,951,269.27
<b>合计</b>	<b>2,659,393,935.00</b>

万科企业股份有限公司  
财务报表附注  
(金额单位:人民币元)

(七) 合并财务报表项目附注(续)

44 现金流量表项目附注(续)

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

项目	2010年1-6月
经营租赁所支付的现金	20,365,251.14
支付的各种保证金、押金	2,065,297,108.32
支付代垫费用	145,892,941.71
支付联营、合营公司款项	2,129,057,888.66
其他业务支付的现金	67,995,667.23
支付集团外部单位往来款项	2,080,683,715.59
<b>合计</b>	<b>6,509,292,572.65</b>

(3) 收到的其他与投资活动有关的现金

项目	2010年1-6月
收到的银行利息	131,453,581.47

(4) 本集团无支付的其他与投资活动有关的现金(2009年1-6月:无)。

(5) 本集团无收到和支付的其他与筹资活动有关的现金(2009年1-6月:无)

万科企业股份有限公司  
财务报表附注  
(金额单位:人民币元)

(七) 合并财务报表项目附注(续)

45 现金流量表补充资料

(1) 将净利润调节为经营活动的现金流量

项目	2010年1-6月	2009年1-6月
净利润	<b>3,160,820,888.92</b>	<b>3,100,227,254.79</b>
加: 资产减值损失	(232,134,457.87)	(222,646,158.90)
固定资产及投资性房地产的折旧	51,869,242.50	47,406,277.51
无形资产及长期待摊费用摊销	5,472,627.79	3,024,298.83
处置固定资产	309,212.10	(976,312.21)
公允价值变动损失	5,810,671.18	1,849,320.00
财务费用	261,326,497.46	237,104,136.49
投资损益	(494,735,138.69)	(162,106,209.81)
递延所得税资产减少/(增加)	(58,034,114.00)	2,700,185.93
递延所得税负债减少	(44,541,339.53)	(73,942,236.68)
存货的减少/(增加)	(18,124,480,869.43)	2,482,520,561.76
支付股权激励基金	468,728,083.89	620,656,308.20
经营性应收项目的(增加)/减少	(5,951,222,638.07)	(218,381,488.27)
经营性应付项目的增加	11,436,390,154.78	4,004,148,697.08
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>(9,514,421,178.97)</b>	<b>9,821,584,634.72</b>

(2) 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动

本集团本期间无不涉及现金收支的重大投资和筹资活动。

(3) 现金及现金等价物净变动情况

	2010年1-6月	2009年1-6月
现金及现金等价物期末余额	17,999,383,316.02	26,880,423,542.74
减: 现金及现金等价物年初余额	22,002,774,937.38	19,978,285,929.92
<b>现金及现金等价物净增加额</b>	<b>(4,003,391,621.36)</b>	<b>6,902,137,612.82</b>

万科企业股份有限公司  
财务报表附注  
(金额单位:人民币元)

(七) 合并财务报表项目附注(续)

45 现金流量表补充资料(续)

(4) 本期取得或处置子公司及其他营业单位的相关信息

项目	2010年1-6月	2009年1-6月
一、取得子公司及其他营业单位的有关信息:		
1. 取得子公司及其他营业单位的价格	873,418,856.26	368,437,724.63
2. 取得子公司及其他营业单位支付的现金和现金等价物	561,560,141.20	-
减: 子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物	755,092,855.43	4,463.55
3. 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	(193,532,714.23)	(4,463.55)
4. 取得子公司的净资产	1,132,670,772.73	409,374,776.84
流动资产	5,728,576,242.95	780,249,410.40
非流动资产	9,743,759.42	-
流动负债	4,405,649,229.64	370,874,633.56
非流动负债	200,000,000.00	-
二、处置子公司及其他营业单位的有关信息:		
1. 处置子公司及其他营业单位的价格	250,231,457.00	-
2. 处置子公司及其他营业单位收到的现金和现金等价物	50,852,000.00	-
减: 子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物	30,739,070.75	-
3. 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	20,112,929.25	-
4. 处置子公司的净资产	142,790,348.64	-
流动资产	2,585,997,137.92	-
非流动资产	108,222,602.90	-
流动负债	2,416,529,392.18	-
非流动负债	134,900,000.00	-

(5) 现金和现金等价物的构成

项目	2010年06月30日	2009年06月30日
一、现金		
其中: 库存现金	1,863,167.95	1,798,981.76
可随时用于支付的银行存款	17,992,732,974.72	26,863,319,914.72
可随时用于支付的其他货币资金	4,787,173.35	15,304,646.26
使用受限制的货币资金	1,111,931,417.45	-
二、期末货币资金及现金等价物余额	19,111,314,733.47	26,880,423,542.74
减: 使用受限制的货币资金	1,111,931,417.45	-
三、期末可随时变现的现金及现金等价物	17,999,383,316.02	26,880,423,542.74

万科企业股份有限公司  
财务报表附注  
(金额单位:人民币元)

(七) 合并财务报表项目附注(续)

46 基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

		2010年1-6月	2009年1-6月
归属于公司普通股股东的净利润	P0	2,812,498,573.20	2,524,392,406.54
稀释性潜在普通股的影响		-	-
年初股份总数	S0	10,995,210,218.00	10,995,210,218.00
报告期因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数	S1	-	-
报告期因发行新股或债转股等增加股份数	Si	-	-
报告期因回购等减少股份数	Sj	-	-
报告期缩股数	Sk	-	-
报告期月份数	M0	6.00	6.00
增加股份下一月份起至报告期期末的月份数	Mi	-	-
减少股份下一月份起至报告期期末的月份数	Mj	-	-
期末股份总数		10,995,210,218.00	10,995,210,218.00
认股权证、股份期权、可转换债券等增加的普通股股份数	Sl	-	-
报告期月份数	M0	6.00	6.00
增加股份下一月份起至报告期期末的月份数	Mk	-	-
认股权证、股份期权、可转换债券等增加的普通股加权平均数=Sl×Mk÷M0		-	-
发行在外的普通股加权平均数S=S0+S1+Si×Mi÷M0-Sj×Mj÷M0-Sk	S	10,995,210,218.00	10,995,210,218.00
基本每股收益=P0÷S		0.26	0.23
稀释每股收益=(P0+稀释性潜在普通股的影响)/(S+认股权证、股份期权、可转换债券等增加的普通股加权平均数)		0.26	0.23

47 其他综合收益

项目	2010年1-6月	2009年1-6月
1. 可供出售金融资产产生的利得(损失)金额	-	-
加: 当期利得(损失)金额	(2,799,078.13)	60,388,057.48
减: 可供出售金融资产产生的所得税影响	(615,797.19)	12,077,611.48
减: 前期计入其他综合收益当期转入利润的金额	91,756,473.04	-
小计:	(93,939,753.98)	48,310,446.00
2. 境外经营外币折算差额	47,738,001.82	230,368.78
小计:	47,738,001.82	230,368.78
3. 其他	-	-
减: 由其他计入其他综合收益产生的所得税影响	-	-
小计:	-	-
合计	(46,201,752.16)	48,540,814.78

(七) 合并财务报表项目附注(续)

48 金融风险管理

本集团在正常的生产经营过程中存在各种金融风险: 利率风险、信用风险、流动性风险和汇率风险。集团已制定风险管理政策以辨别和分析本集团所面临的风险, 并采用下列金融管理政策和实务控制这些风险, 以减低其对本集团财务表现的潜在不利影响。

(a) 利率风险

本集团面临的利率风险主要来源于借款和应付债券, 按浮动利率获得的借款和固定利率获得的借款及债券使本集团分别面临现金流量利率风险和公允价值市场风险。于2010年6月30日, 本集团的定息应付债券折合人民币5,807,217,140.80元(2009年: 人民币5,793,735,805.14元), 本集团其他人民币借款一般有约定在合同履行期内, 若是国家调整利率或变更计算方法, 按规定相应调整。本集团的浮息借款以美元计值的部分折合人民币4,493,137,913.33元(2009年: 人民币2,602,202,906.01元)。本集团借款的利率及偿还条款于附注25及26内披露。

敏感性分析:

假定其他因素不变, 截止2010年06月30日, 利率每上升50个基点将会导致集团税后利润以及股东权益减少人民币52,238,852.65元(2009年: 人民币11,735,793.54元)。

对于本集团在资产负债表日持有的、利率风险影响其现金流量的浮动利率非衍生工具, 上述敏感性分析中本集团的净利润及其他所有者权益项目的影 响是上述利率变动对按年度估算的利息费用或收入的影响。2009年的分析基于同样的假设和方法。

上述敏感性分析假定在资产负债表日已发生利率变动, 并且已应用于本集团所有借款。

(七) 合并财务报表项目附注(续)

48 金融风险管理(续)

(b) 信用风险

本集团的信用风险主要来自货币资金、应收账款、其他应收款和可供出售金融资产。管理层已制定适当的信用政策,并且不断监察这些信用风险的敞口。

本集团持有的货币资金,主要存放于商业银行等金融机构,管理层认为这些商业银行具备较高信誉和资产状况,存在较低的信用风险。本集团采取限额政策以规避对任何金融机构的信贷风险。

应收账款方面,由于本集团通常在转移房屋产权时已从购买人处取得全部款项,因此信用风险较小。本集团尚未发生应收账款逾期的情况。

本集团根据对联营及合营公司的资产状况,开发项目的盈利预测等指标,向联营及合营公司提供款项,并持续监控项目进展与经营情况,以确保款项的可收回性。

应收第三方的其他应收款主要包括押金、保证金以及代垫款等项目,本集团根据相关业务的发展需要对该类款项实施管理。

于资产负债表日,本集团房地产业务的前五大客户的应收款占本集团应收款项总额44.53%(2009年:27.80%)。

本集团所承受的最大信用风险敞口为资产负债表中每项金融资产(包括衍生金融工具)的账面金额。除(十一)2所载本集团作出的财务担保外,本集团没有提供任何可能令本集团承受信用风险的担保。于资产负债表日就上述财务担保承受的最大信用风险敞口已在(十一)2披露。



万科企业股份有限公司  
财务报表附注  
(金额单位:人民币元)

(七) 合并财务报表项目附注(续)

48 金融风险管理(续)

(c) 流动风险

本集团定期检查当前和预期的资金流动性需求,以及是否符合借款合同的规定,以确保集团维持充裕的现金储备,同时获得主要金融机构承诺提供足够的备用资金,以满足长短期的流动资金需求。

下表详细列示了在资产负债表日集团金融负债的到期日,计算是基于未折现现金流(包括按照合同利率计算的利息,如果是浮动利率,则根据资产负债表日利率计算)和集团最早偿还日。

	账面价值	总值	2010年06月30日		
			1年以内	1至2年	2至5年
借款	33,041,675,441.19	35,899,374,777.52	14,702,381,332.97	15,488,399,765.54	5,708,593,679.01
应付债券	5,807,217,140.80	7,065,333,333.33	368,000,000.00	368,000,000.00	6,329,333,333.33
应付款项	24,202,976,532.36	24,202,976,532.36	24,202,976,532.36	-	-
应付联营及合营公司	1,288,415,129.37	1,288,415,129.37	1,288,415,129.37	-	-
交易性金融负债	5,070,200.41	5,070,200.41	5,070,200.41	-	-
应付利息	304,366,044.50	304,366,044.50	304,366,044.50	-	-
其他长期负债	8,735,985.85	8,735,985.85	-	-	8,735,985.85
2009年12月31日					
	账面价值	总值	1年以内	1至2年	2至5年
借款	26,131,468,775.00	28,828,225,765.68	10,235,713,529.05	16,974,290,816.16	1,618,221,420.47
应付债券	5,793,735,805.14	7,249,333,333.33	368,000,000.00	368,000,000.00	6,513,333,333.33
应付款项	24,634,726,254.95	24,634,726,254.95	24,634,726,254.95	-	-
应付联营及合营公司	924,056,119.10	924,056,119.10	924,056,119.10	-	-
交易性金融负债					
应付利息	122,643,721.10	122,643,721.10	122,643,721.10	-	-
其他长期负债	8,408,143.82	8,408,143.82	-	-	8,408,143.82

万科企业股份有限公司  
财务报表附注  
(金额单位:人民币元)

(七) 合并财务报表项目附注(续)

48 金融风险管理(续)

(d) 汇率风险

本集团承受汇率风险主要与以港币和美元计价的借款有关,除本集团设立在香港特别行政区和境外的下属子公司使用港币或美元计价结算,本集团的其他主要业务以人民币计价结算。

(i) 本集团于12月31日的各外币资产负债项目外汇风险敞口如下。出于列报考虑,风险敞口金额以人民币列示,以资产负债表日即期汇率折算。外币报表折算差额及其他未包括在内的风险敞口项目的描述未包括在内。

	2010年6月30日		2009年12月31日	
	美元项目	港币项目	美元项目	港币项目
短期借款	350,677,341.85	-	1,222,255,914.70	-
长期借款	4,142,460,571.48	-	1,379,946,991.31	-
货币资金	(1,496,958,094.11)	(16,072,730.89)	(806,368,281.21)	(8,147,722.55)
<b>合计</b>	<b>2,996,179,819.22</b>	<b>(16,072,730.89)</b>	<b>1,795,834,624.80</b>	<b>(8,147,722.55)</b>

(ii) 敏感性分析

汇率可能的变动会对本集团的税后利润和合并权益的其他组成部分产生影响,因而令本集团在资产负债表日存在汇率风险。下表进行的敏感性分析仅考虑本集团的存借款余额因素,并且假定除汇率以外的其他变量因素(尤其是利率)保持不变。(外币存贷款金额详见附注(七)1、25及26)

	外币对人民币 汇率变动幅度	2010年6月30日		2009年12月31日	
		对经营业绩的 影响(税后)	对所有 者 权益影响	对经营业绩的 影响(税后)	对所有 者 权益影响
美元	±10%	(224,713,486.44)	(224,524,563.70)	(134,687,596.86)	(134,492,027.96)
港币	±10%	1,205,454.82	331,028,698.11	611,079.19	213,039,426.21

万科企业股份有限公司  
财务报表附注  
(金额单位:人民币元)

(七) 合并财务报表项目附注(续)

49 分部报告

本集团根据内部组织结构、管理要求及内部报告制度确定了房地产和物业管理共两大报告分部。其中房地产分部又分为北京区域、深圳区域、上海区域和成都区域四个分部。每个报告分部为单独的业务分部,提供不同的产品和劳务,由于每个分部需要不同的技术及市场策略而需要进行单独的管理。本集团管理层将会定期审阅不同分部的财务信息以决定向其配置资源、评价业绩。

北京区域包含如下城市公司:北京、天津、沈阳、鞍山、大连、青岛、长春、烟台、吉林、太原;

深圳区域包含如下城市公司:深圳、广州、东莞、佛山、珠海、中山、长沙、厦门、福州、惠州、海南;

上海区域包含如下城市公司:上海、杭州、苏州、无锡、宁波、南京、镇江、南昌、合肥;

成都区域包含如下城市公司:成都、武汉、西安、重庆、昆明、贵阳。

(1) 报告分部的利润或亏损、资产及负债的信息

为了评价各个分部的业绩及向其配置资源,本集团管理层会定期审阅归属于各分部资产、收入、费用及经营成果,这些信息的编制基础如下:

分部资产包括企业在分部的经营中使用的、可直接归属于该分部的资产,以及能够以合理的基础分配给该分部的资产,不包括递延所得税资产及其他未分配的总部资产。

分部负债,是指分部经营活动形成的可归属于该分部的负债,包括归属于各分部的应付款项、预收款项和银行借款等,不包括递延所得税负债。

分部经营成果是指各个分部产生的收入(包括对外交易收入及分部间的交易收入),扣除各个分部发生的费用、归属于各分部的资产发生的折旧和摊销及减值损失、直接归属于某一分部的银行存款及银行借款所产生的利息净支出后的净额。分部之间收入的转移定价按照与其他对外交易相似的条款计算。

万科企业股份有限公司  
财务报表附注  
(金额单位:人民币元)

(七) 合并财务报表项目附注(续)

49 分部报告(续)

(2) 分部财务信息

2010年1-6月								
项目	房地产行业				物业管理公司	未分配项目	抵销	合计
	北京区域	深圳区域	上海区域	其他区域				
分部收入	2,149,126,918.12	5,095,505,274.72	7,475,581,482.46	1,800,925,849.20	434,748,727.52	27,384,850.91	(216,942,653.17)	16,766,330,449.76
其中: 外部销售收入	2,149,126,918.12	5,095,505,274.72	7,475,581,482.46	1,800,925,849.20	243,227,275.19	1,963,650.07	-	16,766,330,449.76
分部间销售收入	-	-	-	-	191,521,452.33	25,421,200.84	(216,942,653.17)	-
分部费用	1,844,673,322.57	3,457,082,582.52	5,156,597,445.07	1,472,318,330.85	378,208,053.97	163,903,308.36	664,166,399.67	13,136,949,443.01
分部利润(注)	304,453,595.55	1,638,422,692.20	2,318,984,037.39	328,607,518.35	56,540,673.55	(136,518,457.45)	(881,109,052.84)	3,629,381,006.75
分部资产	36,988,534,841.19	47,859,493,448.97	45,601,239,973.64	23,320,009,267.05	2,260,460,140.23	86,417,646,156.11	(81,934,719,275.11)	160,512,664,552.08
分部负债	28,044,564,524.81	37,622,400,832.22	35,757,761,584.44	18,318,663,406.65	1,251,787,192.16	56,361,000,686.39	(65,263,322,452.39)	112,092,855,774.28

2009年1-6月								
项目	房地产行业				物业管理公司	未分配项目	抵销	合计
	北京区域	深圳区域	上海区域	其他区域				
分部收入	3,679,208,098.67	6,178,984,103.39	8,727,677,755.11	3,047,527,999.09	370,591,022.11	170,808,188.88	(366,144,739.43)	21,808,652,427.82
其中: 外部销售收入	3,679,208,098.67	6,178,984,103.39	8,727,677,755.11	3,047,527,999.09	168,868,544.94	6,385,926.62	-	21,808,652,427.82
分部间销售收入	-	-	-	-	201,722,477.17	164,422,262.26	(366,144,739.43)	-
分部费用	2,972,725,680.41	5,270,521,741.90	6,764,679,577.91	2,200,721,839.76	337,412,124.30	326,749,789.70	(94,748,306.19)	17,778,062,447.79
分部利润(注)	706,482,418.26	908,462,361.49	1,962,998,177.20	846,806,159.33	33,178,897.81	(155,941,600.82)	(271,396,433.24)	4,030,589,980.03
分部资产	24,724,571,173.59	40,877,864,204.41	40,831,620,354.57	12,433,310,149.86	697,822,262.13	60,226,543,253.80	(55,271,802,704.57)	124,519,928,693.79
分部负债	19,224,916,530.54	33,833,602,831.23	34,462,519,082.08	10,135,715,720.81	516,437,890.36	33,235,797,518.86	(48,694,002,575.22)	82,714,986,998.66

注: 分部利润与财务报表营业利润总额的衔接如下:

项目	2010年1-6月	2009年1-6月
分部利润	3,629,381,006.75	4,030,589,980.03
加: 投资收益	494,735,138.69	162,106,209.81
加: 公允价值变动净收益	(5,810,671.18)	(1,849,320.00)
营业利润	4,118,305,474.26	4,190,846,869.84

万科企业股份有限公司  
财务报表附注  
(金额单位:人民币元)

(七) 合并财务报表项目附注(续)

50 收购公司情况

本集团本年收购公司明细如下:

序号	公司名称	收购股 权比例	购买日	说明
1	永泰友信房地产开发有限公司	51%	2010年3月1日	本公司以现金对价人民币1,975万元收购了永泰友信房地产开发有限公司51%的股权。
2	贵阳万科劲嘉房地产有限公司	51%	2010年3月22日	本公司以现金对价人民币459万元收购了贵阳万科劲嘉房地产有限公司51%的股权。
3	昆明市新河民房地产北市区有限公司	100%	2010年2月26日	本公司以现金对价人民币33,578万元收购了昆明市新河民房地产北市区有限公司100%的股权。
4	上海中房滨江房产有限公司	75%	2010年3月26日	本公司以现金对价人民币15,220万元收购了上海中房滨江房产有限公司75%的股权。
5	深圳市广盛荣投资有限公司	90%	2010年2月5日	本公司以现金对价人民币4,500万元收购了深圳市广盛荣投资有限公司90%的股权。
6	深圳市和诚鸿业投资发展有限公司	60%	2010年1月21日	本公司以现金对价人民币600万元收购了深圳市和诚鸿业投资发展有限公司60%的股权。
7	天津生态城万宏置业有限公司	95%	2010年1月1日	本公司以现金对价人民币2,850万元收购了天津生态城万宏置业有限公司95%的股权。
8	大连万科魅力之城开发有限公司	25%	2010年6月30日	本公司以现金对价人民币9,858.5万元收购了大连万科魅力之城开发有限公司25%的股权。
9	深圳市聚龙湾投资发展有限公司	65%	2010年5月1日	本公司以现金对价人民币650万元收购了深圳市聚龙湾投资发展有限公司65%的股权。
10	珠海市景宇绿化工程有限公司	51%	2010年5月20日	本公司以现金对价人民币255万元收购了珠海市景宇绿化工程有限公司51%的股权。
11	深圳市金晖房地产开发有限公司	80%	2010年5月6日	本公司以现金对价人民币2,400万元收购了深圳市金晖房地产开发有限公司80%的股权。
12	深圳市九州房地产开发有限公司	100%	2010年4月20日	本公司以现金对价人民币9,820万元收购了深圳市九州房地产开发有限公司100%的股权。
13	深圳万联嘉投资发展有限公司	60%	2010年6月17日	本公司以现金对价人民币60万元收购了深圳万联嘉投资发展有限公司60%的股权。
14	城捷有限公司	100%	2010年1月8日	本公司以现金对价港币1,000元收购了城捷有限公司100%的股权。
15	丰毅有限公司	100%	2010年1月8日	本公司以现金对价港币1,000元收购了丰毅有限公司100%的股权。
16	利康有限公司	100%	2010年1月8日	本公司以现金对价港币1,000元收购了利康有限公司100%的股权。
17	东莞市中万房地产开发有限公司	51%	2010年1月1日	本公司以现金对价人民币51万元收购了东莞市中万房地产开发有限公司51%的股权。

万科企业股份有限公司  
财务报表附注  
(金额单位:人民币元)

(八) 资产证券化业务的会计处理

本集团本报告期无资产证券化的业务(2009年:无)。

(九) 关联方及关联交易

- (1) 本集团无直接控股母公司
- (2) 本集团的子公司请参考附注(六)1“子公司情况”。
- (3) 本集团的合营和联营企业情况请参考附注(七)7“对合营企业和联营企业投资”
- (4) 本集团无其他关联方。
- (5) 关联方担保情况

担保方	被担保方	与被担保方 关系	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经 履行完毕
万科企业股份有限公司	富阳万科房地产开发有限公司	控股子公司	300,000,000.00	2008.12.26	2010.12.25	尚未到期
万科企业股份有限公司	深圳市万科房地产有限公司	控股子公司	120,000,000.00	2009.04.29	2012.04.29	尚未到期
成都万科房地产有限公司	成都一航万科滨江房地产开发有限公司	联营公司	15,000,000.00	2009.12.22	2012.12.21	尚未到期
成都万科房地产有限公司	成都一航万科滨江房地产开发有限公司	联营公司	19,500,000.00	2010.03.16	2013.03.15	尚未到期
沈阳万科浑南金域房地产开发有限公司	沈阳万科金域蓝湾房地产开发有限公司	控股子公司	300,000,000.00	2008.12.12	2010.12.11	尚未到期
深圳市万科房地产有限公司	东莞市新万房地产开发有限公司	控股子公司	204,000,000.00	2009.07.30	2011.07.30	尚未到期
深圳市万科房地产有限公司	东莞市新万房地产开发有限公司	控股子公司	102,000,000.00	2009.09.25	2011.07.30	尚未到期
上海万科房地产有限公司	上海地杰置业有限公司	控股子公司	110,000,000.00	2009.10.23	2011.04.30	尚未到期
浙江万科南都房地产有限公司	杭州万坤置业有限公司	控股子公司	17,351,730.00	2010.06.30	2011.12.30	尚未到期
昆明市新河民房地产北市区有限公司	万科企业股份有限公司	全资子公司	141,940,000.00	2010.06.24	2015.06.24	尚未到期

万科企业股份有限公司  
财务报表附注  
(金额单位:人民币元)

(九) 关联方及关联交易(续)

(6) 关联方应收应付款项

项目名称	关联方	关系	2010年06月30日	2009年12月31日
其他应收款	北京中粮万科房地产开发有限公司	合营公司	2,906,617,648.69	2,145,668,187.22
	上海静园房地产开发有限公司	联营公司	779,621,552.79	-
	深圳市名爵投资发展有限公司	联营公司	644,672,120.00	537,622,120.00
	长春万科京诚房地产开发有限公司	联营公司	280,915,769.52	-
	佛山市顺德区中航万科房地产有限公司	联营公司	248,305,224.32	203,528,461.79
	长沙市领域房地产开发有限公司	合营公司	243,881,697.98	85,568,898.61
	广州银业君瑞房地产开发有限公司	联营公司	203,642,197.80	-
	长春万科溪之谷房地产开发有限公司	合营公司	193,925,000.00	-
	合肥一航万科地产有限公司	联营公司	161,637,852.01	127,302,571.57
	上海加来房地产开发有限公司	合营公司	127,765,446.94	128,614,098.29
	东莞市万科置地有限公司	合营公司	66,859,534.45	4,746,620.83
	苏州中航万科长风置业有限公司	联营公司	49,972,958.59	66,137,783.22
	长沙东方城房地产开发有限公司	联营公司	12,495,994.40	12,495,994.40
	廊坊旷世基业房地产开发有限公司	联营公司	454,545.52	-
	昆山万科富捷房地产开发有限公司	合营公司	15,643.00	-
	长沙市领域投资有限公司	合营公司	3,318.00	168.00
	上海中房滨江房产有限公司	原联营公司	-	606,873,171.38
	北京金隅万科房地产开发有限公司	联营公司	-	60,646,097.68
	成都一航万科滨江房地产开发有限公司	联营公司	-	19,133,101.02
	上海南都白马房地产开发有限公司	联营公司	-	41,883,241.08
	大连万科魅力之城开发有限公司	原合营公司	-	239,172,953.59
	武汉万科青安居房地产有限公司	合营公司	-	2,104,938.43
	<b>小计</b>		<b>5,920,786,504.01</b>	<b>4,281,498,407.11</b>
项目名称	关联方	关系	2010年06月30日	2009年12月31日
其他应付款	上海安宏房地产投资有限公司	合营公司	3,241,211.43	-
	上海南都白马房地产开发有限公司	联营公司	940,840.50	8,689,722.80
	沈阳万科永达房地产开发有限公司	合营公司	723,243,022.21	527,423,893.66
	武汉高尔夫城市花园房地产开发有限公司	联营公司	37,404,251.66	15,356,614.64
	武汉万科青安居房地产有限公司	合营公司	29,378,698.99	-
	成都一航万科滨江房地产开发有限公司	联营公司	16,073,906.37	-
	杭州南都宋城房地产开发有限公司	合营公司	301,915,888.00	372,585,888.00
	北京金隅万科房地产开发有限公司	联营公司	176,217,310.21	-
	<b>小计</b>		<b>1,288,415,129.37</b>	<b>924,056,119.10</b>

万科企业股份有限公司  
财务报表附注  
(金额单位:人民币元)

(九) 关联方及关联交易(续)

(7) 本集团与关键管理人员之间的交易:

	2010年1-6月	2009年1-6月
支付关键管理人员薪酬	5,310,268.00	4,224,400.00
销售商品房	5,132,112.00	-
销售商品房成本	2,621,866.61	-

(十) 股份支付

1 股份支付总体情况

公司本期授予的各项权益工具总额	-
公司本期行权的各项权益工具总额	-
公司本期失效的各项权益工具总额	-
公司期末发行在外的股份期权行权价格的范围和合同剩余期限	本集团无发行在外的股份期权。
公司期末其他权益工具行权价格的范围和合同剩余期限	本集团无其他权益工具。

本公司股东大会于2006年5月30日通过《万科企业股份有限公司首期(2006---2008年)限制性股票激励计划》，由2006年、2007年和2008年三个独立运作的年度计划构成。2006年度计划已达成行权条件，相关激励股票已于2008年度过户到激励对象名下。2008年度计划由于等待期内经营业绩增长的行权条件未能达到而终止实施，处置所得资金于2009年5月25日返还本公司指定账户。2007年度股权激励计划由于等待期内股价增长的行权条件未能达到而终止实施，处置所得资金于2010年1月25日返还本公司指定账户。至此，公司首期限限制性股票激励计划实施完毕。



万科企业股份有限公司  
财务报表附注  
(金额单位:人民币元)

(十) 股份支付(续)

2 以权益结算的股份支付情况

本集团本报告期无权益结算的股份支付业务。

3 以现金结算的股份支付情况

本集团本报告期无现金结算的股份支付业务。

4 以股份支付服务情况

本集团本期间未发生以股份支付服务的业务。

(十一) 或有事项

1 未决诉讼仲裁形成的或有负债及其财务影响

截止2010年06月30日, 本集团无重大未决诉讼仲裁形成的或有负债。

2 为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

**财务承诺**

本集团之地产子公司按房地产经营惯例为商品房承购人提供抵押贷款担保。担保类型为阶段性担保和全程担保。阶段性担保的担保期限自保证合同生效之日起, 至商品房承购人所购住房的《房地产证》办出及抵押登记手续办妥后并交银行执管之日止; 全程担保的担保期限从担保书生效之日起至借款合同届满之日后两年止。截止报告期末, 本集团承担阶段性担保额及全程担保额分别为人民币220.60亿元和人民币3.20亿元。(2009:阶段性担保额为人民币217.72亿元, 全程担保额为人民币8.11亿元)。

万科企业股份有限公司  
财务报表附注  
(金额单位:人民币元)

**(十二) 重大承诺**

**1 约定资本支出**

于6月30日, 本集团的资本承担如下:

	2010年06月30日	2009年12月31日
已签订的正在或准备履行的建安合同	181亿元	143亿元
已签订的正在或准备履行的土地合同	175亿元	115亿元
<b>合计</b>	<b>356亿元</b>	<b>258亿元</b>

截止2010年06月30日, 本集团尚有已签合同(主要为建安与土地合同)未付的约定资本项目支出及投资款共计人民币356亿元(2009年12月31日:人民币258亿元), 须在合同他方履行合同规定的责任与义务同时, 若干年内支付。

**2 租赁承诺**

根据不可撤销的有关房屋、固定资产等经营租赁协议, 本集团于6月30日以后应支付的最低租赁付款额如下:

项目	2010年06月30日	2009年12月31日
不可撤销经营租赁的最低租赁付款额		
资产负债表日后第1年	17,515,899.02	25,616,859.27
资产负债表日后第2年	9,931,913.62	9,172,514.29
资产负债表日后第3年	5,643,104.06	3,866,295.30
以后年度	5,673,261.56	753,632.00
<b>合计</b>	<b>38,764,178.26</b>	<b>39,409,300.86</b>

**(十三) 资产负债表日后事项**

本公司无重大资产负债表日后事项。

万科企业股份有限公司  
财务报表附注  
(金额单位:人民币元)

(十四) 其他重要事项

以公允价值计量的资产和负债

项目	期初金额	本期公允价 值变动损益	计入权益的累计 公允价值变动	本期计提减值	期末金额
金融资产					
1.衍生金融资产	740,470.77	(740,470.77)	-	-	-
2.可供出售金融资产	163,629,472.66	-	(2,799,078.13)	-	24,894,312.06
金融资产小计	164,369,943.43	(740,470.77)	(2,799,078.13)	-	24,894,312.06
金融负债	-	5,070,200.41	-	-	5,070,200.41

(十五) 母公司财务报表主要项目附注

1 货币资金

项目	2010年06月30日			2009年12月31日				
	原币	折算 汇率	折合人民币	原币	折算 汇率	折合人民币		
现金	人民币	19,644.94	1.0000	19,644.94	人民币	28,931.85	1.0000	28,931.85
	美元	758.49	6.7909	5,150.83	美元	415.23	6.8282	2,835.27
	港币	3,122.04	0.8724	2,723.67	港币	5,882.02	0.8805	5,179.12
	日元	-	-	-	日元	1,750.00	0.0738	129.15
<b>小计</b>				<b>27,519.44</b>				<b>37,075.39</b>
银行存款	人民币	6,717,672,037.57	1.0000	6,717,672,037.57	人民币	11,422,022,176.43	1.0000	11,422,022,176.43
	美元	74,060.28	6.7909	502,935.96	美元	74,109.61	6.8282	506,035.24
	港币	12,449,031.49	0.8724	10,860,535.07	港币	95,862.52	0.8805	84,406.95
<b>小计</b>				<b>6,729,035,508.60</b>				<b>11,422,612,618.62</b>
<b>合计</b>				<b>6,729,063,028.04</b>				<b>11,422,649,694.01</b>

万科企业股份有限公司  
财务报表附注  
(金额单位:人民币元)

(十五) 母公司财务报表主要项目附注(续)

2 其他应收款

(1) 其他应收款按种类披露

种类	2010年06月30日				2009年12月31日			
	金额	比例 (%)	坏账准备 人民币	比例 (%)	金额	比例 (%)	坏账准备	比例 (%)
单项金额重大的其他应 收款	52,275,004,009.29	99.78	132,170,000.00	0.25	40,534,933,508.60	99.75	137,170,000.00	0.34
其他不重大其他应收款	114,120,735.03	0.22	781,494.63	0.68	100,553,636.42	0.25	932,328.99	0.93
<b>合计</b>	<b>52,389,124,744.32</b>	<b>100.00</b>	<b>132,951,494.63</b>		<b>40,635,487,145.02</b>	<b>100.00</b>	<b>138,102,328.99</b>	

单项金额重大的款项为单项金额在人民币3,000万元以上(含人民币3,000万元)的其他应收款,主要为母公司应收内部单位款和内部单位贷款。

本公司无本报告期前已全额计提坏账准备,或计提坏账准备的比例较大,但在本期又全额收回或转回的其他应收款(2009年:无)。

本公司无本报告期实际核销的其他应收款情况(2009年:无)。

本公司未对持有本公司5%(含5%)以上表决权股份的股东的其他应收款项(2009年:无)。

(2) 其他应收款前五名单位的情况:

2010年06月30日				
单位名称	与本公 司关系	金额	年限	占其他应收款 总额的比例
上海万科房地产有限公司	子公司	3,545,969,931.90	1年以内	6.77%
上海万科投资管理有限公司	子公司	3,119,000,000.00	1年以内	5.95%
深圳市万科房地产有限公司	子公司	1,950,000,000.00	1年以内	3.72%
福州市万科房地产有限公司	子公司	1,880,000,000.00	1年以内	3.59%
浙江万科南都房地产有限公司	子公司	1,724,000,000.00	1年以内	3.29%
<b>合计</b>		<b>12,218,969,931.90</b>		<b>23.32%</b>

万科企业股份有限公司  
财务报表附注  
(金额单位:人民币元)

(十五) 母公司财务报表主要项目附注(续)

3 可供出售金融资产

类别	2010年06月30日	2009年12月31日
可供出售股票	20,130,712.06	85,416,642.26

本期无将持有至到期投资重分类为可供出售金融资产的情况。

本公司无可供出售金融资产的长期债权投资(2009年:无)。

4 对合营企业投资和联营公司投资

本公司持有合营公司中航万科有限公司、云南万科城投房地产有限公司, 和联营公司上海尊怡物业服务股份有限公司的股权, 相关信息参见附注(七)7。

万科企业股份有限公司  
财务报表附注  
(金额单位:人民币元)

(十五) 母公司财务报表主要项目附注(续)

5 长期股权投资

被投资单位名称	核算方法	初始投资额	期初余额	本期增加 (减少)投资	期末余额	在被投资 单位持股 比例	在被投资 单位表决 权比例	在被投资单位持股比例与表决权 比例不一致的说明	减值准备
<b>对子公司投资:</b>									
深圳市万科房地产有限公司	成本法	570,000,000.00	1,641,739,901.38		1,641,739,901.38	100.0%	100.0%	-	-
广州市万科房地产有限公司	成本法	45,000,000.00	440,943,691.37		440,943,691.37	100.0%	100.0%	-	-
东莞万科建筑技术研究有限公司	成本法	20,000,000.00	20,000,000.00		20,000,000.00	100.0%	100.0%	-	-
江西万科益达房地产发展有限公司								本集团在该公司的董事会中占多数表决权,能够对该公司的财务和经营决策实施控制	-
无锡万科房地产有限公司	成本法	10,000,000.00	85,070,240.13		85,070,240.13	50.0%	60.0%	-	-
北京万科企业有限公司	成本法	180,000,000.00	754,868,881.42		754,868,881.42	60.0%	60.0%	-	-
北京万科企业有限公司	成本法	400,000,000.00	504,311,937.16		504,311,937.16	100.0%	100.0%	-	-
北京市朝阳区万科房地产开发有限公司	成本法	389,001,360.00	365,285,794.04		365,285,794.04	60.0%	60.0%	-	-
天津万科房地产有限公司	成本法	21,893,567.28	114,966,956.81		114,966,956.81	100.0%	100.0%	-	-
天津万科新湖置业有限公司	成本法	12,750,000.00	12,698,714.02		12,698,714.02	100.0%	100.0%	-	-
沈阳万科房地产开发有限公司	成本法	95,000,000.00	321,895,759.95		321,895,759.95	100.0%	100.0%	-	-
长春万科房地产开发有限公司	成本法	47,500,000.00	108,690,138.54		108,690,138.54	100.0%	100.0%	-	-
大连万科锦绣花城开发有限公司	成本法	63,000,000.00	112,564,735.24		112,564,735.24	100.0%	100.0%	-	-
青岛万科银盛泰房地产开发有限公司	成本法	80,000,000.00	77,157,221.78		77,157,221.78	80.0%	80.0%	-	-
成都万科房地产有限公司	成本法	72,000,000.00	343,301,958.97		343,301,958.97	100.0%	100.0%	-	-
武汉市万科房地产有限公司	成本法	142,500,000.00	289,516,122.57		289,516,122.57	100.0%	100.0%	-	-

万科企业股份有限公司  
财务报表附注  
(金额单位:人民币元)

(十五) 母公司财务报表主要项目附注(续)

5 长期股权投资(续)

被投资单位名称	核算方法	初始投资额	期初余额	本期增加 (减少)投资	期末余额	在被投资 单位持股 比例	在被投资 单位表决 权比例	在被投资单位持股比例与表决权 比例不一致的说明	减值准备
<b>对子公司投资: (续)</b>									
深圳市万科物业服务服务有限公司	成本法	5,700,000.00	47,528,280.28	-	47,528,280.28	100.0%	100.0%	-	-
深圳市万科物业发展有限公司	成本法	4,500,000.00	10,157,104.73	-	10,157,104.73	100.0%	100.0%	-	-
深圳市万科财务顾问有限公司	成本法	15,000,000.00	71,610,110.59	-	71,610,110.59	100.0%	100.0%	-	-
万科地产(香港)有限公司	成本法	13,262,240.00	549,881,813.61	-	549,881,813.61	100.0%	100.0%	-	-
江西万科青山湖房地产发展有限 公司	成本法	10,000,000.00	50,000,000.00	-	50,000,000.00	50.0%	60.0%	本集团在该公司的董事会中占多 数表决权,能够对该公司的财务 和经营决策实施控制	-
福州市万科房地产有限公司	成本法	20,000,000.00	-	-	-	100.0%	100.0%	-	20,000,000.00
青岛万科房地产有限公司	成本法	20,000,000.00	20,000,000.00	-	20,000,000.00	100.0%	100.0%	-	-
合肥万科置业有限公司	成本法	20,000,000.00	20,000,000.00	-	20,000,000.00	100.0%	100.0%	-	-
西安万科企业有限公司	成本法	20,000,000.00	20,000,000.00	-	20,000,000.00	100.0%	100.0%	-	-
万科(重庆)房地产有限公司	成本法	80,000,000.00	80,000,000.00	20,000,000.00	100,000,000.00	100.0%	100.0%	-	-
江苏苏南万科房地产有限公司	成本法	30,000,000.00	30,000,000.00	-	30,000,000.00	100.0%	100.0%	-	-
宁波万科房地产开发有限公司	成本法	150,000,000.00	150,000,000.00	-	150,000,000.00	100.0%	100.0%	-	-
长沙市万科房地产开发有限公司	成本法	20,000,000.00	20,000,000.00	-	20,000,000.00	100.0%	100.0%	-	-
大连万科置业有限公司	成本法	30,000,000.00	30,000,000.00	-	30,000,000.00	100.0%	100.0%	-	-

万科企业股份有限公司  
财务报表附注  
(金额单位:人民币元)

(十五) 母公司财务报表主要项目附注(续)

5 长期股权投资(续)

被投资单位名称	核算方法	初始投资额	期初余额	本期增加 (减少)投资	期末余额	在被投资 单位持股 比例	在被投资 单位表决 权比例	在被投资单位持股比例与表决权 比例不一致的说明	减值准备
<b>对子公司投资:(续)</b>									
厦门市万科房地产开发有限公司	成本法	75,773,169.06	75,773,169.06	-	75,773,169.06	100.0%	100.0%	-	-
珠海万科房地产开发有限公司	成本法	119,707,016.50	119,707,016.50	-	119,707,016.50	100.0%	100.0%	-	-
上海万科投资管理有限公司	成本法	2,172,829,131.39	2,172,829,131.39	-	2,172,829,131.39	100.0%	100.0%	-	-
海南万科房地产开发有限公司	成本法	10,000,000.00	10,000,000.00	-	10,000,000.00	100.0%	100.0%	-	-
佛山市顺德区陈村万科置业有限公司	成本法	10,000,000.00	10,000,000.00	-	10,000,000.00	100.0%	100.0%	-	-
深圳市万创建筑设计顾问有限公司	成本法	15,231,634.80	15,231,634.80	-	15,231,634.80	100.0%	100.0%	-	-
南京万科置业有限公司	成本法	221,611,857.00	221,611,857.00	-	221,611,857.00	100.0%	100.0%	-	-
昆明万科房地产开发有限公司	成本法	20,000,000.00	-	20,000,000.00	20,000,000.00	100%	100%	-	-
贵阳万科房地产有限公司	成本法	100,000,000.00	-	100,000,000.00	100,000,000.00	100%	100%	-	-
烟台万科房地产开发有限公司	成本法	30,000,000.00	-	30,000,000.00	30,000,000.00	100%	100%	-	-
佛山市顺德区万科华财房地产开发有限公司	成本法	5,000,000.00	-	5,000,000.00	5,000,000.00	50%	67%	-	-
福州市万榕房地产开发有限公司	成本法	160,000,000.00	-	160,000,000.00	160,000,000.00	100%	100%	-	-
太原万科房地产有限公司	成本法	20,000,000.00	-	20,000,000.00	20,000,000.00	100%	100%	-	-
中山市万科置业有限公司	成本法	10,000,000.00	-	10,000,000.00	10,000,000.00	100%	100%	-	-
<b>小计</b>		<b>5,557,259,976.03</b>	<b>8,917,342,171.34</b>	<b>365,000,000.00</b>	<b>9,282,342,171.34</b>				<b>20,000,000.00</b>



万科企业股份有限公司  
财务报表附注  
(金额单位:人民币元)

(十五) 母公司财务报表主要项目附注(续)

5 长期股权投资(续)

被投资单位名称	核算方法	初始投资额	年初余额	本年增加 (减少) 投资	期末余额	在被投资 单位持股 比例	在被投资 单位表决 权比例	在被投资单位持股 比例与表决权比例 不一致的说明	减值准备	本年计提 减值准备	现金红利
<b>对合营及联营公司投资:</b>											
上海尊怡物业服务 有限公司	权益法	900,000.00	3,719.51	(98,218.59)	(94,499.08)	30.0%	30.0%	-	-	-	-
云南万科城投房地产 有限公司	权益法	5,100,000.00	5,100,000.00	872.61	5,100,872.61	51.0%	50.0%	本集团与合作方 约定该等公司重 大财务和经营决 策均需合作各方 一致同意	-	-	-
中航万科有限公司(注1)	权益法	1,200,000,000.00	501,978,475.87	787,721,180.68	1,289,699,656.55	40.0%	50.0%	同上	-	-	26,954,686.61
<b>小计</b>		<b>1,206,000,000.00</b>	<b>507,082,195.38</b>	<b>787,623,834.70</b>	<b>1,294,706,030.08</b>						<b>26,954,686.61</b>
<b>其他股权投资:</b>											
上海中城联盟投资管理 有限公司	成本法	8,600,000.00	8,600,000.00	-	8,600,000.00	9.5%	9.5%	-	-	-	-
<b>小计</b>		<b>8,600,000.00</b>	<b>8,600,000.00</b>	<b>-</b>	<b>8,600,000.00</b>						<b>-</b>
<b>合计</b>		<b>6,771,859,976.03</b>	<b>9,433,024,366.72</b>	<b>1,152,623,834.70</b>	<b>10,585,648,201.42</b>				<b>20,000,000.00</b>		<b>26,954,686.61</b>

注1 本公司对中航万科有限公司的长期股权投资中含有对武汉高尔夫城市花园房地产开发有限公司、成都一航万科滨江房地产开发有限公司、合肥一航万科地产有限公司、上海南都白马房地产开发有限公司、苏州中航万科长风置业有限公司、佛山市顺德区中航万科房地产有限公司以及广州银业君瑞房地产开发有限公司等7家公司权益法的调整。

万科企业股份有限公司  
财务报表附注  
(金额单位:人民币元)

(十五) 母公司财务报表主要项目附注(续)

6 短期借款

短期借款分类:

	2010年06月30日			2009年12月31日		
	原币	折人民币	年利率	原币	折人民币	年利率
信用借款						
-人民币	943,308,333.34	943,308,333.34	5.25%- 5.40%	1,038,256,111.11	1,038,256,111.11	5.25%- 5.40%
<b>合计</b>		<b>943,308,333.34</b>			<b>1,038,256,111.11</b>	

上述余额中,无对持有本公司5%(含5%)以上表决权股份的股东的短期借款(2009年:无)。

本公司无已到期未偿还的短期借款(2009年:无)。

7 应付职工薪酬

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	200,552,999.10	183,956,776.23	153,930,781.72	230,578,993.61
二、职工福利费	-	-	-	-
三、社会保险费	-	6,430,265.44	6,329,632.43	100,633.01
其中: 医疗保险费	-	1,576,952.43	1,564,385.19	12,567.24
基本养老保险费	-	4,598,155.30	4,546,326.64	51,828.66
失业保险费	-	39,293.40	39,226.32	67.08
工伤保险费	-	95,970.55	59,800.52	36,170.03
生育保险费	-	119,893.76	119,893.76	-
四、住房公积金	-	2,848,644.03	2,847,303.03	1,341.00
<b>合计</b>	<b>200,552,999.10</b>	<b>193,235,685.70</b>	<b>163,107,717.18</b>	<b>230,680,967.62</b>

万科企业股份有限公司  
财务报表附注  
(金额单位:人民币元)

(十五) 母公司财务报表主要项目附注(续)

8 应交税费

项目	2010年06月30日	2009年12月31日
营业税	127,557.61	13,309,597.30
个人所得税	69,783,013.66	18,077,369.20
城市维护建设税	31,311.21	58,589.18
房产税	90,539.26	90,539.26
教育费附加	93,933.60	175,767.51
其他	-	13,905.16
<b>合计</b>	<b>70,126,355.34</b>	<b>31,725,767.61</b>

9 应付利息

项目	2010年06月30日	2009年12月31日
企业债券利息	302,577,777.78	118,577,777.78
<b>合计</b>	<b>302,577,777.78</b>	<b>118,577,777.78</b>

10 其他应付款

(1) 其他应付款的分类情况:

项目	2010年06月30日	2009年12月31日
应付内部子公司款	4,723,304,390.22	4,472,929,144.07
应付联营公司款	815,121,040.92	523,301,261.03
应付融资费用	32,576,388.88	126,868,055.55
其他	34,757,837.95	85,464,796.74
<b>合计:</b>	<b>5,605,759,657.97</b>	<b>5,208,563,257.39</b>

万科企业股份有限公司  
财务报表附注  
(金额单位:人民币元)

(十五) 母公司财务报表主要项目附注(续)

10 其他应付款(续)

- (3) 本报告期其他应付款中应付持有公司5%(含5%)以上表决权股份的股东单位或关联方情况:

单位名称	与本公司关系	2010年06月30日	2009年12月31日
沈阳万科永达房地产开发有限公司	合营公司	717,564,644.75	521,745,516.20
东莞市万科置地有限公司	合营公司	193,610.56	1,555,744.83
长沙市领域房地产开发有限公司	合营公司	97,362,785.61	-
<b>合计</b>		<b>815,121,040.92</b>	<b>523,301,261.03</b>

- (3) 账龄超过一年的大额其他应付款主要为尚未支付的股权转让款、保证金等。

11 一年内到期的非流动负债

- (1) 一年内到期的非流动负债的分类情况:

种类	2010年06月30日				借款条件	年利率
	原币	汇率	折人民币			
1、银行借款						
其中:人民币	5,864,000,000.00	1.0000	5,864,000,000.00	信用		4.86%-5.40%
			<b>5,864,000,000.00</b>			
2.其他借款						
其中:人民币	3,928,342,144.45	1.0000	3,928,342,144.45	信用		5.00%-5.40%
	1,200,000,000.00	1.0000	1,200,000,000.00	反担保		5.00%
			<b>5,128,342,144.45</b>			
<b>小计</b>			<b>10,992,342,144.45</b>			

种类	2009年12月31日				借款条件	年利率
	原币	汇率	折人民币			
1、银行借款						
其中:人民币	5,193,908,984.55	1.0000	5,193,908,984.55	信用		4.86%-5.76%
<b>小计</b>			<b>5,193,908,984.55</b>			

万科企业股份有限公司  
财务报表附注  
(金额单位:人民币元)

(十五) 母公司财务报表主要项目附注(续)

11 一年内到期的非流动负债(续)

(4) 金额前五名的一年内到期的长期借款

贷款单位	借款 起始日	借款 终止日	币种	利率(%)	2010年06月30日	
					外币金额	本币金额
信托	2009-3-3	2011-3-3	人民币	5.00%-5.40%	-	1,000,000,000.00
信托	2009-3-13	2011-3-13	人民币	5.00%-5.40%	-	900,000,000.00
信托	2009-4-27	2011-4-26	人民币	5.00%-5.40%	-	900,000,000.00
信托	2009-4-27	2011-4-26	人民币	5.00%-5.40%	-	900,000,000.00
中国银行深圳分行 结算户	2008-7-17	2010-7-16	人民币	5.00%-5.40%	-	500,000,000.00
<b>合计</b>						<b>4,200,000,000.00</b>

12 长期借款

(1) 长期借款分类

种类	原币	汇率	2010年06月30日		
			折人民币	借款条件	年利率
1、银行借款					
人民币	5,225,335,341.07	1.0000	5,225,335,341.07	信用	4.86%-5.76%
2、其他借款					
人民币	8,761,815,611.12	1.0000	8,761,815,611.12	信用	4.86%-5.40%
<b>合计</b>			<b>13,987,150,952.19</b>		

种类	原币	汇率	2009年12月31日		
			折人民币	借款条件	年利率
1、银行借款					
人民币	4,796,161,790.30	1.0000	4,796,161,790.30	信用	4.86%-5.76%
2、其他借款					
人民币	8,784,092,083.34	1.0000	8,784,092,083.34	信用	4.90%-5.40%
	1,200,000,000.00	1.0000	1,200,000,000.00	反担保	5.00%
<b>小计</b>			<b>9,984,092,083.34</b>		
<b>合计</b>			<b>14,780,253,873.64</b>		

万科企业股份有限公司  
财务报表附注  
(金额单位:人民币元)

(十五) 母公司财务报表主要项目附注(续)

12 长期借款(续)

(2) 金额前五名的长期借款

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率(%)	2010年06月30日	
					外币金额	本币 金额
信托	2009-12-28	2011-12-27	人民币	4.9%-5.4%	-	1,000,000,000.00
信托	2010-1-26	2012-1-26	人民币	4.9%-5.4%	-	1,000,000,000.00
信托	2010-2-8	2012-2-8	人民币	4.9%-5.4%	-	1,000,000,000.00
信托	2009-7-15	2011-7-15	人民币	4.9%-5.4%	-	900,000,000.00
信托	2009-8-27	2011-8-27	人民币	4.9%-5.4%	-	500,000,000.00
<b>合计</b>	-	-	-	-	-	<b>4,400,000,000.00</b>

长期借款无逾期、获得展期情况。

(3) 长期借款到期日分析列示如下:

借款期限	2010年06月30日	2009年12月31日
一年至二年	12,303,210,952.19	12,528,253,873.64
二年至三年	852,000,000.00	2,102,000,000.00
三年以上	831,940,000.00	150,000,000.00
<b>合计</b>	<b>13,987,150,952.19</b>	<b>14,780,253,873.64</b>

万科企业股份有限公司  
财务报表附注  
(金额单位:人民币元)

(十五) 母公司财务报表主要项目附注(续)

13 应付债券

见附注(七)27。

14 股本

见附注(七)29。

15 资本公积

项目	期初数	本期增加	期末数
资本溢价(股本溢价)	8,789,675,978.64	-	8,789,675,978.64
股权激励公积金	473,226,068.47	-	473,226,068.47
股权激励信托基金(注1)	(629,384,625.63)	468,728,083.89	(160,656,541.74)
其他资本公积(注2)	(28,761,979.29)	17,803,898.72	(10,958,080.57)
<b>合计</b>	<b>8,604,755,442.19</b>	<b>486,531,982.61</b>	<b>9,091,287,424.80</b>

注1 本集团2007年度激励计划由于股价增长的业绩考核指标未能达成,该年度激励计划确认终止实施。详见附注(十)。

注2 其他资本公积主要是可供出售金融资产公允价值变动及其递延所得税的影响。

16 盈余公积

见附注(七)31

17 未分配利润

见附注(七)32。

万科企业股份有限公司  
财务报表附注  
(金额单位:人民币元)

(十五) 母公司财务报表主要项目附注(续)

18 营业收入和成本

(1) 营业收入

项目	2010年1-6月	2009年1-6月
主营业务收入	21,845,976.86	170,808,188.88
其他业务收入	5,538,873.64	-
<b>营业总收入</b>	<b>27,384,850.50</b>	<b>170,808,188.88</b>
营业成本	1,616,422.76	698,425.37

(2) 主营业务(分行业)

行业名称	2010年1-6月		2009年1-6月	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
运营管理费	21,845,976.86	-	170,808,188.88	-

(3) 公司前四名客户的营业收入情况

客户名称	营业收入总额	占公司全部营业收入的比例
大连万科魅力之城开发有限公司	6,905,407.51	31.61%
大连万科城置业有限公司	6,309,690.85	28.88%
佛山市南海区万科金域华庭房地产有限公司	5,116,699.29	23.42%
武汉国浩置业有限公司	3,514,179.21	16.09%
<b>合计</b>	<b>21,845,976.86</b>	<b>100.00%</b>

本公司营业收入主要系集团内下属子公司或其他联营公司上交的项目管理费及运营支持服务费。



万科企业股份有限公司  
财务报表附注  
(金额单位:人民币元)

(十五) 母公司财务报表主要项目附注(续)

19 营业税金及附加

项目	2010年1-6月	2009年1-6月
营业税	912,865.86	8,375,075.19
城市维护建设税	13,299.77	3,213.89
教育费附加	39,899.35	9,641.66
其他	25,787.61	-
<b>合计</b>	<b>991,852.59</b>	<b>8,387,930.74</b>

20 财务费用/(净收益)

项目	2010年1-6月	2009年1-6月
利息支出	985,977,030.64	987,459,332.93
减: 利息收入	1,175,790,617.75	861,287,593.18
利息收支净额	(189,813,587.11)	126,171,739.75
汇兑损益	247,733.96	44,530.54
其他	83,150.14	27,799.57
<b>合计</b>	<b>(189,482,703.01)</b>	<b>126,244,069.86</b>

21 投资收益

(1) 投资收益明细

项目	2010年1-6月	2009年1-6月
成本法核算的长期股权投资收益	2,760,673,457.31	2,894,856,748.70
权益法核算的长期股权投资收益	14,578,521.32	13,028,164.60
处置金融资产取得的投资收益/(损失)	56,093,734.54	-
其他	1,233,367.60	-
<b>合计</b>	<b>2,832,579,080.76</b>	<b>2,907,884,913.30</b>

万科企业股份有限公司  
财务报表附注  
(金额单位:人民币元)

(十五) 母公司财务报表主要项目附注(续)

21 投资收益(续)

(2) 按成本法核算的前五名长期股权投资收益

被投资单位	2010年1-6月	2009年1-6月	本年比上期增减 变动的的原因
上海万科投资管理有限公司	1,221,645,719.18	587,739,936.63	公司本年分红
广州市万科房地产有限公司	315,720,360.78	161,240,777.70	公司本年分红
成都万科房地产有限公司	293,250,298.15	-	公司本年分红
沈阳房地产开发有限公司	228,410,498.32	132,218,494.56	公司本年分红
厦门市万科房地产开发有限公司	171,494,454.36	33,783,443.41	公司本年分红
<b>合计</b>	<b>2,230,521,330.79</b>	<b>914,982,652.30</b>	

(3) 按权益法核算的长期股权投资收益

被投资单位	2010年1-6月	2009年1-6月	本年比上期增减 变动的的原因
中航万科有限公司	14,675,867.30	13,460,390.96	公司上半年损益较 上年同期增长
云南万科城投房地产有限公司	872.61	-	-
上海尊怡物业服务有限公司	(98,218.59)	(432,226.36)	公司上半年损益较 上年同期增长
<b>合计</b>	<b>14,578,521.32</b>	<b>13,028,164.60</b>	

万科企业股份有限公司  
财务报表附注  
(金额单位:人民币元)

(十六) 补充资料

1 当期非经常损益明细表

项目	金额
非流动资产处置损益	(309,212.10)
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外,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	93,763,974.16
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	30,144,088.50
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-
出售、处理部门或投资单位收益	61,724,230.21
所得税影响额	(20,526,878.26)
少数股东权益影响额(税后)	(5,330,682.82)
<b>合计</b>	<b>159,465,519.69</b>

各非经常性损益项目以税前金额列示。

2 境内外会计准则下会计数据的差异

- (1) 同时按照国际会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

	归属于母公司所有者的净利润		归属于母公司所有者的净资产	
	2010年1-6月	2009年1-6月	2010年06月30日	2009年12月31日
按中国会计准则	2,812,498,573.20	2,524,392,406.54	39,772,953,744.39	37,375,888,061.14
按国际会计准则	2,812,498,573.20	2,524,392,406.54	39,772,953,744.39	37,375,888,061.14

- (2) 本公司并未按照除国际会计准则之外其他境外会计准则披露的财务报告。

- (3) 净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率 (%)	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	7.21	0.26	0.26
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	6.80	0.24	0.24