



万科企业股份有限公司
二〇一一年半年度报告
(截至2011年6月30日止)

公告编号：〈万〉2011-044

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。

王石主席、郁亮董事、孙建一董事、肖莉董事、齐大庆独立董事、张利平独立董事、陈茂波独立董事亲自出席本次董事会会议。乔世波副主席、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；王印董事因公务原因未能亲自出席本次董事会，授权肖莉董事代为出席会议并行使表决权；华生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）.....	18

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

电子信箱：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

股证事务授权代表：梁洁

电子信箱：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》、《证券日报》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

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	2011 年 6 月 30 日	2010 年 12 月 31 日	比年初数增减
总资产	260,960,278,715.02	215,637,551,741.83	21.02%
流动资产	249,770,795,645.37	205,520,732,201.32	21.53%
流动负债	172,594,413,838.17	129,650,791,498.49	33.12%
归属于上市公司股东的所有者权益	46,204,532,889.30	44,232,676,791.11	4.46%
股本	10,995,210,218.00	10,995,210,218.00	-
归属于上市公司股东的每股净资产	4.20	4.02	4.48%

项目	2011年1-6月	2010年1-6月	比上年同期增减
营业收入	19,988,838,077.14	16,766,330,449.76	19.22%
营业利润	4,417,871,993.33	4,118,305,474.26	7.27%
利润总额	4,451,808,658.22	4,148,140,350.66	7.32%
归属于上市公司股东的净利润	2,977,854,653.10	2,812,498,573.20	5.88%
扣除非经常性损益后归属于上市公司股东的净利润	2,946,808,141.24	2,653,033,053.51	11.07%
基本每股收益	0.27	0.26	3.85%
稀释每股收益	0.27	0.26	3.85%
净资产收益率（全面摊薄）	6.44%	7.07%	-0.63个百分点
净资产收益率（加权平均）	6.53%	7.21%	-0.68个百分点
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率	6.47%	6.80%	-0.33个百分点
经营活动产生的现金流量净额	3,825,848,847.41	(9,514,421,178.97)	140.21%
每股经营活动产生的现金流量净额	0.35	(0.87)	140.23%

(2) 非经常性损益项目

单位：人民币元

项目	2011年1-6月	2010年1-6月
非流动资产处置损益	(194,909.98)	(309,212.10)
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	4,509,124.06	93,763,974.16
出售、处理部门或投资单位收益	3,959,531.23	61,724,230.21
除上述各项之外的其他收入/支出	34,131,574.86	30,144,088.50
所得税影响	(8,290,190.75)	(20,526,878.26)
少数股东损益影响	(3,068,617.56)	(5,330,682.82)
合计	31,046,511.86	159,465,519.69

(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	2,977,854,653.10	2,977,854,653.10
归属于上市公司股东的所有者权益	46,204,532,889.30	46,204,532,889.30
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2011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
一、有限售条件股份					
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	19,364,778	0.18%	+2,311,646	21,676,424	0.20%
4、外资持股					
有限售条件股份合计	19,364,778	0.18%	+2,311,646	21,676,424	0.20%
二、无限售条件股份					
1、人民币普通股	9,660,889,972	87.86%	-2,311,646	9,658,578,326	87.84%

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	10,975,845,440	99.82%	-2,311,646	10,973,533,794	99.80%
三、股份总数	10,995,210,218	100.00%	0	10,995,210,218	100.00%

注：报告期内，公司高级管理人员变动，公司有限售条件流通股份和无限售条件流通股相应变动。

2、前十名股东、前十名无限售条件股东持股表（截至 2011 年 6 月 30 日）

单位：股

股东总数	1,018,112 户（其中 A 股 995,866 户，B 股 22,246 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
刘元生	其他	1.22%	133,791,208	0	0
博时主题行业股票证券投资基金	其他	1.14%	125,043,403	0	0
易方达深证 100 交易型开放式指数证券投资基金	其他	0.98%	107,892,676	0	0
博时价值增长证券投资基金	其他	0.91%	100,000,000	0	0
融通深证 100 指数证券投资基金	其他	0.79%	87,231,358	0	0
UBS AG	其他	0.73%	80,800,552	0	0
全国社保基金一零三组合	其他	0.71%	78,040,223	0	0
TOYO SECURITIES ASIA LIMITED-A/C CLIENT.	外资股东	0.63%	69,347,376	0	0
万科企业股份有限公司工会委员会	其他	0.61%	67,168,517	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）		
刘元生	133,791,208		人民币普通股（A 股）		
博时主题行业股票证券投资基金	125,043,403		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	107,892,676		人民币普通股（A 股）		
博时价值增长证券投资基金	100,000,000		人民币普通股（A 股）		
融通深证 100 指数证券投资基金	87,231,358		人民币普通股（A 股）		
UBS AG	80,800,552		人民币普通股（A 股）		
全国社保基金一零三组合	78,040,223		人民币普通股（A 股）		
TOYO SECURITIES ASIA LIMITED-A/C CLIENT.	69,347,376		境内上市外资股（B 股）		
万科企业股份有限公司工会委员会	67,168,517		人民币普通股（A 股）		
上述股东关联关系或一致行动的说明	“博时主题行业股票证券投资基金”、“博时价值增长证券投资基金”、“全国社保基金一零三组合”同为博时基金管理有限公司管理的基金。除此之外，上述股东之间未知是否存在其它关联关系或属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人。				

3、前十名公司债券持有人持债情况（截至 2011 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一分红一个人分红-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	中国平安财产保险股份有限公司—传统—普通保险产品	2,698,727
5	中国人寿保险股份有限公司	2,619,042
6	太平财产保险有限公司	1,003,216
7	中国人寿养老保险股份有限公司—自有资金	1,000,000
8	中国石油天然气集团公司企业年金计划—中国工商银行	994,145
9	中国人寿财产保险股份有限公司—传统—普通保险产品	820,000
10	中国财产再保险股份有限公司	776,162

注：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	工银瑞信信用添利债券型证券投资基金	2,196,450
2	嘉实稳固收益债券型证券投资基金	1,662,209
3	富国天丰强化收益债券型证券投资基金	1,230,000
4	华夏债券投资基金	1,117,021
5	平安信托有限责任公司—招行福瑞一生单一	902,223
6	全国社保基金八零一组合	849,388
7	工银瑞信基金公司—工行—特定客户资产	826,141
8	平安信托有限责任公司—交行福瑞一生分红	742,569
9	中国石油天然气集团公司企业年金计划—中国工商银行	615,886
10	华夏经典配置混合型证券投资基金	550,000

注：“工银瑞信信用添利债券型证券投资基金”和“工银瑞信基金公司—工行—特定客户资产”同为工银瑞信基金管理有限公司管理；“华夏债券投资基金”和“华夏经典配置混合型证券投资基金”同为华夏基金管理有限公司管理；“平安信托有限责任公司—招行福瑞一生单一”和“平安信托有限责任公司—交行福瑞一生分红”同为平安信托有限责任公司管理。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	2010年12月31日	2011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
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
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
杜晶	执行副总裁	735,812	735,812
周卫军	执行副总裁	1,038,065	1,038,065
袁伯银	执行副总裁	207,664	207,664
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 2010 年度股东大会选举王石、乔世波、郁亮、孙建一、王印、肖莉、蒋伟为第十六届董事会董事，选举齐大庆、张利平、陈茂波、华生为第十六届董事会独立董事。

报告期内，徐洪舸、刘爱明辞去公司执行副总裁职务；董事会聘任杜晶、周卫军、袁伯银、毛大庆为公司执行副总裁。

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，市场调整逐渐深入。年初时，因 2010 年底推盘较多，主要城市的住宅成交面积一度有所上升，但随着新一轮政策的出台和各地调控措施的落实到位，市场成交速度迅速回落。14 个主要城市（深圳、广州、东莞、佛山、上海、苏州、无锡、杭州、南京、北京、天津、沈阳、成都、武汉）商品住宅成交面积同比 2010 年，一季度增长 15.3%，二季度下降 11.1%。五个核心城市（北京、上海、广州、深圳、杭州）上半年商品住宅成交面积较 2010 年同期下降 3.8%，较 2009 年同期下降 54.1%。如果对比同期新房供应的增长情况，则成交放缓的趋势更加明显。今年 2 季度，14 城市批准预售面积环比 1 季度增长 78.3%，而商品住宅成交面积却环比下降了 16.3%。

受销售放慢和新房入市增加的影响，年初以来，主要城市的新房库存量呈上升趋势。同时，在限购、限贷、限售等政策的影响下，客户的需求特征也在发生变化，投资类购房继续受到抑制，高端产品的去化周期延长，面向首置首改类客户的普通商品房占市场成交的比例继续提升。日益激烈的市场竞争，对企业的产品定位、性价比、营销策略等各方面的经营能力均提出了更高的要求。

从历史经验来看，房地产开发投资情况的数据呈现存在一定的滞后性。上半年全国房地产开发投资的增速变化尚不明显，仍保持在 32.9% 的较高水平。但核心城市的投资增速与去年相比已大幅下滑，其中，北京由去年全年的 24.1% 下降至今年上半年的 3.7%，上海由去年全年的 35.5% 下降至今年上半年的 9.4%。这与 2008 年二季度的情况非常类似（2008 年二季度房地产开发投资增速，全国为 34%，五个核心城市为 7%）。市场波动对企业的投资能力和投资意愿产生的影响，可能在后续时间段的统计数据中得到体现，而投资与开工的放缓可能会影响一年以后的住房供应。

年初以来，央行三次上调人民币存贷款基准利率，上半年全社会融资规模同比减少，银根紧缩的趋势进一步呈现。根据房地产投资资金来源数据，其中国内贷款部分上半年的同比增速为 6.8%，已经接近 08 年下半年的历史低位。融资渠道的收缩对企业的资金实力和财务稳健性构成了挑战，但另一方面，整体资金面的收紧也可能伴随项目发展的机会，在这方面，资金相对充裕的企业将体现优势。

由于企业投资渐趋谨慎，报告期内土地市场有所降温。16 个可公开查询数据的主要城市（深圳、广州、东莞、佛山、上海、杭州、南京、苏州、宁波、北京、天津、沈阳、大连、武汉、成都、重庆），上半年居住用地推地面积同比下降 18.5%，环比 10 年下半年下降 50.4%；成交面积同比下降 25.3%，环比下降 39.0%。虽然流拍的情况并不明显，但底价成交已经成为普遍情况。随着政策效果的进一步体现，土地市场的调整还将延续，其中房屋市场调整较深的城市，也可能出现较好的拿地机会，公司会在谨慎投资的原则下灵活把握。

公司经营和管理情况

公司继续坚持面向自住需求、以中小户型普通住宅为主的主流产品定位，贯彻快速周转策略，以销售速度作为销售工作的主要控制指标，同时公司在售产品以装修房为主，受到自住客户欢迎，取得了良好的销售业绩。上半年公司实现销售面积 565.5 万平方米，销售金额 656.5 亿元，同比分别增长 76.7% 和 78.6%。2011 年上半年，公司销售金额占全国商品房销售额的比例为 2.67%。

由于竣工在全年分布的不均匀，今年竣工集中于第四季度，上半年结算资源较为有限。期内公司实现营业收入 199.9 亿元，净利润 29.8 亿元，较上年同期分别增长 19.2% 和 5.9%。公司结算面积和结算收入分别为 138.3 万平方米和 191.7 亿元，同比分别下降 8.1% 和上升 16.5%。随着四季度项目陆续竣工并转入结算，预计全年结算量同比增幅将明显高于上半年。

同样，由于结算跟不上销售的原因，报告期内公司已销售未结算资源进一步增加。截至报告期末，公司合并报表范围内共有 1022 万平方米已销售资源尚未结算，合同金额合计约 1187 亿元。

由于公司的产品定位契合当前市场的需求特征，公司继续保持着良好的存货结构，截至报告期末，公司

的各类存货中，已完工开发产品（现房）的比例仅2.8%。

期内，公司的房地产业务结算毛利率为32.1%，受结算结构影响，较去年同期的29.0%有所上升。净利润率14.9%，较去年同期的16.8%有所下降。净利润率下降的主要原因是上半年销售规模同比大幅增长，与销售规模相关的销售费用、管理费用的绝对规模增加。实际上报告期内公司继续加强了费用控制，上半年管理费用占销售金额的比重为1.33%，比去年同期降低0.21个百分点，销售费用占销售金额的比重为1.46%，比去年同期降低0.19个百分点。

年初公司预计现有项目的全年开工面积为1329万平方米，截至6月底，共实现开工面积759万平方米。由于目前的产品库存处在健康水平，公司尚未调整全年的计划开工量，但为应对市场环境可能发生的变化，公司会在继续坚持主流产品定位的基础上，加强对新的市场环境下客户需求变化的研究，灵活调整产品类型结构，推进装修升级，提高产品性价比。

期内，公司新增加开发项目22个，按万科权益计算的占地面积约222万平方米（对应规划建筑面积约423万平方米），平均楼面地价约2823元/平方米。此外，期内公司还参与城市更新改造类项目4个，根据当前规划条件，相关项目按万科权益计算的占地面积约51万平方米（对应规划建筑面积约161万平方米），预计平均楼面综合改造成本和地价约1729元/平方米。截至报告期末，按万科权益计算的规划建筑面积3585万平方米。上半年，公司新进入芜湖、秦皇岛、太原、晋中等城市，截至目前，公司进入的城市数量已经达到50个，战略纵深优势得到进一步巩固和强化。下半年公司将密切关注土地市场可能的调整，在谨慎投资的原则下灵活把握拿地机会。为了更好的推动业务发展，公司将积极开展合作机制创新，通过风险利益均衡的合作模式，有效的整合社会资源。

年初以来，行业资金面整体收紧。但由于始终坚持稳健经营的方针，公司依然保持了良好的财务状况，受益于此前的谨慎投资策略以及优于市场整体的销售情况，公司的资金实力进一步增强。期末，公司持有货币资金407.8亿元，相比一季度末提高9.7%，远高于短期借款和一年内到期的长期借款230.4亿元。公司剔除预收账款后的各项负债占总资产的比例为36.8%，净负债率20.8%，继续保持在较低的水平。良好的财务和资金状况确保了公司的经营的安全稳定性，同时也有利于公司在变动的市场中更好的把握机遇。为了更好的提升资金利用效率，未来较长一段时期内，公司将投融资和项目运营工作的结合作为工作重点，积极拓展融资渠道，合理把握投资节奏，不断优化资金计划管理。

面对施工规模提升给工程质量带来的挑战，公司在规范制度和强化质量文化的同时，尝试与实力雄厚的施工企业形成战略合作，将规模挑战转化为规模效益。期内，公司与中建四局签订战略合作协议，标志着公司在发展规模型战略总包上迈出了第一步。

报告期内，公司继续贯彻落实绿色战略，推动住宅节能环保。从今年六月开始，公司所有具备规划条件的新开工项目，都将参照不低于绿色一星的标准来设计和建造。此外，公司开始筹建北京绿色建筑公园，并与英国建筑研究院（BRE）签订合作备忘录在该项目展开合作。该项目全部建成后将成为全球最大的以绿色建筑为主题的公园，成为国内最先进的绿色建筑理念推广平台，此举有望进一步提升万科产品在绿色领域的优势。

上半年公司通过了A股股票期权激励计划并开始实施。股票期权激励计划的推出，弥补了公司长期激励机制的缺位，建立起股东和职业经理人团队之间更紧密的利益共享和约束机制，进一步完善了公司的治理结构。

人才是全社会的财富，在人生的不同阶段，经理人也会追求更丰富的体验和多元化的理想。随着行业的不断发展，职业经理人拥有更多的选择，其流动也日益频繁。上半年公司也有两位执行副总裁离职，自主创业或另谋发展。这是万科职业经理人得到社会认可的表现，但也提醒了公司需要更加关注对人才的竞争。为了更好的吸纳和保有优秀人才，公司将进一步强化自身在企业文化、制度建设方面的优势，同时不断探索和完善薪酬、激励机制，增强对优秀人才的吸引力。同时，公司会更注重人才的引进、培养和管理人员梯队建设，确保经理人的自由选择与公司经营的稳定得以两全其美。

上半年公司连续第八次获得经济观察报社与北京大学管理案例研究中心评选的“中国最受尊敬企业”称

号，获得国务院发展研究中心企业研究所、清华大学房地产研究所和中国指数研究院等评选的“2011中国房地产百强企业综合实力TOP10”第一名。此外，公司还获得全球著名人力资源管理咨询公司怡安翰威特评出的2011年中国最佳雇主称号。

期后事项：

公司之全资子公司北京万科企业有限公司与五矿建设有限公司共同设立廊坊万恒盛业房地产开发有限公司、廊坊旷世基业房地产开发有限公司，开发 2010 年通过公开市场获得的香河欢庆城项目。由于当地政府在有关项目土地出让中存在违规，报告期后，当地政府纠正其错误，决定收回项目用地，并对企业足额补偿，保护企业合法权益不受损害。该事项不会对公司造成重大影响。

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 565.5 万平方米，销售金额 656.5 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 107 万平方米，仅占全年计划竣工面积 729 万平方米的 14.7%。受此影响，上半年公司房地产项目结算面积 138.3 万平方米，比去年同期下降 8.1%；结算收入 191.7 亿元，比去年同期上升 16.5%，增长幅度远低于销售增长。预计四季度将有较多项目竣工结算，全年结算增长将明显高于上半年。

由于第一季度结算资源主要集中在上海、广州、深圳等城市，毛利率达 35.1%，上半年公司房地产业务毛利率为 32.1%，比上年同期增加 3.2 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	1,968,110.44	18.4%	1,092,028.25	7.5%	31.8%	增加 3.09 个百分点
其中：房地产	1,944,298.14	18.2%	1,070,875.46	7.0%	32.1%	增加 3.18 个百分点
物业管理	23,812.30	33.6%	21,152.79	36.3%	5.8%	减少 1.38 个百分点
2. 其他业务	30,773.37	124.0%	7,244.79	-9.0%	69.0%	增加 30.66 个百分点
合计	1,998,883.81	19.2%	1,099,273.04	7.4%	32.4%	增加 3.58 个百分点

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	2011 年 6 月 30 日	2010 年 12 月 31 日	变动幅度	说明
应收账款	104,488.56	159,402.46	-34.45%	款项及时收回
预付账款	1,922,748.04	1,783,800.35	7.79%	新项目预付地价增加
其他应收款	1,735,254.97	1,493,831.32	16.16%	投入合作项目的发展金增加
预收账款	10,707,355.51	7,440,519.73	43.91%	预售规模增长
其他应付款	2,135,617.71	1,681,402.93	27.01%	合作项目应付款增加
应缴税金	165,566.78	316,547.64	-47.70%	企业所得税等税金进行汇算清缴
一年内到期的非流动负债	2,143,189.37	1,530,569.08	40.03%	上年度长期借款转入
项目	2011 年 1-6 月	2010 年 1-6 月	变动幅度	说明
营业收入	1,998,883.81	1,676,633.04	19.22%	结算项目毛利率增加
营业税金及附加	252,308.95	169,834.12	48.56%	税金汇算清缴增加
所得税费用	119,929.11	98,731.95	21.47%	税金汇算清缴增加
少数股东损益	27,466.29	34,832.23	-21.15%	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：

	结算面积 (平方米)	比例 (%)	结算收入 (万元)	比例	营业收入 (万元)	比例 (%)	净利润 (万元)	比例 (%)
深圳区域	441,585.14	32%	718,122.35	37%	742,812.46	38%	130,884.09	41%
上海区域	325,849.41	24%	666,621.34	35%	669,297.85	34%	140,210.27	44%
北京区域	309,341.81	22%	305,799.74	16%	305,799.74	16%	34,347.43	11%
成都区域	305,902.53	22%	226,388.08	12%	226,388.09	12%	13,394.46	4%
合计	1,382,678.89	100%	1,916,931.51	100%	1,944,298.14	100%	318,836.25	100%

注：存在结算的城市，深圳区域包括深圳、广州、东莞、佛山、珠海、中山、厦门、福州、海口、长沙；上海区域包括上海、杭州、苏州、无锡、南京、宁波、南昌；北京区域包括北京、沈阳、大连、长春；成都区域包括成都、武汉、重庆。

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			17,356		
			已累计使用募集资金总额			978,055		
承诺项目	是否变更项目	拟投入金额	本期投入金额	累计投入金额	投资进度	产生收益情况	是否达到预计效益	可行性是否发生重大变化
上海金色雅筑（原中林项目）	否	70,000	0	70,000	100%	27,250	是	否
上海浦东五街坊项目	否	120,000	12,544	118,579	98.82%	-498	是	否
杭州西溪蝶园（原蒋村项目）	否	70,000	0	70,000	100%	35,749	是	否
杭州余杭区良渚项目	否	170,000	0	170,000	100%	46,965	是	否
宁波鄞州区金色水岸项目	否	163,660	0	163,660	100%	93,748	是	否
佛山万科城（原南庄项目）	否	90,000	0	90,000	100%	40,024	是	否
广州新里程（原科学城H3项目）	否	60,000	0	60,000	100%	15,154	是	否
广州金域蓝湾（原金沙洲项目）	否	80,000	0	80,000	100%	33,307	是	否
珠海香洲区珠海宾馆项目	否	65,000	946	64,950	99.92%	17,990	是	否
南京白下区安品街项目	否	65,000	3,866	50,866	78.26%	-	是	否
南京红郡（原黄家圩项目）	否	40,000	0	40,000	100%	4,650	否	否
合计	-	993,660	17,356	978,055	98.43%	314,339	是	否
未达到计划进度和预计收益的说明（分具体项目）	1.南京安品街项目因受政府老城保护的政策影响，影响了项目进度，目前项目报批报建工作已经完成，项目整体开发计划相应调整；2.南京红郡项目已于2010年基本售罄且交付，累计实现销售净利率9.95%，盈利水平低于招股意向书预计水平。募集资金其他投向项目的收益率均超过收益预计水平，本次募集资金投向项目的整体效益将高于招股意向书的收益预计水平。							
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2011年6月30日，此次募集资金按照招股意向书使用了人民币978,055万元，占募集资金净额人民币993,660万元的98.4%，余额人民币15,605万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14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	南通万科投资有限公司	人民币	5,000.00	5,000.00	房地产开发
2	芜湖万科万嘉房地产有限公司	人民币	3,000.00	3,000.00	房地产开发
3	芜湖万科万东房地产有限公司	人民币	3,000.00	3,000.00	房地产开发
4	温州万科力天置业有限公司	人民币	5,000.00	5,000.00	房地产开发
5	秦皇岛万科房地产开发有限公司	人民币	6,000.00	6,000.00	房地产开发
6	大连万科金域蓝湾开发有限公司	美元	20,000.00	72,000.00	房地产开发
7	沈阳万科东阪置业有限公司	人民币	170,000.00	110,500.00	房地产开发
8	天津万科疆建置业投资有限公司	人民币	10,000.00	5,100.00	房地产开发
9	重庆万旭置业有限公司	人民币	22,500.00	22,500.00	房地产开发
10	江西万科益达置业投资有限公司	人民币	10,000.00	5,000.00	房地产开发
11	长春万科新城房地产开发有限公司	人民币	10,000.00	5,100.00	房地产开发
12	日照万科房地产开发有限公司	人民币	10,000.00	10,000.00	房地产开发
13	浙江浙南万科房地产有限公司	人民币	10,000.00	10,000.00	房地产开发
14	成都万科凯宾土地整理有限公司	美元	13,000.00	17,600.00	土地整理
合计		-	-	279,800.00	-

此外，公司还新设其他子公司 21 家，注册资本合计人民币 19,425 万元。

2) 报告期内，公司收购公司情况如下：

- A. 2011年4月1日，本公司以现金对价人民币31亿元收购广州市番禺向信房地产有限公司100%的股权；
- B. 2011年5月9日，本集团以现金对价2,266万美元收购了香港鸿弘投资有限公司100%的股权；
- C. 2011年3月9日，本公司以现金对价人民币3,600万元收购了武汉市永利置业有限公司100%的股权。

期内，公司还收购了其他7家公司，合计支付收购对价2,469万元。

3) 报告期内，为支持控股子公司的业务发展，公司分别对12家公司合计增资约16.32亿元。其中对广州市万怡房地产有限公司增资10.4亿元，对北京住总万科房地产开发有限公司增资2.25亿元，对合肥万科置业有限公司增资1.8亿元。

②其他投资情况

报告期内，公司新增项目 22 个，按万科权益计算的占地面积约 222 万平方米（对应规划建筑面积约 423 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)	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	浪骑项目	龙岗区	100%	41,487	22,380	22,380	前期
东莞	朗润园	塘厦镇	51%	128,144	256,129	130,626	前期
东莞	松湖中心 1—3 号地	松山湖园区	34%	95,506	73,872	25,116	前期
东莞	松湖中心 4 号地	松山湖园区	25%	30,084	30,084	7,521	前期
广州	新光城市花园	番禺区	100%	340,002	570,743	570,743	前期
上海	嘉定菊园项目	嘉定区	100%	90,013	180,026	180,026	前期
上海	松江乐都路项目	松江区	100%	67,932	108,691	108,691	前期
杭州	富阳高尔夫 A 地块	富阳市	20%	69,941	104,912	20,982	前期
杭州	富阳高尔夫 B 地块	富阳市	20%	69,989	83,987	16,797	前期
杭州	富阳高尔夫 C 地块	富阳市	20%	68,244	68,244	13,649	前期
杭州	富阳高尔夫 D 地块	富阳市	20%	59,933	59,933	11,987	前期
苏州	金色里程项目	金阊区	49%	99,093	247,732	121,389	前期
苏州	木渎雀梅浜项目	吴中区	55%	144,535	361,338	198,736	前期
芜湖	万科城	鸠江区	100%	274,404	493,926	493,926	在建
天津	东海岸	滨海新区	51%	255,000	382,500	195,075	前期

秦皇岛	假日风景	秦皇岛	48%	270,549	642,357	308,331	在建
沈阳	明天广场	浑南新区	65%	199,319	597,957	388,672	前期
长春	净月万科城	净月开发区	51%	350,965	1,048,330	534,648	前期
青岛	青岛小镇	胶南市	34%	938,849	719,522	244,637	前期
太原	金城国际	万柏林区	100%	49,407	173,075	173,075	前期
晋中	大学城项目	迎泽区	51%	218,143	486,180	247,952	前期
西安	万科城3号地	长安区	60%	113,231	352,803	211,682	前期
合计				3,974,770	7,064,721	4,226,641	—

此外，期内公司还参与城市改造项目4个，根据当前规划条件，相关项目按万科权益计算的占地面积约51万平方米（对应规划建筑面积约161万平方米）。

城市	项目名称	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	沙井项目	宝安区	55%	77,265	254,930	140,212	在建
太原	紫台	迎泽区	51%	95,687	334,876	170,787	前期
武汉	长征村项目	洪山区	100%	282,235	871,721	871,721	前期
武汉	万科金色城市B包	洪山区	100%	138,500	426,072	426,072	前期
合计				593,687	1,887,599	1,608,792	—

报告期末至本报告披露日，公司新增加5个项目，按万科权益计算的占地面积31.0万平方米（对应规划建筑面积61.7万平方米），具体情况如下：

城市	项目名称	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
南京	浦口沿山大道项目	浦口区	100%	62,300	100,000	100,000	前期
长沙	高正项目	雨花区	60%	40,360	177,043	106,826	前期
莆田	玉湖新城启动区首期项目	荔城区	100%	148,010	302,290	302,290	前期
大连	西山项目	甘井子区	55%	90,400	113,300	62,315	前期
天津	仕林苑项目	津南区	40%	63,600	114,500	45,800	前期
合计				404,670	807,133	617,231	—

另外，公司新参与城市改造项目1个，根据当前规划条件，项目按万科权益计算的占地面积1.5万平方米（对应规划建筑面积9.2万平方米），具体情况如下：

城市	项目名称	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
成都	万科钻石广场	成华区	100%	15,404	92,422	92,422	前期

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。

公司继续坚持与第一大股东华润股份有限公司及其关联企业在业务、人员、资产、机构、财务等方面完

全分开，保证了公司具有独立完整的业务及自主经营能力。不存在向华润股份有限公司报送未公开信息等违反公司治理准则的非规范行为。

公司严格内幕信息的防控，报告期内公司并无内幕信息知情人违规买卖公司证券的行为。公司治理实际情况与中国证监会有关要求不存在差异。

作为落实《企业内部控制基本规范》及相关配套指引重点试点公司，公司积极完善内部控制建设。报告期内，公司制订了内部控制基本规范实施工作方案，经董事会审议后公布。公司成立了内部控制建设委员会，将内部控制基本规范的实施工作纳入公司内控管理体系中统筹进行。公司实行“实质内控”的管理模式，注重切实采取有效行动消除或降低实质性风险，稳步提高整体内控管理水平。公司聘请毕马威华振会计师事务所作为内部控制审计的会计师事务所。报告期内，公司召开内部控制基本规范实施工作会议并开展多次内部控制专项培训，提高公司范围内对内部控制工作的深入理解与重视，要求总部各职能部门及一线公司完成内部控制基本规范的对标工作。公司将现有制度与内部控制基本规范的配套文件，特别是基本规范的18项应用指引进行了逐项对照。对于现有制度与基本规范要求有差距的部分，落实了整改计划。未来公司将按计划推进内部控制基本规范实施工作，提高内部控制建设水平和评价水平，进一步完善公司治理。

2、公司上年分红派息方案实施情况及中期利润分配事项

2011年3月31日召开的2010年度股东大会通过了公司2010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1.0元（含税。扣税后，A股个人股东、投资基金、非居民企业股东实际每10股派现金人民币0.9元；B股个人股东、非居民企业股东实际每10股派现金人民币0.9元）。

报告期内上述方案已经实施：A股股权登记日为2011年5月26日，除息日为2011年5月27日；B股最后交易日为2011年5月26日，除息日为2011年5月27日，股权登记日为2011年5月31日。实施方案详见2011年5月20日《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》、巨潮网及香港Irasia.com。

2011年中期公司将不进行利润分配或公积金转增股本。

3、A股股票期权激励计划实施情况

（1）A股股票期权激励计划履行的相关程序及总体情况

2010年10月21日公司第十五届董事会第十二次会议审议通过了《万科企业股份有限公司A股股票期权激励计划（草案）》，有关计划报中国证券监督管理委员会备案。经过修改，2011年3月18日《A股股票期权激励计划（草案修订稿）》以通讯表决方式提交董事会审议通过，中国证券监督管理委员会对修改的计划没有异议。2011年4月8日，公司2011年第一次临时股东大会通过了《万科企业股份有限公司A股股票期权激励计划（草案修订稿）》。A股股票期权激励计划开始实施。

本次A股股票期权激励计划采用股票期权作为激励工具，每份股票期权拥有在A股股票期权激励计划的行权期内以行权价格购买1股万科A股股票的权利。当公司和激励对象满足期权授予条件时，公司依据本计划向激励对象授予股票期权，自授权日起1年内有关期权均处于等待期，不得行权。之后被授权的期权分三个行权期进行行权，第一、第二和第三个行权期可以行权的期权数量分别为授予期权总数的

40%、30%和 30%。每个行权期，根据公司和激励对象是否满足行权条件，确定该行权期对应的股票期权是否获得行权的权利。未满足业绩条件而未能获得行权权利的期权或者行权期结束后当期未行权的股票期权将作废。

期权行权安排如下：

阶段名称	时间安排	行权比例
第一个行权期	自授权日起 12 个月后的首个交易日起至授权日起 36 个月的最后一个交易日当日止	40%
第二个行权期	自授权日起 24 个月后的首个交易日起至授权日起 48 个月的最后一个交易日当日止	30%
第三个行权期	自授权日起 36 个月后的首个交易日起至授权日起 60 个月的最后一个交易日当日止	30%

(2) A 股股票期权激励计划期权授予情况

2011 年 4 月 18 日，公司第十六届董事会第二次会议审议通过了《关于 A 股股票期权激励计划期权授予相关事宜的议案》，确认本次 A 股股票期权激励计划股票期权的授予条件已经成就，确定期权的授权日为 2011 年 4 月 25 日。公司第七届监事会对公司授予股票期权的激励对象名单进行核查并发表了意见。

2011 年 5 月 9 日本次 A 股股票期权激励计划股权期权授予登记完成。公司本次共向 810 名激励对象授予 10,843.5 万份股票期权。如果有关期权未来全部行权，所能产生的最大股份数相当于公司目前股份总数的 0.9862%。

本次 A 股股票期权激励计划股权期权简称为万科 JLC1，期权代码为 037015。

(3) 报告期内 A 股股票期权激励计划行权价格调整情况及履行的程序

本次 A 股股票期权激励计划股票期权的初始行权价格为 8.89 元，在股票期权有效期内发生派息、资本公积转增股本等事宜时，行权价格要根据 A 股股票期权激励计划有关规定进行调整。

2011 年 5 月 27 日公司实施 2010 年度分红派息方案，向全体股东每 10 股派发现金 1 元（含税）。根据 2011 年第一次临时股东大会审议通过的《关于授权董事会办理股票期权激励计划相关事宜的议案》，董事会决议对 A 股股票期权行权价格进行相应的调整，调整后的行权价为：8.79 元。

(4) 实施 A 股股票期权激励计划对本报告期及以后各年度财务状况和经营成果的影响

A 股股票期权激励计划的推出，弥补了公司长期激励机制的缺位，建立起股东和职业经理人团队之间更紧密的共享和约束机制，将进一步完善公司的治理结构，增强公司竞争力。

A 股股票期权激励计划作为以权益结算的股份支付安排按照《企业会计准则第 11 号—股份支付》进行会计处理。在等待期内的每个资产负债表日，公司以对可行权股票期权数量的最佳估计为基础，按照股票期权在授权日的公允价值，将当期取得的激励对象服务计入成本费用，同时计入资本公积中。在股权期权的行权期内，公司不对已确认的成本费用和资本公积进行调整。在每个资产负债表日，根据行权的情况，结转确认的资本公积。

A 股股票期权激励计划采用 Black-Scholes 期权定价模型对授权的股票期权在授权日的公允价值进行评估，根据评估结果，第一个行权期的期权的公允价值为 7918 万元，第二个行权期的期权的公允价值为 8894 万元，第三个行权期的期权的公允价值为 11097 万元。

本报告期，根据直线法，公司摊销第一、二、三个行权期的期权成本 2608 万元计入成本费用，同时公司

资本公积增加 2608 万元。具体会计处理详见财务报告附注。

详细情况请见公司 2010 年 10 月 25 日、2011 年 3 月 23 日、4 月 9 日、4 月 20 日、5 月 10 日和 5 月 21 日在《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》和巨潮网发布的公告。

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
600751	SST 天海	143,600.00	0.04%	143,600.00	-	-
合计		143,600.00	0.04%	143,600.00	-	-

注：SST 天海为公司历史持有的法人股，目前尚未股改。

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 2011 年第一次临时股东大会授权董事会决定在以下范围与华润集团有限公司及其关联公司（合称“华润”）展开合作，包括同珠海市商业银行股份有限公司签订贷款合同，利用华润深国投信托有限公司信托资金和汉威资本管理有限公司旗下基金的资金，同华润深国投信托有限公司、汉威资本管理有限公司共同投资。贷款的合同金额、利用的资金金额以及共同投资的投资金额总计不超过人民币 44.2 亿元（即不超过公司 2010 年度经审计净资产的 10%）。授权从股东大会通过有关方案起 1 年内有效。

有关合作事项将充分利用华润在金融方面的优势及平台，有利于公司拓宽融资渠道，增强抗风险能力，加快发展，提高资产回报水平，实现资源互补、合作共赢。报告期内，具体合作事项还未实施。

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	深圳市万科房地产有限公司(100%)	东莞市新万房地产开发有限公司(51%)	人民币 2550 万元	为 5000 万元银行借款提供公司权益比例的担保	2011 年 1 月 12 日至 2013 年 1 月 12 日

2	深圳市万科房地产有限公司(100%)	东莞市新万房地产开发有限公司(51%)	人民币 5100 万元	为 10000 万元银行借款提供公司权益比例的担保	2011 年 1 月 12 日至 2013 年 1 月 12 日
3	深圳市万科房地产有限公司(100%)	东莞市新万房地产开发有限公司(51%)	人民币 10200 万元	为 20000 万元银行借款提供公司权益比例的担保	2011 年 3 月 22 日至 2013 年 3 月 22 日
4	深圳市万科房地产有限公司(100%)	深圳市海轩投资发展有限公司(100%)	人民币 13000 万元	为 13000 万元银行借款提供担保	2011 年 3 月 31 日至 2011 年 12 月 6 日
5	深圳市万科房地产有限公司(100%)	上海万科房地产有限公司(100%)	人民币 70000 万元	为 70000 万元融资提供担保	2011 年 3 月 24 日至 2013 年 9 月 24 日
6	深圳市万科房地产有限公司(100%)	上海万科房地产有限公司(100%)	人民币 70000 万元	为 70000 万元融资提供担保	2011 年 4 月 2 日至 2013 年 10 月 2 日
7	深圳市万科房地产有限公司(100%)	无锡鼎安房地产有限公司(100%)	人民币 100000 万元	为 100000 万元融资提供担保	2011 年 4 月 11 日至 2013 年 4 月 11 日
8	深圳市万科房地产有限公司(100%),上海万科房地产有限公司(100%)	武汉市万科房地产有限公司(100%)	人民币 150000 万元	为 150000 万元融资提供担保	2011 年 4 月 29 日至 2013 年 4 月 29 日
9	东莞市万科房地产有限公司(100%)	东莞市长安万科房地产有限公司(100%)	人民币 30000 万元	为 30000 万元融资提供担保	2011 年 5 月 11 日至 2013 年 5 月 10 日
10	深圳市万科房地产有限公司(100%)	宁波万科房地产开发有限公司(100%)	人民币 60000 万元	为 60000 万元融资提供担保	2011 年 5 月 12 日至 2012 年 11 月 12 日
11	长春万润房地产开发有限公司(100%)	长春万科溪之谷房地产开发有限公司(50%)	人民币 7500 万元	为 15000 万元银行借款提供公司权益比例的担保	2011 年 6 月 3 日至 2014 年 6 月 3 日
12	北京万科企业有限公司(100%)	北京住总万科房地产开发有限公司(50%)	人民币 50000 万元	为 100000 万元融资提供公司权益比例的担保	2011 年 5 月 20 日至 2013 年 5 月 19 日
13	南京万科置业有限公司(100%)	南京万晖置业有限公司(100%)	人民币 5000 万元	为 5000 万元借款提供担保	2011 年 5 月 26 日至 2011 年 7 月 25 日
14	深圳市万科房地产有限公司(100%)	杭州良渚文化村开发有限公司(100%)	人民币 120000 万元	为 120000 万元融资提供担保	2011 年 6 月 14 日至 2013 年 6 月 14 日

报告期内，公司及公司控股子公司新增担保 69.34 亿元，解除担保 0 亿元。截止报告期末，公司担保余额 101.47 亿元，占公司 2010 年末经审计归属于上市公司股东的净资产的比重为 22.94%。其中，公司及控股子公司为其他控股子公司提供担保余额 90.31 亿元，公司及控股子公司对联营公司及合营公司提供担保余额为 11.16 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，亦无逾期担保和涉及诉讼的担保。

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
德意志银行活动	2011.1	北京	见面会	券商、基金等各类投资者	<p>(一) 谈论的主要内容:</p> <p>1) 公司日常经营情况;</p> <p>2) 公司发展战略;</p> <p>3) 公司对行业变化的看法。</p> <p>(二) 提供的主要资料:</p> <p>公司定期报告等公开资料。</p>
瑞银证券活动	2011.1	上海	见面会	券商、基金等各类投资者	
年度业绩推介会	2011.3	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	2011.3	香港	见面会	券商、基金等各类投资者	
瑞信证券活动	2011.3	香港	见面会	券商、基金等各类投资者	
BNP活动	2011.3	香港	见面会	券商、基金等各类投资者	
齐鲁证券活动	2011.3	深圳	见面会	券商、基金等各类投资者	
瑞信证券活动	2011.3	香港	见面会	券商、基金等各类投资者	
安信证券活动	2011.4	北京	见面会	券商、基金等各类投资者	
麦格理活动	2011.5	香港	见面会	券商、基金等各类投资者	
里昂证券活动	2011.5	北京	见面会	券商、基金等各类投资者	
摩根斯坦利活动	2011.5	香港	见面会	券商、基金等各类投资者	
高华证券活动	2011.5	深圳	见面会	券商、基金等各类投资者	
未来资产证券活动	2011.5	香港	见面会	券商、基金等各类投资者	
摩根大通活动	2011.6	北京	见面会	券商、基金等各类投资者	
里昂证券活动	2011.6	香港	见面会	券商、基金等各类投资者	
国信证券活动	2011.6	上海	见面会	券商、基金等各类投资者	
华泰联合证券活动	2011.6	上海	见面会	券商、基金等各类投资者	
野村证券活动	2011.6	新加坡	见面会	券商、基金等各类投资者	
国金证券活动	2011.6	三亚	见面会	券商、基金等各类投资者	
平安证券活动	2011.6	深圳	见面会	券商、基金等各类投资者	
瑞士信贷活动	2011.6	重庆	见面会	券商、基金等各类投资者	
瑞银证券活动	2011.6	青岛	见面会	券商、基金等各类投资者	
安信证券活动	2011.6	上海	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、东莞、佛山、珠海、厦门、福州、三亚、长沙、上海、南京、无锡、杭州、宁波、南昌、合肥、北京、天津、沈阳、大连、鞍山、青岛、烟台、武汉、成都、重庆、西安、昆明、贵阳等地	小组或一对一	申银万国、里昂证券、东方证券、国信证券、野村证券、中信证券、德意志银行、花旗、瑞银证券、高盛、瑞信证券、广发证券、华泰联合证券、摩根大通、长江证券、海通证券、元大证券、安信证券、美林证券、高盛高华、长城证券、三菱日联摩根士丹利证券股份有限公司、日信证券、中银国际、光大证券、中投证券、国金证券、齐鲁证券、三星证券、东兴证券、摩根斯坦利、中金、汇丰银行、大和证券、麦格理、苏格兰皇家银行、国泰君安、元富证券、凯基证券、民生证券、建银国际证券、BNP、Jefferies、Barclays Capital、Religare Capital Markets、ISI Group、DBS Vickers、Korea Investment & Securities、Keefe, Bruyette & Woods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、东莞、佛山、珠海、厦门、福州、三亚、长沙、上海、南京、无锡、杭州、宁波、南昌、合肥、北京、天津、沈阳、大连、鞍山、青岛、烟台、武汉、成都、重庆、西安、昆明、贵阳等地	小组或一对一	银华基金、汇添富基金、华夏基金、东方基金、太平洋资产、建信基金、国泰基金、中邮基金、交银施罗德基金、长盛基金、融通基金、富国基金、威灵顿资产管理公司、鼎晖投资、上投摩根基金、宝盈基金、东方证券投资、加拿大鲍尔公司、南方基金、泰康人寿、海富通基金、工银瑞信基金、大成基金、华安基金、广发基金、博时基金、嘉实基金、世腾投资有限公司、首域投资、富兰克林坦伯顿基金集团、Nissay资产管理公司、太平资产、中银基金、泰达荷银基金、中国人寿、华宝兴业基金、顶石资产、高盛亚洲有限公司、亚洲投资协会、景顺长城、Baring Asset Management、First Beijing Company、LionRock Capital、Capital Research、Brevan Howard、Prudential、Adage Capital、Millennium Management LLC、SAC、Apollo、GIC、DNB Asset、Pangu Capital Ltd、Sekker and Advisors、Trivest Advisors、Value Investors	

				Management, Clairvoyance Capital, Alliance Berstein, GMO, Janus, Bernstein, Invesco, GENESIS, Prime Capital Management, Pacific Eagle Asset Mgmt, Chilton Investment, Blue Pool Capital, Mitsubishi UFJ, Value Partners, TIAA-CREF, Och-Ziff, Union Investment, Sumitomo Trust & Banking (Tokyo), Henderson Investment, AMP Capital, JF AM, Point State, Highbridge Capital, Broad Peak, Tiger Asia, Daiwa SB Investments, Capital World, Fidelity Investment, Heitman, Citic Securities, Taurus, Ginger Capital, Urdang, Zeal Asset Mgmt, UBS Asset Management, PGGM, GE Capital, GE Asset Management, Blackrock, Pelargos Capital B.V, Eton Park, Capital Research Global, Hyundai Asset Management, Samsung Investment Trust Management, Samsung Life Insurance, Taurus Investment Management, Woori Asset Management, GS Asset Co. , KTB Asset Management, PCA Investment Korea, Shinyoung Asset Management, Tube Asset Investment Advisory, Cosmo Investment Management, Sky Investment Advisors, Consus Asset Management, ING Investment Management Korea, LIG Insurance Co., Mirae Asset Life Insurance, Causeway Capital, RREEF, Everest Capital Limited, Lombard Odier Darier Hentsch & Cie, Yuanta Securities Investment Trust Co Ltd, Absolute Partners Management Limited, Harvest Global Investments Limited, Amundi Hong Kong Limited, TB Alternative Assets Ltd, Hang Seng Investment Management Limited, Pinpoint Asset Management Company Ltd, Susquehanna Ireland Limited, Pharo Management (UK) LLP, China Life Trustees Limited, Shin Kong Investment Trust Co Ltd, Nomura Asset Management Hong Kong Ltd, Pictet Asset Management Limited, NeubergerBerman, CBRE Richard Ellis, Templeton Emerging Markets, Aizawa, Banco BBM, Moon Capital, Aeris International, J Capital Research, Lansdowne Partners Limited, UOB, LaSalle, Basic AM, Capital Dynamics, Blue Ridge Asset Management, Caxton Investment Co, Pyramis Asset Management, Armature Capital, Barclays Capital, Thornburg Investment Management, TT International, Perennial Investment Partners Limited, Dai-ichi Life Group (Janpan) , Omnix Capital Limited, Templeton Investment Counsel, Morgan Stanley Investment Management, Paradise Investment Australia, Mastholm AM等
--	--	--	--	---

12、 公司债券相关事项

报告期内，公司的资信状况良好。期内中诚信证券评估有限公司对本公司发行的公司债券“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，上调无担保债券“08万科G2”信用等级为AAA。提高公司主体信用等级为AAA，评级展望为稳定。

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 3,627,849.49 元，IRS 价值根据 2011 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）	124,910.94	88,984.50	362.78	1.54%
合计	124,910.94	88,984.50	362.78	1.54%

六、财务报告（未经审计）

万科企业股份有限公司

自 2011 年 1 月 1 日
至 2011 年 6 月 30 日止 6 个月期间财务报告

(二) 财务报表

合并资产负债表

2011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	2011年06月30日	2010年12月31日	负债及所有者权益	附注七	2011年06月30日	2010年12月31日
流动资产:				流动负债:			
货币资金	1	40,779,468,533.59	37,816,932,911.84	短期借款	17	1,607,200,000.00	1,478,000,000.00
应收账款	2	1,044,885,560.60	1,594,024,561.07	交易性金融负债	18	10,545,369.37	15,054,493.43
预付款项	3	19,227,480,406.42	17,838,003,464.71	应付账款	19	18,435,021,487.32	16,923,777,818.98
其他应收款	4	17,352,549,702.57	14,938,313,217.77	预收款项	20	107,073,555,082.71	74,405,197,318.78
存货	5	171,366,411,442.19	133,333,458,045.93	应付职工薪酬	21	660,139,372.90	1,415,758,826.87
流动资产合计		249,770,795,645.37	205,520,732,201.32	应交税费	22	1,655,667,831.29	3,165,476,401.56
非流动资产:				其他应付款	24	21,356,177,147.93	16,814,029,349.10
可供出售金融资产	6	404,763,600.00	404,763,600.00	应付利息	23	364,213,833.55	127,806,502.79
长期股权投资	7、8	5,104,763,088.52	4,493,751,631.16	一年内到期长期负债	26	21,431,893,713.10	15,305,690,786.98
投资性房地产	9	190,561,409.93	129,176,195.26	流动负债合计		172,594,413,838.17	129,650,791,498.49
固定资产	10	1,230,034,561.27	1,219,581,927.47	非流动负债:			
在建工程	11	898,256,795.80	764,282,140.58	长期借款	27	23,937,768,250.26	24,790,499,290.50
无形资产	12	330,947,628.92	373,951,887.29	应付债券	28	5,835,532,700.74	5,821,144,507.03
长期待摊费用	13	39,057,086.90	32,161,415.85	预计负债	25	45,437,745.61	41,107,323.15
递延所得税资产	14	1,935,106,183.80	1,643,158,028.39	其他非流动负债	29	10,554,510.10	8,816,121.26
其他非流动性资产	15	1,055,992,714.51	1,055,992,714.51	递延所得税负债	14	729,089,043.23	738,993,358.99
非流动资产合计		11,189,483,069.65	10,116,819,540.51	非流动负债合计		30,558,382,249.94	31,400,560,600.93
				负债合计		203,152,796,088.11	161,051,352,099.42
				股东权益:			
				股本	30	10,995,210,218.00	10,995,210,218.00
				资本公积	31	8,794,420,314.52	8,789,344,008.84
				盈余公积	32	10,587,706,328.79	10,587,706,328.79
				未分配利润		15,348,617,941.35	13,470,284,310.05
				外币报表折算差额		478,578,086.64	390,131,925.43
				归属于母公司所有者权益合计		46,204,532,889.30	44,232,676,791.11
				少数股东权益	33	11,602,949,737.61	10,353,522,851.30
				所有者权益合计		57,807,482,626.91	54,586,199,642.41
资产总计		260,960,278,715.02	215,637,551,741.83	负债及所有者权益总计		260,960,278,715.02	215,637,551,741.83

此财务报表已于2011年8月5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

2011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	附注十四	2011年06月30日	2010年12月31日	负债及 股东权益	附注十四	2011年06月30日	2010年12月31日
流动资产:				流动负债:			
货币资金	1	16,317,535,629.62	15,039,402,972.11	短期借款	5	1,459,200,000.00	1,300,000,000.00
预付款项		6,949,161.90	33,950,994.36	应付职工薪酬	6	413,617,401.82	523,788,214.05
其他应收款	2	62,105,607,029.68	56,492,740,965.82	应交税费	7	5,230,229.25	28,910,023.67
流动资产合计		78,430,091,821.20	71,566,094,932.29	应付利息	8	332,935,561.62	118,577,777.78
非流动资产:				其他应付款	9	19,789,054,938.37	13,100,244,296.35
长期股权投资	3、4	13,303,371,091.66	12,846,703,093.04	一年内到期的非流动负债	10	19,105,830,000.00	13,910,000,000.00
投资性房地产		5,281,778.62	5,513,411.32	流动负债合计		41,105,868,131.06	28,981,520,311.85
固定资产		46,514,518.52	49,672,041.37	非流动负债:			
非流动资产合计		13,355,167,388.80	12,901,888,545.73	长期借款	11	9,592,971,666.67	17,756,770,000.00
				应付债券	12	5,835,532,700.74	5,821,144,507.03
				非流动负债合计		15,428,504,367.41	23,577,914,507.03
				负债合计		56,534,372,498.47	52,559,434,818.88
				股东权益:			
				股本	13	10,995,210,218.00	10,995,210,218.00
				资本公积	14	9,104,475,213.03	9,078,393,628.17
				盈余公积	15	10,587,706,328.79	10,587,706,328.79
				未分配利润		4,563,494,951.71	1,247,238,484.18
				股东权益合计		35,250,886,711.53	31,908,548,659.14
资产总计		91,785,259,210.00	84,467,983,478.02	负债及股东权益总计		91,785,259,210.00	84,467,983,478.02

此财务报表已于2011年8月5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

2011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	2011年1-6月	2010年1-6月
一、营业总收入	34	19,988,838,077.14	16,766,330,449.76
二、营业总成本		15,602,924,379.16	13,136,949,443.01
其中: 营业成本	34	10,992,730,405.83	10,239,748,864.29
营业税金及附加	35	2,523,089,527.29	1,698,341,175.00
销售费用	36	956,748,185.17	606,401,577.33
管理费用	37	870,243,389.76	563,265,786.80
财务费用	38	191,674,254.48	261,326,497.46
资产减值损失	39	68,438,616.63	(232,134,457.87)
加: 公允价值变动(损失)/收益	40	3,627,849.49	(5,810,671.18)
投资收益	41	28,330,445.86	494,735,138.69
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益	41	7,773,408.66	94,439,939.81
三、营业利润		4,417,871,993.33	4,118,305,474.26
加: 营业外收入	42	42,370,359.38	42,932,950.60
减: 营业外支出	43	8,433,694.49	13,098,074.20
其中: 非流动资产处置损失		475,164.03	871,183.35
四、利润总额		4,451,808,658.22	4,148,140,350.66
减: 所得税费用	44	1,199,291,123.90	987,319,461.74
五、净利润		3,252,517,534.32	3,160,820,888.92
归属于母公司所有者的净利润		2,977,854,653.10	2,812,498,573.20
少数股东损益		274,662,881.22	348,322,315.72
六、每股收益			
(一) 基本每股收益	47	0.27	0.26
(二) 稀释每股收益	47	0.27	0.26
七、其他综合收益	48	88,446,161.21	(46,201,752.16)
八、综合收益总额		3,340,963,695.53	3,114,619,136.76
归属于母公司所有者的综合收益总额		3,066,300,814.31	2,766,296,821.04
归属于少数股东的综合收益总额		274,662,881.22	348,322,315.72

此财务报表已于2011年8月5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

2011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	附注十四	2011年1-6月	2010年1-6月
一、营业总收入	16	72,704,671.36	27,384,850.50
二、营业总成本		18,577,574.72	(13,791,115.34)
减: 营业成本	16	2,250,377.38	1,616,422.76
营业税金及附加	17	3,833,176.93	991,852.59
管理费用		190,254,330.11	178,234,146.68
财务费用	18	(173,022,884.03)	(189,482,703.01)
资产减值损失		(4,737,425.67)	(5,150,834.36)
加: 投资收益	19	4,358,298,076.84	2,832,579,080.76
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益	19	14,893,340.30	14,578,521.32
三、营业利润		4,412,425,173.48	2,873,755,046.60
加: 营业外收入		3,470,874.66	87,865.08
减: 营业外支出		118,558.81	106,850.06
其中: 非流动资产处置损失		118,558.81	38,060.06
四、利润总额		4,415,777,489.33	2,873,736,061.62
减: 所得税费用		-	-
五、净利润		4,415,777,489.33	2,873,736,061.62
六、其他综合收益		-	(45,006,412.12)
七、综合收益总额		4,415,777,489.33	2,828,729,649.50

此财务报表已于2011年8月5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

2011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	2011年1-6月	2010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		50,406,825,399.97	28,870,516,220.91
收到其他与经营活动有关的现金	45	7,004,980,023.24	2,659,393,935.00
经营活动现金流入小计		57,411,805,423.21	31,529,910,155.91
购买商品、接受劳务支付的现金		38,777,093,351.14	29,123,479,748.33
支付给职工以及为职工支付的现金		1,461,654,239.61	1,025,738,335.11
支付的各项税费		9,510,508,795.31	4,385,820,678.79
支付其他与经营活动有关的现金	45	3,836,700,189.74	6,509,292,572.65
经营活动现金流出小计		53,585,956,575.80	41,044,331,334.88
经营活动产生的现金流量净额	46	3,825,848,847.41	(9,514,421,178.97)
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资收到的现金		76,700,000.00	138,303,745.52
取得投资收益收到的现金		15,216,214.68	439,521,967.29
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		328,599.00	438,616.22
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	45	407,324,442.16	131,453,581.47
投资活动现金流入小计		499,569,255.84	729,830,839.75
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金		124,039,945.57	40,828,008.14
投资支付的现金		398,260,499.65	1,453,342,440.83
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		3,042,726,071.52	(188,165,014.23)
支付的其他与投资活动有关的现金	45	42,569,162.71	-
投资活动现金流出小计		3,607,595,679.45	1,306,005,434.74
投资活动产生的现金流量净额		(3,108,026,423.61)	(576,174,594.99)
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资收到的现金		1,804,652,556.34	1,134,963,386.74
其中: 子公司吸收少数股东投资收到的现金		1,804,652,556.34	1,134,963,386.74
取得借款收到的现金		14,003,077,865.40	11,911,335,211.03
筹资活动现金流入小计		15,807,730,421.74	13,046,298,597.77
偿还债务支付的现金		8,497,000,000.00	5,067,889,565.37
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		3,068,131,022.77	1,886,222,183.24
其中: 子公司支付给少数股东的股利、利润		214,960,543.99	68,928,291.51
筹资活动现金流出小计		11,565,131,022.77	6,954,111,748.61
筹资活动产生的现金流量净额		4,242,599,398.97	6,092,186,849.16
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		(10,587,288.31)	(4,982,696.56)
五、现金及现金等价物净增加额	46	4,949,834,534.46	(4,003,391,621.36)
加: 期初现金及现金等价物余额	46	35,096,935,415.75	22,002,774,937.38
六、期末现金及现金等价物余额	46	40,046,769,950.21	17,999,383,316.02

此财务报表已于2011年8月5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

2011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	附注十四	2011年1-6月	2010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		-	-
收到其他与经营活动有关的现金		30,457,670,545.82	15,381,549,418.97
经营活动现金流入小计		30,457,670,545.82	15,381,549,418.97
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		217,616,575.64	166,008,246.35
支付的各项税费		2,744,246.92	17,071,202.58
支付其他与经营活动有关的现金		26,961,696,656.35	23,162,865,548.29
经营活动现金流出小计		27,182,057,478.91	23,345,944,997.22
经营活动产生的现金流量净额	20	3,275,613,066.91	(7,964,395,578.25)
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
取得投资收益收到的现金		3,292,593,144.85	939,188,054.21
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		117,474,306.95	100,726,270.22
投资活动现金流入小计		3,410,067,451.80	1,104,556,511.34
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金		938,544.29	1,800,869.24
投资支付的现金		487,304,256.30	1,135,231,634.80
投资活动现金流出小计		488,242,800.59	1,137,032,504.04
投资活动产生的现金流量净额		2,921,824,651.21	(32,475,992.70)
三、筹资活动产生的现金流量			
取得借款收到的现金		5,253,000,000.00	8,656,940,000.00
筹资活动现金流入小计		5,253,000,000.00	8,656,940,000.00
偿还债务支付的现金		7,751,000,000.00	3,630,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		2,421,321,376.92	1,723,655,095.02
筹资活动现金流出小计		10,172,321,376.92	5,353,655,095.02
筹资活动产生的现金流量净额		(4,919,321,376.92)	3,303,284,904.98
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		16,316.31	-
五、现金及现金等价物净增加额		1,278,132,657.51	(4,693,586,665.97)
加: 期初现金及现金等价物余额		15,039,402,972.11	11,422,649,694.01
六、期末现金及现金等价物余额		16,317,535,629.62	6,729,063,028.04

此财务报表已于2011年8月5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
2011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

项目	附注七	归属于母公司股东权益					外币报表 折算差额	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				
一、上期期末余额		10,995,210,218.00	8,789,344,008.84	10,587,706,328.79	13,470,284,310.05	390,131,925.43	10,353,522,851.30	54,586,199,642.41	
二、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)		-	5,076,305.68	-	1,878,333,631.30	88,446,161.21	1,249,426,886.31	3,221,282,984.50	
(一) 本期净利润		-	-	-	2,977,854,653.10	-	274,662,881.22	3,252,517,534.32	
(二) 其他综合收益	48	-	-	-	-	88,446,161.21	-	88,446,161.21	
上述(一)和(二)小计		-	-	-	2,977,854,653.10	88,446,161.21	274,662,881.22	3,340,963,695.53	
(三) 股东投入和减少资本		-	5,076,305.68	-	-	-	1,499,856,463.61	1,504,932,769.29	
1、股东投入资本		-	-	-	-	-	1,896,552,099.99	1,896,552,099.99	
2、股份支付计入股东权益的金额	31	-	26,081,584.86	-	-	-	-	26,081,584.86	
3、股东减少资本		-	-	-	-	-	(396,695,636.38)	(396,695,636.38)	
4、其他	31	-	(21,005,279.18)	-	-	-	-	(21,005,279.18)	
(四) 利润分配		-	-	-	(1,099,521,021.80)	-	(525,092,458.52)	(1,624,613,480.32)	
1、提取盈余公积		-	-	-	-	-	-	-	
2、对股东的分配		-	-	-	(1,099,521,021.80)	-	(525,092,458.52)	(1,624,613,480.32)	
三、本期期末余额		10,995,210,218.00	8,794,420,314.52	10,587,706,328.79	15,348,617,941.35	478,578,086.64	11,602,949,737.61	57,807,482,626.91	

此财务报表已于2011年8月5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	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、上年年末余额		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、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)		-	231,627,425.40	1,849,864,891.94	4,661,885,566.00	113,410,846.63	2,320,898,458.37	9,177,687,188.34
(一) 本年净利润		-	-	-	7,283,127,039.15	-	1,556,483,465.89	8,839,610,505.04
(二) 其他综合收益	48	-	(106,833,546.10)	-	-	113,410,846.63	-	6,577,300.53
上述(一)和(二)小计		-	(106,833,546.10)	-	7,283,127,039.15	113,410,846.63	1,556,483,465.89	8,846,187,805.57
(三) 股东投入和减少资本		-	338,460,971.50	-	(1,711,865.95)	-	1,787,224,344.00	2,123,973,449.55
1、 股东投入资本		-	-	-	-	-	2,411,195,169.33	2,411,195,169.33
2、 股份支付计入股东权益的金额		-	468,728,083.89	-	(1,711,865.95)	-	-	467,016,217.94
3、 股东减少资本		-	-	-	-	-	(623,970,825.33)	(623,970,825.33)
4、 其他		-	(130,267,112.39)	-	-	-	-	(130,267,112.39)
(四) 利润分配		-	-	1,849,864,891.94	(2,619,529,607.20)	-	(1,022,809,351.52)	(1,792,474,066.78)
1、 提取盈余公积		-	-	1,849,864,891.94	(1,849,864,891.94)	-	-	-
2、 对股东的分配		-	-	-	(769,664,715.26)	-	(1,022,809,351.52)	(1,792,474,066.78)
三、本年年末余额		10,995,210,218.00	8,789,344,008.84	10,587,706,328.79	13,470,284,310.05	390,131,925.43	10,353,522,851.30	54,586,199,642.41

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
2011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

项目	附注十四	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	9,078,393,628.17	10,587,706,328.79	1,247,238,484.18	31,908,548,659.14
二、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)		-	26,081,584.86	-	3,316,256,467.53	3,342,338,052.39
(一)本期净利润		-	-	-	4,415,777,489.33	4,415,777,489.33
(二)其他综合收益		-	-	-	-	-
上述(一)和(二)小计		-	-	-	4,415,777,489.33	4,415,777,489.33
(三)股东投入和减少资本		-	26,081,584.86	-	-	26,081,584.86
1、股份支付计入股东权益的金额	14	-	26,081,584.86	-	-	26,081,584.86
2、其他		-	-	-	-	-
(四)利润分配		-	-	-	(1,099,521,021.80)	(1,099,521,021.80)
1、提取盈余公积		-	-	-	-	-
2、对股东的分配		-	-	-	(1,099,521,021.80)	(1,099,521,021.80)
三、本期期末余额		10,995,210,218.00	9,104,475,213.03	10,587,706,328.79	4,563,494,951.71	35,250,886,711.53

此财务报表已于2011年8月5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
2010 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	附注十四	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	8,604,755,442.19	8,737,841,436.85	785,371,804.09	29,123,178,901.13
二、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)		-	473,638,185.98	1,849,864,891.94	461,866,680.09	2,785,369,758.01
(一) 本年净利润		-	-	-	3,083,108,153.24	3,083,108,153.24
(二) 其他综合收益		-	(57,900,204.25)	-	-	(57,900,204.25)
上述(一)和(二)小计		-	(57,900,204.25)	-	3,083,108,153.24	3,025,207,948.99
(三) 股东投入和减少资本		-	531,538,390.23	-	(1,711,865.95)	529,826,524.28
1、股份支付计入股东权益的金额	14	-	468,728,083.89	-	(1,711,865.95)	467,016,217.94
2、其他		-	62,810,306.34	-	-	62,810,306.34
(四) 利润分配		-	-	1,849,864,891.94	(2,619,529,607.20)	(769,664,715.26)
1、提取盈余公积		-	-	1,849,864,891.94	(1,849,864,891.94)	-
2、对股东的分配		-	-	-	(769,664,715.26)	(769,664,715.26)
三、本年年末余额		10,995,210,218.00	9,078,393,628.17	10,587,706,328.79	1,247,238,484.18	31,908,548,659.14

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。

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)

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。

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。本集团作为购买方,为取得被购买方控制权而支付的资产(包括购买日之前所持有的被购买方的股权)、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之和,减去合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额,如为正数则确认为商誉;如为负数则计入当期损益。本集团将作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用,计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。本集团为进行企业合并发生的其他各项直接费用计入当期损益。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。

(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)

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。

本集团在企业合并中取得的被购买方的可抵扣暂时性差异, 在购买日不符合递延所得税资产确认条件的, 不予以确认。购买日后 12 个月内, 如取得新的或进一步的信息表明购买日的相关情况已经存在, 预期被购买方在购买日可抵扣暂时性差异带来的经济利益能够实现的, 确认相关的递延所得税资产, 同时减少商誉, 商誉不足冲减的, 差额部分确认为当期损益; 除上述情况以外, 确认与企业合并相关的递延所得税资产, 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。

(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)

通过多次交易分步实现非同一控制企业合并时,对于购买日之前持有的被购买方的股权,本集团会按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量,公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益。购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的,与其相关的其他综合收益转为购买日所属当期投资收益。

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司控制权时,对于处置后的剩余股权投资,本集团按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和,减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额,计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益,在丧失控制权时转为当期投资收益。

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后单独列示。

如果子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有的份额的,其余额仍冲减少数股东权益。

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

本集团收到投资者以外币投入资本时按当日即期汇率折合为人民币,其他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。

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)

9 外币业务和外币报表折算

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。

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。

(四) 公司主要会计政策、会计估计和前期差错(续)

10 金融工具

(a) 金融资产及金融负债的分类确认和计量(续)

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。

— 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。

(四) 公司主要会计政策、会计估计和前期差错(续)

10 金融工具

(a) 金融资产及金融负债的分类确认和计量(续)

— 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。

(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。

(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)

— 应收款项(续)

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

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

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。

— 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。该减值损失不能转回。

(c) 公允价值的确定和假设

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或金融负债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要价。

(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)

(c) 公允价值的确定和假设(续)

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。所采用的估值方法为参照实质上相同的其他金融工具的当前市场报价。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。

(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。

(四) 公司主要会计政策、会计估计和前期差错(续)

11 应收款项(续)

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, 如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。非房地产开发产品为原材料。

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。

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)。

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

(1) 投资成本确定

(a) 通过企业合并形成的长期股权投资

— 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, 本公司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; 资本公积中的股本溢价不足冲减时, 调整留存收益。

— 对于通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并形成的对子公司的长期股权投资, 本公司以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和作为全部投资的初始投资成本; 购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的, 本公司会于投资处置时将与其相关的其他综合收益转入当期投资收益。

— 对于其他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, 本公司按照购买日取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值作为长期股权投资的初始投资成本。

(b) 其他方式取得的长期股权投资

对以企业合并外其他方式取得的长期股权投资, 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。对于发行权益性证券取得的长期股权投资, 本集团按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。对于投资者投入的长期股权投资, 本集团按照投资合同或协议约定的价值作为初始投资成本。

(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)

(2) 后续计量及损益确认方法

(a) 对子公司的投资

在个别财务报表中, 本公司采用成本法对子公司的长期股权投资进行后续计量, 除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外, 本公司按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认投资收益, 不划分是否属于投资前和投资后被投资单位实现的净利润。本公司按照上述规定确认投资收益后, 会关注长期股权投资的账面价值是否大于享有被投资单位净资产(包括相关商誉)账面价值的份额, 如果大于则根据附注(四)26所述的会计政策对长期股权投资进行减值测试, 可收回金额低于长期股权投资账面价值的, 计提减值准备。期末按照成本减去减值准备后记入资产负债表内。

在本集团合并财务报表中, 对子公司的长期股权投资按附注(四)7进行处理。

(b) 对合营企业和联营企业的投资

合营企业指本集团与其他投资方根据合约安排对其实施共同控制(附注(四)13(3))的企业。

联营企业指本集团能够对其施加重大影响(附注(四)13(3))的企业。

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。

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。

(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)

(2) 后续计量及损益确认方法(续)

(b) 对合营企业和联营企业的投资(续)

— 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。

— 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, 指本集团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。

本集团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(参见附注(四)13(2)(b))进行后续计量。期末, 其他长期股权投资按照附注(四)10(b)计提减值准备。

(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)

(3) 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

共同控制指按照合同约定对被投资单位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。

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。

(4) 减值测试方法及减值准备计提方法

对子公司、合营公司和联营公司投资的减值测试方法及减值准备计提方法参见附注(四)26。

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。期末, 其他长期股权投资按照成本减去减值准备后计入资产负债表内。

(四) 公司主要会计政策、会计估计和前期差错(续)

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(包括正在建造或开发过程中将来用于出租的建筑物)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。

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。

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。

固定资产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, 在建工程以成本减减值准备(参见附注(四)26)计入资产负债表内。

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。

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)

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, 除非固定资产符合持有待售的条件。各类固定资产的折旧年限和残值率分别为:

<u>类别</u>	<u>折旧年限</u>	<u>年折旧率</u>	<u>预计净残值率</u>
酒店、房屋、建筑物	12.5 - 40	2.4% - 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。

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。

(四) 公司主要会计政策、会计估计和前期差错(续)

16 借款费用(续)

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可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。

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)计入资产负债表内。无形资产的使用寿命为有限的,在使用寿命内按直线法进行摊销,除非该无形资产符合持有待售的条件。

摊销年限

土地使用权 50~70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。

(四) 公司主要会计政策、会计估计和前期差错(续)

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资产成本或当期损益。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。本集团不再有其他支付义务。

(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资产成本或当期损益。

(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。

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。

(四) 公司主要会计政策、会计估计和前期差错(续)

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。

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。

(四) 公司主要会计政策、会计估计和前期差错(续)

23 所得税(续)

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

收入是本集团在日常活动中形成的、会导致股东权益增加且与股东投入资本无关的经济利益的总流入。收入在其金额及相关成本能够可靠计量、相关的经济利益很可能流入本集团、并且同时满足以下不同类型收入的其他确认条件时,予以确认。

(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) 提供劳务收入

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。

(四) 公司主要会计政策、会计估计和前期差错(续)

24 收入(续)

(d) 建造合同收入

在资产负债表日, 建造合同的结果能够可靠估计的, 根据完工百分比法确认合同收入和合同费用。

本集团根据已经完成的合同工作量占合同预计总工作量的比例确定合同完工进度。

建造合同的结果不能可靠估计的, 本集团分别下列情况处理:

- 合同成本能够收回的, 合同收入根据能够收回的实际合同成本予以确认, 合同成本在其发生的当期确认为合同费用;
- 合同成本不可能收回的, 在发生时立即确认为合同费用, 不确认合同收入;

(e) 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。

25 租赁

租赁分为融资租赁和经营租赁。融资租赁是指无论所有权最终是否转移但实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁。经营租赁是指除融资租赁以外的其他租赁。

(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。

(四) 公司主要会计政策、会计估计和前期差错(续)

25 租赁(续)

(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。

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。

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)

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、共同控制的, 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, 包括合营企业的子公司;
- (g) 本集团的联营企业, 包括联营企业的子公司;
- (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:

- (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。

(四) 公司主要会计政策、会计估计和前期差错(续)

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同或相似性的，可以合并为一个经营分部：

- 各单项产品或劳务的性质；
- 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。

本集团在编制分部报告时，分部间交易收入按实际交易价格为基础计量。编制分部报告所采用的会计政策与编制本集团财务报表所采用的会计政策一致。

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。

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。

(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)

除附注(七)48载有关于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。

(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。

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)

30 主要会计估计及判断(续)

(c) 非金融长期资产减值(续)

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。

31 主要会计政策和会计估计变更

本报告期无会计政策和会计估计变更事项。

(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	按应纳税所得额计征	(i)
营业税	按应税营业收入计征	3%、5%
增值税	销项税额-可抵扣的进项税额	17%
城市维护建设税	按实际缴纳营业税计征	按公司所在地政策缴纳
土地增值税	按转让房地产所取得的增值额和规定的税率计征	按超率累进税率 30% - 60%
契税	按土地使用权的出让金额计征	3% - 5%

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 (续)

1 主要税种及税率 (续)

- (i) 除以下所列地区公司外, 本集团的子公司本报告期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	24%
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 433 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
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	周彤	19227522-7	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	77033040-1	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	79389128-7	房地产开发	人民币	120,000	房地产开 发经营	120,000	-	100%	100%	是	-	-
4	深圳市万科兴业 房地产开发有 限公司	全资子公司	有限责任 公司	深圳	杜晶	79543251-9	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	全资子公司	有限责任 公司	深圳	杜晶	77715569-3	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)

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
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	27935796-2	房地产开发	人民币	20,000	房地产开 发经营	20,000	-	100%	100%	是	-	-
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	1,000,000	房地产开 发经营	1,000,000	-	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	张海	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%注 1	是	268,494	-
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%	100%注 2	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	王海武	75920935-2	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
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	797,156	-
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	7,267	-
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	唐激扬	69241187-0	房地产开发	美元	190,000	房地产开 发经营	713,403	-	55%	55%	是	579,713	-
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	78945399-7	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	姜英平	79298672-7	房地产开发	人民币	109,000	房地产开 发经营	103,550	-	95%	100%注5	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	79125295-9	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	66928203-8	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	68729707-3	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)

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
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	陈东彪	73539666-7	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	13357649-2	房地产开发	人民币	141,348	房地产开 发经营	141,047	-	99.8%	100%注2	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	陈东彪	66242137-3	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	79708456-2	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	74616436-X	房地产开发	人民币	20,000	房地产开 发经营	10,000	-	50%	55%注3	是	48,312	-
28	上海祥大房地产 发展有限公司	控股子公司	中外合资 有限责任 公司	上海	陈东彪	63058535-7	房地产开发	人民币	1,783,000	房地产开 发经营	1,337,250	-	75%	75%	是	953,928	-
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	陈东彪	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	-	-

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
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	136,642	-
36	无锡万胜房地产 开发有限公司	全资子公司	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	-	-
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	79539373-2	房地产开发	人民币	230,000	房地产开 发经营	117,300	-	51%	51%	是	174,727	-
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	79863997-X	房地产开发	人民币	355,000	房地产开 发经营	181,050	-	51%	60%注5	是	163,439	-

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
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	79965661-6	房地产开发	人民币	350,000	房地产开发经营	178,500	-	51%	51%	是	196,024	-
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	78828794-X	房地产开发	人民币	320,000	房地产开发经营	320,000	-	100%	100%	是	-	-
43	杭州万科酒店管理有限公司	全资子公司	有限责任公司	杭州	陈军	66523784-6	酒店管理	人民币	10,000	酒店管理	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	杨佳	69706024-8	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	丁洸	67677135-8	房地产开发	人民币	300,000	房地产开发经营	300,000	-	100%	100%	是	-	-
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	张海	79301374-0	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	69507583-3	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	10175096-X	房地产开发	人民币	2,000,000	房地产开发经营	2,000,000	-	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
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	78323466-2	房地产开发	人民币	200,000	房地产开 发经营	120,000	-	60%	60%	是	598,586	-
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	78860194-3	房地产开发	人民币	830,000	房地产开 发经营	415,000	-	50%	60%注1	是	826,263	-
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	60089938-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	控股子公司	中外合资	天津	杨涛	66033552-7	房地产开发	人民币	455,000	房地产开 发经营	273,000	-	60%	60%	是	180,282	-
53	天津中天万方投 资有限公司	全资子公司	有限责任公司	天津	杨涛	67145344-9	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	有限责任公司	天津	杨涛	78937847-2	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	有限责任公司	天津	杨涛	67596798-1	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	有限责任公司	天津	杨涛	67595410-1	房地产开发	人民币	192,000	房地产开 发经营	192,000	-	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
57	沈阳万科房地产开 发有限公司	全资子公司	有限责任公司	沈阳	黄凯	24343230-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	69195672-1	房地产开发	美元	99,980	房地产开 发经营	374,624	-	55%	55%	是	292,065	-
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	67196733-5	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	沈阳万科金域蓝湾 房地产开发有限 公司	全资子公司	有限责任公司	沈阳	黄凯	67196735-1	房地产开发	人民币	578,150	房地产开 发经营	578,150	-	100%	100%	是	-	-
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	60487180-0	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	79202499-0	房地产开发	美元	42,000	房地产开 发经营	181,457	-	55%	55%	是	208,209	-
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	60365096-9	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	72709423-9	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	66788737-5	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
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	79084417-8	房地产开发	人民币	100,000	房地产开 发经营	80,000	-	80%	80%	是	33,473	-
67	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	77027349-4	房地产开发	人民币	100,000	房地产开 发经营	60,000	-	60%	60%	是	94,252	-
68	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	62170066-7	房地产开发	人民币	80,000	房地产开 发经营	80,000	-	100%	100%	是	-	-
69	成都万科国宾置业 有限公司	控股子公司的 控股子公司	中外合资	成都	刘军	79781453-7	房地产开发	美元	140,000	房地产开 发经营	786,684	-	60%	60%	是	268,876	-
70	成都万科光华置业 有限公司	全资子公司	有限责任公司	成都	刘军	66759052-0	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	66965287-9	房地产开发	人民币	10,000	房地产开 发经营	10,000	-	100%	100%	是	-	-
72	成都万科成华置业 有限公司	控股子公司	有限责任公司	成都	刘军	74970554-7	房地产开发	人民币	77,680	房地产开 发经营	69,912	-	90%	100%注2	是	-	-
73	成都市万科房地产 有限公司	全资子公司	有限责任公司	成都	刘军	79494457-1	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	30008863-0	房地产开发	人民币	150,000	房地产开 发经营	150,000	-	100%	100%	是	-	-
75	武汉万科天诚房地 产有限公司	控股子公司	有限责任公司	武汉	张旭	78316841-5	房地产开发	美元	12,100	房地产开 发经营	53,265	-	55%	55%	是	63,287	-

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
76	武汉国浩置业有限 公司	控股子公司的 全资子公司 (注4)	有限责任公司	武汉	张旭	66953434-6	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	武汉王家墩现代城 房地产开发有限 公司	全资子公司	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	200,000	-	100%	100%	是	-	-
78	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	20,000	房地产开 发经营	10,200	-	51%	51%	是	20,304	-
79	合肥万科置业有限 公司	全资子公司	有限责任公司	合肥	张海	67263852-5	房地产开发	人民币	200,000	房地产开 发经营	200,000	-	100%	100%	是	-	-
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	-	-

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
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	曹江巍	55148623-8	房地产开发	人民币	60,000	房地产开 发经营	60,000	-	100%	100%	是	-	-
87	新疆万科房地产有 限公司	全资子公司	有限责任公司	乌鲁木齐	马立强	55241811-4	房地产开发	人民币	100,000	房地产开 发经营	100,000	-	100%	100%	是	-	-
88	扬州万维置业有限 公司	控股子公司	有限责任公司	扬州	付凯	56684479-8	房地产开发	人民币	550,000	房地产开 发经营	357,500	-	65%	67%注1	是	191,273	-
89	嘉兴万科房地产开 发有限公司	全资子公司	有限责任公司	嘉兴	陈江鸣	56698913-7	房地产开发	人民币	100,000	房地产开 发经营	100,000	-	100%	100%	是	-	-
90	唐山万科房地产开 发有限公司	全资子公司	有限责任公司	北京	毛大庆	55044597-9	房地产开发	人民币	200,000	房地产开 发经营	200,000	-	100%	100%	是	-	-
91	抚顺万科房地产开 发有限公司	全资子公司	有限责任公司	抚顺	黄凯	56755196-2	房地产开发	人民币	10,000	房地产开 发经营	10,000	-	100%	100%	是	-	-
92	南通万科房地产有 限公司	全资子公司	有限责任公司	南通	傅明磊	56782225-9	房地产开发	人民币	8,000	房地产开 发经营	8,000	-	100%	100%	是	-	-

(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: 该等子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。

注5: 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。

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
1	深圳市万科物业服 务有限公司	全资子公司	有限责任公司	深圳	向云	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	向云	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	13338488-8	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	黄凯	24338057-0	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	冯霞	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
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	王蕴	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 231 家, 注册资本总额 2,065,013.42 万元, 非主要物业公司 21 家, 注册资本总额 10,186.00 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 63 家, 注册资本为 105,853.51 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

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
深圳富春东方(集团)有限公司	全资子公司	深圳	房地产开发	美元	14,600	房地产开发经营	120,740	-	100%	100%	是	-	-
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	-	-
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	-	-
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	53,933	-
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	-	-

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)

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
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	-	-
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	-	-
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	184,254	-
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	-	-
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	20,000	房地产开发经营	20,000	-	100%	100%	是	-	-
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	-	-
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

本集团本报告期持有半数以上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
云南万科城投房地产有限公司	51%	50%
长沙市领域房地产开发有限公司	60%	50%
长沙市领域投资有限公司	60%	50%
上海安宏房地产投资有限公司	65%	50%
平度万科置业有限公司	51%	50%

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报告期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

名称	期末净资产 / (净负债)	本期净利润 / (净亏损)	新增 方式
南通万科房地产有限公司	7,996,888.71	(3,111.29)	新设
南通万科投资有限公司	49,451,770.10	504,661.75	新设
中山市万科水晶城房地产有限公司	9,993,141.59	(6,858.41)	新设
芜湖万科万嘉房地产有限公司	29,806,252.28	(193,747.72)	新设
芜湖万科万东房地产有限公司	27,699,813.76	(2,300,186.24)	新设
温州万科力天置业有限公司	44,845,015.74	(5,154,984.26)	新设
深圳市万科东城房地产有限公司	9,969,059.09	(30,940.91)	新设
深圳市万科滨海房地产有限公司	10,005,524.64	5,524.64	新设
上海万之城房地产开发有限公司	9,809,951.85	(190,048.15)	新设
上海乐都置业有限公司	9,862,629.55	(137,370.45)	新设
秦皇岛万科房地产开发有限公司	59,947,824.61	(52,175.39)	新设
秦皇岛万科假日风景房地产开发有限公司	25,126,898.57	(4,873,101.43)	新设
南京万东置业有限公司	19,868,445.66	(131,554.34)	新设
东莞市万厦房地产有限公司	10,008,953.80	8,953.80	新设
大连万科金城蓝湾开发有限公司	1,310,855,735.64	(5,187,363.70)	新设
沈阳万科春河里置地有限公司	9,855,613.98	(144,386.02)	新设
沈阳万科东阪置业有限公司	1,701,646,539.14	1,646,539.14	新设
天津万科疆建置业投资有限公司	100,119,140.42	119,140.42	新设
西安万创置业有限公司	9,720,305.20	(279,694.80)	新设
重庆万旭置业有限公司	223,346,281.98	(1,653,718.02)	新设
扬州万科房地产有限公司	9,993,141.58	(6,858.42)	新设
沈阳万科永安置地有限公司	8,698,401.87	(1,301,598.13)	新设
江西万科益达置业投资有限公司	99,953,564.53	(46,435.47)	新设
广州市万合房地产有限公司	5,682,926.86	(4,317,073.14)	新设
深圳市万科商业管理有限公司	1,000,362.14	362.14	新设
成都万科凯宾土地整理有限公司	380,272,868.82	(343,588.18)	新设
长春万科新城房地产开发有限公司	99,688,813.47	(311,186.53)	新设
南京同泽置业有限公司	9,999,775.00	(225.00)	新设
日照万科房地产开发有限公司	99,964,388.82	(35,611.18)	新设
武汉万科金色城市物业发展有限公司	9,796,294.26	(203,705.74)	新设
浙江浙南万科房地产有限公司	97,846,585.53	(2,153,414.47)	新设
珠海市万汇房地产开发有限公司	8,687,332.41	(1,312,667.59)	新设
晋中万科新城房地产开发有限公司	20,000,000.00	-	新设
杭州余杭万科南都物业服务服务有限公司	499,894.39	(105.61)	新设
东莞市万科会所服务有限公司	100,000.00	-	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报告期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)

名称	期末净资产 / (净负债)	本期净利润 / (净亏损)	新增 方式
深圳市海轩投资发展有限公司	(16,826,570.66)	(4,993,858.28)	收购
武汉市永利置业有限公司	35,280,629.77	(719,378.13)	收购
胜保资本有限公司	439,059.42	(1,581.72)	收购
广州市番禺向信房地产有限公司	736,361,238.23	1,211,271.60	收购
三亚万科中实房地产有限公司	15,627,703.44	-	收购
陕西瀚博实业有限公司	7,757,417.59	(200.00)	收购
香港鸿弘投资有限公司	57,746,730.25	14,913.96	收购
东莞市盛宏实业投资有限公司	895,274.98	(104,725.02)	收购
东莞市中万光大实业投资有限公司	936,099.21	(63,900.79)	收购
晖益投资有限公司	(679.66)	(582.42)	收购

本集团持有上述公司过半数表决权从而合并该等公司。

上述通过收购新增的子公司其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是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)	期初至处置日 净利润 / (净亏损)
深圳市东方欣悦实业有限公司	出售	37,940,094.77	(1.89)

5 本集团本报告期末发生同一控制下企业合并(2010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)

(六) 企业合并及合并财务报表(续)

6 本集团本报告期发生非同一控制下企业合并

本集团 2011 年 1-6 月未发生非同一控制下企业合并。

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
深圳市东方欣悦实业有限公司	2011 年 1 月 25 日	处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和, 减去按原持股比例自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额, 计入投资收益

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(2010 年: 无)。

9 本集团本报告期未发生吸收合并(2010 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)

(六) 企业合并及合并财务报表(续)

10 境外经营实体主要报表项目的折算汇率

于 2011 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 2011 年 06 月 30 日公布的港币、美元及日元对人民币的汇率, 具体为 1 港币=人民币 0.8316 元(2010 年: 0.8509 元), 及 1 美元=人民币 6.4716 元(2010 年: 6.6227 元), 1 日元=人民币 0.0802 元(2010 年: 0.0813 元)。

(七) 合并财务报表项目附注

1 货币资金

项目	2011 年 06 月 30 日			2010 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	805,108,417.97	1.0000	805,108,417.97	人民币	1,897,229.04	1.0000	1,897,229.04
	美元	1,354.33	6.4716	8,764.68	美元	911.15	6.6227	6,034.30
	港币	58,708.54	0.8316	48,822.02	港币	105,481.23	0.8509	89,753.98
小计				805,166,004.67				1,993,017.32
银行								
存款	人民币	39,660,147,350.49	1.0000	39,660,147,350.49	人民币	37,318,864,593.89	1.0000	37,318,864,593.89
	美元	43,317,850.55	6.4716	280,335,801.62	美元	42,679,564.12	6.6227	282,653,949.33
	港币	17,312,384.97	0.8316	14,396,979.34	港币	18,386,422.20	0.8509	15,645,006.65
	日元	153,930,172.94	0.0802	12,345,199.87	日元	2,367,005,361.50	0.0813	192,437,535.89
小计				39,967,225,331.32				37,809,601,085.76
其他								
货币	人民币	7,077,197.60	1.0000	7,077,197.60	人民币	5,338,808.76	1.0000	5,338,808.76
资金								
合计				40,779,468,533.59				37,816,932,911.84

其他货币资金为物业项目维护基金(见附注(七) 29 其他非流动负债)。银行存款中含有受限使用三个月以上资金为人民币 732,698,583.38 元(2010 年: 人民币 2,719,997,496.09 元)和募集专项资金人民币 200,001,058.23 元(2010 年: 人民币 374,181,428.29 元)。存放境外货币资金: 香港公司境外账户银行存款美元 41,346,321.96 元(2010 年: 美元 20,898,547.49 元), 港币 5,087,395.85 元(2010 年: 港币 6,156,052.06 元), 共计折合人民币 271,807,535.60 元(2010 年: 人民币 143,642,995.16 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)

2 应收账款

(1) 应收账款按种类披露:

	2011年06月30日				2010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 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	412,892,551.42	38.89	-	-	677,430,128.35	42.00	-	-
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	648,898,659.97	61.11	16,905,650.79	2.61	935,588,513.58	58.00	18,994,080.86	2.03
合计	1,061,791,211.39	100.00	16,905,650.79		1,613,018,641.93	100.00	18,994,080.86	

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。

本集团本报告期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(2010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)

(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:

2011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
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	412,892,551.42	-	-	
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	648,898,659.97	16,905,650.79	3%	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
合计	1,061,791,211.39	16,905,650.79		

2010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
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	677,430,128.35	-	-	
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	935,588,513.58	18,994,080.86	2.03%	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
合计	1,613,018,641.93	18,994,080.86		

(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(2010年:无)。

(4) 本集团本报告期无通过重组等其他方式收回的应收账款(2010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)

- (5) 本集团本报告期实际核销的应收账款金额为人民币 136,040.63 元, 核销原因为应收物业服务费超过诉讼期无法收回(2010年: 人民币 5,786.65 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(2010年: 无)。
- (7) 应收账款金额前五名单位情况

2011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
上海市七宝镇村镇建设办公室	非关联方	280,143,401.09	1年以内	26.38%
上海市三林镇人民政府前期开发规划办公室	非关联方	82,483,651.33	1年以内	7.77%
自然人	非关联方	15,400,000.00	1年以内	1.45%
杭州海通管桩构件有限公司	非关联方	13,740,478.00	1年以内	1.29%
自然人	非关联方	10,913,719.00	1年以内	1.03%
合计		402,681,249.42		37.92%

本集团 2010 年应收账款前五名总额为人民币 449,881,901.47 元, 占应收账款总额比例: 27.89%。

- (8) 按照应收账款的账龄分类列示如下:

账龄	2011年06月30日				2010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(含1年)	1,019,467,210.48	96.01	10,295,802.38	1.01	1,568,192,638.87	97.22	13,550,845.66	0.86
1-2年(含2年)	24,920,572.19	2.35	2,722,232.34	10.92	26,947,456.09	1.67	1,347,372.80	5.00
2-3年(含3年)	8,797,883.46	0.83	442,402.36	5.03	8,960,758.01	0.56	450,546.08	5.03
3年以上	8,605,545.26	0.81	3,445,213.71	40.03	8,917,788.96	0.55	3,645,316.32	40.88
合计	1,061,791,211.39	100.00	16,905,650.79		1,613,018,641.93	100.00	18,994,080.86	

账龄自应收账款确认日起开始计算。

本集团本期末无终止确认的应收款项情况(2010年: 无)。

本集团无以应收款项为标的进行证券化的交易(2010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	2011年06月30日		2010年12月31日	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内(含1年)	16,353,762,149.87	85.05	16,214,370,052.75	90.90
1-2年(含2年)	1,921,069,504.33	9.99	750,206,571.03	4.21
2-3年(含3年)	679,621,251.19	3.54	612,206,825.73	3.43
3年以上	273,027,501.03	1.42	261,220,015.20	1.46
合计	19,227,480,406.42	100.00	17,838,003,464.71	100.00

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

2011年6月30日					
单位名称	与本公司关系	金额	时间	未结算原因	比例
深圳市规划和国土资源委员会	非关联方	1,430,800,000.00	一年以内	预付合作项目土地价款	7.44%
沈阳市规划和国土资源局	非关联方	1,578,269,100.00	一年以内	土地尚未实际交付, 未确认存货	8.21%
深圳市金晖企业(集团)有限公司	非关联方	506,000,000.00	一年以内	预付拆迁款	2.63%
成都成华国资经营投资有限责任公司	非关联方	500,000,000.00	一年以内	土地尚未实际交付, 未确认存货	2.61%
扬州市国土资源局	非关联方	483,459,075.00	一年以内	土地尚未实际交付, 未确认存货	2.51%
合计		4,498,528,175.00			23.40%

本集团 2010 年预付款项前五名总额为人民币 4,878,697,932.60 元, 占预付款项总额比例: 27.35%。

本集团本期期末 3 年以上的预付款项余额人民币 2.73 亿元, 其中预付上海陆家嘴(集团)有限公司地价款人民币约 1.83 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 (2010 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:

	2011年6月30日				2010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	15,965,584,751.97	90.71	66,037,550.86	0.41	13,333,232,674.37	88.20	44,465,313.36	0.33
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	95,844,115.12	0.54	95,844,115.12	100.00	78,316,917.75	0.52	78,316,917.75	100.00
其他不重大的其他应收款	1,538,419,020.47	8.75	85,416,519.01	5.55	1,705,499,612.78	11.28	55,953,756.02	3.28
合计	17,599,847,887.56	100.00	247,298,184.99		15,117,049,204.90	100.00	178,735,987.13	

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, 主要为合作项目开发所需垫付的资金。

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项目产生的亏损应向所服务客户收取, 该款项的信用风险较大, 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	2011年6月30日				2010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(含1年)	14,075,643,322.96	79.97	115,439,629.41	0.82	13,134,929,597.20	86.89	71,342,539.43	0.54
1-2年(含2年)	2,543,159,129.70	14.44	85,827,516.62	3.37	1,480,129,287.48	9.79	61,458,418.11	4.15
2-3年(含3年)	737,039,042.29	4.19	15,451,846.18	2.10	238,425,985.66	1.58	13,063,717.83	5.48
3年以上	244,006,392.61	1.40	30,579,192.78	12.53	263,564,334.56	1.74	32,871,311.76	12.47
合计	17,599,847,887.56	100.00	247,298,184.99		15,117,049,204.90	100.00	178,735,987.13	

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	2011年6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	16,532,983,688.22	70,612,712.93	0.43%	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	132,071,085.29	132,071,085.29	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	934,793,114.05	44,614,386.77	4.77%	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
合计	17,599,847,887.56	247,298,184.99		

其他应收款内容	2010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	13,333,232,674.37	44,465,313.36	0.33%	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	78,316,917.75	78,316,917.75	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	1,705,499,612.78	55,953,756.02	3.28%	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
合计	15,117,049,204.90	178,735,987.13		

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:(续)

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	2011年6月30日			2010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	19,151,524.60	19.98	19,151,524.60	10,500,257.56	13.41	10,500,257.56
1-2年	10,500,257.56	10.96	10,500,257.56	9,320,823.81	11.90	9,320,823.81
2-3年	9,320,823.81	9.72	9,320,823.81	12,832,118.16	16.38	12,832,118.16
3-4年	12,832,118.16	13.39	12,832,118.16	8,178,764.13	10.44	8,178,764.13
4-5年	8,178,764.13	8.53	8,178,764.13	17,556,832.23	22.42	17,556,832.23
5年以上	35,860,626.86	37.42	35,860,626.86	19,928,121.86	25.45	19,928,121.86
合计	95,844,115.12	100.00	95,844,115.12	78,316,917.75	100.00	78,316,917.75

- (4) 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,但在本期又全额收回或转回的其他应收款(2010年:无)。
- (5) 本集团本报告期因债务单位注销等原因,实际核销的其他应收款金额为人民币1,828,808.21元(2010年:人民币37,779,904.56元)。
- (6) 本集团本期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(2010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。

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)

(8) 其他应收款前五名单位的情况:

2011年6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(%)	备注
北京五园科盛房地产开发有限公司	联营	1,895,235,606.82	1年以内	10.77	联营公司往来
北京中粮万科房地产开发有限公司	合营	988,314,798.73	1年以内	5.61	合营公司往来
北京五矿万科置业有限公司	联营	766,595,820.25	1-2年	4.36	联营公司往来
深圳市东方欣悦实业有限公司	联营	726,279,237.45	1年以内	4.13	联营公司往来
杭州东尚置业有限公司	合营	667,021,429.30	1年以内	3.79	合营公司往来
合计		5,043,446,892.55		28.66	

本集团 2010 年其他应收款前五名总额为人民币 5,761,733,219.50 元, 占其他应收款总额比例为 38.12%。

(9) 应收关联方款项:

本集团 2011 年 6 月应收关联方款项为人民币 8,515,549,680.16 元 (2010 年: 人民币 6,291,361,109.73 元), 占其他应收款总额比例为 48.38% (2010 年: 33.12%), 应收关联方明细参考附注(九)(6) 关联方应收应付款项。

(10) 本集团本报告期未发生终止确认的其他应收款项的情况(2010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(2010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	2011年6月30日			2010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	4,759,617,043.26	7,435,593.81	4,752,181,449.45	5,298,165,801.75	7,449,684.72	5,290,716,117.03
在建开发产品	111,363,181,408.02	-	111,363,181,408.02	78,634,957,185.37	-	78,634,957,185.37
拟开发产品	55,205,163,279.06	-	55,205,163,279.06	49,314,694,209.42	-	49,314,694,209.42
原材料	45,885,305.66	-	45,885,305.66	93,090,534.11	-	93,090,534.11
合计:	171,373,847,036.00	7,435,593.81	171,366,411,442.19	133,340,907,730.65	7,449,684.72	133,333,458,045.93

本期计入存货成本的资本化借款费用为人民币 1,325,419,022.62 元 (2010 年: 人民币 1,832,699,835.63 元)。本集团本期用于确定借款利息资本化率为 7.4% (2010 年: 7.6%)。

于 2011 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 44.7 亿元 (2010 年: 人民币 11 亿元)。

(2) 存货跌价准备

项目	期初账面余额	本期计提额	转回	本期减少		期末账面余额
				转销		
其他项目	7,449,684.72	-	-	14,090.91		7,435,593.81

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)

(3) 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
北京公园五号	2011年6月	172,960,249.11	301,498,816.45	375,233,732.88	99,225,332.68	-
北京红狮家园	2010年6月	66,012,671.15	11,444,198.56	12,198,523.16	65,258,346.55	-
北京假日风景	2010年11月	59,660,138.71	-	6,407,137.23	53,253,001.48	-
长沙城市花园	2011年6月	-	66,811,969.91	42,363,588.13	24,448,381.78	-
长沙金色家园	2009年12月	4,818,119.70	-	-	4,818,119.70	-
成都金域西岭	2011年4月	74,798,217.83	404,393,868.90	308,676,988.44	170,515,098.29	-
成都魅力之城	2011年5月	30,088,773.40	111,266,274.78	123,203,266.75	18,151,781.43	-
大连魅力之城	2011年6月	55,750,488.67	141,481,807.83	166,711,974.03	30,520,322.47	-
大连溪之谷	2010年11月	136,020,877.93	-	47,146,372.72	88,874,505.21	-
东莞金域蓝湾	2011年6月	30,874,451.31	44,322,190.42	22,644,395.83	52,552,245.90	-
东莞双城水岸	2011年6月	87,998,260.56	122,742,775.85	122,479,940.99	88,261,095.42	-
佛山金域华府	2011年6月	2,815,638.45	172,848,399.57	129,461,115.74	46,202,922.28	-
佛山金域华庭	2011年5月	30,269,050.12	135,840,667.83	154,937,548.17	11,172,169.78	-
佛山万科城	2010年6月	48,199,943.32	-	236,699.64	47,963,243.68	-
广州金域蓝湾	2011年5月	89,274,885.91	20,690,276.38	60,103,992.88	49,861,169.41	-
广州万锦天河御品	2010年12月	100,280,618.79	1,004,891.84	6,982,757.25	94,302,753.38	-
广州新光城市花园	2011年4月	-	58,462,655.38	-	58,462,655.38	-
广州新里程	2009年12月	63,019,515.99	-	13,861,791.16	49,157,724.83	-
海口浪琴湾	2011年6月	128,808,955.29	21,197,205.51	48,826,385.76	101,179,775.04	-
杭州良渚文化村	2010年6月	181,033,592.23	2,854,705.76	25,925,194.54	157,963,103.45	-
惠州金域华庭	2011年6月	-	24,688,582.36	4,109,781.32	20,578,801.04	-
南昌青山湖	2011年6月	7,429,122.60	97,958,788.71	93,983,594.30	11,404,317.01	-
南京金域蓝湾	2011年6月	36,222,482.47	172,887,265.51	182,557,258.71	26,552,489.27	-
宁波金色水岸	2011年6月	42,839,404.90	649,433,976.92	659,090,889.99	33,182,491.83	-
青岛魅力之城	2011年6月	28,978,935.07	138,278,050.85	136,937,077.90	30,319,908.02	-
上海城花新园	2011年6月	92,082,183.79	72,523,369.60	76,268,166.52	88,337,386.87	-
上海琥珀郡园	2010年1月	13,805,864.61	1,807,945.81	-	15,613,810.42	-
上海金色城市	2010年6月	109,021,113.23	-	41,113,926.03	67,907,187.20	-
上海蓝山小城	2011年3月	-	975,497,784.64	873,620,626.28	101,877,158.36	-

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)

(3) 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		期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	跌价准备
	工时间						
上海四季花城	2010年1月		51,711,627.25	6,247,771.51	8,553,736.78	49,405,661.98	-
上海新都名园	2010年12月		18,975,880.07	-	2,768,822.83	16,207,057.24	-
深圳第五园	2011年3月		65,889,085.41	51,384,824.78	56,545,290.58	60,728,619.61	-
深圳东方尊峪	2008年1月		176,020,132.35	-	151,240,243.75	24,779,888.60	-
深圳东海岸	2010年1月		88,130,238.92	-	4,159,895.44	83,970,343.48	-
深圳金域华府	2011年3月		33,877,184.20	864,210,789.19	844,300,080.91	53,787,892.48	-
深圳千林山居	2010年6月		51,892,931.05	4,034,242.98	20,928,646.89	34,998,527.14	-
深圳天琴湾	2011年3月		118,507,642.67	60,432,816.67	35,612,380.17	143,328,079.17	-
深圳万科城	2008年12月		92,307,620.27	-	4,180,235.51	88,127,384.76	-
沈阳兰乔圣菲	2010年9月		37,136,740.36	-	355,549.32	36,781,191.04	-
沈阳魅力之城	2011年6月		35,185,099.73	148,793,737.61	162,741,521.44	21,237,315.90	-
沈阳万科城	2010年12月		147,165,413.27	-	1,860,386.29	145,305,026.98	-
苏州玲珑湾花园	2010年12月		136,911,071.45	2,006,093.79	64,474,241.32	74,442,923.92	-
天津东丽湖	2010年11月		44,491,549.78	-	11,104,049.07	33,387,500.71	-
天津假日润园	2011年6月		19,218,359.97	123,392,830.17	21,091,788.10	121,519,402.04	-
天津新里程	2011年6月		-	227,463,685.24	172,042,424.59	55,421,260.65	-
无锡金域蓝湾	2011年6月		2,350,034.80	236,313,025.09	221,895,906.88	16,767,153.01	-
无锡金域缙香	2011年6月		18,121,911.59	133,777,798.99	97,946,573.19	53,953,137.39	-
无锡魅力之城	2010年10月		157,215,173.84	-	7,769,798.06	149,445,375.78	-
武汉红郡	2011年6月		-	297,499,395.57	270,937,187.15	26,562,208.42	-
武汉金色家园	2010年12月		33,808,594.20	1,440,878.13	13,192,141.10	22,057,331.23	-
镇江魅力之城	2011年3月		54,810,792.75	118,903,182.97	116,487,620.21	57,226,355.51	-
中山城市风景	2011年2月		4,047,369.90	271,005,031.40	259,015,725.01	16,036,676.29	-
中山朗润园	2011年3月		-	227,585,177.18	141,036,628.36	86,548,548.82	-
重庆友诚生态名苑	2011年6月		215,188,924.04	213,774,556.74	72,232,222.29	356,731,258.49	-
其他	2009年10月		2,002,138,868.74	4,076,232,451.09	4,855,427,695.37	1,222,943,624.46	7,435,593.81
合计			5,298,165,801.75	10,814,434,758.47	11,352,983,516.96	4,759,617,043.26	7,435,593.81

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)

(3) 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
鞍山惠斯勒	2010年3月	2011年9月	1,579,230,091.06	419,700,231.83	629,842,550.45	-
鞍山万科城	2009年3月	2011年8月	1,101,835,635.46	265,358,424.69	561,829,501.14	-
北京长阳三号地	2010年11月	2013年11月	1,783,266,537.20	1,089,255,303.32	1,145,512,167.58	-
北京公园五号	2008年3月	2011年8月	85,159,288.83	334,088,855.80	64,792,329.35	-
北京红狮家园	2008年3月	2011年12月	669,263,966.12	353,494,747.90	440,171,143.77	-
北京欢庆城	2010年12月	--	793,727,246.00	195,214,906.83	218,230,557.38	-
北京假日风景	2008年3月	2011年12月	1,117,680,804.46	475,310,702.32	469,104,439.93	-
北京金域华府	2010年11月	2012年11月	6,394,531,407.10	3,525,178,910.57	3,706,196,197.65	-
北京蓝山	2009年9月	2011年11月	3,074,302,719.47	2,239,169,698.74	2,418,588,228.83	-
北京唐山南湖	2010年8月	2012年8月	1,074,011,196.35	401,160,164.61	466,261,135.53	-
北京幸福汇	2011年6月	2012年11月	1,062,918,668.00	-	604,896,753.28	-
长春柏翠园	2010年9月	2012年10月	1,325,540,044.93	371,118,550.21	690,970,977.81	-
长春净月万科城	2011年5月	2013年12月	939,817,970.65	-	233,863,904.01	-
长春潭溪别墅	2010年3月	2011年8月	48,750,644.78	80,681,069.16	44,171,811.01	-
长春洋浦花园	2009年3月	2011年10月	418,433,422.39	235,581,247.55	277,177,633.29	-
长沙城市花园	2009年6月	2012年12月	643,099,895.19	91,736,317.71	227,331,551.23	-
长沙万科城	2010年1月	2011年12月	2,159,403,100.21	208,239,026.71	621,793,005.09	-
成都海悦江城	2009年12月	2012年12月	978,902,719.40	192,756,154.07	495,923,985.30	-
成都金润华府	2009年5月	2011年12月	2,056,837,319.67	1,156,139,891.97	1,276,651,786.37	-
成都金色领域	2010年12月	2012年6月	1,442,115,131.59	271,898,732.13	730,538,072.20	-
成都金域西岭	2007年9月	2011年12月	1,459,119,416.95	1,097,566,715.14	824,217,121.91	-
成都魅力之城	2008年9月	2011年9月	968,761,793.49	514,132,423.69	505,467,173.95	-
成都五龙山	2010年10月	2012年6月	727,689,376.30	225,047,790.98	387,784,343.97	-
大连锦绣花城后续 C 地块	2010年8月	2012年12月	295,882,246.00	237,714,430.50	243,986,741.03	-
大连魅力之城	2008年9月	2011年12月	1,464,709,938.67	1,094,329,053.80	1,117,680,934.48	-
大连溪之谷	2008年8月	2011年12月	1,050,056,238.58	301,589,407.26	460,076,511.22	-
大连海港城	2011年3月	2012年6月	667,995,633.73	-	312,614,615.11	-
东莞虹溪诺雅	2008年8月	2011年10月	1,324,296,225.60	395,813,254.75	770,113,767.98	-
东莞虎门紫台	2010年11月	2012年5月	1,734,550,425.59	236,427,175.87	976,926,819.57	-
东莞金域华府	2009年5月	2011年8月	3,136,045,228.71	544,476,585.68	1,727,041,996.85	-
东莞金域蓝湾	2009年7月	2011年9月	230,912,226.74	151,315,493.24	157,584,219.61	-
东莞金域松湖	2010年12月	2012年8月	1,640,560,880.44	467,722,733.05	548,719,018.54	-
东莞麓湖花园	2010年6月	2011年8月	423,392,966.34	163,404,807.75	195,499,998.60	-
东莞万科城	2009年9月	2011年9月	1,182,651,290.13	109,463,206.97	349,011,152.88	-
佛山 F04 项目	2011年6月	2012年12月	773,182,279.21	-	550,434,782.22	-
佛山缤纷四季花园	2010年1月	2012年1月	715,286,508.96	353,803,979.34	402,627,770.41	-
佛山陈村锦龙二项目	2010年8月	2012年5月	1,054,912,611.50	439,159,316.78	506,276,930.36	-
佛山金色溪谷花园	2010年12月	2012年3月	538,727,837.18	208,791,030.80	276,104,041.73	-
佛山金域华庭	2008年9月	2011年11月	507,870,197.25	503,445,319.35	418,112,087.25	-
佛山金域蓝湾	2010年3月	2011年10月	2,775,778,504.18	1,462,981,815.26	1,620,518,580.45	-
佛山兰乔圣菲	2009年9月	2011年9月	112,332,445.70	207,845,770.18	106,357,963.80	-
佛山沁园	2010年4月	2011年12月	917,078,932.76	347,108,072.39	400,144,562.38	-
佛山万科城	2009年4月	2012年6月	680,680,845.16	223,019,095.90	281,867,233.13	-
福州金域华府	2010年5月	2011年12月	316,923,852.26	209,659,296.35	245,207,675.77	-
福州金域榕郡	2010年4月	2012年1月	2,864,531,614.42	1,402,459,244.56	1,888,684,755.55	-
福州万科广场	2011年3月	2012年12月	712,282,615.92	-	63,209,398.28	-
抚顺金域蓝湾	2011年3月	2012年12月	420,900,000.00	-	65,587,864.01	-
广州柏悦湾	2009年10月	2012年7月	597,501,090.06	318,661,591.04	395,492,448.22	-

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)

(3) 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
广州金色城品	2008年12月	2011年10月	437,432,081.38	401,512,083.29	351,523,312.11	-
广州金沙洲	2010年1月	2012年7月	329,138,978.73	202,786,479.81	230,440,996.49	-
广州金域江湾	2008年8月	2013年2月	725,290,000.00	475,991,800.05	476,289,800.05	-
广州金域蓝湾	2007年4月	2011年10月	2,173,319,206.87	1,140,404,801.41	1,220,574,719.70	-
广州科学城项目	2011年5月	2012年6月	4,341,580,442.91	-	2,123,703,698.29	-
广州南沙项目	2010年3月	2012年7月	1,352,709,103.45	353,964,248.52	493,570,398.36	-
广州同福西项目	2008年9月	2012年3月	1,385,939,427.90	807,167,285.00	828,156,543.25	-
广州万科云山	2008年12月	2011年12月	267,712,427.01	207,633,092.44	219,579,031.98	-
广州新光城市花园	2010年7月	2011年9月	4,001,674,421.95	-	3,444,534,826.98	-
贵州金域华府	2010年9月	2012年1月	1,800,000,000.00	388,762,000.93	478,891,109.41	-
杭州草庄	2010年12月	2012年5月	1,837,327,123.43	1,054,150,300.00	1,096,060,454.81	-
杭州金色家园	2008年9月	2012年2月	921,895,103.52	420,895,013.51	562,117,951.40	-
杭州良渚文化村	2010年11月	2011年12月	2,662,107,520.35	1,532,346,478.46	1,574,481,937.41	-
杭州泉水湾	2009年10月	2012年12月	468,578,585.61	496,216,285.50	260,890,739.17	-
杭州西溪蝶园	2009年10月	2011年12月	3,245,931,600.33	1,492,119,179.59	1,734,012,472.81	-
惠州金域华庭	2008年1月	2011年9月	1,185,527,334.00	642,060,528.01	681,162,152.58	-
吉林滨江项目	2010年9月	2012年12月	1,788,475,122.09	293,670,387.90	467,074,589.45	-
昆明白沙润园	2011年3月	2014年4月	1,390,804,200.00	-	689,256,381.34	-
昆明金域缙香花园	2010年8月	2012年12月	2,189,409,700.00	523,277,470.02	746,218,776.05	-
南昌金域蓝湾	2011年1月	2013年1月	624,323,700.00	-	283,115,048.45	-
南昌青山湖	2008年5月	2011年12月	934,000,000.00	365,076,523.92	338,932,491.46	-
南昌润园	2010年5月	2011年12月	900,000,000.00	373,204,334.39	404,143,611.20	-
南京江宁上坊	2011年2月	2012年12月	4,056,909,062.53	-	180,315,264.57	-
南京金色城品	2008年5月	2011年10月	521,310,970.79	417,188,691.68	372,377,845.72	-
南京金域蓝湾	2008年3月	2011年9月	1,582,681,634.99	883,259,738.84	1,278,153,233.95	-
宁波云鹭湾	2010年8月	2012年6月	1,328,829,525.55	468,990,484.58	820,556,581.06	-
宁波金色城市	2010年7月	2012年4月	1,731,269,770.20	550,136,569.17	1,089,298,382.73	-
青岛城市花园	2010年4月	2011年12月	1,300,432,730.34	244,904,603.64	464,632,197.82	-
青岛金色城品	2009年8月	2011年12月	389,951,194.35	415,152,446.45	244,811,656.98	-
青岛蓝山	2010年7月	2012年9月	1,237,465,916.33	256,042,697.10	545,571,375.75	-
青岛李沧新城	2011年4月	2013年9月	1,452,633,337.22	-	724,511,209.97	-
青岛魅力之城	2009年12月	2011年9月	455,257,800.24	97,934,761.12	156,963,220.59	-
青岛四季花城	2009年3月	2011年12月	701,176,130.68	190,089,653.52	330,097,943.71	-
青岛万科城	2010年7月	2012年6月	1,923,312,977.35	373,453,167.61	886,301,545.62	-
清远后花园	2010年7月	2011年12月	1,459,530,000.00	409,246,774.89	484,953,455.17	-
清远锦龙29地块	2010年12月	2013年3月	1,569,786,344.82	191,844,423.01	350,589,125.14	-
三亚森林湖	2010年4月	2012年6月	6,693,332,100.00	203,398,240.91	1,134,559,022.03	-
上海城花新园	2010年5月	2011年12月	1,300,209,099.50	1,234,025,324.70	1,182,726,711.38	-
上海琥珀郡园	2010年4月	2012年2月	1,024,011,805.57	674,126,897.54	776,848,444.85	-
上海花园小城	2010年2月	2011年11月	274,034,646.10	164,706,446.74	226,767,756.57	-
上海罗店项目	2010年4月	2011年9月	1,494,074,554.12	798,219,422.04	1,079,589,580.39	-
上海铜山街	2011年3月	2014年12月	7,726,989,278.67	-	4,113,727,548.03	-
上海万科锦源	2009年8月	2012年1月	490,091,243.17	275,373,155.64	375,236,847.91	-
上海万科清林径	2010年12月	2011年10月	2,085,197,842.38	1,089,874,500.82	1,373,015,444.49	-
上海五街坊项目	2011年1月	2012年11月	2,867,133,333.76	-	1,114,699,400.07	-
深圳第五园	2008年4月	2011年9月	1,939,309,442.00	734,787,189.80	662,235,418.83	-
深圳东方沁园	2009年11月	2011年12月	752,530,000.00	481,186,020.85	663,911,340.76	-
深圳海轩	2008年4月	2011年10月	2,458,332,431.48	-	1,168,974,271.86	-

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)

(3) 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
深圳金色半山	2009年2月	2011年12月	476,077,600.73	483,974,640.35	376,168,209.45	-
深圳金色领域	2010年3月	2011年12月	1,187,125,400.00	341,376,679.16	709,170,665.37	-
深圳金域缙香	2008年1月	2012年8月	1,808,407,364.45	605,926,624.68	649,457,933.65	-
深圳九州项目	2010年8月	2012年9月	4,900,000,000.00	408,175,339.98	477,753,267.54	-
深圳千林山居	2009年10月	2011年12月	1,440,000,000.00	503,617,540.98	648,328,593.65	-
深圳沙井项目	2011年3月	2012年11月	1,282,676,997.61	-	642,585,044.06	-
深圳沙湾项目	2010年7月	2012年5月	5,000,000,000.00	825,886,648.13	1,213,724,614.82	-
深圳水径项目	2011年5月	2013年8月	793,076,042.73	-	454,719,998.41	-
深圳天琴湾	2007年1月	2011年12月	1,180,000,000.00	1,365,621,785.52	680,744,886.11	-
沈阳柏翠园	2010年3月	2012年12月	1,242,186,341.00	538,669,330.04	643,090,804.76	-
沈阳金域国际	2009年8月	2011年8月	563,837,490.80	428,705,156.37	504,273,553.12	-
沈阳金域蓝湾	2009年7月	2011年11月	2,128,195,218.96	914,393,508.89	1,201,549,200.31	-
沈阳兰乔圣菲	2009年9月	2011年9月	295,331,288.85	143,971,224.09	220,787,602.27	-
沈阳蓝山	2010年6月	2012年12月	1,197,485,003.00	537,057,590.20	595,166,570.05	-
沈阳朗园	2011年4月	2012年9月	632,873,000.00	-	159,721,968.46	-
沈阳鹿特丹	2011年4月	2013年9月	1,207,849,645.59	-	442,605,386.91	-
沈阳魅力之城	2010年4月	2011年9月	280,877,300.65	265,153,446.90	158,483,965.23	-
沈阳明天广场	2011年4月	2013年6月	1,825,570,700.00	-	404,110,002.60	-
沈阳万科城	2009年8月	2012年12月	1,910,167,289.51	544,797,000.60	816,905,921.21	-
沈阳新榆公馆	2010年5月	2011年9月	80,161,534.36	186,185,660.62	38,874,461.47	-
苏州本岸	2010年3月	2011年11月	410,217,358.12	219,505,832.86	264,758,806.07	-
苏州金色家园	2007年10月	2011年9月	232,781,194.28	124,334,103.33	135,753,437.25	-
苏州金域缙香	2009年9月	2012年8月	1,773,081,214.44	806,051,148.43	648,755,460.16	-
苏州玲珑湾花园	2010年3月	2012年3月	1,276,598,597.63	443,181,563.31	634,214,244.88	-
苏州万科翡翠	2011年1月	2012年6月	421,184,302.82	-	312,769,352.72	-
唐山金域华府	2011年4月	2012年7月	775,479,143.65	-	363,549,038.17	-
天津滨海新区	2010年4月	2011年12月	757,061,566.01	337,845,757.54	391,316,979.01	-
天津东丽湖	2007年12月	2011年10月	1,755,873,213.25	231,315,979.04	729,405,732.10	-
天津海港城	2010年9月	2012年7月	2,022,500,661.29	332,076,399.20	882,672,444.57	-
天津假日润园	2009年6月	2012年6月	631,042,566.34	561,446,614.19	622,318,547.18	-
天津金奥国际	2009年2月	2011年12月	1,667,878,676.20	892,188,733.58	1,103,425,132.86	-
天津魅力之城	2009年9月	2011年9月	1,235,185,964.39	650,139,438.60	844,570,176.97	-
天津新里程	2009年9月	2011年9月	703,454,188.11	401,653,158.31	397,138,003.81	-
天津中新生态城项目	2010年9月	2012年3月	448,003,642.14	246,880,829.76	266,260,092.07	-
无锡金域蓝湾	2009年12月	2012年5月	994,382,411.08	611,134,114.88	468,381,301.99	-
无锡金域缙香	2009年4月	2011年11月	3,787,110,877.03	1,391,456,902.42	1,547,962,174.46	-
无锡魅力之城	2009年9月	2011年9月	3,158,426,685.69	577,178,806.71	870,029,447.36	-
无锡信成道	2010年10月	2013年3月	1,215,948,011.87	575,122,852.55	650,232,905.75	-
武汉红郡	2010年3月	2011年11月	2,178,823,472.56	893,682,303.37	1,340,580,050.89	-
武汉金色城市	2010年10月	2012年2月	2,004,350,354.32	466,658,393.87	978,274,068.45	-
武汉金域华府	2009年6月	2011年10月	1,135,207,382.43	804,443,304.98	860,938,993.36	-
武汉金域蓝湾	2010年11月	2012年2月	976,697,418.08	413,059,612.69	531,626,598.39	-
武汉魅力之城	2009年9月	2011年8月	838,469,034.42	573,232,752.62	144,303,521.51	-
武汉万科城	2009年8月	2011年9月	2,354,542,895.42	714,914,785.09	1,322,622,505.50	-
西安金域曲江	2010年4月	2012年2月	2,986,120,000.00	1,010,382,730.60	1,241,581,889.87	-
西安万科城	2010年6月	2012年5月	2,000,000,000.00	526,984,098.73	715,806,404.39	-
西安新地城	2008年4月	2011年12月	889,731,418.42	122,955,242.95	222,356,933.73	-
厦门湖心岛	2010年1月	2012年7月	3,698,593,220.49	2,114,226,984.79	2,239,115,420.76	-
厦门金色悦城	2010年1月	2012年1月	577,285,379.04	315,733,149.82	325,198,392.55	-
厦门金域华府	2010年6月	2012年4月	2,766,719,178.05	1,116,883,222.72	1,262,273,751.47	-

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)

(3) 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
烟台大疃项目	2010年9月	2012年6月	1,174,902,198.11	293,055,336.91	626,791,679.37	-
烟台中联物流项目	2011年2月	2012年11月	368,507,791.00	-	132,327,878.50	-
镇江E地块	2011年4月	2013年9月	342,446,390.54	-	44,696,352.79	-
镇江红郡	2010年5月	2011年12月	204,707,117.22	77,284,642.35	51,023,815.01	-
镇江蓝山花园	2010年9月	2012年6月	337,113,833.13	1,119,364,002.46	220,709,862.94	-
镇江魅力之城	2009年12月	2013年12月	126,076,772.61	193,051,207.31	118,045,960.60	-
镇江润园	2010年2月	2012年6月	472,600,735.00	48,406,395.15	125,188,221.83	-
中山城市风景	2009年9月	2012年12月	424,551,705.20	201,569,454.87	106,326,773.74	-
中山金色家园	2011年1月	2012年12月	594,478,609.68	-	111,330,972.60	-
中山金悦华庭	2010年12月	2012年12月	704,569,845.71	235,331,626.84	256,532,804.25	-
中山朗润园	2010年3月	2012年12月	843,479,080.67	526,595,180.26	408,718,585.86	-
重庆高新园	2009年12月	2011年12月	2,087,895,961.57	668,016,503.68	1,473,838,292.11	-
重庆万科锦程	2010年4月	2012年6月	2,189,146,065.40	1,306,452,517.63	973,631,138.91	-
重庆友诚生态名苑	2009年5月	2011年10月	939,400,561.10	575,333,768.23	526,805,584.81	-
珠海珠宾花园	2010年9月	2011年12月	1,682,232,565.30	505,578,288.42	693,830,079.27	-
东莞双城水岸	2010年5月	2011年9月	892,135,211.00	538,315,543.38	509,614,838.57	-
转入已完工				2,330,411,674.28	-	-
合计			230,311,302,971.41	78,634,957,185.37	111,363,181,408.02	-

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年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)

(3) 存货明细表:(续)

iii 拟开发产品

项目名称	预计开工时间	预计最近一期的		预计总投资	期初余额	期末余额	跌价准备
		预计开工时间	竣工时间				
鞍山惠斯勒	2012年3月	2013年10月		2,246,049,220.01	367,063,081.66	619,534,566.88	-
鞍山万科城	2012年3月	2014年12月		413,096,791.48	114,385,195.27	88,758,682.94	-
北京幸福汇	2011年9月	2013年11月		153,288,210.00	-	50,642,051.85	-
长春柏翠园	2011年8月	2012年12月		3,516,674,793.00	733,884,882.59	747,080,282.80	-
长春净月万科城	2011年10月	2013年12月		7,214,986,973.63	-	1,354,705,641.66	-
成都海悦汇城	2012年1月	2014年6月		2,194,748,722.52	641,921,890.28	489,288,208.43	-
成都金色领域	2011年11月	2014年3月		343,747,950.00	600,007,132.41	240,312,604.88	-
成都五龙山	2011年8月	2013年5月		2,072,310,623.70	573,874,315.04	663,807,511.42	-
大连魅力之城	2011年10月	2012年12月		499,100,733.00	271,989,592.80	272,371,603.06	-
东莞金城松湖	2011年8月	2013年9月		274,367,941.75	66,466,327.42	66,403,101.63	-
佛山陈村锦龙二项目	2011年8月	2012年12月		912,205,020.45	292,002,561.60	301,250,992.91	-
佛山金城蓝湾	2011年10月	2013年6月		1,090,681,172.58	339,178,299.11	347,683,494.81	-
佛山沁园	2011年10月	2013年4月		366,764,008.00	92,400,259.22	94,826,132.31	-
佛山万科城	2011年12月	2013年6月		1,828,416,079.96	51,250,517.85	235,574,705.57	-
福州金城榕郡	2011年8月	2012年12月		963,232,818.86	1,149,360,368.48	746,586,463.64	-
福州万科广场	2011年8月	2014年6月		2,645,965,588.71	-	1,574,501,847.00	-
抚顺金城蓝湾	2012年4月	2014年12月		1,701,079,520.00	-	123,743,199.40	-
杭州良渚文化村	2011年8月	2013年5月		14,074,012,285.63	1,807,458,856.44	2,245,696,160.03	-
杭州泉水湾	2013年3月	2014年12月		1,452,111,267.33	421,092,482.31	424,307,716.07	-
惠州金城华庭	2011年10月	2014年3月		540,000,000.00	132,361,384.31	132,743,884.31	-
吉林滨江项目	2011年8月	2013年12月		9,529,323,254.80	1,149,869,248.89	1,167,047,839.70	-
昆山高尔夫	2012年1月	2013年2月		2,684,551,648.76	358,149,209.62	587,853,432.96	-
南京金城蓝湾	2011年12月	2013年12月		2,550,160,507.24	1,375,594,962.04	1,051,813,871.97	-
宁波云鹭湾	2011年10月	2012年12月		2,902,374,061.25	1,762,600,856.55	1,566,773,005.23	-
青岛万科城	2012年1月	2015年9月		860,050,694.19	493,368,463.14	160,392,205.88	-
清远后花园	2012年7月	2013年12月		6,148,341,550.00	-	143,795,303.30	-
上海城花新园	2011年8月	2012年6月		1,355,790,900.50	515,602,554.31	658,923,937.86	-
上海金色城市	2011年12月	2012年10月		1,390,728,276.15	112,709,359.56	301,920,362.02	-
深圳九州项目	2012年1月	2013年12月		8,000,000,000.00	1,126,633,648.33	1,406,117,229.50	-
深圳沙井项目	2012年1月	2013年6月		1,020,443,633.00	-	443,476,259.64	-
沈阳柏翠园	2012年3月	2014年12月		1,869,572,282.55	216,114,949.94	527,968,669.44	-
沈阳金城蓝湾	2012年3月	2014年9月		1,122,605,093.75	389,386,333.93	264,652,627.95	-
沈阳蓝山	2011年8月	2013年12月		227,159,056.30	-	52,850,741.21	-
沈阳朗园	2012年3月	2014年3月		617,773,200.00	-	132,196,506.05	-
沈阳鹿特丹	2012年3月	2014年9月		1,502,100,354.41	-	616,867,389.90	-
沈阳明天广场	2012年3月	2014年9月		3,512,014,967.29	-	1,027,182,643.54	-
苏州玲珑湾花园	2011年10月	2013年9月		1,129,674,122.00	280,794,340.59	281,526,704.53	-
苏州万科翡翠	2012年1月	2013年3月		609,273,484.30	645,523,620.25	187,257,038.54	-
天津东丽湖	2011年11月	2013年10月		4,819,323,250.80	837,217,502.04	688,450,140.58	-
天津海港城	2011年12月	2015年3月		912,856,511.08	499,821,083.23	183,297,688.10	-

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)

(3) 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
		预计开工时间	的竣工时间			
天津假日润园	2011年8月	2012年9月	966,828,373.55	344,895,159.26	322,505,318.90	-
天津中新生态城项目	2011年7月	2012年11月	718,745,242.32	109,371,035.34	116,124,670.81	-
大连海港城	2011年9月	2013年7月	6,594,354,188.30		590,980,250.00	-
无锡金城蓝湾	2012年3月	2014年9月	2,397,466,289.64	353,169,608.44	385,589,608.44	-
无锡魅力之城	2012年3月	2012年12月	1,916,728,361.46	655,167,406.27	666,930,353.76	-
无锡信成道	2012年3月	2013年12月	3,701,815,875.60	1,543,236,133.46	1,561,950,433.46	-
武汉金城蓝湾	2011年9月	2012年12月	3,084,502,781.92	1,116,401,992.35	1,100,851,152.57	-
烟台大疃项目	2011年9月	2013年6月	1,852,824,530.58	559,750,094.36	379,135,198.45	-
烟台中联物流项目	2011年7月	2013年6月	1,309,276,258.00	188,878,751.17	176,010,609.20	-
镇江E地块	2011年10月	2013年12月	1,911,731,927.58	89,744,676.65	78,303,283.11	-
镇江蓝山花园	2011年7月	2013年3月	2,784,570,836.13	92,365,006.73	1,048,881,785.04	-
镇江魅力之城	2012年3月	2013年12月	587,500,000.00	600,565,195.23	569,437,259.65	-
中山金色家园	2011年12月	2013年5月	2,691,396,379.00	-	175,633,286.03	-
重庆高新园	2012年3月	2014年3月	1,180,932,298.25	-	173,223,315.68	-
秦皇岛假日风景	2011年8月	2013年8月	3,882,036,825.23	-	329,896,014.21	-
上海嘉兴秀洲新城	2011年7月	2013年3月	2,049,989,426.70	94,700.00	648,577,475.49	-
上海南通永怡路	2011年11月	2012年12月	2,093,740,000.00	75,339,874.20	569,613,996.83	-
上海金城华庭	2011年8月	2012年12月	1,424,220,000.00	-	486,835,399.86	-
上海金色领域	2011年8月	2012年12月	2,644,440,000.00	-	1,155,999,465.51	-
上海七宝53#	2012年1月	2013年12月	2,396,307,326.65	305,243,361.60	358,337,143.45	-
上海滨江项目	2012年6月	2014年6月	1,949,110,000.00	976,259,044.18	976,261,044.18	-
天津滨海时尚	2011年9月	2013年5月	351,996,798.18	168,318,097.17	184,215,317.16	-
天津东疆港	2011年9月	2013年1月	3,033,382,200.00	-	754,347,808.00	-
重庆河运校项目	2011年8月	2013年6月	1,212,548,588.00	-	728,178,078.15	-
重庆万科城	2011年9月	2012年9月	3,073,030,000.00	-	621,151,928.27	-
沈阳惠斯勒小镇	2011年8月	2012年12月	902,131,504.13	-	102,405,121.21	-
沈阳香湖盛景苑南区	2011年9月	2013年9月	2,404,731,332.15	-	700,872,491.99	-
南京仙林湖	2011年8月	2013年12月	1,894,910,643.99	149,626.05	886,409,192.21	-
武汉唐家墩	2011年10月	2013年10月	10,854,423,600.00	-	32,387,812.83	-
武汉万科汉阳国际	2011年8月	2013年3月	4,336,690,929.50	-	363,491,233.71	-
凤九路项目	2011年11月	2013年11月	2,433,770,000.00	-	214,093,300.00	-
万科紫台	2011年8月	2013年10月	2,028,093,300.00	-	484,778,980.76	-
扬州蜀冈项目	2011年8月	2012年12月	2,467,669,200.00	1,033,888.61	41,621,092.88	-
芜湖万科城	2011年7月	2012年12月	3,980,000,000.00	-	998,091,259.85	-
温州龙湾项目	2012年1月	2012年12月	4,500,000,000.00	-	1,157,525,481.24	-
福州大樟溪岸	2011年8月	2012年7月	1,607,364,656.25	-	194,718,288.51	-
福州金城花园	2011年8月	2013年9月	1,384,241,989.81	-	687,580,708.22	-
长沙金城蓝湾	2011年12月	2013年5月	1,128,223,364.64	233,365,131.78	234,903,535.05	-
长沙紫台项目	2011年10月	2013年8月	919,879,903.47	-	502,442,593.46	-
长沙金城缙香	2011年11月	2013年3月	814,086,142.98	-	384,205,479.20	-
长沙君捷	2011年8月	2013年3月	900,783,018.70	205,540,980.20	207,380,748.20	-
东莞双城水岸	2011年8月	2012年6月	3,808,870,277.00	2,072,876,029.18	2,263,988,431.27	-
惠州双月湾	2011年10月	2012年9月	7,164,170,000.00	476,353,235.02	551,711,906.43	-
深圳大甲岛	2011年11月	2012年12月	4,522,824,045.00	126,744,865.24	129,477,725.67	-
深圳安托山	2012年1月	2014年6月	2,500,000,000.00	-	35,176,838.27	-
深圳布吉水径	2011年11月	2012年7月	1,147,380,000.00	310,239,974.30	488,496,147.08	-

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)

(3) 存货明细表:(续)

iii 拟开发产品(续)

项目名称	预计开工时间	预计最近一期的		预计总投资	期初余额	期末余额	跌价准备
		预计开工时间	竣工时间				
深圳南苑新村	2012年2月	2012年2月	2015年5月	8,632,470,000.00	-	382,950,285.48	-
深圳浪骑项目	2012年10月	2012年10月	2013年12月	780,000,000.00	-	195,999,527.07	-
深圳溪之谷	2011年12月	2011年12月	2013年12月	1,607,000,000.00	574,890,229.08	576,026,237.56	-
珠海魅力之城	2011年9月	2011年9月	2012年6月	1,861,236,360.35	-	550,579,893.96	-
佛山南村项目	2011年8月	2011年8月	2013年12月	4,756,748,426.30	77,289,133.37	51,001,057.33	-
中山水晶城	2011年9月	2011年9月	2013年10月	2,739,438,200.00	-	849,259,710.76	-
东莞长安万科中心	2011年8月	2011年8月	2012年5月	2,743,255,818.23	1,059,461,085.65	1,112,201,630.18	-
东莞万科大厦	2011年12月	2011年12月	2013年11月	256,354,881.23	-	50,779,065.98	-
东莞朗润园	2011年10月	2011年10月	2013年8月	1,648,097,517.68	-	246,330,006.00	-
东莞金域国际	2011年9月	2011年9月	2013年6月	1,393,715,197.69	-	226,404,230.23	-
贵阳金域蓝湾	2011年8月	2011年8月	2012年6月	1,800,000,000.00	136,691,170.97	153,746,666.45	-
海南足球基地	2011年11月	2011年11月	2013年8月	3,763,983,600.00	1,487,956,284.08	1,511,205,067.22	-
新疆鲤鱼山路项目	2011年8月	2011年8月	2013年10月	782,270,000.00	176,262,415.42	140,985,041.51	-
东莞松湖中心	2011年11月	2011年11月	2013年5月	895,378,384.93	-	294,174,149.11	-
西安万科城项目 3# 地块	2012年1月	2012年1月	2013年12月	2,570,000,000.00	-	740,811,727.35	-
南京安品街项目	2011年8月	2011年8月	2012年5月	826,965,770.60	467,068,096.94	514,811,939.44	-
珠海城市花园	2011年8月	2011年8月	2013年4月	919,994,383.68	67,409,857.34	91,734,697.52	-
其他				29,330,364,614.16	5,465,237,948.42	425,251,332.16	-
转入在建				5,165,969,781.00	11,779,240,842.14	-	-
合计				287,249,917,919.54	49,314,694,209.42	55,205,163,279.06	

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	2011年06月30日	2010年12月31日
可供出售权益工具	4,763,600.00	4,763,600.00
可供出售非上市信托产品	400,000,000.00	400,000,000.00
合计	404,763,600.00	404,763,600.00

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。

可供出售非上市信托产品为持有的本集团合作开发项目的非公开交易集合信托计划收益权。由于不具备活跃市场报价且其公允价值不能可靠计量, 按成本计量。

本报告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。

本集团无可供出售金融资产的长期债权投资(2010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)

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
一、合营公司														
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%	1,942,382,576.79	1,190,617,129.36	751,765,447.43	88,500,060.00	(1,582,302.01)	合营	73542719-5
中航万科有限公司	有限责任公司	北京	顾惠忠	房地产开发经营	3,000,000,000.00	40.0%	50.0%	8,098,140,812.17	5,278,311,664.62	2,819,829,147.55	-	(21,931,191.92)	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%	1,825,864,554.36	1,305,596,610.52	520,267,943.84	-	(4,083,902.98)	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%	116,386,027.89	21,320,121.80	95,065,906.09	227,260,763.97	(9,174,812.89)	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%	10,108,152.42	9,210.24	10,098,942.18	-	96,740.71	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%	1,462,557,454.83	1,370,852,341.02	91,705,113.81	226,850,084.00	12,703,403.51	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%	520,501,964.76	420,860,876.91	99,641,087.85	-	244,248.48	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%	7,821,247,059.95	7,060,709,012.81	760,538,047.14	-	(8,720,286.01)	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	50,000,000.00	50.0%	50.0%	1,183,852,480.22	1,155,885,247.89	27,967,232.33	-	(10,352,123.95)	合营	69149991-1
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%	4,917,281.59	-	4,917,281.59	-	(56,108.02)	合营	55427537-2
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%	40.0%	133,061,144.62	95,075,500.00	37,985,644.62	-	(622,909.23)	合营	55036863-5
杭州湘格投资管理有限公司	有限责任公司	杭州	杨佳	管理咨询	2,000,000.00	50.0%	50.0%	85,079,154.58	82,480,679.15	2,598,475.43	1,443,200.00	101,852.14	合营	55518278-4
杭州东尚置业有限公司	有限责任公司	杭州	杨佳	房地产开发经营	20,000,000.00	50.0%	50.0%	1,354,048,332.39	1,334,064,743.31	19,983,589.08	-	662.95	合营	55519045-0
北京万信投资发展公司	有限责任公司	北京	莫军	投资	740,000,000.00	50.0%	50.0%	1,255,154,866.18	656,581,155.31	598,573,710.87	-	(979,376.28)	合营	79755533-6
珠海市海榆置业有限公司	有限责任公司	珠海	张国文	房地产开发	63,800,000.00	50.0%	50.0%	506,558,926.20	414,487,167.54	92,071,758.66	-	(696,551.87)	合营	70778754-8
深圳市名爵投资发展有限公司	有限责任公司	深圳	谢卫平	房地产开发	15,000,000.00	50.0%	50.0%	405,561,594.41	390,742,480.00	14,819,114.41	-	(13,169.39)	合营	66267111-0
天津松科房地产有限公司	有限责任公司	天津	曹立明	房地产开发	20,000,000.00	49.0%	40.0%	1,296,314,697.12	1,268,111,211.41	28,203,485.71	-	(7,067,209.82)	合营	69742555-0
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	230,000,000.00	10.0%	50.0%	2,396,631,828.76	2,189,668,082.51	206,963,746.25	-	(8,064,847.26)	合营	69149993-8

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(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/ (亏损)	关联关系	组织机构代码
北京京投万科房地产开发有限公司	有限责任公司	北京	王辉	房地产开发经营	10,000,000.00	50.0%	50.0%	990,311,009.78	980,688,147.27	9,622,862.51	-	(377,137.49)	合营	56952250-8
富阳永通房产有限公司	有限责任公司	富阳	孙琳	房地产开发经营	10,000,000.00	20.0%	28.6%	400,530,146.70	390,530,146.70	10,000,000.00	-	-	合营	56302646-6
深圳市万鸿嘉投资发展有限公司	有限责任公司	深圳	周彤	房地产开发经营	1,000,000.00	44.0%	50.0%	644,673,081.40	644,250,674.54	422,406.86	-	4,657.84	合营	55032907-0
平度万科置业有限公司	有限责任公司	青岛	丁长峰	房地产开发经营	200,000,000.00	51.0%	50.0%	201,173,387.07	1,370,199.50	199,803,187.57	-	(196,812.43)	合营	57207370-7

万科企业股份有限公司
财务报表附注
(金额单位:人民币元)

(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(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 / (亏损)	关联关系	组织机构代码
二、联营公司														
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	190,000,000.0	49.0%	40.0%	2,799,780,462.3	2,574,501,928.1	225,278,534.2	33,758,392.0	19,162,298.4	联营	66560513-5
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	219,000,000.0	49.0%	15.0%	1,316,875,097.5	946,048,199.5	370,826,898.0	388,209,308.6	72,721,801.9	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	27,000,000.0	49.0%	15.0%	285,968,099.3	216,634,177.9	69,333,921.4	2,119,600.0	(516,264.41)	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	140,000,000.0	49.0%	15.0%	1,304,297,346.8	1,120,713,010.5	183,584,336.2	32,852,027.0	3,404,628.1	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	101,500,000.0	50.0%	29.6%	2,497,575,175.6	2,381,486,313.9	116,088,861.6	-	(16,870,437.68)	联营	66794757-7
苏州中航万科长风置业有限公司	有限责任公司	苏州	肖临骏	房地产开发经营	280,000,000.0	49.0%	21.6%	748,469,497.9	415,572,610.3	332,896,887.5	87,528,270.0	3,457,827.2	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	20,000,000.0	20.0%	20.0%	610,644,083.7	562,849,445.8	47,794,637.8	-	(5,108,541.04)	联营	73474474-6
上海尊怡物业服务集团有限公司	有限责任公司	上海	祝惇若	物业管理	3,000,000.0	30.0%	30.0%	4,029,421.4	6,902,197.4	-2,872,776.0	3,869,212.3	(2,170,303.37)	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	600,000,000.0	15.0%	15.0%	2,866,039,317.6	2,275,437,084.5	590,602,233.0	2,543,277.2	(4,872,635.70)	联营	69645137-8
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	890,000,000.0	30.0%	30.0%	2,435,427,038.9	1,557,210,542.8	878,216,496.0	-	(7,758,592.80)	联营	69990321-0

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)

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 / (亏损)	关联关系	组织机构代码
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	49.0%	15.0%	680,329,066.11	629,784,137.83	50,544,928.28	-	7,857,650.63	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	555,000,000.00	45.0%	40.0%	2,068,491,306.70	1,518,619,780.04	549,871,526.66	-	(4,035,905.59)	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	美元 55,000,000.00	50.0%	40.0%	770,546,257.33	409,980,928.39	360,565,328.94	-	(3,999,410.37)	联营	55042820-4
上海万科长宁置业有限公司	有限责任公司	上海	刘爱明	房地产开发经营	30,000,000.00	49.0%	15.0%	1,281,176,342.02	1,252,611,274.69	28,565,067.33	-	(1,390,126.26)	联营	13270989-8
上海重万置业有限公司	有限责任公司	上海	陈东彪	房地产开发经营	265,000,000.00	49.0%	15.0%	1,185,328,228.82	926,510,113.79	258,818,115.03	-	(2,713,200.64)	联营	55297495-4
沈阳中铁万科朗榆置地有限公司	有限责任公司	沈阳	冯继平	房地产开发	100,000,000.00	51.0%	40.0%	664,319,417.30	566,326,768.74	97,992,648.56	-	(1,937,292.78)	联营	55999643-5
重庆万滨置业有限公司	有限责任公司	重庆	肖临骏	房地产开发经营	40,000,000.00	45.0%	25.0%	430,917,125.38	395,279,710.47	35,637,414.91	-	(1,169,807.85)	联营	55297495-4
苏州科建房地产有限公司	有限责任公司	南京	付凯	房地产开发经营	300,000,000.00	49.0%	33.0%	1,071,690,398.30	772,195,759.02	299,494,639.28	-	(505,360.72)	联营	56911391-5
北京五矿万科置业有限公司	有限责任公司	北京	刘小冰	房地产开发经营	50,000,000.00	49.0%	49.0%	1,613,720,662.60	1,564,256,870.09	49,463,792.51	-	(536,207.49)	联营	56746316-1
北京五园科盛房地产开发有限公司	有限责任公司	北京	何剑波	房地产开发经营	50,000,000.00	49.0%	49.0%	3,877,368,771.35	3,867,525,097.50	9,843,673.85	-	(156,326.15)	联营	56746314-5
深圳市东方欣悦实业有限公司	有限责任公司	深圳	杜晶	房地产开发经营	36,157,231.00	30.4%	30.4%	766,953,699.94	728,932,446.85	38,021,253.09	-	81,156.43	联营	27935225-6

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	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
一、对合营公司投资											
上海加来房地产开发有限公司	权益法	116,032,000.00	352,379,281.28	(1,324,676.90)	351,054,604.38	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	1,136,704,135.78	(8,772,476.77)	1,127,931,659.01	40.0%	50.0%	同上	-	-	-
东莞市万科置地有限公司	权益法	521,938,200.25	520,675,923.40	(2,041,951.49)	518,633,971.91	50.0%	50.0%	-	-	-	-
武汉万科青安居房地产有限公司	权益法	29,962,906.05	31,663,009.08	(2,752,443.87)	28,910,565.21	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	5,101,122.75	49,337.76	5,150,460.51	51.0%	50.0%	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	-	-	-
长沙市领域房地产开发有限公司	权益法	55,951,757.42	47,401,026.18	7,622,042.11	55,023,068.29	60.0%	50.0%	同上	-	-	-
长沙市领域投资有限公司	权益法	59,763,799.69	59,686,176.74	98,475.97	59,784,652.71	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	784,629,166.57	(4,360,143.01)	780,269,023.56	50.0%	50.0%	-	-	-	-
长春万科溪之谷房地产开发有限公司	权益法	24,465,386.20	19,159,678.14	(5,176,061.98)	13,983,616.16	50.0%	50.0%	-	-	-	-
上海安宏房地产投资有限公司	权益法	3,250,000.00	3,232,703.25	(36,470.21)	3,196,233.04	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	-	-	-
天津市迪万投资有限公司	权益法	15,686,300.00	15,443,441.54	(249,163.69)	15,194,277.85	40.0%	40.0%	同上	-	-	-
杭州湘格投资管理有限公司	权益法	1,000,000.00	1,273,142.81	56,018.68	1,329,161.49	50.0%	50.0%	-	-	-	-

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	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
杭州东尚置业有限公司	权益法	10,000,000.00	9,991,463.07	331.48	9,991,794.55	50.0%	50.0%	-	-	-	-
北京万信投资发展公司	权益法	300,669,032.29	299,776,543.58	(489,688.14)	299,286,855.44	50.0%	50.0%	-	-	-	-
珠海市海愉置业有限公司	权益法	31,900,000.00	31,437,720.06	(348,275.94)	31,089,444.12	50.0%	50.0%	-	-	-	-
深圳市海轩投资发展有限公司(注1)	权益法	5,000,000.00	-	-	-	50.0%	50.0%	-	-	-	-
深圳市名爵投资发展有限公司	权益法	7,500,000.00	7,443,705.82	(6,584.70)	7,437,121.12	50.0%	50.0%	-	-	-	-
天津松科房地产有限公司	权益法	28,009,373.44	26,572,920.62	(3,462,932.81)	23,109,987.81	49.0%	40.0%	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	-	-	-
长春万科京诚房地产开发有限公司	权益法	21,618,821.01	21,502,859.35	(806,484.73)	20,696,374.62	10.0%	50.0%	同上	-	-	-
北京京投万科房地产开发有限公司	权益法	5,000,000.00	-	4,811,431.26	4,811,431.26	50.0%	50.0%	-	-	-	-
富阳永通房产有限公司	权益法	2,000,000.00	-	2,000,000.00	2,000,000.00	20.0%	28.6%	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	-	-	-
深圳市万鸿嘉投资发展有限公司	权益法	440,000.00	-	442,049.45	442,049.45	44.0%	50.0%	同上	-	-	-
平度万科置业有限公司	权益法	102,000,000.00	-	101,899,625.66	101,899,625.66	51.0%	50.0%	同上	-	-	-
小计		3,347,287,576.35	3,374,074,020.02	87,151,958.13	3,461,225,978.15						

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	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
二、对联营公司投资											
北京金隅万科房地产开发有限公司	权益法	49,000,000.00	131,678,801.46	(21,292,319.69)	110,386,481.77	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	-	-	30,681,845.92
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	81,319,040.19	35,633,682.97	116,952,723.16	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	-	-	-
上海南都白马房地产开发有限公司	权益法	16,206,904.70	159,589,682.65	(449,590.16)	159,140,092.49	49.0%	15.0%	同上	-	-	-
成都一航万科滨江房地产开发有限公司	权益法	21,000,000.00	40,685,672.39	1,668,267.80	42,353,940.19	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	45,783,405.25	(8,435,218.84)	37,348,186.41	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	84,685,363.93	1,692,952.23	86,378,316.16	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	-	-	-
长沙东方城房地产开发有限公司	权益法	8,561,996.02	10,580,634.78	(1,021,707.21)	9,558,927.57	20.0%	20.0%	-	-	-	-
上海尊怡物业服务有限公司	权益法	900,000.00	-	-	-	30.0%	30.0%	-	-	-	-
佛山市顺德区中航万科房地产有限公司	权益法	90,000,000.00	89,322,371.69	(730,895.36)	88,591,476.33	15.0%	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	-	-	-
厦门万特福房地产开发有限公司	权益法	267,000,000.00	118,792,526.67	144,672,422.16	263,464,948.83	30.0%	30.0%	-	-	-	-
广州银业君瑞房地产开发有限公司	权益法	6,765,328.01	29,439,598.03	3,850,248.81	33,289,846.84	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	-	-	-
上海静园房地产开发有限公司	权益法	249,750,000.00	13,008,344.51	234,433,842.48	247,442,186.99	45.0%	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	-	-	-
廊坊旷世基业房地产开发有限公司	权益法	184,484,680.00	165,839,369.66	14,443,294.82	180,282,664.48	50.0%	40.0%	同上	-	-	-

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	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
上海万科长宁置业有限公司	权益法	4,500,000.00	4,478,044.86	(681,161.87)	3,796,882.99	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	-	-	-
上海重万置业有限公司	权益法	39,750,000.00	(199,655.32)	36,920,531.69	36,720,876.37	49.0%	15.0%	同上	-	-	-
沈阳中铁万科朗榆置地有限公司	权益法	51,000,000.00	50,965,671.26	(949,273.46)	50,016,397.80	51.0%	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	-	-	-
重庆万滨置业有限公司	权益法	10,000,000.00	9,907,030.22	(1,870,193.51)	8,036,836.71	45.0%	25.0%	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	-	-	-
苏州科建房地产有限公司	权益法	45,000,000.00	-	44,752,373.25	44,752,373.25	49.0%	33.0%	同上	-	-	-
北京五矿万科置业有限公司	权益法	24,500,000.00	-	24,237,258.33	24,237,258.33	49.0%	49.0%	-	-	-	-
北京五园科盛房地产开发有限公司	权益法	4,900,000.00	-	4,823,400.19	4,823,400.19	49.0%	49.0%	-	-	-	-
深圳市东方欣悦实业有限公司	权益法	11,542,395.00	-	11,567,084.97	11,567,084.97	30.4%	30.4%	-	-	-	-
小计		1,206,244,513.93	1,035,875,902.23	523,264,999.60	1,559,140,901.83						30,681,845.92

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	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
三、成本法核算的 其他股权投资											
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	10.0%	10.0%	-	-	-	-
上海中城联盟投资 管理有限公司	成本法	9,000,000.00	8,600,000.00	400,000.00	9,000,000.00	2.24%	2.24%	-	-	-	1,077,703.13
中信万科基金	成本法	63,165,938.97	71,878,312.42	194,499.63	72,072,812.05	6.67%	6.67%	-	-	-	14,188,511.52
其他	成本法	1,408,402.91	1,408,402.91	-	1,408,402.91	-	-	-	-	-	-
小计		75,489,335.46	83,801,708.91	594,499.63	84,396,208.54	-	-	-	-	-	15,266,214.65
合计		4,629,021,425.74	4,493,751,631.16	611,011,457.36	5,104,763,088.52	-	-	-	-	-	45,948,060.57

注 1: 上述公司本期已纳入合并范围, 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	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、账面原值				
房屋、建筑物	150,400,720.14	65,060,776.20	-	215,461,496.34
二、累计折旧和累计摊销				
房屋、建筑物	21,224,524.88	3,675,561.53	-	24,900,086.41
三、投资性房地产账面净值				
房屋、建筑物	129,176,195.26	61,385,214.67	-	190,561,409.93
四、投资性房地产账面价值				
房屋、建筑物	129,176,195.26	61,385,214.67	-	190,561,409.93

本报告期折旧和摊销额人民币 3,675,561.53 元 (2010 年 1-6 月: 人民币 2,252,625.14 元)。

本集团本报告期无需计提减值准备 (2010 年: 无)。

本集团无按公允价值计量的投资性房地产 (2010 年: 无)。

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
账面原值:							
期初余额	1,302,156,601.25	40,871,924.42	27,179,448.65	100,808,761.29	166,770,955.93	36,622,586.00	1,674,410,277.54
本期增加	21,781,824.10	4,122,832.73	1,540,756.81	16,458,983.08	12,860,874.36	5,538,092.70	62,303,363.78
本期减少	799,739.90	2,902,132.30	274,873.02	4,643,982.55	3,694,166.75	369,329.70	12,684,224.22
期末余额	1,323,138,685.45	42,092,624.85	28,445,332.44	112,623,761.82	175,937,663.54	41,791,349.00	1,724,029,417.10
累计折旧:							
期初余额	215,074,187.74	33,980,855.93	12,436,464.39	65,264,933.96	107,759,681.87	20,312,226.18	454,828,350.07
本期增加	23,703,024.87	3,371,269.18	888,971.74	6,413,060.29	11,050,349.93	2,382,051.25	47,808,727.26
本期减少	115,376.45	1,453,430.28	155,686.29	3,797,088.06	2,948,517.52	172,122.90	8,642,221.50
期末余额	238,661,836.16	35,898,694.83	13,169,749.84	67,880,906.19	115,861,514.28	22,522,154.53	493,994,855.83
净额:							
期末余额	1,084,476,849.29	6,193,930.02	15,275,582.60	44,742,855.63	60,076,149.26	19,269,194.47	1,230,034,561.27
期初余额	1,087,082,413.51	6,891,068.49	14,742,984.26	35,543,827.33	59,011,274.06	16,310,359.82	1,219,581,927.47

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(续)

本报告期折旧额人民币 47,808,727.26 元(2010 年 1-6 月: 人民币 49,616,617.36 元)。

本报告期由在建工程转入固定资产原价为人民币 20,894.00 元(2010 年: 人民币 12,440,287.62 元)。

本集团本报告期用于银行借款抵押的固定资产原价为人民币 243,318,787.50 元(2010 年: 无)。

本集团本报告期无暂时闲置的固定资产(2010 年: 无)。

本集团本报告期无通过融资租赁租入的固定资产(2010 年: 无)。

本集团本报告期无通过经营租赁租出的固定资产(2010 年: 无)。

本集团本报告期末无持有待售的固定资产(2010 年: 无)。

本集团本报告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、部分尚属在建工程,需待全部竣工验收后一并办理房地产证。	2012 年 6 月
北京朝阳万科房地产-公园 5 号项目会所	会所已完工,但需要等整个住宅项目完工才能一起办理房产证	2011 年 8 月

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) 在建工程情况

项目	2011年6月30日			2010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	763,029,210.48	-	763,029,210.48	680,658,822.79	-	680,658,822.79
东莞万科建筑研究基地	95,800,209.76	-	95,800,209.76	70,170,026.31	-	70,170,026.31
其他	39,427,375.56	-	39,427,375.56	13,453,291.48	-	13,453,291.48
合计	898,256,795.80	-	898,256,795.80	764,282,140.58	-	764,282,140.58

(2) 在建工程项目本报告期变动情况

工程名称	工程预算 (万元)	期初余额	本期增加	本期转入		本期其他 减少	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
				固定资产										
深圳万科中心	77,193.50	680,658,822.79	82,370,387.69	-			763,029,210.48	99%	99%	2012年4月	自有资金和借款	107,515,055.13	14,301,800.00	
东莞万科建筑研究基地	12,800.00	70,170,026.31	25,651,077.45	20,894.00			95,800,209.76	75%	75%	2011年10月	自筹	-	-	
其他	33,012.08	13,453,291.48	32,464,084.08	-	6,490,000		39,427,375.56	14%	14%	-	-	-	-	
合计	123,005.58	764,282,140.58	140,485,549.22	20,894.00	6,490,000		898,256,795.80							

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

	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
账面原值	383,379,443.22	5,340,150.97	46,150,000.00	342,569,594.19
累计摊销	9,427,555.93	2,194,409.34	-	11,621,965.27
账面价值	373,951,887.29	3,145,741.63	46,150,000.00	330,947,628.92

本期摊销额人民币 2,194,409.34 元 (2010 年 1-6 月: 人民币 825,164.34 元)。

无形资产主要为自用物业的土地使用权。

13 长期待摊费用

	期初余额	本期增加	本期摊销	期末余额
租赁费	10,892,052.19		253,465.27	10,638,586.92
经营租赁的固定 资产改良支出	13,941,984.96	5,319,818.68	2,106,125.02	17,155,678.62
其他	7,327,378.70	5,895,733.86	1,960,291.20	11,262,821.36
合计	32,161,415.85	11,215,552.54	4,319,881.49	39,057,086.90

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	2011 年 6 月 30 日	2010 年 12 月 31 日
可弥补亏损	704,309,145.90	496,291,101.58
减值准备	32,775,809.99	25,428,706.77
预提成本	184,094,522.55	164,906,761.13
土地增值税清算准备	844,235,588.56	791,527,640.65
其他	169,691,116.80	165,003,818.26
递延所得税资产小计	1,935,106,183.80	1,643,158,028.39
收购公司公允价值变动	682,132,429.59	696,701,733.63
其他	46,956,613.64	42,291,625.36
递延所得税负债小计	729,089,043.23	738,993,358.99

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	2011年6月30日		2010年12月31日	
	暂时性差异	递延所得税资产	暂时性差异	递延所得税资产
可抵扣亏损	1,013,662,917.90	235,371,724.17	913,360,586.71	201,996,272.73
可抵扣暂时性差异	81,120,888.96	19,628,457.58	80,904,533.52	19,657,204.94
合计	1,094,783,806.86	255,000,181.75	994,265,120.23	221,653,477.67

(3) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年份	2011年6月30日	2010年12月31日
2011	37,974,715.39	37,974,715.39
2012	39,239,122.39	54,577,664.92
2013	222,074,243.48	227,427,534.67
2014	286,965,833.43	298,326,043.92
2015	293,423,753.56	295,054,627.81
2016	133,985,249.65	-
合计	1,013,662,917.90	913,360,586.71

(4) 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	2011年6月30日	2010年12月31日
可弥补亏损	2,857,100,328.31	2,008,692,733.35
减值准备	131,582,481.57	107,713,857.27
预提成本	736,378,090.00	662,580,087.12
土地增值税清算准备	3,891,660,498.82	3,400,793,808.54
其他	679,035,156.34	662,478,133.54
可抵扣差异项目小计	8,295,756,555.04	6,842,258,619.82
收购公司公允价值变动	2,840,909,676.12	2,892,591,488.02
其他	892,482,390.00	845,832,507.20
应纳税差异项目小计	3,733,392,066.12	3,738,423,995.22

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 其他非流动资产

本报告期其他非流动资产主要为发放委托贷款以及预付股权收购款。

16 资产减值准备

本集团于 2011 年 6 月 30 日的资产减值情况汇总如下:

项目	期初余额	本期增加	本期减少		期末余额
			转回	转销	
一、坏账准备	197,730,067.99	82,826,205.67	14,387,589.04	1,964,848.84	264,203,835.78
其中: 应收账款	18,994,080.86	2,992,278.14	4,944,667.58	136,040.63	16,905,650.79
其他应收款	178,735,987.13	79,833,927.53	9,442,921.46	1,828,808.21	247,298,184.99
二、存货跌价准备	7,449,684.72	-	-	14,090.91	7,435,593.81
三、可供出售金融 资产减值准备	-	-	-	-	-
四、长期投资减值 准备	-	-	-	-	-
合计	205,179,752.71	82,826,205.67	14,387,589.04	1,978,939.75	271,639,429.59

有关各资产本报告期确认减值损失的原因, 请参见有关各资产项目的附注。

17 短期借款

(1) 短期借款分类:

	2011 年 6 月 30 日			2010 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	1,607,200,000.00	1,607,200,000.00	5.56%-7.60%	1,398,000,000.00	1,398,000,000.00	5.56%-6.00%
抵押借款*						
-人民币	-	-	-	80,000,000.00	80,000,000.00	5.31%
合计		1,607,200,000.00			1,478,000,000.00	

*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(2010 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)

18 交易性金融负债

项目	2011年6月30日 公允价值	2010年12月31日 公允价值
交易性金融负债	10,545,369.37	15,054,493.43

本集团于2011年6月30日的交易性金融负债为利率互换契约。

19 应付账款

(1) 应付账款分类:

项目	2011年6月30日	2010年12月31日
预提地价	5,604,599,784.96	4,725,247,829.70
应付及预提工程款	12,329,307,386.13	11,678,690,155.18
质量保证金	273,374,894.38	261,824,697.62
应付及预提销售佣金	152,913,799.94	154,673,115.57
其他	74,825,621.91	103,342,020.91
合计	18,435,021,487.32	16,923,777,818.98

(2) 在本报告期应付账款余额中, 无应付持有公司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、质量保证金等。

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)

20 预收款项

(1) 预收款项分类

项目	预计结算日期	项目预售		
		比例	2011年6月30日	2010年12月31日
北京蓝山	2011年11月	88.85%	3,138,244,623.00	2,480,413,491.00
杭州西溪蝶园	2011年12月	45.68%	3,009,662,754.00	1,741,475,686.00
西安金域曲江	2012年2月	33.66%	2,272,069,938.15	1,453,557,806.85
大连魅力之城	2011年12月	89.67%	2,196,945,540.00	1,831,350,334.00
天津金奥国际	2011年12月	94.34%	1,985,883,182.00	1,476,238,859.00
珠海珠宾花园	2011年12月	100.00%	1,979,048,396.00	1,305,354,874.00
无锡魅力之城	2011年9月	82.34%	1,921,925,020.00	1,142,542,673.00
沈阳万科城	2012年12月	86.33%	1,870,161,624.00	1,130,309,033.00
成都金润华府	2011年12月	94.07%	1,776,130,259.60	1,123,209,540.60
福州金域榕郡	2012年1月	74.10%	1,718,281,097.00	762,895,814.00
深圳千林山居	2011年12月	89.37%	1,680,385,058.08	968,576,139.00
北京假日风景	2011年12月	99.68%	1,633,484,032.00	1,252,506,621.00
佛山金域蓝湾	2011年10月	87.93%	1,628,606,301.00	712,597,488.00
天津假日润园	2012年6月	93.86%	1,614,606,662.00	1,197,057,864.00
重庆高新园	2011年12月	81.79%	1,611,565,388.80	593,637,766.00
东莞虹溪诺雅	2011年10月	83.06%	1,596,265,120.00	524,377,172.00
昆明金域缙香花园	2012年12月	100.00%	1,485,282,200.00	767,895,155.00
上海罗店项目	2011年9月	57.89%	1,405,039,539.00	737,577,799.00
厦门金域华府	2012年4月	98.63%	1,383,995,295.00	725,057,973.00
深圳海轩	2011年10月	70.32%	1,381,818,062.90	-
武汉金域华府	2011年10月	85.48%	1,380,382,104.00	1,137,246,395.00
深圳金色半山	2011年12月	98.63%	1,378,180,488.00	1,394,115,675.01
天津魅力之城	2011年9月	93.74%	1,377,794,832.00	985,880,908.00
东莞金域华府	2011年8月	35.41%	1,369,746,206.00	1,211,374,445.00
武汉万科城	2011年9月	99.13%	1,310,987,227.00	958,157,978.00
重庆友诚生态名苑	2011年10月	97.09%	1,269,630,670.00	1,080,029,701.80
吉林滨江项目	2012年12月	78.09%	1,258,369,297.00	-
鞍山惠斯勒	2011年9月	81.87%	1,256,927,175.00	778,580,292.00
西安万科城	2012年5月	81.06%	1,246,537,348.00	447,904,346.00
杭州金色家园	2012年2月	98.22%	1,240,427,453.00	1,161,763,575.00
深圳金色领域	2011年12月	84.83%	1,174,733,838.00	-
佛山缤纷四季花园	2012年1月	99.30%	1,150,280,106.00	869,959,629.00
东莞双城水岸	2011年9月	94.29%	1,141,943,745.60	574,228,828.90
青岛万科城	2012年6月	81.83%	1,133,420,821.60	827,008,377.00
深圳第五园	2011年9月	96.88%	1,110,625,987.50	1,507,440,392.50

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 预收款项(续)

(1) 预收款项分类(续)

项目	预计结算日期	项目预售		
		比例	2011年6月30日	2010年12月31日
重庆万科锦程	2012年6月	76.65%	1,093,640,564.04	510,103,797.04
天津海港城	2012年7月	64.84%	1,083,445,062.00	426,791,105.00
青岛蓝山	2012年9月	91.97%	1,080,712,791.00	842,001,588.00
成都金域西岭	2011年12月	79.44%	1,069,564,390.00	1,209,952,199.00
沈阳金域蓝湾	2011年11月	75.51%	1,066,887,691.00	901,551,893.00
广州新光城市花园	2011年9月	77.92%	1,065,506,077.00	-
无锡金域缙香	2011年11月	89.73%	1,013,236,396.00	731,324,478.00
上海城花新园	2011年12月	85.64%	1,011,810,331.00	447,746,390.00
苏州金域缙香	2011年12月	97.10%	998,164,378.00	735,322,204.00
深圳东方沁园	2011年12月	98.52%	994,143,243.00	880,276,590.00
沈阳金域国际	2011年8月	98.66%	951,401,628.00	941,544,270.00
沈阳柏翠园	2012年12月	52.01%	944,598,816.00	435,325,773.00
武汉金色城市	2012年2月	75.05%	926,859,535.00	175,369,480.00
广州同福西项目	2012年3月	100.00%	919,039,209.00	492,767,182.00
武汉红郡	2011年11月	63.70%	891,263,209.00	613,137,465.00
青岛四季花城	2011年12月	86.83%	879,004,932.88	470,775,394.88
成都海悦汇城	2012年12月	88.19%	878,420,791.00	511,245,217.00
天津东丽湖	2011年10月	74.58%	877,680,281.00	300,322,533.00
青岛城市花园	2011年12月	47.88%	853,279,779.00	533,670,244.00
厦门湖心岛	2012年7月	45.47%	846,412,785.00	470,620,130.50
上海琥珀郡园	2012年2月	69.97%	803,218,614.00	290,078,158.00
上海万科锦源	2012年1月	100.00%	799,302,423.00	182,243,249.00
沈阳蓝山	2012年12月	78.21%	790,601,842.00	313,565,748.00
成都魅力之城	2011年9月	96.17%	785,643,451.00	562,388,890.00
南京金色城品	2011年10月	89.73%	780,532,474.00	-
杭州良渚文化村	2011年12月	55.80%	774,286,849.00	-
清远后花园	2011年12月	100.00%	742,977,060.00	299,603,680.72
广州柏悦湾	2012年7月	81.28%	737,623,890.00	459,567,022.00
南昌青山湖	2011年12月	81.45%	734,063,329.00	648,900,414.00
贵州金域华府	2012年1月	93.59%	728,907,318.06	14,083,296.00
长沙万科城	2011年12月	81.94%	725,738,677.02	532,401,172.00
厦门金色悦城	2012年1月	91.31%	700,408,288.24	719,332,417.24
武汉金域蓝湾	2012年2月	57.50%	690,644,797.00	240,270,178.00

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)

20 预收款项(续)

(1) 预收款项分类(续)

项目	预计结算日期	项目预售		
		比例	2011年6月30日	2010年12月31日
宁波金色城市	2012年4月	81.82%	677,843,041.00	-
成都金色领域	2012年6月	83.48%	673,474,373.00	277,601,772.00
北京唐山南湖	2012年8月	78.23%	651,262,765.00	248,376,211.00
镇江润园	2012年6月	92.31%	650,005,898.00	455,416,941.00
鞍山万科城	2011年8月	65.51%	644,930,921.00	412,542,741.00
惠州金域华庭	2011年9月	95.89%	631,554,963.00	445,335,297.80
广州金色城品	2011年10月	89.48%	627,986,197.00	580,288,667.00
长春洋浦花园	2011年10月	100.00%	614,949,114.00	613,611,114.00
南京金域蓝湾	2011年9月	81.44%	602,527,661.94	531,557,269.94
其他			15,970,611,856.30	20,087,862,515.00
合计			107,073,555,082.71	74,405,197,318.78

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 预收款项(续)

(1) 预收款项分类(续)

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(2010 年: 无)。

21 应付职工薪酬

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	1,405,292,712.59	570,311,160.43	1,327,067,746.00	648,536,127.02
二、职工福利费	-	16,637,609.92	16,637,609.92	-
三、社会保险费	6,025,301.11	91,989,413.63	91,182,884.87	6,831,829.87
其中: 医疗保险费	979,240.38	22,221,912.60	21,518,643.16	1,682,509.82
基本养老保险费	4,623,243.49	62,048,302.81	62,034,436.92	4,637,109.38
失业保险费	272,655.61	4,314,032.23	4,262,786.29	323,901.55
工伤保险费	68,597.69	1,584,051.85	1,554,780.33	97,869.21
生育保险费	81,563.94	1,821,114.14	1,812,238.17	90,439.91
四、住房公积金	2,335,543.35	51,755,115.68	51,135,690.66	2,954,968.37
五、辞退福利	288,618.78	5,926,345.18	6,203,595.18	11,368.78
其中: 解除劳动关系 补偿	288,618.78	5,926,345.18	6,203,595.18	11,368.78
六、其他	1,816,651.04	2,993,705.40	3,005,277.58	1,805,078.86
其中: 工会经费和职 工教育经费	1,816,651.04	2,993,705.40	3,005,277.58	1,805,078.86
合计	1,415,758,826.87	739,613,350.24	1,495,232,804.21	660,139,372.90

应付职工薪酬中无属于拖欠性质的金额(2010 年: 无)。

本期无向职工提供的非货币性福利(2010 年: 无)。

本集团于 2010 年对薪酬制度进行了改革, 构建了新的薪酬体系, 引入了针对集团管理团队和业务骨干的卓越绩效奖金计划, 该计划以集团当年度实现的经济利润(Economic Profit)作为业绩考核指标。

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)

22 应交税费

项目	2011年6月30日	2010年12月31日
增值税	36,962.02	33,862.26
营业税	83,277,300.80	215,275,379.63
企业所得税	719,260,326.81	1,677,498,216.57
个人所得税	34,001,630.09	15,863,086.52
城市维护建设税	9,674,602.03	38,454,592.58
土地增值税	794,168,439.26	1,175,718,584.44
房产税	2,178,717.18	5,520,553.87
教育费附加	6,886,742.01	15,484,110.49
其他	6,183,111.09	21,628,015.20
合计	1,655,667,831.29	3,165,476,401.56

本集团本期将预缴税费人民币 9,185,555,191.75 元(2010 年: 人民币 4,900,760,137.66 元) 计入了资产科目。

23 应付利息

项目	2011年6月30日	2010年12月31日
分期付息到期还本的		
长期借款利息	61,636,055.68	9,228,725.01
企业债券利息	302,577,777.87	118,577,777.78
合计	364,213,833.55	127,806,502.79

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)

24 其他应付款

(1) 其他应付款分类:

项目	2011年6月30日	2010年12月31日
应付联营公司款	3,048,901,244.17	2,148,384,968.04
应付股权款及合作公司往来及其他	12,910,706,157.46	9,940,071,455.66
补充计提的土增税清算准备金	3,891,660,498.82	3,400,793,808.54
押金及保证金	399,752,521.90	435,146,746.84
代收款	703,726,038.36	482,148,357.67
购房意向金	401,430,687.22	407,484,012.35
合计	21,356,177,147.93	16,814,029,349.10

(2) 应付关联方款项:

本集团 2011 年 6 月应付关联方款项为人民币 3,048,901,244.17 元 (2010 年: 人民币 2,148,384,968.04 元), 占其他应付款总额比例为 14.28% (2010 年: 12.78%), 应付关联方明细参考附注(九)(6)关联方应收应付款项。

(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》的清算条件, 计提了土地增值税清算准备金计人民币 3,891,660,498.82 元 (2010 年: 人民币 3,400,793,808.54 元)。本集团已对该部分土地增值税清算准备金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期间的损益。

万科企业股份有限公司
财务报表附注
(金额单位: 人民币元)

(七) 合并财务报表项目附注(续)

25 预计负债

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
客户补偿准备*1	2,495,825.32	-	11,111.98	2,484,713.34
酬金制项目*2	38,611,497.83	18,818,680.32	14,477,145.88	42,953,032.27
合计	41,107,323.15	18,818,680.32	14,488,257.86	45,437,745.61

*1 客户补偿准备为北京公司、天津公司为项目后期维护所预提的客户补偿准备。

*2 酬金制项目补偿款为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)

26 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	2011年6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	9,718,000,000.00	1.0000	9,718,000,000.00	信用	5.40%-6.71%
	320,000,000.00	1.0000	320,000,000.00	抵押*1	5.40%
	720,000,000.00	1.0000	720,000,000.00	担保	4.86%-8.33%
美元	178,636,615.46	6.4716	1,156,063,713.10	质押*2	3个月LIBOR+ Margin*
小计			11,914,063,713.10		
2、其他借款					
其中:人民币	9,517,830,000.00	1.0000	9,517,830,000.00	信用	5.76%-10.05%
小计			9,517,830,000.00		
合计			21,431,893,713.10		

种类	2010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	3,710,000,000.00	1.0000	3,710,000,000.00	信用	4.86%-5.60%
	150,000,000.00	1.0000	150,000,000.00	抵押*1	5.27%
	600,000,000.00	1.0000	600,000,000.00	担保	4.86%
美元	97,496,608.18	6.6227	645,690,786.98	质押*2	3个月LIBOR+ Margin*
小计			5,105,690,786.98		
2、其他借款					
其中:人民币	10,200,000,000.00	1.0000	10,200,000,000.00	信用	5.35%-5.60%
小计			10,200,000,000.00		
合计			15,305,690,786.98		

* LIBOR+Margin 为伦敦银行同业拆借利率加利差。

*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。

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。

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 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	合同利率	2011年6月30日	2010年12月31日
				(%)		
信托借款	2009-12-28	2011-12-27	人民币	5.90	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
信托借款	2010-1-26	2012-1-26	人民币	6.40	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
信托借款	2010-2-8	2012-2-8	人民币	6.40	1,000,000,000.00	900,000,000.00
信托借款	2009-7-15	2011-7-15	人民币	6.00	900,000,000.00	900,000,000.00
信托借款	2010-11-23	2012-5-23	人民币	10.05	517,830,000.00	517,830,000.00
合计					4,417,830,000.00	4,317,830,000.00

(3) 本报告期无逾期(2010年: 无)一年内到期的长期借款。

27 长期借款

(1) 长期借款分类

种类	原币	汇率	2011年6月30日	借款条件	年利率
			折人民币		
1、银行借款					
其中: 人民币	8,521,040,000.00	1.0000	8,521,040,000.00	信用	5.32%-11.00%
	350,000,000.00	1.0000	350,000,000.00	担保	6.10%
	963,673,098.93	1.0000	963,673,098.93	抵押*1	4.86%-7.36%
美元	556,800,855.56	6.4716	3,603,389,276.42	质押*2	3个月 LIBOR+Margin
	34,000,000.00	6.4716	220,034,208.24	信用	3个月 LIBOR+Margin
小计			13,658,136,583.59		
2、其他借款					
其中: 人民币	2,000,000,000.00	1.0000	2,000,000,000.00	信用	6.4%-10.05%
	8,279,631,666.67	1.0000	8,279,631,666.67	担保	10.20%-11.80%
小计			10,279,631,666.67		
合计			23,937,768,250.26		

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 长期借款(续)

(1) 长期借款分类(续)

种类	原币	汇率	2010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	11,746,440,000.00	1.0000	11,746,440,000.00		信用	4.86%-10.20%
	120,000,000.00	1.0000	120,000,000.00		担保	8.33%
	921,512,300.54	1.0000	921,512,300.54		抵押*1	4.86%-5.67%
美元	586,576,017.33	6.6227	3,884,716,989.96		质押*2	3个月 LIBOR+Margin*
小计			16,672,669,290.50			
2、其他借款						
其中: 人民币	6,517,830,000.00	1.0000	6,517,830,000.00		信用	5.27%-10.05%
	1,600,000,000.00	1.0000	1,600,000,000.00		担保	10.20%
小计			8,117,830,000.00			
合计			24,790,499,290.50			

* LIBOR+Margin 为伦敦银行同业拆借利率加利差。

*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	合同利率 (%)	2011年6月30日		2010年12月31日	
					余额	利率	余额	利率
信托借款	2011-4-29	2013-4-28	人民币	11.60	1,500,000,000.00		-	
信托借款	2011-6-14	2013-6-14	人民币	11.50	1,200,000,000.00		-	
信托借款	2011-4-11	2013-4-11	人民币	11.00	1,000,000,000.00		-	
委托借款	2010-9-28	2012-9-28	人民币	10.50	1,000,000,000.00		1,000,000,000.00	
委托借款	2010-9-28	2012-9-28	人民币	11.00	1,000,000,000.00		1,000,000,000.00	
合计					5,700,000,000.00		2,000,000,000.00	

本集团无因逾期借款获得展期形成的长期借款(2010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)

27 长期借款(续)

(3) 长期借款到期日分析列示如下:

借款期限	2011年6月30日	2010年12月31日
一年至二年	16,477,180,549.77	19,850,291,041.60
二年至三年	4,812,227,087.99	2,339,988,193.69
三年以上	2,648,360,612.50	2,600,220,055.21
合计	23,937,768,250.26	24,790,499,290.50

28 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	2,886,931,284.91
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	2,948,601,415.83
合计	5,900,000,000.00			5,759,981,650.00	118,577,777.78	184,000,000.00	-	302,577,777.78	5,835,532,700.74

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。本次公司债券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。

29 其他非流动负债

项目	2011年6月30日	2010年12月31日
维护基金*	7,077,197.60	5,338,808.76
其他	3,477,312.50	3,477,312.50
合计	10,554,510.10	8,816,121.26

* 系物业项目代管基金

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)

30 股本

	期初余额	本期变动增减				小计	期末余额
		发行 新股	送股	公积金 转股	其他(注 1)		
一、有限售条件股份							
1、国家及国有法人持股	-	-	-	-	-	-	
2、境内自然人持股	19,364,778.00	-	-	-	2,311,646.00	2,311,646.00	21,676,424.00
有限售条件股份合计	19,364,778.00	-	-	-	2,311,646.00	2,311,646.00	21,676,424.00
二、无限售条件股份							
1、境内上市人民币普通股	9,660,889,972.00	-	-	-	(2,311,646.00)	(2,311,646.00)	9,658,578,326.00
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	10,975,845,440.00	-	-	-	(2,311,646.00)	(2,311,646.00)	10,973,533,794.00
三、股份总数	10,995,210,218.00						10,995,210,218.00

以上股份每股面值人民币 1.00 元。

注 1 报告期内，中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司按规定增加董事、监事和高级管理人员持有的部分限售股份，公司境内自然人持有的无限售条件流通股减少 2,311,646 股，公司有限售条件流通股份相应增加。

31 资本公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
股本溢价	8,810,634,404.85	-	-	8,810,634,404.85
其他资本公积(注 1)	(21,290,396.01)	26,081,584.86	21,005,279.18	(16,214,090.33)
合计	8,789,344,008.84	26,081,584.86	21,005,279.18	8,794,420,314.52

注 1 2011 年上半年，本公司股东大会审议通过了 A 股股票期权激励计划。授予期权数量为 10,843.5 万份，占公司股份总数的 0.9862%，分三个行权期行权，评估报告显示，股票期权的评估价值为 27,909 万元。本激励计划于 2011 年 4 月 25 日生效，本会计期间本公司按评估价值在该计划的预计等待期内，按直线法进行摊销，该摊销额计人民币 26,081,584.86 元计入本期管理费用，并在其他资本公积列示。

其他资本公积减少主要包括因购买子公司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。

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)

32 盈余公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	1,937,956,595.26	-	-	1,937,956,595.26
任意盈余公积	8,649,749,733.53	-	-	8,649,749,733.53
合计	10,587,706,328.79	-	-	10,587,706,328.79

33 少数股东权益

被投资单位名称	少数股 权比例	2011年6月30日		2010年12月31日	
		2011年6月30日	2010年12月31日	2011年6月30日	2010年12月31日
上海祥大房地产发展有限公司	25.00%	953,928,433.32	954,063,067.02		
北京中粮万科假日风景房地产开发有限公司	50.00%	826,263,368.62	826,089,774.40		
东莞市新万房地产开发有限公司	49.00%	797,155,584.97	944,381,339.93		
北京市朝阳区万科房地产开发有限公司	40.00%	598,586,449.65	482,468,026.28		
沈阳万科东阪置业有限公司	35.00%	595,576,288.70	-		
大连万科金域蓝湾开发有限公司	45.00%	593,708,785.68	-		
佛山市南海区万科金域蓝湾房地产有限公司	45.00%	579,712,521.69	580,035,357.70		
西安万科悦洲置业有限公司	45.00%	392,912,693.81	396,906,631.78		
沈阳万科天琴湾置业有限公司	45.00%	292,065,144.19	296,618,100.66		
沈阳万科永达房地产开发有限公司	51.00%	279,397,819.36	288,148,804.88		
北京住总万科房地产开发有限公司	50.00%	271,829,366.14	25,002,337.68		
成都万科国宾置业有限公司	25.00%	268,875,556.09	273,126,063.71		
广州市鹏万房地产有限公司	50.00%	268,493,821.99	254,095,197.62		
上海桥北置业有限公司	40.00%	260,450,628.59	246,028,274.97		
大连万科城置业有限公司	45.00%	208,208,976.06	204,653,592.97		
成都万科凯宾土地整理有限公司	40.00%	204,479,021.73	-		
杭州万坤置业有限公司	49.00%	196,024,392.16	198,542,506.56		
扬州万维置业有限公司	35.00%	191,273,293.42	192,499,031.77		
苏州南都建屋有限公司	30.00%	184,253,985.13	323,372,604.54		
沈阳万科东漫置业有限公司	40.00%	184,043,022.41	186,131,578.09		
廊坊万恒盛业房地产开发有限公司	50.00%	181,511,889.20	166,077,027.47		
青岛万科城地产有限公司	45.00%	181,249,090.34	188,620,184.55		
天津万滨房地产开发有限公司	40.00%	180,281,898.00	180,756,755.06		
大连万科魅力之城开发有限公司	45.00%	178,277,851.08	154,750,416.63		
佛山市南海区万科金域华庭房地产有限公司	45.00%	175,345,381.73	165,841,602.69		
万科中粮(苏州)置业有限公司	49.00%	174,726,519.08	174,786,702.59		
World City International Inc.	45.80%	166,666,812.78	160,381,832.67		
苏州汇华投资置业有限公司	49.00%	163,438,540.81	196,037,412.84		
北京中粮万科置业有限公司	50.00%	149,757,068.47	149,992,439.97		
其他公司少数股东权益及损益		1,904,455,532.41	2,144,116,186.27		
合计		11,602,949,737.61	10,353,522,851.30		

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	2011年1-6月	2010年1-6月
主营业务收入	19,681,104,417.69	16,628,959,809.10
其他业务收入	307,733,659.45	137,370,640.66
营业总收入	19,988,838,077.14	16,766,330,449.76
营业成本	10,992,730,405.83	10,239,748,864.29

(2) 主营业务(分行业)

行业名称	2011年1-6月		2010年1-6月	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产	19,442,981,400.92	10,708,754,581.68	16,450,674,785.10	10,005,222,481.79
物业管理	238,123,016.77	211,527,881.24	178,285,024.00	154,917,130.00
合计	19,681,104,417.69	10,920,282,462.92	16,628,959,809.10	10,160,139,611.79

(3) 主营业务(分地区)

地区名称	2011年1-6月		2010年1-6月	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
北京区域	3,119,399,706.06	1,776,106,709.65	2,179,010,144.42	1,458,805,636.87
深圳区域	7,489,858,510.29	4,011,378,979.75	5,120,414,225.19	2,716,514,573.50
上海区域	6,776,474,503.84	3,445,511,310.77	7,503,969,221.05	4,699,731,264.04
成都区域	2,295,371,697.50	1,687,285,462.75	1,825,566,218.44	1,285,088,137.38
合计	19,681,104,417.69	10,920,282,462.92	16,628,959,809.10	10,160,139,611.79

(七) 合并财务报表项目附注(续)

34 营业收入及成本(续)

(4) 本集团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(%)
东莞市晋邦实业投资有限公司	143,038,450.00	0.72
上海市七宝镇村镇建设办公室	77,052,850.95	0.39
自然人	41,000,000.00	0.21
自然人	33,000,000.00	0.17
自然人	30,000,000.00	0.15
合计	324,091,300.95	1.64

35 营业税金及附加

项目	2011年1-6月	2010年1-6月
营业税	989,499,323.61	847,516,744.11
城市维护建设税	44,949,715.88	34,893,558.66
教育费附加	43,260,221.87	25,758,862.11
土地增值税	1,421,216,977.48	748,264,949.05
其他	24,163,288.45	41,907,061.07
合计	2,523,089,527.29	1,698,341,175.00

36 销售费用

项目	2011年1-6月	2010年1-6月
品牌宣传推广费用*	329,135,965.84	218,273,672.56
销售代理费用及佣金	236,592,699.39	173,873,442.20
其他	391,019,519.94	214,254,462.57
合计	956,748,185.17	606,401,577.33

(七) 合并财务报表项目附注(续)

36 销售费用(续)

* 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 管理费用

项目	2011年1-6月	2010年1-6月
人工与行政费用	700,681,352.30	427,886,458.35
财产费用	154,308,060.25	102,749,035.69
其他	15,253,977.21	32,630,292.76
合计	870,243,389.76	563,265,786.80

38 财务费用

项目	2011年1-6月	2010年1-6月
利息支出	1,857,312,467.55	1,176,514,037.55
减: 资本化利息	1,339,720,822.62	801,337,555.15
净利息支出	517,591,644.93	375,176,482.40
减: 利息收入	349,416,149.18	137,027,378.04
利息收支净额	168,175,495.75	238,149,104.36
汇兑损益	(10,927,019.81)	10,995,237.08
其他	34,425,778.54	12,182,156.02
合计	191,674,254.48	261,326,497.46

39 资产减值损失

项目	2011年1-6月	2010年1-6月
一、坏账损失	68,438,616.63	16,245,542.13
二、存货跌价冲回	-	(248,380,000.00)
合计	68,438,616.63	(232,134,457.87)

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 公允价值变动净(损失)/收益

产生公允价值变动收益的来源	2011年1-6月	2010年1-6月
交易性金融负债	3,627,849.49	(5,810,671.18)

41 投资收益

(1) 投资收益明细情况

项目	2011年1-6月	2010年1-6月
出售、处理部门或投资单位收益	3,959,531.23	64,147,053.64
收购产生的投资收益	450,016.75	-
成本法核算收到的现金股利	15,266,214.65	234,056,764.71
权益法核算公司所有者权益净增加	7,773,408.66	94,439,939.81
处置金融资产取得的投资收益	881,274.57	99,574,645.35
其他	-	2,516,735.18
合计	28,330,445.86	494,735,138.69

(2) 按成本法核算的长期股权投资收益

被投资单位	2011年1-6月	2010年1-6月	本期比上期增减 变动的的原因
上海中城房网投资管理有限公司	1,077,703.13	-	公司本期分红
中信万科基金	14,188,511.52	22,232,052.18	公司本期分红
杭州星辰房地产开发有限公司	-	105,090,125.04	公司上年已注销
宁波金盛置业有限公司	-	100,000,000.00	公司本期无分红
大连万科魅力之城开发有限公司	-	6,734,587.49	公司上年已纳入 合并范围
合计	15,266,214.65	234,056,764.71	

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)

41 投资收益(续)

(3) 按权益法核算的长期股权投资收益

被投资单位	2011年1-6月	2010年1-6月	本期比上期增减变动的 原因
武汉高尔夫城市花园房地产开发有限公司	35,633,682.97	4,666,339.35	公司2011年1-6月结算收入较上年同期大幅度增长
北京金隅万科房地产开发有限公司	9,389,526.23	(10,170,499.87)	公司2011年1-6月结算收入较上年同期大幅度增长
长沙市领域房地产开发有限公司	7,622,042.11	(1,770,979.69)	公司2011年1-6月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	3,850,248.81	12,198,363.51	公司2011年1-6月结算收入较上年同期下降
成都一航万科滨江房地产开发有限公司	1,668,267.80	(1,074,039.57)	公司2011年1-6月结算收入较上年同期增长
合计	58,163,767.92	3,849,183.73	

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。

42 营业外收入

项目	2011年1-6月	2010年1-6月	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计	280,254.05	561,971.25	280,254.05
其中: 固定资产处置利得	280,254.05	561,971.25	280,254.05
违约金和罚款收入	9,862,642.56	8,063,534.20	9,862,642.56
其他	32,227,462.77	34,307,445.15	32,227,462.77
合计	42,370,359.38	42,932,950.60	42,370,359.38

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 营业外支出

项目	2011年1-6月	2010年1-6月	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	475,164.03	871,183.35	475,164.03
其中: 固定资产处置损失	475,164.03	871,183.35	475,164.03
对外捐赠	1,443,640.00	1,140,704.90	1,443,640.00
罚款及滞纳金支出	1,749,473.20	6,541,885.19	1,749,473.20
其他	4,765,417.26	4,544,300.76	4,765,417.26
合计	8,433,694.49	13,098,074.20	8,433,694.49

44 所得税费用

(1) 本期所得税费用组成

	2011年1-6月	2010年1-6月
当期所得税费用	1,501,143,595.07	1,090,488,185.06
其中: 当期产生的所得税费用	1,501,143,595.07	1,090,488,185.06
递延所得税费用	(301,852,471.17)	(103,168,723.32)
合计	1,199,291,123.90	987,319,461.74

递延所得税费用分析如下:

	2011年1-6月	2010年1-6月
暂时性差异的转回	(31,222,163.18)	39,821,944.02
土地增值税清算准备金	(52,707,947.91)	66,593,911.81
确认的以前年度未利用可抵扣亏损	(208,018,044.32)	(165,043,239.62)
存货溢价结转	(14,569,304.04)	(44,541,339.53)
其他	4,664,988.28	-
合计	(301,852,471.17)	(103,168,723.32)

万科企业股份有限公司
财务报表附注
(金额单位: 人民币元)

(七) 合并财务报表项目附注(续)

44 所得税费用(续)

(2) 所得税费用与会计利润的关系如下:

	2011年1-6月	2010年1-6月
税前利润	4,451,808,658.22	4,148,140,350.66
按法定税率计算的所得税费用	1,086,513,365.81	983,564,692.87
非应税收入-投资收益	(2,067,604.52)	(48,616,142.48)
不可抵扣的费用	81,422,218.16	51,639,753.43
未确认的暂时性差异	34,582,006.17	33,603,069.73
当期转回未确认亏损	(1,046,114.98)	(29,495,496.22)
未利用的可抵扣亏损	-	295,494.10
税率调整导致当期递延所得税		
资产/负债余额的变化	(112,746.74)	(3,671,909.69)
本期所得税费用	1,199,291,123.90	987,319,461.74

45 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	2011年1-6月	2010年1-6月
按政策允许收取的购房诚意金	267,445,660.28	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	182,614,349.39	95,421,076.59
收到联营、合营公司款项	4,295,499,558.33	-
收回的代垫费用	523,058,926.09	-
收回的各种保证金、押金	489,806,782.32	-
收到集团外部单位往来款项	1,246,554,746.83	1,721,951,269.27
-合计	7,004,980,023.24	2,659,393,935.00

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)

45 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	2011年1-6月	2010年1-6月
经营租赁所支付的现金	43,211,796.26	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	61,845,956.74	67,995,667.23
支付集团外部单位往来款项	3,731,642,436.74	2,080,683,715.59
合计	3,836,700,189.74	6,509,292,572.65

(3) 收到的其他与投资活动有关的现金

项目	2011年1-6月	2010年1-6月
收到的银行利息	197,207,553.45	131,453,581.47
从“取得子公司及其他营业单位支付的现金净额”重分类至本科目列示的金额(详见附注46(4)注1)	210,116,888.71	-
合计	407,324,442.16	131,453,581.47

(4) 支付的其他与投资活动有关的现金

项目	2011年1-6月	2010年1-6月
从“处置子公司及其他营业单位收到的现金净额”重分类至本科目列示的金额(详见附注46(4)注2)	42,569,162.71	-

(5) 本集团无收到和支付的其他与筹资活动有关的现金(2010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)

46 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	2011年1-6月	2010年1-6月
净利润	3,252,517,534.32	3,160,820,888.92
加: 资产减值损失	68,438,616.63	(232,134,457.87)
固定资产及投资性房地产的折旧	51,484,288.79	51,869,242.50
无形资产及长期待摊费用摊销	6,513,810.84	5,472,627.79
处置固定资产的损失	194,909.98	309,212.10
公允价值变动损失/(收益)	(3,627,849.49)	5,810,671.18
财务费用	191,674,254.48	261,326,497.46
投资收益	(28,330,445.86)	(494,735,138.69)
递延所得税资产增加	(284,236,487.62)	(58,034,114.00)
递延所得税负债减少	(5,239,327.48)	(44,541,339.53)
存货的增加	(31,657,942,810.87)	(18,124,480,869.43)
本年股权激励摊销	26,081,584.86	-
收到股权激励基金	-	468,728,083.89
经营性应收项目的增加	(2,560,291,826.51)	(5,951,222,638.07)
经营性应付项目的增加	34,768,612,595.34	11,436,390,154.78
经营活动产生的现金流量净额	3,825,848,847.41	(9,514,421,178.97)

(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

	2011年1-6月	2010年1-6月
现金及现金等价物期末余额	40,046,769,950.21	17,999,383,316.02
减: 现金及现金等价物期初余额	35,096,935,415.75	22,002,774,937.38
现金及现金等价物净增加额	4,949,834,534.46	(4,003,391,621.36)

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)

46 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	2011年1-6月	2010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	3,313,214,006.22	873,418,856.26
2. 取得子公司及其他营业单位支付的现金和现金等价物	2,973,114,006.22	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	705,397,323.41	755,092,855.43
3. 重分类至“收到其他与投资活动有关的现金”列示的金额(注1)	210,116,888.71	-
4. 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	2,477,833,571.52	(193,532,714.23)
取得子公司的净资产	3,276,360,578.32	1,132,670,772.73
流动资产	5,961,495,101.02	5,728,576,242.95
非流动资产	212,163,249.20	9,743,759.42
流动负债	2,581,967,583.62	4,405,649,229.64
非流动负债	315,330,188.28	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	25,157,231.00	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	42,569,162.71	30,739,070.75
3. 重分类至“支付其他与投资活动有关的现金”列示的金额(注2)	42,569,162.71	-
4. 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	20,112,929.25
5. 处置子公司的净资产	37,940,094.77	142,790,348.64
流动资产	805,979,603.20	2,585,997,137.92
非流动资产	-	108,222,602.90
流动负债	768,039,508.43	2,416,529,392.18
非流动负债	-	134,900,000.00

注1: 本报告期所发生的收购项目中, 存在购买价格中以现金支付的部分减去被收购公司持有的现金和现金等价物后的净额为负数的情况, 故将其重分类至“收到其他与投资活动有关的现金”项目进行反映。

注2: 本报告期所发生的处置项目中, 存在处置价格中收到的现金减去被处置公司持有的现金和现金等价物后的净额为负数的情况, 故将其重分类至“支付的其他与投资活动有关的现金”项目进行反映。

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 现金流量表补充资料(续)

(5) 现金和现金等价物的构成

项目	2011年6月30日	2010年6月30日
一、现金		
其中: 库存现金	805,166,004.67	1,863,167.95
可随时用于支付的银行存款	39,234,526,747.94	17,992,732,974.72
可随时用于支付的其他货币资金	7,077,197.60	4,787,173.35
使用受限制的货币资金	732,698,583.38	1,111,931,417.45
二、期末货币资金及现金等价物余额	40,779,468,533.59	19,111,314,733.47
减: 使用受限制的货币资金	732,698,583.38	1,111,931,417.45
三、期末可随时变现的现金及现金等价物	40,046,769,950.21	17,999,383,316.02

47 基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

项目	2011年1-6月	2010年1-6月
归属于母公司普通股股东的合并净利润	2,977,854,653.10	2,812,498,573.20
本公司发行在外普通股的加权平均数	10,995,210,218.00	10,995,210,218.00
基本每股收益(元/股)	0.27	0.26

报告期内本公司不存在稀释性潜在普通股。

48 其他综合收益

项目	2011年1-6月	2010年1-6月
1. 可供出售金融资产产生的利得(损失)金额		
加: 当期利得金额	-	(2,799,078.13)
减: 可供出售金融资产产生的所得税影响	-	(615,797.19)
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)
2. 境外经营外币折算差额	88,446,161.21	47,738,001.82
合计	88,446,161.21	(46,201,752.16)

(七) 合并财务报表项目附注(续)

49 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2011年6月30日,本集团的定息应付债券折合人民币5,835,532,700.74元(2010年:人民币5,821,144,507.03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4,979,487,197.76元(2010年:人民币4,530,407,776.94元)。本集团借款的利率及偿还条款于附注(七)17、26及27内披露。

敏感性分析:

假定其他因素不变,截止2011年6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23,240,225.36元(2010年:人民币14,089,714.37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。2011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)

49 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。本集团尚未发生大额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 37.92%(2010 年: 27.89%)。

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。除附注(十)2 所载本集团作出的财务担保外, 本集团没有提供任何其他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附注(十)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)

49 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	2011年6月30日		
			1年以内	1至2年	2至5年
借款	46,976,861,963.36	51,410,493,724.34	25,708,040,302.13	17,883,026,842.45	7,819,426,579.76
应付债券	5,835,532,700.74	6,697,333,333.33	368,000,000.00	368,000,000.00	5,961,333,333.33
应付款项	36,742,297,391.08	36,742,297,391.08	36,742,297,391.08	-	-
应付联营及合营公司	3,048,901,244.17	3,048,901,244.17	3,048,901,244.17	-	-
交易性金融负债	10,545,369.37	10,545,369.37	10,545,369.37	-	-
应付利息	364,213,833.55	364,213,833.55	364,213,833.55	-	-
其他长期负债	10,554,510.10	10,554,510.10	-	-	10,554,510.10

	账面价值	总值	2010年12月31日		
			1年以内	1至2年	2至5年
借款	41,574,190,077.48	44,982,921,626.69	18,698,509,124.04	21,123,838,082.40	5,160,574,420.25
应付债券	5,821,144,507.03	6,881,333,333.33	368,000,000.00	368,000,000.00	6,145,333,333.33
应付款项	31,589,422,200.04	31,589,422,200.04	31,589,422,200.04	-	-
应付联营及合营公司	2,148,384,968.04	2,148,384,968.04	2,148,384,968.04	-	-
应付利息	127,806,502.79	127,806,502.79	127,806,502.79	-	-
其他长期负债	8,816,121.26	8,816,121.26	-	-	8,816,121.26

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 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 6 月 30 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。

	2011 年 6 月 30 日			2010 年 12 月 31 日		
	美元项目	港币项目	日元项目	美元项目	港币项目	日元项目
短期借款	1,156,063,713.10	-	-	645,690,786.98	-	-
长期借款	3,823,423,484.66	-	-	3,884,716,989.96	-	-
货币资金	(280,344,566.30)	(14,445,801.36)	(12,345,199.87)	(282,659,983.63)	(15,734,760.63)	(192,437,535.89)
合计	4,699,142,631.46	(14,445,801.36)	(12,345,199.87)	4,247,747,793.31	(15,734,760.63)	(192,437,535.89)

(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。(外币存借款金额详见附注(七)1、26及27)

	外币对人民币 汇率变动幅度	2011 年 6 月 30 日		2010 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%	(352,435,697.36)	(352,185,503.20)	(318,581,084.50)	(318,397,847.54)
港币	±10%	1,083,435.10	390,087,393.24	1,180,107.05	376,740,966.22
日元	±10%	925,889.99	-	14,432,815.19	-

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 金融风险管理(续)

(e) 公允价值

本集团按公允价值三个层次列示了以公允价值计量的金融资产工具于 2011 年 6 月 30 日的账面价值。公允价值整体归类于三个层次时, 依据的是公允价值计量时使用的各重要输入值所属三个层次中的最低层次。三个层次的定义如下。

- 第 1 层次: 公允价值以相同的资产或负债于活跃市场的报价为依据确定(未经调整);
- 第 2 层次: 公允价值以类似资产或负债在活跃市场上的报价, 或相同或类似资产或负债在非活跃市场上的报价为依据, 经必要调整后确定;
- 第 3 层次: 由于无法获得相同或类似资产可比市场交易价格的, 公允价值以其他反映市场参与者对资产或负债定价时所使用的参数为依据确定公允价值。

	第1层次	第2层次	第3层次	合计
交易性金融负债	10,545,369.37	-	-	-

2011 年 1-6 月, 本集团金融工具的公允价值计量方法并未发生改变。

2011 年 1-6 月, 上述金融工具公允价值计量所属层次在三个层次之间并无重大的变动。

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 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、唐山、廊坊、抚顺;

深圳区域包含如下城市公司:深圳、广州、清远、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、扬州、嘉兴、芜湖、南通;

成都区域包含如下城市公司:成都、武汉、西安、重庆、昆明、贵阳、乌鲁木齐。

(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)

50 分部报告(续)

(1) 分部财务信息

2011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	成都区域				
分部收入	3,133,634,306.60	7,568,063,932.46	6,724,044,732.53	2,264,285,336.58	559,058,540.33	72,770,654.36	(333,019,425.72)	19,988,838,077.14
其中:								
外部销售收入	3,133,634,306.60	7,568,063,932.46	6,723,807,356.94	2,264,285,336.58	298,004,932.00	1,042,212.56	-	19,988,838,077.14
分部间销售收入	-	-	237,375.59	-	261,053,608.33	71,728,441.80	(333,019,425.72)	-
分部费用	2,859,142,140.37	5,491,903,543.64	4,647,682,640.77	2,188,061,141.84	567,128,734.41	145,732,973.95	(296,726,795.82)	15,602,924,379.16
分部利润(注)	274,492,166.23	2,076,160,388.82	2,076,362,091.76	76,224,194.74	(8,070,194.08)	(72,962,319.59)	(36,292,629.90)	4,385,913,697.98
分部资产	77,245,185,711.22	84,126,720,640.11	74,716,283,837.30	41,610,385,280.58	1,387,562,778.03	114,304,572,891.42	(134,365,538,607.43)	259,025,172,531.22
分部负债	65,248,116,279.29	72,864,899,895.56	64,618,795,184.99	38,241,490,129.53	1,290,561,036.36	81,085,440,352.33	(120,925,595,833.17)	202,423,707,044.88

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	成都区域				
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

注: 分部利润与财务报表营业利润总额的衔接如下:

项目	2011年1-6月	2010年1-6月
分部利润	4,385,913,697.98	3,629,381,006.75
加: 投资收益	28,330,445.86	494,735,138.69
加: 公允价值变动净收益	3,627,849.49	(5,810,671.18)
营业利润	4,417,871,993.33	4,118,305,474.26

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)

51 收购公司情况

本集团本期收购公司明细如下:

序号	公司名称	收购股 权比例	购买日	说明
1	深圳市海轩投资发展有限公司	50%	2011-3-24	本集团以现金对价人民币 500 万元收购了深圳海轩投资发展有限公司 50% 的股权。
2	武汉市永利置业有限公司	100%	2011-3-9	本集团以现金对价人民币 3,600 万元收购了武汉市永利置业有限公司 100% 的股权。
3	胜保资本有限公司	100%	2011-1-10	本集团以现金对价港币 1,000 元收购了胜保资本有限公司 100% 的股权。
4	广州市番禺向信房地产有限公司	100%	2011-4-1	本集团以对价人民币 31 亿元收购了广州市番禺向信房地产有限公司 100% 的股权。
5	三亚万科中实房地产有限公司	70%	2011-4-26	本集团以现金对价人民币 1,400 万元收购了三亚万科中实房地产有限公司 70% 的股权。
6	陕西瀚博实业有限公司	51%	2011-6-24	本集团以现金对价人民币 510 万元收购了陕西瀚博实业有限公司 51% 的股权。
7	香港鸿弘投资有限公司	100%	2011-5-9	本集团以现金对价美元 22,662,135 元收购了香港鸿弘投资有限公司 100% 的股权。
8	东莞市盛宏实业投资有限公司	34%	2011-5-11	本集团以现金对价人民币 34 万元收购了东莞市盛宏实业投资有限公司 34% 的股权。
9	东莞市中万光大实业投资有限公司	25%	2011-5-11	本集团以对价 25 万元收购了东莞市中万光大实业投资有限公司 25% 的股权。
10	晖益投资有限公司	100%	2011-1-14	本公司以对价港币 1 元收购了晖益投资有限公司 100% 的股权。

(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(2010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)

(九) 关联方及关联交易

- (1) 本公司无直接控股母公司。
- (2) 本公司的子公司请参考附注(六)1“子公司情况”。
- (3) 本公司的合营和联营企业情况请参考附注(七)8“对合营企业和联营企业投资”。
- (4) 本公司无其他关联方企业。
- (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	深圳市万科房地产有限公司	全资子公司	120,000,000.00	2009.04.29	2012.04.29	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
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	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	13,500,000.00	2010.08.18	2012.12.21	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
深圳市万科房地产有限公司	深圳市广盛荣投资有限公司	控股子公司	8,692,550.00	2010.09.27	到期日为改造项目中应向政府移交的公共设施的房地产权完成初始登记之日后三十日止	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	全资子公司	120,000,000.00	2010.11.25	2012.9.1	尚未到期
深圳市万科房地产有限公司	上海万科房地产有限公司	全资子公司	800,000,000.00	2010.11.16	2012.11.5	尚未到期
深圳市万科房地产有限公司	上海万科房地产有限公司	全资子公司	800,000,000.00	2010.12.10	2012.12.7	尚未到期
北京万科企业有限公司	长春万科京诚房地产开发有限公司	联营公司	993,000,000.00	2010.11.10	2012.5.9	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	25,500,000.00	2011.1.12	2013.1.12	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	51,000,000.00	2011.1.12	2013.1.12	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	2011.3.22	2013.3.22	尚未到期
深圳市万科房地产有限公司	深圳市海轩投资发展有限公司	全资子公司	130,000,000.00	2011.3.31	2011.12.6	尚未到期
深圳市万科房地产有限公司	上海万科房地产有限公司	全资子公司	700,000,000.00	2011.03.24	2013.09.24	尚未到期
深圳市万科房地产有限公司	上海万科房地产有限公司	全资子公司	700,000,000.00	2011.04.02	2013.10.02	尚未到期
深圳市万科房地产有限公司	无锡鼎安房地产有限公司	全资子公司	1,000,000,000.00	2011.04.11	2013.04.11	尚未到期
深圳市万科房地产有限公司、上海万科房地产有限公司	武汉市万科房地产有限公司	全资子公司	1,500,000,000.00	2011.04.29	2013.04.29	尚未到期
东莞市万科房地产有限公司	东莞市长安万科房地产有限公司	全资子公司	300,000,000.00	2011.05.11	2013.05.10	尚未到期
深圳市万科房地产有限公司	宁波万科房地产开发有限公司	全资子公司	600,000,000.00	2011.05.12	2012.11.12	尚未到期
长春万润房地产开发有限公司	长春万科溪之谷房地产开发有限公司	联营公司	75,000,000.00	2011.06.03	2014.06.03	尚未到期
深圳市万科房地产有限公司	杭州良渚文化村开发有限公司	全资子公司	1,200,000,000.00	2011.6.14	2013.6.14	尚未到期
南京万科置业有限公司	南京万晖置业有限公司	全资子公司	50,000,000.00	2011.5.26	2011.7.25	尚未到期
北京万科企业有限公司	北京住总万科房地产开发有限公司	控股子公司	500,000,000.00	2011.5.20	2013.5.19	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	与本公司 关系	2011年6月30日	2010年12月31日
其他应收款	北京五国科盛房地产开发有限公司	联营公司	1,895,235,606.82	-
	北京中粮万科房地产开发有限公司	合营公司	988,314,798.73	1,785,139,347.04
	北京五矿万科置业有限公司	联营公司	766,595,820.25	-
	深圳市东方欣悦实业有限公司	联营公司	726,279,237.45	-
	杭州东尚置业有限公司	合营公司	667,021,429.30	456,216,167.55
	上海静园房地产开发有限公司	联营公司	605,214,350.01	829,318,994.46
	珠海市海愉置业有限公司	合营公司	472,100,000.00	472,101,410.00
	东莞市万科置地有限公司	合营公司	417,049,532.48	122,629,612.08
	厦门万特福房地产开发有限公司	联营公司	311,515,984.23	287,000,000.00
	长春万科溪之谷房地产开发有限公司	合营公司	287,635,000.00	317,965,144.17
	沈阳中铁万科朗榆置地有限公司	联营公司	281,526,402.15	281,526,402.15
	北京京投万科房地产开发有限公司	合营公司	197,130,865.61	-
	佛山市顺德区中航万科房地产有限公司	联营公司	190,092,038.29	223,921,450.05
	上海万科长宁置业有限公司	联营公司	183,204,287.00	169,603,656.37
	上海重万置业有限公司	联营公司	143,155,766.41	149,156,626.95
	苏州科健房地产有限公司	联营公司	116,144,783.90	-
	重庆万滨置业有限公司	联营公司	87,426,883.09	76,025,385.31
	广州银业君瑞房地产开发有限公司	联营公司	70,631,426.70	76,646,389.31
	天津松科房地产有限公司	合营公司	50,631,591.96	110,067,633.91
	天津市迪万投资有限公司	合营公司	38,000,000.00	-
	长沙东方城房地产开发有限公司	联营公司	12,495,994.40	12,492,116.40
	合肥一航万科地产有限公司	联营公司	4,015,947.35	1,992,057.34
	长沙市领域投资有限公司	合营公司	1,473,811.79	-
	平度万科置业有限公司	合营公司	1,368,625.00	-
	北京万信投资发展有限公司	合营公司	970,560.93	-
	上海南都白马房地产开发有限公司	联营公司	205,582.93	-
	苏州中航万科长风置业有限公司	联营公司	113,353.38	58,475,721.25
	杭州湘格投资管理有限公司	合营公司	-	3,413,582.09
	廊坊旷世基业房地产开发有限公司	联营公司	-	10,043,692.45
	上海加来房地产开发有限公司	合营公司	-	15,528,741.92
	深圳市海轩投资发展有限公司	合营公司	-	124,374,858.93
	深圳市名爵投资发展有限公司	合营公司	-	707,722,120.00
	小计		8,515,549,680.16	6,291,361,109.73

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(续)

项目名称	关联方	与本公司 关系	2011年6月30日	2010年12月31日
其他应付款	北京金隅万科房地产开发有限公司	联营公司	708,023,494.05	493,752,536.45
	长春万科京诚房地产开发有限公司	合营公司	645,226,991.02	482,331,936.21
	中航万科有限公司	合营公司	578,350,034.70	660,060,989.70
	长沙市领域房地产开发有限公司	合营公司	494,874,408.71	321,492,351.06
	上海加来房地产开发有限公司	合营公司	179,819,787.74	-
	廊坊旷世基业房地产开发有限公司	联营公司	149,586,919.24	-
	平度万科置业有限公司	合营公司	95,008,725.03	-
	成都一航万科滨江房地产开发有限公司	联营公司	86,401,236.19	47,779,649.13
	武汉高尔夫城市花园房地产开发有限公司	联营公司	78,390,871.64	58,692,325.80
	武汉万科青安居房地产有限公司	合营公司	28,512,471.94	35,391,771.97
	上海安宏房地产投资有限公司	合营公司	3,236,211.43	3,241,211.43
	深圳市东方欣悦实业有限公司	联营公司	1,470,092.48	-
	北京万信投资发展有限公司	合营公司	-	43,606,328.27
	长沙市领域投资有限公司	合营公司	-	1,135,350.01
	上海尊怡物业服务有限公司	联营公司	-	463,250.00
	上海南都白马房地产开发有限公司	联营公司	-	437,268.01
	小计		3,048,901,244.17	2,148,384,968.04
短期借款	上海加来房地产开发有限公司	合营公司	98,000,000.00	98,000,000.00
	小计		98,000,000.00	98,000,000.00

(7) 本集团与关键管理人员之间的交易:

	2011年1-6月	2010年1-6月
支付关键管理人员薪酬	5,858,818.83	5,310,268.00
销售商品房	4,643,958.00	5,132,112.00
销售商品房成本	2,502,934.52	2,621,866.61

万科企业股份有限公司
财务报表附注
(金额单位: 人民币元)

(九) 关联方及关联交易(续)

(8) 本公司与下属子公司之间的交易:

本期间本公司提供无抵押借款予本公司下属各子公司共计人民币 986 亿元 (2010 年同期: 人民币 1,000 亿元), 利率为 0~ 10.8% (2010: 0 ~ 6.70%)。收取利息收入人民币 15 亿元 (2010 年同期: 人民币 11 亿元)。期末借款余额为人民币 602 亿元 (2010 年: 人民币 524 亿元)。

(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	108,435,000 份
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	2,800,500 份
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	截至 2011 年 6 月 30 日, 本集团发行在外的股份期权的行权价格为 8.79 元/份, 合同剩余期限为 4 年 10 个月。
公司年末其他权益工具行权价格的范围和合同剩余期限	截至 2011 年 6 月 30 日, 本集团无其他权益工具。

2011 年 4 月 18 日, 本集团董事会审议通过了《关于 A 股股票期权激励计划期权授予相关事宜的议案》, 确认本次 A 股股票期权激励计划 (“激励计划”) 授权日为 2011 年 4 月 25 日, 本集团本次共授予 10,843.5 万份股票期权, 占股份总数的 0.9862%, 评估公允价值为 27,909 万元。自授权日起 1 年内有关期权均处于等待期, 不得行权。之后被授权的期权分三个行权期进行行权, 第一、第二和第三个行权期可行权的期权数量分别为授予期权总数的 40%、30% 和 30%。截至 2011 年 6 月 30 日, 因员工离职而失效的股份数量为 2,800,500 份, 待摊销的激励计划的公允价值相应调整。

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) 股份支付(续)

2 以权益结算的股份支付情况

授予日权益工具公允价值的确定方法	Black-Scholes 期权定价模型
对可行权权益工具数量的最佳估计的确定方法	根据资产负债表日剩余可行权权益工具数量, 及本期员工流失率, 估计未来可行权权益工具数量。
本期估计与上期估计有重大差异的原因	无
资本公积中以权益结算的股份支付的累计金额	26,081,584.86 元
以权益结算的股份支付确认的费用总额	26,081,584.86 元

本集团按照《企业会计准则第 11 号—股份支付》对激励计划进行会计处理。在等待期内的每个资产负债表日, 公司以对可行权股票期权数量的最佳估计为基础, 按照股票期权在授权日的公允价值, 将当期取得的激励对象服务计入管理费用, 同时计入资本公积。在股权期权的行权期内, 公司不对已确认的管理费用和资本公积进行调整。在每个资产负债表日, 根据行权的情况, 结转确认的资本公积。本期间内, 摊销激励计划成本 2,608 万元计入管理费用, 同时增加资本公积 2,608 万元。

3 以现金结算的股份支付情况

本集团本期间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。

5 股份支付的修改、终止情况

本集团本期间未发生股份支付的修改、终止情况。

万科企业股份有限公司
财务报表附注
(金额单位: 人民币元)

(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 2011 年 6 月 30 日, 本集团无重大未决诉讼仲裁形成的或有负债, 对财务报表不存在重大影响。

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 267.54 亿元及人民币 1.03 亿元 (2010 年: 阶段性担保额为人民币 201.84 亿元, 全程担保额为人民币 1.15 亿元)。

(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:

	2011 年 6 月 30 日	2010 年 12 月 31 日
已签订的正在或准备履行的建安合同	384.15 亿元	199.39 亿元
已签订的正在或准备履行的土地合同	152.53 亿元	198.30 亿元
合计	536.68 亿元	397.69 亿元

截止 2011 年 6 月 30 日, 本集团尚有已签合同 (主要为工程与土地合同) 未付的约定资本项目支出共计人民币 536.68 亿元 (2010 年: 人民币 397.69 亿元), 须在合同他方履行合同规定的责任与义务同时, 若干期内支付。

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 (续)

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	2011 年 6 月 30 日	2010 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	29,969,580.07	24,570,463.51
资产负债表日后第 2 年	27,821,109.56	20,546,766.56
资产负债表日后第 3 年	10,625,065.28	9,946,576.72
以后年度	24,531,671.73	22,906,378.70
合计	92,947,426.64	77,970,185.49

(十三) 资产负债表日后事项

本集团存货项目中北京欢庆城项目, 由本集团控股子公司廊坊万恒盛业房地产开发有限公司(简称“万恒盛业”)进行开发, 万恒盛业于 2010 年 9 月通过公开摘牌方式获取相关土地使用权, 地价款项全部支付完毕, 截至 2011 年 6 月 30 日, 北京欢庆城存货项目账面余额 2.18 亿元。由于当地政府在有关土地使用权出让中存在违规, 报告期后当地政府纠正其错误, 决定收回有关土地, 并对企业足额补偿, 保护企业合法权益不受损害。该事项不会对本集团造成重大损益。

(十四) 母公司财务报表主要项目附注

1 货币资金

项目	原币	2011 年 6 月 30 日			2010 年 12 月 31 日			
		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	24,103.77	1.0000	24,103.77	人民币	180,791.12	1.0000	180,791.12
	美元	1,354.33	6.4716	8,764.68	美元	911.15	6.6227	6,034.30
	港币	18,307.00	0.8316	15,224.10	港币	18,579.36	0.8509	15,809.18
小计				48,092.55				202,634.60
银行存款	人民币	16,307,123,326.00	1.0000	16,307,123,326.00	人民币	15,028,585,539.83	1.0000	15,028,585,539.83
	美元	67,148.58	6.4716	434,558.75	美元	68,230.36	6.6227	451,869.21
	港币	11,940,418.86	0.8316	9,929,652.32	港币	11,943,740.12	0.8509	10,162,928.47
小计				16,317,487,537.07				15,039,200,337.51
合计				16,317,535,629.62				15,039,402,972.11

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) 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	2011年6月30日				2010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
		(%)	人民币	(%)		(%)		(%)
单项金额重大的								
其他应收款	61,724,729,264.28	99.39	-	-	56,180,707,351.65	99.44	3,020,760.55	0.01
其他不重大其他								
应收款	381,244,889.87	0.61	367,124.47	0.10	317,138,164.31	0.56	2,083,789.59	0.66
合计	62,105,974,154.15	100.00	367,124.47	-	56,497,845,515.96	100.00	5,104,550.14	-

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(2010年无)。

本公司无本报告期实际核销的其他应收款情况(2010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(2010年无)。

(2) 其他应收款前五名单位的情况:

2011年6月30日				
单位名称	与本公司关系	金额	期限	占其他应收款总额的比例
上海万科投资管理有限公司	子公司	3,723,458,242.18	1年以内	6.00%
上海万科房地产有限公司	子公司	2,548,925,288.43	1年以内	4.10%
广州市万科房地产有限公司	子公司	2,393,561,370.28	1年以内	3.85%
万科(重庆)房地产有限公司	子公司	2,361,770,214.90	1年以内	3.80%
北京万科企业有限公司	子公司	2,233,284,835.07	1年以内	3.60%
合计		13,260,999,950.86		21.35%

3 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有限责任公司的股权,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)

(十四) 母公司财务报表主要项目附注 (续)

4 长期股权投资

被投资单位名称	核算方法	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
对子公司投资:									
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	900,000,000.00	1,295,943,691.37	-	1,295,943,691.37	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	成本法	10,000,000.00	-	-	-	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	-
无锡万科房地产有限公司	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	1,400,000,000.00	1,504,311,937.16	-	1,504,311,937.16	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)

(十四) 母公司财务报表主要项目附注 (续)

4 长期股权投资 (续)

被投资单位名称	核算方法	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
对子公司投资: (续)									
深圳市万科物业服务有限公司	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	48,902,938.61	59,060,043.34	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	200,000,000.00	20,000,000.00	180,000,000.00	200,000,000.00	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	100,000,000.00	100,000,000.00	-	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)

(十四) 母公司财务报表主要项目附注 (续)

4 长期股权投资 (续)

被投资单位名称	核算方法	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
对子公司投资:(续)									
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	100.0%	100.0%	-	-
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	100.0%	100.0%	-	-
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	100.0%	100.0%	-	-
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	50.0%	67.0%	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	-

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) 母公司财务报表主要项目附注 (续)

4 长期股权投资 (续)

被投资单位名称	核算方法	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
对子公司投资:(续)									
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	100.0%	100.0%	-	-
太原万科房地产有限公司	成本法	60,000,000.00	20,000,000.00	40,000,000.00	60,000,000.00	100.0%	100.0%	-	-
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	100.0%	100.0%	-	-
新疆万科房地产有限公司	成本法	100,000,000.00	95,000,000.00	-	95,000,000.00	100.0%	100.0%	-	-
扬州万维置业有限公司	成本法	357,500,000.00	357,500,000.00	-	357,500,000.00	65.0%	67.0%	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	-
芜湖万科万东房地产有限公司	成本法	30,000,000.00	-	30,000,000.00	30,000,000.00	100.0%	100.0%	-	-
芜湖万科万嘉房地产有限公司	成本法	30,000,000.00	-	30,000,000.00	30,000,000.00	100.0%	100.0%	-	-
江西万科益达置业有限公司	成本法	50,000,000.00	-	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	-
扬州万科房地产有限公司	成本法	10,000,000.00	-	10,000,000.00	10,000,000.00	100.0%	100.0%	-	-
浙江浙南万科房地产有限公司	成本法	100,000,000.00	-	100,000,000.00	100,000,000.00	100.0%	100.0%	-	-
小计		8,329,759,976.03	11,504,771,931.21	441,374,658.33	11,946,146,589.54			-	20,000,000.00
对合营及联营公司投资:									
上海尊怡物业服务服务有限公司	权益法	900,000.00	-	-	-	30.0%	30.0%	-	-
云南万科城投房地产有限公司	权益法	5,100,000.00	5,101,122.75	49,337.76	5,150,460.51	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	权益法	1,200,000,000.00	1,328,230,039.08	14,844,002.53	1,343,074,041.61	40.0%	50.0%	同上	-
小计		1,206,000,000.00	1,333,331,161.83	14,893,340.29	1,348,224,502.12				-

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) 母公司财务报表主要项目附注(续)

4 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
其他股权投资:									
其他股权投资	-	-	-	-	-	-	-	-	-
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	400,000.00	9,000,000.00	2.24%	2.24%	-	-
小计		8,600,000.00	8,600,000.00	400,000.00	9,000,000.00			-	-
合计		9,544,359,976.03	12,846,703,093.04	456,667,998.62	13,303,371,091.66			-	20,000,000.00

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、广州银业君瑞房地产开发有限公司、上海万科长宁置业有限公司、上海重万置业有限公司以及重庆万滨置业有限公司、苏州科建房地产有限公司等 11 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)

(十四) 母公司财务报表主要项目附注(续)

5 短期借款

短期借款分类:

	2011年6月30日			2010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	1,459,200,000.00	1,459,200,000.00	5.85%-6.72%	1,300,000,000.00	1,300,000,000.00	5.75%-6.00%

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 (2010 年: 无)。

本公司无已到期未偿还的短期借款 (2010 年: 无)。

6 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	523,788,214.05	84,693,471.75	194,864,283.98	413,617,401.82
二、职工福利费	-	3,330.00	3,330.00	-
三、社会保险费	-	9,974,877.06	9,974,877.06	-
其中: 医疗保险费	-	2,695,912.71	2,695,912.71	-
基本养老保险费	-	6,590,008.87	6,590,008.87	-
失业保险费	-	239,636.69	239,636.69	-
工伤保险费	-	149,772.93	149,772.93	-
生育保险费	-	299,545.86	299,545.86	-
四、住房公积金	-	13,601,579.20	13,601,579.20	-
五、辞退福利	-	-	-	-
其中: 解除劳动关系补偿	-	-	-	-
六、其他	-	-	-	-
其中: 工会经费和职工教育经费	-	-	-	-
合计	523,788,214.05	108,273,258.01	218,444,070.24	413,617,401.82

万科企业股份有限公司

财务报表附注

(金额单位: 人民币元)

(十四) 母公司财务报表主要项目附注(续)

7 应交税费

项目	2011年6月30日	2010年12月31日
营业税	1,261,546.23	25,373,433.63
个人所得税	3,803,519.08	2,350,176.87
城市维护建设税	-	341,340.22
房产税	90,539.26	90,539.26
教育费附加	74,624.68	754,533.69
合计	5,230,229.25	28,910,023.67

8 应付利息

项目	2011年6月30日	2010年12月31日
企业债券利息	302,577,777.87	118,577,777.78
分期付息到期还本的长期借款利息	30,357,783.75	-
合计	332,935,561.62	118,577,777.78

9 其他应付款

(1) 其他应付款的分类情况:

项目	2011年6月30日	2010年12月31日
应付内部子公司款	17,708,891,679.83	12,029,195,007.71
应付联营公司款	1,746,366,104.54	883,197,395.59
应付融资费用	5,060,009.00	3,450,020.00
其他	328,737,145.00	184,401,873.05
合计	19,789,054,938.37	13,100,244,296.35

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) 母公司财务报表主要项目附注(续)

9 其他应付款(续)

(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	与本公司 关系	2011 年 6 月 30 日	2010 年 12 月 31 日
长春万科京诚房地产开发有限公司	合营公司	860,284,706.12	619,745,972.60
长沙市领域房地产开发有限公司	合营公司	517,438,556.04	202,708,543.95
东莞市万科置地有限公司	合营公司	24,979,897.13	6,254,819.59
长沙市领域投资有限公司	合营公司	248,653,672.01	1,148,581.01
天津松科房地产有限公司	联营公司	92,550,790.81	53,322,373.16
广州银业君瑞房地产开发有限公司	联营公司	-	17,105.28
北京万信投资发展有限公司	联营公司	988,389.95	-
深圳市东方欣悦实业有限公司	联营公司	1,470,092.48	-
合计		1,746,366,104.54	883,197,395.59

(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。

10 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	原币	2011 年 6 月 30 日		借款条件	年利率
		汇率	折人民币		
1、银行借款					
其中: 人民币	9,588,000,000.00	1.0000	9,588,000,000.00		5.40%-6.71%
2、其他借款					
其中: 人民币	9,517,830,000.00	1.0000	9,517,830,000.00		5.76%-10.05%
合计			19,105,830,000.00		

种类	原币	2010 年 12 月 31 日		借款条件	年利率
		汇率	折人民币		
1、银行借款					
其中: 人民币	3,710,000,000.00	1.0000	3,710,000,000.00	信用	4.86%-5.60%
小计			3,710,000,000.00		
2、其他借款					
其中: 人民币	10,200,000,000.00	1.0000	10,200,000,000.00	信用	5.35%-5.60%
小计			10,200,000,000.00		
合计			13,910,000,000.00		

万科企业股份有限公司
财务报表附注
(金额单位: 人民币元)

(十四) 母公司财务报表主要项目附注(续)

10 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 (%)	2011年6月30日	2010年12月31日
信托借款	2009-12-28	2011-12-27	人民币	5.90	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
信托借款	2010-1-26	2012-1-26	人民币	6.40	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
信托借款	2010-2-8	2012-2-8	人民币	6.40	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
信托借款	2009-7-15	2011-7-15	人民币	6.00	900,000,000.00	900,000,000.00
信托借款	2010-11-23	2012-5-23	人民币	10.05	517,830,000.00	517,830,000.00
合计					4,417,830,000.00	4,417,830,000.00

11 长期借款

(1) 长期借款分类

种类	原币	汇率	2011年6月30日		
			折人民币	借款条件	年利率
1、银行借款					
人民币	7,903,740,000.00	1.0000	7,903,740,000.00	信用	5.40%-11.00%
2、其他借款					
人民币	1,689,231,666.67	1.0000	1,689,231,666.67	信用	6.4%-10.05%
合计			9,592,971,666.67		

种类	原币	汇率	2010年12月31日		
			折人民币	借款条件	年利率
1、银行借款					
人民币	11,238,940,000.00	1.0000	11,238,940,000.00	信用	4.86%-10.20%
2、其他借款					
人民币	6,517,830,000.00	1.0000	6,517,830,000.00	信用	5.27%-10.05%
合计			17,756,770,000.00		

万科企业股份有限公司
财务报表附注
(金额单位: 人民币元)

(十四) 母公司财务报表主要项目附注(续)

11 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 (%)	2011年6月30日	2010年12月31日
委托借款	2010-9-28	2012-9-28	人民币	10.50	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
委托借款	2010-9-28	2012-9-28	人民币	11.00	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
建设银行	2009-8-27	2012-8-26	人民币	5.40	500,000,000.00	500,000,000.00
信托	2010-7-2	2012-7-2	人民币	6.40	500,000,000.00	500,000,000.00
信托	2010-7-2	2012-7-2	人民币	6.40	500,000,000.00	500,000,000.00
合计					3,500,000,000.00	3,500,000,000.00

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:

借款年限	2011年6月30日	2010年12月31日
一年至二年	6,583,531,666.67	16,314,830,000.00
二年至三年	1,848,000,000.00	620,000,000.00
三年以上	1,161,440,000.00	821,940,000.00
合计	9,592,971,666.67	17,756,770,000.00

12 应付债券

见附注(七)28。

13 股本

见附注(七)30。

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) 母公司财务报表主要项目附注(续)

14 资本公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价(股本溢价)	8,789,675,978.64	-	-	8,789,675,978.64
其他资本公积(注1)	288,717,649.53	26,081,584.86	-	314,799,234.39
	9,078,393,628.17	26,081,584.86		9,104,475,213.03

注1 2011年上半年,本公司股东大会审议通过了A股股票期权激励计划。授予期权数量为10,843.5万份,占公司股份总数的0.9862%,分三个行权期行权,评估报告显示,股票期权的评估价值为27,909万元。本激励计划于2011年4月25日生效,本会计期间本公司按评估价值在该计划的预计等待期内,按直线法进行摊销,该摊销额计人民币26,081,584.86元计入本期管理费用,并在其他资本公积列示。

15 盈余公积

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)

(十四) 母公司财务报表主要项目附注(续)

16 营业收入和成本

(1) 营业收入

项目	2011年1-6月	2010年1-6月
主营业务收入	71,728,441.80	21,845,976.86
其他业务收入	976,229.56	5,538,873.64
营业总收入	72,704,671.36	27,384,850.50
营业成本	2,250,377.38	1,616,422.76

(2) 主营业务(分行业)

行业名称	2011年1-6月		2010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	71,728,441.80	2,250,377.38	21,845,976.86	1,616,422.76

(3) 公司前五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
法人1	49,983,090.54	68.75%
法人2	8,840,866.02	12.16%
法人3	6,236,701.81	8.58%
法人4	4,581,853.10	6.30%
法人5	1,472,387.09	2.03%
合计	71,114,898.56	97.82%

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)

(十四) 母公司财务报表主要项目附注(续)

17 营业税金及附加

项目	2011年1-6月	2010年1-6月
营业税	3,616,184.92	912,865.86
城市维护建设税	36,857.47	13,299.77
教育费附加	110,572.41	39,899.35
其他	69,562.13	25,787.61
合计	3,833,176.93	991,852.59

18 财务费用

项目	2011年1-6月	2010年1-6月
利息支出	1,390,028,224.14	985,977,030.64
减: 资本化利息	-	-
净利息支出	1,390,028,224.14	985,977,030.64
减: 利息收入	1,567,591,740.55	1,175,790,617.75
利息收支净额	(177,563,516.41)	(189,813,587.11)
汇兑损益	925,201.72	247,733.96
其他	3,615,430.66	83,150.14
合计	(173,022,884.03)	(189,482,703.01)

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) 母公司财务报表主要项目附注(续)

19 投资收益

(1) 投资收益明细

项目	2011年1-6月	2010年1-6月
处置金融资产取得的投资收益	-	56,093,734.54
出售、处理部门或投资单位损失	(28,280.28)	-
成本法核算收到的现金股利	4,343,433,016.82	2,760,673,457.30
权益法核算公司所有者权益净增加	14,893,340.30	14,578,521.32
其他	-	1,233,367.60
合计	4,358,298,076.84	2,832,579,080.76

(2) 按成本法核算的前五名长期股权投资收益

被投资单位	2011年1-6月	2010年1-6月	本期比上期增减变动的原因
上海万科投资管理有限公司	1,883,781,216.17	1,221,645,719.18	子公司分红
深圳市万科房地产有限公司	525,350,000.00	-	子公司分红
广州市万科房地产有限公司	423,965,249.78	315,720,360.78	子公司分红
宁波万科房地产开发有限公司	307,071,449.22	112,920,581.63	子公司分红
成都万科房地产有限公司	223,943,503.10	293,250,298.15	子公司分红
合计	3,364,111,418.27	1,943,536,959.74	

(3) 按权益法核算的长期股权投资收益

被投资单位	2011年1-6月	2010年1-6月	本期比上期增减变动的原因
中航万科有限公司	14,844,002.54	14,675,867.30	被投资公司盈利增加
云南万科城投房地产有限公司	49,337.76	872.61	被投资公司盈利增加
上海尊怡物业服务有限公司	-	(98,218.59)	未确认超出投资成本的超额亏损
合计	14,893,340.30	14,578,521.32	

万科企业股份有限公司
财务报表附注
(金额单位: 人民币元)

(十四) 母公司财务报表主要项目附注 (续)

20 现金流量表项目注释

将净利润调节为经营活动的现金流量

项目	2011 年 1-6 月	2010 年 1-6 月
净利润	4,415,777,489.33	2,873,736,061.62
加: 资产减值损失	(4,737,425.67)	(5,150,834.36)
固定资产折旧	4,144,622.34	4,267,192.78
处置固定资产	118,558.81	38,060.06
财务费用	(173,022,884.03)	(189,482,703.01)
投资收益	(4,358,298,076.84)	(2,832,579,080.76)
递延所得税负债增加/(减少)	-	(11,732,773.24)
本年股权激励摊销	26,081,584.86	-
收到股权激励基金	-	470,439,949.89
经营性应收项目的减少	(4,637,336,331.74)	(8,739,656,408.06)
经营性应付项目的增加	8,002,885,529.85	465,724,956.83
经营活动产生的现金流量净额	3,275,613,066.91	(7,964,395,578.25)

(十五) 补充资料

1 当期非经常损益明细表

项目	2011 年 1-6 月	2010 年 1-6 月
非流动资产处置损益	(194,909.98)	(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	4,509,124.06	93,763,974.16
出售、处理部门或投资单位收益	3,959,531.23	61,724,230.21
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	34,131,574.86	30,144,088.50
所得税影响额	(8,290,190.75)	(20,526,878.26)
少数股东权益影响额(税后)	(3,068,617.56)	(5,330,682.82)
合计	31,046,511.86	159,465,519.69

各非经常性损益项目以税前金额列示。

万科企业股份有限公司
财务报表附注
(金额单位: 人民币元)

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	
	2011年1-6月	2010年1-6月	2011年6月30日	2010年12月31日
按中国会计准则	2,977,854,653.10	2,812,498,573.20	46,204,532,889.30	44,232,676,791.11
按国际会计准则	2,977,854,653.10	2,812,498,573.20	46,204,532,889.30	44,232,676,791.11

- (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	6.53%	0.27	0.27
扣除非经常性损益后归属于公司 普通股股东的净利润	6.47%	0.27	0.27