



## 2009 年半年度报告摘要

证券代码：000002、200002 证券简称：万科 A、万科 B

公告编号：〈万〉2009-025

### § 1 重要提示

1.1 本公司董事会、监事会及其董事、监事、高级管理人员保证本报告所载资料不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性负个别及连带责任。本半年度报告摘要摘自半年度报告全文，投资者欲了解详细内容，应当仔细阅读半年度报告全文。

1.2 除下列董事外，其他董事出席了审议本次半年度报告的董事会会议。

未出席董事姓名	未出席会议原因	被委托人姓名
宋林	公务原因	郁亮
王印	公务原因	郁亮
蒋伟	公务原因	郁亮
徐林倩丽	公务原因	李家晖
李小加	公务原因	齐大庆

1.3 公司半年度财务报告未经会计师事务所审计。

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

### § 2 上市公司基本情况

#### 2.1 基本情况简介

股票简称	万 科 A、万 科 B、08 万科 G1、08 万科 G2	
股票代码	000002、200002、112005、112006	
上市证券交易所	深圳证券交易所	
	董事会秘书	证券事务代表
姓名	谭华杰	梁洁
联系地址	中国深圳市福田区梅林路 63 号万科建筑研究中心	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	0755-25606666
传真	0755-25531696	0755-25531696
电子信箱	IR@vanke.com	IR@vanke.com

#### 2.2 主要财务数据和指标

##### 2.2.1 主要会计数据和财务指标

单位：（人民币）元

	本报告期末	上年度期末	本报告期末比上年度期末增减 (%)
总资产	124,519,928,693.78	119,236,579,721.09	4.43%
归属于上市公司股东的所有者权益	34,521,271,885.59	31,891,925,262.40	8.24%
股本	10,995,210,218.00	10,995,210,218.00	0.00%
归属于上市公司股东的每股净资产 (元/股)	3.14	2.90	8.28%
	报告期 (1-6 月)	上年同期	本报告期比上年同期增减 (%)
营业总收入	21,808,652,427.82	17,255,013,019.21	26.39%
营业利润	4,190,846,869.84	3,327,479,350.53	25.95%
利润总额	4,191,005,358.24	3,327,956,389.86	25.93%
归属于上市公司股东的净利润	2,524,392,406.54	2,061,055,712.25	22.48%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	2,523,877,456.32	2,065,181,214.99	22.21%
基本每股收益 (元/股)	0.230	0.188	22.34%
稀释每股收益 (元/股)	0.230	0.188	22.34%
净资产收益率 (%)	7.31%	6.88%	+0.43 个百分点
经营活动产生的现金流量净额	9,821,584,634.72	-1,488,888,722.76	759.66%
每股经营活动产生的现金流量净额 (元/股)	0.89	-0.14	735.71%

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. 按照《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号—非经常性损益 (2008)》(证监会公告 (2008) 43 号) 的规定，公司对 08 年 1~6 月份的非经常性损益进行了重述，08 年 1~6 月扣除非经常性损益后归属于公司所有者的净利润、基本每股收益、稀释每股收益、净资产收益率相应进行重述。

### 2.2.2 非经常性损益项目

√ 适用 □ 不适用

单位：(人民币) 元

项 目	2009 年 1-6 月	2008 年 1-6 月
捐赠支出	-24,509,713.83	-25,147,687.70
交易型金融负债公允价值变动损益	-1,849,320.00	-3,016,728.00
其他	29,583,277.60	26,342,477.76
所得税影响	-1,902,233.37	-1,649,377.79
少数股东损益影响	-807,060.18	-654,187.01
合计	<b>514,950.22</b>	<b>-4,125,502.74</b>

### 2.2.3 境内外会计准则差异

□ 适用 √ 不适用

## § 3 股本变动及股东情况

### 3.1 股份变动情况表

√ 适用 □ 不适用

单位：股

股份类别	本次变动前		本次变动增减 (+, -)	本次变动后	
	数量	比例		数量	比例
<b>一、有限售条件股份</b>					
1、国家及国有法人持股	264,000,000	2.40%	0	264,000,000	2.40%
2、境内非国有法人持股					
3、境内自然人持股	26,037,098	0.24%	-1,877,258	24,159,840	0.22%
4、外资持股					
<b>有限售条件股份合计</b>	<b>290,037,098</b>	<b>2.64%</b>	<b>-1,877,258</b>	<b>288,159,840</b>	<b>2.62%</b>
<b>二、无限售条件股份</b>					
1、人民币普通股	9,390,217,652	85.40%	+1,877,258	9,392,094,910	85.42%
2、境内上市外资股	1,314,955,468	11.96%	0	1,314,955,468	11.96%
<b>无限售条件股份合计</b>	<b>10,705,173,120</b>	<b>97.36%</b>	<b>+1,877,258</b>	<b>10,707,050,378</b>	<b>97.38%</b>
<b>三、股份总数</b>	<b>10,995,210,218</b>	<b>100.00%</b>	<b>0</b>	<b>10,995,210,218</b>	<b>100.00%</b>

注：报告期内，中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司按规定对高管人员部分限售股份解除限售，公司境内自然人持有的有限售条件流通股减少 1,877,258 股，公司无限售条件流通股份相应增加。

### 3.2 前 10 名股东、前 10 名无限售条件股东持股情况表

单位：股

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
<b>股东总数</b>					
865,153 户（其中 A 股 834,131 户，B 股 31,022 户）					
<b>前 10 名股东持股情况</b>					
华润股份有限公司	国有股东	14.73%	1,619,094,766	264,000,000	0
刘元生	其他	1.22%	133,791,208	0	0
博时新兴成长股票型证券投资基金	其他	0.86%	94,999,800	0	0
TOYO SECURITIES ASIA LIMITED-A/C CLIENT.	外资股东	0.83%	91,805,741	0	0
融通深证 100 指数证券投资基金	其他	0.83%	91,581,674	0	0
博时价值增长证券投资基金	其他	0.83%	91,000,000	0	0
博时主题行业股票证券投资基金	其他	0.82%	90,000,000	0	0
博时第三产业成长股票证券投资基金	其他	0.77%	85,000,000	0	0
HTHK/CMG FSGUFP-CMG FIRST STATE CHINA GROWTH FD	外资股东	0.69%	76,161,115	0	0
建信优化配置混合型证券投资基金	其他	0.69%	75,979,918	0	0
<b>前 10 名无限售条件股东持股情况</b>					
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	1,355,094,766		人民币普通股（A 股）		
刘元生	133,791,208		人民币普通股（A 股）		
博时新兴成长股票型证券投资基金	94,999,800		人民币普通股（A 股）		
TOYO SECURITIES ASIA LIMITED-A/C CLIENT.	91,805,741		境内上市外资股（B 股）		
融通深证 100 指数证券投资基金	91,581,674		人民币普通股（A 股）		
博时价值增长证券投资基金	91,000,000		人民币普通股（A 股）		

博时主题行业股票证券投资基金	90,000,000	人民币普通股（A 股）
博时第三产业成长股票证券投资基金	85,000,000	人民币普通股（A 股）
HTHK/CMG FSGUFP-CMG FIRST STATE CHINA GROWTH FD	76,161,115	境内上市外资股（B 股）
建信优化配置混合型证券投资基金	75,979,918	人民币普通股（A 股）
上述股东关联关系或一致行动的说明	博时新兴成长股票型证券投资基金、博时价值增长证券投资基金、博时主题行业股票证券投资基金、博时第三产业成长股票证券投资基金同为博时基金管理有限公司管理的基金。除此之外，上述股东之间未知是否存在其它关联关系或属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人。	

### 3.3 控股股东及实际控制人变更情况

适用  不适用

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。

## § 4 董事、监事和高级管理人员情况

### 4.1 董事、监事和高级管理人员持股变动

适用  不适用

## § 5 董事会报告

### 5.1 管理层讨论与分析

#### 经营环境变化与公司的判断

2008 年全球遭遇历史上罕见的经济危机，居民对经济前景、收入和未来财富的信心滑落至谷底；同时房地产市场进入调整期，房价呈现下跌趋势；大量自住购房者纷纷搁置购房计划，市场累积了大量的自住购房需求。

2008 年底以来，在多重因素的作用下，这些累积的需求开始集中释放。这些因素包括：市场深度调整后，部分城市房价明显回调，购房者购买能力相应提升；2008 年四季度开始，一系列稳定房地产市场的政策出台，其中包括按揭贷款和购房税费上的优惠，进一步降低了购房者的支付压力；此外，国家振兴经济的一系列举措收效明显，经济预期开始向好。受以上因素的影响，住房市场在今年一季度迅速走出低谷。

进入二季度后，整体经济企稳的信号愈发明显，适度宽松信贷政策的效果逐步显现，股市的向好产生了正向的财富效应，通胀预期也在一定程度上提高了人们的购房意愿，市场成交更为旺盛。

报告期内自住需求仍然是购房的主流，公司销售的产品中，首次置业和改善型购房需求的比例超过 80%。但随着市场预期的回升，市场需求开始呈现一定的多元化特征，二季度大户型的销售比例有所提升。

随着成交量的放大，整体房价止跌回升，但各地域之间差异较大，部分地区的房价开始出现较快上涨。与 07 年因市场情绪过于乐观所导致的房价普遍快速上涨不同，当前部分地区的价格上涨，主要源于市场存货消化过快和短期内新增供应不足。

从统计数据看，一季度主要城市的住房价格总体比较稳定，市场尚处于存货消化阶段；而进入二季度后，伴随成交量持续增

长，各地住房存货量大幅下降，而供应方面，2008 年的市场调整导致企业普遍减少开工量，使得短期内的新增供应跟不上市场销售。根据万科对 14 个主要城市市场供应和销售的统计，09 年上半年，14 城市的商品住房销售面积和批准预售面积的比例平均为 1.65，远高于 08 年同期的 0.74 和 07 年同期的 1.23。

报告期内，在市场信心回升和销售回暖的带动下，企业的投资意愿逐渐恢复，并纷纷加快项目的开发节奏，如市场环境不出现大的变化，预计 09 年底市场供应量会出现比较明显的增长，届时新房供应不足的现象将得到有效改善。

土地市场方面，4、5 月份后土地成交渐趋活跃，08 年频繁出现的流拍现象基本消失，溢价成交的地块比例明显上升，超过总量的一半。尤其核心城市，再度呈现激烈的竞拍场面。土地成交的活跃，反映了企业市场信心的提升和资金状况的改善。而核心城市的土地供应量持续数年低于住房开工量和销售量，则在一定程度上加剧了竞争的激烈程度，使得部分项目的地价带有较强的预期成分。因此在项目获取上，万科在积极进取的同时仍会始终坚持“精挑细选”策略，重点考虑价格的合理性和风险的可控性，严格评估项目的收益可行性。

报告期市场迅速好转，但万科在提高经营质量上的努力绝不能松懈。长远来看，市场赠与的红利不可依赖，企业的发展最终取决于其通过管理和创新持续创造收益的能力。面对宏观环境、行业走向、竞争态势的种种不确定性和新的挑战，公司管理层将坚持既定的发展策略，注重提升企业的专业能力，促进公司的发展由规模速度型向质量效益型转变，提升为股东持续创造价值的能力。

#### 公司应对与经营业绩

报告期内，公司实现营业收入 218.1 亿元，净利润 25.2 亿元，较上年同期分别增长 26.4%和 22.5%。

1-6 月份，公司实现销售面积 348.8 万平方米，销售金额 307.6 亿元，同比分别增长 31.2%和 27.5%。分区域看，珠三角市场实现销售面积 110.1 万平方米，销售金额 104.4 亿元，同比分别增长 46.3%和 38.8%；长三角市场实现销售面积 92.9 万平方米，销售金额 98.3 亿元，同比分别增长 1.4%和 0.5%；环渤海市场实现销售面积 102.6 万平方米，销售金额 74.7 亿元，同比分别增长 64.2%和 59.8%；其它市场实现销售面积 43.1 万平方米，销售金额 30.1 亿元，同比分别增长 18.7%和 40.3%。

报告期内，公司结算面积和结算收入分别为 248.5 万平方米和 215.9 亿元，同比分别增长 19.4%和 26.9%。期末，公司尚有 409.1 万平方米已销售资源未参与本期结算，合同金额合计约 321.8 亿元。

1~6 月份，公司结算毛利率 23.7%，比去年同期下降 5.5 个百分点。由于房地产结算存在滞后性，结算毛利率下降体现了之前数年土地价格的上升及 2008 年调整期内房价的变化。同时，公司管理层也深刻地意识到，随着住宅行业不断凸显出制造业特性，精确把握客户需求变得日益重要。只有更精确把握客户需求，才能更有效地分配建造成本，才能使公司产品的价值在市场中获得更充分的认可。这也是公司由规模速度型增长转向质量效益型增长的最重要努力方向之一。

报告期内，公司进一步展开成本优化措施，加强标准化规范手段，深入开展成本对标，提高集中采购度水平，以充分发挥规模优势。公司成本优化的努力成果，将在未来逐步显现。

报告期初，公司提出年内将管理费用、销售费用占营业收入的比例较 08 年降低 20%。通过简化管理动作，实行费用预算硬约束和严格监督等措施，以及在营销上加强市场和客户研究、优化广告投放等行动，上半年公司管理费用比去年同期降低 30.3%，销售费用比去年同期降低 22.2%。管理费用、销售费用合计占营业收入的比例比去年同期降低 41.9%。

报告期末，根据最新市场及销售情况，公司对 08 年末计提了跌价准备的项目进行了跟踪评估。一季度末，公司将南京金域缙香项目跌价准备金额由 6,359 万元调整到 4,957 万元。根据目前的情况，公司将该项目的跌价准备金额调整到 2,781 万元。另外，广州金色城品、上海琥珀郡园、无锡金色城市计提的存货跌价准备全部冲回，天津假日润园计提的跌价准备金额由 7,023 万元调整到 4,426 万元。以上调整增加上半年归属于母公司所有者的净利润 16,234 万元。其它 8 个项目暂维持 08 年末的评估结果。

#### 存货跌价准备变化情况

单位：（人民币）万元

序号	城市	项目	08 年末计提跌价准备	报告期末跌价准备余额
1	上海	琥珀郡园	6,578	-
2	广州	金色城品	8,739	-
3	无锡	金色城市	5,391	-
4	南京	金域缙香	6,359	2,781
5	天津	假日润园	7,023	4,426
6	福州	金域榕郡	15,217	15,217
7	成都	金润华府	3,153	3,153
8	南京	金色城品	8,006	8,006
9	北京	化机厂	12,112	12,112
10	武汉	圆方（原金色城品）	4,028	4,028
11	成都	海悦汇城	8,150	8,150
12	成都	金色领域	21,612	21,612
13	南京	金域蓝湾	16,688	16,688
<b>合计</b>			<b>123,056</b>	<b>96,173</b>

从去年四季度开始，公司确定了“量出为入”的存货管理策略，根据销售情况随时调整推盘计划，根据推盘需要随时调整开工计划。鉴于市场形势的快速好转，公司相应对本年度的新开工计划进行了调整，新开工面积由年初计划的 403 万平方米增加到 585 万平方米，增长 45.2%。

报告期内，公司遵循“精挑细选，把握机会”的原则，新增项目 15 个，对应按万科权益计算的规划建筑面积合计 333.2 万平方米。报告期末至本报告披露前，公司又新增权益规划建筑面积 81.4 万平方米。截至本报告披露日，本年度公司新增项目按权益规划建筑面积 414.6 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 2079 万平方米。

由于市场回暖过程中一线核心城市的销售增长速度更快，幅度更大，市场对一线城市预期更为乐观，一线城市的土地竞争相对其它城市更加激烈，为了保证项目的收益水平，公司本年新增的项目多数位于沈阳、鞍山、青岛、无锡、佛山、厦门、福州、重庆等城市。

报告期内公司财务状况更趋稳健。报告期末，公司持有货币资金 268.8 亿元，比 08 年末增加 69.0 亿元。公司的净负债率 10.7%，比 08 年末下降 22.4 个百分点。

年初，公司曾表示将进一步拓展融资渠道，考虑在时机成熟时进行一次股权融资。同时，公司将充分考虑资本市场和投资者的承受力，在融资的时机、规模、方式上也会尽一切努力，确保融资为股东带来盈利增长。目前，公司正在积极探讨可行方案。

## 5.2 主营业务分行业、产品情况表

单位：(人民币) 万元

行业	营业收入		营业成本		营业利润率	
	金额	增减	金额	增减	数值	增减
1. 主营业务						
其中：房地产	2,159,453.94	26.92%	1,485,410.81	48.31%	23.69%	减少 5.54 个百分点
物业管理	12,971.82	6.81%	10,934.28	0.63%	10.27%	增加 5.16 个百分点
2. 其他业务	8,439.48	-29.29%	4,385.24	-6.89%	42.06%	减少 12.31 个百分点
合计	2,180,865.24	26.39%	1,500,730.33	47.54%	23.69%	减少 5.54 个百分点

注：报告期内公司向控股股东及其子公司销售产品和提供劳务的关联交易总金额为 0.00 万元；

营业利润率数据已扣除营业税金及附加。

## 5.3 主营业务分地区情况

单位：(人民币) 万元

	主营业务收入 (万元)	比例 (%)	净利润 (万元)	比例 (%)	结算面积 (万平方米)	比例 (%)
<b>珠江三角洲区域</b>						
深圳	210,260.12	9.74	5,591.34	2.01%	16.12	6.49
广州	177,268.00	8.21	29,169.42	10.47%	20.95	8.43
东莞	35,673.47	1.65	3,039.64	1.09%	6.59	2.65
珠海	7,461.15	0.35	781.03	0.28%	0.65	0.26
中山	4,493.98	0.21	-166.24	-0.06%	1.11	0.45
佛山	96,433.21	4.47	14,580.53	5.23%	15.19	6.11
长沙	6,724.30	0.31	63.20	0.02%	1.19	0.48
厦门	45,860.13	2.12	9,034.42	3.24%	3.58	1.44
海南	32,026.01	1.48	-6,060.70	-2.17%	3.22	1.29
<b>小计</b>	<b>616,200.37</b>	<b>28.54</b>	<b>56,032.64</b>	<b>20.11%</b>	<b>68.60</b>	<b>27.60</b>
<b>长江三角洲区域</b>						
上海	302,435.83	14.01	44,622.26	16.02%	39.39	15.85
苏州	50,676.37	2.35	7,772.99	2.79%	3.79	1.53
杭州	337,540.00	15.63	48,151.30	17.28%	27.33	11.00
南京	77,971.89	3.61	8,539.72	3.07%	7.30	2.94
南昌	9,944.18	0.46	3,425.08	1.23%	2.86	1.15
宁波	68,204.53	3.16	14,104.74	5.06%	6.04	2.43
镇江	241.96	0.01	-358.99	-0.13%	0.15	0.06
无锡	24,216.40	1.12	1,141.54	0.41%	4.57	1.84
合肥	-	-	-150.30	-0.05%	-	-
<b>小计</b>	<b>871,231.16</b>	<b>40.35</b>	<b>127,248.34</b>	<b>45.68%</b>	<b>91.43</b>	<b>36.79</b>
<b>环渤海区域</b>						
北京	83,746.79	3.88	11,787.15	4.23%	8.32	3.35
天津	168,506.15	7.80	22,909.15	8.22%	17.91	7.21
沈阳	70,261.07	3.25	9,516.58	3.42%	13.13	5.28

大连	24,768.47	1.15	259.48	0.09%	2.95	1.19
青岛	18,596.91	0.86	-246.90	-0.09%	3.60	1.45
长春	1,946.38	0.09	-1,277.75	-0.46%	0.17	0.07
<b>小计</b>	<b>367,825.77</b>	<b>17.03</b>	<b>42,947.71</b>	<b>15.41%</b>	<b>46.09</b>	<b>18.54</b>
<b>其他</b>						
成都	242,768.80	11.24	45,548.36	16.35%	33.71	13.56
武汉	61,427.84	2.84	7,592.69	2.73%	8.71	3.50
重庆	-	-	-393.34	-0.14%	-	-
西安	-	-	-389.51	-0.14%	-	-
<b>小计</b>	<b>304,196.64</b>	<b>14.08</b>	<b>52,358.20</b>	<b>18.80%</b>	<b>42.42</b>	<b>17.07</b>
<b>合计</b>	<b>2,159,453.94</b>	<b>100.00</b>	<b>278,586.89</b>	<b>100.00%</b>	<b>248.53</b>	<b>100.00</b>

注：沈阳包含鞍山

#### 5.4 主营业务及其结构发生重大变化的原因说明

适用  不适用

#### 5.5 主营业务盈利能力（毛利率）与上年相比发生重大变化的原因说明

适用  不适用

#### 5.6 利润构成与上年度相比发生重大变化的原因分析

适用  不适用

#### 5.7 募集资金使用情况

##### 5.7.1 募集资金运用

适用  不适用

单位：（人民币）万元

募集资金总额		993,660.00		报告期内投入募集资金总额			78,316.00		
变更用途的募集资金总额		0.00		已累计投入募集资金总额			947,364.00		
变更用途的募集资金总额比例		0.00%							
承诺投资项目	是否已变更项目	承诺投资总额	报告期内投入金额	截至期末累计投入金额	项目进度	承诺效益（全项目销售净利率）	已结算部分销售净利率	当前预计全项目销售净利率	项目可行性是否发生重大变化
上海金色雅筑（原中林项目）	否	70,000	3,875	70,000	100%	14.94%	19.52%	19.47%	否
上海浦东五街坊项目	否	120,000	50,157	104,425	未开工	10.34%		19.35%	否
杭州西溪蝶园（原蒋村项目）	否	70,000	0.00	70,000	32%	10.12%	17.13%	19.65%	否
杭州余杭区良渚项目	否	170,000	0.00	170,000	33%	10.29%	8.40%	12.58%	否
宁波鄞州区金色水岸项目	否	163,660	21,903	163,660	72%	11.42%	16.99%	18.77%	否
佛山万科城（原南庄项目）	否	90,000	0.00	90,000	32%	17.08%	21.10%	17.58%	否
广州新里程（原科学城 H3 项目）	否	60,000	0.00	60,000	87%	9.20%	2.54%	5.61%	否



广州金域蓝湾（原金沙洲项目）	否	80,000	0.00	80,000	42%	13.70%	8.65%	9.71%	否
珠海香洲区珠海宾馆项目	否	65,000	369	54,649	未开工	11.73%		15.25%	否
南京白下区安品街项目	否	65,000	16	44,630	未开工	12.09%		3.00%	否
南京红郡（原黄家圩项目）	否	40,000	1,996	40,000	96%	20.54%	8.60%	10.21%	否
合计	-	993,660	78,316	947,364	-		-	-	-
未达到计划进度或预计收益的情况和原因（分具体项目）	<p>1、上海五街坊项目因“世博会”政府道路规划调整影响，未能如期开工。目前所有影响项目开发因素已基本消除，公司为实现项目地块价值最大化，正在顺应市场需求，进一步修改及深化产品方案，为项目开工积极准备；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，公司现已取得住宅部分的《建设工程规划许可证》，目前正在办理《施工许可证》，为项目开工积极准备；南京安品街项目因受政府老城保护的政策影响，须调低容积率并限高，影响了项目如期开工和效益水平，目前项目总体规划方案已基本确定，公司正在进行规划许可申请及相关洽谈，为项目尽快开工积极准备；</p> <p>2、根据目前项目销售情况及市场预测，预计广州新里程项目、广州金域蓝湾项目、南京安品街项目及南京红郡项目的盈利水平不能达到招股意向书的承诺水平；募集资金其他投向项目的收益率均超过收益预测水平，按加权平均法计算，预计本次募集资金投向项目的整体效益高于招股意向书的收益预测水平。</p>								
项目可行性发生重大变化的情况说明	无								
募集资金投资项目实施地点变更情况	无								
募集资金投资项目实施方式调整情况	无								
募集资金投资项目先期投入及置换情况	无								
用闲置募集资金暂时补充流动资金情况	无								
项目实施出现募集资金结余的金额及原因	无								
尚未使用的募集资金用途及去向	截至 2009 年 6 月 30 日，本公司此次募集资金按照招股意向书使用了人民币 947,364 万元，占募集资金净额人民币 993,660 万元的 95%，余额人民币 46,296 万元将随着项目的后续开发全部投入。								
募集资金使用及披露中存在的问题或其他情况	无								

### 5.7.2 变更项目情况

适用  不适用

### 5.8 董事会下半年的经营计划修改计划

适用  不适用

调整经营计划内容	鉴于市场形势的快速好转，公司对本年度的新开工计划进行了调整，新开工面积由年初计划的 403 万平方米增加到 585 万平方米，增长 45.2%。
----------	--

### 5.9 预测年初至下一报告期期末的累计净利润可能为亏损或者与上年同期相比发生大幅度变动的警示及原因说明

适用  不适用

**5.10 公司董事会对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明**

适用  不适用

**5.11 公司董事会对会计师事务所上年度“非标准审计报告”涉及事项的变化及处理情况的说明**

适用  不适用

**§ 6 重要事项**

**6.1 收购、出售资产及资产重组**

**6.1.1 收购资产**

适用  不适用

**6.1.2 出售资产**

适用  不适用

**6.1.3 自资产重组报告书或收购出售资产公告刊登后，该事项的进展情况及对报告期经营成果与财务状况的影响**

适用  不适用

**6.2 担保事项**

适用  不适用

报告期内，公司及公司控股子公司新增担保 1.37 亿元，解除担保 11.66 亿元。截止报告期末，公司担保余额 11.92 亿元，占公司净资产的比重为 3.45%（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 10.94 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 0.98 亿元，公司及公司控股子公司无对外担保。

报告期内，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。

报告期内新增担保明细如下：

单位：（人民币）万元

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	天津兴海房地产开发有限公司(55%)	人民币 1650 万元	为 3000 万元银行借款提供公司权益比例(55%)的担保	2009 年 3 月 27 日至 2010 年 3 月 26 日
2	万科企业股份有限公司	深圳市万科房地产有限公司(100%)	人民币 12000 万元	为 12000 万银行借款提供公司权益比例(100%)的担保	2009 年 4 月 29 日至 2012 年 4 月 29 日

**6.3 非经营性关联债权债务往来**

适用  不适用

**6.4 重大诉讼仲裁事项**

适用  不适用

**6.5 其他重大事项及其影响和解决方案的分析说明**

适用  不适用

**6.5.1 证券投资情况**

适用  不适用

**6.5.2 持有其他上市公司股权情况**

适用  不适用

单位：（人民币）元

证券代码	证券简称	初始投资金额	占该公司股权比例	期末账面值	报告期损益	报告期所有者权益变动
000001	深发展 A	11,582,347.80	0.10%	65,763,734.40	0.00	37,252,051.20
600697	欧亚集团	5,070,000.00	1.18%	35,399,342.64	0.00	8,248,572.94
600680	上海普天	8,722,080.97	1.11%	39,021,192.80	0.00	14,887,433.34
600751	S*ST 天海	143,600.00	0.04%	143,600.00	0.00	0.00
合计		25,518,028.77	-	140,327,869.84	0.00	60,388,057.48

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，欧亚集团处于限售期内；  
2.本报告期末股权公允价值变动导致“可供出售金融资产”科目增加，“资本公积”科目同时相应增加。

**6.5.3 2009 半年度资金被占用情况及清欠进展情况**

适用  不适用

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。

**6.5.4 公司及股东、董事、监事、高级管理人员履行承诺情况**

适用  不适用

承诺事项	承诺内容	履行情况
其他承诺事项	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遵守其承诺
发行时所作承诺	在公司 2006 年度非公开发行 A 股股票中，华润股份有限公司承诺认购的股票自愿锁定三十六个月。目前华润股份有限公司持有 2006 年非公开发行的有限售条件流通股 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。	严格遵守承诺

6.6 报告期接待调研、沟通、采访等活动情况表

类别	时间	地点	方式	接待对象	谈论的内容及提供的资料
高盛活动	2009.1	香港	见面会	券商、基金等各类投资者	(一) 谈论的主要内容: 1) 公司日常经营情况; 2) 公司发展战略; 3) 公司对行业变化的看法。 (二) 提供的主要资料: 公司定期报告等公开资料。
瑞银证券活动	2009.1	上海	见面会	券商、基金等各类投资者	
德意志银行活动	2009.1	北京	见面会	券商、基金等各类投资者	
平安证券活动	2009.1	深圳	见面会	券商、基金等各类投资者	
联合证券活动	2009.1	深圳	见面会	券商、基金等各类投资者	
美林活动	2009.1	香港	见面会	券商、基金等各类投资者	
大和证券活动	2009.2	东京	见面会	券商、基金等各类投资者	
里昂证券活动	2009.2	香港	见面会	券商、基金等各类投资者	
中信证券活动	2009.2	深圳	见面会	券商、基金等各类投资者	
招商证券活动	2009.2	深圳	见面会	券商、基金等各类投资者	
年度业绩推介会	2009.3	香港、深圳(上海、北京)	见面会	券商、基金、个人等各类投资者	
里昂证券活动	2009.3	香港	见面会	券商、基金等各类投资者	
瑞信证券活动	2009.3	香港	见面会	券商、基金等各类投资者	
瑞银证券活动	2009.3	深圳	见面会	券商、基金等各类投资者	
申银万国活动	2009.4	北京	见面会	券商、基金等各类投资者	
德意志银行活动	2009.5	香港	见面会	券商、基金等各类投资者	
麦格理活动	2009.5	香港	见面会	券商、基金等各类投资者	
中银国际活动	2009.5	成都	见面会	券商、基金等各类投资者	
中金活动	2009.5	北京	见面会	券商、基金等各类投资者	
里昂证券活动	2009.5	香港	见面会	券商、基金等各类投资者	
平安证券活动	2009.5	深圳	见面会	券商、基金等各类投资者	
摩根大通活动	2009.6	北京	见面会	券商、基金等各类投资者	
安信证券活动	2009.6	深圳	见面会	券商、基金等各类投资者	
中信证券活动	2009.6	成都	见面会	券商、基金等各类投资者	
国泰君安活动	2009.6	深圳	见面会	券商、基金等各类投资者	
招商证券活动	2009.6	深圳	见面会	券商、基金等各类投资者	
兴业证券活动	2009.6	上海	见面会	券商、基金等各类投资者	
长城证券活动	2009.6	北京	见面会	券商、基金等各类投资者	
瑞银证券活动	2009.6	北京	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、广州、苏州、上海、杭州、南京、无锡、天津、沈阳、北京、武汉、成都、重庆、长沙等地	小组或一对一	高盛、申银万国、里昂证券、瑞银证券、麦格理、第一上海证券、摩根大通、摩根斯坦利、光大证券、花旗、高盛高华、中信证券、德意志银行、瑞信、野村证券、长江证券、中金、中银国际、红塔证券、东海证券、国都证券、招商证券、荷兰银行、三菱UFJ、安信证券、联合证券、平安证券、台证证券、汇丰银行、元大证券、大和证券、江南证券、群益国际、美林、建银国际证券、长城证券、国信证券、Royal Bank of Scotland、BNP、DBS Vickers、Research-works等	

<p>接待基金、其他投资机构及个人投资者</p>	<p>报告期内</p>	<p>深圳、东莞、广州、苏州、上海、杭州、南京、无锡、天津、沈阳、北京、武汉、成都、重庆、长沙等地</p>	<p>小组或一对一</p>	<p>中国银河投资管理有限公司、大连晨曦投资公司、中国人寿、易方达基金、华夏基金、景林资产、嘉实基金、海富通基金、博时基金、富国基金、南方基金、汇添富基金、中国人寿富兰克林资产管理有限公司、韩国未来基金、中海基金、泰康人寿、润晖投资、交银施罗德基金、大成基金、诺安基金、景顺长城基金、广发基金、华安基金、融通基金、台湾复华投信、中睿合银、建信基金、银华基金、北京鼎天投资管理有限公司、国海富兰克林基金、华代瑞德投资管理公司、工银瑞信基金、Ignis Investment Services Limited、Emerging Markets Mgmt LLC、Fortress Investment Group、ING Real Estate、Cohen &amp; Steers、Galleon Asia、JPMorgan Asset Management、Fidelity、Bain Capital、Portman Holdings、UBS AG、UBS Global Asset management、Rexiter、American Century Investment、CM Asia Pacific、Hamon Asset Management Limited、Blackstone Group Asia Limited、Fox-Pitt、Sansar、Oppenheimer Fund、Acru Asset Management、HT Capital、MFC Global Investment Management、Broad Peak Investment、Sloane Robinson、Alliance Bernstein、Lansdowne、Templeton、Marshall Wace、T Rowe Price、Robeco、Kingdon Capital、TPG—Axon、Tiger Asia、Montpelier Asset Management、Joho Partner、Newton Investment Management、BEA Union Investment、JF Asset Management、Farallon、Hellman&amp; Friedman、Capital、PMA、Capital、PMA、Soros Capital Management、Partner Fund、Keywise Capital、Blue Ridge、Norges Bank、APG Investments、Janus Capital、MICH Investments、Highbridge、Sumitomo Trust &amp; Banking、TY Advisor、Piper Jaffray &amp; Co.、Triskele Capital Management Limited、Marverick Capital、Bennelong、Dragon Back、Union Investment privatfords GMBH、AMP Capital、Henderson Global Marvin &amp; Palmer、Harding Loevner LLC、UOB Kay Hian、GLG Partners LP、DIAM Asset Management、Nomura Securities、TIAA CREF、GMO、Owl Creek Asset Management、Buena Vista Fund、Dodge and Cox US、Tiedemann、Aberdeen、Tiburón Partners、Clairvoyance、Mirae Asset Inv Mgmt、SAC Capital、ABC-CA Fund Mgmt、Daiwa Asset Management、Fair Asset Management、NPJ AM、Boyer Allan Investment Management、GE Asset Management、Jupiter Asset Management Ltd、Kelusa Capital、Alpine Woods Capital、GIC、Kylin Fund、orange capital partners、Wellington、Black Rock、Allegiant Asset Management Company、TIAA-CREF、Lazard Asset Management、Putnam Investments、William Blair、Kingdom、T-Rowe Price、emperor investments等</p>
--------------------------	-------------	---	---------------	--

## § 7 财务报告

### 7.1 审计意见

<p>财务报告</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> 未经审计 <input type="checkbox"/> 审计</p>
-------------	---

## 7.2 财务报表

### 7.2.1 资产负债表

编制单位：万科企业股份有限公司

2009 年 06 月 30 日

单位：（人民币）元

项目	期末余额		年初余额	
	合并	母公司	合并	母公司
流动资产：				
货币资金	26,880,423,542.74	17,041,006,796.43	19,978,285,929.92	12,201,694,991.76
结算备付金				
拆出资金				
交易性金融资产				
应收票据				
应收账款	1,001,075,236.38		922,774,844.24	
预付款项	2,858,052,281.36	4,249,643.66	3,160,518,998.56	169,249,643.66
应收保费				
应收分保账款				
应收分保合同准备金				
应收利息				
应收股利				
其他应收款	3,903,426,138.11	33,171,619,090.41	3,496,096,906.25	36,702,653,274.24
买入返售金融资产				
存货	84,165,799,266.96		85,898,696,524.95	
一年内到期的非流动资产				
其他流动资产				
流动资产合计	118,808,776,465.55	50,216,875,530.50	113,456,373,203.92	49,073,597,909.66
非流动资产：				
发放贷款及垫款				
可供出售金融资产	144,947,869.84	74,420,535.44	167,417,894.55	51,284,529.16
持有至到期投资				
长期应收款				
长期股权投资	2,526,421,018.74	9,123,205,430.94	2,485,725,268.99	9,070,177,266.34
投资性房地产	168,374,068.65	5,460,106.79	198,394,767.05	5,663,856.17
固定资产	1,165,774,969.84	54,699,430.56	1,265,332,766.18	58,772,917.19
在建工程	236,609,988.42		188,587,022.90	
工程物资				
固定资产清理				
生产性生物资产				
油气资产				
无形资产				
开发支出				
商誉				
长期待摊费用	22,243,866.14		25,268,164.97	

递延所得税资产	1,446,780,446.60		1,449,480,632.53	
其他非流动资产				
非流动资产合计	5,711,152,228.23	9,257,785,503.73	5,780,206,517.17	9,185,898,568.86
资产总计	124,519,928,693.78	59,474,661,034.23	119,236,579,721.09	58,259,496,478.52
流动负债：				
短期借款	2,141,296,944.44	1,982,866,944.44	4,601,968,333.32	4,301,968,333.32
向中央银行借款				
吸收存款及同业存放				
拆入资金				
交易性金融负债	3,544,200.00		1,694,880.00	
应付票据				
应付账款	12,198,850,105.46		12,895,962,836.63	
预收款项	29,979,748,629.62		23,945,755,139.85	
卖出回购金融资产款				
应付手续费及佣金				
应付职工薪酬	373,289,443.69	173,836,835.27	517,762,853.19	145,497,860.75
应交税费	-1,361,652,228.59	42,479,369.61	-861,985,122.52	77,784,428.59
应付利息	323,481,456.22	307,874,000.01	219,884,034.75	163,642,577.70
应付股利				
其他应付款	8,994,541,785.21	3,356,172,003.06	9,968,304,370.93	4,123,297,208.63
应付分保账款				
保险合同准备金				
代理买卖证券款				
代理承销证券款				
一年内到期的非流动负债	9,985,512,612.76	8,499,783,752.76	13,264,374,576.45	11,987,890,000.00
其他流动负债				
流动负债合计	62,638,612,948.81	14,363,012,905.15	64,553,721,902.60	20,800,080,408.99
非流动负债：				
长期借款	13,439,637,161.93	10,284,928,810.12	9,174,120,094.83	5,534,000,000.00
应付债券	5,780,686,179.42	5,780,686,179.42	5,768,015,997.01	5,768,015,997.01
长期应付款				
专项应付款				
预计负债	30,392,447.33		41,729,468.03	
递延所得税负债	805,933,302.40	12,125,690.87	867,797,927.60	7,498,489.62
其他非流动负债	19,724,958.76		12,644,849.82	
非流动负债合计	20,076,374,049.84	16,077,740,680.41	15,864,308,337.29	11,309,514,486.63
负债合计	82,714,986,998.65	30,440,753,585.56	80,418,030,239.89	32,109,594,895.62
所有者权益（或股东权益）：				
实收资本（或股本）	10,995,210,218.00	10,995,210,218.00	10,995,210,218.00	10,995,210,218.00
资本公积	8,507,628,678.32	8,595,358,004.57	7,853,144,319.55	7,956,192,891.34
减：库存股				
专项储备				
盈余公积	6,581,984,978.14	6,581,984,978.14	6,581,984,978.14	6,581,984,978.14

一般风险准备				
未分配利润	8,158,909,882.30	2,861,354,247.96	6,184,277,986.66	616,513,495.42
外币报表折算差额	277,538,128.83		277,307,760.05	
归属于母公司所有者权益合计	34,521,271,885.59	29,033,907,448.67	31,891,925,262.40	26,149,901,582.90
少数股东权益	7,283,669,809.54		6,926,624,218.80	
所有者权益合计	41,804,941,695.13	29,033,907,448.67	38,818,549,481.20	26,149,901,582.90
负债和所有者权益总计	124,519,928,693.78	59,474,661,034.23	119,236,579,721.09	58,259,496,478.52

### 7.2.2 利润表

编制单位：万科企业股份有限公司

2009 年 1-6 月

单位：（人民币）元

项目	本期金额		上期金额	
	合并	母公司	合并	母公司
一、营业总收入	21,808,652,427.82	170,808,188.88	17,255,013,019.21	18,210,503.23
其中：营业收入	21,808,652,427.82	170,808,188.88	17,255,013,019.21	18,210,503.23
利息收入				
已赚保费				
手续费及佣金收入				
二、营业总成本	17,778,062,447.79	286,818,390.09	13,947,015,728.89	111,266,768.99
其中：营业成本	15,007,303,368.20	698,425.37	10,171,411,545.62	711,399.53
利息支出				
手续费及佣金支出				
退保金				
赔付支出净额				
提取保险合同准备金净额				
保单红利支出				
分保费用				
营业税金及附加	1,635,821,548.09	8,387,930.74	2,039,138,265.25	14,958,904.19
销售费用	551,447,478.82		709,183,337.34	
管理费用	569,032,075.09	151,487,476.35	816,743,868.44	404,723,262.74
财务费用	237,104,136.49	126,244,069.86	200,770,605.80	-309,125,815.80
资产减值损失	-222,646,158.90	487.77	9,768,106.44	-981.67
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-1,849,320.000		-3,016,728.000	
投资收益（损失以“-”号填列）	162,106,209.81	2,907,884,913.30	22,498,788.21	1,919,777,644.96
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	145,036,315.35	13,028,164.60	21,781,037.48	2,423,185.57
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	4,190,846,869.84	2,791,874,712.09	3,327,479,350.53	1,826,721,379.20
加：营业外收入	45,918,307.93	2,911,591.01	40,967,532.47	8,870.00
减：营业外支出	45,759,819.53	185,039.66	40,490,493.14	2,467,547.14
其中：非流动资产处置损失	-976,312.210	14,749.66	325,887.54	129,288.14
四、利润总额（亏损总额以“-”	4,191,005,358.24	2,794,601,263.44	3,327,956,389.86	1,824,262,702.06



号填列)				
减：所得税费用	1,090,778,103.45		1,021,286,319.72	
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	3,100,227,254.79	2,794,601,263.44	2,306,670,070.14	1,824,262,702.06
归属于母公司所有者的净利润	2,524,392,406.54	2,794,601,263.44	2,061,055,712.25	1,824,262,702.06
少数股东损益	575,834,848.25		245,614,357.89	
六、每股收益：				
（一）基本每股收益	0.230		0.187	
（二）稀释每股收益	0.230		0.187	
七、其他综合收益	48,540,814.78	18,508,805.03	66,017,446.18	-29,230,178.16
八、综合收益总额	3,148,768,069.57	2,813,110,068.47	2,372,687,516.32	1,795,032,523.90
归属于母公司所有者的综合收益总额	2,572,933,221.32		2,127,073,158.43	
归属于少数股东的综合收益总额	575,834,848.25		245,614,357.89	

### 7.2.3 现金流量表

编制单位：万科企业股份有限公司

2009 年 1-6 月

单位：（人民币）元

项目	本期金额		上期金额	
	合并	母公司	合并	母公司
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	27,326,850,631.49	2,110,000.00	21,952,546,321.98	893,822.20
客户存款和同业存放款项净增加额				
向中央银行借款净增加额				
向其他金融机构拆入资金净增加额				
收到原保险合同保费取得的现金				
收到再保险业务现金净额				
保户储金及投资款净增加额				
处置交易性金融资产净增加额				
收取利息、手续费及佣金的现金				
拆入资金净增加额				
回购业务资金净增加额				
收到的税费返还				
收到其他与经营活动有关的现金	788,899,487.92	15,806,302,170.29	1,546,511,368.81	10,905,838,254.71
经营活动现金流入小计	28,115,750,119.41	15,808,412,170.29	23,499,057,690.79	10,906,732,076.91
购买商品、接受劳务支付的现金	11,498,223,640.76		16,079,764,319.67	

客户贷款及垫款净增加额				
存放中央银行和同业款项净增加额				
支付原保险合同赔付款项的现金				
支付利息、手续费及佣金的现金				
支付保单红利的现金				
支付给职工以及为职工支付的现金	656,464,888.61	80,672,818.70	1,850,285,760.21	1,124,318,481.87
支付的各项税费	3,534,320,990.08	88,486,040.17	4,624,472,477.12	48,966,133.52
支付其他与经营活动有关的现金	2,605,155,965.24	10,970,171,237.66	2,433,423,856.55	14,153,483,726.75
经营活动现金流出小计	18,294,165,484.69	11,139,330,096.53	24,987,946,413.55	15,326,768,342.14
经营活动产生的现金流量净额	9,821,584,634.72	4,669,082,073.76	-1,488,888,722.76	-4,420,036,265.23
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	80,060,000.00	3,674,861.33	306,000.00	
取得投资收益收到的现金	134,830,514.36	2,403,469,996.84	32,426,532.94	3,920,640,104.52
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	84,177,822.10		3,412,609.36	7,358.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额				
收到其他与投资活动有关的现金	144,202,566.68	123,899,480.53	122,869,658.12	238,856,891.79
投资活动现金流入小计	443,270,903.14	2,531,044,338.70	159,014,800.42	4,159,504,354.31
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	19,369,517.23	209,315.63	228,756,900.07	1,110,360.12
投资支付的现金	13,912,577.93		731,273,193.10	4,150,000,000.00
质押贷款净增加额				
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	252,880,464.78		1,768,566,733.67	
支付其他与投资活动有关的现金				
投资活动现金流出小计	286,162,559.94	209,315.63	2,728,596,826.84	4,151,110,360.12
投资活动产生的现金流量净额	157,108,343.20	2,530,835,023.07	-2,569,582,026.42	8,393,994.19
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金			356,507,408.00	
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			356,507,408.00	
取得借款收到的现金	11,039,015,368.50	9,940,000,000.00	10,545,464,341.70	9,220,000,000.00
发行债券收到的现金				
收到其他与筹资活动有关的现金				
筹资活动现金流入小计	11,039,015,368.50	9,940,000,000.00	10,901,971,749.70	9,220,000,000.00

偿还债务支付的现金	12,382,381,037.00	10,837,890,000.00	6,614,274,804.79	4,747,660,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,733,306,032.85	1,462,715,018.32	1,842,913,054.12	1,354,128,267.84
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	46,375,168.03		113,243,561.28	
支付其他与筹资活动有关的现金				
筹资活动现金流出小计	14,115,687,069.85	12,300,605,018.32	8,457,187,858.91	6,101,788,267.84
筹资活动产生的现金流量净额	-3,076,671,701.35	-2,360,605,018.32	2,444,783,890.79	3,118,211,732.16
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	116,336.25	-273.84	-62,972,095.93	-321,404.08
五、现金及现金等价物净增加额	6,902,137,612.82	4,839,311,804.67	-1,676,658,954.32	-1,293,751,942.96
加：期初现金及现金等价物余额	19,978,285,929.92	12,201,694,991.76	17,046,504,584.31	5,742,894,789.02
六、期末现金及现金等价物余额	26,880,423,542.74	17,041,006,796.43	15,369,845,629.99	4,449,142,846.06

7.2.4 合并所有者权益变动表

编制单位：万科企业股份有限公司

2009 半年度

单位：（人民币）元

项目	本期金额									上年金额											
	归属于母公司所有者权益								少数股东权益	所有者权益合计	归属于母公司所有者权益								少数股东权益	所有者权益合计	
	实收资本（或股本）	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他			实收资本（或股本）	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他			
一、上年年末余额	10,995,210.21	7,853,144,319.55			6,581,984,978.14		6,184,277,306.66	277,307,760.05	6,926,624,218.80	38,818,549,481.20	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	
加：会计政策变更																					
前期差错更正																					
其他																					
二、本年初余额	10,995,210.21	7,853,144,319.55			6,581,984,978.14		6,184,277,306.66	277,307,760.05	6,926,624,218.80	38,818,549,481.20	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	
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）		654,484,358.77					1,974,631,895.64	230,368.78	357,045,590.74	2,986,392,213.93	4,123,203,831.00	-4,977,321,579.58			1,186,514,821.76		2,151,371,768.98	129,508,819.04	2,285,748,790.96	4,899,026,452.16	
（一）净利润							2,524,392,406.54		575,834,848.25	3,100,227,254.79							4,033,170,027.89		606,699,124.84	4,639,869,152.73	
（二）直接计入所有者权益		48,310,						230,368.78		48,540,	0.00	-90,154,						129,508,819.04	0.00	39,354,	

益的利得和损失		446.00						8.78		814.78		,428.72					8,819.04		390.32	
1. 可供出售金融资产公允价值变动净额		60,388,057.48								60,388,057.48		-109,102,025.15							-109,102,025.15	
2. 权益法下被投资单位其他所有者权益变动的影响		0.00																		
3. 与计入所有者权益项目相关的所得税影响		-12,077,611.48								-12,077,611.48		19,106,618.96							19,106,618.96	
4. 其他								230,368.78		230,368.78		-159,022.53					129,508,819.04		129,349,796.51	
上述（一）和（二）小计		48,310,446.00					2,524,392,406.54	230,368.78	575,833,148.77	3,148,768,069.57		-90,154,428.72				4,033,170,027.89	129,508,819.04	606,699,124.84	4,679,223,543.05	
（三）所有者投入和减少资本		606,173,912.77							-90,256,136.53	515,917,776.24		-763,963,319.86					-8,082,798.45		1,883,701,168.12	1,111,655,049.81
1. 所有者投入资本									-90,256,136.53	-90,256,136.53									2,010,159,176.13	2,010,159,176.13
2. 股份支付计入所有者权益的金额		620,656,308.20								620,656,308.20		-763,963,319.86					-8,082,798.45			-772,046,118.31
3. 其他		-14,482								-14,482									-126,45	-126,45

		,395.43								,395.43								8,008.0	8,008.0
																		1	1
(四) 利润分配						-549,76		-128,53	-678,29					1,186,5		-1,873,		-204,65	-891,85
						0,510.9		3,120.9	3,631.8					14,821.		715,46		1,502.0	2,140.7
						0		8	8					76		0.46		0	0
1. 提取盈余公积														1,186,5		-1,186,			
														14,821.		514,82			
														76		1.76			
2. 提取一般风险准备																			
3. 对所有者（或股东）的分配						-549,76		-128,53	-678,29							-687,20		-204,65	-891,85
						0,510.9		3,120.9	3,631.8							0,638.7		1,502.0	2,140.7
						0		8	8							0		0	0
4. 其他																			
(五) 所有者权益内部结转																			
1. 资本公积转增资本（或股本）																			
四、本期期末余额	10,995,	8,507,6			6,581,9	8,158,9	277,53	7,283,6	41,804,	10,995,	7,853,1			6,581,9	6,184,2	277,30	6,926,6	38,818,	
	210,21	28,678.			84,978.	09,882.	8,128.8	69,809.	941,69	210,21	44,319.			84,978.	77,986.	7,760.0	24,218.	549,48	

	8.00	32			14		30	3	54	5.13	8.00	55			14		66	5	80	1.20
--	------	----	--	--	----	--	----	---	----	------	------	----	--	--	----	--	----	---	----	------

## 7.2.5 母公司所有者权益变动表

编制单位：万科企业股份有限公司

2009 半年度

单位：（人民币）元

项目	本期金额							上年金额						
	实收资本 (或股本)	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	未分配利 润	所有者权 益合计	实收资本 (或股本)	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	未分配利 润	所有者权 益合计
一、上年年末余额	10,995,210 ,218.00	7,956,192, 891.34			6,581,984, 978.14	616,513,49 5.42	26,149,901, 582.90	6,872,006, 387.00	12,885,360 ,235.32			5,395,470, 156.38	916,291,99 1.98	26,069,128, 770.68
加：会计政策变更														
前期差错更正														
其他														
二、本年年初余额	10,995,210 ,218.00	7,956,192, 891.34			6,581,984, 978.14	616,513,49 5.42	26,149,901, 582.90	6,872,006, 387.00	12,885,360 ,235.32			5,395,470, 156.38	916,291,99 1.98	26,069,128, 770.68
三、本年增减变动金额（减 少以“-”号填列）		639,165,11 3.23				2,244,840, 752.54	2,884,005,8 65.77	4,123,203, 831.00	-4,929,167, 343.98			1,186,514, 821.76	-299,778,4 96.56	80,772,812. 22
（一）净利润						2,794,601, 263.44	2,794,601,2 63.44						1,582,019, 762.35	1,582,019,7 62.35
（二）直接计入所有者权 益的利得和损失		18,508,805 .03					18,508,805. 03		-42,000,19 3.12					-42,000,193 .12
1. 可供出售金融资产 公允价值变动净额		23,136,006 .28					23,136,006. 28		-50,305,29 7.77					-50,305,297 .77
2. 权益法下被投资单 位其他所有者权益变动的														

影响															
3. 与计入所有者权益项目相关的所得税影响		-4,627,201.25					-4,627,201.25		8,305,104.65					8,305,104.65	
4. 其他															
上述（一）和（二）小计		18,508,805.03				2,794,601.263.44	2,813,110.068.47		-42,000,193.12				1,582,019.762.35	1,540,019.569.23	
（三）所有者投入和减少资本		620,656,308.20					620,656,308.20		-763,963.319.86				-8,082,798.45	-772,046.118.31	
1. 所有者投入资本															
2. 股份支付计入所有者权益的金额		620,656,308.20					620,656,308.20		-763,963.319.86				-8,082,798.45	-772,046.118.31	
3. 其他															
（四）利润分配						-549,760.510.90	-549,760.510.90						1,186,514.821.76	-1,873,715.460.46	-687,200.638.70
1. 提取盈余公积													1,186,514.821.76	-1,186,514.821.76	
2. 对所有者（或股东）的分配						-549,760.510.90	-549,760.510.90							-687,200.638.70	-687,200.638.70
3. 其他															
（五）所有者权益内部结转								4,123,203.831.00	-4,123,203.831.00						
1. 资本公积转增资本（或股本）								4,123,203.831.00	-4,123,203.831.00						
2. 盈余公积转增资本															



(或股本)														
3. 盈余公积弥补亏损														
4. 其他														
四、本期期末余额	10,995,210 ,218.00	8,595,358, 004.57			6,581,984, 978.14	2,861,354, 247.96	29,033,907, 448.67	10,995,210 ,218.00	7,956,192, 891.34			6,581,984, 978.14	616,513,49 5.42	26,149,901, 582.90

## 7.3 报表附注

### 7.3.1 如果出现会计政策、会计估计变更或会计差错更正的，说明有关内容、原因及影响数

√ 适用 □ 不适用

#### 会计政策变更及影响

报告期内，公司根据财政部于 2009 年新颁布的《企业会计准则解释第 3 号》(以下简称“《解释 3 号》”)的要求，对下述会计政策进行了变更：

#### (1) 成本法核算的长期股权投资

对于采用成本法核算的长期股权投资，当被投资单位宣告分派现金股利或利润时，公司原确认的当期投资收益仅限于所获得的被投资单位在接受投资后产生的累计净利润分配额。从 2009 年 1 月 1 日起，除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，公司按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认投资收益，不再划分是否属于投资前和投资后被投资单位实现的净利润。公司按照上述规定确认投资收益后，会关注长期股权投资的账面价值是否大于享有被投资单位净资产（包括相关商誉）账面价值的份额，如果长期股权投资的账面价值大于享有被投资单位净资产（包括相关商誉）账面价值的份额，公司将按照《企业会计准则第 8 号—资产减值准备》对长期股权投资进行减值测试，可收回金额低于长期股权投资账面价值的，计提减值准备。

根据《解释 3 号》的规定，公司没有对成本法核算方法的改变进行追溯调整。此项会计政策变更对公司 2009 年半年度财务报表的影响不重大。

#### (2) 利润表的列报

公司在利润表“每股收益”项下增列“其他综合收益”项目和“综合收益总额”项目。“其他综合收益”项目，反映根据企业会计准则规定未在损益中确认的各项利得和损失扣除所得税影响后的净额。“综合收益总额”项目，反映净利润与其他综合收益的合计金额。公司的合并利润表也应按照上述规定进行调整，并在“综合收益总额”项目下单独列示“归属于母公司所有者的综合收益总额”项目和“归属于少数股东的综合收益总额”项目。

对于上述利润表列报项目增加的变更，公司同时调整了比较报表的相关项目，详见利润表有关项目。

#### (3) 分部报告

公司原按地区分部和业务分部披露分部信息并选择以地区分部为报告分部信息的主要形式。现改为以内部组织结构、管理要求、内部报告制度为依据确定经营分部，以经营分部为基础确定报告分部进行分部信息披露。

对于上述分部报告的信息披露变更，公司同时调整了相关信息的上年度比较数据。

**7.3.2 如果财务报表合并范围发生重大变化的，说明原因及影响数**

适用  不适用

**7.3.3 如果被出具非标准审计报告，列示涉及事项的有关附注**

适用  不适用