



万科企业股份有限公司
二〇〇八年半年度报告
(截至2008年6月30日止)

公告编号：〈万〉2008-034

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。

董事会副主席宋林、董事王印、蒋伟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。齐大庆、李小加独立董事因公务原因未能亲自出席本次董事会，授权李家晖独立董事代为出席会议并行使表决权。

公司半年度报告财务报告未经审计。

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.....	6
董事会报告.....	6
重要事项.....	17
财务会计报告（未经审计）.....	28

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万科东海岸裙楼 C02

邮政编码：518083

办公地址：中国深圳市福田区梅林路 63 号万科建筑研究中心

邮政编码：518049

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：肖莉

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：中国深圳市福田区梅林路 63 号万科建筑研究中心

电话：0755-25606666

传真：0755-25531696

5、信息披露报刊名称：《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及香港一家英文报刊

登载定期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

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	2008年1-6月	2007年1-6月	比上年同期增减
营业利润	3,327,479,350.53	2,541,192,210.72	30.94%
利润总额	3,327,956,389.86	2,526,544,293.49	31.72%
归属于母公司所有者的净利润	2,061,055,712.25	1,667,999,940.76	23.56%
扣除非经常性损益后归属于公司所有者的净利润	2,061,293,163.35	1,654,828,357.53	24.56%
基本每股收益	0.187	0.155	20.65%
稀释每股收益	0.187	0.155	20.65%
净资产收益率（全面摊薄）	6.87%	10.46%	-3.59个百分点

净资产收益率（加权平均）	6.77%	10.62%	-3.85 个百分点
经营活动产生的现金流量净额	(1,488,888,722.76)	(2,978,922,683.90)	50.02%
每股经营活动产生的现金流量净额	(0.14)	(0.45)	68.89%
项目	2008年6月30日	2007年12月31日	比年初数增减
流动资产	106,384,315,468.25	95,432,519,188.17	11.48%
流动负债	60,622,182,594.72	48,773,983,644.40	24.29%
总资产	111,101,241,846.00	100,094,467,908.29	11.00%
资产负债率	67.76%	66.11%	+1.65 个百分点
归属于母公司所有者权益	30,019,950,382.22	29,278,647,601.20	2.53%
每股净资产	2.73	2.66	2.63%

注：

1. 每股收益和净资产收益率为按照扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润计算；
2. 报告期内公司实施 2007 年度资本公积金转增股本方案，向全体股东每 10 股股份转增 6 股，公司总股份由 2007 年末的 6,872,006,387 股增加至报告期末的 10,995,210,218 股，增加 4,123,203,831 股，增长 60%，每股收益和每股净资产相应调整。

(2) 非经常性损益项目

根据中国证监会《公开发行证券的公司信息披露规范问答第 1 号-非经常性损益（2007 年修订）》的规定，本集团非经常性损益合并数列示如下：

项目	2008年1-6月	2007年1-6月
营业外收入	40,967,532.47	10,041,504.23
营业外支出	(40,490,493.14)	(24,689,421.46)
长期股权投资收益/（损失）	717,750.72	27,694,824.12
以上各项对税收的影响	(1,432,241.15)	124,676.34
合计	(237,451.10)	13,171,583.23

(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
归属于母公司所有者的净利润	2,061,055,712.25	2,061,055,712.25
归属于母公司所有者权益	30,019,950,382.22	30,019,950,382.22
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（数量单位：股，截至 2008 年 6 月 30 日）

股份类别	本次变动前		本次变动增减（+，-）		本次变动后	
	数量	比例	公积金转增	其他	数量	比例
一、有限售条件股份						

1、国家及国有法人持股	165,000,000	2.40%	99,000,000	0	264,000,000	2.40%
2、境内非国有法人持股						
3、境内自然人持股	1,733,278	0.03%	898,663	-235,506	2,396,435	0.02%
4、外资持股						
有限售条件股份合计	166,733,278	2.43%	99,898,663	-235,506	266,396,435	2.42%
二、无限售条件股份						
1、人民币普通股	5,883,425,941	85.61%	3,530,196,868	235,506	9,413,858,315	85.62%
2、境内上市外资股	821,847,168	11.96%	493,108,300	0	1,314,955,468	11.96%
无限售条件股份合计	6,705,273,109	97.57%	4,023,305,168	235,506	10,728,813,783	97.58%
三、股份总数	6,872,006,387	100.00%	4,123,203,831	0	10,995,210,218	100.00%

注：

1. 报告期内，公司实施 2007 年度资本公积金转增股本方案，向全体股东每 10 股股份转增 6 股，公司股份总数相应增加；
2. 报告期内，高管人员持有的有限售条件股份根据中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司有关规定调整，公司境内自然人持有的有限售条件流通股相应减少，无限售条件流通股相应增加。

2、前十名股东、前十名无限售条件股东持股表（截至 2008 年 6 月 30 日）

股东总数	1,070,587 户（其中 A 股 1,038,535 户，B 股 32,052 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	国有股东	14.63%	1,609,094,796	264,000,000	0
刘元生	其他	1.22%	133,791,208	0	0
广发聚丰股票型证券投资基金	其他	1.03%	112,759,315	0	0
TOYO SECURITIES ASIA LIMITED-A/C CLIENT.	外资股东	1.00%	110,005,757	0	0
内藤证券株式会社	外资股东	0.70%	77,043,495	0	0
CITIGROUP GLOBAL MARKETS LIMITED	其他	0.65%	71,850,806	0	0
中国人寿保险（集团）公司—传统—普通保险产品	其他	0.65%	71,774,782	0	0
融通深证 100 指数证券投资基金	其他	0.65%	71,695,657	0	0
广发小盘成长股票型证券投资基金	其他	0.61%	67,250,432	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	1,345,094,796		人民币普通股 (A 股)		
刘元生	133,791,208		人民币普通股 (A 股)		
广发聚丰股票型证券投资基金	112,759,315		人民币普通股 (A 股)		
TOYO SECURITIES ASIA LIMITED-A/C CLIENT.	110,005,757		境内上市外资股(B 股)		
内藤证券株式会社	77,043,495		境内上市外资股(B 股)		
CITIGROUP GLOBAL MARKETS LIMITED	71,850,806		人民币普通股 (A 股)		
中国人寿保险(集团)公司—传统—普通保险产品	71,774,782		人民币普通股 (A 股)		
融通深证 100 指数证券投资基金	71,695,657		人民币普通股 (A 股)		
广发小盘成长股票型证券投资基金	67,250,432		人民币普通股 (A 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	广发聚丰股票型证券投资基金、广发小盘成长股票型证券投资基金同为广发基金管理有限公司管理的基金。				

注：截至报告期末，首期限制性股票激励计划 2006 年度奖励基金持有万科 A 股股票 61,447,370 股；2007 年度奖励基金持有万科 A 股股票 46,341,761 股；预提的 2008 年度奖励基金持有万科 A 股股票 60,925,820 股，三个独立计划合并计算后，持有万科 A 股股票 168,714,951 股，占报告期末公司总股份数的 1.53%，超过报告期末公司第 2 名股东的持股比例。

根据万科首期限制性股票激励计划规定，“每一年度股票激励计划作为一个独立的信托计划，依该年度计划提取的激励基金所购入的股票将分设独立的股票账户”，因此，不同年度的激励计划之间是相互独立的，不同年度计划针对的激励对象也将发生一定变化，且上述激励股票在记入激励对象个人账户前不享有投票权和表决权。此外，计划能否实施将取决于每个计划所处年度的经营业绩和股价的达成情况。

3、前 10 名有限售条件股东持股数量及限售条件

序号	有限售条件股东名称	持有的有限售条件股份数量	可上市交易时间	新增可上市交易股份数量	限售条件
1	华润股份有限公司	264,000,000	2009-12-27	264,000,000	注 1

注：

1. 在公司 2006 年非公开发行 A 股股票中，华润股份有限公司认购股份的锁定期限自 2006 年 12 月 27 日至 2009 年 12 月 26 日止。

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	期初持有股数	期末持有股数
王石	董事会主席	993,835	1,590,136
郁亮	董事、总裁	277,116	443,385
丁福源	监事会主席	293,431	469,490
孙建一	董事	432,648	692,336

注：

1. 报告期内公司实施 2007 年度资本公积金转增股本方案，董事、监事和高管人员持股数相应增加；
2. 除上述人员外，公司其他董事、监事和高管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

2008 年 4 月 23 日召开的公司 2007 年度股东大会选举王石、宋林、郁亮、孙建一、王印、蒋伟、肖莉为第十五届董事会董事，选举李家晖、徐林倩丽、齐大庆、李小加为第十五届董事会独立董事。

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，住房市场延续了自 2007 年年底以来的调整。从同区位、同类型房屋的成交价格看，珠三角及部分内地中心城市已经有所下降。而长三角、环渤海等地区的房价虽较为稳定，部分城市甚至一度延续上涨趋势，但观望气氛也较为浓重，成交量出现不同程度的萎缩。

本轮调整，固然一定程度上是出于国际、国内宏观经济因素的影响，但更重要的仍是行业自身规律使然。在经历了 2007 年较为亢奋的快速上涨之后，市场必然需要一个理性回归的过程，并在调整完成后迎来新的发展阶段。

对此公司在 2007 年度报告以及今年的一季度报告中已经进行过分析。公司认为，调整的到来本身就难免引起部分市场参与者的疑虑与观望，市场需要一段时间来重新达成共识，在这一过程中，不排除会发生短期过度调整的可能。但公司同时也强调，只要决定行业基本面的

深层因素依然明确，则调整必然只是阶段性插曲，不会也不可能改变行业整体的发展方向。

从历史经验来看，房地产行业在长期增长中经历短期的下调，这一情形并非中国独有。70年代初，日本房地产市场在经过近20年的增长后，受国际国内经济环境的影响，也一度经历过较大调整，但短暂的下落后，是十多年持续稳定的繁荣。从中可以清楚看到，尽管就短期而言，社会经济发展中的诸多因素均有可能影响市场一时的走势，但行业长期发展趋势仍取决于城市化的演进、经济的增长、人口结构以及居住模式变迁等基本要素，只要上述因素不发生根本变化，行业发展的基本趋势就不会动摇。这一点，在日本房地产市场近半个世纪的发展历程中已经得到充分验证。

对于还处在成长阶段的中国房地产行业来说，增长的历程显然远未步入尾声。目前我国城市化率约为45%，仅相当于日本60年代初期的水平。全国65岁以上老龄人口占比8%，仅相当于日本70年代水平。由于特殊的人口政策，一种可能产生的忧虑是未来的年轻人口总量将趋于下降。但同时也应注意到，在相当长一段时期内，以青少年为主力的人口迁徙将可有力缓解总量下滑对城市人口结构的冲击。2000年人口普查数据显示，中国迁徙人口中约有30%属于25-39岁年龄段，50%属于10-24岁年龄段。2000年到2005年，全国25-39岁人口总量减少了3000万人，但同期城市25-39岁人口总量增加了约1500万人。考虑到人口迁徙的主要目的地是经济发达的中心城市，则这些地区年轻人口流入、年轻家庭数量增长的趋势更为明显。在未来相当长一段时间内，中国经济发达的中心城市，住房需求依然旺盛，对此公司的判断没有丝毫动摇。

因此，当前我们所面对的，并非因需求消失而行将走向衰落的市场，而是因前期过热而经历理性回归的市场。尽管国际、国内的宏观经济因素增加了本次调整的复杂性，调整的时间可能因此而变长，部分城市在短期内甚至可能出现过度调整，但住房市场的长期前景依然值得期待。随着住宅企业定价的合理化和真实自住需求的逐步启动，市场有望在更为理性健康的轨道上展开新一轮的发展和成长。

另一方面，行业的调整不仅意味着挑战，也意味着机会。市场存在传导机制，在房地产行业主要体现为房价与地价的联动。尤其对于万科这类具有较强制造业特征的企业而言，只要用稍微长远的视角，则房价变动的影响很大程度上将被地价的联动所抵消。房价的快速上涨未

必是福，因为随之而来的可能是企业在面对高价土地时的进退维谷；反之，房价的调整也毋须过于紧张，因为随之而来的很可能是土地市场的良好机会。

报告期内，这一趋势已经渐露端倪，而在随后的一段时间内可能表现得更为明显。受整体货币政策以及市场回款减速的影响，行业资金状况不断趋紧。尽管资金紧张的局面，至少在目前并不会导致行业资金链面临普遍性风险，但却足以对土地市场的供求关系产生深刻影响。报告期内，各地土地流拍现象时有发生，而随后存量土地市场的整合进程很可能进一步加速，具有良好资信能力和广泛融资渠道的企业，既具备更大的腾挪空间，同时也在行业格局的重构中占据有利的地位。

相对于市场的变动，更值得住宅企业警惕和反思的，其实是牛市环境下专业能力的减退。2007年的市场亢奋而火爆，几乎任何产品都不愁销售，甚至都能卖出一个理想的价格。在这种情况下，企业对客户的关注、对产品和服务的改进很容易出现松懈。这样的考验即使对于万科来说也同样存在。正是基于这样的考虑，公司将“虑远积厚·守正筑坚”设定为2008年的主题词。

公司应对与经营业绩

报告期内，公司业绩稳步增长。上半年，公司营业收入172.6亿元，净利润20.6亿元，较上年同期分别增长55.5%和23.6%。

上半年，公司结算面积和结算收入分别为208.1万平方米和170.1亿元，同比增长69.7%和55.5%。期末，公司尚有319.8万平方米已售面积未参与本期结算，合同金额合计约286.4亿元。

1-6月份，公司实现销售面积265.8万平方米，销售金额241.3亿元，同比分别增长15.0%和38.1%。其中，上海公司的销售面积和销售金额分别为36.4万平方米和46.2亿元，主要来自白马花园、金色雅筑、新里程、四季花城、兰乔圣菲等项目；广州公司的销售面积和销售金额分别为24.7万平方米和24.7亿元，主要来自万科城、金色荔苑、金色康苑、金色家园等项目；深圳公司的销售面积和销售金额分别为16.1万平方米和22.5亿元，主要来自万科城、第五园、东方尊峪等项目；在其它城市，天津东丽湖、杭州魅力之城、沈阳万科城、佛

山万科城、武汉魅力之城等项目均取得良好的销售业绩，期内分别售出 9.0 万、7.0 万、6.9 万、6.0 万、5.9 万平方米和 5.7 亿元、6.4 亿元、3.8 亿元、3.6 亿元、3.1 亿元。

报告期内，公司新增项目按万科权益计算的规划建筑面积合计 330 万平方米。报告期末至本报告披露前，公司又新增万科权益规划建筑面积 57 万平方米。截至本报告披露日，本年度以来公司新增项目按万科权益计算的规划建筑面积 387 万平方米。本报告披露日，公司规划中项目按万科权益计算的建筑面积为 1,909 万平方米。

自年初以来，公司坚持“聚焦主流·理性应变”的经营策略，立足刚性需求，积极应对市场变化。公司销售的产品中，自住需求和中小套型的产品比例不断提升。与此同时，公司的市场份额有所扩大，由 2007 年的 2.07% 提升到上半年的 2.7%，与 2007 年上半年的 1.9% 相比，则提升了 0.8 个百分点。

公司一贯认为，随着行业整合的进一步深入，行业竞争的核心将更多归于专业能力的竞争，优胜劣汰的市场机制将体现得更为充分。而行业进入调整期，也为公司进一步关注客户需求、提升产品服务品质和提升经营效率注入了更强的动力。报告期内，万科进一步强调客户理念，要求各一线公司回到基本商业逻辑，围绕市场和客户展开工作，切实提高产品品质和服务水准，最大化客户价值。同时，公司加强了“精益管理”的探索，倡导流程型文化，力图通过优化成本配置，细化装修房设计、深化集中采购等多方面的努力，挖掘效益潜力。

调整期内市场存在一定的短期不确定性，行业资金紧张的局面下潜藏着未来发展的机遇。在这样的背景下，更需要秉持现金为王的经营思路。报告期内，公司更加坚持一贯审慎的经营策略，更为注重财务的稳健性和资金的安全性。尽管期间预收帐款大幅增加，公司的负债率仍然维持在相对稳定的水平。截止本报告期末，本公司预收帐款 265 亿元，占负债总额的 35%，该等预收帐款将随着项目的竣工结算转为本公司的主营业务收入。在负债结构上，公司有息负债中 47.79% 属于长期负债，短期负债占 52.21%，偿债压力相对较低。截至报告期末，公司的净负债率为 37.10%，持有现金 153.7 亿元。充裕的流动性为公司的财务稳定性和未来的发展提供了重要的保障。

年初，公司计划的新开工面积和竣工面积分别为 848 万平方米和 689 万平方米，为更好地适

应当前市场状况和把握未来机会，公司将对下半年的开竣工计划进行适当调整，预计全年开工面积将为 683 万平方米，竣工面积将为 586 万平方米。公司在市场调整初期即启用了更为理性的销售策略，加快资金的回笼，取得了较为明显的成效。另一方面，由于土地市场的调整相对滞后于住宅市场的调整，而行业资源整合的深入也将带来更多的合作机会，公司在项目获取上也将采取更加谨慎的态度，选取最有利的时机为公司未来的发展补充项目资源。

报告期内，公司继续加大合作力度，同时，行业资源整合的加速也为公司提供了较多机会。1 至 6 月，公司 76.2% 的项目资源通过合作方式获取，新增土地平均成本约 2155 元/平方米，远低于去年平均水平。

长期以来，公司以持续成长的业绩和规范透明的治理赢得了资本市场和合作方的信赖，即使在信贷紧缩的宏观背景下，公司仍然具备相对丰富的融资来源。报告期内，公司在加强银企合作的基础上，继续探索新的融资渠道，其中发行不超过 59 亿的公司债券的方案已获中国证监会发审委审核通过。另一方面，公司在选择融资方式时将充分考虑对投资者的影响。年初，公司曾表示有意在时机成熟时进行一次股权融资，但同时也强调在此问题上将高度谨慎，充分考虑资本市场和投资者的承受力。鉴于当前的市场环境并非实施股权融资的最佳时机，公司近期不准备推出相关融资方案。

报告期内，公司连续第六次获得由经济观察报社与北京大学企业案例管理研究中心共同评选的“中国最受尊敬企业”称号；由国务院发展研究中心企业所、清华大学房地产研究所和中国指数研究院三家研究机构共同发布的“2008 中国房地产百强企业研究”报告中，万科集团位列房地产企业综合实力第一。

公司的专业能力和产品品质再度获得社会的认可。在 2008 年度“詹天佑大奖优秀住宅小区金奖”评选中，公司继 2007 年三项目获得金奖后，中山城市风景项目、天津东丽湖项目、北京紫台项目和成都魅力之城项目等四个项目再度摘取金奖，北京四季花城项目获得“詹天佑大奖住宅小区优秀工程质量奖”，中山城市风景项目更被推荐参评最高级别的詹天佑土木工程大奖。万科·棠樾项目以自然保护和文化遗产，在“2008 全球人居环境·最佳范例论坛”上获得“全球人居环境最佳社区综合范例奖”。

在证券时报社和南方基金联合主办的“2007 年度上市公司主板价值百强”评选中，万科荣获“价值百强”、主板上市公司十佳管理团队、百佳董秘奖等三个荣誉奖项。在中国证券报社主办的“上市公司百强金牛奖”评选中，万科荣获“2007 年度中国上市公司金牛奖百强”和“中国上市公司金牛奖百强特别奖——基业长青奖”。

2、下半年工作计划

年初，公司计划 2008 年新开工面积 848 万平方米，竣工面积 689 万平方米。上半年公司已经累计完成开工面积 333 万平方米，竣工面积 157 万平方米。

鉴于目前的市场调整还将持续一段时间，为了更好地适应当前市场状况，公司将对下半年的开工和竣工计划进行适当调整，以更好地匹配当前市场的销售节奏，保有更多的现金，把握未来机会。

公司计划将下半年新开工面积调整为 350 万平方米，全年新开工面积较年初计划减少 165 万平方米；另一方面，基于同样的考虑，同时也考虑到北京地区受奥运暂停施工、成都地区受地震延缓施工的影响，公司的竣工计划也将相应调整，下半年竣工面积将调整为 429 万平方米，全年竣工面积较年初计划数减少 103 万平方米。

调整后的全年开工计划为 683 万平方米，竣工计划为 586 万平方米。各区域开工和竣工计划详情如下：

单位：万平方米

	开工计划			竣工计划		
	年初	目前	增减幅度	年初	目前	增减幅度
珠三角	247	214	-13.4%	204	171	-16.2%
长三角	310	234	-24.5%	222	213	-4.1%
环渤海	204	154	-24.5%	163	146	-10.4%
其他	87	81	-6.9%	100	56	-44.0%
合计	848	683	-19.5%	689	586	-14.9%

考虑市场环境、各地政策法规和重大天气变化等不确定性，以上开竣工计划不排除有进一步调整的可能性。

3、公司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，公司房地产项目结算面积 208.1 万平方米，结算收入 170.1 亿元，分别比去年同期增长 69.7% 和 55.5%；房地产业务毛

利率为 29.23%，比上年同期减少 4.63 个百分点。

(单位：万元)

行业	营业收入		营业成本		毛利率		净利润	
	金额	增减	金额	增减	数值	增减	金额	增减
房地产	1,701,420.91	55.53%	1,001,566.24	68.83%	29.23%	-4.63 个百分点	246,370.48	29.81%
物业管理及其他	24,080.39	53.36%	15,574.91	36.56%	29.52%	+6.90 个百分点	(40,264.91)	-75.11%
合计	1,725,501.30	55.50%	1,017,141.15	68.22%	29.23%	-4.47 个百分点	206,105.57	23.56%

注：毛利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 (人民币元)

项目	2008年6月30日	2007年12月31日	变动幅度	说明
货币资金	15,369,845,629.99	17,046,504,584.31	-9.84%	增加支付地价及工程款
其他应收款	2,997,119,282.44	2,764,056,869.18	8.43%	新增履约保证金
存货	81,159,874,134.55	66,472,876,871.40	22.09%	在建开发产品成本增加
长期股权投资	2,195,235,529.91	2,438,609,165.05	-9.98%	上期合营公司纳入合并
资产总额	111,101,241,846.00	100,094,467,908.29	11.00%	业务规模扩大、净资产及负债增长
短期借款	5,350,616,527.77	1,104,850,000.00	384.28%	新增贷款
预收账款	26,453,686,006.30	21,622,747,400.80	22.34%	预售项目增加
一年内到期的非流动负债	9,612,150,887.96	7,488,676,903.65	28.36%	长期负债转入
长期借款	13,698,727,369.46	16,362,079,840.21	-16.28%	转为一年内到期项目
归属于母公司所有者权益	30,019,950,382.22	29,278,647,601.20	2.53%	净利润的增长等
项目	2008年1-6月	2007年1-6月	变动幅度	说明
营业收入	17,255,013,019.21	11,096,520,942.19	55.50%	房地产开发销售规模增长
营业成本	10,171,411,545.62	6,046,315,357.92	68.22%	房地产开发销售规模增长
营业税金及附加	2,039,138,265.25	1,310,168,300.51	55.64%	结算规模增长
销售费用	709,183,337.34	406,959,103.69	74.26%	业务规模增长
管理费用	816,743,868.44	586,131,153.70	39.34%	业务规模增长及激励计划的摊销
财务费用	200,770,605.80	178,146,913.56	12.70%	业务规模增长、借款增加
营业利润	3,327,479,350.53	2,541,192,210.72	30.94%	主营业务利润增长
利润总额	3,327,956,389.86	2,526,544,293.49	31.72%	主营业务利润增长
所得税费用	1,021,286,319.72	725,679,313.34	40.74%	利润总额增长
净利润	2,306,670,070.14	1,800,864,980.15	28.09%	利润总额增长
归属于母公司所有者的净利润	2,061,055,712.25	1,667,999,940.76	23.56%	利润总额增长

(3) 主要业务分地区情况说明

报告期内房地产业务的主营业务收入、利润等按地区分布如下：

	主营业务收入 (万元)	比例 (%)	净利润 (万元)	比例 (%)	结算面积 (万平方米)	比例 (%)
珠江三角洲区域						
深圳	201,355.10	11.83	37,416.53	15.19	11.06	5.32
广州	78,897.41	4.64	14,261.15	5.79	12.81	6.16
东莞	96,274.22	5.66	14,769.69	5.99	10.27	4.94
佛山	140,231.06	8.24	31,056.50	12.61	15.85	7.62
珠海	28,468.07	1.67	8,105.97	3.29	2.20	1.06
厦门	13,535.13	0.80	3,036.39	1.23	1.12	0.54
长沙	1,271.95	0.07	(0.38)	0.00	0.23	0.11
小计	560,032.94	32.91	108,645.85	44.10	53.54	25.74
长江三角洲区域						
上海	283,223.57	16.65	26,830.12	10.89	37.81	18.17
苏南	81,983.74	4.82	2,385.23	0.97	12.01	5.77
杭州	32,492.97	1.91	490.30	0.20	3.83	1.84
南京	100,754.52	5.92	13,319.63	5.41	13.93	6.70
南昌	7,624.32	0.45	739.60	0.30	1.70	0.82
小计	506,079.12	29.75	43,764.88	17.77	69.28	33.30
环渤海区域						
北京	237,933.20	13.98	39,806.96	16.15	24.20	11.63
天津	180,475.07	10.61	21,065.79	8.55	21.21	10.19
沈阳	83,038.49	4.88	15,735.97	6.39	12.91	6.21
大连	20,528.81	1.21	1,173.70	0.48	2.39	1.15
青岛	7,091.69	0.42	19.59	0.01	1.29	0.62
长春	22,987.28	1.35	3,512.63	1.43	4.44	2.13
鞍山	14,129.14	0.83	1,809.75	0.73	3.27	1.57
小计	566,183.68	33.28	83,124.39	33.74	69.71	33.50
其他						
武汉	58,300.18	3.42	13,878.05	5.63	12.66	6.08
成都	10,824.99	0.64	(3,042.69)	(1.24)	2.87	1.38
小计	69,125.17	4.06	10,835.36	4.39	15.53	7.46
合计	1,701,420.91	100.00	246,370.48	100.00	208.06	100.00

4、公司投资情况

(1) 募集资金使用情况

A.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		108,294	
			已累计使用募集资金总额		776,026	
承诺项目	是否变更项目	拟投入金额	实际投入金额	是否符合计划进度	预计收益	产生收益情况
广州科学城 H3 项目	否	60,000	60,000	是	11,682	
广州白云区金沙洲项目	否	80,000	80,000	是	71,224	
佛山禅城区南庄项目	否	90,000	78,416	是	72,568	14,615
珠海香洲区珠海宾馆项目	否	65,000	52,531	否	23,973	
杭州西湖区蒋村项目	否	70,000	70,000	是	36,963	
杭州余杭区良渚项目	否	170,000	170,000	是	191,280	6,618
宁波鄞州区金色水岸项目	否	163,660	106,687	是	35,099	
上海浦东五街坊项目	否	120,000	51,247	否	16,883	
上海浦东中林项目	否	70,000	33,580	是	14,509	
南京白下区安品街项目	否	65,000	44,420	否	13,035	
南京下关区黄家圩项目	否	40,000	29,145	是	15,909	
合计	-	993,660	776,026	-	503,125	21,233
未达到计划进度和预计收益的说明（分具体项目）	1、珠海香洲区珠海宾馆项目受珠海市政府调整中心城区的整体规划影响，未能如期开工。目前公司正进行项目规划报批工作，为项目开工积极准备；2、上海五街坊项目因“世博会”政府道路规划调整影响，未能如期开工，目前公司正在为项目开工积极准备；3、南京安品街项目因政府出于保护老城区目的，进行规划调整，影响了项目如期开工。目前公司正在进行规划报批工作，为项目开工积极准备。					
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 2008 年 6 月 30 日止，本公司此次募集资金按照募集说明书使用了人民币 776,026 万元，占募集资金净额人民币 993,660 万元的 78%，余额人民币 217,634 万元将随着项目的后续开发全部投入。 为提高募集资金的使用效率，降低公司的财务费用，维护公司和投资者的利益，公司 2008 年 2 月 18 日提交董事会审议并通过了《关于使用部分专项募集资金暂时补充流动资金的议案》。根据董事会决议，公司使用不超过 98,000 万元短期内不使用的公开增发 A 股股票募集资金暂时补充流动资金，使用期限不超过 2008 年 8 月 27 日。本次部分专项募集资金补充流动资金，不影响募集资金投资计划的正常运行。 详细情况请见公司于 2008 年 2 月 28 日在《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》和香港英文《虎报》发布的公告。					

注：杭州良渚项目 2008 年 6 月末帐面尚有预收款 64,804 万元预计在下半年结算并体现收益。

B.2004 年发行可转换公司债券情况

经有关部门核准，公司于 2004 年 9 月 24 日向社会公开发行人民币 19.9 亿元的可转换公司债券。截至 2007 年末，有关募集资金除拟投入上海七宝 53# 地块的尚剩余 10,612 万元未使用以外，其他项目募集资金承诺投资金额已全部使用完毕。募集资金整体投资情况良好，高于募集说明书承诺水平。

上海七宝 53# 项目位于上海市闵行区七宝镇，由于政府地铁建设等原因，一直未能开工，募集资金也一直未能按计划使用完毕。报告期内，由于政府调整规划，该项目由原有包含住宅和商业的综合项目改变为以商业为主的开发项目，且项目动工时间依然无法确认。为了提高募集资金的使用效率，经 2007 年度股东大会审议，公司将计划投向该项目募集资金的未使用部分 10,612 万元，变更投入到上海四季花城二期三区项目使用。请见公司于 2008 年 3 月 18 日和 4 月 24 日在《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》和香港英文《虎报》发布的公告。

报告期内，有关募集资金的使用情况如下：

单位：（人民币）万元

变更投资项目的资金总额		10,612				
变更后的项目	对应的原承诺项目	变更项目拟投入金额	实际投入金额	产生收益金额	是否符合计划进度	是否符合预计收益
上海四季花城二期三区项目	上海七宝 53# 项目	10,612	3,292	0	是	是
合计	-	10,612	3,292	0	-	-
未达到计划进度和收益的说明	无					

（2）非募集资金使用情况

①主要权益投资情况

1) 期内，公司发起设立的注册资本人民币 2000 万元以上的子公司 6 家，详细情况如下：

	公司	币别	注册资本	权益	主营业务
1	万科（重庆）房地产有限公司	人民币	80,000,000.00	100%	房地产开发经营
2	杭州万科容大房地产有限公司	人民币	30,000,000.00	55%	房地产开发经营
3	合肥万科置业有限公司	人民币	20,000,000.00	100%	房地产开发经营
4	西安万科企业有限公司	人民币	20,000,000.00	100%	房地产开发经营
5	天津中天万方投资有限公司	人民币	20,000,000.00	100%	投资
6	天津万筑投资有限公司	人民币	20,000,000.00	100%	投资

此外，公司还发起设立其他各类子公司共 6 家，合计投资金额 3,710 万元。

2) 报告期内，公司主要收购公司情况如下：

A. 2007年11月21日，本公司与合作方签署协议，以总价款20.56亿元收购上海祥大房地产发展有限公司100%股权，获取铜山街项目。截至报告期末，本公司已支付该股权转让款80%以上，股权变更和过户手续全部办理完毕。

B. 2008年3月31日，本公司与合作方签署了受让苏州汇华投资置业有限公司51%的股权的协议，收购总价款2.14亿元。截至报告期末，本公司已支付80%以上的股权转让款，该等股权变更和过户手续全部办理完毕。

C. 2008年3月2日，本公司与合作方签署了增加天津滨海时尚置业有限公司股本1.1亿元的协议。增资后本公司持股比例为69%，截至报告期末，本公司已经支付完毕该增资款项，并取得变更后的营业执照。

期内，公司还收购其他各类公司7家，合计投资金额1.65亿元。

3) 报告期内，为支持控股子公司的业务发展，公司分别对11家公司合计增资约25亿元，其中对上海祥大房地产发展有限公司增资13亿元，上海美兰华府置业有限公司增资5亿元，上海罗联置业有限公司增资3.7亿，成都万科国宾置业有限公司增资1.61亿元，对上海郡科投资管理有限公司增资1.5亿元，对4家物业公司增资1,450万元，对其他公司增资500万元。

②其他投资情况

报告期内，公司新增项目 17 个，项目规划建筑面积合计约 422.8 万平方米，按万科权益计算的建筑面积合计 329.9 万平方米。项目详细情况如下：

城市	项目名称	地理位置	权益比例	占地面积 (平方米)	当前规划 建筑面积 (平方米)	万科权益 建筑面积 (平方米)	项目进度
深圳	深圳第五园园景台	龙岗区	100%	39,400	74,650	74,650	在售
	深圳机场英管山	宝安区	100%	72,410	156,586	156,586	前期
东莞	东莞金域华府	南城区	52%	189,928	491,938	254,332	前期
	东莞松山湖 1 号花园	松山湖园区	100%	288,900	202,200	202,200	前期
惠州	惠州双月湾一期	惠州惠东县	100%	360,000	360,000	360,000	前期
苏州	苏州金鸡湖项目	工业园区	51%	47,177	118,099	60,230	已开工
宁波	宁波金色城品	鄞州区	75%	18,500	49,800	37,350	已开工
天津	天津滨海新城项目	开发区	100%	32,000	45,000	45,000	前期
	天津滨海时尚项目	开发区	100%	6,500	40,312	40,312	前期
	天津假日润园	西青区	100%	229,300	343,100	343,100	已开工
青岛	青岛金色城品	四方区	100%	61,873	179,500	179,500	前期
沈阳	沈阳金域蓝湾	浑南新区	100%	226,356	673,056	673,056	已开工
成都	成都海蓉厂项目	武侯区	49%	54,969	217,262	106,458	前期
武汉	武汉金色骏景	江汉区	90%	65,900	296,550	266,895	已开工
	武汉才茂街项目	武昌区	55%	59,790	191,058	105,082	前期
合肥	合肥皖安地块	蜀山区	50%	107,904	375,455	187,728	前期
	合肥江淮地块	蜀山区	50%	115,714	413,784	206,892	前期
	小计			1,976,621	4,228,350	3,299,371	

报告期末至本报告披露日，公司新获项目 2 个，项目规划建筑面积 57.1 万平方米，按万科权益计算的建筑面积 57.1 万平方米，地价总额合计 7 亿元。详细情况如下：

城市	项目名称	地理位置	权益比例	占地面积 (平方米)	当前规划 建筑面积 (平方米)	万科权益 建筑面积 (平方米)	项目进度
长春	广源项目	净月区	100%	75,000	48,792	48,792	前期
成都	红星路项目	锦江区	100%	104,383	522,298	522,298	前期
合计	-	-	-	179,383	571,090	571,090	-

5、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，但就全年计划情况来看，公司根据当前市场状况在开竣工计划方面进行了比较大调整，具体请见此前的相关内容“下半年工作计划”。

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。

公司治理实际情况与中国证监会有关文件要求不存在差异。

作为公司第一大股东，华润股份有限公司及其关联企业与万科在业务、人员、资产、机构、财务等方面完全分开，充分保证了万科的自主经营。

报告期内，按照有关要求公司对审计委员会实施细则进行了修订。万科将坚持在公司治理层面不懈努力，深入开展公司治理活动，为公司长期健康发展奠定良好的基础。

2、内部控制建设进展情况

2007年度，公司根据深圳证券交易所发布的《深圳证券交易所上市公司内部控制指引》，聘请专业机构协助进行内部控制体系建设，对业务流程进行全面梳理，并组织总部及主要子公司进行必要的检查与评价。

2008年上半年，公司持续进行内控建设的深化与优化，建立了一套以内控自我评估体系为主的评价体系，将内控评价范围扩展到所有子公司，内控领域从财务报告为主延伸到运营控制方面，推动内控管理持续改善。公司将努力以系统化的内控管理体系确保经营的效率性

与效果性，财务报告及管理信息真实、可靠和完整，资产安全完整，遵循国家法律法规和有关监管要求。

3、社会责任履行情况

春节前后，我国大面积地区遭遇罕见的雪灾。万科 16 个城市的子公司投入 2000 余名员工参与到救灾抢险服务，直接投入 287.65 万元用于购买救灾物资、慰问外来务工者，向灾区捐赠衣物和善款，并慰问近七千名外来建筑工人。

5 月 12 日，四川汶川地区发生里氏 8 级地震。地震发生 24 小时内，万科就组织机械设备赴重灾区救援，在股东大会授权额度内捐出首笔善款 220 万元，并确认震区所有楼盘住户、员工和施工工地的安全。6 月 5 日，公司召开 2008 年第一次临时股东大会，在参会股东的积极支持下，会议以 99.80% 的高票通过有关议案，决定支出 1 亿元人民币参与四川地震灾区灾后安置及无偿捐建工作，同时公司管理层团队捐款 1000 万元，除用于支付股东大会前已实施的救灾行动费用外，其余部分用于灾后重建支出。

报告期内，万科在地震灾区的主要捐建工作已经全面展开，其中与四川省绵竹市签署了捐建学校、幼儿园、医院等公共建筑的协议，与四川省成都市政府签署了援建成都市向峨乡、白鹿镇紧急避难及政务中心的框架协议，此外，支出 1600 万元资助深圳市向什邡市援建的万套过渡安置房项目。

万科持续关注城市中低收入人群的居住问题。报告期内，位于广州的中低收入家庭宜居住宅示范楼——“万汇楼”完成建设，并已招租完毕。该项目获广东省建设厅批准为“广东省企业投资面向低收入群体租赁住房试点项目”。

4、公司上年派息及公积金转增股本方案实施情况及中期利润分配事项

2008 年 4 月 23 日召开的 2007 年度股东大会通过了 2007 年度分红派息和资本公积金转增股本方案。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、投资基金实际每 10 股派现金人民币 0.9 元，B 股暂不扣税）。资本公积金转增股本方案为：以公司股权登记日收市时总股本为基数，向全体股东每 10 股股份转增 6 股。

报告期内上述方案已经实施：A 股股权登记日为 2008 年 6 月 13 日，除权除息日为 2008 年 6 月 16 日，转增股份上市日为 2008 年 6 月 16 日；B 股最后交易日为 2007 年 6 月 13 日，除权除息日为 2008 年 6 月 16 日，股权登记日为 2008 年 6 月 18 日，转增股份上市日为 2008 年 6 月 19 日。实施方案详见 2008 年 6 月 5 日《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及香港英文《虎报》。

2008 年中期公司将不进行利润分配或公积金转增股本。

5、限制性股票激励计划实施情况

(1) 实施限制性股票激励计划的相关程序及总体情况

公司首期（06~08 年）限制性股票激励计划（以下简称“首期激励计划”）于 2006 年由公司第十四届董事会批准，经中国证券监督管理委员会备案无异议，并获得公司 2005 年度股东大会审议通过。本激励计划的基本操作模式是由公司采用预提加补充计提的方式，提取激励基金奖励给激励对象；激励对象授权公司委托信托机构，采用独立运作的方式，在规定的期间内用上述激励基金购入本公司上市流通 A 股股票，并在条件成就时过户给激励对象。

公司受激励对象委托，聘请独立第三方深圳国际信托投资有限责任公司（以下简称“深国投”）作为公司“首期激励计划”的信托机构。深国投设立三个独立的信托对应管理公司 2006 年度、2007 年度和 2008 年度三个相对独立的限制性股票激励计划。目前公司已按照“首期激励计划”提取了 2006 年度奖励基金 215,463,931.52 元、2007 年的奖励基金 484,423,549.42 元，并预提了 2008 年度的奖励基金 763,905,518.41 元。深国投已将所有奖励基金在规定时间内买入了公司 A 股股票。

(2) 报告期内奖励基金的提取及分配情况

报告期内，公司根据“首期激励计划”的规定和 2007 年公司业绩的实现情况，补充计提 2007 年度奖励基金 243,140,599.90 元，预提 2008 年度奖励基金 763,905,518.41 元。

公司在 2006 年和 2007 年按照“首期激励计划”的规定以及公司业绩实现情况共计提了 2006 年度奖励基金 215,463,931.52 元，预提了 2007 年度奖励基金 241,282,949.52 元，详细情况请见公司 2006 年和 2007 年年报。

截至本报告披露日，“首期激励计划”提取的奖励基金买入了公司 A 股股票，购买的激励股票目前尚未过户至激励对象个人账户。

(3) 报告期内“首期激励计划”激励股票变化情况

公司“首期激励计划”的激励股票均是独立信托机构深国投受激励对象委托使用奖励基金从二级市场购买而来。

2008 年 6 月 2 日，深国投书面通知公司：补充计提的 2007 年度奖励基金在二级市场购入万科 A 股股票 11,533,195 股，预提的 2008 年度奖励基金购入股数 37,804,258 股。

6 月 16 日，公司实施 2007 年度派息及资本公积金转增股本方案。转增股本后，2006 年度奖励基金持有万科 A 股股票 61,022,670 股，2007 年度奖励基金持有万科 A 股股票 46,020,261 股，2008 年度奖励基金持有万科 A 股股票 60,486,813 股。同时，首期限制性股

票激励计划 2006 年度、2007 年度和 2008 年度奖励基金分别获得 3,813,916.90 元、2,876,266.30 元和 3,780,425.80 元派息款。

根据深国投 2008 年 7 月 4 日的通知，有关派息款已在二级市场购买万科 A 股股票，其中 2006 年度奖励基金补充购入 424,700 股，2007 年度奖励基金补充购入 321,500 股，预提的 2008 年度奖励基金补充购入 439,007 股。

截至报告期末，首期限制性股票激励计划 2006 年度奖励基金持有万科 A 股股票 61,447,370 股；2007 年度奖励基金持有万科 A 股股票 46,341,761 股；预提的 2008 年度奖励基金持有万科 A 股股票 60,925,820 股。

(4) 对激励对象的考核及激励对象范围的调整情况

根据公司“首期激励计划”的规定，“首期激励计划”的分配方案基于责任、权利和义务相结合的原则，结合激励对象所承担的岗位职责及其绩效表现确定。公司目前已建立完整的以均衡计分卡为核心的绩效评价系统，并运营良好。具体考核指标包括财务、客户、内部流程和员工学习及发展等多个维度。在各个维度，公司均建立了客观的组织绩效衡量指标，并以此进行考评。

公司“首期激励计划”已明确了激励对象的范围，本报告期内激励对象的范围未发生调整。

(5) “首期激励计划”的会计处理及对财务状况和经营成果的影响

根据“首期激励计划”第十五条第（三）项规定，本激励计划所提取的激励基金将按照《公开发行证券的公司信息披露规范问答第 2 号—中高层管理人员激励基金的提取》（证监会计字[2001]15 号）的相关规定在公司成本费用中列支。在激励计划实施过程中，财政部颁发了《关于印发〈企业会计准则第 1 号—存货〉等 38 项具体准则的通知》（财会[2006]3 号文）。因此，根据该通知的规定，公司“首期激励计划”自 2006 年起就按照《企业会计准则第 11 号—股份支付》进行会计处理。根据有关会计准则，“首期激励计划”是一种以权益结算的股份支付安排，应该按权益工具的公允价值，将取得激励对象服务记入成本费用，同时增加资本公积。计提奖励基金时，减少“银行存款”，同时计入“资本公积-股权激励信托基金”，作为资本公积的减少项；摊销奖励基金时，增加“管理费用”，同时计入“资本公积-股权激励公积金”，作为资本公积的增加项。

“首期激励计划”采用蒙特卡洛模拟方法来评估各年度激励计划的公允价值。评估的

基本假设是股票价格的变化服从几何布朗运动，
$$\frac{\Delta S}{S} = \mu \Delta t + \sigma \epsilon \sqrt{\Delta t}$$
，其中： S 是股票价格，

μ 是股票期望收益率， σ 是股票价格波动率， ϵ 为标准正态分布随机抽样值。模拟中，时

间步长 Δt 选择 0.01 年，构建 10000 条未来股价路径，计算比较年份的平均收盘价，从而确定各年度激励计划的公允价值。

按照对首期限制性激励计划的评估报告，2006 年度奖励基金的公允价值为 218,690,000.00 元（评估参数 $S_{2006}=5.97$ ， $\mu_{2006}=0.35$ ， $\sigma_{2006}=0.30$ ），2007 年度奖励基金的公允价值为 470,000,000.00 元（评估参数 $S_{2007}=6.81$ ， $\mu_{2007}=0.5106$ ， $\sigma_{2007}=0.6232$ ）。

各年度奖励基金分别按照其公允价值在各自年度激励计划的预计等待期间根据直线法进行摊销。2006 年度奖励基金摊销人民币 80,569,999.99 元计入 2006 年管理费用，摊销人民币 138,120,000.00 元计入 2007 年管理费用。2006 年度奖励基金已经摊销完毕。2007 年度奖励基金摊销人民币 235,000,000.00 元计入 2007 年管理费用。2006 年和 2007 年度奖励基金合计计入 2007 年度管理费用 373,120,000.00 元。

2007 年度奖励基金摊销人民币 235,000,000.00 元计入 2008 年管理费用，其中 2008 年上半年摊销人民币 117,500,000.00 元入管理费用。本报告期内预提的 2008 年度奖励基金人民币 763,905,518.41 元在其预计等待期（即 2008 年 1 月 1 日至 2009 年 12 月 31 日），按直线法进行摊销。本年度末，公司将根据 2008 年度奖励基金额的公允价值对其摊销额进行调整。这样 2008 年度奖励基金摊销人民币 190,976,379.60 元计入 2008 年上半年的管理费用。2007 年和 2008 年度奖励基金计入 2008 年上半年管理费用合计 308,476,379.60 元，并在“资本公积-股权激励公积金”列示。

上述“首期激励计划”的具体会计处理详见后附的会计报告附注 29-资本公积，附注 42-职工激励计划。

（6）2006 年度激励计划最新进展

以 2006 年 1 月 1 日为基准，万科 A 股 2006 年每日收盘价向后复权年均价为 7.10 元，2007 年每日收盘价向后复权年均价 33.81 元，2006 年度股票激励计划已达成计入激励对象个人股票账户的条件。公司将根据“首期激励计划”的规定以及深圳证券交易所、中国证券登记结算有限公司深圳分公司的相关业务指引，尽快办理 2006 年度激励计划计入激励对象个人股票账户的事宜。

限制性股票激励计划的实施，促进了股东和经理人团队之间的利益共享和约束机制的建立，进一步完善了公司的治理结构，为公司吸引和保有优秀人才，增强公司竞争力，保证企

业长期稳健的发展提供了有力的保障。

6、重大诉讼、仲裁事项

报告期内公司无重大诉讼及仲裁事项。

7、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。

8、其他投资事项

8.1 证券投资情况

适用 不适用

8.2 持有其他上市公司股权情况

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
600329	中新药业	306,000.00	0.02%	-	601,532.94	58,543.46
000001	深发展 A	11,582,347.80	0.10%	44,814,672.00	-	(42,699,888.00)
600697	欧亚集团	5,070,000.00	1.18%	34,892,027.22	-	(12,945,937.94)
600680	上海普天	8,841,200.00	1.41%	31,170,360.00	-	(22,700,620.80)
600751	S*ST 天海	143,600.00	0.04%	143,600.00	-	-
合计		25,943,147.80		111,020,659.22	601,532.94	(78,287,903.28)

注：1.上述股权均为公司历史持有的法人股，目前 S*ST 天海还未股改，深发展 A 和欧亚集团处于限售期内；

2.报告期内，公司持有的中新药业股权已经出售，出售收益计入了本报告期“投资收益”科目；本报告期末其他股权期末公允价值变动减少了“可供出售金融资产”科目，同时调减了“资本公积”科目。

8.3 持有非上市金融企业、拟上市公司股权情况

无

9、重大关联交易事项

报告期内公司无重大关联交易事项。

10、重大合同及其履行情况

- (1) 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。
- (2) 报告期内，本公司不存在委托理财事项。
- (3) 报告期内，公司新增如下担保：

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	万科企业股份有限公司	沈阳万科永达房地产开发有限公司(49%)	人民币 4900 万元	为 10000 万银行借款提供公司权益比例(49%)的担保	2008 年 4 月 16 日至 2009 年 10 月 30 日
2	万科企业股份有限公司	沈阳万科永达房地产开发有限公司(49%)	人民币 3430 万元	为 7000 万银行借款提供公司权益比例(49%)的担保	2008 年 4 月 28 日至 2009 年 10 月 30 日
3	北京万科企业有限公司(100%)	北京金隅万科房地产开发有限公司(49%)	人民币 6860 万元	为 14000 万银行借款提供公司权益比例(49%)的担保	2008 年 5 月 22 日至 2008 年 12 月 30 日
4	北京万科企业有限公司(100%)	北京金隅万科房地产开发有限公司(49%)	人民币 4518.78 万元	为 9222 万银行借款提供公司权益比例(49%)的担保	2008 年 6 月 1 日至 2010 年 5 月 30 日
5	天津万科房地产有限公司(100%)	天津滨海时尚置业有限公司(68.75%)	人民币 10000 万元	为 10000 万信托借款提供担保	2008 年 4 月 30 日至 2009 年 4 月 29 日
6	武汉万科房地产有限公司(100%)	武汉万科天诚房地产有限公司(55%)	人民币 10000 万元	为 10000 万银行借款提供担保	2008 年 2 月 22 日至 2010 年 1 月 22 日
7	浙江万科南都房地产有限公司(100%)	杭州西湖国际高尔夫乡村俱乐部有限公司(0%)	人民币 2235.72 万元	为 2235.72 万元银行保函提供反担保	2008 年 1 月 25 日至 2009 年 6 月 30 日
8	浙江南都置业有限公司(100%)	杭州万坤置业有限公司(51%)	人民币 1289.54 万元	为 2528.5 万元银行保函提供公司权益比例(51%)的反担保	2008 年 5 月 9 日至 2009 年 5 月 5 日
9	深圳市万科房地产有限公司(100%)	深圳市易理房地产开发有限公司(56.7%)	人民币 16500 万元	为 16500 万银行借款提供担保	2008 年 6 月 1 日至 2009 年 4 月 5 日
10	深圳市万科房地产有限公司(100%)	深圳市易理房地产开发有限公司(56.7%)	人民币 500 万元	为 500 万银行借款提供担保	2008 年 6 月 19 日至 2009 年 4 月 5 日

报告期内，公司及公司控股子公司新增担保 6.02 亿元，解除担保 7.78 亿元。截止报告期末，公司担保余额 16.39 亿元，占公司净资产的比重为 5.46%（报告期初担保余额由于汇率调整略有变动）。其中，公司及控股子公司为其他控股子公司提供银行借款担保余额 11.25 亿元，公司及控股子公司对联营公司提供银行借款担保余额为 3.52 亿元，公司及公司控股子公司对外担保余额 1.62 亿元。公司的对外担保主要来自受让浙江南都等公司股权带来的历史担保，均按照有关规定，履行了相应的审批程序，且根据股权转让协议的约定，因该等担保导致所有争议、索赔事项，均由股权转让

让方负责处理,相关赔偿义务及责任均由股权转让方承担。目前有关担保正在清理中。

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

11、 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。

12、 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。

公司持股5%以上股东2008年无追加股份限售承诺的情况。在公司2006年度非公开发行A股股票中,公司持股5%以上的股东华润股份有限公司承诺认购的股票自愿锁定三十六个月。华润股份有限公司持有的公司非公开发行有限售条件流通股264,000,000股,占公司股份总数的2.4%。该等股份锁定期限至2009年12月26日。

13、 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
联合证券活动	2008.1	厦门	见面会	券商、基金等各类投资者	(一) 谈论的主要内容: 1) 公司日常经营情况; 2) 公司发展战略; 3) 公司对行业变化的看法。
里昂证券活动	2008.1	香港	见面会	券商、基金等各类投资者	
德意志银行活动	2008.1	北京	见面会	券商、基金等各类投资者	
瑞银证券活动	2008.1	上海	见面会	券商、基金等各类投资者	
中信证券活动	2008.1	东莞	见面会	券商、基金等各类投资者	
里昂证券活动	2008.3	香港	走访	券商、基金等各类投资者	
年度业绩推介会	2008.3	香港、深圳、上海、北京	见面会	券商、基金、个人等各类投资者	

瑞信活动	2008.4	香港	见面会	券商、基金等各类投资者	(二)提供的主要资料： 公司定期报告等公开资料。
摩根大通活动	2008.4	新加坡	走访	券商、基金等各类投资者	
摩根大通活动	2008.4	北京	见面会	券商、基金等各类投资者	
招商证券活动	2008.4	深圳	见面会	券商、基金等各类投资者	
国泰君安活动	2008.5	深圳	见面会	券商、基金等各类投资者	
里昂证券活动	2008.5	上海	见面会	券商、基金等各类投资者	
申银万国活动	2008.5	武汉	见面会	券商、基金等各类投资者	
大和证券活动	2008.5	日本	见面会	券商、基金等各类投资者	
德意志银行活动	2008.5	香港	见面会	券商、基金等各类投资者	
麦格理活动	2008.5	广州	见面会	券商、基金等各类投资者	
中信证券活动	2008.6	北京	见面会	券商、基金等各类投资者	
光大证券活动	2008.6	上海	见面会	券商、基金等各类投资者	
平安证券活动	2008.6	深圳	见面会	券商、基金等各类投资者	
海通证券活动	2008.6	上海	见面会	券商、基金等各类投资者	
东方证券活动	2008.6	上海	见面会	券商、基金等各类投资者	
安信证券活动	2008.6	上海	见面会	券商、基金等各类投资者	
国信证券活动	2008.6	昆明	见面会	券商、基金等各类投资者	
摩根大通活动	2008.6	香港	见面会	券商、基金等各类投资者	

中投证券活动	2008.6	深圳	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、东莞、武汉、长沙、广州、天津、上海、厦门、北京、南京、成都、珠海、沈阳、长春、大连等地	小组或一对一	工商东亚、海通证券、高盛高华、长江证券、中金、光大证券、中信证券、招商证券、申银万国、广发证券、联合证券、中投证券、平安证券、国泰君安、渤海证券、安信证券、台证证券、国信证券、中银国际、东兴证券、兴业证券、三菱UFJ证券、第一上海证券有限公司、群益证券、大华继显、CLSA、UBS、Citigroup、Morgan Stanley、BNP、Jpmorgan、Credit Suisse、Goldman Sachs、Daiwa Securities、Macquarie、DB、DBS Vickers (Hong Kong) Limited、野村证券、Merrill Lynch、Lehman Brother、Piper Jaffray Asia Securities Limited等
接待基金、其他投资机构及个人投资者	报告期内	深圳、东莞、武汉、长沙、广州、天津、上海、厦门、北京、南京、成都、珠海、沈阳、长春、大连等地	小组或一对一	加拿大鲍尔公司、华安基金、融通基金、南方、博时、大成、嘉实、汇金泰富、长信基金、华夏基金、工银瑞信、泰达荷银、易方达、凯华投资、信达澳银、招商基金、交银施罗德、汇添富、中国人寿、高瓴资本、泰康资产、银华基金、新华人寿、新世纪基金、鼎天资产管理有限公司、润晖投资、日兴资产、景顺长城、中海基金、国投瑞银、施得普汇投资管理有限公司、Singular Asset Management、Egerton Capital Ltd、Brookside Capital、Barring Asset Management、UBS Global Asset Management、Boyer Allan Investment Management、Mirae Asset Management、Value Partners Asset Management、Ward Ferry Asset Management、Prime Capital Asset Management、Capital Research Global、HBK Investments Hong Kong、doric

				<p>capital、Presima Inc、Mondrian Investment、Pyrenees Investment、Aetos、Prudential Asset Mgmt. (HK)、AT Asset、PMA Global、Lone Pine Capital、Tiger Asia、Walter Scott & Partners、TY Advisors、Duquesne Capital Management、Oaktree Capital Management、Pacific Alliance、BDT Investment Management Ltd.、Genesis Investment Management、Owl Creek、Sansar Capital、Blackstone Asia Advisors、Avenue Capital Group、JF Asset Mgmt、Baillie Gifford & Co、Credit Suisse Asset Mgmt、Nomura Asset Management、Union Investment、ING Clarion、Wellington、highbridge Capital Management、ING Real Estate Investment Mgmt、Standard Capital、Tree Line Advisors、Legg Mason、RCM、Societe Generale Asset Management、Government of Singapore Corporation、Everest Capital、Taifook Asset Management、Mizuho Asset Mgmt、HSBC Halibis、American Century Investment Management、CREF、Aetos Capital Asia、Schroder investment Management、New World Investments、Satellite Asset Management、First State、Credit Agricole Asset Management、Marvin&Palmer、Buena Vista Fund Management、TPG Axon、T Rowe Price、Mercury、APG Investments、Harvest、Chilton、ML Prop、Henderson Global、Fidelity、Tiedemann、AllianceBernstein、RAB Capita、Broad Peak Investment Advisers、AXA Framlington Investment、</p>	
--	--	--	--	--	--

				Oppenheimer、Moore Capital、 Seacross Global、Akana Capital、 Imperial Dragon Asset Management、Pacific Alliance Group、F.T.M.F.Distribution Ltd、 Oasis Group Holdings、Sun Hung Kai Financial、Nordea Investment Funds、Alpha Capital、Fortune SG、 刘宇峰、王晓霞、Northern Trust Global Investments、Hansberger Global、Gandhara Capital、 Fox-Pitt, Kelton、Sloane Robinson、Craig、Emerging Markets Management、Maverick、 Black River Asset Management、 Standard Pacific、Kylin management、Wexford Capital、 Lombard Odier Darier Hentsch (Asia) Ltd、Apex Capital Management等	
--	--	--	--	---	--

六、财务会计报告（未经审计）

万科企业股份有限公司

自二零零八年一月一日起至二零零八年六月三十日止

半年度财务报告

万科企业股份有限公司
资产负债表
2008年6月30日
(金额单位: 人民币元)

资 产	注释	2008年6月30日		2007年12月31日	
		合并	公司	合并	公司
流动资产:					
货币资金	5	15,369,845,629.99	4,449,142,846.06	17,046,504,584.31	5,742,894,789.02
应收账款	6	1,032,195,093.15	-	864,883,012.55	-
预付账款	7	5,825,281,328.12	4,249,643.66	8,284,197,850.73	3,169,643.66
其他应收款	8	2,997,119,282.44	42,231,793,515.00	2,764,056,869.18	34,386,024,525.88
存货	9	81,159,874,134.55	-	66,472,876,871.40	-
流动资产合计		106,384,315,468.25	46,685,186,004.72	95,432,519,188.17	40,132,088,958.56
非流动资产:					
可供出售金融资产	10	399,997,919.49	66,062,387.22	488,844,114.16	101,708,945.96
长期股权投资	11	2,195,235,529.91	7,891,942,433.21	2,438,609,165.05	8,390,721,641.69
投资性房地产	12	137,815,093.95	5,894,015.45	277,090,574.96	6,256,227.11
固定资产	13	640,510,108.59	59,639,799.83	575,205,554.97	62,801,618.80
在建工程	14	399,596,371.78	-	271,270,240.23	-
长期待摊费用		19,950,848.48	-	6,871,651.49	-
递延所得税资产	15	923,820,505.55	-	604,057,419.26	-
非流动资产合计		4,716,926,377.75	8,023,538,635.71	4,661,948,720.12	8,561,488,433.56
资产总计		111,101,241,846.00	54,708,724,640.43	100,094,467,908.29	48,693,577,392.12

后附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
资产负债表
2008年6月30日
(金额单位: 人民币元)

负债及所有者权益	注释	2008年6月30日		2007年12月31日	
		合并	公司	合并	公司
流动负债:					
短期借款	17	5,350,616,527.77	4,287,366,527.77	1,104,850,000.00	-
交易性金融负债	18	23,973,840.00	-	20,957,112.00	-
应付账款	19	10,139,958,748.48	-	11,103,797,389.76	-
预收账款	21	26,453,686,006.30	-	21,622,747,400.80	-
应付职工薪酬	20	175,156,153.23	75,856,014.72	729,790,790.42	210,987,432.44
应交税费	22	(833,196,356.60)	43,445,956.14	795,716,626.98	20,262,496.40
其他应付款	23	9,699,836,787.58	5,483,632,657.32	5,907,447,420.79	4,011,814,897.68
一年内到期的非流动负债	24	9,612,150,887.96	8,419,195,311.96	7,488,676,903.65	5,927,660,000.00
流动负债合计		60,622,182,594.72	18,309,496,467.91	48,773,983,644.40	10,170,724,826.52
非流动负债:					
长期借款	24	13,698,727,369.46	9,911,450,041.66	16,362,079,840.21	12,437,920,200.65
其他非流动负债	25	14,732,390.88	-	9,913,830.68	-
预计负债	26	40,376,723.37	-	37,962,953.43	-
递延所得税负债	15	902,219,312.17	9,387,213.69	991,004,610.53	15,803,594.27
非流动负债合计		14,656,055,795.88	9,920,837,255.35	17,400,961,234.85	12,453,723,794.92
负债合计		75,278,238,390.60	28,230,333,723.26	66,174,944,879.25	22,624,448,621.44
股东权益:					
股本	27	10,995,210,218.00	10,995,210,218.00	6,872,006,387.00	6,872,006,387.00
资本公积	28	7,953,699,918.07	8,044,151,151.90	12,830,465,899.13	12,885,360,235.32
盈余公积	29	5,395,470,156.38	5,395,470,156.38	5,395,470,156.38	5,395,470,156.38
未分配利润	30	5,396,966,626.78	2,043,559,390.89	4,032,906,217.68	916,291,991.98
外币报表折算差额		278,603,462.99	-	147,798,941.01	-
归属于母公司股东权益合计		30,019,950,382.22	26,478,390,917.17	29,278,647,601.20	26,069,128,770.68
少数股东权益	32	5,803,053,073.18	-	4,640,875,427.84	-
所有者权益合计		35,823,003,455.40	26,478,390,917.17	33,919,523,029.04	26,069,128,770.68
负债及所有者权益总计		111,101,241,846.00	54,708,724,640.43	100,094,467,908.29	48,693,577,392.12

公司法定代表人: _____

公司财务负责人: _____

公 司 盖 章: _____

后附的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

万科企业股份有限公司
利润表
2008年1-6月
(金额单位: 人民币元)

项目	注释	2008年1-6月		2007年1-6月	
		合并	公司	合并	公司
一、营业收入	33	17,255,013,019.21	18,210,503.23	11,096,520,942.19	1,011,320.83
减: 营业成本	33	10,171,411,545.62	711,399.53	6,046,315,357.92	726,421.51
营业税金及附加	33	2,039,138,265.25	14,958,904.19	1,310,168,300.51	95,144.35
销售费用	34	709,183,337.34	-	406,959,103.69	-
管理费用		816,743,868.44	404,723,262.74	586,131,153.70	230,567,805.14
财务费用	35	200,770,605.80	(309,125,815.80)	178,146,913.56	(109,128,306.39)
资产减值损失	36	9,768,106.44	(981.67)	19,027,214.34	(6,286.57)
加: 公允价值变动净收益	37	(3,016,728.00)	-	1,710,797.76	-
投资收益	38	22,498,788.21	1,919,777,644.96	(10,291,485.51)	(143,587.99)
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益	38	21,781,037.48	2,423,185.57	(37,986,309.63)	(143,587.99)
二、营业利润		3,327,479,350.53	1,826,721,379.20	2,541,192,210.72	(121,387,045.20)
加: 营业外收入	48	40,967,532.47	8,870.00	10,041,504.23	-
减: 营业外支出	48	40,490,493.14	2,467,547.14	24,689,421.46	115,994.28
其中: 非流动资产处置净损失		325,887.54	129,288.14	71,033.29	-
三、利润总额		3,327,956,389.86	1,824,262,702.06	2,526,544,293.49	(121,503,039.48)
减: 所得税费用	39	1,021,286,319.72	-	725,679,313.34	-
四、净利润		2,306,670,070.14	1,824,262,702.06	1,800,864,980.15	(121,503,039.48)
归属于母公司股东的净利润		2,061,055,712.25	1,824,262,702.06	1,667,999,940.76	(121,503,039.48)
少数股东损益		245,614,357.89	-	132,865,039.39	-
五、每股收益					
(一)基本每股收益	49	0.187	-	0.155	-
(二)稀释每股收益	49	0.187	-	0.155	-

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
现金流量表
2008年1-6月
(金额单位：人民币元)

项目	注释	2008年1-6月		2007年1-6月	
		合并	公司	合并	公司
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		21,952,546,321.98	893,822.20	15,577,034,938.02	753,988.60
收到其他与经营活动有关的现金		1,546,511,368.81	10,905,838,254.71	1,267,323,783.92	6,036,931,587.74
经营活动现金流入小计		23,499,057,690.79	10,906,732,076.91	16,844,358,721.94	6,037,685,576.34
购买商品、接受劳务支付的现金		16,079,764,319.67	-	14,300,182,313.71	-
支付给职工以及为职工支付的现金		1,850,285,760.21	1,124,318,481.87	890,088,347.83	399,826,920.98
支付的各项税费		4,624,472,477.12	48,966,133.52	1,748,540,913.55	15,321,970.63
支付其他与经营活动有关的现金		2,433,423,856.55	14,153,483,726.75	2,884,469,830.75	11,280,693,665.22
经营活动现金流出小计	40(1)	24,987,946,413.55	15,326,768,342.14	19,823,281,405.84	11,695,842,556.83
经营活动产生的现金流量净额		(1,488,888,722.76)	(4,420,036,265.23)	(2,978,922,683.90)	(5,658,156,980.49)
二、投资活动产生的现金流量					
收回投资收到的现金		306,000.00	-	18,016,351.14	-
取得投资收益收到的现金		32,426,532.94	3,920,640,104.52	27,694,824.12	1,247,717,727.26
处置固定资产和其他长期资产收回的现金净额		3,412,609.36	7,358.00	239,517.40	-
出售子公司或其他营业单位收到的现金净额		-	-	(1,361,044.30)	143,964,613.80
收到其他与投资活动有关的现金		122,869,658.12	238,856,891.79	79,338,721.15	46,223,259.03
投资活动现金流入小计		159,014,800.42	4,159,504,354.31	123,928,369.51	1,437,905,600.09
购建固定资产和其他长期资产支付的现金		228,756,900.07	1,110,360.12	41,617,007.94	6,560,073.05
投资支付的现金		731,273,193.10	4,150,000,000.00	1,205,588,882.35	530,200,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	40(3)	1,768,566,733.67	-	1,071,780,530.04	474,939,843.02
投资活动现金流出小计		2,728,596,826.84	4,151,110,360.12	2,318,986,420.33	1,011,699,916.07
投资活动产生的现金流量净额		(2,569,582,026.42)	8,393,994.19	(2,195,058,050.82)	426,205,684.02
三、筹资活动产生的现金流量					
吸收投资收到的现金	40(4)	356,507,408.00	-	218,046,239.20	-
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		356,507,408.00	-	218,046,239.20	-
取得借款收到的现金		10,545,464,341.70	9,220,000,000.00	11,052,223,304.06	7,229,972,641.37
筹资活动现金流入小计		10,901,971,749.70	9,220,000,000.00	11,270,269,543.26	7,229,972,641.37
偿还债务支付的现金		6,614,274,804.79	4,747,660,000.00	3,523,204,011.66	1,950,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,842,913,054.12	1,354,128,267.84	1,224,489,846.44	955,254,965.59
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		113,243,561.28	-	43,010,275.54	-
筹资活动现金流出小计		8,457,187,858.91	6,101,788,267.84	4,747,693,858.10	2,905,254,965.59
筹资活动产生的现金流量净额		2,444,783,890.79	3,118,211,732.16	6,522,575,685.16	4,324,717,675.78
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		(62,972,095.93)	(321,404.08)	(6,355,094.68)	(154,967.50)
五、现金及现金等价物净增加额		(1,676,658,954.32)	(1,293,751,942.96)	1,342,239,855.76	(907,388,588.19)
加：期初现金及现金等价物余额		17,046,504,584.31	5,742,894,789.02	10,743,695,198.09	4,805,847,947.27
六、期末现金及现金等价物余额		15,369,845,629.99	4,449,142,846.06	12,085,935,053.85	3,898,459,359.08

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
合并股东权益变动表
2008年1-6月
(金额单位:人民币元)

项目	注释	2008年1-6月						
		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、本年期初余额		6,872,006,387.00	12,830,465,899.13	5,395,470,156.38	4,032,906,217.68	147,798,941.01	4,640,875,427.84	33,919,523,029.04
二、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)		4,123,203,831.00	(4,876,765,981.06)	-	1,364,060,409.10	130,804,521.98	1,162,177,645.34	1,903,480,426.36
(一)净利润		-	-	-	2,061,055,712.25	-	245,614,357.89	2,306,670,070.14
(二)直接计入股东权益的利得和损失		-	(64,787,075.80)	-	-	130,804,521.98	-	66,017,446.18
1、可供出售金融资产公允价值变动净额		-	(78,889,436.22)	-	-	-	-	(78,889,436.22)
2、与计入股东权益项目相关的所得税影响		-	14,102,360.42	-	-	-	-	14,102,360.42
3、其他		-	-	-	-	130,804,521.98	-	130,804,521.98
上述(一)和(二)小计		-	(64,787,075.80)	-	2,061,055,712.25	130,804,521.98	245,614,357.89	2,372,687,516.32
(三)所有者投入和减少资本		-	(688,775,074.26)	-	-	-	980,002,361.64	291,227,287.38
1、所有者投入资本		-	-	-	-	-	990,971,006.13	990,971,006.13
2、股份支付计入股东权益的金额	28	-	(688,775,074.26)	-	-	-	-	(688,775,074.26)
3、其他		-	-	-	-	-	(10,968,644.49)	(10,968,644.49)
(四)利润分配		-	-	-	(696,995,303.15)	-	(63,439,074.19)	(760,434,377.34)
1、对股东的分配		-	-	-	(696,995,303.15)	-	(63,439,074.19)	(760,434,377.34)
(五)股东权益内部结转		4,123,203,831.00	(4,123,203,831.00)	-	-	-	-	-
1、资本公积转增股本	27	4,123,203,831.00	(4,123,203,831.00)	-	-	-	-	-
三、本期末余额		10,995,210,218.00	7,953,699,918.07	5,395,470,156.38	5,396,966,626.78	278,603,462.99	5,803,053,073.18	35,823,003,455.40

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
合并股东权益变动表(续)
2007年1-12月
(金额单位:人民币元)

项目	注释	2007年1-12月						
		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、上年年末余额		4,369,898,751.00	5,431,777,482.61	4,402,087,926.99	668,538,492.81	10,068,656.36	2,123,624,826.25	17,005,996,136.02
加: 会计政策变更		-	(116,765,224.42)	-	162,941,650.95	-	401,330,984.44	447,507,410.97
二、本年年初余额		4,369,898,751.00	5,315,012,258.19	4,402,087,926.99	831,480,143.76	10,068,656.36	2,524,955,810.69	17,453,503,546.99
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)		2,502,107,636.00	7,515,453,640.94	993,382,229.39	3,201,426,073.92	137,730,284.65	2,115,919,617.15	16,466,019,482.05
(一) 本年净利润		-	-	-	4,844,235,494.21	-	473,265,323.61	5,317,500,817.82
(二) 直接计入股东权益的利得和损失		-	28,937,110.00	-	-	137,730,284.65	-	166,667,394.65
1、可供出售金融资产公允价值变动净额		-	113,517,975.74	-	-	-	-	113,517,975.74
2、权益法下被投资单位其他股东权益变动的影响		-	7,939,153.81	-	-	-	-	7,939,153.81
3、与计入股东权益项目相关的所得税影响		-	(21,981,454.97)	-	-	-	-	(21,981,454.97)
4、其他		-	(70,538,564.58)	-	-	137,730,284.65	-	67,191,720.07
上述(一)和(二)小计		-	28,937,110.00	-	4,844,235,494.21	137,730,284.65	473,265,323.61	5,484,168,212.47
(三) 所有者投入和减少资本		317,158,261.00	9,671,465,905.94	-	-	-	1,781,745,298.10	11,770,369,465.04
1、所有者投入资本		317,158,261.00	9,619,443,440.22	-	-	-	2,235,503,586.07	12,172,105,287.29
2、股份支付计入股东权益的金额	28	-	52,022,465.72	-	-	-	-	52,022,465.72
3、其他		-	-	-	-	-	(453,758,287.97)	(453,758,287.97)
(四) 利润分配		-	-	993,382,229.39	(1,642,809,420.29)	-	(139,091,004.56)	(788,518,195.46)
1、提取盈余公积		-	-	993,382,229.39	(993,382,229.39)	-	-	-
2、对所有者(或股东)的分配		-	-	-	(649,427,190.90)	-	(139,091,004.56)	(788,518,195.46)
(五) 股东权益内部结转		2,184,949,375.00	(2,184,949,375.00)	-	-	-	-	-
1、资本公积转增资本(股本)	27	2,184,949,375.00	(2,184,949,375.00)	-	-	-	-	-
四、本年年末余额		6,872,006,387.00	12,830,465,899.13	5,395,470,156.38	4,032,906,217.68	147,798,941.01	4,640,875,427.84	33,919,523,029.04

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
 公司股东权益变动表
 2008年1-6月
 (金额单位: 人民币元)

项目	注释	股本	资本公积	2008年1-6月 盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、本期期初余额		6,872,006,387.00	12,885,360,235.32	5,395,470,156.38	916,291,991.98	26,069,128,770.68
二、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)		4,123,203,831.00	(4,841,209,083.42)	-	1,127,267,398.91	409,262,146.49
(一)净利润		-	-	-	1,824,262,702.06	1,824,262,702.06
(二)直接计入股东权益的利得和损失		-	(29,230,178.16)	-	-	(29,230,178.16)
1、可供出售金融资产公允价值变动净额		-	(35,646,558.74)	-	-	(35,646,558.74)
2、与计入股东权益项目相关的所得税影响		-	6,416,380.58	-	-	6,416,380.58
上述(一)和(二)小计		-	(29,230,178.16)	-	1,824,262,702.06	1,795,032,523.90
(三)所有者投入和减少资本		-	(688,775,074.26)	-	-	(688,775,074.26)
1、股份支付计入股东权益的金额		-	(688,775,074.26)	-	-	(688,775,074.26)
(四)利润分配		-	-	-	(696,995,303.15)	(696,995,303.15)
1、对股东的分配		-	-	-	(696,995,303.15)	(696,995,303.15)
(五)股东权益内部结转		4,123,203,831.00	(4,123,203,831.00)	-	-	-
1、资本公积转增股本		4,123,203,831.00	(4,123,203,831.00)	-	-	-
三、本期期末余额		10,995,210,218.00	8,044,151,151.90	5,395,470,156.38	2,043,559,390.89	26,478,390,917.17

此财务报表已于2008年8月1日获董事会批准。

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
 公司股东权益变动表(续)
 2007年1-12月
 (金额单位:人民币元)

项目	注释	股本	资本公积	2007年1-12月		所有者权益合计
				盈余公积	未分配利润	
一、上年年末余额		4,369,898,751.00	5,431,777,482.61	4,402,087,926.99	668,538,492.81	14,872,302,653.41
加: 执行新会计准则追溯调整		-	(116,765,224.42)	-	162,941,650.95	46,176,426.53
二、本年初余额		4,369,898,751.00	5,315,012,258.19	4,402,087,926.99	831,480,143.76	14,918,479,079.94
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)		2,502,107,636.00	7,570,347,977.13	993,382,229.39	84,811,848.22	11,150,649,690.74
(一)净利润		-	-	-	1,727,621,268.51	1,727,621,268.51
(二)直接计入股东权益的利得和损失		-	83,831,446.19	-	-	83,831,446.19
1、可供出售金融资产公允价值变动净额		-	87,797,745.96	-	-	87,797,745.96
2、与计入股东权益项目相关的所得税影响		-	(15,803,594.27)	-	-	(15,803,594.27)
3、其他		-	11,837,294.50	-	-	11,837,294.50
上述(一)和(二)小计		-	83,831,446.19	-	1,727,621,268.51	1,811,452,714.70
(三)所有者投入和减少资本		317,158,261.00	9,671,465,905.94	-	-	9,988,624,166.94
1、所有者投入资本		317,158,261.00	9,619,443,440.22	-	-	9,936,601,701.22
2、股份支付计入股东权益的金额		-	52,022,465.72	-	-	52,022,465.72
(四)利润分配		-	-	993,382,229.39	(1,642,809,420.29)	(649,427,190.90)
1、提取盈余公积		-	-	993,382,229.39	(993,382,229.39)	-
2、对股东的分配		-	-	-	(649,427,190.90)	(649,427,190.90)
(五)股东权益内部结转		2,184,949,375.00	(2,184,949,375.00)	-	-	-
1、资本公积转增股本		2,184,949,375.00	(2,184,949,375.00)	-	-	-
四、本年年末余额		6,872,006,387.00	12,885,360,235.32	5,395,470,156.38	916,291,991.98	26,069,128,770.68

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
2008年1-6月
(金额单位：人民币元)

1. 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。

2. 主要会计政策

(1) 遵循企业会计准则的声明

本公司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”）颁布的企业会计准则（2006）的要求，真实、完整地反映了本公司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，本公司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”）2007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》有关财务报表及其附注的披露要求。

(2) 财务报表的编制基础

本公司及子公司（“本集团”）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，并基于以下所述重要会计政策、会计估计进行编制。

(3) 会计年度

本集团的会计年度自公历1月1日起至12月31日止。

(4) 记账基础和计量属性

本集团的记账基础为权责发生制。

本集团编制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18）
- 可供出售金融资产（参见附注10）

(5) 记账本位币

本集团以人民币为记账本位币。本公司编制报表采用的货币为人民币。

万科企业股份有限公司
财务报表附注
2008年1-6月
(金额单位：人民币元)

2. 主要会计政策 (续)

(6) 企业合并及合并财务报表

(i) 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。

(ii) 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。本集团在购买日对作为企业合并对价付出的资产、发生或承担的负债按照公允价值计量，公允价值与其账面价值的差额，计入当期损益。购买日是指本集团实际取得对被购买方控制权的日期。

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

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

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

(iii) 合并财务报表

合并财务报表的合并范围包括本公司及本公司控制的子公司。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。

本公司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公司最终控制方对其开始实施控制时纳入本公司合并范围。因此本公司在编制合并当期财务报表时，将被合并子公司的经营成果自本公司最终控制方开始实施控制时起纳入本公司合并利润表中，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。

本公司通过非同一控制下企业合并取得的子公司，自购买日起将被购买子公司的经营成果纳入本公司合并利润表中，并不调整合并财务报表年初数以及前期比较报表。纳入合并利润表中的被购买子公司的经营成果是以被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债在购买日的公允价值为基础确定。

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

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

当子公司所采用的会计期间或会计政策与本公司不一致时，合并时已按照本公司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。合并时所有集团内重大交易，包括集团内未实现利润及往来余额均已抵销。

万科企业股份有限公司
财务报表附注
2008年1-6月
(金额单位：人民币元)

2. 主要会计政策 (续)

(7) 外币折算

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。

年末外币货币性项目，采用资产负债表日的即期汇率折算。除与购建或者生产符合资本化条件资产直接有关的汇兑差额(参见附注 2(22)借款费用)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，在资产负债表中所有者权益项目下单独列示。

(8) 现金和现金等价物

指所持有的期限短、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) 存货核算方法

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。非开发产品包括原材料、库存商品、低值易耗品。

存货以成本与可变现净值孰低计量。各项存货按实际成本计价。低值易耗品在领用时按一次性摊销或分期摊销。

年末，在对存货进行全面盘点的基础上，对存货遭受毁损、全部或部分陈旧过时或销售价格低于成本等原因，预计其成本不可收回的部分，按单项、按其可变现净值低于成本的差额提取存货跌价准备。房地产开发产品的可变现净值是指单个开发成本、开发产品在资产负债表日以估计售价减去估计完工成本及销售所必需的估计费用后的价值。

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、以出售为开发目的的物业；拟开发产品是指所购入的、已决定将之发展为出售或出租物业的土地。项目整体开发时，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本项目。

公共配套设施按实际成本计入开发成本，完工时，摊销转入住宅等可售物业的成本，但如具有经营价值且开发商拥有收益权的配套设施，单独计入“投资性房地产”或“已完工开发产品”。

万科企业股份有限公司
财务报表附注
2008年1-6月
(金额单位：人民币元)

2. 主要会计政策 (续)

(10) 长期股权投资

(i) 对子公司的投资

对于同一控制下的企业合并形成的长期股权投资，本集团按照合并日取得的被合并方所有者权益账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。对于长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积中的股本溢价(或资本溢价)；资本公积中的股本溢价(或资本溢价)不足冲减时，调整留存收益。

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

对子公司的长期股权投资在个别财务报表中采用成本法核算，年末按照成本减去减值准备(附注2(13)非金融长期资产减值准备)后记入资产负债表内。

(ii) 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的企业。共同控制指按照合同约定对经济活动所共有的控制，仅在与经济活动相关的重要财务和经营决策需要分享控制权的投资方一致同意时存在。

联营企业指本集团能够对其施加重大影响的企业。重大影响指，对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。

在初始确认对合营企业和联营企业投资时，对于以支付现金取得的长期股权投资，本集团按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。

本集团对被投资单位具有共同控制或重大影响的长期股权投资采用权益法核算。

- 对于长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，以前者作为长期股权投资的成本；对于长期股权投资的初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，以后者作为长期股权投资的成本，长期股权投资的成本与初始投资成本的差额计入当期损益。
- 取得对合营企业和联营企业投资后，本集团按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益的份额，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。

- 对合营企业和联营企业的长期股权投资，本集团按照附注 2(13)非金融长期资产减值准备计提减值准备。
- 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。

万科企业股份有限公司
财务报表附注
2008年1-6月
(金额单位：人民币元)

2. 主要会计政策 (续)

(10) 长期股权投资(续)

- (iii) 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

按照上述对合营企业和联营企业投资的初始成本确认和计量原则确认本类投资的初始投资成本，并采用成本法进行后续计量。

本集团对成本法核算的、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按照附注 2(14)ii 金融资产的减值计提减值准备。

(11) 固定资产及在建工程

固定资产是指使用寿命超过一个会计年度的为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的有形资产。

固定资产以成本减累计折旧及减值准备记入资产负债表内。在建工程以成本减去减值准备记入资产负债表内。

在有关建造的资产达到预定可使用状态之前发生的与购买或建造固定资产有关的一切直接或间接成本，包括在购建期间利用专门借款进行购建所发生的借款费用（包括有关借款本金和利息的汇兑损益），予以资本化。

在建工程在达到预定可使用状态时转入固定资产。

本集团对固定资产在预计使用年限内按直线法计提折旧，即固定资产原值减去预计残值后除以预计使用年限。已计提减值准备的固定资产计提折旧时，按照固定资产原价减去累计折旧和已计提减值准备的账面净额以及尚可使用年限重新计算确定折旧率，未计提固定资产减值准备前已计提的累计折旧不作调整。

各类固定资产的预计使用年限和预计净残值率分别为：

类别	预计使用年限	年折旧率	预计净残值率
房屋、建筑物及酒店物业	12.5-40	2.40%-7.68%	4%
房屋、建筑物及酒店物业装修费(注)	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%

注：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。

(12) 投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产开发物业。

投资性房地产按照取得时的成本进行初始计量，在资产负债表日采用成本模式对投资性房地产进行后续计量。投资性房地产在预计可使用年限之内(12.5年-40年)分期摊销；

万科企业股份有限公司
财务报表附注
2008年1-6月
(金额单位：人民币元)

2. 主要会计政策 (续)

(13) 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
- 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值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。

(14) 金融工具

本集团的金融工具包括货币资金、应收款项、应付款项、借款及股本等。

(i) 金融资产及金融负债的确认和计量

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。

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，相关交易费用直接计入当期损益；对于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。

- 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。但是被指定且为有效套期工具的衍生工具、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。

万科企业股份有限公司
财务报表附注
2008年1-6月
(金额单位：人民币元)

2. 主要会计政策 (续)

(14) 金融工具 (续)

(i) 金融资产及金融负债的确认和计量 (续)

- 可供出售金融资产

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

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

- 其他金融负债

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

其他金融负债中的财务担保合同，指保证人和债权人约定，当债务人不履行债务时，保证人按照约定履行债务或者承担责任的合同。对于本集团作为保证人的财务担保合同，本集团按照初始确认金额(一般为合同约定的保费价款，除非合同约定价款不公允则按公允价值确定)扣除累计摊销额后的余额和按照或有事项原则(参见附注 2(19))预计负债及或有负债，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。

(ii) 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。

- 应收款项和持有至到期投资

持有至到期投资运用个别方式评估减值损失，应收款项则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，当应收款项或持有至到期投资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或持有至到期投资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，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发生减值的应收款项)的以往损失经验，并根据反映当前经济状况的可观察数据进行调整确定的。

在应收款项或持有至到期投资确认减值损失后，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。

万科企业股份有限公司
财务报表附注
2008年1-6月
(金额单位：人民币元)

2. 主要会计政策 (续)

(14) 金融工具 (续)

(ii) 金融资产的减值 (续)

- 可供出售金融资产及其他长期股权投资

可供出售金融资产及其他长期股权投资发生减值时，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(附注 2(10)iii)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先进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。

(iii) 公允价值的确定

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

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

(iv) 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，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额之和。

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

(15) 长期待摊费用

长期待摊费用按实际发生额核算，在项目受益期内平均摊销。

万科企业股份有限公司
财务报表附注
2008年1-6月
(金额单位：人民币元)

2. 主要会计政策 (续)

(16) 职工薪酬

职工薪酬是本集团为获得员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，本集团员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。

(i) 退休福利

按照中国有关法规，本集团员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交纳基数和比例，向当地社会基本养老保险经办机构交纳养老保险费。上述缴纳的社会基本养老保险按照权责发生制原则计入当期损益。员工退休后，本集团不再其他的支付义务。

(ii) 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。本集团每月按照员工工资的一定比例向相关部门支付住房公积金及上述社会保险费用，并按照权责发生制原则计入当期损益。

(iii) 以权益结算的股份支付

本公司的职工激励计划是以获取职工服务而以股份作为对价进行结算的安排，因此，本公司确定这是一种以权益结算的股份支付安排，该激励计划的详细操作模式及情况请见附注 42 职工激励计划。该职工激励计划由本公司股东大会通过。在完成等待期内的服务和达到指定业绩及股价条件时，可以过户给激励对象。在等待期内的每个资产负债表日，本公司以对该计划可行权的最佳估计为基础，在等待期按直线法平均分摊计入管理费用，及相应增加资本公积中的股权激励公积金。每一季度或年度中期，公司实际计提并交付独立运作信托机构金额按照相关规定计入“资本公积”，该等金额在等待期内按直线法平均摊销计入“管理费用”；及相应增加资本公积中的股权激励公积金。

本公司根据该计划的有关规定提取激励基金及交付独立运作的信托机构，并将有关金额计入资本公积中的股权激励信托基金，作为资本公积中的减项列示。

(17) 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”，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。

(18) 质量保证金

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

(19) 预计负债及或有负债

如果本集团须就已发生的事件承担现时义务，且该义务的履行很可能会导致经济利益流出企业，以及有关金额能够可靠地估计，本集团便会对该义务计提预计负债。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。如果上述义务的履行导致经济利益流出企业的可能性较低，或是无法对有关金额作出可靠地估计，该义务将被披露为或有负债。

万科企业股份有限公司
财务报表附注
2008年1-6月
(金额单位：人民币元)

2. 主要会计政策 (续)

(20) 收入确认原则

收入是在经济利益能够流入本集团，以及相关的收入和成本能够可靠地计量时，根据下列方法确认：

i) 销售商品收入

销售商品在将商品所有权上的重要风险和报酬转移给买方，不再对该等商品实施继续管理权和实际控制权，与交易相关的经济利益能够流入企业，相关的收入和成本能够可靠地计量时，确认营业收入的实现。

房地产销售在房产完工并验收合格，签定了销售合同，取得了买方按销售合同约定交付房产的付款证明时(通常收到销售合同金额 20%或以上之定金或/及已确认余下房款的付款安排)确认销售收入的实现。

ii) 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。

iii) 提供劳务

提供劳务以实际已提供的劳务确认相关的收入，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。

iv) 利息收入

利息收入是按借出货币资金存款的时间和实际利率计算确认的。

(21) 股利收入

对于非上市公司的投资的股利收入，于相应股利分配相应宣布时确认；对于上市公司的投资的股利收入，于股票价格达到除权时确认。

(22) 借款费用

借款费用包括因借款而发生的利息、折价或溢价的摊销和辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额。

用于购建固定资产的借款费用在使资产达到预定可使用状态所必要的购建期间内予以资本化，计入所购建固定资产的成本。

用于开发房地产物业的借款的借款费用，在房地产物业竣工之前可以利息资本化；当所开发房地产物业竣工，停止利息资本化。若开发房地产物业发生非正常中断，并且连续时间超过 3 个月，暂停利息资本化，将其确认为当期费用，直至开发活动重新开始。其他的借款费用均于发生当期确认为财务费用。

在资本化期间内，每一会计期间的利息(包括折价或溢价的摊销)资本化金额，按照下列规定确定：

为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以专门借款当期实际发生的利息费用，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。

万科企业股份有限公司
财务报表附注
2008年1-6月
(金额单位：人民币元)

2. 主要会计政策 (续)

(22) 借款费用 (续)

为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用了一般借款的，根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出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。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

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，但不包括借款费用暂停资本化的期间。对于符合资本化条件的资产在购建或生产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。

(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。

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是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。商誉的初始确认导致的暂时性差异也不产生相关的递延所得税。

资产负债表日，本集团对于当期和以前期间形成的当期所得税负债(或资产)，按照税法规定计算的预期应交纳(或返还)的所得税金额计量。

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。

(24) 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；或本集团与另一方同受一方控制、共同控制或重大影响被视为关联方。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。本公司的关联方包括但不限于：

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

万科企业股份有限公司
财务报表附注
2008年1-6月
(金额单位：人民币元)

2. 主要会计政策 (续)

(24) 关联方 (续)

除上述按照企业会计准则(2006)的有关要求被确定为本集团的关联方外，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。

(25) 股利分配

现金股利于宣告发放时计入当期股东权益变动表。资产负债表日后至财务报表批准报出日之间建议或批准的现金股利在附注中单独披露。

(26) 分部报告

本集团按地区分部披露分部信息。地区分部是本集团内可区分的、能够在一个特定的经济环境内提供产品或劳务的组成部分。该组成部分的风险和报酬也不同于其他组成部分。

分部收入、费用、经营成果、资产和负债包含直接归属某一分部，以及可按合理的基础分配至该分部项目的金额。分部收入、费用、资产和负债以合并抵销集团内部交易及内部往来余额之前的金额确定，但同一分部内的内部交易及往来余额则除外。分部之间的转移定价按照与其它对外交易相似的条款计算。

分部资本性支出是指在当期购置或建造分部固定资产和无形资产所发生的资本支出总额。

未能分配至分部项目的主要包括利息收入和支出、股利收入、长期股权投资损益、营业外收支以及所得税费用等。

(27) 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。

3. 税项

本集团适用的主要税种及税率列示如下：

税项	计税基础	税率
企业所得税	应纳税所得额	(i)
营业税	房地产销售收入等	5%
城市维护建设税	营业税 (或已交增值税)	按公司所在地政策缴纳
教育费附加	营业税 (或已交增值税)	按公司所在地政策缴纳
土地增值税	房地产销售收入-扣除项目金额	按超率累进税率 30%-60%
契税	土地使用权的出售、出让金额	3%-5%

万科企业股份有限公司
财务报表附注
2008年1-6月
(金额单位：人民币元)

3. 税项 (续)

(i) 除以下所列地区公司外，本集团的子公司适用的所得税税率为 25%。

	税率
深圳、珠海、厦门、海南及浦东(注)	18.0%
香港地区	17.5%

注：该地区企业所得税按 18% 税率执行，之后 4 年内逐步过渡到法定税率 25%。

4. 企业合并及合并财务报表

4.1 本公司所控制的境内外主要子公司情况及合并范围如下：

A 主要房地产公司

名称	注册地	币种	注册资本	经营范围	期末集团实际投资额	集团持股比例	集团表决权比例
1、 深圳市万科房地产有限公司	深圳	人民币	600,000,000.00	房地产开发经营	600,000,000.00	100%	100%
2、 深圳万科置业有限公司	深圳	人民币	80,000,000.00	房地产开发经营	80,000,000.00	100%	100%
3、 深圳市万科东海岸房地产开发有限公司	深圳	人民币	10,000,000.00	房地产开发经营	10,000,000.00	100%	100%
4、 深圳市万科东海岸实业有限公司	深圳	人民币	10,000,000.00	房地产开发经营	10,000,000.00	100%	100%
5、 深圳市万科溪之谷房地产有限公司	深圳	人民币	10,000,000.00	房地产开发经营	6,000,000.00	60%	60%
6、 深圳市万科第五园房地产有限公司	深圳	人民币	200,000,000.00	房地产开发经营	200,000,000.00	100%	100%
7、 深圳万科南城房地产有限公司	深圳	人民币	10,000,000.00	房地产开发经营	9,000,000.00	90%	90%
8、 惠州市万科房地产有限公司	惠州	人民币	10,000,000.00	房地产开发经营	10,000,000.00	100%	100%
9、 深圳万科城房地产开发有限公司	深圳	美元	12,100,000.00	房地产开发经营	100,145,835.54	100%	100%
10、 深圳市万科九州房地产开发有限公司	深圳	人民币	10,000,000.00	房地产开发经营	9,000,000.00	90%	90%
11、 深圳市万科城市风景房地产开发有限公司	深圳	人民币	120,000,000.00	房地产开发经营	120,000,000.00	100%	100%
12、 深圳万科新城房地产开发有限公司	深圳	美元	6,250,000.00	房地产开发经营	32,895,630.73	100%	100%
13、 深圳万科兴业房地产开发有限公司	深圳	人民币	62,413,230.00	房地产开发经营	62,413,230.00	100%	100%
14、 深圳市万科恒丰房地产开发有限公司	深圳	人民币	51,871,586.00	房地产开发经营	28,529,372.00	55%	55%
15、 深圳万科华昱花园房地产开发有限公司	深圳	人民币	95,909,045.00	房地产开发经营	57,546,184.00	60%	60%
16、 深圳市道霖投资发展有限公司	深圳	人民币	20,000,000.00	房地产开发经营	19,600,000.00	98%	98%
17、 深圳恒大物业有限公司	深圳	人民币	96,375,000.00	房地产开发经营	96,375,000.00	100%	100%
18、 惠州市万科置业有限公司	惠州	人民币	10,000,000.00	房地产开发经营	10,000,000.00	100%	100%
19、 惠州市利万房地产开发有限公司	惠州	人民币	10,000,000.00	房地产开发经营	6,700,000.00	67%	67%
20、 深圳市万装装饰设计工程有限公司	深圳	人民币	10,000,000.00	装饰设计	10,000,000.00	100%	100%
21、 深圳富春东方(集团)有限公司	深圳	人民币	14,600,000.00	经济信息咨询	108,665,657.93	90%	90%
22、 深圳市富春东方房地产开发有限公司	深圳	人民币	158,000,000.00	房地产开发经营	158,000,000.00	100%	100%
23、 深圳市东方尊峪房地产开发有限公司	深圳	人民币	10,000,000.00	房地产开发经营	10,000,000.00	100%	100%
24、 深圳市东方欣悦实业有限公司	深圳	人民币	10,000,000.00	国内商业、物资供销业	10,000,000.00	100%	100%
25、 深圳市富春东方大酒楼有限公司	深圳	人民币	1,000,000.00	餐饮服务	1,000,000.00	100%	100%

万科企业股份有限公司
财务报表附注
2008年1-6月
(金额单位：人民币元)

4. 企业合并及合并财务报表 (续)

4.1 本公司所控制的境内外主要子公司情况及合并范围如下 (续):

A 主要房地产公司 (续)

	名称	注册地	币种	注册资本	经营范围	期末集团实际投资额	集团持股比例	集团表决权比例
26、	万轩置业(深圳)有限公司	深圳	美元	10,000,000.00	房地产开发经营	74,448,450.00	90%	90%
27、	深圳市易理房地产开发有限公司	深圳	人民币	39,000,000.00	房地产开发经营	22,113,000.00	57%	57%
28、	广东上城建设有限公司	深圳	人民币	20,000,000.00	园林绿化工程设计、施工、房地产开发经营	20,000,000.00	100%	100%
29、	广州市万科房地产有限公司	广州	人民币	50,000,000.00	房地产开发经营	50,000,000.00	100%	100%
30、	广州市万科置业有限公司	广州	人民币	30,000,000.00	房地产开发经营	30,000,000.00	100%	100%
31、	佛山市万科房地产有限公司	佛山	人民币	80,000,000.00	房地产开发经营	80,000,000.00	100%	100%
32、	鹏利国际置业(广州)有限公司	广州	港币	85,550,000.00	房地产开发经营	91,106,250.00	100%	100%
33、	广州市万新房地产有限公司	广州	港币	760,000,000.00	房地产开发经营	723,433,883.00	100%	100%
34、	广州市万科星房地产有限公司 ▲	广州	美元	18,600,000.00	房地产开发经营	73,938,720.00	50%	60%
35、	广州市鹏万房地产有限公司 ▲	广州	人民币	200,000,000.00	房地产开发经营	100,000,000.00	50%	51%
36、	广州市万科穗东房地产有限公司	广州	人民币	10,000,000.00	房地产开发经营	10,000,000.00	100%	100%
37、	广州市富生装饰工程有限公司	广州	人民币	10,000,000.00	装饰设计	10,000,000.00	100%	100%
38、	广州市万科都华房地产有限公司*	广州	人民币	10,000,000.00	房地产开发经营	10,000,000.00	100%	100%
39、	东莞市万科房地产有限公司	东莞	人民币	20,000,000.00	房地产开发经营	20,000,000.00	100%	100%
40、	东莞松山居置业有限公司	东莞	人民币	10,000,000.00	房地产开发经营	10,000,000.00	100%	100%
41、	东莞市万科阳光房地产有限公司	东莞	人民币	25,000,000.00	房地产开发经营	25,000,000.00	100%	100%
42、	东莞市新万房地产开发有限公司	东莞	人民币	10,000,000.00	房地产开发经营	5,100,000.00	51%	51%
43、	东莞市万科置地有限公司 ▲	东莞	人民币	10,000,000.00	房地产开发经营	5,000,000.00	50%	60%
44、	东莞市新世纪明上居商住开发有限公司	东莞	人民币	1,000,000.00	房地产开发经营	510,000.00	51%	51%
45、	东莞市松湖居置业有限公司	东莞	人民币	10,000,000.00	房地产开发经营	10,000,000.00	100%	100%
46、	东莞市新通实业投资有限公司▲	东莞	人民币	10,000,000.00	房地产开发经营	3,861,000.00	39%	60%
47、	佛山市顺德区万科置业有限公司	佛山	人民币	10,000,000.00	房地产开发经营	10,000,000.00	100%	100%
48、	佛山市万科投资有限公司	佛山	人民币	10,000,000.00	房地产开发经营及投资	10,000,000.00	100%	100%
49、	佛山市万科置业有限公司	佛山	人民币	20,000,000.00	房地产开发经营	20,000,000.00	100%	100%
50、	佛山市南海区万科金域华庭房地产有限公司	佛山	美元	44,000,000.00	房地产开发经营	181,761,360.00	55%	55%
51、	珠海市万科房地产有限公司	珠海	人民币	10,000,000.00	房地产开发经营	10,000,000.00	100%	100%
52、	珠海市珠宾置业发展有限公司	珠海	人民币	109,000,000.00	房地产开发经营	109,000,000.00	100%	100%
53、	珠海市万茂投资咨询有限公司	珠海	美元	33,400,000.00	投资	132,906,950.00	55%	55%
54、	中山市万科房地产有限公司	中山	美元	12,000,000.00	房地产开发经营	98,796,520.00	100%	100%
55、	厦门市万科房地产有限公司	厦门	人民币	20,000,000.00	房地产开发经营	20,000,000.00	100%	100%
56、	厦门富春东方房地产开发有限公司	厦门	人民币	10,000,000.00	房地产开发经营	10,000,000.00	100%	100%
57、	厦门恒邦房地产开发有限公司	厦门	人民币	50,000,000.00	房地产开发经营	50,000,000.00	100%	100%
58、	厦门万科星置业有限公司	厦门	美元	2,333,000.00	房地产开发经营	1,956,238.12	55%	55%
59、	长沙宏程房地产开发有限公司	长沙	人民币	20,000,000.00	房地产开发经营	16,000,000.00	80%	80%
60、	长沙市万科房地产开发有限公司	长沙	人民币	20,000,000.00	房地产开发经营	20,000,000.00	100%	100%
61、	福州市万科房地产有限公司	福州	人民币	20,000,000.00	房地产开发经营	20,000,000.00	100%	100%
62、	海南富春东方有限公司	海南	人民币	20,000,000.00	房地产开发经营	20,000,000.00	100%	100%
63、	上海万科房地产有限公司	上海	人民币	800,000,000.00	房地产开发经营	800,000,000.00	100%	100%

万科企业股份有限公司
财务报表附注
2008年1-6月
(金额单位：人民币元)

4. 企业合并及合并财务报表 (续)

4.1 本公司所控制的境内外主要子公司情况及合并范围如下 (续):

A 主要房地产公司 (续)

名称	注册地	币种	注册资本	经营范围	期末集团实际投资额	集团持股比例	集团表决权比例
64、上海万科长宁置业有限公司	上海	人民币	30,000,000.00	房地产开发经营	30,000,000.00	100%	100%
65、上海万科徐汇置业有限公司	上海	人民币	15,000,000.00	房地产开发经营	15,000,000.00	100%	100%
66、上海朗达实业有限公司	上海	人民币	10,000,000.00	房地产开发经营	10,000,000.00	100%	100%
67、上海万科浦东置业有限公司	上海	人民币	160,000,000.00	房地产开发经营	160,000,000.00	100%	100%
68、上海万科宝山置业有限公司	上海	人民币	50,000,000.00	房地产开发经营	50,000,000.00	100%	100%
69、上海万科兰乔置业有限公司	上海	人民币	193,940,000.00	房地产开发经营	145,455,000.00	75%	75%
70、上海万科投资管理有限公司	上海	人民币	204,090,000.00	房地产开发经营	204,090,000.00	100%	100%
71、上海天亿房地产发展有限公司	上海	人民币	50,000,000.00	房地产开发经营	45,000,000.00	90%	90%
72、上海万科宝南置业有限公司	上海	人民币	10,000,000.00	房地产开发经营	10,000,000.00	100%	100%
73、上海蓝山小城置业有限公司	上海	人民币	10,000,000.00	房地产开发经营	10,000,000.00	100%	100%
74、上海万科中实房地产有限公司 ▲	上海	人民币	20,000,000.00	房地产开发经营	10,000,000.00	50%	60%
75、上海锦桦房地产开发有限公司	上海	人民币	100,000,000.00	房地产开发经营	100,000,000.00	100%	100%
76、上海锦川房地产开发有限公司	上海	人民币	100,000,000.00	房地产开发经营	100,000,000.00	100%	100%
77、上海万科翔南置业有限公司	上海	人民币	10,000,000.00	房地产开发经营	10,000,000.00	100%	100%
78、上海万科恒大房产股份有限公司	上海	人民币	141,348,200.00	房地产开发经营	141,348,200.00	100%	100%
79、上海中林置业发展有限公司	上海	人民币	20,000,000.00	房地产开发经营	20,000,000.00	100%	100%
80、上海万科宝北置业有限公司	上海	人民币	10,000,000.00	房地产开发经营	10,000,000.00	100%	100%
81、上海郡科投资管理有限公司	上海	人民币	350,000,000.00	投资	350,000,000.00	100%	100%
82、上海嘉明绿化工程有限公司	上海	人民币	2,000,000.00	园林绿化	2,000,000.00	100%	100%
83、上海柏轩装修工程有限公司	上海	人民币	5,000,000.00	装饰设计	5,000,000.00	100%	100%
84、上海罗联置业有限公司	上海	人民币	470,000,000.00	房地产开发经营	470,000,000.00	100%	100%
85、上海美兰华府置业有限公司	上海	人民币	700,000,000.00	房地产开发经营	700,000,000.00	100%	100%
86、上海地杰置业有限公司	上海	人民币	20,000,000.00	房地产开发经营	10,000,000.00	50%	55%
87、上海祥大房地产发展有限公司	上海	人民币	1,320,000,000.00	房地产开发经营	1,320,000,000.00	100%	100%
88、南京万科置业有限公司	南京	人民币	150,000,000.00	房地产开发经营	150,000,000.00	100%	100%
89、南京恒越置业有限公司	南京	人民币	10,000,000.00	房地产开发经营	10,000,000.00	100%	100%
90、南京运杰房地产开发有限公司	南京	人民币	10,000,000.00	房地产开发经营	10,000,000.00	100%	100%
91、南京金域蓝湾置业有限公司	南京	人民币	90,000,000.00	房地产开发经营	90,000,000.00	100%	100%
92、南京富春东方房地产开发有限公司	南京	美元	2,000,000.00	房地产开发经营	16,529,260.00	90%	90%
93、南京恒邦房地产开发有限公司	南京	美元	2,000,000.00	房地产开发经营	14,940,000.00	90%	90%
94、无锡万科房地产有限公司	无锡	人民币	300,000,000.00	房地产开发经营	180,000,000.00	60%	60%
95、无锡新万房地产有限公司	无锡	人民币	126,000,000.00	房地产开发经营	88,200,000.00	70%	70%
96、无锡鼎安房地产有限公司	无锡	人民币	10,000,000.00	房地产开发经营	10,000,000.00	100%	100%
97、无锡万胜房地产开发有限公司	无锡	美元	49,200,000.00	房地产开发经营	204,524,301.55	55%	55%
98、上海联图投资管理咨询有限公司	上海	人民币	1,000,000.00	投资	900,000.00	90%	90%
99、无锡东城投资管理咨询有限公司	无锡	美元	49,800,000.00	投资	193,363,400.00	55%	55%
100、苏州南都建屋有限公司	苏州	人民币	300,000,000.00	房地产开发经营	210,000,000.00	70%	70%
101、昆山嘉华投资有限公司	昆山	人民币	50,000,000.00	房地产开发经营	42,500,000.00	85%	85%
102、江苏苏南万科房地产有限公司	苏州	人民币	30,000,000.00	房地产开发经营	30,000,000.00	100%	100%

万科企业股份有限公司
财务报表附注
2008年1-6月
(金额单位：人民币元)

4. 企业合并及合并财务报表 (续)

4.1 本公司所控制的境内外主要子公司情况及合并范围如下 (续):

A 主要房地产公司 (续)

	名称	注册地	币种	注册资本	经营范围	期末集团实际投资额	集团持股比例	集团表决权比例
103、	苏州万科置业有限公司	苏州	美元	42,500,000.00	房地产开发经营	184,870,654.38	55%	55%
104、	苏州汇华投资置业有限公司	苏州	人民币	355,000,000.00	房地产开发经营	214,050,000.00	51%	51%
105、	万科中粮(苏州)置业有限公司	苏州	人民币	230,000,000.00	房地产开发经营	117,300,000.00	51%	51%
106、	杭州万科置业有限公司	杭州	人民币	320,000,000.00	房地产开发经营	320,000,000.00	100%	100%
107、	浙江万科南都房地产有限公司	杭州	人民币	150,000,000.00	房地产开发经营	150,000,000.00	100%	100%
108、	浙江南都置业有限公司	杭州	人民币	300,000,000.00	房地产开发经营	300,000,000.00	100%	100%
109、	杭州余杭新都工程开发有限公司	杭州	人民币	20,000,000.00	房地产开发经营	20,000,000.00	100%	100%
110、	杭州银都置业有限公司	杭州	人民币	20,000,000.00	房地产开发经营	20,000,000.00	100%	100%
111、	杭州良渚文化村开发有限公司	杭州	人民币	30,000,000.00	房地产开发经营	30,000,000.00	100%	100%
112、	杭州林庐房地产开发有限公司	杭州	人民币	170,000,000.00	房地产开发经营	170,000,000.00	100%	100%
113、	杭州长源旅游发展有限公司	杭州	人民币	90,000,000.00	旅游资源开发	90,000,000.00	100%	100%
114、	杭州万坤置业有限公司	杭州	人民币	350,000,000.00	房地产开发经营	178,500,000.00	51%	51%
115、	杭州白鹭湾度假酒店有限公司	杭州	人民币	10,000,000.00	酒店项目投资	10,000,000.00	100%	100%
116、	杭州南都佑圣房地产开发有限公司	杭州	人民币	10,000,000.00	房地产开发经营	6,000,000.00	60%	60%
117、	杭州钱江湾花园有限公司	杭州	人民币	57,000,000.00	房地产开发经营	27,000,000.00	90%	90%
118、	杭州万科容大房地产有限公司*	杭州	人民币	30,000,000.00	房地产开发经营	16,500,000.00	55%	55%
119、	宁波万科房地产开发有限公司	宁波	人民币	150,000,000.00	房地产开发经营	150,000,000.00	100%	100%
120、	宁波金盛置业有限公司	宁波	人民币	20,000,000.00	房地产开发经营	15,000,000.00	75%	75%
121、	镇江润都置业有限公司	镇江	人民币	10,000,000.00	房地产开发经营	10,000,000.00	100%	100%
122、	镇江润中置业有限公司	镇江	人民币	10,000,000.00	房地产开发经营	10,000,000.00	100%	100%
123、	镇江润桥置业有限公司	镇江	人民币	10,000,000.00	房地产开发经营	10,000,000.00	100%	100%
124、	镇江润南置业有限公司	镇江	人民币	50,000,000.00	房地产开发经营	50,000,000.00	100%	100%
125、	江西万科益达房地产发展有限公司 ▲	江西	人民币	20,000,000.00	房地产开发经营	10,000,000.00	50%	60%
126、	江西万科青山湖房地产发展有限公司▲	江西	人民币	20,000,000.00	房地产开发经营	10,000,000.00	50%	60%
127、	北京万科企业有限公司	北京	人民币	1,000,000,000.00	房地产开发经营	1,000,000,000.00	100%	100%
128、	北京海开万科房地产开发有限责任公司	北京	人民币	10,000,000.00	房地产开发经营	10,000,000.00	100%	100%
129、	北京万科置业有限公司	北京	美元	2,760,000.00	房地产开发经营	22,585,796.83	100%	100%
130、	北京万科四季花城房地产开发有限公司	北京	人民币	10,000,000.00	房地产开发经营	10,000,000.00	100%	100%
131、	北京市朝阳区万科房地产开发有限公司	北京	人民币	200,000,000.00	房地产开发经营	120,000,000.00	60%	60%
132、	北京万科中粮假日风景房地产开发有限公司 ▲	北京	人民币	830,000,000.00	房地产开发经营	415,000,000.00	50%	51%
133、	北京华雨鸿咨询有限公司*	北京	人民币	100,000.00	企业管理咨询	100,000.00	100%	100%
134、	天津万科房地产有限公司	天津	人民币	390,000,000.00	房地产开发经营	390,000,000.00	100%	100%
135、	天津万科兴业发展有限公司	天津	人民币	60,000,000.00	房地产开发经营	60,000,000.00	100%	100%
136、	天津兴海房地产开发有限公司	天津	人民币	15,000,000.00	房地产开发经营	8,250,000.00	55%	55%
137、	天津万科新湖置业有限公司	天津	人民币	17,000,000.00	房地产开发经营	17,000,000.00	100%	100%
138、	天津万科新锐房地产有限公司	天津	人民币	120,000,000.00	房地产开发经营	120,000,000.00	100%	100%
139、	天津万泰时尚置业有限责任公司	天津	人民币	200,000,000.00	房地产开发经营	192,000,000.00	96%	96%
140、	天津万科新里程房地产有限公司	天津	人民币	230,000,000.00	房地产开发经营	126,500,000.00	55%	55%

万科企业股份有限公司
财务报表附注
2008年1-6月
(金额单位：人民币元)

4. 企业合并及合并财务报表 (续)

4.1 本公司所控制的境内外主要子公司情况及合并范围如下 (续):

A 主要房地产公司 (续)

名称	注册地	币种	注册资本	经营范围	期末集团实际投资额	集团持股比例	集团表决权比例
141、天津市新锋时代投资有限公司	天津	人民币	10,000,000.00	投资	8,000,000.00	80%	80%
142、天津万盛投资有限公司	天津	人民币	80,000,000.00	投资	80,000,000.00	100%	100%
143、天津万滨房地产开发有限公司	天津	人民币	140,000,000.00	房地产开发经营	140,000,000.00	100%	100%
144、天津万居装饰工程有限公司*	天津	人民币	2,000,000.00	装饰、装修工程设计与施工	2,000,000.00	100%	100%
145、天津中天万方投资有限公司*	天津	人民币	20,000,000.00	投资	20,000,000.00	100%	100%
146、天津尚美国园林绿化工程有限公司*	天津	人民币	5,000,000.00	园林工程规划、设计、施工	5,000,000.00	100%	100%
147、天津万筑投资有限公司*	天津	人民币	20,000,000.00	投资	20,000,000.00	100%	100%
148、天津万福投资有限公司*	天津	人民币	10,000,000.00	投资	10,000,000.00	100%	100%
149、天津滨海时尚置业有限公司	天津	人民币	160,000,000.00	房地产开发经营	110,000,000.00	69%	69%
150、沈阳万科房地产开发有限公司	沈阳	人民币	100,000,000.00	房地产开发经营	100,000,000.00	100%	100%
151、沈阳万科城市花园开发有限公司	沈阳	人民币	12,000,000.00	房地产开发经营	12,000,000.00	100%	100%
152、沈阳万科四季花城房地产开发有限公司	沈阳	人民币	10,000,000.00	房地产开发经营	10,000,000.00	100%	100%
153、沈阳万科浑南房地产开发有限公司	沈阳	人民币	10,000,000.00	房地产开发经营	10,000,000.00	100%	100%
154、沈阳万科新墅置业有限公司	沈阳	美元	15,800,000.00	房地产开发经营	123,547,776.00	100%	100%
155、沈阳万科置业开发有限公司	沈阳	人民币	10,000,000.00	房地产开发经营	7,500,000.00	75%	75%
156、沈阳东部置业开发有限公司	沈阳	人民币	10,000,000.00	房地产开发经营	8,000,000.00	80%	80%
157、沈阳正达永丰房地产开发有限公司	沈阳	人民币	8,000,000.00	房地产开发经营	8,000,000.00	100%	100%
158、大连万科房地产开发有限公司	大连	人民币	32,000,000.00	房地产开发经营	32,000,000.00	100%	100%
159、大连万科锦绣花城开发有限公司	大连	人民币	70,000,000.00	房地产开发经营	70,000,000.00	100%	100%
160、大连万科城置业有限公司	大连	美元	42,000,000.00	房地产开发经营	181,457,430.00	55%	55%
161、鞍山万科房地产开发有限公司	鞍山	美元	5,172,700.00	房地产开发经营	29,634,398.30	100%	100%
162、长春万科房地产开发有限公司	长春	人民币	50,000,000.00	房地产开发经营	50,000,000.00	100%	100%
163、长春万润房地产开发有限公司	长春	人民币	10,000,000.00	房地产开发经营	10,000,000.00	100%	100%
164、青岛万科银盛泰房地产开发有限公司	青岛	人民币	100,000,000.00	房地产开发经营	80,000,000.00	80%	80%
165、青岛万科房地产有限公司	青岛	人民币	20,000,000.00	房地产开发经营	20,000,000.00	100%	100%
166、青岛豪仁置业有限公司	青岛	美元	18,680,000.00	房地产开发经营	75,800,895.43	55%	55%
167、青岛万科大山房地产开发有限公司	青岛	人民币	100,000,000.00	房地产开发经营	54,000,000.00	60%	60%
168、成都万科房地产有限公司	成都	人民币	80,000,000.00	房地产开发经营	80,000,000.00	100%	100%
169、成都万科置业有限公司	成都	美元	12,100,000.00	房地产开发经营	60,015,668.40	60%	60%
170、成都万科信富置业有限公司	成都	人民币	10,000,000.00	房地产开发经营	9,000,000.00	90%	90%
171、成都万科成华置业有限公司	成都	美元	75,142,857.00	房地产开发经营	554,479,141.80	100%	100%
172、成都万科国宾置业有限公司	成都	美元	140,000,000.00	房地产开发经营	786,683,955.00	60%	60%
173、成都万科光华置业有限公司	成都	美元	66,000,000.00	房地产开发经营	484,275,660.00	100%	100%
174、成都万科锦江置业有限公司	成都	人民币	10,000,000.00	房地产开发经营	10,000,000.00	100%	100%
175、武汉市万科房地产有限公司	武汉	人民币	150,000,000.00	房地产开发经营	150,000,000.00	100%	100%
176、武汉万科天诚房地产有限公司	武汉	美元	12,100,000.00	房地产开发经营	53,246,721.55	55%	55%
177、武汉万科天润房地产有限公司	武汉	美元	57,600,000.00	房地产开发经营	434,078,043.00	100%	100%
178、武汉万科青安居房地产有限公司	武汉	人民币	100,000,000.00	房地产开发经营	80,000,000.00	80%	80%
179、武汉国浩置业有限公司	武汉	人民币	10,000,000.00	房地产开发经营	10,000,000.00	55%	55%
180、西安万科企业有限公司*	西安	人民币	20,000,000.00	房地产开发经营	20,000,000.00	100%	100%
181、西安万科城南置业有限公司*	西安	人民币	10,000,000.00	房地产开发经营	10,000,000.00	100%	100%
182、万科(重庆)房地产有限公司*	重庆	人民币	80,000,000.00	房地产开发经营	80,000,000.00	100%	100%
183、合肥万科置业有限公司*	合肥	人民币	20,000,000.00	房地产开发经营	20,000,000.00	100%	100%

* 为本报告期新设子公司共 12 家

▲ 本集团对上述 8 家公司的持股比例均低于 51%，但由于本集团在该等子公司的董事会中占多数表决权，从而能够对该等子公司的财务和经营决策实施控制，因此将该等子公司纳入合并财务报表。

万科企业股份有限公司
财务报表附注
2008年1-6月
(金额单位：人民币元)

4. 企业合并及合并财务报表 (续)

4.1 本公司所控制的境内外主要子公司情况及合并范围如下 (续):

B 主要物业服务公司

	名称	注册地	币种	注册资本	经营范围	期末集团实际投资额	集团持股比例	集团表决权比例
1、	深圳万科物业服务服务有限公司	深圳	人民币	10,000,000.00	物业服务	10,000,000.00	100%	100%
2、	广州市万科物业服务服务有限公司	广州	人民币	5,000,000.00	物业服务	5,000,000.00	100%	100%
3、	东莞市万科物业服务服务有限公司	东莞	人民币	3,000,000.00	物业服务	3,000,000.00	100%	100%
4、	佛山市万科物业服务服务有限公司	佛山	人民币	3,000,000.00	物业服务	3,000,000.00	100%	100%
5、	厦门市万科物业服务服务有限公司	厦门	人民币	3,000,000.00	物业服务	3,000,000.00	100%	100%
6、	长沙市万科物业服务服务有限公司	长沙	人民币	5,000,000.00	物业服务	5,000,000.00	100%	100%
7、	珠海市万科物业服务服务有限公司	珠海	人民币	3,000,000.00	物业服务	3,000,000.00	100%	100%
8、	上海万科物业服务服务有限公司	上海	人民币	15,000,000.00	物业服务	10,000,000.00	100%	100%
9、	上海红郡物业服务服务有限公司	上海	人民币	5,000,000.00	物业服务	5,000,000.00	100%	100%
10、	南京万科物业管理服务有限公司	南京	人民币	3,000,000.00	物业服务	3,000,000.00	100%	100%
11、	无锡万科物业服务服务有限公司	无锡	人民币	3,000,000.00	物业服务	3,000,000.00	100%	100%
12、	杭州万科物业服务服务有限公司	杭州	人民币	2,000,000.00	物业服务	2,000,000.00	100%	100%
13、	宁波万科物业服务服务有限公司	宁波	人民币	3,000,000.00	物业服务	3,000,000.00	100%	100%
14、	江西万科益达物业服务服务有限公司	江西	人民币	1,000,000.00	物业服务	900,000.00	90%	90%
15、	北京万科物业服务服务有限公司	北京	人民币	5,000,000.00	物业服务	5,000,000.00	100%	100%
16、	天津万科物业服务服务有限公司	天津	人民币	10,000,000.00	物业服务	10,000,000.00	100%	100%
17、	沈阳万科物业服务服务有限公司	沈阳	人民币	10,000,000.00	物业服务	10,000,000.00	100%	100%
18、	大连万科物业服务服务有限公司	大连	人民币	500,000.00	物业服务	500,000.00	100%	100%
19、	鞍山万科物业服务服务有限公司	鞍山	人民币	3,000,000.00	物业服务	3,000,000.00	100%	100%
20、	长春万科物业服务服务有限公司	长春	人民币	3,000,000.00	物业服务	3,000,000.00	100%	100%
21、	成都万科物业服务服务有限公司	成都	人民币	5,000,000.00	物业服务	5,000,000.00	100%	100%
22、	武汉市万科物业服务服务有限公司	武汉	人民币	12,000,000.00	物业服务	12,000,000.00	100%	100%
23、	武汉新宝物业服务服务有限公司	武汉	人民币	500,000.00	物业服务	500,000.00	100%	100%

C 非主要经营子公司

	名称	注册地	币种	注册资本	经营范围	期末集团实际投资额	集团持股比例	集团表决权比例
1、	万科地产(香港)有限公司	香港	港币	15,600,000.00	房地产代理投资	14,611,772.88	100%	100%
2、	永达中国投资有限公司	香港	港币	50,000.00	投资	9,364.00	100%	100%
3、	北京万信投资发展有限公司	北京	人民币	30,000,000.00	投资	18,000,000.00	60%	60%
4、	万科置业(香港)有限公司	香港	美元	9,500,000.00	房地产代理投资	69,526,014.48	100%	100%
5、	Euston Capital Limited	香港	港币	1,000.00	投资	936.40	100%	100%
6、	Ample Gain Capital Ltd	香港	港币	1,000.00	投资	936.40	100%	100%
7、	东莞万科建筑技术研究有限公司	东莞	人民币	20,000,000.00	建筑技术研究	20,000,000.00	100%	100%
8、	深圳市万科财务顾问有限公司	深圳	人民币	15,000,000.00	咨询服务	15,000,000.00	100%	100%
9、	深圳市浪骑游艇会有限公司	深圳	人民币	57,100,000.00	游艇及泊位租赁	57,100,000.00	100%	100%

万科企业股份有限公司
财务报表附注
2008年1-6月
(金额单位：人民币元)

4. 企业合并及合并财务报表 (续)

4.1 本公司所控制的境内外主要子公司情况及合并范围如下 (续):

D 非主要子公司: 本公司尚有非主要地产公司共 8 家, 注册资本总额人民币 11,800 万元; 非主要物业公司共 8 家, 注册资本总额人民币 1,050 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, 非主要其他公司共 15 家, 注册资本总额人民币 1,506 万元。

4.2 本报告期合并范围发生变化的单位和原因如下:

4.2.1 上述“*”标识的公司是本报告期新设的 12 家子公司明细, 详见上述 4.1A 内容, 故该等公司纳入合并报表范围。

4.2.2 本报告期收购 10 家子公司, 收购子公司的明细如下:

	子公司名称	注册地	币别	注册资本	经营范围	期末集团实际投资额	集团持股比例	集团表决权比例
1、	武汉国浩置业有限公司(注)	武汉	人民币	10,000,000.00	房地产开发经营	10,000,000.00	55%	55%
2、	青岛豪仁置业有限公司	青岛	美元	18,680,000.00	房地产开发经营	75,800,895.43	55%	55%
3、	宁波金盛置业有限公司	宁波	人民币	20,000,000.00	房地产开发经营	15,000,000.00	75%	75%
4、	广东上城建设有限公司	深圳	人民币	20,000,000.00	园林绿化工程设计、施工、房地产开发经营	20,000,000.00	100%	100%
5、	东莞新通实业投资有限公司	东莞	人民币	10,000,000.00	房地产开发经营	3,861,000.00	39%	60%
6、	天津滨海时尚置业有限公司	天津	人民币	160,000,000.00	房地产开发经营	110,000,000.00	69%	69%
7、	苏州汇华投资置业有限公司	苏州	人民币	355,000,000.00	房地产开发经营	214,050,000.00	51%	51%
8、	深圳市易理房地产开发有限公司	深圳	人民币	39,000,000.00	房地产开发经营	22,113,000.00	57%	57%
9、	上海祥大房地产发展有限公司	上海	人民币	1,320,000,000.00	房地产开发经营	1,320,000,000.00	100%	100%
10、	青岛万科大山房地产开发有限公司	青岛	人民币	100,000,000.00	房地产开发经营	54,000,000.00	60%	60%

注: 本期本集团通过本集团之 55%控股子公司武汉万科天诚房地产有限公司收购武汉国浩置业有限公司 100% 股权, 故本集团对武汉国浩置业有限公司的直接持股比例为 55%。

4.2.3 本报告期内注销 3 家公司, 分别为成都万科高新投资有限公司、厦门富春东方贸易有限公司和杭州黎明房地产开发有限公司。

4.2.4 本报告期内, 本集团纳入合并范围公司共计 246 家。

万科企业股份有限公司
财务报表附注
2008年1-6月
(金额单位：人民币元)

5. 货币资金

本集团

2008年6月30日					2007年12月31日			
项目		原币(元)	折算 汇率	折合人民币 (元)		原币(元)	折算 汇率	折合人民币 (元)
现金	人民币	4,621,316.28	1.0000	4,621,316.28	人民币	4,508,652.38	1.0000	4,508,652.38
	美元	4,060.46	6.8591	27,851.09	美元	4,709.75	7.3046	34,402.84
	港币	151,336.22	0.8792	133,054.81	港币	87,403.01	0.9364	81,844.18
	日元	380,267.29	0.0645	24,527.24	日元	173,596.00	0.0641	11,127.50
	欧元	836.10	10.8302	9,055.13	欧元	836.10	10.6669	8,918.60
	澳元	3,185.90	6.6203	21,091.61	澳元	3,185.90	6.6203	21,091.61
小计				4,836,896.16				4,666,037.11
银行存款	人民币	14,832,132,294.98	1.0000	14,832,132,294.98	人民币	16,395,598,709.70	1.0000	16,395,598,709.70
	美元	74,618,360.98	6.8591	511,814,799.80	美元	85,578,080.58	7.3046	625,113,647.40
	港币	7,198,871.89	0.8792	6,329,248.17	港币	11,973,899.42	0.9364	11,212,359.42
小计				15,350,276,342.95				17,031,924,716.52
其他货币资金	人民币	14,732,390.88	1.0000	14,732,390.88	人民币	9,913,830.68	1.0000	9,913,830.68
合计				15,369,845,629.99				17,046,504,584.31

其他货币资金包括物业项目代管基金人民币 14,732,390.88 元(2007年：人民币 9,913,830.68 元)(见附注 25 其他非流动负债)。

本公司

2008年6月30日					2007年12月31日			
项目		原币 (元)	折算 汇率	折合人民币 (元)		原币(元)	折算 汇率	折合人民币 (元)
现金	人民币	45,963.60	1.0000	45,963.60	人民币	113,936.99	1.0000	113,936.99
	美元	3,347.49	6.8591	22,960.76	美元	3,996.78	7.3046	29,194.88
	港币	4,959.14	0.8792	4,360.08	港币	18,441.42	0.9364	17,268.55
	日元	1,750.08	0.0645	112.88	日元	1,751.00	0.0641	112.24
	欧元	836.10	10.8302	9,055.13	欧元	836.10	10.6669	8,918.6
	澳元	3,185.90	6.6203	21,091.61	澳元	3,185.90	6.6203	21,091.61
小计				103,544.06				190,522.87
银行存款	人民币	4,448,362,113.94	1.0000	4,448,362,113.94	人民币	5,741,422,225.50	1.0000	5,741,422,225.50
	美元	85,460.84	6.8591	586,184.45	美元	133,838.32	7.3046	977,635.39
	港币	103,507.29	0.8792	91,003.61	港币	325,080.37	0.9364	304,405.26
小计				4,449,039,302.00				5,742,704,266.15
合计				4,449,142,846.06				5,742,894,789.02

万科企业股份有限公司
财务报表附注
2008年1-6月
(金额单位：人民币元)

6. 应收账款

本集团

(1) 按照应收账款的类别分类列示如下：

	2008年6月30日				2007年12月31日			
	人民币				人民币			
	金额	比例 (%)	坏账准备	比例 (%)	金额	比例 (%)	坏账准备	比例 (%)
应收外部 单位款	1,045,839,838.58	100.00	13,644,745.43	1.30	877,411,562.54	100.00	12,528,549.99	1.43
合计	1,045,839,838.58	100.00	13,644,745.43		877,411,562.54	100.00	12,528,549.99	

(2) 按照应收账款的账龄分类列示如下：

账龄	2008年6月30日				2007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	(%)	人民币	(%)	人民币	(%)	人民币	(%)
1年以内	1,018,814,362.29	97.42	9,841,853.29	0.97	858,572,000.79	97.85	8,585,720.01	1.00
1-2年	11,309,742.72	1.08	413,258.83	3.65	11,365,060.54	1.30	568,253.03	5.00
2-3年	12,309,639.30	1.18	946,516.69	7.69	3,536,308.37	0.40	176,815.42	5.00
3年以上	3,406,094.27	0.32	2,443,116.62	71.73	3,938,192.84	0.45	3,197,761.53	81.20
合计	1,045,839,838.58	100.00	13,644,745.43		877,411,562.54	100.00	12,528,549.99	

(3) 于2008年6月30日，本集团应收账款前5名单位(个人)的应收账款总额如下：

	2008年6月30日		2007年12月31日	
金额	人民币	411,298,133.44	人民币	295,961,680.00
占应收账款总额比例(注)		39.33%		33.73%

注：以上应收账款均为一年内发生的待支付购房款。

上述应收账款中全额计提坏账准备的金额计人民币 2,338,887.45 元(2007年12月31日：人民币 2,547,138.73 元)。

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应收款项。

本期内，本集团无个别重大收回以前年度已全额或以较高比例计提坏账准备的应收账款。

万科企业股份有限公司
财务报表附注
2008年1-6月
(金额单位：人民币元)

7. 预付账款

本集团

账龄	2008年6月30日		2007年12月31日	
	金额	比例	金额	比例
	人民币	(%)	人民币	(%)
1年以内	4,728,186,149.97	81.17	7,968,307,980.88	96.18
1-2年	820,692,638.31	14.09	42,325,681.78	0.51
2-3年	67,754,949.65	1.16	224,994,440.03	2.72
3年以上	208,647,590.19	3.58	48,569,748.04	0.59
合计	5,825,281,328.12	100.00	8,284,197,850.73	100.00

预付账款主要包括预付地价款、工程款、设计费等。

本期末账龄较长的预付款项主要为预付的土地款及土地保证金款。其中天津万科房地产预付天津滨海市政建设发展有限公司土地款人民币 175,000,000 元，账龄为三年以上。

2008年6月30日，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。

8. 其他应收款

本集团

(1) 按照其他应收款的类别分类列示如下：

类别	2008年6月30日				2007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	(%)	人民币	(%)	人民币	(%)	人民币	(%)
类别1	1,793,147,096.90	57.86	-	-	1,398,778,506.33	48.96	-	-
类别2	29,742,870.40	0.96	27,982,894.99	94.08	25,496,965.78	0.89	25,496,965.78	100.00
类别3	1,276,056,894.97	41.18	73,844,684.84	5.79	1,432,957,172.61	50.15	67,678,809.76	4.72
合计	3,098,946,862.27	100.00	101,827,579.83		2,857,232,644.72	100.00	93,175,775.54	

类别1 指单项金额重大的其他应收款，该等款项主要是按持股比例投入合营公司及联营公司的项目开发款，基本不存在不可收回的风险。

类别2 指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其他应收款，因实行酬金制的物业服务中心其他应收款的信用风险较大，本公司将其认定为按信用风险特征组合后该组合的风险较大其他应收款。

类别3 指其他不重大的其他应收款。

万科企业股份有限公司
财务报表附注
2008年1-6月
(金额单位：人民币元)

8. 其他应收款 (续)

(2) 按照其他应收款的账龄分类列示如下：

账龄	2008年6月30日				2007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	2,655,505,721.05	85.69	20,706,865.92	0.78	2,537,247,325.21	88.80	18,608,924.05	0.73
1-2年	270,252,494.75	8.72	10,499,931.78	3.89	142,284,810.23	4.98	6,051,814.62	4.25
2-3年	101,455,002.55	3.28	28,101,439.32	27.70	100,909,761.90	3.53	28,800,230.75	28.54
3年以上	71,733,643.92	2.31	42,519,342.81	59.27	76,790,747.38	2.69	39,714,806.12	51.72
合计	3,098,946,862.27	100.00	101,827,579.83		2,857,232,644.72	100.00	93,175,775.54	

(3) 于2008年6月30日，本集团其他应收款前5名单位(个人)的其他应收款总额如下：

2008年6月30日		2007年12月31日		
金额	人民币	1,298,129,328.50	人民币	999,501,488.54
占其他应收账款总额比例		41.89%		34.98%

以上其他应收款主要为合营及联营公司往来款、一年内发生的代垫款及保证金(参见附注 42(3)关联方关系及其交易)等。

上述准备中全额计提坏账准备的金额计人民币 29,742,870.40 元(2007年12月31日：人民币 25,496,965.78 元)。

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应收款项。

本期内，本集团无个别重大收回以前年度已全额或以较高比例计提坏账准备的其他应收款。

万科企业股份有限公司
财务报表附注
2008年1-6月
(金额单位：人民币元)

8. 其他应收款 (续)

本公司

账龄	2008年6月30日				2007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	42,223,108,714.68	99.97	4,711.13	-	34,381,551,989.47	99.98	1,170.16	-
1-2年	4,226,357.68	0.01	-	-	-	-	-	-
3年以上	6,375,933.96	0.02	1,912,780.19	30.00	6,391,009.40	0.02	1,917,302.83	30.00
合计	42,233,711,006.32	100.00	1,917,491.32		34,387,942,998.87	100.00	1,918,472.99	

于2008年6月30日，本公司其他应收款前5名单位(个人)的其他应收款总额如下：

2008年6月30日		2007年12月31日		
金额	人民币	28,897,755,865.90	人民币	20,321,299,275.02
占其他应收账款总额比例		68.42%		59.09%

以上其他应收款主要是本公司与本集团内子公司的内部往来及与合营和联营公司往来款，其中包括本公司对子公司的贷款合计人民币286.4亿元(2007：人民币196.4亿元)，占其他应收款总额的比例为68%(2007：57%)。

上述准备中无全额计提坏账准备的其他应收款。

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应收款项。

本期内，本公司无个别重大收回以前年度已全额或以较高比例计提坏账准备的其他应收款。

9. 存货

本集团

账龄	2008年6月30日		2007年12月31日	
	金额 人民币	跌价准备 人民币	金额 人民币	跌价准备 人民币
已完工开发产品	4,774,729,312.74	10,320,229.10	4,666,254,734.47	11,626,704.93
其中：出租开发产品	243,171,701.80	7,048,022.37	237,775,668.43	7,048,022.37
在建开发产品	52,115,102,404.37	-	33,876,902,347.21	-
拟开发产品	24,202,048,412.54	-	27,877,597,736.92	-
原材料	63,046,346.39	344,067.59	51,479,338.32	344,067.59
库存商品	15,611,955.20	-	12,613,487.00	-
合计	81,170,538,431.24	10,664,296.69	66,484,847,643.92	11,970,772.52

存货年末账面价值中包含借款利息费用资本化金额人民币1,044,206,513.43元(2007年：人民币712,131,170.95元)。

于2008年6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担保的存货价值为人民币56亿元(2007年12月31日：人民币21亿元)。

万科企业股份有限公司
财务报表附注
2008年1-6月
(金额单位：人民币元)

9. 存货(续)

(1) 已完工开发产品

项目名称	竣工时间	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	跌价准备
		人民币(元)	人民币(元)	人民币(元)	人民币(元)	人民币(元)
深圳第五园	2007年12月	154,978,633.29	-	135,376,096.58	19,602,536.71	-
深圳万科城	2008年3月	341,413,215.87	60,511,636.42	133,081,377.51	268,843,474.78	-
深圳东海岸	2007年12月	189,177,752.15	-	19,759,660.38	169,418,091.77	-
深圳17英里	2006年9月	31,533,382.00	7,398,976.12	6,935,343.53	31,997,014.59	-
深圳金域蓝湾	2007年6月	23,820,399.68	1,227,462.80	3,398,304.51	21,649,557.97	-
富春东方尊峪	2008年3月	488,510,686.88	1,093,743,592.14	799,390,814.26	782,863,464.76	-
富春东方大厦	2007年12月	127,785,326.37	14,839,186.20	2,088,025.66	140,536,486.91	-
广州蓝山小城	2007年6月	23,529,458.90	21,253.39	6,352,355.37	17,198,356.92	-
广州城市花园	2007年6月	15,555,119.93	-	4,532,770.03	11,022,349.90	-
广州天景花园	2008年4月	-	204,790,726.20	204,790,726.20	-	-
东莞城市高尔夫	2008年6月	12,295,431.92	347,234,610.52	346,263,131.81	13,266,910.63	-
东莞松山湖	2008年6月	41,287,525.72	84,701,619.30	72,885,492.06	53,103,652.96	-
佛山四季花城	2008年3月	48,807,811.34	263,435,327.80	262,194,550.17	50,048,588.97	-
佛山金色家园	2008年4月	46,144,612.15	95,681,502.60	113,679,800.43	28,146,314.32	-
佛山金域华府	2008年4月	129,616,961.46	143,203,411.22	197,872,094.18	74,948,278.50	-
佛山万科城	2008年6月	-	292,417,029.26	236,073,723.03	56,343,306.23	-
珠海金域蓝湾	2007年12月	159,129,535.88	279,523.96	126,646,107.35	32,762,952.49	-
厦门金域蓝湾	2008年4月	11,614,770.27	102,208,934.22	56,433,104.59	57,390,599.90	-
长沙西街花园	2007年10月	62,708,014.06	664,095.55	4,503,300.67	58,868,808.94	-
中山城市风景	2007年12月	28,006,817.35	539,802.10	5,436,099.94	23,110,519.51	-
上海新里程	2007年12月	139,699,819.41	-	113,001,794.28	26,698,025.13	-
上海花园小城	2008年1月	-	483,537,397.59	435,172,083.02	48,365,314.57	-
上海四季花城	2007年12月	104,773,367.89	-	67,077,526.17	37,695,841.72	-
上海朗润园	2006年6月	26,350,824.41	-	3,077,125.70	23,273,698.71	-
上海华漕213#	2008年3月	-	866,917,873.37	751,753,916.89	115,163,956.48	-
上海燕南园	2007年12月	109,554,112.28	-	17,231,883.43	92,322,228.85	-

万科企业股份有限公司
财务报表附注
2008年1-6月
(金额单位：人民币元)

9. 存货 (续)

(1) 已完工开发产品 (续)

项目名称	竣工时间	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	跌价准备
		人民币(元)	人民币(元)	人民币(元)	人民币(元)	人民币(元)
苏州玲珑湾	2007年12月	121,423,689.09	-	75,028,523.86	46,395,165.23	-
苏州金色家园	2008年6月	-	317,241,252.00	211,567,454.28	105,673,797.72	-
苏州本岸	2007年12月	72,118,873.16	2,085,026.80	29,669,027.48	44,534,872.48	-
无锡魅力之城	2008年6月	107,704,987.66	413,675,735.57	382,793,433.69	138,587,289.54	-
杭州良渚文化村	2007年12月	90,470,068.84	35,696,036.45	43,415,642.04	82,750,463.25	-
杭州逸天广场	2007年12月	347,585,914.68	22,108,132.11	134,403,238.17	235,290,808.62	-
南昌四季花城	2007年12月	105,487,362.79	-	34,234,271.18	71,253,091.61	-
南京光明城市	2008年6月	57,453,819.81	631,102,455.55	524,101,464.47	164,454,810.89	-
北京公园5号	2005年12月	35,755,921.47	-	-	35,755,921.47	-
北京四季花城	2008年3月	20,690,712.19	478,337,101.53	474,828,476.34	24,199,337.38	-
北京假日风景	2008年5月	-	793,044,546.40	772,937,266.55	20,107,279.85	-
北京紫台	2008年1月	30,527,145.48	174,169,837.96	166,119,306.16	38,577,677.28	-
天津东丽湖	2007年12月	49,138,752.79	198,752.11	6,635,746.06	42,701,758.84	-
天津假日风景	2008年6月	39,731,581.43	321,495,149.48	302,029,039.90	59,197,691.01	-
天津霞光道5号	2008年5月	-	663,708,027.66	342,709,693.36	320,998,334.30	-
天津水晶城	2007年2月	12,651,797.36	-	6,197,330.98	6,454,466.38	-
沈阳兰乔圣菲	2008年1月	27,849,397.87	177,440,491.84	160,046,417.24	45,243,472.47	-
沈阳新里程	2008年4月	-	130,626,943.68	102,855,307.95	27,771,635.73	-
沈阳新榆公馆	2008年4月	27,379,027.76	156,746,453.92	146,851,429.69	37,274,051.99	2,781,949.39
大连溪之谷	2008年5月	78,800,767.07	93,428,214.52	91,489,756.35	80,739,225.24	-
鞍山金色家园	2008年5月	-	140,577,079.91	95,863,819.71	44,713,260.20	-
成都城市花园	2006年12月	43,151,258.44	101,678.78	873,229.95	42,379,707.27	-
成都加州湾	2007年12月	4,957,246.52	8,326,273.39	8,071,064.28	5,212,455.63	-
成都魅力之城	2007年12月	64,520,348.10	110,614.08	16,599,096.73	48,031,865.45	-
武汉城市花园	2008年1月	11,008,152.07	234,886,538.10	218,935,945.76	26,958,744.41	-
其他		763,778,662.25	1,339,934,354.76	1,622,052,922.53	481,660,094.48	490,257.34
小计		4,428,479,066.04	10,198,394,657.36	10,095,316,112.46	4,531,557,610.94	3,272,206.73

万科企业股份有限公司
财务报表附注
2008年1-6月
(金额单位：人民币元)

9. 存货 (续)

(2) 出租开发产品

项目名称	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	跌价准备
		人民币(元)	人民币(元)		
深圳第五园商铺	1,724,383.79	6,559,811.68	-	8,284,195.47	-
深圳东海岸商铺及车位	9,865,194.65	12,146,841.12	281,107.93	21,730,927.84	-
深圳金域蓝湾商铺	12,143,386.41	1,537,102.20	286,783.53	13,393,705.08	-
深圳四季花城商铺及车位	4,636,367.45	4,859,004.00	442,483.88	9,052,887.57	-
深圳万科城车位	45,517,486.30	30,276,049.32	1,265,765.82	74,527,769.80	-
佛山四季花城商铺及配套	15,503,454.09	-	316,400.76	15,187,053.33	-
北京星园商铺及车位	23,819,561.87	-	12,213,212.67	11,606,349.20	-
北京西山庭院车库	16,048,265.98	-	2,789,447.94	13,258,818.04	-
天津万科中心商场	12,809,109.63	-	794,318.70	12,014,790.93	4,953,524.65
天津花园新城商业	5,640,784.20	-	359,673.06	5,281,111.14	-
成都城市花园商铺	13,927,016.76	-	300,063.98	13,626,952.78	-
其他	76,140,657.30	4,744,499.87	35,678,016.55	45,207,140.62	2,094,497.72
小计	237,775,668.43	60,123,308.19	54,727,274.82	243,171,701.80	7,048,022.37
合计	4,666,254,734.47	10,258,517,965.55	10,150,043,387.28	4,774,729,312.74	10,320,229.10

(3) 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
			人民币(万元)	人民币(元)	人民币(元)	人民币(元)
深圳第五园	2006年11月	2008年12月	169,331	528,624,967.49	1,031,797,225.43	-
深圳万科城	2007年1月	2008年12月	209,700	180,419,226.36	185,312,159.95	-
深圳千林山居	2007年9月	2008年12月	243,496	515,919,455.90	583,755,115.77	-
深圳金域东郡	2007年1月	2008年12月	210,536	237,670,514.87	815,877,341.10	-
深圳东海岸	2006年6月	2008年12月	67,500	217,146,538.36	288,437,199.14	-
深圳兰乔花园	2007年7月	2009年4月	45,319	88,423,887.57	139,748,613.27	-
深圳九州项目	2007年7月	2009年3月	325,000	348,551,970.24	344,057,508.21	-
深圳金域华庭	2007年8月	2008年12月	160,800	616,508,407.29	712,447,920.35	-
富春浪琴湾	2006年6月	2008年12月	54,477	162,822,268.50	490,891,663.20	-
富春天琴湾	2007年1月	2009年12月	139,792	1,106,220,869.99	1,188,119,795.47	-
惠州金域华庭	2008年1月	2008年12月	62,800	-	303,339,014.06	-
广州万科城	2007年3月	2008年8月	204,714	889,294,090.11	1,001,708,897.69	-
广州金域江湾	2008年6月	2010年5月	85,000	-	534,168,802.32	-
广州大坦沙项目	2008年4月	2009年11月	98,591	-	340,625,777.83	-
广州金色家园	2007年1月	2008年11月	27,788	229,908,210.84	258,844,454.63	-
广州金域蓝湾	2007年4月	2009年8月	344,844	2,011,428,382.28	2,217,096,219.97	-
广州金色康苑	2007年3月	2009年3月	47,665	326,711,635.26	362,526,622.47	-
广州金色荔苑	2007年3月	2009年3月	36,328	169,389,915.99	188,544,026.26	-
广州金色城品	2008年1月	2009年9月	74,940	-	465,972,117.34	-
广州天景家园	2007年7月	2009年4月	84,501	229,255,811.42	109,138,810.80	-
广州同福西	2008年3月	2010年12月	134,854	-	673,905,251.48	-

万科企业股份有限公司
财务报表附注
2008年1-6月
(金额单位：人民币元)

9. 存货 (续)

(3) 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
			人民币(万元)	人民币(元)	人民币(元)	人民币(元)
广州万景德	2008年6月	2010年7月	77,235	-	384,925,430.84	-
广州万科云山	2007年4月	2008年11月	102,572	467,048,998.79	565,148,475.47	-
东莞城市高尔夫	2006年10月	2008年10月	46,079	479,189,080.38	279,311,793.93	-
东莞常平万科城	2007年7月	2008年12月	73,111	78,187,987.87	223,905,063.94	-
东莞金域蓝湾	2008年4月	2009年11月	63,963	-	222,642,615.09	-
东莞棠樾	2008年1月	2009年5月	56,336	-	363,495,451.53	-
东莞松山湖	2006年9月	2008年9月	48,430	358,151,897.81	297,375,773.76	-
佛山四季花城	2006年6月	2008年8月	23,101	262,040,284.62	63,153,243.10	-
佛山金色家园	2007年6月	2008年12月	31,448	237,866,311.36	180,103,802.67	-
佛山金域华府	2007年10月	2008年11月	227,995	611,200,872.32	1,319,321,593.10	-
佛山兰乔圣菲	2007年6月	2009年12月	70,187	89,788,745.21	254,126,206.27	-
佛山万科城	2007年3月	2009年10月	145,790	342,090,170.61	365,008,157.54	-
佛山新城湾畔	2007年7月	2008年12月	34,511	40,230,301.65	77,463,663.15	-
珠海金域蓝湾	2006年9月	2008年12月	18,720	111,692,012.43	176,015,307.60	-
厦门金域蓝湾	2007年2月	2008年12月	92,936	498,453,965.40	514,339,765.07	-
长沙金域蓝湾	2008年5月	2009年12月	35,752	-	89,401,935.13	-
长沙西街花园	2007年8月	2008年12月	21,270	136,110,340.34	164,566,464.70	-
长沙金色家园	2008年5月	2009年12月	24,455	-	89,402,190.22	-
福州金域榕郡	2008年4月	2009年12月	124,913	-	825,590,303.35	-
中山城市风景	2007年7月	2008年12月	23,267	158,750,973.96	205,982,148.33	-
上海新里程	2007年12月	2008年12月	210,982	524,326,116.83	666,464,792.10	-
上海蓝山小城	2007年8月	2008年9月	33,969	208,779,672.97	206,192,321.49	-
上海金色城市	2008年3月	2009年9月	60,416	-	57,197,303.98	-
上海五街坊项目	2008年4月	2009年11月	40,259	-	49,540,524.67	-
上海花园小城	2007年6月	2008年11月	57,461	495,114,759.50	285,136,848.45	-
上海四季花城	2007年5月	2008年12月	79,904	267,788,577.07	368,878,926.14	-
上海华漕213#	2007年7月	2008年8月	102,745	844,105,572.22	145,490,242.90	-
上海燕南园	2007年5月	2008年10月	15,409	126,319,897.52	125,303,162.74	-
上海金色雅筑	2007年8月	2008年12月	95,917	382,395,467.77	507,715,559.18	-
上海琥珀郡园	2008年3月	2009年6月	145,186	-	703,231,459.84	-
苏州金域缙香	2008年4月	2010年6月	115,014	-	425,449,294.28	-
苏州玲珑湾	2007年7月	2008年8月	97,597	619,225,842.39	661,492,036.11	-
苏州金色家园	2007年4月	2009年8月	200,432	875,188,591.94	870,575,401.98	-
苏州本岸	2007年4月	2008年9月	111,912	83,790,903.09	427,755,965.71	-
无锡金色城市	2008年4月	2010年12月	89,609	-	533,468,953.10	-
无锡金域蓝湾	2008年3月	2010年12月	待定	-	660,464,198.74	-

万科企业股份有限公司
财务报表附注
2008年1-6月
(金额单位：人民币元)

9. 存货 (续)

(3) 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
			人民币(万元)	人民币(元)	人民币(元)	人民币(元)
无锡东郡	2006年9月	2008年12月	65,300	357,784,322.24	413,168,111.84	-
无锡魅力之城	2007年4月	2008年12月	150,679	185,337,438.83	943,155,257.38	-
杭州金色城品	2006年12月	2008年12月	15,350	74,228,212.27	122,655,972.94	-
杭州良渚文化村	2007年10月	2008年10月	444,013	1,840,610,985.18	1,768,705,551.48	-
杭州西溪项目	2007年11月	2009年7月	384,751	558,323,726.64	1,611,234,278.86	-
杭州魅力之城	2007年1月	2008年9月	125,207	717,420,194.18	862,145,556.40	-
南昌四季花城北区	2007年5月	2008年12月	14,823	28,086,161.30	86,388,426.40	-
南京金色城品	2008年5月	2009年12月	74,616	-	344,739,969.85	-
南京金域蓝湾	2008年3月	2009年10月	502,113	-	1,992,854,648.24	-
南京金域缙香	2007年11月	2009年6月	112,759	620,850,793.07	713,649,537.10	-
南京万科红郡	2007年9月	2008年12月	43,871	217,953,326.73	270,497,302.52	-
宁波金色成品	2008年3月	2010年3月	36,674	-	19,214,421.15	-
宁波金色水岸	2007年3月	2008年12月	189,096	876,280,404.87	1,022,942,532.43	-
镇江魅力之城	2007年1月	2008年10月	55,718	328,804,282.12	250,878,577.38	-
北京公园5号	2008年3月	2009年12月	115,200	-	463,526,989.56	-
北京金阳公寓	2007年1月	2008年9月	13,518	68,394,757.14	82,802,529.19	-
北京红狮家园	2008年4月	2009年10月	138,623	-	648,147,334.15	-
北京四季花城	2007年11月	2009年3月	80,526	267,415,794.91	83,781,495.63	-
北京假日风景	2007年8月	2008年12月	249,727	731,966,768.07	917,142,159.35	-
北京金色城品	2008年4月	2010年12月	291,179	-	1,810,046,116.63	-
北京紫台	2006年3月	2008年12月	19,843	78,046,325.15	10,465,679.23	-
天津东丽湖	2006年12月	2008年12月	191,219	644,290,789.27	877,659,509.24	-
天津假日风景	2007年9月	2009年5月	23,617	310,964,554.13	142,500,479.98	-
天津假日润园项目	2008年4月	2009年10月	82,170	-	690,616,696.58	-
天津金色家园	2006年6月	2008年10月	65,813	557,439,221.71	78,698,034.30	-
天津金域蓝湾	2007年2月	2009年5月	171,797	953,135,229.39	1,125,697,345.09	-
沈阳兰乔圣菲	2007年3月	2008年12月	54,683	242,526,357.19	226,966,383.94	-
沈阳新里程	2007年3月	2008年9月	54,671	288,174,239.24	188,449,942.30	-
沈阳新榆公馆	2007年3月	2008年12月	54,917	295,115,250.25	178,953,819.20	-
沈阳四季项目	2006年9月	2008年9月	22,953	169,386,370.77	54,809,320.27	-
沈阳魅力之城	2007年7月	2008年9月	139,784	257,303,671.92	623,704,527.71	-
沈阳城市花园	2007年1月	2008年12月	452	4,518,084.71	4,518,084.71	-
大连溪之谷	2007年12月	2008年12月	153,854	290,975,713.66	579,421,127.39	-
长春兰乔圣菲	2006年10月	2008年11月	24,046	20,869,771.69	6,536,489.04	-
长春洋浦花园项目	2008年4月	2009年11月	43,436	-	190,265,864.00	-

万科企业股份有限公司
财务报表附注
2008年1-6月
(金额单位：人民币元)

9. 存货 (续)

(3) 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
			人民币(万元)	人民币(元)	人民币(元)	人民币(元)
青岛魅力之城	2007年8月	2008年12月	50,051	223,724,200.51	326,264,448.05	-
青岛金色城品	2008年6月	2009年12月	60,966	-	90,817,558.76	-
青岛四季花城	2008年4月	2009年9月	40,501	-	63,940,530.75	-
鞍山城市花园	2006年10月	2008年9月	34,227	22,920,976.28	226,698,143.73	-
鞍山金色家园	2007年9月	2008年12月	34,197	185,185,797.96	101,838,357.25	-
成都光华项目	2008年4月	2009年12月	190,040	-	749,735,600.13	-
成都金润华府	2008年5月	2010年6月	163,224	-	758,866,412.30	-
成都朗润园	2007年3月	2008年12月	31,994	195,877,191.95	193,373,661.53	-
成都金域蓝湾	2007年6月	2008年12月	163,817	896,607,651.91	1,048,158,903.37	-
成都双水岸	2007年11月	2008年12月	37,027	121,753,807.24	182,884,298.47	-
成都金域西岭	2007年9月	2008年12月	252,462	1,016,242,454.46	1,237,830,361.80	-
成都魅力之城	2006年10月	2008年12月	96,379	271,820,572.61	355,832,864.17	-
武汉西半岛	2007年6月	2008年11月	31,565	181,149,312.13	176,477,947.69	-
武汉金色家园	2007年8月	2008年12月	108,214	511,965,823.91	549,666,349.60	-
武汉金色城品	2008年1月	2009年11月	37,101	-	198,500,839.51	-
武汉润园	2006年10月	2008年12月	26,876	143,872,241.01	198,380,904.35	-
武汉魅力之城	2007年10月	2008年12月	80,923	296,441,733.12	354,621,766.85	-
万科中心	2007年10月	2009年3月	43,742	-	302,322,471.66	-
转入已完工项目			-	2,667,004,340.97	-	-
合计				33,876,902,347.21	52,115,102,404.37	-

万科企业股份有限公司
财务报表附注
2008年1-6月
(金额单位：人民币元)

9. 存货 (续)

(4) 拟开发产品

项目名称	预计开工时间	预计首批 竣工时间	预计总投资	期初余额	期末余额	跌价准备
			人民币(万元)	人民币(元)	人民币(元)	人民币(元)
深圳机场项目	2009年1月	2011年3月	89,000	336,927,775.86	329,703,361.81	-
深圳溪之谷	2009年6月	2011年3月	160,700	558,037,456.29	558,523,849.11	-
深圳华昱项目	2009年2月	2010年12月	100,000	182,062,971.06	298,902,267.93	-
惠州双月湾项目	2009年8月	2011年9月	231,372	-	74,475,855.60	-
惠州大甲岛项目	2008年12月	2010年5月	50,000	51,363,278.04	51,513,278.04	-
惠州金域华庭	2008年10月	2010年6月	70,000	376,948,501.00	376,948,501.00	-
东莞常平万科城	2008年9月	2009年11月	63,430	280,632,970.53	148,828,895.40	-
东莞棠樾	2008年7月	2009年4月	618,664	3,238,155,666.98	3,009,301,296.34	-
东莞翡丽山	2008年9月	2010年6月	274,131	-	1,473,354,918.32	-
东莞金域华府	2008年9月	2010年11月	288,374	-	653,434,148.46	-
东莞四季花城	2008年9月	2010年11月	79,777	59,143,466.21	61,245,169.00	-
佛山万科城	2009年7月	2010年12月	179,688	191,229,182.54	166,421,074.88	-
珠海金色城品	2008年7月	2009年12月	105,517	-	108,088,219.81	-
珠海珠宾项目	2008年11月	2009年12月	160,268	507,966,246.83	512,877,925.54	-
长沙金域蓝湾	2009年2月	2011年4月	81,460	-	11,854,923.33	-
福州金域榕郡	2008年7月	2009年12月	343,592	2,720,000,000.00	2,029,189,057.70	-
中山城市风景	2009年2月	2009年12月	53,337	107,183,926.13	109,789,904.10	-
上海超蓝项目	2008年9月	2010年10月	51,071	157,641,866.00	197,341,861.92	-
上海城花新园	2008年10月	2009年12月	315,281	935,587,431.30	941,461,418.55	-
上海金色城市	2008年7月	2009年9月	420,494	-	1,283,011,694.56	-
上海济阳路项目	2009年4月	2010年5月	24,940	91,070,697.66	95,100,753.29	-
上海五街坊项目	2008年11月	2009年11月	151,450	247,948,736.31	219,059,007.42	-
上海花园小城	2008年7月	2009年3月	22,438	82,406,997.69	124,485,476.66	-
上海罗店C3项目	2008年9月	2010年10月	105,846	392,496,640.17	396,366,050.87	-
上海四季花城	2008年11月	2009年9月	2,446	-	24,271,453.50	-
上海铜山街项目	2009年4月	2010年4月	772,699	-	3,796,997,801.81	-
苏州玲珑湾	2008年11月	2010年12月	430,000	793,665,526.71	864,069,035.07	-
无锡魅力之城	2008年12月	2009年11月	481,518	167,808,415.80	78,358,415.76	-
昆山高尔夫	2008年12月	2012年12月	100,000	371,856,872.44	373,839,747.39	-
杭州良渚文化村	2008年9月	2009年12月	473,600	1,571,736,363.63	1,837,325,153.46	-
杭州金色家园	2008年10月	2009年11月	61,297	-	159,400,998.20	-
南昌青山湖项目	2008年9月	2009年12月	110,000	266,677,326.04	284,386,609.58	-
南京安品街项目	2008年10月	2009年12月	56,827	435,547,509.11	441,759,561.25	-
镇江魅力之城	2008年8月	2009年12月	393,143	621,671,390.33	656,838,408.72	-
北京豆各庄	待定	待定	待定	-	71,525,918.80	-
北京假日风景	2009年6月	2010年10月	73,776	337,700,360.98	343,986,760.26	-
天津东丽湖	2008年8月	2009年8月	594,118	517,002,427.19	542,886,367.35	-
天津滨海时尚	2009年5月	2011年10月	36,399	-	138,544,096.04	-
天津花园新城	待定	待定	20,000	54,006,061.5	54,006,061.50	-

万科企业股份有限公司
财务报表附注
2008年1-6月
(金额单位：人民币元)

9. 存货 (续)

(4) 拟开发产品 (续)

项目名称	预计开工时间	预计首批 竣工时间	预计总投资	期初余额	期末余额	跌价准备
			人民币(万元)	人民币(元)	人民币(元)	人民币(元)
沈阳兰乔圣菲	2008年7月	2010年12月	20,003	89,295,623.15	36,426,711.40	-
沈阳新榆公馆	2008年8月	2010年8月	26,183	44,544,989.68	47,780,591.36	-
大连溪之谷	2009年6月	2010年12月	128,493	5,289,972.90	213,715,510.21	-
青岛魅力之城	2009年2月	2010年7月	76,614	115,721,156.77	122,724,358.37	-
青岛四季花城	2009年9月	2011年11月	57,615	-	78,651,058.52	-
青岛金色城品	2009年1月	2011年3月	69,894	-	109,141,395.27	-
成都魅力之城	2008年8月	2009年12月	83,000	68,854,046.90	72,177,389.91	-
武汉魅力之城	2008年8月	2010年5月	94,562	281,277,131.35	281,907,166.45	-
武汉才茂街	2008年7月	2010年9月	121,982	-	261,326,205.00	-
其他			-	54,650,279.68	78,722,727.71	-
转入在建项目			-	11,563,488,472.16	-	-
合计				27,877,597,736.92	24,202,048,412.54	-

10. 可供出售金融资产

本集团

类别	2008年6月30日	2007年12月31日
	人民币	人民币
可供出售权益工具投资：		
成本	320,474,408.07	330,250,169.42
公允价值变动	85,383,511.42	164,453,944.74
减：减值准备	5,860,000.00	5,860,000.00
合计	399,997,919.49	488,844,114.16

上述余额包括本集团持有的限售流通股及上海国际信托公司所发行的非上市信托产品。其中：限售流通股2008年6月30日市值人民币1.1亿元，该部分股票由于处于限售期，同时股票的流通部分的市价可以从公开交易市场取得，因此其以公允价值计量，其变动进入资本公积。

非上市信托产品人民币2.8亿元，系万科集团于2006年度收购公司过程中购入的非上市信托产品，无公开市场报价。

本公司

类别	2008年6月30日	2007年12月31日
	人民币	人民币
可供出售权益工具投资：		
成本	13,911,200.00	13,911,200.00
公允价值变动	52,151,187.22	87,797,745.96
合计	66,062,387.22	101,708,945.96

万科企业股份有限公司
财务报表附注
2008年1-6月
(金额单位：人民币元)

11. 长期股权投资

本集团

	2008年6月30日			2007年12月31日		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
长期投资：						
对合营公司投资	1,272,622,515.11	-	1,272,622,515.11	2,031,523,200.30	-	2,031,523,200.30
对联营公司投资	834,121,538.49	-	834,121,538.49	326,433,223.90	-	326,433,223.90
其他股权投资	91,091,476.31	2,600,000.00	88,491,476.31	83,252,740.85	2,600,000.00	80,652,740.85
合计	2,197,835,529.91	2,600,000.00	2,195,235,529.91	2,441,209,165.05	2,600,000.00	2,438,609,165.05

(1) 合营公司、联营公司的相关情况如下：

公司名称	注册地	主营业务	持股比例	表决权比例	期末净资产	本期营业收入	本期净利润/(损失)
一、合营公司							
沈阳万科永达房地产开发有限公司	沈阳	房地产开发经营	49.00%	50.00%	289,345,897.58	135,608,852.65	23,032,457.14
杭州南都宋城房地产开发有限公司	杭州	房地产开发经营	50.00%	50.00%	623,925,987.52	233,286,355.28	69,016,033.90
上海加来房地产开发有限公司	上海	房地产开发经营	49.00%	50.00%	236,734,389.79	-	(567,563.98)
一航万科有限公司	北京	房地产开发经营	40.00%	50.00%	994,474,171.03	4,694,020.00	(4,504,158.70)
武汉王家墩现代城房地产有限公司(注3)	武汉	房地产开发经营	90.00%	50.00%	-	-	-
沈阳万科胜保企业管理咨询有限公司	沈阳	企业管理咨询	20.00%	50.00%	1,025,176.22	-	(23,586.78)
二、联营公司							
北京金隅万科房地产开发有限公司	北京	房地产开发经营	49.00%	40.00%	88,197,121.56	-	(10,871,968.01)
北京万科咨询有限公司	北京	企业管理咨询	20.00%	20.00%	86,648.02	-	(13,351.98)
上海南都白马房地产开发有限公司(注1)	上海	房地产开发经营	15.00%	49.00%	222,822,260.56	75,279,640.00	(2,699,951.44)
上海中房滨江房产有限公司	上海	房地产开发经营	25.00%	25.00%	202,409,388.52	-	(2,735.37)
北海万达房地产开发有限公司	北海	房地产开发经营	40.00%	40.00%	(2,335,873.77)	33,500.00	(736,419.67)
合肥一航万科地产有限公司(注2)	合肥	房地产开发经营	50.00%	29.60%	101,005,349.51	-	(195,058.40)
苏州一航万科长风置业有限公司(注1)	苏州	房地产开发经营	21.60%	49.00%	200,000,000.00	-	-
沈阳万科御城房地产开发有限公司	沈阳	房地产开发经营	20.00%	40.00%	68,892,867.49	-	(2,815,148.51)
沈阳万科浑南金域房地产开发有限公司	沈阳	房地产开发经营	30.00%	30.00%	919,217,897.58	-	(546,282.42)
沈阳万科金域蓝湾房地产开发有限公司	沈阳	房地产开发经营	30.00%	30.00%	520,265,534.68	-	(64,465.32)
武汉高尔夫城市花园房地产开发有限公司(注1)	武汉	房地产开发经营	15.00%	49.00%	282,941,884.66	89,392,970.00	16,078,433.87
成都一航万科滨江房地产开发有限公司(注1)	成都	房地产开发经营	15.00%	49.00%	49,250,410.14	-	(745,664.18)
杭州星辰房地产开发有限公司	杭州	房地产开发经营	20.00%	20.00%	134,924,056.40	60,266,784.00	21,832,798.25
长沙东方城房地产开发有限公司	长沙	房地产开发经营	20.00%	20.00%	9,965,608.65	-	(3,724,024.35)
东莞万科置业有限公司	东莞	房地产开发经营	20.00%	20.00%	82,786,449.16	10,713,927.00	(9,587,882.06)
上海万盛房地产有限公司	上海	物业管理	50.00%	50.00%	13,085,704.27	-	-

注1：上述四家公司本集团直接持股和通过一航万科有限公司间接持股比例合计为49%，本集团对此四家公司均存在重大影响。

注2：该公司本集团直接持股和通过一航万科有限公司间接持股比例合计为50%，本集团对该公司存在重大影响。

注3：该公司资产交接手续尚在办理过程中。

万科企业股份有限公司
财务报表附注
2008年1-6月
(金额单位：人民币元)

11. 长期股权投资(续)

权益法核算的对合营公司和联营公司的投资(续)

被投资单位名称	初始投资额	期初余额	本期增加投资	本期权益调整	累计权益调整	本期减少投资	本期分得红利	期末余额
一、对合营公司投资								
沈阳万科永达房地产开发有限公司	93,431,369.19	130,493,585.82	-	11,285,903.99	48,348,120.62	-	-	141,779,489.81
杭州南都宋城房地产开发有限公司	140,873,631.57	341,794,525.26	-	10,813,987.29	211,734,880.98	-	-	352,608,512.55
上海加来房地产开发有限公司	116,032,000.00	116,277,957.35	-	(278,106.35)	(32,149.00)	-	-	115,999,851.00
一航万科有限公司	400,000,000.00	399,591,331.89	-	(1,801,663.48)	(2,210,331.59)	-	-	397,789,668.41
上海地杰置业有限公司(注1)	1,045,000,000.00	1,043,365,799.98	-	-	(1,634,200.02)	1,043,365,799.98	-	-
武汉王家墩现代城房地产有限公司	263,960,067.70	-	263,960,067.70	-	-	-	-	263,960,067.70
沈阳万科胜保企业管理咨询有限公司	489,643.00	-	489,643.00	(4,717.36)	(4,717.36)	-	-	484,925.64
小计	2,059,786,711.46	2,031,523,200.30	264,449,710.70	20,015,404.09	256,201,603.63	1,043,365,799.98	-	1,272,622,515.11
二、对联营公司投资								
北京金隅万科房地产开发有限公司	49,000,000.00	48,543,853.89	-	(5,327,264.32)	(5,783,410.43)	-	-	43,216,589.57
北京万科咨询有限公司	20,000.00	20,000.00	-	(2,670.40)	(2,670.40)	-	-	17,329.60
上海南都白马房地产开发有限公司	16,206,904.70	67,682,661.99	-	(1,277,200.34)	50,198,556.95	-	-	66,405,461.65
上海中房滨江房产有限公司	50,646,399.96	50,603,030.97	-	(683.84)	(44,052.83)	-	-	50,602,347.13
合肥一航万科地产有限公司	30,044,000.00	29,894,203.95	-	(97,529.20)	(247,325.25)	-	-	29,796,674.75
苏州一航万科长风置业有限公司	43,200,000.00	-	43,200,000.00	-	-	-	-	43,200,000.00
沈阳万科御城房地产开发有限公司	14,341,603.20	-	14,341,603.20	(563,029.70)	(563,029.70)	-	-	13,778,573.50
沈阳万科浑南金域房地产开发有限公司	204,000,000.00	-	306,756,078.00	(163,884.73)	102,592,193.27	-	-	306,592,193.27
沈阳万科金域蓝湾房地产开发有限公司	115,630,000.00	-	173,450,000.00	(19,339.60)	57,800,660.40	-	-	173,430,660.40
北海万达房地产开发有限公司	8,000,000.00	-	-	-	(8,000,000.00)	-	-	-
武汉高尔夫城市花园房地产开发有限公司	30,947,889.46	60,614,541.46	-	7,878,432.60	37,545,084.60	-	-	68,492,974.06
成都一航万科滨江房地产开发有限公司	7,500,000.00	7,498,076.42	-	(365,375.45)	(367,299.03)	-	-	7,132,700.97
杭州星辰房地产开发有限公司	177,177,894.83	33,821,210.25	-	4,366,559.65	(138,990,124.93)	-	31,825,000.00	6,362,769.90
长沙东方城房地产开发有限公司	8,561,996.02	2,737,926.60	-	(744,804.87)	(6,568,874.29)	-	-	1,993,121.73
东莞万科置业有限公司	16,600,000.00	18,474,866.24	-	(1,917,576.41)	(42,710.17)	-	-	16,557,289.83
上海万盛房地产有限公司	2,949,847.19	6,542,852.13	-	-	3,593,004.94	-	-	6,542,852.13
小计	774,826,535.36	326,433,223.90	537,747,681.20	1,765,633.39	91,120,003.13	-	31,825,000.00	834,121,538.49

注1：本期已纳入合并范围。

万科企业股份有限公司
财务报表附注
2008年1-6月
(金额单位：人民币元)

11. 长期股权投资(续)

(2) 成本法核算的其他股权投资

被投资单位名称	持股比例	初始投资额	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	减值准备
上海中城联盟投资管理有限公司	9.50%	17,200,000.00	17,200,000.00	-	-	17,200,000.00	-
沈阳万方实业股份有限公司	5.25%	2,000,000.00	2,000,000.00	-	-	2,000,000.00	2,000,000.00
中信万科基金	6.70%	62,044,337.95	62,044,337.95	7,838,735.46	-	69,883,073.41	-
其他	-	2,008,402.90	2,008,402.90	-	-	2,008,402.90	600,000.00
小计		83,252,740.85	83,252,740.85	7,838,735.46	-	91,091,476.31	2,600,000.00

(3) 长期投资减值准备

- 1) 鉴于对沈阳万方实业股份有限公司股权投资不能产生变现价值，本公司于2005年按投资额全额计提减值准备，总计人民币2,000,000.00元。
- 2) 2006年本公司收购了北京朝万公司，其对东莞阳光刘国梁乒乓球俱乐部的投资金额全额计提减值准备计人民币600,000.00元。

公司数

	2008年6月30日			2007年12月31日		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
长期投资：						
对子公司投资	7,431,023,195.37	-	7,431,023,195.37	7,932,225,589.42	-	7,932,225,589.42
对合营及联营公司投资	452,319,237.84	-	452,319,237.84	449,896,052.27	-	449,896,052.27
其他股权投资	8,600,000.00	-	8,600,000.00	8,600,000.00	-	8,600,000.00
合计	7,891,942,433.21	-	7,891,942,433.21	8,390,721,641.69	-	8,390,721,641.69

万科企业股份有限公司
财务报表附注
2008年1-6月
(金额单位：人民币元)

11. 长期股权投资 (续)

长期投资明细如下：

被投资单位名称	初始投资额	期初余额	本期增加 (减少)投资	本期权益 调整	累计权益 调整	本期分得 以前年度红利	本期分得 本期红利	期末余额
	人民币	人民币	人民币	人民币	人民币	人民币	人民币	人民币
对子公司投资：								
深圳市万科房地产有限公司	570,000,000.00	2,071,146,706.70	(429,406,805.32)	-	1,501,146,706.70	-	1,111,839,015.18	1,641,739,901.38
广州市万科房地产有限公司	45,000,000.00	55,925,385.49	385,018,305.88	-	10,925,385.49	-	8,944,958.61	440,943,691.37
东莞万科建筑技术研究有限公司	20,000,000.00	20,000,000.00	-	-	-	-	-	20,000,000.00
上海万科房地产有限公司(注 1)	720,000,000.00	1,942,848,588.13	(1,942,848,588.13)	-	-	-	277,067,772.49	-
江西万科益达房地产发展有限公司	10,000,000.00	85,070,240.13	-	-	75,070,240.13	-	-	85,070,240.13
无锡万科房地产有限公司	180,000,000.00	754,868,881.42	-	-	574,868,881.42	-	-	754,868,881.42
北京万科企业有限公司	400,000,000.00	504,311,937.16	-	-	104,311,937.16	-	58,724,830.59	504,311,937.16
北京海开万科房地产开发有限责任公司(注 1)	6,000,000.00	60,903,894.61	(60,903,894.61)	-	-	-	(4,020,000.00)	-
北京市朝阳区万科房地产开发有限公司	389,001,360.00	365,285,794.04	-	-	(23,715,565.96)	-	(64,734,645.87)	365,285,794.04
天津万科房地产有限公司	21,893,567.28	114,966,956.81	-	-	93,073,389.53	-	2,004,646.90	114,966,956.81
天津万科新湖置业有限公司	12,750,000.00	12,698,714.02	-	-	(51,285.98)	-	-	12,698,714.02
沈阳万科房地产开发有限公司	95,000,000.00	321,895,759.95	-	-	226,895,759.95	-	1,724,816.48	321,895,759.95
长春万科房地产开发有限公司	47,500,000.00	108,690,138.54	-	-	61,190,138.54	-	13,285,814.27	108,690,138.54
大连万科房地产开发有限公司	28,991,381.52	430,313.40	-	-	(28,561,068.12)	-	72,251,007.96	430,313.40
大连万科锦绣花城开发有限公司	63,000,000.00	112,564,735.24	-	-	49,564,735.24	-	-	112,564,735.24
青岛万科银盛泰房地产开发有限公司	80,000,000.00	77,157,221.78	-	-	(2,842,778.22)	-	40,350,339.14	77,157,221.78
成都万科房地产有限公司	72,000,000.00	343,301,958.97	-	-	271,301,958.97	-	83,430,716.78	343,301,958.97
武汉市万科房地产有限公司	142,500,000.00	289,516,122.57	-	-	147,016,122.57	-	77,417,846.44	289,516,122.57
深圳市万科物业管理有限公司	5,700,000.00	14,556,824.12	-	-	8,856,824.12	-	22,216,820.27	14,556,824.12
深圳市万科物业发展有限公司	4,500,000.00	10,157,104.73	-	-	5,657,104.73	-	5,685,417.17	10,157,104.73
深圳市联动电子商务有限公司	9,000,000.00	6,436,387.41	-	-	(2,563,612.59)	-	-	6,436,387.41
深圳市万科财务顾问有限公司	15,000,000.00	71,610,110.59	-	-	56,610,110.59	-	209,747,653.95	71,610,110.59
万科地产(香港)有限公司	13,262,240.00	549,881,813.61	-	-	536,619,573.61	-	-	549,881,813.61
江西万科青山湖房地产发展有限公司	10,000,000.00	10,000,000.00	-	-	-	-	-	10,000,000.00
福州市万科房地产有限公司	8,000,000.00	8,000,000.00	-	-	-	-	-	8,000,000.00
青岛万科房地产有限公司	20,000,000.00	20,000,000.00	-	-	-	-	-	20,000,000.00

万科企业股份有限公司
财务报表附注
2008年1-6月
(金额单位：人民币元)

11. 长期股权投资 (续)

长期投资明细如下 (续):

被投资单位名称	初始投资额	期初余额	本期增加 (减少)投资	本期权益 调整	累计权益 调整	本期分得 以前年度红利	本期分得 本期红利	期末余额
	人民币	人民币	人民币	人民币	人民币	人民币	人民币	人民币
合肥万科置业有限公司(注 2)	20,000,000.00	-	20,000,000.00	-	-	-	-	20,000,000.00
西安万科企业有限公司(注 2)	20,000,000.00	-	20,000,000.00	-	-	-	-	20,000,000.00
万科(重庆)房地产有限公司(注 2)	80,000,000.00	-	80,000,000.00	-	-	-	-	80,000,000.00
上海万科投资管理有限公司	1,426,938,588.13	-	1,426,938,588.13	-	-	-	-	1,426,938,588.13
小计	4,536,037,136.93	7,932,225,589.42	(501,202,394.05)	-	3,665,374,557.88	-	1,915,937,010.36	7,431,023,195.37
对合营及联营公司投资:								
北海万达房地产开发有限公司	8,000,000.00	-	-	-	(8,000,000.00)	-	-	-
上海万盛房地产有限公司	2,949,847.19	6,542,852.13	-	-	3,593,004.94	-	-	6,542,852.13
一航万科有限公司	400,000,000.00	443,353,200.14	-	2,423,185.57	45,776,385.71	-	-	445,776,385.71
小计	410,949,847.19	449,896,052.27	-	2,423,185.57	41,369,390.65	-	-	452,319,237.84
其他股权投资								
上海中城联盟投资管理有限公司	8,600,000.00	8,600,000.00	-	-	-	-	-	8,600,000.00
小计	8,600,000.00	8,600,000.00	-	-	-	-	-	8,600,000.00
合计	4,955,586,984.12	8,390,721,641.69	(501,202,394.05)	2,423,185.57	3,706,743,948.53	-	1,915,937,010.36	7,891,942,433.21

注 1: 本期本公司将持有的上海万科房地产有限公司和北京海开万科房地产开发有限公司的全部股权转让给公司之其他子公司。

注 2: 上述公司为本期新设立。

万科企业股份有限公司
财务报表附注
2008年1-6月
(金额单位：人民币元)

12. 投资性房地产

本集团

项目	2007年12月31日	本期增加	本期减少	2008年6月30日
原值	290,242,224.36	-	148,403,496.75	141,838,727.61
减：累计折旧	13,151,649.40	2,633,089.32	11,761,105.06	4,023,633.66
减值准备	-	-	-	-
净额	277,090,574.96			137,815,093.95

13. 固定资产

本集团

	房屋及建筑物	装修费	机器设备及运输工具	电子设备	其他设备	合计
原值：						
期初余额	571,015,950.99	45,188,772.76	121,560,613.63	126,336,036.18	19,702,082.42	883,803,455.98
本期增加	69,572,926.07	5,537,043.44	11,164,805.92	19,473,305.22	14,752,999.28	120,501,079.93
本期减少	11,687,081.79	3,061,161.88	14,021,378.21	4,339,655.82	74,894.00	33,184,171.70
期末余额	628,901,795.27	47,664,654.32	118,704,041.34	141,469,685.58	34,380,187.70	971,120,364.21
累计折旧：						
期初余额	123,530,956.96	33,414,026.87	72,140,762.25	67,725,128.00	11,787,026.93	308,597,901.01
本期增加	10,518,306.67	2,620,790.31	8,283,771.54	11,125,988.43	5,097,670.58	37,646,527.53
本期减少	4,803,908.63	1,625,900.42	6,225,923.38	2,940,615.20	37,825.29	15,634,172.92
期末余额	129,245,355.00	34,408,916.76	74,198,610.41	75,910,501.23	16,846,872.22	330,610,255.62
减值准备：						
期初余额	-	-	-	-	-	-
期末余额	-	-	-	-	-	-
净额：						
期初余额	447,484,994.03	11,774,745.89	49,419,851.38	58,610,908.18	7,915,055.49	575,205,554.97
期末余额	499,656,440.27	13,255,737.56	44,505,430.93	65,559,184.35	17,533,315.48	640,510,108.59

14. 在建工程

本集团

工程名称	工程预算(万元)	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	减值准备	工程完工进度	预计完工	资金
北京朝万办公楼改造	6,000	18,922,555.48	27,308,128.12	-	46,230,683.60	-	77%	2008年7月	自有
深圳万科中心	48,150	235,543,550.21	97,243,891.79	-	332,787,442.00	-	69%	2009年2月	自有
东莞万科建筑研究基地	4,110	16,804,134.54	20,553,422.21	16,802,860.57	20,554,696.18	-	50%	2008年12月至2010年5月	自有
其他	8	-	23,550.00	-	23,550.00	-	29%	2008年7月	自有
合计	58,268	271,270,240.23	145,128,992.12	16,802,860.57	399,596,371.78	-			

万科企业股份有限公司
财务报表附注
2008年1-6月
(金额单位：人民币元)

15. 递延所得税资产及负债

本集团递延所得税资产：

	2008年6月30日		2007年12月31日	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
可弥补亏损	502,812,514.16	126,699,360.24	292,680,373.61	72,839,572.39
减值准备	49,756,794.62	11,911,166.22	87,512,554.58	21,520,918.11
预提成本	456,691,222.23	114,172,805.56	164,019,250.10	40,794,812.52
新办企业费用递延	14,948,216.23	3,737,054.06	44,503,091.77	11,125,772.94
土地增值税递延	2,931,410,419.17	634,788,854.11	2,113,129,640.93	448,132,381.52
其他	134,553,158.52	32,511,265.36	53,577,565.41	9,643,961.78
合计	4,090,172,324.93	923,820,505.55	2,755,422,476.40	604,057,419.26

本集团递延所得税负债：

	2008年6月30日		2007年12月31日	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
金融资产公允价值变动	85,383,511.40	15,369,032.04	164,453,944.14	29,652,388.97
收购公司公允价值变动	3,997,791,297.23	886,850,280.13	4,269,191,205.08	961,352,221.56
合计	4,083,174,808.63	902,219,312.17	4,433,645,149.22	991,004,610.53

16. 资产减值准备

合并数

项目	2008年1月1日	本期增加数	本期减少数		2008年6月30日
			本期转回	本期冲销	
	人民币	人民币	人民币	人民币	人民币
一、坏账准备	105,704,325.53	18,548,956.84	8,780,850.40	106.71	115,472,325.26
其中：应收账款	12,528,549.99	5,531,648.40	4,415,346.25	106.71	13,644,745.43
其他应收款	93,175,775.54	13,017,308.44	4,365,504.15	-	101,827,579.83
二、存货跌价准备	11,970,772.52	-	-	1,306,475.83	10,664,296.69
三、可供出售金融资产减值准备	5,860,000.00	-	-	-	5,860,000.00
四、长期投资减值准备	2,600,000.00	-	-	-	2,600,000.00
合计	126,135,098.05	18,548,956.84	8,780,850.40	1,306,582.54	134,596,621.95

万科企业股份有限公司
财务报表附注
2008年1-6月
(金额单位：人民币元)

16. 资产减值准备 (续)

公司数

项目	2008年1月1日 人民币	本期增加数 人民币	本期减少数		2008年6月30日 人民币
			本期转回 人民币	本期冲销 人民币	
一、坏账准备合计	1,918,472.99	-	981.67	-	1,917,491.32
其中：其他应收款	1,918,472.99	-	981.67	-	1,917,491.32
合计	1,918,472.99	-	981.67	-	1,917,491.32

17. 短期借款

本集团

	2008年6月30日		2007年12月31日	
	人民币	年利率	人民币	年利率
信用借款	5,152,616,527.77	6.696%-8.05%	1,035,250,000.00	5.91%-6.696%
担保借款	100,000,000.00	10.00%	-	-
抵押借款(注)	98,000,000.00	6.56%-7.47%	69,600,000.00	6.56%
合计	5,350,616,527.77		1,104,850,000.00	

注：以上借款主要由本集团控股子公司的存货作为抵押(详见附注9 存货)。

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。

本公司

	2008年6月30日		2007年12月31日	
	人民币	年利率	人民币	年利率
信用借款	4,287,366,527.77	7.37%-8.05%	-	-
合计	4,287,366,527.77		-	

18. 交易性金融负债

本集团为了锁定外币借款的浮动汇率变动所产生资金风险还购买了无本金交割远期外汇契约(NDF)。

19. 应付账款

应付账款主要指未付工程款、地价款及质保金等。

于2008年06月30日，本集团无个别重大账龄超过1年的应付账款；无应付对持有本公司5%(含5%)以上股份的股东单位的应付款项。

万科企业股份有限公司
财务报表附注
2008年1-6月
(金额单位：人民币元)

20. 应付职工薪酬

本集团

	2007年12月31日	本期发生额	本期支付/减少	2008年6月30日
	人民币元	人民币元	人民币元	人民币元
一、工资、奖金、津贴和补贴	709,497,850.51	334,283,375.21	877,831,505.31	165,949,720.41
二、职工福利费	8,992,798.22	-	8,992,798.22	-
三、社会保险费	5,417,221.47	48,779,026.57	50,735,493.36	3,460,754.68
1. 医疗保险费	1,517,900.15	18,185,779.38	18,338,186.76	1,365,492.77
2. 基本养老保险费	3,587,597.79	28,276,232.56	29,776,677.19	2,087,153.16
3. 年金缴费	-	429,199.85	429,199.85	-
4. 失业保险费	202,417.12	870,929.63	1,032,610.15	40,736.60
5. 工伤保险费	107,548.73	817,586.60	947,610.18	(22,474.85)
6. 生育保险费	1,757.68	199,298.55	211,209.23	(10,153.00)
四、住房公积金	1,159,165.59	11,932,035.85	12,099,786.58	991,414.86
五、工会经费和职工教育经费	4,723,754.63	682,674.59	652,165.94	4,754,263.28
合计	729,790,790.42	395,677,112.22	950,311,749.41	175,156,153.23

本公司

	2007年12月31日	本期发生额	本期支付/减少	2008年6月30日
	人民币元	人民币元	人民币元	人民币元
一、工资、奖金、津贴和补贴	210,986,349.81	23,330,448.42	158,566,467.70	75,750,330.53
二、社会保险费	1,082.63	4,808,214.01	4,703,612.45	105,684.19
其中：基本养老保险费	1,082.63	4,808,214.01	4,703,612.45	105,684.19
三、住房公积金	-	1,820,594.25	1,820,594.25	-
四、因解除劳动关系给予的补偿	-	70,000.00	70,000.00	-
合计	210,987,432.44	30,029,256.68	165,160,674.40	75,856,014.72

万科企业股份有限公司
财务报表附注
2008年1-6月
(金额单位：人民币元)

21. 预收款项

预收款项余额中无对持有本集团 5%(含 5%)以上表决权股份的预收款项。

于 2008 年 6 月 30 日，预收款项对应的已签约销售合同总量为人民币 286.4 亿元(2007 年 12 月 31 日：人民币 250.7 亿元)。

其中：主要预售房款如下：

预售项目	金额	预计首批竣工时间	预售比例
杭州魅力之城	1,409,606,184.00	2008年9月	83%
宁波金色水岸	1,348,579,937.00	2008年12月	84%
成都金域蓝湾	1,280,755,714.00	2008年12月	63%
天津东丽湖	1,388,266,531.16	2008年12月	68%
广州万科城	1,221,330,847.70	2008年8月	91%
天津金域蓝湾	966,427,520.00	2009年5月	75%
苏州玲珑湾	918,169,407.79	2008年8月	90%
广州金域蓝湾	732,304,812.00	2009年8月	59%
深圳万科城	649,988,076.67	2008年12月	65%
杭州良渚文化村	648,042,940.09	2008年10月	64%
上海金色雅筑	638,215,908.00	2008年12月	41%
广州金色家园	633,118,664.60	2008年11月	96%
无锡东郡	587,154,347.00	2008年12月	65%
武汉魅力之城	572,391,224.00	2008年12月	90%
杭州西溪项目	566,106,940.00	2009年7月	85%
苏州金色家园	533,989,325.00	2009年8月	77%
武汉润园	429,790,592.00	2008年12月	88%
广州万科云山	416,162,969.00	2008年11月	68%
广州金色荔苑	416,088,995.00	2009年3月	84%
成都朗润园	414,186,743.00	2008年12月	83%
北京假日风景	397,145,149.00	2008年12月	95%
上海四季花城	389,696,069.00	2008年12月	78%
无锡魅力之城	362,381,647.00	2008年12月	40%
厦门金域蓝湾	359,722,220.70	2008年12月	45%
深圳金域东郡	355,994,312.00	2009年7月	70%
上海七街坊项目	343,870,000.00	2009年11月	42%
广州荔景家园	324,636,695.00	2009年3月	99%
南京金域缙香	316,298,468.60	2009年6月	41%
深圳第五园	291,429,475.00	2009年11月	99%
上海蓝山小城	278,065,719.00	2008年9月	55%
武汉西半岛	275,424,168.00	2008年11月	91%
武汉金色家园	274,229,853.00	2008年12月	97%
沈阳魅力之城	271,060,261.00	2008年9月	69%
广州天景家园	271,045,681.00	2009年4月	69%
佛山万科城	248,327,037.00	2009年10月	85%
北京金阳公寓	238,070,920.00	2008年9月	100%
深圳东海岸	230,481,165.00	2008年12月	30%
成都魅力之城	227,149,637.00	2008年12月	94%
合计	21,225,706,155.31		

万科企业股份有限公司
财务报表附注
2008年1-6月
(金额单位：人民币元)

22. 应交税费

本集团

税种	2008年6月30日	2007年12月31日
企业所得税	323,283,464.47	1,359,800,654.29
营业税	(925,837,688.74)	(430,273,177.05)
预缴土地增值税	(239,821,225.54)	(92,754,485.42)
个人所得税	50,153,916.10	13,651,228.30
房产税	4,135,636.65	4,159,124.16
堤防费	(3,307,707.12)	(442,293.82)
增值税	34,222,532.79	(7,122,384.90)
教育费附加	(23,312,947.64)	(9,662,942.58)
城建税	(28,915,773.53)	(12,382,879.34)
其他	(23,796,564.04)	(29,256,216.66)
合计	(833,196,356.60)	795,716,626.98

23. 其他应付款

其他应付款主要包括土地增值税、股权转让款、购房诚意金、代收款、保证金等。

本集团根据国税发[2006]187号文《国家税务总局关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》基于清算口径累计补充计提了土地增值税准备金计人民币 2,931,410,419.17 元(2007年：人民币 2,113,129,640.93 元)，本集团已对该补充计提的土地增值税对所得税的影响确认了递延所得税资产。

土地增值税是按 30%-60%的累进税率，对本集团销售房地产所获得的增值额征收的。增值额的计算通常是销售房地产所取得的收入减去可以扣除的费用，其中包括土地使用权的摊销，借款利息以及相关的房地产开发成本。考虑到土地增值税有可能受到当地税务局的影响，实际上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会影响以后年度的损益。

上述余额中，本集团无对持有本集团 5%(含 5%)以上表决权股份的股东的其他应付款。于 2008 年 6 月 30 日，本集团及本公司并没有个别重大账龄超过一年的其他应付款。

万科企业股份有限公司
财务报表附注
2008年1-6月
(金额单位：人民币元)

24. 一年内到期的长期负债和长期借款

1) 一年内到期的长期负债

本集团

2008年6月30日						
种类	原币	汇率	折人民币	借款条件	年利率	期限
1、银行借款						
其中：人民币	4,780,000,000.00	1.0000	4,780,000,000.00	信用	6.48%-7.56%	2006年7月10日至2009年6月18日
	560,000,000.00	1.0000	560,000,000.00	担保	5.99%-7.56%	2007年1月18日至2009年4月5日
	130,000,000.00	1.0000	130,000,000.00	抵押(注)	6.03%-8.22%	2006年2月28日至2008年11月21日
港币	260,000,000.00	0.8792	228,592,000.00	反担保	HIBOR+0.80%	2006年7月14日至2009年1月26日
美元	40,000,000.00	6.8591	274,363,576.00	信用	LIBOR+1.75%	2007年3月31日至2009年3月30日
小计			5,972,955,576.00			
2、其他借款						
人民币	3,459,195,311.96	1.0000	3,459,195,311.96	信用	5.03%-6.60%	2006年7月5日至2009年6月18日
	180,000,000.00	1.0000	180,000,000.00	抵押	8.00%	2007年5月16日至2009年5月15日
小计			3,639,195,311.96			
合计			9,612,150,887.96			

2007年12月31日						
种类	原币	汇率	折人民币	借款条件	年利率	期限
1、银行借款						
其中：人民币	5,030,000,000.00	1.0000	5,030,000,000.00	信用	5.03%-7.20%	2006年2月15日至2008年10月20日
	230,000,000.00	1.0000	230,000,000.00	担保	6.00%	2007年2月2日至2008年7月15日
	330,000,000.00	1.0000	330,000,000.00	抵押(注)	6.30%-8.22%	2006年12月28日至2008年12月27日
	160,000,000.00	1.0000	160,000,000.00	反担保	4.00%	2006年3月1日至2008年3月1日
港币	220,994,820.82	0.9364	206,939,550.22	抵押	HIBOR+2.00%	2006年12月1日至2008年11月30日
	80,000,000.00	0.9364	74,912,000.00	反担保	HIBOR+2.20%	2006年7月26日至2008年7月26日
美元	76,550,013.75	7.3046	559,165,353.43	反担保	LIBOR+3.80%	2007年3月22日至2008年10月4日
小计			6,591,016,903.65			
2、其他借款						
人民币	897,660,000.00	1.0000	897,660,000.00	反担保	5.03%	2006年6月28日至2008年7月4日
合计			7,488,676,903.65			

注：以上借款主要由本集团控股子公司的存货作为抵押(详见附注9 存货)。

万科企业股份有限公司
财务报表附注
2008年1-6月
(金额单位：人民币元)

24. 一年内到期的长期负债和长期借款(续)

1) 一年内到期的长期负债(续)

本公司

2008年6月30日						
种类	原币	汇率	折人民币	借款条件	年利率	期限
银行借款						
人民币	4,780,000,000.00	1.0000	4,780,000,000.00	信用	6.48%-8.00%	2006年7月10日至2009年6月18日
其他借款						
人民币	3,459,195,311.96	1.0000	3,459,195,311.96	信用	5.03%-6.60%	2006年7月5日至2009年6月18日
	180,000,000.00	1.0000	180,000,000.00	抵押	8.00%	2007年5月16日至2009年5月15日
小计			3,639,195,311.96			
合计			8,419,195,311.96			

2007年12月31日						
种类	原币	汇率	折人民币	借款条件	年利率	期限
银行借款						
人民币	5,927,660,000.00	1.0000	5,927,660,000.00	信用	5.03%-7.20%	2006年2月15日至2008年10月20日
合计			5,927,660,000.00			

2) 长期借款

本集团

2008年6月30日						
种类	原币	汇率	折人民币	借款条件	年利率	期限
1、银行借款						
人民币	5,710,000,000.00	1.0000	5,710,000,000.00	信用	6.48%-7.56%	2007年7月20日至2011年6月17日
	400,000,000.00	1.0000	400,000,000.00	担保	6.54%-7.56%	2007年7月2日至2010年1月22日
	950,000,000.00	1.0000	950,000,000.00	抵押(注1)	6.03%-7.56%	2006年7月21日至2010年7月9日
港币	73,000,000.00	0.8792	64,181,600.00	反担保	HIBOR+0.80%	2006年9月26日至2009年7月26日
美元	160,843,372.90	6.8591	1,103,240,779.03	信用	LIBOR+1.75%	2007年3月30日至2011年3月30日
	143,134,339.60	6.8591	981,772,748.77	抵押(注1)	LIBOR+1.75%	2007年7月26日至2011年4月14日
	42,000,000.00	6.8591	288,082,200.00	抵押(注1)	5.225%	2007年6月18日至2009年12月18日
小计			9,497,277,327.80			
2、其他借款(注2)						
人民币	4,201,450,041.66	1.0000	4,201,450,041.66	信用	4.90%-7.47%	2006年7月25日至2010年1月21日
合计			13,698,727,369.46			

万科企业股份有限公司
财务报表附注
2008年1-6月
(金额单位：人民币元)

24. 一年内到期的长期负债和长期借款(续)

2) 长期借款(续)

种类	原币	汇率	2007年12月31日				期限
			折人民币	借款条件	年利率		
1、银行借款							
人民币	5,250,030,200.65	1.0000	5,250,030,200.65	信用	4.90%-7.47%	2006年7月21日至2009年12月31日	
	443,000,000.00	1.0000	443,000,000.00	担保	6.00%-7.47%	2007年5月16日至2009年12月13日	
	668,208,214.64	1.0000	668,208,214.64	抵押(注1)	6.03%-8.00%	2006年7月21日至2010年7月9日	
港币	253,000,000.00	0.9364	236,909,200.00	反担保	HIBOR+2.20%	2007年7月14日至2009年7月26日	
美元	46,711,277.39	7.3046	341,207,196.86	信用	8.76%	2007年8月3日至2010年2月3日	
	193,833,966.00	7.3046	1,415,879,588.05	反担保	LIBOR+1.75%	2006年8月28日至2011年5月22日	
	46,629,729.85	7.3046	340,611,524.65	抵押(注1)	HIBOR+1.75%	2007年11月21日至2011年5月21日	
	51,795,295.48	7.3046	378,343,915.36	抵押(注1)	7.37%-7.95%	2007年2月14日至2009年12月18日	
小计			9,074,189,840.21				
2、其他借款(注2)							
人民币	7,287,890,000.00	1.0000	7,287,890,000.00	反担保	4.90%-8.00%	2006年7月25日至2009年9月28日	
合计			16,362,079,840.21				

注1：以上借款主要由本集团控股子公司的存货作为抵押(详见附注9 存货)。

注2：其他借款系通过信托公司参照市场利率借入的款项。

集团长期借款到期日分析列示如下：

借款期限	2008年6月30日	2007年12月31日
一年至二年	12,062,303,671.74	14,084,944,886.67
二年至三年	1,636,423,697.72	1,721,517,774.85
三年以上	-	555,617,178.69
小计	13,698,727,369.46	16,362,079,840.21

上述余额中无持有本公司5%或以上表决权股份的股东的长期借款。

本公司

种类	原币	汇率	2008年6月30日				期限
			折人民币	借款条件	年利率		
1、银行借款							
其中：人民币	5,710,000,000.00	1.0000	5,710,000,000.00	信用	6.48%-7.56%	2007年7月20日至 2011年6月17日	
2、其他借款							
人民币	4,201,450,041.66	1.0000	4,201,450,041.66	信用	4.90%-7.47%	2006年7月25日至 2010年1月21日	
合计			9,911,450,041.66				

万科企业股份有限公司
财务报表附注
2008年1-6月
(金额单位：人民币元)

24. 一年内到期的长期负债和长期借款(续)

2) 长期借款(续)

种类	原币	汇率	2007年12月31日		年利率	期限
			折人民币	借款条件		
1、银行借款						
其中：人民币	5,150,030,200.65	1.0000	5,150,030,200.65	信用	4.90%-7.47%	2007年3月22日至 2009年10月31日
2、其他借款						
人民币	7,287,890,000.00	1.0000	7,287,890,000.00	反担保	4.90%-8.00%	2006年7月25日至 2009年9月28日
合计			12,437,920,200.65			

本公司长期借款到期日分析列示如下：

借款期限	2008年6月30日	2007年12月31日
一年至二年	9,461,450,041.66	12,437,920,200.65
二年至三年	450,000,000.00	-
小计	9,911,450,041.66	12,437,920,200.65

25. 其他非流动负债

	2008年6月30日	2007年12月31日
代管基金	14,732,390.88	9,913,830.68
合计	14,732,390.88	9,913,830.68

26. 预计负债

项目	2007年12月31日	本期提取	本期偿付	2008年6月30日
客户补偿准备(注1)	16,915,781.65	-	11,097.84	16,904,683.81
酬金制项目(注2)	21,047,171.78	2,424,867.78	-	23,472,039.56
合计	37,962,953.43	2,424,867.78	11,097.84	40,376,723.37

注1：客户补偿准备系北京公司、天津公司为项目后期维护所预提的客户补偿准备。

注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
2008年1-6月
(金额单位：人民币元)

27. 股本

	2007年12月31日	本期增加/(减少)		2008年6月30日
		限售股份调整(注1)	资本公积转增股本(注2)	
一、有限售条件股份				
1、国家及国有法人持股	165,000,000.00	-	99,000,000.00	264,000,000.00
2、境内自然人持股	1,733,278.00	(235,506.00)	898,663.00	2,396,435.00
有限售条件股份合计	166,733,278.00	(235,506.00)	99,898,663.00	266,396,435.00
二、无限售条件股份				
1、境内上市人民币普通股	5,883,425,941.00	235,506.00	3,530,196,868.00	9,413,858,315.00
2、境内上市的外资股	821,847,168.00	-	493,108,300.00	1,314,955,468.00
无限售条件股份合计	6,705,273,109.00	235,506.00	4,023,305,168.00	10,728,813,783.00
三、股份总数	6,872,006,387.00	-	4,123,203,831.00	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调整高管人员持有的有限售股份政策，公司境内自然人持股减少，境内上市人民币普通股相应增加。

注 2：报告期内，公司实施资本公积金转增股本方案，向全体股东每 10 股股份转增 6 股，公司股份总数相应增加 4,123,203,831 股。

28. 资本公积

	2007年12月31日	本期增加	本期减少	2008年6月30日
股本溢价	12,912,879,809.64	-	4,123,203,831.00	8,789,675,978.64
股权激励公积金(注 2)	453,689,999.99	308,476,379.60	-	762,166,379.59
股权激励信托基金(注 1)	(466,541,545.49)	-	997,251,453.86	(1,463,792,999.35)
其他资本公积(注 3)	(69,562,365.01)	-	64,787,075.80	(134,349,440.81)
合计	12,830,465,899.13	308,476,379.60	5,185,242,360.66	7,953,699,918.07

注 1：本公司股东大会于 2006 年 5 月 30 日通过《万科企业股份有限公司首期(2006—2008 年)限制性股票激励计划》(以下简称“激励计划”)。激励计划共分三期进行：

- 1) 根据激励计划，公司于 2006 年预提 2006 年度激励基金人民币 141,706,968.51 元，最终应计提额为人民币 215,463,931.52 元，因此公司于 2007 年补充计提奖励基金人民币 73,756,963.01 元；
- 2) 根据激励计划，公司于 2007 年预提 2007 年度激励基金人民币 241,282,949.52 元，最终应计提额为人民币 484,423,549.42 元，因此公司于 2008 年补充计提奖励基金人民币 243,140,599.90 元；
- 3) 根据激励计划，公司于 2008 年预提 2008 年度激励基金人民币 763,905,518.41 元。

以上金额合计人民币 1,463,792,999.35 元在股权激励信托基金列示。同时，2006 年度及 2007 年度奖励基金取得的分红派息款累计人民币 9,794,664.45 元，已按照激励计划规定交付独立运作的信托机构进行管理，本期将其从“资本公积-股权激励信托基金”中转出，冲减未分配利润。

万科企业股份有限公司
财务报表附注
2008年1-6月
(金额单位：人民币元)

28. 资本公积(续)

注 2：本公司对激励计划采用蒙特卡洛模拟方法来评估各年度激励计划的公允价值。评估的基本假设是股票价格的变化

$$\frac{\Delta S}{S} = \mu \Delta t + \sigma \varepsilon \sqrt{\Delta t}$$

服从几何布朗运动， S 是股票模拟起始价格， μ 是股票期望收益率， σ 是股票价格波动率， ε 为标准正态分布随机抽样值。模拟中，构建 10000 条未来股价路径，计算比较年份的平均收盘价，从而确定各年度激励计划的公允价值。该计划评估报告显示：

- 1) 2006 年度、2007 年度激励基金的公允价值分别为人民币 218,690,000.00 元及人民币 470,000,000.00 元，本公司按其公允价值在该激励计划的预计等待期(即 2006 年 5 月 30 日至 2007 年 12 月 31 日及 2007 年 1 月 1 日至 2008 年 12 月 31 日)，按直线法进行摊销，摊销额计 2006 年度以及 2007 年度的“管理费用”中，并在股权激励公积金中以减项列示。其中 2006 年度计划于 2007 年 12 月 31 日已全部摊销完毕。

2007 年度激励基金的评估所用参数如下：

股票模拟起始价格	6.81 元
股票期望收益率	51.06%
无风险利率	4.5%
股价波动率	62.32%

- 2) 本公司于本报告期预提了 2008 年度奖励基金人民币 763,905,518.41 元。本报告期内，2008 年度激励基金按照预提的金额在预计等待期内按直线法进行摊销，该摊销额计人民币 190,976,379.60 元计入本报告期“管理费用”，并在“资本公积-股权激励公积金”列示。本报告期，2007 年度激励基金摊销金额计人民币 117,500,000.00 元计入本报告“管理费用”，并在“资本公积-股权激励公积金”列示。

综上，本报告期合计摊销计人民币 308,476,379.60 元计入了本报告期“管理费用”，并在“资本公积-股权激励公积金”减项列示。

注 3：其他资本公积是可供出售金融资产公允价值变动及其递延所得税的影响。

29. 盈余公积

	2007 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2008 年 6 月 30 日
法定盈余公积	1,183,996,275.88	-	-	1,183,996,275.88
任意盈余公积	4,211,473,880.50	-	-	4,211,473,880.50
合计	5,395,470,156.38	-	-	5,395,470,156.38

30. 未分配利润

	本集团	本公司
期初未分配利润	4,032,906,217.68	916,291,991.98
本期净利润	2,061,055,712.25	1,824,262,702.06
可分配利润	6,093,961,929.93	2,740,554,694.04
减：支付普通股股利(注)	696,995,303.15	696,995,303.15
提取盈余公积	-	-
提取任意公积金	-	-
期末未分配利润	5,396,966,626.78	2,043,559,390.89

注：2006 年度及 2007 年度奖励基金分红派息款累计人民币 9,794,664.45 元，已按激励计划的规定交付规定的信托机构。

万科企业股份有限公司
财务报表附注
2008年1-6月
(金额单位：人民币元)

31. 利润分配

本期内分配普通股股利

根据本公司 2007 年度的利润分配方案，每 10 股股份派送人民币 1 元(含税)现金股息。截至 2008 年 6 月 5 日收市时总股本达到 6,872,006,387 股，因此，相应支付 2007 年度现金股利人民币 687,200,638.70 元。

32. 少数股东权益

本集团

被投资单位名称		少数股 权比例	少数股东权益期初 余额	少数股东权益期末 余额
1、	东莞市新万房地产开发有限公司	49.00%	1,169,441,625.79	1,429,321,688.90
2、	杭州万坤置业有限公司	49.00%	159,008,539.98	157,290,134.77
3、	北京万科中粮假日风景房地产开发有限公司	50.00%	406,984,697.32	550,500,277.95
4、	北京市朝阳万科房地产开发有限公司	40.00%	301,576,966.19	282,438,595.07
5、	苏州南都建屋有限公司	30.00%	208,899,188.63	173,564,332.17
6、	广州市万科星房地产有限公司	50.00%	75,196,385.11	76,406,989.05
7、	成都万科国宾置业有限公司	25.00%	206,718,643.45	259,534,172.78
8、	无锡万科房地产有限公司	40.00%	184,284,434.98	194,897,316.36
9、	无锡万胜房地产开发有限公司	45.00%	166,636,518.75	165,484,309.20
10、	大连万科城置业有限公司	45.00%	159,218,889.26	168,854,827.25
11、	上海万科中实房地产有限公司	50.00%	150,516,121.54	140,456,498.64
12、	佛山市南海区万科金域华庭房地产有限公司	45.00%	145,061,557.61	143,983,787.04
13、	苏州万科置业有限公司	45.00%	137,507,849.41	176,516,696.72
14、	江西万科益达房地产发展有限公司	50.00%	136,768,067.12	140,607,370.11
15、	万科中粮(苏州)置业有限公司	49.00%	136,413,385.61	135,148,675.92
16、	其他公司少数股东权益及损益		896,642,557.09	1,608,047,401.25
	合计		4,640,875,427.84	5,803,053,073.18

33. 营业收入及成本

本集团


行业	营业收入		营业成本		营业税金及附加	
	2008年1-6月 人民币	2007年1-6月 人民币	2008年1-6月 人民币	2007年1-6月 人民币	2008年1-6月 人民币	2007年1-6月 人民币
1、主营业务	17,135,660,952.16	11,042,991,010.56	10,124,315,779.85	6,012,388,561.00	2,031,772,122.90	1,307,685,974.72
其中：房地产	17,014,209,108.35	10,939,499,350.00	10,015,662,401.02	5,932,267,003.45	2,025,180,249.97	1,302,717,165.77
物业管理等	121,451,843.81	103,491,660.56	108,653,378.83	80,121,557.55	6,591,872.93	4,968,808.95
2、其他业务	119,352,067.05	53,529,931.63	47,095,765.77	33,926,796.92	7,366,142.35	2,482,325.79
合计	17,255,013,019.21	11,096,520,942.19	10,171,411,545.62	6,046,315,357.92	2,039,138,265.25	1,310,168,300.51

万科企业股份有限公司
财务报表附注
2008年1-6月
(金额单位：人民币元)

34. 销售费用

本集团

项目	2008年1-6月	2007年1-6月
品牌宣传推广费用(注)	546,136,516.69	312,533,498.64
行政管理费用	69,235,905.83	48,768,202.61
其他	93,810,914.82	45,657,402.44
合计	709,183,337.34	406,959,103.69

注：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。

35. 财务费用

本集团

	2008年1-6月	2007年1-6月
利息支出	932,074,076.48	459,115,423.88
减：资本化利息	584,031,140.84	259,760,148.38
净利息支出	348,042,935.64	199,355,275.50
减：利息收入	122,869,658.12	79,338,721.15
利息收支净额	225,173,277.52	120,016,554.35
汇兑损益	41,161,110.37	23,561,958.50
减：汇兑收益	83,378,647.77	32,310,933.66
其他	17,814,865.68	66,879,334.37
合计	200,770,605.80	178,146,913.56

36. 资产减值损失

本集团

	2008年1-6月	2007年1-6月
坏账损失	9,768,106.44	19,027,214.34
合计	9,768,106.44	19,027,214.34

37. 公允价值变动收益

本集团

	2008年1-6月	2007年1-6月
交易性金融负债		
-本期公允价值变动	(3,016,728.00)	1,710,797.76
合计	(3,016,728.00)	1,710,797.76

万科企业股份有限公司
财务报表附注
2008年1-6月
(金额单位：人民币元)

注：本集团购买的无本金交割远期外汇契约(NDF)，由于本期内美元汇率变化产生收益。

38. 投资收益

本集团

	2008年1-6月	2007年1-6月
成本法核算收到的现金股利	-	27,694,824.12
权益法核算公司所有者权益净增加	21,781,037.48	(37,986,309.63)
出售、处理部门或投资单位收益	717,750.73	-
合计	22,498,788.21	(10,291,485.51)

本公司

	2008年1-6月	2007年1-6月
成本法核算收到的现金股利	1,915,937,010.37	-
权益法核算公司所有者权益净增加	2,423,185.57	(143,587.99)
出售、处理部门或投资	1,417,449.02	-
合计	1,919,777,644.96	(143,587.99)

39. 所得税费用

(1) 本期所得税费用组成：

	2008年1-6月	2007年1-6月
当期产生的所得税费用	1,398,247,132.23	749,551,218.48
递延所得税费用	(376,960,812.51)	(23,871,905.14)
合计	1,021,286,319.72	725,679,313.34

万科企业股份有限公司
财务报表附注
2008年1-6月
(金额单位：人民币元)

40. 现金流量表补充资料

本集团

(1) 将净利润调节为经营活动的现金流量

项目	2008年1-6月	2007年1-6月
净利润	2,306,670,070.14	1,800,864,980.15
加：资产减值损失	9,768,106.44	19,027,214.34
固定资产折旧	37,646,527.53	31,763,144.09
长期待摊费用摊销	13,079,196.99	8,369,724.85
处置固定资产	325,887.54	(23,896.31)
公允价值变动损失/(收益)	3,016,728.00	(1,710,797.76)
财务费用	200,770,605.80	178,146,913.56
投资损失	(22,498,788.21)	10,291,485.51
递延所得税资产减少	(319,763,086.29)	(24,864,040.13)
递延所得税负债增加	(88,785,298.36)	992,134.99
存货的减少	(9,189,708,484.17)	(9,535,440,354.79)
经营性应收项目的减少	2,527,110,265.28	1,275,571,329.43
经营性应付项目的增加	3,033,479,546.55	3,258,089,478.17
经营活动产生的现金流量净额	(1,488,888,722.76)	(2,978,922,683.90)

(2) 本报告期内，本集团没有不涉及现金收支的重大投资和筹资活动。

(3) 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额人民币 1,768,566,733.67 元主要是收购取得子公司人民币 1,408,467,113.81 元以及支付以前年度收购款人民币 360,099,619.86 元等。

(4) 吸收投资收到的现金金额为人民币 356,507,408.00 元，均为子公司吸收少数股东投资收到的现金。

万科企业股份有限公司
财务报表附注
2008年1-6月
(金额单位：人民币元)

41. 职工激励计划

本公司股东大会于 2006 年 5 月 30 日通过《万科企业股份有限公司首期(2006 年至 2008 年)限制性股票激励计划》(以下简称“激励计划”)。根据激励计划, 本公司提取激励基金及交付独立运作的信托机构, 购本公司上市流通 A 股股票并在条件成就时过户予激励对象。

根据激励计划, 每一年度激励基金以当年净利润增加额为基数, 根据净利润增长率按以下比例提取:

- 净利润增长率小于 15% 时不提取;
- 净利润增长率大于 15% 但小于 30% 时, 以净利润增长率为提取百分比;
- 净利润增长率大于 30% 时, 以 30% 为提取百分比。

按照以上方法计提激励基金, 不得超过当年净利润的 10%。本公司因此提取 2006 年度股票激励基金人民币 215,463,931.52 元, 2007 年度股票激励基金人民币 484,423,549.42 元。

激励计划第十五条第(三)项规定“按照本激励计划所提取的激励基金将根据《公开发行证券的公司信息披露规范问答第 2 号—中高层管理人员激励基金的提取》(证监会计字[2001]15 号)的相关规定在公司成本费用中列支”。由于激励计划是以获取职工服务而以股份作为对价结算的安排, 因此本公司确定激励计划是以权益结算的股份支付安排, 适用《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, 以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础, 按照权益工具授予日的公允价值, 将当期取得的服务计入相关成本或费用和资本公积。

评估报告结果显示, 限制性激励计划 2006 年度及 2007 年度激励基金的公允价值分别为人民币 218,690,000.00 元和人民币 470,000,000.00 元。关于各年度激励计划的公允价值评估详见本报告附注 28、注 2。

根据激励计划, 每一年度激励计划的等待期通常为 2 年, 行权条件为第 2 年的全年万科 A 股每日收盘价的向后复权年均价(以下简称“年均价”)高于第 1 年年均价, 如未能达到行权条件, 则该计划延迟 1 年, 当第 3 年年均价高于第 1 年及第 2 年时, 激励对象仍可实施行权。否则由信托机构于第 4 年初当年激励计划下的股票出售并将出售所得移交本公司。

本公司于本报告期根据激励计划规定预提 2008 年度激励基金人民币 763,905,518.41 元, 并以此在估计的等待期内进行摊销。年度末, 本公司将根据公允价值进行调整。

万科企业股份有限公司
财务报表附注
2008年1-6月
(金额单位：人民币元)

42. 关联方关系及其交易

(1) 关联方关系

- (a) 尚不存在对本公司有控制关系的关联方。
(b) 有关本公司子公司的信息参见附注 4 企业合并及合并财务报表。
(c) 与本集团及本公司不存在控制关系且发生关联交易的其他关联方。

公司名称	与本公司关系
沈阳万科永达房地产开发有限公司	合营公司
杭州南都宋城房地产开发有限公司	合营公司
北海万达房地产开发有限公司	联营公司
东莞万科置业有限公司	联营公司
上海万盛房地产有限公司	联营公司
上海中房滨江房产有限公司	联营公司
长沙东方城房地产开发有限公司	联营公司
北京金隅万科房地产开发有限公司	联营公司
成都一航万科滨江房地产开发有限公司	联营公司
武汉高尔夫城市花园房地产开发有限公司	联营公司
上海加来房地产开发有限公司	合营公司
上海南都白马房地产开发有限公司	联营公司
杭州欣盛房地产开发有限公司	联营公司之子公司
沈阳万科御城房地产开发有限公司	联营公司
沈阳万科浑南金城房地产开发有限公司	联营公司
沈阳万科金城蓝湾房地产开发有限公司	联营公司
苏州一航万科长风置业有限公司	联营公司
北京万科咨询有限公司	联营公司
武汉王家墩现代城房地产有限公司	合营公司

(2) 关联方交易

- (a) 本公司为关联方提供担保情况如下：

序号	担保人	担保对象	担保金额 (万元)	担保说明	担保起止日期
1、	浙江万科南都房地产有限公司	杭州欣盛房地产开发有限公司	2,000.00	万科南都为欣盛公司在中行高新支行 6000 万贷款担保	2006 年 2 月 27 日至 2009 年 11 月 27 日
2、	万科企业股份有限公司	沈阳万科永达房地产开发有限公司	8,820.00	万科为 18000 万借款承担 49% 担保责任	2006 年 4 月 12 日至 2009 年 4 月 12 日
3、	万科企业股份有限公司	沈阳万科永达房地产开发有限公司	3,430.00	万科为 7000 万借款承担 49% 担保责任	2006 年 4 月 18 日至 2009 年 4 月 18 日
4、	万科企业股份有限公司	沈阳万科永达房地产开发有限公司	1,225.00	万科为 2500 万借款承担 49% 担保责任	2006 年 4 月 25 日至 2009 年 4 月 25 日
5、	万科企业股份有限公司	沈阳万科永达房地产开发有限公司	4,900.00	万科为 10000 万借款承担 49% 担保责任	2008 年 4 月 16 日至 2009 年 10 月 30 日
6、	万科企业股份有限公司	沈阳万科永达房地产开发有限公司	3,430.00	万科为 7000 万借款承担 49% 担保责任	2008 年 4 月 28 日至 2009 年 10 月 30 日
7、	北京万科企业有限公司	北京金隅万科房地产开发有限公司	6,860.00	北京万科为金隅万科向中行贷款 14000 万提供 49% 担保	2008 年 5 月 22 日至 2008 年 12 月 30 日
8、	北京万科企业有限公司	北京金隅万科房地产开发有限公司	4,518.78	北京万科为金隅万科向中行贷款 9222 万提供 49% 担保	2008 年 6 月 1 日至 2010 年 5 月 30 日

万科企业股份有限公司
财务报表附注
2008年1-6月
(金额单位：人民币元)

42. 关联方关系及其交易(续)

(2) 关联方交易(续)

(b) 本报告期内，本集团不存在其他与关联方的采购、销售等重大交易事项。

(3) 截止报告年末，与关联方重大往来净余额如下：

关联方	金额		备注
	2008年6月30日	2007年12月31日	
沈阳万科永达房地产开发有限公司	(264,932,618.42)	(64,061,586.96)	往来款
杭州南都宋城房地产开发有限公司	(239,350,000.00)	(239,350,000.00)	项目开发款
北海万达房地产开发有限公司	6,355,849.39	7,494,145.37	往来款
东莞万科置业有限公司	10,302,989.47	15,617,646.38	项目开发款
上海万盛房地产有限公司	(7,277,926.66)	(7,277,926.66)	往来款
上海中房滨江房产有限公司(注 1)	334,919,505.68	317,031,448.52	往来款
长沙东方城房地产开发有限公司	12,495,994.40	12,495,994.40	项目开发款
北京金隅万科房地产开发有限公司(注 2)	365,077,568.53	412,485,921.90	垫付资金
成都一航万科滨江房地产开发有限公司	60,491,499.34	22,527,438.00	项目开发款
武汉高尔夫城市花园房地产开发有限公司	29,128,266.70	12,580,621.96	项目开发款
上海加来房地产开发有限公司	202,559,043.89	183,379,801.97	项目开发款
上海南都白马房地产开发有限公司	3,205,789.28	(52,550,552.95)	往来款
沈阳万科御城房地产开发有限公司	(14,000,000.00)	-	往来款
沈阳万科浑南金域房地产开发有限公司	(222,435,701.76)	-	往来款
沈阳万科金域蓝湾房地产开发有限公司	(108,180,359.98)	-	往来款
苏州一航万科长风置业有限公司	15,328.00	-	项目垫付款
北京万科咨询有限公司	13,853.00	-	往来款
武汉王家墩现代城房地产有限公司	195,573,210.40	-	往来款

注 1：系根据滨江项目合作协议，上海万科房地产有限公司代上海中房滨江房地产有限公司归还原股东的借款人民币 334,919,505.68 元，原股东借款主要系用于该项目的前期动拆迁开支。

注 2：系本集团按市场利率拨付给联营公司北京金隅万科房地产开发有限公司之款项，本期收取利息人民币 15,926,365.00 元 (2007 年：人民币 11,087,555.00 元)，除该笔款项外，其余款项均为不计息的项目开发款及往来款。

43. 金融风险管理

集团在正常的生产经营过程中存在利率、流动性和货币风险。本集团采用下列金融管理政策和实务控制这些风险。

(a) 利率风险

本集团的利率风险主要来源于借款，按浮动利率和固定利率获得的借款使公司分别面临现金流利率风险和公允价值市场风险。

假定其他因素不变，截止2008年6月30日，利率每上升100个基点将会减少集团税后利润人民币 102,077,260.16元 (2007年：人民币61,886,054.03元)。

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。

万科企业股份有限公司
财务报表附注
2008年1-6月
(金额单位：人民币元)

43. 金融风险管理(续)

(b) 信用风险

本集团的信用风险主要来自于应收帐款、其他应收款和其他金融资产。本集团已制定相应的信用政策，并持续监视相应的信用风险。

在应收帐款方面，由于本集团通常在转移房屋产权时已从购买人处收取全部款项，因此，信用风险很小。

在其他应收款方面，本集团持续检查和复核该类款项的可收回性。集团管理层已考虑坏帐和有争议帐户的损失。

(c) 流动性风险

本集团定期检查当前和预期的流动性需求是否符合借款合同的要求，以确保集团有充足的现金满足集团主要金融机构长短期的借款合同条款要求。

下表详细列示了在资产负债表日集团非衍生金融负债的到期日，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。

	2008年6月30日				
	账面价值	总值	1年以内	1至2年	2至5年
借款	28,661,494,785.19	29,676,641,585.19	15,077,754,488.15	12,593,975,669.86	2,004,911,427.18
应付款项	18,983,618,929.24	18,983,618,929.24	17,347,949,637.75	1,320,313,563.92	315,355,727.57
应付联营及合营公司	856,176,606.82	856,176,606.82	603,870,302.70	252,306,304.12	-
其他长期负债	14,732,390.88	14,732,390.88	5,089,403.02	-	9,642,987.86
	2007年12月31日				
	账面价值	总值	1年以内	1至2年	2至5年
借款	24,955,606,743.86	26,588,466,696.00	9,145,353,513.00	15,010,449,913.00	2,432,663,270.00
应付款项	17,537,125,267.38	17,537,125,267.38	17,182,125,267.38	355,000,000.00	-
应付联营及合营公司	365,669,238.00	365,669,238.00	365,669,238.00	-	-
其他长期负债	9,913,831.00	9,913,831.00	-	-	9,913,831.00

(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当地货币，本集团的其他主要业务活动以人民币计价结算。

万科企业股份有限公司
财务报表附注
2008年1-6月
(金额单位：人民币元)

43. 金融风险管理 (续)

(e) 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当地货币，本集团的其他主要业务活动以人民币计价结算。

(f) 敏感性分析

汇率可能的变动会对本集团的税后利润和合并权益的其他组成部分产生影响，因而令本集团在资产负债表日存在汇率风险。下表进行的敏感性分析仅考虑本集团的存借款余额因素，并且假定除汇率以外的其他变量因素(尤其是利率)保持不变。(外币存贷款金额详见附注5及24)

	外币对人民币 汇率变动幅度	2008年6月30日		2007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%	¥136,523,622.42	¥136,720,076.34	¥144,745,272.01	¥144,954,485.65
港币	±10%	¥21,759,658.57	¥291,025,617.48	¥35,522,658.26	¥294,858,090.89

本集团为了锁定外币借款的浮动汇率变动所产生资金风险还购买了无本金交割远期外汇契约(NDF)，上述敏感性分析已经包含了NDF的影响。

(g) 股价风险

由于存在可供出售的权益投资，本集团面临股价变动风险(见附注10)，本集团定期监控该等投资的经营业绩。

44. 财务承诺

(1) 截止 2008 年 6 月 30 日，本集团对外担保明细如下：

序号	担保人	担保对象	担保金额 (万元)	担保说明	担保起止日期
1、	浙江万科南都房地产有限公司	杭州湖滨特色街居建设整治指挥部	14,000.00	浙江万科南都房地产有限公司为指挥部在工行经开支行 14000 万贷款担保	2003 年 11 月 10 日至 2008 年 10 月 20 日
2、	浙江南都置业有限公司	杭州西湖国际高尔夫乡村俱乐部有限公司(注)	2,235.72	浙江南都置业有限公司为 2235 万银行保函提供反担保(更换新的保函开立银行)	2008 年 1 月 25 日至 2009 年 6 月 30 日

注：该笔担保原系浙江万科南都房地产有限公司为浙江西湖高尔夫置业有限公司提供的反担保，因浙江西湖高尔夫置业有限公司已注销，该笔担保的担保对象转为杭州西湖国际高尔夫乡村俱乐部有限公司。

公司现有的对外担保全部为本公司受让浙江南都股权之前，由浙江南都作出的历史担保，本公司受让浙江南都股权之后，并未新增加任何对外担保。就该等历史担保，股权转让方已作出承诺，如导致任何争议、索赔事项，均由股权转让方负责处理，相关责任与赔偿义务均由转让方承担。目前股权转让方与公司正在清理该等担保，进展正常。

(2) 截止 2008 年 6 月 30 日，本集团对联营及合营公司提供担保如附注 42 关联方关系及其交易所述。

万科企业股份有限公司
财务报表附注
2008年1-6月
(金额单位：人民币元)

44. 财务承诺(续)

(3) 截止 2008 年 6 月 30 日，本公司对控股子公司提供如下担保：

序号	担保人	担保对象	担保金额 (万元)	担保说明	担保起止日期
1、	万科企业股份有限公司	万科地产(香港)有限公司	8,792.00	向深圳永亨银行提供其为香港地产从香港永亨银行贷款 1 亿港元担保的反担保	2006 年 7 月 14 日至 2009 年 1 月 14 日
2、	万科企业股份有限公司	万科地产(香港)有限公司	7,033.60	向深圳交行提供其为香港地产从香港交行贷款 8000 万港币担保的反担保	2006 年 7 月 26 日至 2008 年 7 月 26 日
3、	万科企业股份有限公司	万科地产(香港)有限公司	1,758.40	向深圳交行提供其为香港地产从香港交行贷款 2000 万港币担保的反担保	2006 年 7 月 26 日至 2009 年 1 月 26 日
4、	万科企业股份有限公司	万科地产(香港)有限公司	5,275.20	向深圳交行提供其为香港地产从香港交行贷款 6000 万港币担保的反担保	2006 年 9 月 25 日至 2009 年 1 月 26 日
5、	万科企业股份有限公司	万科地产(香港)有限公司	3,516.80	向深圳交行提供其为香港地产从香港交行贷款 4000 万港币担保的反担保	2006 年 9 月 25 日至 2009 年 7 月 26 日
6、	万科企业股份有限公司	无锡万科房地产有限公司	3,600.00	万科为 6000 万借款承担 60%担保责任	2006 年 12 月 29 日至 2008 年 12 月 20 日
7、	万科企业股份有限公司	无锡万科房地产有限公司	3,600.00	万科为 6000 万借款承担 60%担保责任	2006 年 12 月 29 日至 2008 年 12 月 20 日
8、	万科企业股份有限公司	无锡万科房地产有限公司	3,600.00	万科为 6000 万借款承担 60%担保责任	2006 年 12 月 29 日至 2008 年 12 月 20 日
9、	万科企业股份有限公司	长沙宏程房地产开发有限公司	10,000.00	万科为长沙公司在长沙工行 10000 万借款提供担保	2007 年 3 月 20 日至 2009 年 3 月 20 日
10、	万科企业股份有限公司	成都万科置业有限公司	3,000.00	万科为成都置业向成都农行 5000 万借款承担 60%担保责任	2007 年 5 月 17 日至 2009 年 5 月 16 日
11、	万科企业股份有限公司	成都万科置业有限公司	1,800.00	万科为成都置业向成都农行 3000 万借款承担 60%担保责任	2007 年 5 月 30 日至 2009 年 5 月 29 日
12、	万科企业股份有限公司	无锡万科房地产有限公司	6,000.00	万科为 10000 万借款承担 60%担保责任	2007 年 1 月 18 日至 2009 年 1 月 15 日
13、	万科企业股份有限公司	无锡万科房地产有限公司	1,800.00	万科为 3000 万借款承担 60%担保责任	2007 年 2 月 2 日至 2008 年 7 月 5 日
14、	万科企业股份有限公司	成都万科置业有限公司	6,000.00	万科为成都置业向成都农行 10000 万借款承担 60%担保责任	2007 年 7 月 2 日至 2009 年 7 月 1 日
15、	万科企业股份有限公司	成都万科置业有限公司	3,000.00	万科为成都置业向成都农行 5000 万借款承担 60%担保责任	2007 年 10 月 11 日至 2009 年 10 月 10 日
16、	万科企业股份有限公司	成都万科置业有限公司	3,000.00	万科为成都置业向成都农行 5000 万借款承担 60%担保责任	2007 年 12 月 14 日至 2009 年 12 月 13 日
17、	天津万科房地产有限公司	天津滨海时尚置业有限公司	10,000.00	天津万科为 1 亿信托贷款提供担保	2008 年 4 月 30 日至 2009 年 4 月 29 日
18、	武汉万科房地产有限公司	武汉万科天诚房地产有限公司	10,000.00	武汉万科为农行 1 亿贷款提供担保	2008 年 2 月 22 日至 2010 年 1 月 22 日
19、	深圳市万科房地产有限公司	深圳市易理房地产开发有限公司	16,500.00	深圳万科为易理公司中信银行贷款 16500 万提供担保	2008 年 6 月 1 日至 2009 年 4 月 5 日
20、	深圳市万科房地产有限公司	深圳市易理房地产开发有限公司	500.00	深圳万科为易理公司中信银行贷款 500 万提供担保	2008 年 6 月 19 日至 2009 年 4 月 5 日

万科企业股份有限公司
财务报表附注
2008年1-6月
(金额单位：人民币元)

44. 财务承诺(续)

序号	担保人	担保对象	担保金额 (万元)	担保说明	担保起止日期
21、	浙江万科南都房地产有限公司	杭州万科置业有限公司	660.00	浙江万科南都为杭州万科农行工程履约保函担保	2007年9月26日至 2009年2月20日
22、	浙江万科南都房地产有限公司	杭州万科置业有限公司	1,110.00	浙江万科南都为杭州万科农行工程履约保函担保	2007年9月26日至 2009年2月20日
23、	浙江南都置业有限公司	杭州万坤置业有限公司	1,289.54	南都置业按投资比例(51%)担保农行工程履约保函	2008年5月9日至 2009年5月5日
24、	浙江南都置业有限公司	杭州佑圣房地产开发有限公司	634.00	南都置业为杭州佑胜农行工程履约保函担保	2007年4月29日至 2009年3月13日

45. 约定资本支出

截止 2008 年 6 月 30 日, 本集团尚有已签合同 (主要为建筑安装与土地合同) 未付及已授权未签合同的约定资本项目支出及投资款共计人民币 208 亿元 (2007 年 12 月 31 日: 人民币 140 亿元), 需在合同他方履行合同规定的责任与义务同时, 若干年内支付。

46. 租赁承诺

截止 2008 年 6 月 30 日, 本集团对外签订的不可撤销的经营租赁合约情况如下:

项 目	2008 年 6 月 30 日	2007 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	20,493,695.76	32,253,027.85
资产负债表日后第 2 年	16,624,325.74	26,628,048.76
资产负债表日后第 3 年	12,422,390.82	16,771,924.59
以后年度	24,674,773.55	15,005,381.03
合计	74,215,185.87	90,658,382.23

47. 或有事项

本公司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, 到目前累计余额为人民币 172.93 亿 (2007 年 12 月 31 日: 人民币 169.58 亿元) 元。担保类型分阶段性担保和全程担保, 阶段性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。截止年末, 本集团承担阶段性担保额为人民币 167.44 亿元(2007 年 12 月 31 日: 人民币 162.97 亿元), 承担全程担保额为人民币 5.49 亿元 (2007 年 12 月 31 日: 人民币 6.61 亿元)。

万科企业股份有限公司
财务报表附注
2008年1-6月
(金额单位：人民币元)

48. 非经常性损益

根据《公开发行证券的公司信息披露规范问答第 1 号-非经常性损益(2007 年修订)》的规定，本集团非经常性损益合并数列示如下：

本集团

项 目	2008 年 1-6 月	2007 年 1-6 月
营业外收入(注 1)	40,967,532.47	10,041,504.23
营业外支出(注 2)	(40,490,493.14)	(24,689,421.46)
出售、处理部门或投资收益(注 3)	717,750.73	27,694,824.12
以上各项对税收的影响	(1,432,241.16)	124,676.34
合计	(237,451.10)	13,171,583.23

注 1：2008 年 1-6 月的营业外收入主要为政府补助，没收的定金和违约金等。

注 2：营业外支出主要为捐赠支出，其中四川地震灾后重建捐赠支出共计人民币 22,908,304.00 元。

注 3：2008 年 1-6 月的股权转让收益为出售长期投资及出售可供出售金融资产的收益。

49. 每股收益及净资产收益率

本集团

	2008 年 1-6 月	2007 年 1-6 月
(a) 扣除非经常性损益前		
基本每股收益(注 1)	0.187	0.156
全面摊薄净资产收益率	6.87%	10.55%
加权平均净资产收益率	6.77%	10.70%
(b) 扣除非经常性损益后		
基本每股收益(注 1)	0.187	0.155
全面摊薄净资产收益率	6.87%	10.46%
加权平均净资产收益率	6.77%	10.62%

普通股加权平均股数的计算过程：

普通股的加权平均数(注 1)：	2008 年 1-6 月	2007 年 1-6 月
年初已发行普通股股数	6,872,006,387.00	4,369,898,751.00
公积金转增股本的影响(注 2)	4,123,203,831.00	6,308,153,206.00
年末普通股的加权平均数	10,995,210,218.00	10,678,051,957.00

注 1：本期与 2007 年 1-6 月份比较期间数据均不存在可转债、认购权证等稀释因素。

注 2：依据新会计准则，按照 2008 年资本公积金转增股本的因素重述 2007 年普通股的加权平均股数。

万科企业股份有限公司
财务报表附注
2008年1-6月
(金额单位：人民币元)

50. 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
1、	武汉国浩置业有限公司	注 1	100%	2008 年 2 月 27 日
2、	青岛豪仁置业有限公司	注 2	55%	2008 年 5 月 14 日
3、	宁波金盛置业有限公司	注 3	75%	2008 年 2 月 1 日
4、	广东上城建设有限公司	注 4	100%	2008 年 2 月 11 日
5、	东莞新通实业投资有限公司	注 5	39%	2008 年 1 月 14 日
6、	天津滨海时尚置业有限公司	注 6	69%	2008 年 3 月 21 日
7、	苏州汇华投资置业有限公司	注 7	51%	2008 年 6 月 30 日
8、	深圳市易理房地产开发有限公司	注 8	57%	2008 年 5 月 26 日
9、	上海祥大房地产发展有限公司	注 9	100%	2008 年 1 月 5 日
10、	青岛万科大山房地产开发有限公司	注 10	60%	2008 年 6 月 30 日

注1：2008年1月18日，本公司与合作方签署协议，受让武汉国浩置业有限公司100%的股权。武汉国浩置业有限公司注册资本为人民币1,000万元，经营范围包括房地产开发，商品房销售以及物业管理。截止2008年2月27日，本公司已经支付完毕股权转让价款，该等股权变更和过户手续全部办理完毕，本公司已经控制了武汉国浩置业有限公司的财务和经营决策。收购日该公司总资产人民币10,000,000.00元，总负债人民币0.00元。

注2：2008年1月20日，本公司与合作方签署了受让青岛豪仁置业有限公司55%的股权的协议。青岛豪仁置业有限公司成立于2005年7月1日，注册资本为美元858万元，经营范围主要为项目开发经营、租赁及物业管理。截止2008年5月14日，本公司支付了上述全部的股权收购款，该等股权变更和过户手续全部办理完毕，本公司已经控制了青岛豪仁置业有限公司的财务和经营决策。收购日该公司总资产人民币81,126,051.36元，总负债人民币13,800,000.00元。

注3：2008年2月1日，本公司与合作方签署了受让宁波金盛置业有限公司75%的股权的协议。宁波金盛置业有限公司成立于2004年12月08日，注册资本人民币2,000万元，经营范围主要为房地产综合开发。截止2008年2月1日，公司已支付了上述的全部股权收购款，该等股权变更和过户手续全部办理完毕，本公司已经控制了宁波金盛置业有限公司的财务和经营决策。收购日该公司总资产人民币20,000,000.00元，总负债人民币0.00元。

注4：2008年1月4日，本公司与合作方签署了受让广东上城建设有限公司100%股权的协议。广东上城建设有限公司成立于2006年12月27日，注册资本人民币2,000万元，经营范围主要为房地产开发及园林工程设计。截至2008年2月11日，公司已支付了90%以上的股权收购款，该等股权变更和过户手续全部办理完毕，本公司已经控制了广东上城建设有限公司的财务和经营决策。收购日该公司总资产人民币20,000,000.00元，总负债人民币0.00元。

注5：2008年1月1日，本公司与合作方签署了受让东莞市新通实业有限公司39%的股权的协议。东莞市新通实业有限公司成立于2006年5月5日，注册资本人民币1,000万元，经营范围主要为实业及房地产投资。截止2008年1月14日，公司已支付了上述全部股权收购款，该等股权变更和过户手续全部办理完毕，本公司已经控制了东莞市新通实业有限公司的财务和经营决策。收购日该公司总资产人民币720,445,512.23元，总负债人民币710,468,648.00元。

万科企业股份有限公司
财务报表附注
2008年1-6月
(金额单位：人民币元)

50. 收购公司情况(续)

- 注6：2008年3月2日，本公司与合作方签署了增加天津滨海时尚置业有限公司股本人民币11,000万元的协议。天津滨海时尚置业有限公司注册资本由人民币5,000万元增资至人民币16,000万元，本公司持股比例为69%。天津滨海时尚置业有限公司成立于2006年5月15日，经营范围主要为房地产开发、经营，商品房销售。截止2008年3月21日，公司已支付了上述增资款，该等股权变更和过户手续全部办理完毕，本公司已经控制了天津滨海时尚置业有限公司的财务和经营决策。收购日该公司总资产人民币190,737,588.95元，总负债人民币140,746,728.72元。
- 注7：2008年3月31日，本公司与合作方签署了受让苏州汇华投资置业有限公司51%的股权的协议。苏州汇华投资置业有限公司成立于2006年2月17日，注册资本人民币35,500万元，经营范围主要为房地产综合开发。截至2008年6月30日，公司已支付80%以上的股权转让款，该等股权变更和过户手续全部办理完毕，本公司已经控制了苏州汇华投资置业有限公司的财务和经营决策。收购日该公司总资产人民币366,425,865.46元，总负债人民币11,425,865.46元。
- 注8：2008年5月6日，本公司与合作方签署了受让深圳市易理房地产开发有限公司57%股权的协议。深圳市易理房地产开发有限公司成立于2003年01月14日，注册资本人民币3,900万元，经营范围主要为房地产开发。截止2008年5月26日，公司已支付了上述的全部股权收购款，该等股权变更和过户手续全部办理完毕，本公司已经控制了深圳市易理房地产开发有限公司的财务和经营决策。收购日该公司总资产人民币281,563,816.11元，总负债人民币247,708,529.24元。
- 注9：2007年11月21日，本公司与合作方签署了受让上海祥大房地产发展有限公司100%股权的协议。上海祥大房地产发展有限公司成立于1996年6月14日，注册资本人民币2,000万元，经营范围主要为房地产开发经营，物业管理，室内装饰，水电安装服务。截至2008年1月5日，公司已支付了50%以上的股权收购款，该等股权变更和过户手续全部办理完毕，本公司已经控制了上海祥大房地产发展有限公司的财务和经营决策。收购日该公司总资产人民币764,178,148.46元，总负债人民币1,326,090,572.65元。
- 注10：2007年12月25日，本公司与合作方签署了受让青岛郁士大山房地产开发有限公司股权的意向书；青岛郁士大山房地产开发有限公司后变更为青岛万科大山房地产开发有限公司。于2008年4月17日，本公司与合作方签署了更新的股权转让协议，受让青岛万科大山房地产开发有限公司60%股权。青岛万科大山房地产开发有限公司注册资本人民币5,000万元，经营范围主要为房地产综合开发。截至2008年6月30日，公司已支付了上述股权收购款的50%以上，该等股权变更和过户手续全部办理完毕，本公司已经控制了青岛万科大山房地产开发有限公司的财务和经营决策。收购日该公司总资产人民币142,911,461.60元，总负债人民币93,829,403.45元。

万科企业股份有限公司
财务报表附注
2008年1-6月
(金额单位：人民币元)

50. 收购公司情况(续)

上述被合并公司名称的合并财务情况如下：

1)	取得上述子公司的现金流量情况：			金额
	取得子公司的价格			2,544,877,258.29
	其中：现金			2,544,877,258.29
	取得子公司支付的现金			2,231,322,400.00
	减：子公司持有的现金			22,855,286.19
	取得子公司支付的现金净额(注)			2,208,467,113.81
2)	被收购公司的财务状况：			
		购买日	购买日	2007年12月31日
		账面价值	公允价值	账面价值
	流动资产	2,554,559,194.04	5,285,657,761.93	2,446,871,533.18
	非流动资产	42,829,250.13	47,829,250.13	42,427,788.69
	总资产	2,597,388,444.17	5,333,487,012.06	2,489,299,321.87
	流动负债	2,404,069,747.52	2,404,069,747.52	2,368,350,520.03
	非流动负债	140,000,000.00	140,000,000.00	75,000,000.00
	总负债	2,544,069,747.52	2,544,069,747.52	2,443,350,520.03
	净资产	53,318,696.65	2,789,417,264.54	45,948,801.84
3)	被收购公司自购买日至2008年6月30日止会计期间的经营成果及现金流量：			金额
	营业收入			-
	营业利润			(3,034,403.07)
	净利润			(3,035,983.07)
	经营活动净现金流			(1,466,185.21)
	净现金流			(1,569,797.86)

注：本集团已于2007年度预付收购款人民币800,000,000.00元，并于本期支付收购款净额人民币1,408,467,113.81元。

万科企业股份有限公司
财务报表附注
2008年1-6月
(金额单位：人民币元)

51. 分部报告

项目	期间	一、营业收入合计	二、营业费用合计	三、营业利润合计	四、资产总额	五、负债总额
深圳地区	本期数	2,888,841,149.23	1,582,791,158.84	1,306,049,990.39	11,560,868,383.51	8,418,504,848.13
	同期数	3,400,692,391.40	2,145,202,065.25	1,248,499,422.27	16,302,005,227.35	12,391,693,382.97
广州/东莞地区	本期数	1,817,006,575.72	1,379,798,555.90	437,208,019.82	18,396,458,104.81	16,157,891,880.53
	同期数	1,535,374,079.20	1,079,337,104.79	456,036,974.41	15,048,132,629.65	13,690,123,927.94
珠三角其他地区	本期数	2,000,289,090.78	1,233,182,551.61	767,106,539.17	7,529,627,262.62	6,282,437,627.14
	同期数	1,109,242,453.53	838,994,089.24	270,248,364.29	9,601,057,999.70	8,614,844,759.45
上海地区	本期数	3,383,754,791.30	2,448,643,053.40	935,111,737.90	16,968,203,075.06	13,054,231,360.31
	同期数	1,591,991,897.93	1,224,347,648.88	357,944,342.98	16,735,595,140.66	13,151,247,623.68
苏南/杭州地区	本期数	1,230,931,256.05	1,052,906,126.47	178,025,129.58	15,505,943,756.19	12,780,128,242.17
	同期数	1,339,503,352.03	1,243,549,286.73	59,499,454.06	14,284,475,156.71	11,710,803,307.79
长三角其他地区	本期数	1,085,093,173.65	861,871,214.19	223,221,959.46	7,866,737,860.61	6,771,079,201.94
	同期数	341,686,589.37	269,594,282.56	72,092,306.81	7,754,633,426.77	6,842,137,885.72
北京地区	本期数	2,415,839,506.06	1,726,313,587.52	689,525,918.54	5,574,941,941.50	2,462,034,417.84
	同期数	610,320,421.27	501,354,414.86	108,966,006.41	6,961,934,893.00	4,638,912,815.65
天津地区	本期数	1,813,688,055.62	1,428,942,856.21	384,745,199.41	5,215,287,302.42	4,034,556,165.23
	同期数	396,844,726.44	364,414,930.91	32,429,795.53	5,483,050,350.22	4,429,205,841.63
环渤海其他地区	本期数	1,509,157,219.11	1,184,188,086.76	324,969,132.35	5,914,315,872.65	4,264,336,333.62
	同期数	302,419,517.18	283,229,486.69	24,732,796.70	4,508,086,024.86	3,217,891,140.87
成都地区	本期数	112,416,479.21	164,185,457.69	(51,768,978.48)	6,006,481,104.66	4,855,680,118.13
	同期数	196,870,587.11	169,048,448.98	27,822,138.13	4,705,659,422.89	3,234,237,180.53
武汉地区	本期数	606,988,386.48	408,139,989.63	198,848,396.85	3,799,197,014.19	2,671,167,427.35
	同期数	270,563,605.90	232,349,242.47	38,214,363.43	2,982,512,861.50	1,911,609,019.56
其他地区	本期数	1,093,493,518.63	188,383,212.92	905,110,305.71	14,835,622,966.78	13,669,058,320.18
	同期数		78,110,920.08	(78,254,508.07)	8,532,902,079.88	8,090,200,564.44
未分配项目	本期数	2,021,280,542.24	111,266,768.99	1,910,013,773.25	62,657,415,334.16	40,489,045,587.23
	同期数	1,011,320.83	122,108,560.53	(81,931,684.48)	44,771,199,666.98	23,095,384,460.59
抵消	本期数	(4,701,267,936.66)	176,403,108.76	(4,880,687,773.42)	(70,729,858,133.16)	(60,631,913,139.20)
	同期数		(4,892,438.25)	4,892,438.25	(57,576,776,972.51)	(48,843,347,031.57)
合计	本期数	17,277,511,807.42	13,947,015,728.89	3,327,479,350.53	111,101,241,846.00	75,278,238,390.60
	同期数	11,096,520,942.19	8,546,748,043.72	2,541,192,210.72	100,094,467,907.66	66,174,944,879.25

万科企业股份有限公司
财务报表附注
2008年1-6月
(金额单位：人民币元)

补充资料

1. 本集团按不同准则编制的财务报表差异调节表

项目	归属于母公司所有者的净利润 (2008年1-6月)	归属于母公司所有者权益 (截至2008年6月30日)
依据国际会计准则计算	2,061,055,712.25	30,019,950,382.22
依照中国会计准则计算	2,061,055,712.25	30,019,950,382.22

2. 两期变动幅度超过30%，并占资产总额5%或利润总额10%以上项目说明

(a) 利润表数

项目	变动幅度	本期累计发生额 占利润总额的比例	说明
营业收入	55.50%	518.49%	结算规模增长
营业成本	68.22%	305.64%	结算规模增长
营业税金及附加	55.64%	61.27%	营业税和土地增值税增长
销售费用	74.26%	21.31%	销售规模大幅增长
管理费用	39.34%	24.54%	经营规模大幅增长
营业利润	30.49%	99.99%	业务规模增长
利润总额	31.72%	100.00%	业务规模增长
所得税费用	40.74%	30.69%	利润规模增长
净利润	28.09%	69.31%	业务规模增长
归属于母公司所有者的净利润	23.56%	61.93%	业务规模增长

(b) 资产负债表数

项目	变动幅度	期末余额 占资产比例	说明
预付账款	(29.68%)	5.24%	支付的地价款转入存货核算
存货	22.09%	73.05%	公司项目资源和在建增长
短期借款	384.28%	4.82%	业务规模增长，借款增长
预收账款	22.34%	23.81%	预售楼款增长
其他应付款	64.20%	8.73%	土地增值税、土地价款和股东借款增加
一年内到期的长期借款	28.36%	8.65%	业务规模增长，借款增长
股本	60.00%	9.90%	资本公积转增股本
资本公积	(38.01%)	7.16%	资本公积转增股本及支付股权激励信托基金