

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，本集团不再有其他支付义务。

(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、大连万科锦绣花园开发有限公司	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、成都万科倍富置业有限公司	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：

金额	2008年6月30日		2007年12月31日	
	人民币		人民币	
		411,298,133.44		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	-
珠海珠滨项目	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“ ”、“ ”、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
沈阳万科金域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
苏州一航万科长凤置业有限公司	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