



2009 年度报告

公告编号：〈万〉2010-007

重要提示：

本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证本报告所载资料不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

王石主席、郁亮董事、肖莉董事、李家晖独立董事、徐林倩丽独立董事、齐大庆独立董事亲自出席本次董事会会议。宋林副主席、王印董事、孙建一董事、蒋伟董事因公务原因未能亲自出席本次董事会，授权郁亮董事代为出席会议并行使表决权；李小加独立董事因公务原因未能亲自出席本次董事会，授权齐大庆独立董事代为出席会议并行使表决权。

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

致股东.....	2
公司基本情况简介.....	4
会计数据和业务数据摘要.....	5
股本变动及股东情况.....	6
董事、监事、高级管理人员及员工情况.....	10
公司治理结构.....	15
股东大会情况简介.....	23
董事会报告.....	24
监事会报告.....	50
重要事项.....	51
2009 年年志.....	59
财务报告.....	59

一、致股东

2009 再次揭示了这个行业难以平静的宿命。2007 的刹那芳华，2008 的哀鸿遍野，再到 2009 的柳暗花明，短短三年间，季节冷暖已是几度轮回。

我们正航行在世界房地产有史以来最宽阔的海域。或许正因为如此，我们领略了同样前所未有的波澜起伏。然而，无论波谷处的压抑还是浪峰时的激越，都不应使我们遗忘此行的目标与既定的航线；在波浪的下方潜藏着大海的深邃，而那才是更为永恒的哲理。

复苏的逻辑

世界经济正经历二战以来最严峻的考验。这样的剧变中，复苏已成为全球共同祈祷的内容。在其他众多的经济领域，2009 年或许还只能看到希望的萌芽；但中国房地产市场，却率先走出了一条 V 形反转的醒目轨迹。

对这一现象应该如何解读？中国房地产市场的前景又将如何？过去的一年中，被关注和猜测的最多的是这样一些外部因素：振兴规划、刺激政策、货币投放、流动性，等等。

无疑，这都是重要的话题。其中某些因素在特定时点，甚至可能对短期走势产生决定性的作用。但早在农耕时代，气候变化对收成恐怕有着更重要的影响。那么，当时一个勤勉的耕作者，是否应以观测天气作为最重要的工作呢？

人类的理性是有限的。在这样一个充满复杂性的年代，人类占卜未来的知识瞬间显得苍白。作为一家企业，我们对于经营环境变化的预知能力，未必就高于一个古代农夫对天气的预测。回到田间、聚焦沃野，或许才是更务实的选择。

在 2006 年的年报中，我们就曾经讨论过这样一个话题——在以三大经济圈为中心的中国沿海，正诞生着全球有史以来最大规模的城市带。数以亿计的个人和数以千万计的家庭来到这些地方，当他们到来的时候，他们可能只拥有自己的双手和智慧，但终有一天，他们将成为城市的主人。而只要具备对他们足够的尊重和珍惜，以及为他们服务的足够技能，住宅企业就能够在这个过程中，获得近乎无限的发展空间。而这一点，才是住宅行业持续繁荣的真正奥秘。

我们可以用这样的逻辑，对近三年来行业的剧烈波动做出一种更质朴的解读。2007 年繁荣的上半段并非完全缺少合理性，但在下半程的亢奋中，一定程度上脱离了真实的购买力。即使没有外部环境的变化，2008 年的调整恐怕也难以避免。但在观望气氛笼罩的 2008 年，真实的购买力也并未消失，只是在等待中不断蓄积而已；而企业库存不断增加的另一种表述，是可售资源也在同步累积。这两大存量在 2009 年同时释放，自然造就了成交量的井喷。

2009 年的成交量，有一部分本应属于 2008 年——在这样的解释下，2009 年创出的历史新高其实不足为奇。如果将这两年的数据平摊一下，那么 2007 年到 2009 年，全国新房成交量的年化增长率约为 10%，而这恰与经济的年增长速度相接近。

在这样的逻辑下，我们将再度发现，住宅市场其实只是经济发展的一个缩影；在这样的逻辑下，我们无需因 2009 年的成交新高而狂喜，也无需对 2010 年可能出现的市场缩量过于惶恐。

无论有多少流动性进出于住宅市场，也无论购房者中有多少是投资性质，房屋存在最终的唯一价值和意义是有人居住在其中。因此对于住宅企业来说，只有两个课题是永恒的：其一是发现那些尚未得到满足的需求并设法去满足它；其二是对于那些在交易活动中已经存在的需求，尝试用更少的资源消耗去满足它。

过去的几年峰回路转，而万科也已经连续两年成为全球最大住宅公司。但市场的一时起落并不需要患得患失，规模的一时扩张也并不值得如痴如醉。真实的需求与购买力才是一个行业复苏和持续成长的本原动力，而以最少资源消耗来最大程度满足客户需求的能力才是企业竞争力的最终源泉。在这一点上，住宅行业与其他行业并无二致。

城市的舞步

中国正处于人类有史以来最快速的城市化进程中，正在发生人类有史以来最大规模的人口迁徙，这

一过程给中国住宅行业带来了罕见的历史性机遇。这一点在我们以往的报告中曾多次提及，也日益成为社会共识，已毋庸赘言。

但对于企业来说，仅有大的方向、仅有信心来源和畅想空间还不够。我们需要更为清晰、具体的分析和判断。

人们聚集在城市，是出于对更美好生活的向往和追求。人类的富足与幸福，不仅来自基本物质财富的数量增长，也来自生活方式和体验的多样化。而无论从生产、物流、渠道还是知识、信息的规模效应来看，日趋差异化、多元化的消费需求，日趋复杂、精细的分工合作，都只有依托于密集居住的聚集效应才可能得到满足和实现。

但另一方面，人口越聚集，城市越拥挤，居住越逼仄。经济效率与居住空间之间的矛盾是永恒的。因此，在不同的背景下，在不同的历史阶段，人口聚集的方向与模式并非一成不变；而交通、物流与信息传播上的改善及技术创新，也在不断改变着城市的形态。

香港提供了一个可供深思的案例。作为中国最发达的城市，香港中产阶级的收入水平远高于任何一个内地城市，但香港中产阶级的人均居住面积却可能少于任何一个内地城市。这一点无法用人口密度来简单理解，因为深圳的人口密度已经超过香港。金融等高端服务业是香港最重要的产业；香港的工作效率在全球可能也是出类拔萃的——这也意味着，这里有着全中国最高的时间成本。——或许，这是更合理的诠释。

中国未来可能不止一个香港，但不可能每个城市都成为香港。城市的分工与差异化，近年中正悄然发生，但还远未完成。在未来的若干年内，这将决定房地产行业的城市格局。在那些时间成本最高的大都市，轨道交通甚至电梯将成为最主要的交通工具，纯粹的住宅区将不再是建筑主流，取而代之的是城市综合体。

在过去若干年中，中国依托全球贸易迅速启动了经济成长，中国人口迁徙由此呈现从内地到沿海、从低密度地区到高密度地区的典型“马太效应”。但全球金融风暴已经对这种高度外向型的模式提出了挑战。作为一个幅员广阔的庞大经济体，中国也具备主要依托内部供求延续经济发展的必要性和可能性。在中国腹地，未来可能出现更多的产业中心、贸易中心、物流中心甚至研发信息中心。

高速铁路网、城际交通网的兴建，也缩短了城市之间的距离。这可能加速城市带的布局，带动现有大都市周边地域的发展，甚至导致中心城市向卫星城市的逆向移民。

中国的老年人口正在迅速增加。对退出忙碌工作、开始颐养天年的人们来说，是否依然居住在拥挤的都市，是一个可以重新考虑的选择。而随着基本物质需求得到满足，领略更多风景、甚至只是为了暂且远离城市的喧嚣正日益成为大众化的需求。养老住宅、旅游度假物业等细分市场正在逐渐成型。

历史上，正因为万科较为准确地把握住了城市发展的方向，而造就了万科往日的成功和今日的地位。“与城市共同发展”这一原则不会变化，但面对新的局面，有许多具体问题万科需要重新思考。

“城市，让生活更美好”，上海世博会提出了这样一个命题。为此，万科也将“城市，让生活更美好”定为今年的年度主题，这不仅是一句激动人心的陈述，更是一句引人深思的发问，需要我们用不懈的努力去求索和回答。

绿色的畅想

2009年11月，在举世瞩目的哥本哈根全球气候变化会议前夕，中国政府正式宣布了中期减排目标。在中国的经济史上，这可能翻开了2009年最重要的一页。

对于中国企业而言，全球变暖和低碳经济不再只是见于报端的舶来概念，而将深刻影响几乎所有产业的发展趋势，房地产行业自然也不例外。而正处于高速城市化阶段的中国，是目前全球建筑行业最活跃的地区，提升建筑的节能环保水平显得更为迫切。

据统计，中国单位建筑面积能耗可能达到发达国家的2至3倍，新建筑中八成以上为高耗能建筑，存量建筑中95%以上是高能耗建筑。根据2008年《中国建筑节能年度发展研究报告》，我国城乡建筑运行能耗约占我国商品能源总量的25.5%，而如果考虑建设过程中的能耗，则建筑行业相关能耗比例将更高。

节能是绿色建筑的重要一环，并非全部。人类一生的大部分时间是在建筑中度过；在人类制造和使

用的非自然物中，体积和重量最大的恐怕都是建筑。人类活动对自然产生的影响、对自然资源的占用，很大程度上直接或间接与建筑相关。一个建筑一旦建成，它为之服务的许多人类活动对自然资源的使用方式也就基本定型。

绿色理念的兴起，反映着人类对于自身发展的重新思考。当大自然的承载力日益成为制约人类发展的关键环节，人类活动对自然的影响就日益等同于对他人的影响。当人类的自由开始相互碰撞，制度、权利和对价就应运而生。不管是以立法的形式，还是以资源价格的形式，人类活动对自然的影响正在重新定价的过程中，这将逐渐涉及到每个人的切身利益。

因此，对住宅企业来说，绿色不仅仅是一种高雅的理想，也是客户未来的利益所在。住宅企业在绿色建筑的研发、制造方面的能力，在绿色社区的营造、维护方面的能力，都将作为产品竞争力中越来越重要的一部分；并可能在其他产品、服务日益同质化的情况下，成为未来市场竞争的核心要素。

绿色竞争优势要真正作为货币化的收益清晰呈现在财务报表上，应该不会在 2010 年，甚至不会在未来的两三年。但作为永续经营的企业，万科将努力确保当这一趋势变为现实时，万科的客户可以率先享受到最符合绿色标准要求的产品和服务，万科的股东可以从绿色经济浪潮中获得最大程度的收益。

自万科诞生以来，最大的幸运莫过于始终拥有一群志同道合的投资者。在这个不平静的年代，股东的理解与信任，是万科人坚守理想与信念不断前行的最大动力源泉。

二、公司基本情况简介

1. 公司法定中文名称：万科企业股份有限公司

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

2. 法定代表人：王石

3. 董事会秘书：谭华杰

电子信箱：IR@vanke.com

股证事务授权代表：梁洁

电子信箱：IR@vanke.com

4. 联系地址：中国深圳市盐田区大梅沙环梅路 33 号万科中心

5. 电话：0755-25606666

传真：0755-25531696

6. 注册地址：中国深圳市盐田区大梅沙万科东海岸裙楼 C02

邮政编码：518083

办公地址：中国深圳市盐田区大梅沙环梅路 33 号万科中心

邮政编码：518083

7. 国际互联网网址：www.vanke.com

电子信箱：IR@vanke.com

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

登载年报的国际互联网网址：www.cninfo.com.cn

9. 年报备置地点：公司董事会办公室

10. 股票上市地：深圳证券交易所

11. 股票简称及代码：万科 A 000002

12.公司首次注册登记日期：1984年5月30日，地点：深圳

变更登记日期：2008年9月19日，地点：深圳

13.企业法人营业执照注册号：440301102900139

14.税务登记号码：地税登字440304192181490号

国税登字440301192181490号

15.组织机构代码：19218149-0

16.公司聘请的会计师事务所名称、办公地址

毕马威华振会计师事务所：北京市东长安街1号东方广场东2座办公楼8层

三、会计数据和业务数据摘要

1. 本年度主要会计数据

单位：人民币元

	2009 年	2008 年	本年比上年 增减	2007 年
营业收入	48,881,013,143.49	40,991,779,214.96	19.25%	35,526,611,301.94
利润总额	8,617,427,808.09	6,322,285,626.03	36.30%	7,641,605,685.33
归属于上市公司股东的净利润	5,329,737,727.00	4,033,170,027.89	32.15%	4,844,235,494.21
归属于上市公司股东的扣除非 经常性损益的净利润	5,232,336,866.70	4,060,585,300.93	28.86%	4,811,409,653.40
经营活动产生的现金流量净额	9,253,351,319.55	(34,151,830.40)	27,194.74%	(10,437,715,815.80)
	2009 年末	2008 年末	本年末比上 年末增减	2007 年末
总资产	137,608,554,829.39	119,236,579,721.09	15.41%	100,094,467,908.29
归属上市公司股东的股东权益	37,375,888,061.14	31,891,925,262.40	17.20%	29,278,647,601.20
股本	10,995,210,218.00	10,995,210,218.00	0.00%	6,872,006,387.00

2. 近 3 年主要会计数据及财务指标

单位：人民币元

	2009 年	2008 年	本年比上年 增减	2007 年
基本每股收益	0.48	0.37	29.73%	0.45
稀释每股收益	0.48	0.37	29.73%	0.45
扣除非经常性损益后的基本每股收益	0.48	0.37	29.73%	0.45
全面摊薄净资产收益率	14.26%	12.65%	1.61 个百分点	16.55%
加权平均净资产收益率	15.37%	13.24%	2.13 个百分点	23.75%
扣除非经常性损益后全面摊薄净资产收益率	14.00%	12.73%	1.27 个百分点	16.43%
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率	15.09%	13.33%	1.76 个百分点	23.59%
每股经营活动产生的现金流量净额	0.842	(0.003)	28,166.67%	(1.519)
	2009 年末	2008 年末	本年末比上年 末增减	2007 年末
归属于上市公司股东的每股净资产	3.40	2.90	17.24%	4.26

非经常性损益项目

单位：人民币元

项 目	2009 年
非流动资产处置损益	6,306,215.78

交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	2,882,566.11
出售、处理部门或投资单位收益	183,259,413.18
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	(73,961,205.69)
所得税影响	(22,941,127.26)
少数股东损益影响	1,854,998.18
合计	97,400,860.30

注：“除上述各项之外的其他营业外收入和支出”主要包括捐赠支出、赔偿及补偿等。

3. 境内外会计准则差异

单位：人民币元

	净利润		净资产	
	2009 年	2008 年	2009 年 12 月 31 日	2008 年 12 月 31 日
按境外会计准则	5,329,737,727.00	4,033,170,027.89	37,375,888,061.14	31,891,925,262.40
按中国会计准则	5,329,737,727.00	4,033,170,027.89	37,375,888,061.14	31,891,925,262.40
按国际会计准则调整的分项及合计：				
按国际会计准则	-	-	-	-
差异说明	无差异			

四、股本变动及股东情况

1. 股本变动情况

(1) 公司股份变动情况表（截至 2009 年 12 月 31 日）

单位：股

股份类别	2008 年 12 月 31 日		增减变动 (+, -)	2009 年 12 月 31 日	
	数量	比例	其他 (注 1、2)	数量	比例
一、有限售条件股份					
1. 国家及国有法人持股	264,000,000	2.40%	-264,000,000	0	0%
2. 境内法人持股					
3. 境内自然人持股	26,037,098	0.24%	-1,877,258	24,159,840	0.22%
4. 外资持股					
有限售条件股份合计	290,037,098	2.64%	-265,877,258	24,159,840	0.22%
二、无限售条件股份					
1. 人民币普通股	9,390,217,652	85.40%	265,877,258	9,656,094,910	87.82%
2. 境内上市外资股	1,314,955,468	11.96%		1,314,955,468	11.96%
无限售条件股份合计	10,705,173,120	97.36%	265,877,258	10,971,050,378	99.78%
三、股份总数	10,995,210,218	100.00%	0	10,995,210,218	100.00%

注：公司股本变化详情如下：

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

(2) 报告期内，华润股份有限公司持有的264,000,000股公司2006年度非公开发行有限售条件股份全部解除限售，公司国家及国有法人持有的有限售条件流通股相应减少，无限售条件流通股份相应增加。

限售股份变动情况表

单位：股

股东名称	年初限售股数	本年解除限售股数	本年增加限售股数	年末限售股数	限售原因	解除限售日期
华润股份有限公司	264,000,000	264,000,000	0	0	非公开发行限售	2009-12-29
王石	6,419,667	1,192,602	0	5,227,065	董事	中国证券登记 结算有限责任 公司深圳分公 司按规则解除 高管人员持有 的部分有限售 条件股份
郁亮	3,995,399	332,539	0	3,662,860	董事、高级管理人员	
丁福源	1,901,035	352,117	0	1,548,918	监事	
孙建一	519,177	0	0	519,177	董事	
张力	1,036,204	0	0	1,036,204	监事	
刘爱明	1,650,978	0	0	1,650,978	高级管理人员	
丁长峰	1,487,660	0	0	1,487,660	高级管理人员	
解冻	1,487,660	0	0	1,487,660	高级管理人员	
张纪文	1,548,950	0	0	1,548,950	高级管理人员	
莫军	1,548,950	0	0	1,548,950	高级管理人员	
徐洪舸	1,650,978	0	0	1,650,978	高级管理人员	
肖莉	1,446,849	0	0	1,446,849	董事、高级管理人员	
王文金	1,343,591	0	0	1,343,591	高级管理人员	
合计	290,037,098	265,877,258	0	24,159,840	—	—

(2) 股票发行与上市情况

A. 此前三年股票及衍生证券发行情况

公司债券发行

经中国证券监督管理委员会证监许可【2008】1056号文核准，2008年9月2日公司公布公司债券发行公告，向社会公开发行面值不超过59亿元的公司债券。本期债券分为有担保和无担保两个品种，均为5年期固定利率债券，其中无担保品种附在存续期限的第3年末发行人上调票面利率选择权及投资者回售选择权。根据询价结果，有担保品种的票面利率确定为5.50%，无担保品种的票面利率确定为7.00%。9月9日发行圆满结束，有担保品种的最终发行规模为30亿元，无担保品种最终发行规模为29亿元。2008年9月18日，公司债券开始在深圳证券交易所上市交易，有担保品种和无担保品种的证券代码分别为112005和112006，简称分别为08万科G1和08万科G2。

报告期内，发行的公司债券没有变动。

公开增发 A 股股票

经证监会证监发行字【2007】240号文核准，2007年8月22日，公司公布增发A股招股意向书，展开公开增发A股股票发行工作。本次增发采用A股股东全额优先认购，优先认购剩余部分网上、网下定价发行的方式进行，发行价格31.53元/股。本次发行共增发A股317,158,261股，募集资金总额9,999,999,969.33元，扣除发行费用后募集资金净额9,936,601,701.22元。

2007年9月5日，公司增发的A股股票在深圳证券交易所上市。

B. 报告期内公司股份总数未发生变动

C. 截至报告期末公司无内部职工股

2. 股东情况介绍（截至2009年12月31日）

(1) 股东情况表

单位：股

股东总数	1,487,388 户（其中 A 股 1,446,970 户，B 股 40,418 户）				
前 10 名股东持股情况					
股东名称	股东性质	持股 比例	持股总数	有限售条件 股份数量	质押或冻结的 股份数量
华润股份有限公司	国有法人	14.73%	1,619,094,766	0	0
中国人寿保险股份有限公司－分红－个人分红-005L-FH002 深	其他	1.67%	184,121,543	0	0
刘元生	其他	1.22%	133,791,208	0	0
融通深证 100 指数证券投资基金	其他	0.91%	99,575,114	0	0
TOYO SECURITIES ASIA LIMITED-A/C CLIENT.	外资股东	0.80%	87,455,642	0	0
易方达深证 100 交易型开放式指数证券投资基金（易方证基（2009）947）	其他	0.79%	87,047,066	0	0
HTHK/CMG FSGUFP-CMG FIRST STATE CHINA GROWTH FD	外资股东	0.75%	82,406,712	0	0
博时第三产业成长股票证券投资基金	其他	0.73%	80,000,000	0	0
易方达深证 100 交易型开放式指数证券投资基金（易方证基（2006）20）	其他	0.67%	74,032,782	0	0
博时新兴成长股票型证券投资基金	其他	0.64%	70,000,000	0	0
前 10 名无限售条件股东持股情况					
股东名称	持有无限售条件股份数量		股份种类		
华润股份有限公司	1,619,094,766		人民币普通股（A 股）		
中国人寿保险股份有限公司－分红－个人分红-005L-FH002 深	184,121,543		人民币普通股（A 股）		
刘元生	133,791,208		人民币普通股（A 股）		
融通深证 100 指数证券投资基金	99,575,114		人民币普通股（A 股）		
TOYO SECURITIES ASIA LIMITED-A/C CLIENT.	87,455,642		境内上市外资股（B 股）		
易方达深证 100 交易型开放式指数证券投资基金（易方证基（2009）947）	87,047,066		人民币普通股（A 股）		
HTHK/CMG FSGUFP-CMG FIRST STATE CHINA GROWTH FD	82,406,712		境内上市外资股（B 股）		
博时第三产业成长股票证券投资基金	80,000,000		人民币普通股（A 股）		
易方达深证 100 交易型开放式指数证券投资基金（易方证基（2006）20）	74,032,782		人民币普通股（A 股）		
博时新兴成长股票型证券投资基金	70,000,000		人民币普通股（A 股）		
上述股东关联关系或一致行动的说明	易方达深证 100 交易型开放式指数证券投资基金（易方证基（2009）947）和易方达深证 100 交易型开放式指数证券投资基金（易方证基（2006）20）同为易方达基金管理有限公司管理的基金；博时第三产业成长股票证券投资基金、博时新兴成长股票型证券投资基金同为博时基金管理有限公司管理的基金。除此之外，上述股东之间未知是否存在其它关联关系或属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人。				

（2）前 10 名有限售条件股东持股数量及限售条件

单位：股

序号	有限售条件股东名称	持有的有限售条件股份数量	可上市交易时间	新增可上市交易股份数量	限售条件
1	王石	5,227,065	—	—	中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司根据有关规定锁定高管人员持有的公司股份
2	郁亮	3,662,860			
3	刘爱明	1,650,978			
4	徐洪舸	1,650,978			
5	张纪文	1,548,950			
6	莫军	1,548,950			
7	丁福源	1,548,918			
8	丁长峰	1,487,660			
9	解冻	1,487,660			
10	肖莉	1,446,849			

(3) 控股股东和实际控制人情况

公司不存在控股股东及实际控制人，报告期内该情况无变化。

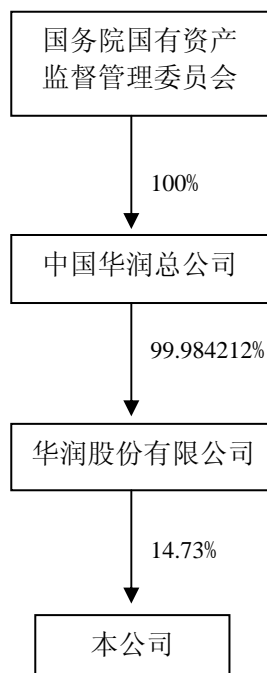
(4) 第一大股东情况

截至报告期末，华润股份有限公司持有公司 A 股股份 1,619,094,766 股，占公司股份总数的 14.73%，为公司第一大股东。

华润股份有限公司是由中国华润总公司于 2003 年 6 月发起设立的股份有限公司，法定代表人为宋林先生，主要资产为香港华润（集团）有限公司 100%的股权及其他内地资产，主营业务包括日用消费品制造与分销、地产及相关行业、基础设施及公用事业。公司注册地点为北京市东城区建国门北大街 8 号华润大厦，注册资本约 164.67 亿元，中国华润总公司持有华润股份有限公司 16,464,463,526 股国家股，占其股本总额的 99.984212%；其他四家发起人中粮集团有限公司、中国五矿集团公司、中国中化集团公司和中国华能集团公司分别持有华润股份有限公司 650,000 股国有法人股，分别占其股本总额的 0.003947%。

中国华润总公司注册资本约 96.62 亿元，主要资产为华润股份有限公司的股权，直属国务院国有资产监督管理委员会管理，法定代表人亦为宋林先生。

第一大股东与公司股权关系的方框图如下：



3.公司债券持有人持债情况（截止 2009 年 12 月 31 日）

(1) 前 10 名 08 万科 G1 债券持有人的名单和持有量

序号	持有人	持债张数	持债比例
1	新华人寿保险股份有限公司—分红—个人分红—018L-FH002 深	5,548,262	18.49%
2	中油财务有限责任公司	4,157,662	13.86%
3	中国太平洋保险（集团）股份有限公司	3,433,312	11.44%
4	中国人寿保险股份有限公司	2,619,042	8.73%
5	中国平安人寿保险股份有限公司—传统—普通保险产品	2,218,727	7.40%

6	中国人寿财产保险股份有限公司—传统—普通保险产品	1,820,000	6.07%
7	中国人寿养老保险股份有限公司—自有资金	1,000,000	3.33%
8	中国财产再保险股份有限公司	776,162	2.59%
9	中国平安财产保险股份有限公司—投资型保险产品	751,630	2.51%
10	中意人寿保险有限公司—投连产品—股票账户	713,500	2.38%

注：管理“中国平安人寿保险股份有限公司—传统—普通保险产品”的中国平安人寿保险股份有限公司和管理“中国平安财产保险股份有限公司—投资型保险产品”的中国平安财产保险股份有限公司同为中国平安保险（集团）股份有限公司的子公司；管理“中国人寿养老保险股份有限公司—自有资金”的中国人寿养老保险股份有限公司为中国人寿保险股份有限公司的控股子公司，管理“中国人寿财产保险股份有限公司—传统—普通保险产品”的中国人寿财产保险股份有限公司和中国人寿保险股份有限公司同为中国人寿保险（集团）公司的控股子公司。除此之外，上述债券持有人之间未知是否存在其它关联关系或属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人。

（2）前 10 名 08 万科 G2 债券持有人的名单和持有量

序号	持有人	持债张数	持债比例
1	工银瑞信信用添利债券型证券投资基金	2,346,450	8.09%
2	工银瑞信基金公司—工行—特定客户资产	2,271,824	7.83%
3	中国机械进出口（集团）有限公司	1,946,689	6.71%
4	全国社保基金二零六组合	1,431,065	4.93%
5	富国天丰强化收益债券型证券投资基金	1,364,770	4.71%
6	交银施罗德保本混合型证券投资基金	1,238,331	4.27%
7	全国社保基金八零一组合	959,778	3.31%
8	华夏策略精选灵活配置混合型证券投资基金	790,609	2.73%
9	嘉实稳健开放式证券投资基金	709,798	2.45%
10	中信证券—中信—中信证券债券优化集合资产管理计划	705,987	2.43%

注：“工银瑞信信用添利债券型证券投资基金”与“工银瑞信基金公司—工行—特定客户资产”同为工银瑞信基金管理有限公司管理。管理“中信证券—中信—中信证券债券优化集合资产管理计划”的中信证券股份有限公司为管理“华夏策略精选灵活配置混合型证券投资基金”的华夏基金管理有限公司的控股股东。除此之外，上述债券持有人之间未知是否存在其它关联关系或属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人。

五、董事、监事、高级管理人员及员工情况

1. 董事、监事、高级管理人员

（1）基本情况及主要经历

董事简介

王石，男，1951 年出生。1968 年参军，1973 年转业。转业后就职于郑州铁路水电段。1978 年毕业于兰州铁道学院给排水专业，本科学历。毕业后，先后供职于广州铁路局、广东省外经贸委、深圳市特区发展公司。1984 年组建万科前身深圳现代科教仪器展销中心，任总经理。1988 年起任公司董事长兼总经理，1999 年起不再兼任公司总经理。现任公司董事会主席。王石先生还是 SOHU.com Inc 董事，华润置地有限公司、上海美特斯邦威服饰股份有限公司、建业地产股份有限公司独立董事。

宋林，男，1963 年出生。1985 年毕业于同济大学工程力学系，获理学学士学位。1986 年加入华润（集团）有限公司；1998 年起任华润（集团）有限公司董事；2000 年起任华润（集团）有限公司常务董事副总经理，并兼任华润创业有限公司董事总经理、华润励致有限公司、华润电力控股有限公司董事会主席，2003 年任华润股份有限公司董事；2005 年任华润股份有限公司董事总经理；2006 年起任华润置地有限公司董事会主席。现任华润（集团）有限公司董事长，华润股份有限公司董事长，并兼任华润电力控股有限公司及华润微电子有限公司董事会主席，吉利汽车控股有限公司独立非执行董事。2001 年起任万

科董事至今，现任万科董事会副主席。

郁亮，男，1965年出生。1988年毕业于北京大学国际经济学系，获学士学位；后于1997年获北京大学经济学硕士学位。曾供职于深圳外贸集团。1990年加入万科。1993年任深圳市万科财务顾问有限公司总经理；1996年任万科企业股份有限公司副总经理；1999年任公司常务副总经理兼财务负责人；2001年起任公司总经理。1994年起任万科董事至今。现任万科总裁。

孙建一，男，1953年出生。毕业于中南财经大学金融专业，大专学历，高级经济师。1971年开始任职于中国人民银行武汉市分行，历任副科长、主任等职。1985年任中国人民保险公司武汉分公司副总经理、党委委员。1990年~2003年历任中国平安保险公司总经理助理、副总经理、常务副总经理、执行董事等职。2003年任中国平安保险（集团）股份有限公司执行董事、常务副总经理、副首席执行官。2008年起任中国平安保险（集团）股份有限公司副董事长、副首席执行官。目前还任平安银行有限责任公司董事长，中国平安人寿保险股份有限公司、中国平安财产保险股份有限公司、平安信托投资有限责任公司、平安养老保险公司董事。1995年起任万科董事，1997年任常务董事，1998年任副董事长，2001年~2008年任独立董事，2005年起任万科董事会薪酬与提名委员会召集人、审计委员会委员。2008年起任万科董事，薪酬与提名委员会委员。

王印，男，1956年出生。毕业于山东大学经济学系，获得经济学学士学位，又在旧金山大学获得工商管理硕士学位。曾供职于对外经济贸易合作部。1984年任中国华润总公司办公室副主任；1988年任华润（集团）有限公司人事部副总经理；1995年任华润集团下属上润有限公司总经理；2000年起任华润（集团）有限公司董事、助理总经理；2001年起兼任华润置地有限公司董事总经理至今；现任华润（集团）有限公司董事副总经理，华润置地有限公司董事会主席。2002年起任万科董事至今。

肖莉，女，1964年出生。1984年毕业于武汉大学英国语言文学系，2000年获中欧工商管理学院工商管理硕士学位。先后供职于中南工业大学、中国科技资料进出口公司、日本三菱商事会社深圳事务所。1994年加入万科，先后任总经理办公室副主任、主任，董事会办公室主任。1995~2009年任公司董事会秘书。2004年起出任公司董事，2005年起任董事会投资与决策委员会委员，2007年起任万科执行副总裁。

蒋伟，男，1963年出生。毕业于对外经济贸易大学，获得国际业务与财务硕士学位。1988年加入中国华润总公司，1990年加入华润（集团）有限公司。1999年起任华润（集团）有限公司财务部总经理，2000年任华润（集团）有限公司董事；2002年任华润（集团）有限公司董事、财务总监；2003年任华润股份有限公司财务总监；2005年任华润股份有限公司董事。现任华润(集团)有限公司董事、财务总监，华润股份有限公司董事、财务总监，华润创业有限公司、华润电力控股有限公司、华润置地有限公司之董事、中国资本（控股）有限公司非执行董事，大同机械企业有限公司之执行董事及绿城中国控股有限公司之独立董事。2001年任万科监事，2005年起任万科董事至今。2005年7月起，任万科董事会审计委员会委员、投资与决策委员会委员。

独立董事简介

李家晖，男，1955年出生。1978年毕业于英国伦敦城市大学。香港会计师公会执业资深会计师、英格兰及威尔士特许会计师公会会员，英国特许公认会计师公会和英国特许秘书行政人员公会资深会员。现任李汤陈会计师事务所副执行合伙人，中港照相器材集团有限公司独立非执行董事及审核委员会主席，四海国际集团有限公司独立非执行董事及审核委员会主席，招商局国际有限公司独立非执行董事及审核委员会会员，中国航空技术国际控股有限公司独立非执行董事及审核委员会会员。2005年起任万科独立董

事，审计委员会召集人。

徐林倩丽，女，1955 年出生。现任香港理工大学协理副校长、工商管理学院院长、工商管理研究院院长暨会计学讲座教授，并出任内地多间著名大学的荣誉教授及客座教授；她是获中国教育部聘为长江讲座教授的首位会计学教授，并获聘为中国科学院社会与组织行为研究中心的客座教授及美国麻省理工学院 Sloan 管理学院的访问学者。徐教授并获香港特区行政长官委任为大学教育资助委员会和财务汇报局成员。为香港会计师公会、香港董事学会的资深会员和澳洲 CPA 荣誉会员，首位非美籍人士及首位香港学者获美国会计学会委任为（国际）副会长。2005 年起任万科独立董事至今。

齐大庆，男，1964 年出生。毕业于美国密歇根州立大学管理学院，获会计学博士学位。拥有美国夏威夷大学的管理硕士学位及复旦大学的双学士学位（生物物理及国际新闻）。曾任职于香港中文大学、美国密歇根州立大学 Eli Broad 管理研究院、美国东西方研究中心及新华社对外部特稿社。现任长江商学院教授、副院长，美国会计学会会员，NASDAQ 上市企业搜狐公司和分众传媒公司独立董事，香港上市企业宏华集团及中视金桥国际传媒有限公司独立董事。2008 年起任万科独立董事，薪酬与提名委员会召集人，审计委员会委员。

李小加，男，1961 年出生。1984 年毕业于厦门大学外文学院，获文学学士学位。后先后获得阿拉巴马大学新闻学硕士学位和哥伦比亚大学法学院法学博士学位。曾在美国著名律师事务所达维（Davis Polk & Wardwell）和布朗伍德（Brown & Wood）纽约总部担任律师。1994 年加入美林证券，1999 年起任美林证券中国区的董事总经理兼总裁。2003 年起任摩根大通中国区主席及行政总裁。2008 年起任万科独立董事，投资与决策委员会召集人。2009 年 12 月李小加先生因将任职香港交易及结算所有限公司，已提出请辞公司独立董事，将继续履行职责到继任独立董事产生时为止。现任香港交易及结算所有限公司董事及行政总裁。

监事简介

丁福源，男，1950 年出生。大专学历。曾供职于广东省团委旅游部、中国南海石油联合服务总公司、南海石油深圳开发服务总公司、南海华信集团公司。1990 年进入万科。1991 年 2 月任万科总经理办公室副主任；1991 年 10 月任万科人事管理部经理；1995 年起任公司党委书记至今。1993 年出任公司首届监事会监事。1995 年出任公司监事会主席至今。

张力，男，1959 年出生。1985 年毕业于江西大学政治经济学专业，本科学历。曾先后供职于江西省第二化肥厂、江西大学、江西省劳动人事厅。1992 年 11 月进入万科。1995 年任上海万科物业管理公司总经理；1996 年任上海万科房地产有限公司副总经理；1998 年 11 月任公司企划部经理；1999 年任深圳万科精品制造有限公司董事长、总经理；2000 年离职万科，任远大房地产开发有限责任公司总经理；2001 年重新加入万科，任北京万科总经理；2002 年起任万科物业管理总监；2004 年起作为职工委员会代表出任公司监事。

方明，男，1958 年出生。持有山东大学经济学学士学位、南开大学法学硕士学位和中国社会科学院研究生院社会学博士学位。曾任中国社会科学院副研究员。1993 年加入华润（集团）有限公司，曾任华润（集团）有限公司研究部高级经理、中国华润总公司资本运营部总经理、华润（集团）有限公司企业开发部助理总经理、副总经理。现任华润股份有限公司董事会秘书，华润医药集团有限公司副总裁，万东医疗股份有限公司副董事长，三九医药股份有限公司、东阿阿胶股份有限公司董事。2005 年 12 月起任万科监事。

高级管理人员简介

郁亮，简历请见“董事简介”。

徐洪舸，男，1971年出生。1994年毕业于东南大学建筑系，获学士学位。1994年加入万科。曾任深圳市万创建筑设计顾问有限公司副经理、深圳市万科房地产有限公司常务副总经理、深圳市万科房地产有限公司总经理，2005年8月任万科副总经理。现任万科执行副总裁。

刘爱明，男，1969年出生。1991年毕业于清华大学土木工程系，获建筑结构工程学士学位。1993年获清华大学建筑材料硕士学位。曾供职于中国海外建筑（深圳）有限公司，任中国海外建筑（深圳）有限公司董事、助理总经理兼地产部经理；2001年任中国海外建筑（深圳）有限公司董事总经理；2002年任中海地产股份有限公司副总经理；2002年加入万科，任万科副总经理。现任万科执行副总裁。

丁长峰，男，1970年出生。1991年7月毕业于北京大学国际政治系，获学士学位；后于1998年获北京大学世界经济系硕士学位。曾供职于江苏省盐城市委党校。1992年进入万科；1994年8月任总经理办公室研究室副主任；1995年任《万科周刊》主编；1996年1月任万科东北经营管理本部总经理助理；1997年任万科东北本部副总经理；1998年任上海万科房地产有限公司副总经理；1999年任万科企划部经理；2000年任上海万科房地产有限公司总经理；2001年起任万科副总经理。现任万科执行副总裁。

解冻，男，1965年出生。1987年毕业于南京工学院无线电系，获学士学位。1997年获上海交通大学管理学院工商管理硕士学位。曾供职于中国深圳彩电总公司深圳RGB电子有限公司。1992年加入万科。1996年任万科人事部经理；2000年任万科人力资源部总经理；2001年任万科人力资源总监；2004年任万科副总经理。现任万科执行副总裁。

张纪文，男，1967年出生。1987年毕业于清华大学建筑系，获学士学位。1994年获清华大学工程硕士学位；曾先后供职于贵州省建筑设计院、深圳锦绣中华发展有限公司、深圳世界之窗有限公司、广州华恒设计公司、香港何显毅建筑师楼。2001年加入上海万科房地产有限公司任副总经理；2003年任万科设计总监；2004年任万科副总经理。现任万科执行副总裁。

莫军，男，1967年出生。1991年毕业于清华大学建筑系，获学士学位；2004年获中欧工商管理学院工商管理硕士学位。1991年加入万科。1996年任深圳市万创建筑设计顾问有限公司经理；1999年任深圳市万科房地产有限公司总经理；2000年任北京万科总经理；2000年3月任万科副总经理；2001年任万科常务副总经理。2003年3月离开万科，任北京融科智地房地产开发有限公司常务副总经理。2004年10月重新加入万科，任副总经理。现任万科执行副总裁。

肖莉，简历请见“董事简介”。

王文金，男，1966年出生。1994年获中南财经政法大学硕士学位。中国注册会计师。曾先后供职于合肥市塑料十厂、中科院安徽光学精密机械研究所。1993年加入万科。1998年任万科财务管理部副经理。1999年任万科财务管理部总经理；2002年起任万科财务负责人；2004年起任万科财务总监。现任万科执行副总裁。

谭华杰，男，1973年出生。1993年毕业于华中理工大学机械工程一系。2001年1月加入万科，2003年

12月任客户关系中心经理，2004年10月任万科首席研究员、董事会办公室副主任。2008年2月起任董事会办公室主任，2009年3月起任董事会秘书至今。

（2）公司董事、监事、高级管理人员年度薪酬和报告期内持股变化情况

公司整体薪酬体系继续贯彻“按照市场化原则，提供业内富有竞争力的薪酬，保有和吸纳优秀人才”的理念。公司高级管理人员的薪酬，更是在市场调查的基础上，根据公司整体经营业绩情况确定。2009年房地产市场快速回暖，公司的业绩也重新回到增长轨道，创造新的纪录，这在公司任职的高级管理人员的薪酬上也有所反映。未在公司任职的董事、监事的报酬由股东大会确定。

报告期内，在公司任职的13位董事、监事、高级管理人员从公司获得的报酬合计4442万元。未在公司任职的各位董事、监事中，宋林、王印、蒋伟、孙建一4名董事报告期内分别从公司领取董事酬金18万元（含税），李家晖、徐林倩丽、齐大庆、李小加独立董事分别从公司领取独立董事酬金30万元（含税）；方明监事从公司领取监事酬金18万元（含税）。其中宋林、王印、蒋伟、方明在华润股份有限公司之关联单位华润（集团）有限公司领取薪酬，王石在华润股份有限公司之关联单位华润置地有限公司领取独立董事酬金。

各位董事、监事、高级管理人员获得的薪酬及相关情况如下：

姓名	职务	性别	年龄	任期起止日期	年初持股数	年末持股数	变动原因	报告期内从公司领取的报酬总额(万元)	是否在股东单位或其他关联单位领取薪酬
王石	董事会主席	男	59	2008.4~	6,817,201	6,817,201	-	590.3	是
郁亮	董事、总裁	男	45	2008.4~	4,106,245	4,106,245		520.0	否
丁福源	监事会主席	男	60	2007.4~	2,018,408	2,018,408		330.2	否
宋林	董事会副主席	男	47	2008.4~	0	0		18.0	是
孙建一	董事	男	57	2008.4~	692,236	692,236		18.0	否
王印	董事	男	54	2008.4~	0	0		18.0	是
蒋伟	董事	男	47	2008.4~	0	0		18.0	是
李家晖	独立董事	男	55	2008.4~	0	0		30.0	否
徐林倩丽	独立董事	女	55	2008.4~	0	0		30.0	否
齐大庆	独立董事	男	46	2008.4~	0	0		30.0	否
李小加	独立董事	男	49	2008.4~	0	0		30.0	否
方明	监事	男	52	2007.4~	0	0		18.0	是
张力	监事	男	51	2007.3~	1,036,204	1,036,204		199.8	否
刘爱明	执行副总裁	男	41	2002.12~	1,650,978	1,650,978		340.4	否
丁长峰	执行副总裁	男	40	2001.2~	1,487,660	1,487,660		340.3	否
解冻	执行副总裁	男	45	2004.3~	1,487,660	1,487,660		310.0	否
张纪文	执行副总裁	男	43	2004.8~	1,548,950	1,548,950		340.3	否
莫军	执行副总裁	男	43	2004.10~	1,548,950	1,548,950		309.9	否
徐洪舸	执行副总裁	男	39	2005.7~	1,650,978	1,650,978		340.2	否
肖莉	董事、执行副总裁	女	46	2007.10~	1,446,849	1,446,849		300.0	否
王文金	执行副总裁	男	44	2007.10~	1,343,591	1,343,591		320.4	否
谭华杰	董事会秘书	男	37	2009.3~	0	0		200.1	否
合计	-	-	-	-	26,835,910	26,835,910	-	4,651.9	-

（3）报告期内变更的董事、监事及高级管理人员的姓名及变更原因

2009年3月6日第十五届董事会第四次会议聘任谭华杰为董事会秘书。

2.公司员工数量、专业构成

截至 2009 年 12 月 31 日，公司共有在册员工 17,616 人，较上年增长 6.67%，平均年龄为 28.0 岁。

其中房地产开发系统共有员工 3,411 人，较上年增长 2.06%，平均年龄 31.9 岁，平均司龄 4.28 年。学历构成如下：博士占 0.41%，硕士占 16.56%，本科占 67.22%，大专占 13.66%，大专以下占 2.14%，本科及其以上学历占地产总人数的 84.20%。专业构成如下：市场营销和销售人员 502 人，占 14.72%，较上年增长 3.93%。专业技术人员 1,686 人，占 49.43%，较上年增长 2.99%：其中工程人员 973 人，占 28.53%；设计人员 369 人，占 10.82%；成本管理人员 204 人，占 5.98%；项目发展人员 140 人，占 4.10%。管理类员工 1,223 人，包括财务、审计、IT、法律、人力资源、客户关系、信息分析及公司高级管理人员，占 35.85%，较上年增加 0.08%。

物业管理系统共有员工 14,205 人，较上年增加 7.83%，平均年龄 27.3 岁，平均司龄 2.29 年。物业员工学历构成如下：硕士占 0.23%，本科占 7.46%，大专占 13.63%，大专以下占 78.69%。大专及其以上学历占物业总人数的 21.31%。

六、公司治理结构

1. 对照上市公司治理规范性文件的情况说明

万科严格按照法律、法规以及上市公司规范性文件的要求，不断完善公司法人治理结构，规范公司的运作。

2009 年公司继续将公司治理专项工作推向深入。年内，在既有制度的基础上，公司建立了单独的会计师事务所选聘制度，并制定了内幕信息及知情人管理制度。内部控制检查和内部审计工作的力度也进一步加强，内部控制建设进一步深化。

公司治理是一项长期的工作，未来公司将继续遵循“专业化+规范化+透明度”的原则，持续提高治理水平。

2. 公司与第一大股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面“五分开”以及相关情况

公司继续坚持与第一大股东华润股份有限公司及其关联企业在业务、人员、资产、机构、财务等方面完全分开，保证了公司具有独立完整的业务及自主经营能力。

公司不存在向第一大股东华润股份有限公司报送未公开信息等违公司治理准则的非规范行为。

3. 独立董事履行职责情况

2009 年，各位独立董事继续在公司发展战略、重大经营管理事项、项目发展事项、重大规章的制定、内部控制建设、薪酬体系、会计处理等方面发表独立意见，提出建设性的建议。在独立董事的积极推动下，董事会专业委员会的运作更加规范。

独立董事还积极参与公司的项目巡视，过去一年通过对福州、重庆等城市的现场考察和问询，重点了解各地公司财务状况，经营计划完成情况，以及主要项目在成本、采购、工期、销售等指标方面计划与实际的差异等情况，深入掌握公司经营和发展情况。

2009 年各位独立董事出席董事会会议、专业委员会会议以及参与董事会和专业委员会通讯表决的情况如下：

单位：次

独立董事姓名	本年 董事会次数	亲自出席	委托出席	缺席	签署通讯表决议案 含专业委员会议案	应出席专业委 员会会议	出席专业委 员会会议
李家晖	4	4	0	0	22	3	3
徐林倩丽	4	2	2	0	21	0	0
齐大庆	4	3	1	0	22	3	3
李小加	4	2	2	0	21	0	0

4. 对高级管理人员的考评及激励、奖励机制的建立、实施情况

公司实施以均衡计分卡为核心的组织绩效管理。根据均衡计分卡思想，高级管理人员的业绩考核在公司中长期发展战略目标的基础上，根据年度目标的达成情况来确定，既包括对公司当期业绩的考核，也兼顾了公司可持续发展能力。具体考核指标包括财务、客户、内部流程和员工学习与发展等多个维度。在各个维度，公司均建立了客观的组织绩效衡量指标。客户满意度和员工满意度数据，均来自独立第三方调查。

董事会薪酬与提名委员会负责研究并监督对公司高级管理人员的考核、激励、奖励机制的建立及实施。公司总裁的经营业绩由董事会进行考核。

公司管理人员薪酬，由公司根据当年经营业绩、整体管理指标达成状况以及考核评估情况，并考虑同行业收入水平后确定。每一个管理年度，公司通过年度述职会议，对高级管理人员进行考评。对于公司总部高级管理人员，主要考核公司整体业绩状况、管理人员的岗位价值及相对于岗位职责要求的绩效达成状况。对于各一线公司负责人，主要考核其所负责一线公司的业绩状况、其岗位价值及相对于岗位职责要求的绩效达成状况。

4. 内部控制自我评价报告

在董事会、管理层及全体员工的共同努力下，本公司已经建立起一套比较完整且运行有效的内部控制体系，从公司治理层面到各业务流程层面均建立了系统的内部控制制度及必要的内部监督机制，为本公司经营管理的合法合规、资产安全、财务报告及相关信息的真实完整提供了合理保障。

2009 年度，本公司参照财政部等五部委联合发布的《企业内部控制基本规范》及深交所《上市公司内部控制指引》等相关规定，坚持以风险导向为原则，对公司的内控体系进行持续的改进及优化，以适应不断变化的外部环境及内部管理的要求。

本年度，公司建立了覆盖总部、各控股公司及各业务部门的三级自我评估体系，组织总部及各控股公司对内控设计及执行情况进行了系统的自我评价。并通过风险检查，内部审计等对公司内部控制的设计及运行的总体情况进行了独立评价，具体评价结果阐述如下：

A. 内部环境

① 治理结构

公司按照《公司法》、《证券法》等法律、行政法规、部门规章的要求，建立了规范的公司治理结构和议事规则，明确决策、执行、监督等方面的职责权限，形成了科学有效的职责分工和制衡机制。股东大会、董事会、监事会分别按其职责行使决策权、执行权和监督权。股东大会享有法律法规和公司章程规定的合法权利，依法行使公司经营方针、筹资、投资、利润分配等重大事项的表决权。董事会对股东大会负责，依法行使企业的经营决策权。董事会建立了审计、薪酬与提名、投资与决策三个专业委员会，提高董事会运作效率。董事会 11 名董事中，有 4 名独立董事。独立董事担任各个专业委员会的召集人，涉及专业的事项首先要经过专业委员会通过后才提交董事会审议，以利于独立董事更好地发挥作用。监事会对股东大会负责，除了通常的对公司财务和高管履职情况进行检查监督外，还组织了对控股公司的项目巡视，加强对各控股公司业务监督。经理层负责组织实施股东大会、董事会决议事项，主持企业日常经营管理工作。

公司与第一大股东及其关联企业在业务、人员、资产、机构及财务等方面始终完全分开，保证了公司具有独立完整的业务及自主经营能力。

② 机构设置及权责分配

公司结合自身业务特点和内部控制要求设置内部机构，明确职责权限，将权利与责任落实到各责任单位。

董事会负责内部控制的建立健全和有效实施。董事会下设立审计委员会，审计委员会负责审查企业内部控制，监督内部控制的有效实施和内部控制自我评价情况，指导及协调内部审计及其他相关事宜等。监事会对董事会建立与实施内部控制进行监督。经理层负责组织领导企业内部控制的日常运行。

公司总部设立风险管理部具体负责组织协调内部控制的建立、实施及完善等日常工作，通过编制内部控制评估表，组织总部、各控股公司、各业务部门进行自我评估及定期检查，推进内控体系的建立健全。总部各专业部门及各控股公司均设有内控专员等相关内控管理岗位，负责本单位内部控制的日常工作。

③ 内部审计

公司审计部直接向董事会审计委员会汇报工作，其负责人由董事会任命，保证了审计部机构设置、人员配备和工作的独立性。

审计部年初制订年度审计计划及工作程序，通过执行综合审计或专项审计业务，对公司内部控制设计及运行的有效性进行监督检查。对在审计中发现的内部控制缺陷，依据缺陷性质按照既定的汇报程序向管理层或审计委员会及监事会报告。

④ 人力资源政策

人才是万科的资本，公司制定和实施有利于企业可持续发展的人力资源政策，将职业道德修养和专业胜任能力作为选拔和聘用员工的重要标准，切实加强员工培训和继续教育，不断提升员工素质。

《万科职员手册》明确了以德为先原则，是否具备良好的职业道德，是万科判断人才的首要标准。人力资源部制定各岗位的职业说明书，明确了每个岗位的职责和权限。定期进行专业人员的专业化考试，建立轮岗、交流机制，培养专业人员全面的知识和技能。每年人力资源部制定相关培训计划，组织具体培训活动。

公司还建立了全体员工的利益冲突申报制度，关键岗位员工强制休假制度和岗位轮换制度，以加强员工的自律及防止舞弊行为的发生。

⑤ 企业文化

公司的核心价值观“创造健康丰盛的人生”包含“客户是我们永远的伙伴”、“人才是万科的资本”、“阳光照亮的体制”及“持续的增长和领跑”等理念。在坚持核心价值观的前提下，公司按照现代企业制度建立起了一套经营管理规范和流程。公司高度重视企业文化的宣传和推广，每年组织全公司范围内的“目标与行动”专题活动，由公司管理层进行公司目标和价值观的宣讲并要求所有员工签署受训确认书。在任用和选拔优秀人才时，一贯坚持“德才兼备、以德为先”的原则，把持续培养专业化、富有激情和创造力的职业经理队伍作为公司创立和发展的一项重要使命。

B. 风险评估

为促进公司持续、健康、稳定发展，实现经营目标，公司根据既定的发展策略，结合不同发展阶段和业务拓展情况，全面系统持续地收集相关信息，及时进行风险评估，动态进行风险识别和风险分析，并相应调整风险应对策略。

公司由相关部门负责对经济形势、产业政策、市场竞争、资源供给等外部风险因素以及财务状况、资金状况、资产管理、运营管理等内部风险因素进行收集研究，并采用定量及定性相结合的方法进行风险分析及评估，为管理层制订风险应对策略提供依据。

2009 年度，面对宏观环境、行业走向、竞争态势的种种不确定性和新的挑战，公司注重提升企业的专业能力，促进公司的发展由规模速度型向质量效益型转变，采取了项目获取坚持“精挑细选，把握机会”；开展成本对标，提高集中采购度水平，严格控制成本；实行费用预算硬约束和严格监督，降低费用水平；存货管理坚持“量出为入”的策略，以及积极拓展融资渠道等风险应对措施，以提升为股东持续创造价值的能力。

C. 控制活动

本公司的主要控制措施包括：

① 不相容职务分离控制

公司在岗位设置前会对各业务流程中所涉及的不相容职务进行分析、梳理，考虑到不相容职务分离的控制要求，实施相应的分离措施，形成各司其职、各负其责、相互制约的工作机制。

② 授权审批控制

公司各项需审批业务有明确的审批权限及流程，明确各岗位办理业务和事项的权限范围、审批程序和相应责任。公司及各控股公司的日常审批业务通过在信息化平台上进行自动控制以保证授权审批控制的效率和效果。

③ 会计系统控制

公司严格执行国家统一的会计准则制度，加强会计基础工作，制定了《万科集团会计管理及核算规范》明确了会计凭证、会计账簿和财务会计报告的处理程序。公司的核算工作基本实现了信息化处理，为会计信息及资料的真实完整提供了良好保证。

④ 财产保护控制

公司建立了财产日常管理制度和定期清查制度，各项实物资产建立台账进行记录、保管，坚持进行定期盘点及账实核对等措施，以保障公司财产安全。

⑤ 预算控制

公司通过编制营运计划及成本费用预算等实施预算管理控制，明确各责任单位在预算管理中的职责权限，规范预算的编制、审定、下达和执行程序，并通过对营运计划的动态管理强化预算约束，评估预算的执行效果。

⑥ 运营分析控制

公司建立了运营情况分析制度，并通过运营管理平台，实现了对公司运营的信息化管理。公司经理层通过月度经营例会、总裁办公会等形式，定期开展运营情况分析，发现存在问题，及时调整经营策略。

⑦ 绩效考评控制

公司实施以均衡计分卡（BSC）为核心的组织绩效管理，从财务、顾客、内部运作和学习成长四个维度出发制定考核方案并据此对总部、区域本部和子公司进行考核。公司每年组织季度考核、年度考核，考核结果将作为奖金分配、优才甄选与培养、团队优化、薪金福利调整等工作提供依据。

公司将上述控制措施在下列主要业务活动中综合运用，对各种业务及事项实施有效控制，促进内部控制有效运行。

① 销售

2009 年度，公司梳理及细化了市场营销部对销售相关业务的管控职责，制订及修订了包括《万科集团营销费用分类管理规范》、《项目开盘认购的操作指引》、《明源销售系统使用规范》等在内的销售管理制度，遵循合约明晰、授权审批和不相容职务相分离的原则，使用销售管理平台对项目定价、认购、折扣、签约、回款等业务进行控制和记录。细化了对销售收款等高风险环节的控制流程，加强了对销售费用管理的控制力度。实际业务控制中，所有业务操作均需履行公司设定的审批流程，其中重大和关键业务操作必须在得到子公司管理层的审批后方加以实施。同时制度体系中也设计了复核、检查监督机制，完善对业务操作的管控。

② 成本

公司主要由工程采购与成本管理部负责对成本相关流程的管控，本年修订了包括《万科集团房地产

开发企业成本核算指导》、《万科集团工程款支付管理规定》等在内的成本管理制度，实施成本对标管理，持续进行成本优化。使用成本管理软件，对项目运作全过程成本信息进行计划管理和动态跟踪记录。项目确定后，子公司按总部统一要求编制项目目标成本（成本计划），经公司管理层和区域成本管理部门审批确认后执行，同时录入公司成本管理系统。项目开发过程中，已发生成本由专人负责及时录入成本软件，同时成本管理部门定期对待发生成本做出预测，并在必要时进行调整，从而对项目成本形成动态跟踪管理。子公司财务管理部门负责项目动态成本中的非合同费用录入。此外，通过定期的成本清查工作，保障子公司动态成本数据准确性，总部与区域通过开展成本检查等工作对子公司成本信息反映的及时性和准确性进行监督。

③ 资金

公司本年已经制定及修订了包括《万科集团资金管理制度》、《万科集团资金结算操作规范》等，明确公司资金管理、结算的要求，对资金业务进行管理和控制，从而降低资金使用成本并保证资金安全。总部设立资金管理中心，对公司和各子公司的融资和结算业务实行统一管理。子公司银行账户开销户均需得到资金管理中心的审批确认；融资业务由资金管理中心统一管理，子公司对外进行融资，须在资金管理中心统一安排下，经审批后进行；付款方面，主要经营付款亦由资金管理中心进行统一结算。同时，资金管理中心还通过定期编制年度资金计划和月度动态滚动资金计划加强资金管理的计划性，并对子公司的资金计划完成情况进行跟踪，实时调整资金安排。

④ 采购

公司主要由工程采购与成本管理部负责对采购业务的管控，本年度公司已制定及修订了包括《工程采购管理办法》、《工程采购实施细则》、《供应商管理细则》等在内的采购管理制度，规范采购业务操作，加强集中采购、推行战略合作等采购模式和招投标、竞争性谈判等多种采购方式，兼顾采购的效益、效率和规范性，并使用采购管理平台提升采购的效率和透明度。通过招投标方式，严格进行经济标和技术标评审，在公平公正、充分竞争的基础上择优选择供应商，保证采购成本和质量的合理性；通过集中采购，整合内部需求和外部资源，最大限度发挥采购量的优势以实现规模效益；通过战略合作，在对关键产品/服务供应商进行全面评估的基础上，与评价为最优的供应商建立长期、紧密、稳定的合作关系，以达到最优采购绩效；公司各子公司均使用采购平台，有效提高了采购效率和透明度。在采购付款环节，加强了支付环节的核对和审查及对供应商的后评估，以保证付款的准确性及合理性。

⑤ 重大投资

公司投资业务主要由战略与投资管理部负责管控，公司已经制定及修订了包括《万科集团新项目发展制度》、《万科集团新项目投资工作指引》等在内的投资管理制度，并使用新项目决策平台对重大投资进行管理。本年度，公司始终坚持“精挑细选”的策略，重点考虑价格的合理性和风险的可控性，严格评估项目收益的可行性，通过严格的分级授权审批程序对重大投资实施全程监控。公司对投资实行区域本部审查、总部决策的控制模式，区域子公司的投资项目，除重大战略并购外，其余均由区域本部进行项目初步审查，经总部相关专业部门联合评审后，报由公司管理层组成的投资与决策委员会在董事会

授权范围内进行决策；公司重大战略并购投资以及非区域子公司的投资项目，经公司相关专业部门联合评审后，由投资与决策委员会直接在董事会授权范围内进行决策。项目投资金额超过公司董事会对公司授权的，需在报董事会决议通过后方可实施。

⑥ 对子公司的管理

公司构建总部、区域、一线的三级架构体系。在三级架构体系下，总部对区域本部和子公司的授权和职责划分坚持不相容职责相分离的原则；总部专业部门统一制订制度，对一线公司进行专业指导；并通过内部审计、专业检查、监事巡查等手段，检查、监督公司各层级职责的有效履行。

（1）公司已经制定《万科集团法人事项管理办法》等制度，规范各子公司设立及注销等业务的控制流程。对于超过公司董事会授权范围的子公司设立、对外转让股权、子公司解散清算等，除履行公司内审批程序外，还需报公司董事会审议通过后方加以实施；对于公司董事会授权公司管理层进行决策的法人事项则在管理层进行决策后，报董事会备案。

（2）重大事项报告与审议方面，建立统一规范的报告渠道和方式。公司制定发布了《万科集团信息管理办法》，建立了包括经营管理例会、总裁办公会等在内的定期、不定期专题办公会议制度，以把握集团的整体经营状况，并决策重大经营管理事项。子公司定期向总部上报各类经营信息，对临时重大事项，即时向区域或总部相关职能部门专项报告。

（3）财务核算管理方面，总部财务管理部制定及修订了包括《万科集团会计管理及核算规范》、《万科集团内部往来、内部交易核算规范》等制度，指导控股公司的财务核算工作。财务报告期末，各控股公司须按照总部财务管理部发布的“结算通知”要求报送财务报表，并由总部财务管理部对各控股公司的核算质量进行考核。

（4）对于新并购的子公司，公司加强业务整合的同时，还通过内部培训和企业文化宣讲，加快企业融合进程；通过应用公司统一使用的信息系统平台，实现内部信息及时传递。

⑦ 关联交易

公司对关联交易采取公平、公正、自愿、诚信以及对公司有利的原则，关联交易定价按照公平市场价格，充分保护各方投资者的利益，必要时聘请独立财务顾问或专业评估师对其进行评价并按规定披露。根据《深圳证券交易所股票上市规则》和《公司章程》的相关规定，公司明确划分股东大会和董事会对关联交易的审批权限。重大关联交易在经独立董事认可后，方提交董事会审议。披露关联交易时，同时披露独立董事的意见。

⑧ 对外担保

按照证监会《关于规范上市公司对外担保行为的通知》、《深圳证券交易所股票上市规则》等相关规定，公司制定了《万科企业股份有限公司担保管理制度》，明确规定担保业务评审、批准、执行等环节的控制要求，对担保业务进行控制。原则上公司除因住宅销售业务对部分业主提供按揭担保外，不对外（非关联公司）提供担保，由于并购业务发生无法避免的担保业务时，均履行必要的内部审批程序，

并提请公司董事会审议通过，特定担保事项则在提交股东大会审议通过后，方予以实施。对外提供的担保在必要时要求被担保方提供反担保，以规避由担保可能给公司造成的损失。公司所有担保事项由总部统一控制并做后续管理，限制控股子公司提供担保。

⑨ 募集资金使用

公司制定《万科企业股份有限公司募集资金管理办法》，严格按照《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《上市公司证券发行管理办法》等法律法规的相关规定对募集资金进行管理，公司对募集资金采取了专户存储、专款专用的原则，由总部资金中心进行统一管理，并聘请外部审计师对募集资金存放和使用情况进行审计，审计结果和投资项目进展情况在定期报告中予以披露。

⑩ 信息披露

公司根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《深圳证券交易所上市规则》、《公司章程》等的有关规定，制定了《万科企业股份有限公司信息披露管理办法》，通过分级审批控制保证各类信息以适当的方式及时准确完整地向外部信息使用者传递。公司董事会办公室负责对监管部门披露要求的及时获取及实时跟踪。公司公开披露的信息文稿由董事会办公室负责起草，由董事会秘书进行审核，在履行法定审批程序后加以披露。公司选择《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》、巨潮资讯网站等媒体作为公开信息披露的渠道，所披露的任何信息均首先在上述指定媒体披露。公司董事会办公室设专人负责回答投资者所提的各种关于万科的问题，相关人员以公开披露的信息作为回答投资者提问的依据。同时通过公司外部网络中的投资者关系栏目及时公布相关信息，与更广大的投资者进行广泛交流。

公司相关制度规定，信息披露相关当事人对所披露的信息负有保密义务，在未对外公开披露前不得以任何方式向外界透露相关内容。公司对所披露信息的解释由董事会秘书执行，其它当事人在得到董事会授权后可对所披露信息的实际情况进行说明。董事会办公室根据信息披露需要在全公司范围内收集相关信息，在该等信息未公开披露前，所有相关人员均应履行保密职责，凡违反信息披露要求的，对相关责任人给予批评、警告处罚，情节严重的给予行政和经济处分，并视情形追究法律责任。

D. 信息与沟通

公司已经制定出包括《万科集团信息管理办法》、《万科集团信息保密制度》、《集团总部会议管理规定》等在内的各项制度，规范公司内经营信息传递秩序。日常经营过程中，建立了定期与不定期的业务与管理快报、专项报告等信息沟通制度，便于全面及时了解公司经营信息，并通过各种例会、办公会等方式管理决策，保证公司的有效运作。

公司持续地运用信息化手段提高管理决策及运营效力，流程与信息管理部作为信息化工作的执行及管理机构，负责公司财务系统、业务运营系统和办公管理系统的规划、开发与管理，负责组织公司各类信息系统的开发与维护，在全公司范围内提供信息系统共享服务。建设了万科信息安全管理体系统，制定了一系列信息安全方针、策略和制度，保护公司的信息资产，积极预防安全事件的发生。公司还将持续优化信息流程并进行信息系统的整合。

在与客户、合作伙伴、投资者和员工关系方面，公司已建立起较完整透明的沟通渠道，在完善沟通的同时发挥了对公司管理的监督作用。对客户，公司本着“与客户一起成长，让万科在投诉中完美”的客户理念，设立五条投诉沟通渠道，与客户进行良性互动；对投资者，公司除了通过法定信息披露渠道发布公司信息外，投资者还可以通过电话、电子邮件、访问公司网站、直接到访公司、参与公司组织的网络路演和见面会等方式了解公司信息，公司建立网络辅助系统及时响应投资者的各类需求，保证投资者及时了解公司的经营动态，通过互动加强对公司的理解和信任；对员工，设立十二条沟通渠道，保证沟通顺畅有效；对合作伙伴，倡导合作共生共赢，通过多种渠道定期沟通等多种渠道，保持良好的合作关系。

E. 内部监督

公司已经建立起涵盖总部、区域、一线三个层面的监督检查体系，审计部、风险管理部、总部其它职能部门或聘请的第三方对各业务领域的控制执行情况进行定期与不定期的专项检查及评估，保证控制活动的存在并有效运行。监事会执行内部反舞弊职能，建立定期对各子公司的巡查机制，并负责归口处理实名与匿名投诉事宜，有效发挥其监督作用。

F. 重点控制活动中的问题及整改计划

通过公司自我评价及整改，截至 2009 年 12 月 31 日，本公司内部控制体系基本健全，未发现对公司治理、经营管理及发展有重大影响之缺陷及异常事项。

G. 内部控制自我评价结论

董事会认为，公司已经建立起的内部控制体系在完整性、合规性、有效性等方面不存在重大缺陷。但由于内部控制固有的局限性、内部环境以及宏观环境、政策法规持续变化，可能导致原有控制活动不适用或出现偏差，对此公司将及时进行内部控制体系的补充和完善，为财务报告的真实性、完整性，以及公司战略、经营等目标的实现提供合理保障。

七、股东大会情况简介

1. 2008 年度（第 21 届）股东大会

公司 2008 年度股东大会会议通知于 2009 年 3 月 10 日在《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》和香港 IRasia.com 刊登，股东资格确认日为 2009 年 4 月 1 日。

本次股东大会于 2009 年 4 月 10 日上午 9:30 在深圳市福田区梅林路 63 号万科建筑研究中心举行。参加股东大会的股东（授权股东）共 298 人，代表股份 3,821,726,516 股，占公司有表决权股份总数的 34.76%。其中，A 股股东（授权股东）共 145 人，代表股份 3,454,170,617 股，占公司有表决权 A 股股份总数的 35.68%；B 股股东（授权股东）共 153 人，代表股份 367,555,899 股，占公司有表决权 B 股股份总数的 27.95%。

本次股东大会审议并通过了（1）2008 年度董事会报告；（2）2008 年度监事会报告；（3）2008 年度报

告及经审计的财务报告；（4）2008 年度利润分配及分红派息方案；（5）关于聘请 2009 年度会计师事务所的议案；（6）关于修改公司章程的议案，还听取了独立董事履职情况报告和公司参与四川地震灾后安置重建工作情况的汇报。

本次股东大会决议公告 2009 年 4 月 13 日刊登于《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及香港 IRasia.com。

2. 2009 年第一次临时股东大会

公司 2009 年第一次临时股东大会会议通知于 2009 年 8 月 27 日在《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》和香港 IRasia.com 刊登，股东资格确认日为 2009 年 9 月 7 日。

本次股东大会现场会议于 2009 年 9 月 15 日下午 14:00 在深圳市福田区梅林路 63 号万科建筑研究中心举行。通过深圳证券交易所交易系统进行网络投票的时间为 2009 年 9 月 15 日上午 9:30~11:30，下午 13:00~15:00；通过深圳证券交易所互联网投票系统投票的时间为 2009 年 9 月 14 日下午 15:00 至 2009 年 9 月 15 日下午 15:00。

参加本次股东大会现场会议和网络投票的股东（授权股东）共 777 人，代表股份 4,446,874,097 股，占公司表决权总股份的 40.44%。其中，A 股股东（授权股东）共 580 人，代表股份 3,995,387,028 股，占公司 A 股有表决权总股份数的 41.27%；B 股股东（授权股东）共 197 人，代表股份 451,487,069 股，占公司 B 股有表决权总股份数的 34.33%。

本次股东大会审议并通过了（1）关于公司符合公开增发 A 股股票条件的议案；（2）关于公开增发 A 股股票发行方案的议案，并分项表决通过了本次发行股票的种类和面值、发行股票的数量和募集资金规模、发行对象、发行方式和向原股东配售的安排、定价方式、本次发行募集资金用途、本次发行完成后公司滚存利润的分配方案、本次发行股票上市地和本次发行决议有效期等相关事项；（3）关于授权董事会全权办理公开增发 A 股股票相关事宜的议案；（4）关于公开增发 A 股股票募集资金计划投资项目可行性的议案；（5）关于前次募集资金使用情况的专项说明的议案；（6）关于建立会计师事务所选聘制度的议案。

本次股东大会决议公告于 2009 年 9 月 16 日刊登于《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及香港 IRasia.com。

八、董事会报告

1. 管理层讨论与分析

市场环境变化与管理层看法

受政策利好、信心恢复等多重因素影响，加之大量购房需求从 2008 年推迟到 2009 年释放，2009 年房地产市场成交大幅增长，创历史新高。全年商品住宅销售面积 8.53 亿平方米，销售金额 3.82 万亿元，较 08 年分别增长 43.9%和 80.0%，较 07 年分别增长 23.4%和 50.7%。

上半年，全国各城市商品住宅成交普遍呈现恢复性增长，成交面积环比持续回升。中期之后，各地市场走势出现一定分化。下半年全国商品住宅成交面积较上半年增长 70.8%，其中，东部、中部和西部地区成交面积的环比增幅分别为 54.0%，107.0%和 77.1%。

价格方面，年内全国市场整体有所上升，大部分中西部城市、二线以下城市体现为对 2008 年房价下降的回补；但部分一线城市、热点城市房价上涨过快，其原因是多方面的，既有快速城市化导致的局部住房供求矛盾加剧的长期因素，也有特殊时期经济环境的影响——从实体经济退出的资金缺少投资渠道，演变为资产配置需求，而全国的此类需求基本集中于少数热点城市。

此外，07—09 年期间行业的急剧波动也加剧了阶段性的短缺。08 年市场低迷，开发企业被迫普遍削减开工，导致 09 年新房供应量持续低于市场成交水平。根据万科对 14 个重点城市的观察，14 城市 09 年的住宅成交批售比（商品住宅销售面积/新房批准预售面积）为 1.51，远高于 07 年的 1.04 和 08 年的 0.63。随着可售资源的不断消化，市场存货量年内不断下降，目前多数城市的存货量处于近年来的历史低位。可售资源的不足，加大了热点城市住宅价格上涨的压力。

报告期内，随着销售回暖趋势的确立和市场信心的回升，企业的投资意愿普遍恢复，项目开发节奏逐渐加快，这一现象在中期之后更加明显。09 年动工项目中很大一部分将在 10 年转化为市场供应，因此 2010 年全国市场的新房供应总体上将比 2009 年更加充足。

2009 年，住房市场成交的回暖也带动了土地市场的迅速回升，一季度后土地流拍和底价成交比例大幅减少。进入下半年后，一些主要城市的起拍价和成交价达到历史最高水平，部分城市再度出现“地王”现象，引发广泛的关注。目前“地王”现象主要集中在少数热点城市，原因一方面是热点城市房价上涨较快，传导到土地市场；另一方面，此类城市近年来土地供应量普遍少于房屋销售量，随着开发企业可售资源快速消化，普遍存在补充项目资源的需要，而短期内又难以开辟新市场，投资仍主要集中在原有地域，也导致了这些城市的土地市场竞争更趋激烈。

2009 年下半年以来，为进一步规范土地市场秩序，提高土地利用效率，国土资源部加大了对闲置土地的监管和处理力度。同时，为继续完善土地出让招拍挂制度，加强对土地供应开发的管理，12 月，五部委出台《关于进一步加强土地出让收支管理的通知》，要求分期缴纳全部土地出让价款的期限原则上不超过一年，特殊项目可约定在两年内全部缴清，以及首次缴纳比例不得低于全部土地出让价款的 50%等。政策实施后，企业在获取项目时需要更加谨慎的评估资金成本，这将促使企业在拿地时更加理性，有助于抑制部分城市土地市场的过热趋势。

2010 年初，国务院出台了《关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》，在肯定前期一系列政策积极意义的同时，针对当前部分城市房价上涨较快的问题提出了 11 条意见，主要集中在增加保障性住房和普通商品住房有效供给，合理引导住房消费、抑制投资投机性购房需求，加强风险防范和市场监管，加快推进保障性安居工程建设等方面。《通知》一方面肯定了增加住房供应的重要性，另一方面也注重对住房需求的引导，通过抑制投资投机性购房，引导居民形成合理的消费模式。上述政策的出台对于缓解住房供应紧张的局面、提高行业的规范性、促进房地产市场健康的发展具有积极的意义。

万科一贯认为，房价过快上涨并不利于行业的长远发展，只有平稳发展才是行业之福。公司一直遵循

“不囤地，不捂盘”，快速开发的策略，09 年在拿地上也保持了相当谨慎的态度。目前万科的资金状况良好，财务安全性高，库存结构健康。公司相信，上述政策的出台，对于稳健经营的企业相对有利。

经营业绩与分析

2009 年公司实现营业收入 488.8 亿元，同比增长 19.2%，实现净利润 53.3 亿元，同比增长 32.1%。

报告期内，公司销售额首次突破 600 亿元，实现销售面积 663.6 万平方米，销售金额 634.2 亿元，分别比 2008 年增长 19.1% 和 32.5%。实现结算面积 605.2 万平方米，结算收入 483.2 亿元，同比分别增长 34.1% 和 19.3%。

其中，珠三角区域实现销售面积 174.4 万平方米，销售收入 194.0 亿元，分别占公司整体的 26.3% 和 30.6%，实现结算面积 190.4 万平方米，结算收入 164.3 亿元，分别占公司整体的 31.5% 和 34.0%，实现净利润 19.2 亿元，占公司整体的 32.5%；长三角区域实现销售面积 189.3 万平方米，销售收入 203.8 亿元，分别占公司整体的 28.5% 和 32.1%，实现结算面积 177.0 万平方米，结算收入 151.2 亿元，分别占公司整体的 29.2% 和 31.3%，实现净利润 20.2 亿元，占公司整体的 34.2%；环渤海区域实现销售面积 201.5 万平方米，销售收入 166.1 亿元，分别占公司整体的 30.4% 和 26.2%，实现结算面积 168.1 万平方米，结算收入 120.3 亿元，分别占公司整体的 27.8% 和 24.9%，实现净利润 13.2 亿元，占公司整体的 22.3%；中西部区域实现销售面积 98.4 万平方米，销售收入 70.3 亿元，分别占公司整体的 14.8% 和 11.1%，实现结算面积 69.7 万平方米，结算收入 47.3 亿元，分别占公司整体的 11.5% 和 9.8%，实现净利润 6.5 亿元，占公司整体的 11.0%。

截至 2009 年末，公司尚有 374.5 万平方米已销售资源未竣工结算，合同金额总计 382.3 亿元。其中合并报表范围内已售未结面积 343.5 万平方米，合同金额 356.5 亿元。鉴于报告期内市场形势明显好转，预计待结算资源的盈利水平将有较大提升。上述待结算资源绝大部分将在 2010 年参与结算，为公司 2010 年实现良好的收益水平提供了有力的支撑。

2008 年公司根据当时的市场情况，对可能存在风险的 13 个项目计提存货跌价准备 12.3 亿元。报告期末，根据最新市场及销售情况，公司对所有项目进行了减值状况的测试，特别针对 2008 年末计提跌价准备的项目进行了跟踪评估。根据测试结果，按照企业会计准则的要求，对其中 9 个项目计提的跌价准备予以全额冲回（冲销）。另外 4 个计提跌价准备的项目后续经营仍存在不确定性，2009 年末维持原减值判断。报告期内，项目存货跌价准备变化情况如下：

单位：人民币万元

序号	城市	项目	年初跌价准备余额	年末跌价准备余额
1	北京	蓝山（原金色城品）	12,112	-
2	成都	金润华府	3,153	-
3	南京	金色里程（原金色城品）	8,006	-
4	南京	金域缇香	6,359	-
5	广州	金色城品	8,739	-
6	上海	琥珀郡园	6,578	-
7	天津	假日润园	7,023	-
8	武汉	圆方（原金色城品）	4,028	-
9	无锡	金域缇香（原金色城市）	5,391	-
10	成都	海悦汇城	8,150	8,150

11	成都	金色领域	21,612	21,612
12	福州	金域榕郡	15,217	15,217
13	南京	金域蓝湾	16,688	16,688
合计			123,056	61,667

期内，公司房地产业务结算净利率 12.25%，较 08 年上升 1.49 个百分点。该上升反映了公司在费用控制方面的努力取得的成效，以及项目存货跌价准备转回等影响。

房地产业务结算毛利率 21.99%，较 08 年下降 6.16 个百分点。由于房地产结算存在滞后性，结算毛利率下降主要体现 2008 年调整期内的价格下滑。公司 08 年底有 273.4 亿元已售未结资源，大部分在 09 年转入结算。其中包括福州金域榕郡、广州金色城品、南京金域缙香、天津假日润园等 4 个 08 年计提存货跌价准备的项目。由于该等项目销售时正值市场低迷，毛利率较低；另外，报告期内结算的项目中还包括上海华漕 213、上海金色城市、广州新里程等利润率较低的保障性住房。鉴于公司 09 年的销售毛利率明显高于结算毛利率，预计 10 年公司结算毛利率将有较为明显的回升。

09 年初，公司制定了新开工面积 403 万平方米，竣工面积 619 万平方米的年度发展计划。2009 年公司实际完成新开工面积 560.9 万平方米，较年初计划增加 39.2%，竣工面积 536.4 万平方米，较年初计划减少 13.3%。报告期内公司部分项目由于受城市道路改造或举办运动会等意外因素影响，以及根据市场需要实施产品改造、因强化质量管理按标准工期调整开发节奏等原因，施工周期有所延长，公司实际完成竣工面积低于年初计划。

经过此前数年的市场调整，公司 2009 年在项目获取上更加谨慎。在部分房价、地价上涨较快的城市，公司坚持“宁可错过，决不拿错”的原则，规避了竞争过于激烈的地块。09 年公司新增项目 44 个，大多位于房价上涨较少、自住需求占主导地位的二三线城市。新增项目的平均楼面地价约 2,401 元/平方米左右，较 07 年下降 29.5%。新增项目的万科权益地价约 248.2 亿元，占同期销售金额的比例约 42.0%，考虑未来三年的增长，这是一个稳健而适中的比例。截至 2009 年末，公司规划中项目按万科权益计算的建筑面积为 2436 万平方米，基本可满足未来二至三年的开发需要。

期末，在公司各类存货中，已完工开发产品（现房）53.1 亿元，占比 5.9%；在建开发产品 414.5 亿元（其中包括 343.5 万平方米、合同金额 356.5 亿元的已售出未结算产品），占比 46.0%；拟开发产品（对应公司规划中项目，其中相当一部分将在 2010 年一季度转为在建）432.6 亿元，占比 48.0%。

公司继续保持了健康的财务状况。截至报告期末，公司持有货币资金 230.0 亿元，较年初时增加 15.1%；各类短期借款和一年内到期的长期借款 86.3 亿元，较年初下降 51.7%。公司净负债率 19.7%，较 2008 年末降低 13.4 个百分点。

公司一贯坚持稳健经营，通过长期积累，在金融系统中培养了良好的信用和彼此了解、信任的合作关系，融资渠道相对丰富。期内，公司与中国建设银行股份有限公司签署战略合作协议，进一步深化双方业已建立的长期战略合作关系，获得建设银行 500 亿元授信额度。未来公司将继续和各大银行在房地产开发贷款、银行保证业务、票据承兑等多个方面开展广泛合作。

2009 年管理回顾

2009 年，公司坚持既定的发展策略，以提升企业的经营质量、管理效率和专业能力为工作重点，积极促进公司的发展由规模速度型向质量效益型转变。

报告期内，公司深入推动成本优化，通过开展成本对标，建立成本和市场价格数据库，严格控制项目成本，确定最具性价比的部品选择和工艺标准方案。在费用方面，2009 年初，公司提出将管理费用、销售费用占营业收入的比例较 08 年降低 20% 的目标。通过简化管理动作，实行费用预算硬约束和严格监督等措施，以及在营销上加强市场和客户研究、优化广告投放等行动，在销售规模、结算规模增长的同时，2009 年管理费用绝对量同比降低 5.8%，销售费用绝对量同比降低 18.6%，管理费用、销售费用合计占营业收入的比例比去年降低 26.9%，超额完成了年初制订的目标。

2009 年，公司持续推进装修房战略，装修房占公司新开工面积的比例由 2008 年的 60% 提高到 79.5%。相对于传统的毛坯房，推广装修房一方面为客户装修改造节约了大量的资金成本和时间成本，另一方面也有利于减少客户分散装修过程中的二次污染，降低建筑能耗，符合节能环保的发展理念。目前，一些地区和城市已经陆续出台各种措施促进住宅全装修的普及。未来，随着市场消费心态的日益成熟，装修房占住宅产品的比例将不断提升，公司作为率先启动装修房战略的企业，在相关领域所积累的经验 and 口碑将成为未来市场竞争中的一项重要优势。

公司充分意识到，当市场销售形势好转时，在产品质量方面的努力更不能有丝毫松懈；装修房比例的扩大，也对公司的项目管理流程、产品施工质量以及成品保护提出了更高要求。期内，公司严格落实“标准工期”、“按图施工”和“实测实量”制度，以确保项目的合理施工周期，控制交付缺陷。公司组织一线公司开展工程质量标杆学习，就项目的管理标准、工作方法、技术工艺以及装修房管理解决方案等各方面问题进行广泛交流。在此基础上，各一线公司根据自身经营情况制定质量行动目标，从发掘优质总包资源、建立全过程采购管理机制、发挥工程监理积极性、加强班组管理和质量基层工作控制、增强内部质量意识和精品意识等各个方面提出具体的质量改进措施。

随着公司项目数量和经营规模的日益扩大，标准化、集约化对于公司实施精益管理、发挥规模优势的重要性进一步凸显。期内，公司致力于推动成熟定型产品的快速复制和装修房的部品标准化，并在此基础上强化集中采购。公司已经制定装修房 C 级标准并在公司内进行推广。8 月，公司完成 C 级装修房部品首次全国招标，在引进绿色节能材料、提高部品品质、降低采购成本方面均取得良好成效。目前，公司集中采购的产品种类已由 08 年的 12 类提升到 24 类，节约了约 12.3% 的采购成本。

公司在住宅产业化方面所付出的努力日益赢得认可。2009 年，北京假日风景项目 B3#、B4# 楼被授予“北京市住宅产业化试点工程”称号。B3#、B4# 楼作为公司在北京的首个工业化住宅项目，采用了工业化预制外墙板和全装修等新技术和新工艺，在节能、节材、节水、节地、环境保护以及建造周期方面较传统建造方式具有明显优势，项目在 09 年中期开盘后，获得良好的市场反响。报告期内，东莞市万科建筑技术研究有限公司获得由广东省科学技术厅、广东省财政厅、广东省国家税务局、广东省地方税务局联合颁发的高新技术企业证书，是行业内第一家被认定的高新技术企业。

期内，公司结合低碳经济的发展趋势，积极参与绿色建筑的研发和推广，“做卓越的绿色企业”已经成为公司的中长期发展战略中重要的组成部分。公司根据国家《绿色建筑评价标准》，初步编制了《万科

住宅性能标准》，并在公司的项目中付诸实施。2009 年 6 月，深圳 万科城四期项目获全国唯一“绿色建筑评价标识”三星级奖，成为业内迄今为止唯一的绿色三星住宅项目。2009 年《财富》（中文版）公布的“十大绿色公司”名单中，公司因在探索工业化与城市低收入住宅方面的成绩入选。9 月，公司总部由深圳市福田区梅林路 63 号万科建筑研究中心迁至深圳市盐田区大梅沙环梅路 33 号万科中心，新迁入的总部按照美国LEED铂金级标准设计建造，目前申请认证工作进展顺利，有望成为全球大型综合性建筑中的绿色标杆。

报告期内，继公司捐建的遵道学校、卫生院成为震后第一批建成投入使用的永久性公共建筑后，公司捐资并建设的遵道镇中心幼儿园、遵道镇便民服务中心、向峨乡政务中心以及遵道梨花广场也已先后建成交付，均达到最高抗震设防等级。此外，公司还在彭州、南江、名山、雅安等地出资捐建了学校、医院等类型的公共设施。根据第三方编制的万科捐建项目独立审计报告，公司、万科公益基金会、公司员工及合作伙伴在四川共投入 12,462.2 万元，其中公司依据 2008 年第一次临时股东大会决议授权投入 10,039.2 万元，公司企业公民专项建设费用支出 220 万元，各分支机构参与救灾工作支出 219.5 万元，公司员工捐款 1,165.5 万元，公司合作伙伴捐赠 418 万元，万科公益基金会出资 400 万元。

2009 年在《欧洲货币》评选的“全球最佳房地产开发企业”榜单中，万科获得全球住宅类开发企业第一名。公司第七次获得由经济观察报社与北京大学企业案例管理研究中心共同评选的“中国最受尊敬企业”称号。由国务院发展研究中心企业所、清华大学房地产研究所和中国指数研究院三家研究机构共同发布的“2009 中国房地产百强企业研究”报告中，万科位列房地产企业综合实力第一。2009 年，公司再次入选《福布斯》亚洲最佳 50 家上市公司。在《财富》（中文版）公布的“2009 最受赞赏的中国公司”名单中，公司荣登“2009 最受赞赏的中国公司全明星榜”，在“房地产开发”行业榜中位列第 1 位。

根据独立第三方盖洛普公司持续进行的万科客户满意度调查结果，公司的客户满意度在 09 年有所提升。在 2009 年度“中国土木工程詹天佑奖优秀住宅小区金奖”评选中，公司共有四个项目凭借在质量、节能、环保、规划、科技等方面的杰出表现，获得金奖，分别为北京四季花城 I、II、III 项目、广州万科城花园、沈阳魅力之城一期工程、武汉四季花城·西半岛项目，同时，沈阳新榆公馆大一期工程获得“中国土木工程詹天佑奖住宅小区优秀规划奖”。在“中国房地产 TOP10 研究组”组织的 2009 中国物业服务百强企业评选中，公司物业荣获“2009 中国物业服务百强企业”称号及“百强企业服务质量 TOP10 第一名”。

公司的品牌价值得到广泛认可。由央视网主办，央视网《品牌·国际》频道承办，中央电视台经济频道、CCTV 移动传媒、CCTV 手机电视等媒体支持的“CCTV 60 年 60 品牌”评选活动中，万科获得“CCTV60 年 60 品牌”荣誉称号，同时，董事会主席王石荣获“中国品牌杰出贡献奖”。在全球人力资源咨询公司翰威特组织的“2009 年中国最佳雇主”评选中，公司成为 10 家上榜企业中唯一的房地产企业。

报告期内，公司坚持不懈的推动投资者关系建设。由《中国证券报》主办的“中国上市公司百强金牛奖”评选中，公司凭借发展的持续性和稳健性获得百强金牛奖。由《证券时报》主办的“中国上市公司价值评选暨首届中国最受投资者欢迎上市公司网站评选”中，公司荣获中国上市公司价值百强、中国上

市公司优秀管理团队、中国最具社会责任上市公司、最受投资者欢迎上市公司网站、最佳信息披露网站等称号。

未来发展展望

2010 年公司将以“业绩增长”和“绿色战略”为中心，在确保经营稳健的同时，促进业绩增长和市场地位的提升，推动公司向绿色企业转型，在投资者、客户、员工各方面，实现产品和服务的均好发展。

进入 2010 年前后，针对部分城市房价上涨过快的现象，政府推出一系列调控政策，以引导住宅市场理性发展。上述因素对市场购房心理存在一定影响，短期内市场不确定性和成交的波动性可能上升，但对于促进市场的健康发展具有积极意义。公司将坚持“不囤地，不捂盘”的经营策略，努力促进销售，积极应对市场变化。

在项目投资上，公司将继续保持谨慎的拿地态度，发挥“战略纵深”优势，综合运用各种合作渠道，继续致力于盘活市场存量土地，以合理价格获取优质土地资源，以保障各城市和区域的均衡发展，争取使公司持有项目资源稳定在满足未来三年开发所需的水平上。2010 年公司的新增项目资源仍将以面向自住需求的主流住宅用地为主。

在项目开发方面，根据现有的项目开发计划，公司预计 2010 年新开工面积 855 万平方米，较 09 年开工面积增长 52.5%。受开工前的相关手续办理及准备工作的实际进度影响，部分原预计在 09 年底开工的项目推迟到 10 年一季度开工，公司 09 年的实际开工面积略低于中期调整后的计划，2010 年的计划开工面积相应有所增加。同时，由于近年来新开工项目中装修房比例持续上升，在基本实现全装修、装修房比例趋于稳定之前，整体竣工时点相对开工时点、销售时点将有所延后，预计 2010 年竣工面积 504 万平方米，较 09 年有所下降。考虑到 09 年末已售待结算资源的盈利水平明显提升，公司 2010 年净利润的增长并不会因此受到重大影响。公司将根据市场销售情况合理调节开发节奏，保持健康的库存状况。

随着城市发展和城市规划的调整，近年来新出让项目中商业配套的比重普遍呈现上升趋势，公司在该领域的竞争能力，一定程度上将影响到未来的项目获取；另一方面，随着公司项目开发和物业管理规模的扩大，如何对住宅项目中的商业配套物业进行有效管理，以提升项目价值和客户居住品质，也是公司所面临的一项挑战。基于这些需要，公司将在继续坚持主流住宅开发的业务模式基础上，尝试与住宅相配套的其它物业类型，逐步培养非住宅业务相关能力。同时，公司将结合城市人口结构变化和居住需求日益多样化的趋势，积极关注健康养老住宅和度假物业等新兴的住宅领域。

提高产品质量是一项长期工作，公司将制定并跟踪落实相应的质量满意度提升计划。为确保装修房战略的顺利实施，公司将从图纸标准化、施工工厂化、管理可视化、现场整洁化四个方面入手，提高装修房的图纸指导性，加强管理流程的规范性，降低施工偏差。

为进一步提升整体项目经营质量和产品知名度，公司将集中专业力量和资源，在充分借鉴业内优秀项目成功经验的基础上，在各个品类打造一批具有行业影响力的标杆性产品和精品项目，并树立可在全国范围复制的项目开发模式，巩固在产品力方面的领先优势。

产品品质的衡量标准是性价比，即在同等价格水平下，需要让客户感受到超越市场常态的质量和性能。

公司将继续严格落实“质量第一”的开发思路，同时加大与客户的沟通交流力度，改善客户对产品质量的认知；在产品性能方面，着重考虑产品使用上的便利性、舒适度以及节能环保性能。

作为提升万科产品品质和运营效率的系统化手段，公司将继续拓展标准化产品体系范围，完善包含“产品库、风格、精装修、景观、性能”等全方位标准化产品体系，提供适应公司发展规模、具有更高性价比的产品。2010年计划高层新项目应用标准化产品的比例达到30%。

2010年公司将坚持“安心安全”的服务宗旨，打造地产和物业整合的服务体系，保持基础服务的领先地位，改善物业体系的经营状况；并将根据客户的实际需求，尝试提供增值服务，以进一步提升客户忠诚度。

低碳经济与节能环保的理念逐渐深入人心，而房地产行业在节能减排中将扮演重要角色。能否率先完成绿色转型，对于参与绿色经济背景下的市场竞争至关重要。2010年将是公司从理念认识到行动落实绿色建筑的关键性一年。公司将完成十年绿色发展规划的制定，并结合公司在工业化和装修房领域的优势大力推进建筑节能环保。公司计划2010年新开工公寓项目基本实现100%全装修，其中工业化应用面积100万平方米；全部新项目均达到万科住宅性能标准，其中100万平方米按照绿色三星认证标准设计、施工。此外，公司将积极推动世博会万科馆的运作，使之成为公司推广绿色理念的重要平台和实施绿色战略的制高点。

在组织管理方面，为配合业务发展的需要，2010年公司将从总部开始推进“简政强兵”工作，包括重新设置总部部门职能，精简管理层级，减少审批事项，提高组织效率。公司总部将增加对一线公司的支持力度，鼓励一线公司根据自身的业务发展需要，对组织结构、审批流程等进行优化。

随着我国宏观经济的逐步复苏，09年为提振经济信心所采取的宽松货币政策存在微调的可能性，企业的信贷和融资环境面临一定的不确定性。2010年公司在融资上将以确保经营安全为首要原则，和银行、信托、保险资金等金融机构展开更加密切的合作，不断创新融资方式，拓宽融资渠道。公司09年公开增发A股股票的方案已经上报相关监管部门审核，成功实施后将有望进一步提高公司的资金实力和经营灵活性，公司将继续积极推动该项工作的进展。

2.公司经营情况

(1) 主营业务的范围及其经营状况

A. 按行业划分

公司为专业化房地产公司，主要产品为商品住宅，2009年公司销售面积663.6万平方米，销售金额634.2亿元，分别较08年增长19.1%和32.5%。

2009年全国商品住宅销售总额为38,157.2亿元。按此口径计算，2009年公司在全国的市场占有率为1.66%，比2008年减少0.68个百分点。

报告期内，公司房地产项目结算面积605.2万平方米，同比增长34.1%，结算收入483.2亿元，同比增长19.3%，结算成本341.5亿元，比去年同期增长38.5%；房地产业务的营业利润率约为21.99%，比上年减少6.16个百分点。

单位：人民币万元

行业	营业收入		营业成本		营业利润率 ^注	
	金额	增减	金额	增减	数值	增减
1. 主营业务	4,864,502.75	19.40%	3,439,727.68	38.15%	21.97%	减少 6.00 个百分点
其中：房地产	4,831,622.86	19.33%	3,414,881.63	38.52%	21.99%	减少 6.16 个百分点
物业管理	32,879.89	30.06%	24,846.05	1.71%	18.97%	增加 21.34 个百分点
2.其他业务	23,598.56	-5.37%	11,744.10	9.25%	32.37%	增加 8.71 个百分点
合计	4,888,101.31	19.25%	3,451,471.78	38.03%	22.02%	减少 5.92 个百分点

注：营业利润率数据已扣除主营业务税金及附加。

B. 按投资区域划分

公司近年来坚持以珠三角、长三角和环渤海区域为重点的城市经济圈聚焦战略，2009 年深圳、广州、上海、北京、天津几大核心城市占营业收入和净利润的比重分别达到 44.1% 和 44.5%。

	主营业务收入 (万元)	比例	净利润 (万元)	比例	结算面积 (万平方米)	比例
珠江三角洲区域						
深圳	520,238.46	10.77%	55,588.45	9.40%	40.59	6.71%
广州	433,838.69	8.98%	49,449.15	8.36%	49.76	8.22%
东莞	109,484.24	2.26%	11,911.45	2.01%	18.51	3.06%
珠海	15,086.44	0.31%	2,014.19	0.34%	1.26	0.21%
中山	22,302.49	0.46%	2,985.47	0.50%	5.6	0.92%
佛山	292,537.48	6.05%	42,554.13	7.19%	46.53	7.69%
长沙	91,622.89	1.90%	8,194.57	1.39%	16.81	2.78%
厦门	158,376.38	3.28%	19,346.01	3.27%	11.35	1.87%
小计	1,643,487.07	34.01%	192,043.42	32.46%	190.41	31.46%
长江三角洲区域						
上海	452,577.96	9.37%	77,866.09	13.16%	62.93	10.40%
苏州	205,976.34	4.26%	20,799.27	3.52%	20.59	3.40%
杭州	456,274.62	9.44%	62,095.27	10.50%	42.48	7.02%
南京	179,227.23	3.71%	20,578.49	3.48%	16.56	2.74%
南昌	11,973.19	0.25%	904.58	0.15%	3.25	0.54%
宁波	72,656.12	1.50%	12,942.28	2.19%	6.43	1.06%
镇江	29,397.10	0.61%	(19.66)	0.00%	5.53	0.91%
无锡	104,257.16	2.16%	7,477.78	1.26%	19.21	3.17%
合肥	-	-	(384.71)	-0.07%	-	0.00%
小计	1,512,339.72	31.30%	202,259.39	34.19%	176.98	29.24%
环渤海区域						
北京	239,201.72	4.95%	37,250.97	6.29%	21.83	3.61%
天津	485,404.98	10.05%	43,244.72	7.31%	64.04	10.58%
沈阳	255,887.61	5.30%	37,762.41	6.38%	47.71	7.88%
大连	82,103.16	1.70%	6,269.13	1.06%	9.88	1.64%
青岛	79,419.53	1.64%	3,433.19	0.58%	14.46	2.39%
长春	60,501.78	1.25%	4,288.62	0.72%	10.17	1.68%
小计	1,202,518.78	24.89%	132,249.04	22.34%	168.09	27.78%
中西部区域						
成都	356,833.28	7.39%	52,949.01	8.95%	51.79	8.56%
武汉	103,917.47	2.15%	14,040.01	2.37%	16.50	2.73%

重庆	12,526.54	0.26%	(1,505.19)	-0.25%	1.39	0.23%
西安	-	-	(348.96)	-0.06%	-	-
小计	473,277.29	9.80%	65,134.87	11.01%	69.68	11.52%
总计	4,831,622.86	100.00%	591,686.72	100.00%	605.16	100.00%

(2) 公司主要全资附属企业及参股公司的经营情况及业绩

单位：人民币万元

公司名称	权益	2009 年营业收入	2009 年净利润	2009 年末总资产	2009 年主要开发项目
深圳市万科房地产有限公司	100%	487,755.35	66,407.48	1,651,503.19	金域华府、双城水岸
广州万科房地产有限公司	100%	401,078.64	52,245.71	1,077,216.76	柏悦湾、金域蓝湾
东莞万科房地产有限公司	100%	97,373.93	10,168.41	450,183.17	虹溪诺雅、万科城
佛山万科置业有限公司	100%	292,537.48	42,798.21	511,446.16	万科城、金御华府
上海万科房地产有限公司	100%	453,477.74	85,671.08	1,953,726.63	金色城市、城花新园
浙江万科南都房地产有限公司	100%	453,891.87	78,643.40	691,651.76	西溪蝶园、良渚文化村
北京万科企业有限公司	100%	233,913.93	52,515.78	922,969.06	公园 5 号、假日风景
天津万科房地产有限公司	100%	485,404.98	55,945.32	665,727.59	东丽湖、金域蓝湾
沈阳万科房地产开发有限公司	100%	212,361.44	21,910.92	417,548.99	金域蓝湾、魅力之城
成都万科房地产有限公司	100%	356,833.28	59,083.32	558,025.62	金域西岭、魅力之城

注：以上公司情况均包含下属项目公司；净利润数据包含少数股东损益。

(3) 经营计划实施情况

2009 年房地产市场快速回暖，加之 08 年累积的需求集中释放，销售规模创历史新高，全年全国住宅销售面积 55,886.5 万平方米，销售金额 38,157.2 亿元，同比分别增长 43.9% 和 80.0%。公司也积极推动销售，09 年公司实现销售面积 663.6 万平方米，销售收入 634.2 亿元。

年初公司计划全年新开工面积 403 万平方米，竣工面积 619 万平方米。由于市场快速回暖，为了更好地适应市场状况，09 年半年度报告公布时，公司对全年的新开工计划进行了调整，开工计划增加到 585 万平方米。2009 年公司实际完成开工面积 560.9 万平方米，竣工面积 536.4 万平方米。

2009 年主要项目开发情况

单位：平方米

项目名称	位置	权益	占地面积	规划建筑面积	09 年开工面积	09 年竣工面积	截止 09 年末竣工面积
珠江三角洲区域							
深圳第五园	龙岗区	100%	472,011	646,930	-	98,890	336,375
深圳东海岸	盐田区	100%	342,984	265,864	-	20,308	255,166
深圳万科中心	盐田区	100%	61,730	80,201	-	-	-
深圳溪之谷	宝安区	60%	158,639	47,270	-	-	-
深圳大甲岛	惠州市	100%	364,450	234,975	-	-	-
深圳金域东郡	龙岗区	100%	104,801	315,808	-	39,235	80,267
深圳金色半山	龙岗区	60%	62,474	96,969	54,969	-	-
深圳九州项目	龙岗区	90%	236,330	513,012	-	-	-
深圳千林山居	龙岗区	100%	198,597	361,753	53,242	89,042	109,645
深圳金域华府	宝安区	100%	68,310	196,182	81,753	11,853	11,853
惠州金域华庭	惠城区	100%	151,298	327,550	-	31,574	31,574
深圳天琴湾	盐田区	90%	253,990	24,785	-	1,558	2,663
深圳双城水岸	塘厦	51%	596,786	412,504	-	60,875	60,875
深圳机场项目	宝安区	100%	72,410	161,856	-	-	-
惠州双月湾	惠东	67%	360,000	360,000	-	-	-

深圳东方沁园项目	龙岗区	90%	37,740	69,608	17,163	-	-
广州万科城	萝岗区	100%	222,000	156,742	-	-	156,742
广州天景花园	花都区	100%	61,324	143,979	-	68,557	143,979
广州金域蓝湾	白云区	50%	144,657	433,584	-	74,971	141,185
广州万科云山	白云区	50%	94,745	133,746	-	36,490	101,058
广州金色康苑	荔湾区	100%	6,576	58,027	-	58,027	58,027
广州金色荔苑	荔湾区	100%	5,734	40,558	-	40,558	40,558
广州新里程	萝岗区	100%	88,105	175,971	-	175,971	175,971
广州金色城品	番禺区	100%	58,093	72,549	-	21,866	21,866
广州金域华府	荔湾区	100%	6,623	46,147	-	-	-
广州同福西项目	海珠区	100%	9,929	85,279	-	-	-
广州柏悦湾	荔湾区	100%	38,111	135,689	135,689	-	-
广州金沙洲 B04	白云区	100%	17,207	30,973	-	-	-
广州南沙项目	南沙区	95%	134,760	269,520	-	-	-
广州银湖湾	花都区	100%	210,288	98,835	61,508	-	-
东莞运河东 1 号	莞城区	100%	83,156	239,752	-	23,663	239,752
东莞常平万科城	常平镇	100%	635,971	442,460	35,194	30,945	132,988
东莞万科麓湖	大岭山镇	100%	146,674	116,934	-	-	-
东莞翡丽山	南城区	50%	249,534	366,543	-	-	-
东莞金域蓝湾	大朗镇	51%	91,780	183,560	64,987	66,004	66,004
东莞金域华府	南城区	51%	189,934	493,811	157,736	-	-
东莞虹溪诺雅	松山湖园区	90%	416,618	291,585	158,571	-	-
佛山新城湾畔	顺德区	100%	69,877	139,754	-	39,455	94,360
佛山兰乔圣菲	顺德区	100%	127,598	228,002	51,209	49,061	143,601
佛山金御华府	南海区	100%	110,001	240,170	-	123,554	215,518
佛山万科城	禅城区	100%	337,544	776,350	-	93,755	190,942
佛山金域华庭	南海区	55%	75,916	184,607	17,922	8,789	44,425
佛山金域蓝湾	南海区	55%	221,035	574,690	-	-	-
佛山陈村锦龙	顺德区	100%	38,986	134,891	-	-	-
佛山登州项目	顺德区	49%	284,036	710,092	-	-	-
中山城市风景	南区	100%	338,516	507,145	85,839	43,045	375,647
珠海宾馆	香洲区	100%	109,917	143,792	11,177	-	-
中山兰乔圣菲	东区	100%	76,387	150,764	-	-	-
厦门金域蓝湾	思明区	100%	55,657	166,746	-	52,105	166,746
厦门湖心岛	湖里区	100%	95,098	199,710	-	-	-
厦门翔安项目	翔安区	100%	54,441	109,000	-	-	-
厦门集美杏滨	集美区	100%	102,427	443,000	-	-	-
长沙金域蓝湾	芙蓉区	80%	120,150	363,369	-	103,762	103,762
长沙金色家园	雨花区	100%	12,526	40,085	-	40,085	40,085
长沙金域华府	雨花区	60%	232,440	545,000	-	-	-
长沙城市花园	岳麓区	80%	46,914	137,646	48,055	-	-
长沙万科城	开福区	70%	195,421	465,542	-	-	-
福州金域榕郡	晋安区	100%	166,736	403,446	-	20,310	20,310
福州金域华府	仓山区	100%	16,168	32,100	-	-	-
海口浪琴湾	秀英区	100%	115,503	56,941	-	56,941	56,941
三亚森林湖项目	三亚市	65%	1,330,552	877,004	-	-	-
小计			10,788,213	15,761,357	1,035,014	1,581,249	3,618,883
长江三角洲区域							
上海翡翠别墅	闵行区	49%	296,295	285,793	37,530	29,897	29,897
上海花园小城	闵行区	100%	140,678	207,773	22,793	58,109	172,697
上海城花新园	闵行区	51%	287,741	365,764	95,364	-	-
上海吴中路 187	闵行区	100%	61,724	145,065	145,065	-	-
上海七宝 53 号	闵行区	100%	49,294	212,947	-	-	-
上海白马花园	松江区	49%	366,465	312,931	19,189	107,743	305,742
上海新里程	浦东新区	90%	238,920	321,275	-	19,594	309,413
上海五街坊	浦东新区	99.8%	121,463	129,242	-	-	-
上海七街坊	浦东新区	99.8%	83,854	142,612	142,612	-	-

上海济阳路	浦东新区	99.8%	19,392	16,500	16,500	-	-
上海华漕 213	闵行区	100%	172,668	295,700	-	17,365	295,700
上海四季花城	宝山区	100%	383,576	471,700	-	44,530	438,186
上海琥珀郡园	宝山区	100%	231,753	254,356	88,589	-	-
上海蓝山小城	浦东新区	100%	433,180	209,171	59,583	-	163,807
上海金色城市	浦东新区	60%	405,627	809,929	125,694	123,470	123,470
上海铜山街项目	浦东新区	75%	90,645	277,031	-	-	-
上海滨江项目	浦东新区	25%	38,753	103,132	-	-	-
上海赵巷晶元	青浦区	55%	77,804	79,523	30,670	-	-
上海七宝 35 北块	闵行区	51%	39,366	69,913	-	-	-
杭州良渚文化村	余杭区	100%	3,354,214	2,309,282	-	131,985	576,025
杭州金色城品	上城区	100%	3,584	13,176	-	13,176	13,176
杭州魅力之城	江干区	100%	84,438	190,876	-	90,163	190,876
杭州西溪蝶园	西湖区	51%	155,838	354,038	131,706	60,295	60,295
杭州金色家园	富阳市	55%	55,576	110,834	-	-	-
杭州泉水湾	富阳市	100%	499,483	208,981	15,048	-	-
杭州草庄	江干区	100%	37,181	86,945	-	-	-
苏州玲珑湾花园	工业园区	70%	384,042	821,664	20,504	16,224	494,041
苏州本岸项目	工业园区	51%	155,673	133,506	-	-	45,714
苏州金色家园	沧浪区	55%	134,771	242,588	-	145,199	189,159
苏州长风学校	沧浪区	49%	48,714	48,153	20,939	-	-
苏州金域缙香	工业园区	51%	47,177	118,099	-	-	-
昆山高尔夫	巴城镇	100%	433,916	328,678	2,345	-	-
无锡东郡	新区	70%	81,664	214,817	-	62,365	214,817
无锡魅力之城	滨湖区	60%	960,000	1,336,620	121,625	112,717	640,813
无锡金域缙香	新区	100%	224,376	600,087	81,743	-	-
无锡金域蓝湾	滨湖区	55%	154,468	386,250	50,950	-	-
南京金域缙香	建邺区	100%	48,938	98,405	-	98,405	98,405
南京安品街	白下区	100%	27,325	26,790	-	-	-
南京红郡	下关区	100%	27,116	43,474	-	31,894	43,474
南京金域蓝湾	江宁区	100%	272,298	544,540	-	-	-
南京金色里程	雨花区	100%	42,318	82,404	70,118	-	-
镇江魅力之城	檀山路	100%	834,900	918,571	152,186	56,080	161,080
南昌四季花城北区	高新区	50%	374,335	459,013	29,120	-	429,893
南昌青山湖	青山湖区	50%	97,061	136,007	4,941	-	-
南昌公安专科学校	青云谱区	50%	97,109	145,206	-	-	-
宁波金色水岸	鄞州区	100%	190,369	313,602	61,223	56,460	199,399
宁波金域华府	鄞州区	10%	18,500	49,948	-	-	-
宁波慈城项目	鄞州区	100%	314,200	393,740	-	-	-
合肥金色名郡	蜀山区	50%	107,326	387,447	106,186	-	-
合肥江淮项目	蜀山区	50%	115,628	412,098	-	-	-
小计			12,921,738	16,226,195	1,652,221	1,275,671	5,196,079
环渤海区域							
北京假日风景	丰台区	50%	224,289	413,304	80,570	114,103	265,981
北京四季花城	顺义区	100%	195,817	304,817	18,803	66,504	285,317
北京蓝山	朝阳区	100%	55,885	147,249	114,600	-	-
北京红狮家园	丰台区	100%	59,800	184,502	-	-	-
北京金隅万科城	昌平区	49%	178,908	543,461	97,275	169,353	169,353
北京公园 5 号	朝阳区	60%	37,917	97,044	-	-	-
北京长阳项目	房山区	50%	437,179	853,165	-	-	-
天津东丽湖	东丽区	100%	2,708,886	1,910,211	52,730	156,043	547,788
天津假日风景	西青区	55%	228,541	296,382	-	58,832	296,382
天津金域蓝湾	开发区	96%	60,200	283,684	-	283,684	283,684
天津假日润园	西青区	100%	229,300	343,101	122,899	59,907	59,907
天津魅力之城	东丽区	100%	176,773	258,579	64,861	75,427	75,427
天津金奥国际	西青区	100%	58,577	162,566	78,889	-	-
天津滨海时尚	开发区	100%	6,538	40,312	-	-	-

天津滨海东区	开发区	100%	32,270	48,731	-	-	-
天津新里程	东丽区	51%	136,524	204,786	93,977	-	-
天津中新生态城	滨海新区	95%	90,604	126,600	-	-	-
鞍山金色家园	铁东区	100%	48,874	97,969	-	40,515	83,368
鞍山万科城	高新区	100%	167,664	405,257	43,897	75,502	75,502
鞍山惠斯勒项目	铁东区	100%	303,700	530,560	-	-	-
沈阳新里程	浑南新区	100%	52,659	119,260	41,000	48,799	119,260
沈阳兰乔圣菲	东陵区	100%	344,366	111,539	12,330	27,458	89,659
沈阳新榆公馆	浑南新区	100%	182,139	289,647	41,277	58,854	232,183
沈阳魅力之城	于洪区	100%	156,817	297,026	34,307	142,049	206,703
沈阳万科城	和平区	49%	361,320	895,175	137,312	173,491	428,146
沈阳金域蓝湾	浑南新区	100%	226,356	615,688	125,930	87,920	87,920
沈阳金域国际	铁西区	100%	27,249	108,581	108,581	-	-
沈阳天琴湾	沈河区	55%	83,227	291,295	-	-	-
沈阳兰乔大二期	东陵区	100%	43,334	21,245	-	-	-
沈阳头道项目	东陵区	70%	315,362	378,434	-	-	-
大连溪之谷	甘井子区	55%	363,716	380,922	-	65,868	174,855
大连魅力之城	甘井子区	30%	195,526	404,240	148,100	-	-
大连城市花园	沙河口区	100%	28,580	33,942	-	-	-
大连魅力之城后续地块	甘井子区	55%	20,474	44,272	-	-	-
长春洋浦花园	经济开发区	100%	89,678	178,229	62,235	88,743	88,743
长春潭溪别墅	净月开发区	100%	75,000	48,956	16,759	12,572	12,572
长春柴油机厂项目	二道区	49%	251,356	503,040	-	-	-
长春小东沟项目	净月区	50%	399,715	477,840	-	-	-
长春二二八厂项目	朝阳区	100%	276,769	493,330	-	-	-
青岛四季花城	即墨市	55%	150,753	241,165	71,504	36,315	36,315
青岛魅力之城	城阳区	80%	200,289	340,491	50,897	31,382	171,784
青岛金色城品	四方区	60%	61,873	179,756	36,808	39,163	39,163
青岛蓝山	市北区	100%	68,153	204,459	-	-	-
青岛万科城	四方区	55%	154,607	395,794	-	-	-
青岛城市花园	城阳区	80%	130,873	231,647	-	-	-
烟台大疃项目	芝罘区	100%	311,614	444,065	-	-	-
小计			10,010,050	14,982,318	1,655,541	1,912,484	3,830,011
中西部区域							
成都魅力之城	成华区	60%	308,501	761,258	45,401	100,046	433,105
成都金域蓝湾	成华区	100%	56,293	293,504	-	237,100	237,100
成都双水岸	新都区	100%	267,347	338,203	50,109	38,218	318,886
成都金域西岭	金牛区	60%	79,331	359,031	-	73,199	73,199
成都金色领域	青羊区	100%	49,628	297,980	-	-	-
成都金润华府	锦江区	100%	52,895	264,473	65,179	-	-
成都金色海蓉	武侯区	49%	54,970	234,464	53,843	-	-
成都海悦江城	双流县	90%	104,307	521,698	62,649	-	-
武汉魅力之城	东湖新技术开发区	100%	225,258	405,457	195,319	103,698	188,859
武汉金色家园	江汉区	100%	23,851	149,618	-	-	31,070
武汉四季花城西半岛	东西湖区	100%	201,800	253,361	-	9,188	253,361
武汉万科圆方	江汉区	55%	12,022	42,869	42,869	-	-
武汉高尔夫城市花园	东西湖区	49%	237,660	393,858	129,770	20,275	152,996
武汉金域华府	武昌区	55%	59,790	191,300	117,102	-	-
武汉万科城	江汉区	90%	65,901	299,337	113,977	-	-
武汉城市花园后期	东湖新技术开发区	100%	230,970	349,607	-	-	-
武汉万威	经济技术开发区	100%	213,440	533,600	-	-	-
西安新地城	雁塔区	51%	41,765	260,735	-	-	-
重庆渝园	渝北区	51%	229,581	344,372	244,960	13,120	13,120
重庆高新园H分区项目	渝北区	100%	41,448	145,067	145,067	-	-

重庆高新园 I 分区项目	渝北区	100%	138,071	376,737	-	-	-
重庆交通大学项目	渝中区	100%	105,463	533,486	-	-	-
小计			2,800,290	7,350,014	1,266,244	594,844	1,701,697
合计			36,520,292	54,319,883	5,609,021	5,364,247	14,346,670

3. 主要供应商、客户情况

(1) 公司向前5名供应商合计的采购额占全年采购总额的百分比

2009 年公司不断扩大公司采购范围，深化与合作伙伴的关系，进一步加大集中采购和战略合作的比例，以发挥采购规模效益。

2009 年公司集中采购和战略合作比例达到 43.67%，采购的产品品类从 2008 年的 12 类上升到 24 类。仅 C 级标准化相关产品通过全国招标方式进行的公司采购就节约采购成本逾 1 亿元。

报告期内，公司从前 5 名材料设备供应商的采购额合计 6.49 亿元，占全年采购总额的 3.23%。

(2) 公司前5名客户销售额合计占公司销售总额的百分比

公司的产品为商品住宅，个人购房者为主力客户群。由于客户多而且分散在各个城市，仅在部分项目存在少数集团购房或批量购房者，因此主要客户的销售额占全年销售额的比例较低。2009 年前 5 名客户的销售额约为 4.21 亿元，占公司销售总额的比例为 0.66%。

4. 公司财务状况分析

报告期内，公司经营业务稳定，财务状况稳健。

单位：人民币万元

项目	2009-12-31	2008-12-31	变动幅度	说明
资产总额	13,760,855.48	11,923,657.97	15.41%	经营规模扩大
预付账款	873,631.95	316,051.90	176.42%	新项目预付地价增加
其他应收款	778,580.94	349,609.69	122.70%	投入合营、联营公司的项目发展金增加
短期借款	118,825.61	460,196.83	-74.18%	偿还贷款，借款结构变动
预收账款	3,173,480.12	2,394,575.51	32.53%	预售量增加
应付账款	1,630,004.79	1,289,596.28	26.40%	应付地价、在建项目增加
一年内到期的内非流动负债	744,041.44	1,326,437.46	-43.91%	偿还贷款
长期借款	1,750,279.83	917,412.01	90.78%	业务规模扩大，借款结构变动
归属上市公司股东的股东权益	3,737,588.81	3,189,192.53	17.20%	本年净利润增加
项目	2009 年 1-12 月	2008 年 1-12 月	变动幅度	说明
营业收入	4,888,101.31	4,099,177.92	19.25%	结算规模增长
营业成本	3,451,471.77	2,500,527.45	38.03%	结算规模增长
资产减值损失	(52,423.96)	126,811.32	-141.34%	存货跌价准备转回
营业利润	868,508.28	636,478.96	36.46%	结算规模增长
利润总额	861,742.78	632,228.56	36.30%	结算规模增长
所得税	218,742.03	168,241.65	30.02%	利润总额增加
归属股东权益净利润	532,973.77	403,317.00	32.15%	利润总额增加
其他指标	2009 年 1-12 月	2008 年 1-12 月	变动幅度	说明

资产负债率	67.00%	67.44%	-0.44 个百分点	借贷规模控制
流动比率	1.91	1.76	+0.15	货币资金等项目增加
速动比率	0.59	0.43	+0.16	货币资金等项目增加
股东权益比率	33.00%	32.56%	+0.44 个百分点	借贷规模控制
应收帐款周转天数	6	8	-2 天	应收帐款总量减少，周转加速
存货周转天数	918	1097	-179 天	项目开发进度加快

(1) 公司资产主要构成情况分析

单位：人民币万元

项目	2009-12-31		2008-12-31		占总资产的比重增长百分点
	金额	占总资产的比重(%)	金额	占总资产的比重(%)	
资产总计	13,760,855.48	100.00	11,923,657.97	100	-
货币资金	2,300,192.38	16.72	1,997,828.59	16.76	-0.04
其他应收款	778,580.94	5.66	349,609.69	2.93	2.73
存货	9,008,529.43	65.46	8,589,869.65	72.04	-6.58
其中：完工开发产品	531,197.23	3.86	789,096.21	6.62	-2.76
在建开发产品	4,145,416.06	30.12	4,382,776.40	36.76	-6.64
拟开发土地	4,325,916.34	31.44	3,413,185.90	28.63	2.81
应付账款	1,630,004.79	11.85	1,289,596.28	10.82	1.03
预收账款	3,173,480.12	23.06	2,394,575.51	20.08	2.98
其他应付款	925,873.45	6.73	996,830.44	8.36	-1.63
一年内到期的非流动负债	744,041.44	5.41	1,326,437.46	11.12	-5.71
长期借款	1,750,279.83	12.72	917,412.01	7.69	5.03

(2) 报告期内营业费用、管理费用、财务费用、所得税等财务数据变动情况

单位：人民币万元

项目	2009 年度	2008 年度	增减率	重大变动原因
营业费用	151,371.69	186,035.01	-18.63%	优化营销措施，费用控制取得成效
管理费用	144,198.68	153,079.92	-5.80%	未产生股权激励计划管理费用以及费用控制取得成效
财务费用	57,368.04	65,725.33	-12.72%	不可资本化的借款减少
投资收益	92,407.68	20,941.14	341.27%	本期处置公司及联营公司项目结算增加
所得税	218,742.03	168,241.65	30.02%	利润总额增加

(3) 报告期内公司现金流量财务数据变动情况

单位：人民币万元

项目	2009 年度		2008 年度		结构比增长百分点
	金额	结构比	金额	结构比	
经营活动现金流入	5,948,512.57	100.00%	4,426,184.50	100.00%	-
其中：销售商品、提供劳务收到的现金	5,759,533.35	96.82%	4,278,325.70	96.66%	0.16
经营活动现金流出	5,023,177.44	100.00%	4,429,599.68	100.00%	-
其中：购买商品、接受劳务支付的现金	3,456,021.26	68.80%	3,021,806.77	68.22%	0.58
经营活动产生的现金流量净额	925,335.13	-	(3,415.18)	-	-
投资活动产生的现金流量净额	(419,066.06)	-	(284,413.74)	-	-
筹资活动产生的现金流量净额	(302,865.52)	-	586,634.06	-	-

5. 公司投资情况

(1) 募集资金使用情况

2007 年公开发行 A 股情况

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

上述募集资金投资于 11 个项目，截至 2009 年 12 月 31 日，各投资项目的投资、收益、进度情况如下：

单位：人民币万元

募集资金净额	993,660			本年度投入募集资金总额			82,440	
变更用途的募集资金总额	0			已累计使用募集资金总额			951,488	
变更用途的募集资金总额比例	0%							
承诺项目	是否变更项目	拟投入金额	本年投入金额	累计投入金额	项目进度	预计销售净利润率	累计结算部分销售净利润率	可行性是否发生重大变化
广州新里程（原科学城 H3 项目）	否	60,000		60,000	100%	9.20%	10.84%	否
广州金域蓝湾（原金沙洲项目）	否	80,000		80,000	46%	13.70%	10.14%	否
佛山万科城（原南庄项目）	否	90,000		90,000	32%	17.08%	22.20%	否
珠海香洲区珠海宾馆项目	否	65,000	4,458	58,738	4%	11.73%	-	否
杭州西溪蝶园（原蒋村项目）	否	70,000		70,000	39%	10.12%	18.03%	否
杭州余杭区良渚项目	否	170,000		170,000	35%	10.29%	9.64%	否
宁波鄞州区金色水岸项目	否	163,660	21,903	163,660	86%	11.42%	15.80%	否
上海浦东五街坊项目	否	120,000	50,192	104,460	未开工	10.34%	-	否
上海金色雅筑（原中林项目）	否	70,000	3,875	70,000	100%	14.94%	19.44%	否
南京白下区安品街项目	否	65,000	16	44,630	未开工	12.09%	-	否
南京红郡（原黄家圩项目）	否	40,000	1,996	40,000	100%	20.54%	11.20%	否
合计	否	993,660	82,440	951,488	-	-	-	否
未达到计划进度和预计收益的说明（分具体项目）	(1). 上海五街坊项目位于“世博会”区域，前期因政府道路规划调整，影响了项目如期开工，目前公司正在进行项目规划报批工作，预计 2010 年下半年开工，项目整体开发计划将根据进度相应调整；南京安品街项目受政府老城保护的政策影响，进行规划指标调整，影响了项目如期开工；目前公司正在进行规划报批工作，预计 2010 年下半年开工，项目整体开发计划将根据进度相应调整。 (2). 根据目前项目销售情况及市场预测，南京红郡项目的盈利水平不能达到招股意向书预计水平，募集资金其他投向项目的收益率均超过收益预计水平，预计本次募集资金投向项目的整体效益高于招股意向书的收益预计水平。							
变更原因及变更程序说明（分具体项目）	无变更							
尚未使用的募集资金用途及去向	截至 2009 年 12 月 31 日，此次募集资金按照招股意向书使用了人民币 951,488 万元，占募集资金净额人民币 993,660 万元的 95.8%，余额人民币 42,172 万元将随着项目的后续开发全部投入。							

(2) 非募集资金使用情况

A. 股权投资情况

报告期内，公司新增投资额 538,318 万元，主要由以下几项构成：

1) 期内，公司主要发起设立的注册资本在人民币 3000 万以上的子公司 15 家，具体如下：

序号	新设公司	币别	注册资本	万科实际投资额 (折合人民币元)	经营范围
1	宁波江北万科置业有限公司	人民币	675,000,000.00	675,000,000.00	房地产开发经营
2	佛山市南海区万科金域蓝湾房地产有限公司	美元	95,000,000.00	356,697,652.08	房地产开发经营
3	沈阳万科天琴湾置业有限公司	美元	99,980,000.00	334,492,683.00	房地产开发经营
4	青岛万科城地产有限公司	人民币	300,635,000.00	300,635,000.00	房地产开发经营
5	杭州佑和企业管理有限公司	人民币	300,000,000.00	300,000,000.00	投资及咨询
6	杭州万科郡园置业有限公司	美元	29,990,000.00	204,769,470.75	房地产开发经营
7	厦门新鹭东方商贸有限公司	人民币	114,264,857.00	114,264,857.00	建材批发零售
8	江西万科青云置业有限公司	人民币	100,000,000.00	100,000,000.00	房地产开发经营
9	武汉万科城市花园房地产开发有限公司	人民币	100,000,000.00	100,000,000.00	房地产开发经营
10	沈阳万科金域曦郡房地产开发有限公司	人民币	68,000,000.00	68,000,000.00	房地产开发经营
11	上海桥北置业有限公司	人民币	100,000,000.00	60,000,000.00	房地产开发经营
12	青岛万科企业有限公司	人民币	50,000,000.00	50,000,000.00	房地产开发经营
13	青岛万科置业有限公司	人民币	50,000,000.00	50,000,000.00	房地产开发经营
14	上海御地投资咨询有限公司	人民币	50,000,000.00	30,000,000.00	投资及咨询
15	天津万科空港置业有限公司	人民币	40,000,000.00	20,400,000.00	房地产开发经营
合计				2,764,259,662.83	-

除此之外，公司还发起设立其他公司共 25 家，合计投资金额人民币 23,800 万元。

2) 期内公司主要收购的公司如下：

- 2009 年 5 月 31 日，本公司以现金对价人民币 36,843 万元收购武汉王家墩现代城房地产开发有限公司 90% 的股权。
- 于 2009 年 8 月 24 日，本公司以现金对价人民币 14,039 万元购买了纯德有限公司 100% 的股权。
- 于 2009 年 9 月 11 日，本公司以现金对价 10,339 万元收购杰伦投资有限公司 100% 股权。
- 于 2009 年 12 月 15 日，本公司以现金对价人民币 26,600 万元收购了清远市宏美投资有限公司 95% 的股权。
- 于 2009 年 12 月 31 日，本公司以现金对价人民币 56,775 万元收购了上海庞智投资管理有限公司 65% 的股权。

期内公司还收购了其他 23 家公司，合计支付收购对价 2.50 亿元。

3) 期内，公司对 7 家子公司合计增资人民币 6.85 亿元，其中无锡东城房地产有限公司增资 3.40 亿元，富阳泉水湾置业有限公司增资 1.37 亿元，其他公司增资合计 2.08 亿元。

B. 其他投资情况

报告期内，本公司新获取项目 44 个，总占地面积约 763 万平方米，规划建筑面积总计约 1332 万平方米，按万科权益计算的规划建筑面积约 1036 万平方米。

单位：平方米

城市	项目名称	位置	权益	占地面积	规划建筑面积	万科权益建筑面积	项目进度
深圳	东方沁园项目	龙岗区	90%	37,740	69,608	62,647	在建
广州	柏悦湾	荔湾区	100%	38,111	135,689	135,689	在售
	金沙洲 B04	白云区	100%	17,207	30,973	30,973	前期
	南沙项目	南沙区	95%	134,760	269,520	256,044	前期

	银湖湾	花都区	100%	210,288	98,835	98,835	在建
东莞	虹溪诺雅	松山湖园区	90%	127,694	89,385	80,447	前期
佛山	金域蓝湾	南海区	55%	221,035	574,690	316,080	前期
	陈村锦龙	顺德区	100%	38,986	134,891	134,891	在建
	登州项目	顺德区	49%	284,036	710,092	347,945	前期
厦门	湖心岛	湖里区	100%	95,098	199,710	199,710	前期
	翔安项目	翔安区	100%	54,441	109,000	109,000	前期
	集美杏滨	集美区	100%	102,427	443,000	443,000	前期
长沙	金域华府	雨花区	60%	232,440	545,000	327,000	前期
	城市花园	岳麓区	80%	46,914	137,646	110,117	在建
	万科城	开福区	70%	195,421	465,542	325,879	前期
中山	兰乔圣菲	东区	100%	76,387	150,764	150,764	前期
福州	金域华府	仓山区	100%	16,168	32,100	32,100	前期
三亚	森林湖项目	三亚市	65%	1,330,552	877,004	570,053	前期
上海	七宝 35 北块	闵行区	51%	39,366	69,913	35,656	前期
杭州	草庄	江干区	100%	37,181	86,945	86,945	前期
无锡	金域缙香南地块	新区	100%	102,170	306,510	306,510	前期
南昌	公安专科学校	青云谱区	50%	97,109	145,206	72,603	前期
宁波	慈城项目	鄞州区	100%	314,200	393,740	393,740	前期
北京	长阳项目	房山区	50%	437,179	853,165	426,583	前期
天津	新里程	东丽区	51%	136,524	204,786	104,441	在建
	中新生态城	滨海新区	95%	90,604	126,600	120,270	前期
鞍山	惠斯勒项目	铁东区	100%	303,700	530,560	530,560	前期
沈阳	金域国际	铁西区	100%	27,249	108,581	108,581	在建
	天琴湾	沈河区	55%	83,227	291,295	160,212	前期
	兰乔大二期	东陵区	100%	43,334	21,245	21,245	前期
	头道项目	东陵区	70%	315,362	378,434	264,904	前期
大连	魅力之城后续地块	甘井子区	55%	20,474	44,272	24,350	前期
长春	柴油机厂项目	二道区	49%	251,356	503,040	246,490	前期
	小东沟项目	净月区	50%	399,715	477,840	238,920	前期
	二二八厂项目	朝阳区	100%	276,769	493,330	493,330	前期
青岛	蓝山	市北区	100%	68,153	204,459	204,459	前期
	万科城	四方区	55%	154,607	395,794	217,687	前期
	城市花园	城阳区	80%	130,873	231,647	185,318	前期
烟台	大疃项目	芝罘区	100%	311,614	444,065	444,065	前期
重庆	高新园 H 分区	渝北区	100%	41,448	145,067	145,067	在建
	高新园 I 分区	渝北区	100%	138,071	376,737	376,737	前期
	交通大学项目	渝中区	100%	105,463	533,486	533,486	前期
武汉	城市花园后期	东湖新技术开发区	100%	230,970	349,607	349,607	前期
	万威	经济技术开发区	100%	213,440	533,600	533,600	前期
合计				7,629,862	13,323,373	10,356,536	

上述新项目万科权益地价总额合计248.2亿元。截至2009年末，上述项目共支付地价148.5亿元。

期后事项：

报告期末至本报告披露日，公司新增项目18个，对应万科权益建筑面积438万平方米。详细情况如下：

单位：平方米

城市	项目名称	位置	权益	占地面积	规划建筑面积	万科权益建筑面积	项目进度
深圳	布吉水径	龙岗区	60%	165,003	455,200	273,120	前期
佛山	陈村二期	顺德区	100%	117,865	294,900	294,900	前期
	伦教	顺德区	100%	80,570	241,712	241,712	前期
	F04	顺德区	50%	30,381	75,600	37,800	前期
广州	天河御品	白云区	100%	22,297	120,850	120,850	在建
东莞	松山湖北	松山湖园区	51%	136,151	381,223	194,424	前期
	虎门连升路	虎门镇	100%	60,570	151,425	151,425	前期
长沙	机床厂	天心区	100%	9,970	232,762	232,762	前期
福州	上海新村旧改	台江区	100%	93,359	448,123	448,123	前期
	永泰赤壁	永泰县	51%	392,000	392,000	199,920	前期
上海	浦东新场 C4	浦东新区	100%	119,628	148,814	148,814	前期
	赵重公路东	青浦区	100%	119,860	145,266	145,266	前期
无锡	信成道东项目	滨湖区	100%	154,119	380,279	380,279	前期
宁波	董家村	鄞州区	100%	95,242	171,436	171,436	前期
镇江	白龙山	润州区	100%	285,683	416,400	416,400	前期
沈阳	海漫项目	大东区	100%	74,500	223,600	223,600	前期
武汉	长江村旧改	洪山区	100%	135,600	470,400	470,400	前期
西安	曲江一期		60%	152,700	386,000	231,600	前期
合计				2,245,499	5,137,502	4,384,343	

6. 新年度项目发展计划

截至 2009 年末，公司已获取的规划中项目 125 个，建筑面积合计约 3,063 万平方米，其中按万科权益比例计算的规划中项目建筑面积约为 2,436 万平方米。

考虑现有的资源和未来市场的状况，公司计划 2010 年新开工面积和竣工面积分别约 855 万平方米和 504 万平方米，计划开工面积比 2009 年实际完成数增加约 52.5%。年度竣工计划较低，主要因为近年来公司新开工项目中装修房比例持续上升，在基本实现全装修、装修房比例趋于稳定之前，整体竣工时点相对开工时点、销售时点将有所延后。

2010 年度主要项目一览表：

单位：平方米

项目名称	位置	权益	占地面积	规划建筑面积	10 年计划开工面积	10 年计划竣工面积	09 年末未开工规划建筑面积
珠江三角洲区域							
深圳第五园	龙岗区	100%	472,011	646,930	42,932	104,496	143,170
深圳东海岸	盐田区	100%	342,984	265,864	-	10,698	-
深圳万科中心	盐田区	100%	61,730	80,201	-	80,201	-
深圳溪之谷	宝安区	60%	158,639	47,270	-	-	47,270
深圳大甲岛	惠州市	100%	364,450	234,975	-	-	234,975
深圳金域东郡	龙岗区	100%	104,801	315,808	62,956	-	238,001
深圳金色半山	龙岗区	60%	62,474	96,969	-	49,003	42,000
深圳九州项目	龙岗区	90%	236,330	513,012	-	-	513,012
深圳千林山居	龙岗区	100%	198,597	361,753	131,354	38,590	199,581
深圳金域华府	宝安区	100%	68,310	196,182	-	100,454	-
惠州金域华庭	惠城区	100%	151,298	327,550	84,082	35,655	295,977
深圳天琴湾	盐田区	90%	253,990	24,785	-	3,649	12,793
深圳双城水岸	塘厦	51%	596,786	412,504	81,446	54,046	308,837

深圳机场项目	宝安区	100%	72,410	161,856	161,856	-	161,856
惠州双月湾	惠东	67%	360,000	360,000	-	-	360,000
深圳东方沁园项目	龙岗区	90%	37,740	69,608	52,445	-	52,445
广州金域蓝湾	白云区	50%	144,657	433,584	40,000	96,517	157,233
广州万科云山	白云区	50%	94,745	133,746	-	32,529	-
广州金色城品	番禺区	100%	58,093	72,549	-	5,850	-
广州金域华府	荔湾区	100%	6,623	46,147	-	42,008	-
广州同福西项目	海珠区	100%	9,929	85,279	46,078	-	46,078
广州柏悦湾	荔湾区	100%	38,111	135,689	-	76,897	-
广州金沙洲 B04	白云区	100%	17,207	30,973	30,973	-	30,973
广州南沙项目	南沙区	95%	134,760	269,520	45,000	-	269,520
广州银湖湾	花都区	100%	210,288	98,835	37,327	69,908	37,327
广州天河御品	白云区	100%	22,297	122,363	-	122,363	-
东莞常平万科城	常平镇	100%	635,971	442,460	91,724	35,194	194,324
东莞万科麓湖	大岭山镇	100%	146,674	116,934	87,945	-	116,934
东莞翡丽山	南城区	50%	249,534	366,543	20,000	-	366,543
东莞金域蓝湾	大朗镇	51%	91,780	183,560	-	52,568	-0
东莞金域华府	南城区	51%	189,934	493,811	100,000	44,007	336,075
东莞虹溪诺雅	松山湖园区	90%	416,618	291,585	70,063	86,432	84,058
佛山新城湾畔	顺德区	100%	69,877	139,754	-	59,321	-
佛山兰乔圣菲	顺德区	100%	127,598	228,002	-	32,321	-
佛山金域华府	南海区	100%	110,001	240,170	-	-	-
佛山万科城	禅城区	100%	337,544	776,350	-	28,609	495,483
佛山金域华庭	南海区	55%	75,916	184,607	41,678	34,383	41,678
佛山金域蓝湾	南海区	55%	221,035	574,690	160,127	-	574,690
佛山陈村锦龙	顺德区	100%	38,986	134,891	134,891	-	134,891
佛山登州项目	顺德区	49%	284,036	710,092	106,800	-	710,092
中山城市风景	南区	100%	338,516	507,145	43,831	89,356	43,831
珠海宾馆	香洲区	100%	109,917	143,792	82,204	11,176	132,615
中山兰乔圣菲	东区	100%	76,387	150,764	120,764	45,221	150,764
厦门湖心岛	湖里区	100%	95,098	199,710	95,240	-	199,710
厦门翔安项目	翔安区	100%	54,441	109,000	109,000	-	109,000
厦门集美杏滨	集美区	100%	102,427	443,000	110,000	-	443,000
长沙金域蓝湾	芙蓉区	80%	120,150	363,369	130,622	-	259,552
长沙金域华府	雨花区	60%	232,440	545,000	194,310	63,000	545,000
长沙城市花园	岳麓区	80%	46,914	137,646	-	-	89,591
长沙万科城	开福区	70%	195,421	465,542	162,938	21,444	465,542
福州金域榕郡	晋安区	100%	166,736	403,446	167,748	73,222	304,646
福州金域华府	仓山区	100%	16,168	32,100	32,100	-	32,100
三亚森林湖项目	三亚市	65%	1,330,552	877,004	213,312	-	877,004
小计			10,159,929	14,804,919	3,091,747	1,599,512	9,858,173
长江三角洲区域							
上海翡翠别墅	闵行区	49%	296,295	285,793	80,169	22,014	218,366
上海花园小城	闵行区	100%	140,678	207,773	14,559	7,581	14,559
上海城花新园	闵行区	51%	287,741	365,764	128,418	31,861	270,400
上海白马花园	松江区	49%	366,465	312,931	-	7,189	-
上海四季花城	宝山区	100%	383,576	471,700	-	33,514	-
上海吴中路 187	闵行区	100%	61,724	145,065	-	101,334	-
上海七宝 53 号	闵行区	100%	49,294	212,947	50,000	-	212,947
上海新里程	浦东新区	90%	238,920	321,275	-	11,862	-
上海五街坊	浦东新区	99.8%	121,463	129,242	-	-	129,242
上海七街坊	浦东新区	99.8%	83,854	142,612	-	142,612	-
上海济阳路	浦东新区	99.8%	19,392	16,500	-	16,500	-
上海琥珀郡园	宝山区	100%	231,753	254,356	79,495	53,464	79,495
上海蓝山小城	浦东新区	100%	433,180	209,171	-	40,000	-
上海金色城市	浦东新区	60%	405,627	809,929	125,150	125,694	513,188
上海铜山街项目	浦东新区	75%	90,645	277,031	-	-	277,031

上海滨江项目	浦东新区	25%	38,753	103,132	-	-	103,132
上海赵巷晶元	青浦区	55%	77,804	79,523	48,853	30,670	48,853
上海七宝 35 北块	闵行区	51%	39,366	69,913	69,913	-	69,913
杭州良渚文化村	余杭区	100%	3,354,214	2,309,282	150,000	106,282	1,478,451
杭州西溪蝶园	西湖区	51%	155,838	354,038	110,281	51,765	110,281
杭州金色家园	富阳市	55%	55,576	110,834	-	-	-
杭州泉水湾	富阳市	100%	499,483	208,981	21,717	51,317	142,655
杭州草庄	江干区	100%	37,181	86,945	86,945	-	86,945
苏州玲珑湾花园	工业园区	70%	384,042	821,664	108,054	70,808	233,312
苏州本岸项目	工业园区	51%	155,673	133,506	23,019	55,086	23,019
苏州金色家园	沧浪区	55%	134,771	242,588	-	38,851	-
苏州长风学校	沧浪区	49%	48,714	48,153	27,214	20,939	27,214
苏州金域缙香	工业园区	51%	47,177	118,099	107,655	-	107,655
昆山高尔夫	巴城镇	100%	433,916	328,678	20,000	-	326,333
无锡魅力之城	滨湖区	60%	960,000	1,336,620	133,000	79,883	561,506
无锡金域缙香	新区	100%	224,376	600,087	155,315	41,221	518,344
无锡金域蓝湾	滨湖区	55%	154,468	386,250	73,968	79,669	255,061
南京安品街	白下区	100%	27,325	26,790	-	-	26,790
南京金域蓝湾	江宁区	100%	272,298	544,540	97,029	80,366	424,027
南京金色里程	雨花区	100%	42,318	82,404	-	29,987	-
镇江魅力之城	檀山路	100%	834,900	918,571	44,833	104,826	577,207
南昌四季花城北区	高新区	50%	374,335	459,013	-	28,904	-
南昌青山湖	青山湖区	50%	97,061	136,007	119,291	22,761	119,291
南昌公安专科学校	青云谱区	50%	97,109	145,206	85,700	-	145,206
宁波金色水岸	鄞州区	100%	190,369	313,602	-	51,781	-
宁波金域华府	鄞州区	10%	18,500	49,948	-	49,948	-
宁波慈城项目	鄞州区	100%	314,200	393,740	118,085	-	393,740
合肥金色名郡	蜀山区	50%	107,326	387,447	78,307	57,036	224,225
合肥江淮项目	蜀山区	50%	115,628	412,098	85,594	-	412,098
合计			12,503,330	15,369,746	2,242,564	1,645,724	8,130,485
环渤海区域							
北京假日风景	丰台区	50%	224,289	413,304	16,030	50,217	16,030
北京四季花城	顺义区	100%	195,817	304,817	-	19,500	-
北京蓝山	朝阳区	100%	55,885	147,249	-	-	32,649
北京红狮家园	丰台区	100%	59,800	184,502	-	146,009	34,443
北京金隅万科城	昌平区	49%	178,908	543,461	81,832	-	279,069
北京公园 5 号	朝阳区	60%	37,917	97,044	-	40,241	-
北京长阳项目	房山区	50%	437,179	853,165	158,000	-	853,165
天津东丽湖	东丽区	100%	2,708,886	1,910,211	108,140	88,723	1,465,736
天津假日润园	西青区	100%	229,300	343,101	30,152	48,004	160,295
天津魅力之城	东丽区	100%	176,773	258,579	40,000	18,715	99,577
天津金奥国际	西青区	100%	58,577	162,566	66,110	-	83,678
天津滨海时尚	开发区	100%	6,538	40,312	40,312	-	40,312
天津滨海东区	开发区	100%	32,270	48,731	48,731	-	48,731
天津新里程	东丽区	51%	136,524	204,786	110,809	31,093	110,809
天津中新生态城	滨海新区	95%	90,604	126,600	21,037	-	126,600
鞍山金色家园	铁东区	100%	48,874	97,969	-	14,601	-
鞍山万科城	高新区	100%	167,664	405,257	101,342	43,935	285,821
鞍山惠斯勒项目	铁东区	100%	303,700	530,560	106,600	-	530,560
沈阳兰乔圣菲	东陵区	100%	344,366	111,539	-	21,880	-
沈阳新榆公馆	浑南新区	100%	182,139	289,647	16,187	-	16,187
沈阳魅力之城	于洪区	100%	156,817	297,026	46,567	23,837	46,567
沈阳万科城	和平区	49%	361,320	895,175	58,080	44,203	282,859
沈阳金域蓝湾	浑南新区	100%	226,356	615,688	69,806	101,523	364,675
沈阳金域国际	铁西区	100%	27,249	108,581	-	-	-
沈阳天琴湾	沈河区	55%	83,227	291,295	79,889	-	291,295
沈阳兰乔大二期	东陵区	100%	43,334	21,245	21,245	-	21,245

沈阳头道项目	东陵区	70%	315,362	378,434	41,995	-	378,434
大连溪之谷	甘井子区	55%	363,716	380,922	104,423	51,079	151,921
大连魅力之城	甘井子区	30%	195,526	404,240	174,403	104,520	222,293
大连城市花园	沙河口区	100%	28,580	33,942	-	-	33,942
大连魅力之城后续地块	甘井子区	55%	20,474	44,272	-	-	44,272
长春洋浦花园	经济开发区	100%	89,678	178,229	27,251	61,916	27,251
长春潭溪别墅	净月开发区	100%	75,000	48,956	12,602	35,083	12,602
长春柴油机厂项目	二道区	49%	251,356	503,040	102,710	-	503,040
长春小东沟项目	净月区	50%	399,715	477,840	80,600	-	477,840
长春二二八厂项目	朝阳区	100%	276,769	493,330	65,450	-	493,330
青岛四季花城	即墨市	55%	150,753	241,165	68,168	43,643	134,407
青岛魅力之城	城阳区	80%	200,289	340,491	77,623	66,586	77,623
青岛金色城品	四方区	60%	61,873	179,756	53,529	46,260	53,529
青岛蓝山	市北区	100%	68,153	204,459	78,387	-	204,459
青岛万科城	四方区	55%	154,607	395,794	95,740	-	395,794
青岛城市花园	城阳区	80%	130,873	231,647	70,854	-	231,647
烟台大疃项目	芝罘区	100%	311,614	444,065	84,500	-	444,065
小计			9,668,650	14,282,991	2,302,821	1,101,567	9,076,750
中西部区域							
成都魅力之城	成华区	60%	308,501	761,258	114,343	40,773	137,470
成都金域蓝湾	成华区	100%	56,293	293,504	-	56,404	-
成都双水岸	新都区	100%	267,347	338,203	-	19,317	-
成都金域西岭	金牛区	60%	79,331	359,031	-	71,316	-
成都金色领域	青羊区	100%	49,628	297,980	30,000	-	297,980
成都金润华府	锦江区	100%	52,895	264,473	95,522	-	199,294
成都金色海蓉	武侯区	49%	54,970	234,464	79,749	51,110	139,749
成都海悦汇城	双流县	90%	104,307	521,698	45,000	-	459,050
武汉魅力之城	东湖新技术开发区	100%	225,258	405,457	21,037	119,198	21,037
武汉金色家园	江汉区	100%	23,851	149,618	-	118,548	-
武汉万科圆方	江汉区	55%	12,022	42,869	-	-	-
武汉高尔夫城市花园	东西湖区	49%	237,660	393,858	65,496	90,041	90,151
武汉金域华府	武昌区	55%	59,790	191,300	36,145	-	74,198
武汉万科城	江汉区	90%	65,901	299,337	46,150	-	185,360
武汉城市花园后期	东湖新技术开发区	100%	230,970	349,607	85,012	21,422	349,607
武汉万威	经济技术开发区	100%	213,440	533,600	55,000	-	533,600
西安新地城	雁塔区	51%	41,765	260,735	-	41,728	71,280
重庆渝园	渝北区	51%	229,581	344,372	99,412	66,306	99,412
重庆高新园H分区项目	渝北区	100%	41,448	145,067	-	-	-
重庆高新园I分区项目	渝北区	100%	138,071	376,737	51,817	-	376,737
重庆交通大学项目	渝中区	100%	105,463	533,486	93,554	-	533,486
小计			2,598,490	7,096,653	918,237	696,163	3,568,411
合计			34,930,400	51,554,309	8,555,368	5,042,966	30,633,819

特别风险提示：

上述开工计划和竣工计划可能因下述原因而出现相应调整：

- A. 宏观经济以及房地产市场可能发生的变化或单个项目销售出现变化；
- B. 新的法规对项目审批要求进一步严格，使开发项目的证照办理速度滞后而影响开发节奏；
- C. 重大天气变化可能对项目的工期产生影响而影响竣工；
- D. 其他不可预测的重大事项对项目工期产生的影响。

7.公允价值计量项目相关情况及持有外币金融资产和金融负债情况

公允价值计量项目相关情况

单位：人民币万元

项目	期初金额	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	本期处置	期末金额
金融资产						
其中：1.以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	74.05	-	-	-	74.05
其中：衍生金融资产	-	74.05	-	-	-	74.05
2.可供出售金融资产	16,741.79		8,071.48		(8,450.32)	16,362.95
金融资产小计	16,741.79	74.05	8,071.48	0.00	(8,450.32)	16,437.00
金融负债						
投资性房地产	-	-	-	-	-	-
生产性生物资产	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-
合计	-	243.54	8,071.48	-	(8,450.32)	-

持有外币金融资产和金融负债情况

单位：人民币万元

项目	期初金额	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	期末金额
金融资产					
其中：1.以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	74.05	-	-	74.05
其中：衍生金融资产	-	74.05	-	-	74.05
2.贷款和应收款	-	-	-	-	-
3.可供出售金融资产	-	-	-	-	-
4.持有至到期投资	-	-	-	-	-
金融资产小计	-	74.05	-	-	74.05
金融负债					
	169.49	(169.49)	-	-	0.00

上述公司按照公允价值计量的项目多数为公司历史持有的法人股，金额很低，而且正在陆续处置。对于有关项目，公司参照重大投资项目的控制过程，在经过相关专业部门认真评审后，由公司管理层在董事会授权范围内进行审批。

8. 董事会日常工作情况

(1) 2009 年董事会共召集了 4 次董事会会议

A. 第 15 届董事会第 4 次会议于 2009 年 3 月 6 日召开，会议审议并通过了如下议案：关于计提和核销 2008 年度资产减值准备情况的议案、2008 年度经审计财务报告、关于历次募集资金 2008 年度存放与使用情况的专项说明、2008 年度内部控制自我评价报告、2008 年度利润分配及分红派息预案、2008 年度报告和 2008 年度报告摘要、关于聘任 2009 年度会计师事务所的议案、关于肖莉辞去董事会秘书及聘任谭华

杰为董事会秘书的议案、关于修改公司章程的议案、2008 年公司社会责任报告、关于召开 2008 年度股东大会的议案。有关公告已于 2009 年 3 月 10 日刊登于《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》和香港 IRasia.com。

B. 第 15 届董事会第 5 次会议于 2009 年 4 月 25 日召开，会议审议并通过了公司 2009 年第一季度报告和财务报表。有关公告已于 2009 年 4 月 27 日刊登于《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》和香港 IRasia.com。

C. 第 15 届董事会第 6 次会议于 2009 年 7 月 31 日召开，会议审议并通过了公司 2009 年半年度报告、财务报表及半年度报告摘要、关于 2009 年半年度利润不分配、不进行公积金转增股本的议案。相关公告 2009 年 8 月 4 日刊登于《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》和香港 IRasia.com。

D. 2009 年 10 月 23 日召开的第 15 届董事会第 7 次会议审议并通过了 2009 年第三季度报告及财务报表。有关公告刊登于 2009 年 10 月 26 日的《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》和香港 IRasia.com。

(2) 2009 年董事会共进行了 12 次通讯表决

A. 2009 年 1 月 12 日以通讯表决方式提交董事会审议通过关于转让南京恒邦房地产开发有限公司 90% 股权的议案。

B. 2009 年 3 月 16 日以通讯表决方式提交董事会审议通过关于为陕西华联置业发展有限公司银行贷款提供担保的议案。

C. 2009 年 4 月 14 日以通讯表决方式提交董事会审议通过关于确认总裁任期的议案、关于为深圳万科 1.2 亿元借款提供本息保证的议案。

D. 2009 年 5 月 5 日以通讯表决方式提交董事会审议通过关于转让深圳万科城东项目公司 90% 股权退出该项目开发进展情况的议案。

E. 2009 年 7 月 27 日以通讯表决方式提交董事会审议通过关于深圳万科为棠樾项目银行借款提供担保的议案。

F. 2009 年 8 月 13 日以通讯表决方式提交董事会审议通过关于设立沈阳五里河项目公司的议案、关于设立青岛万科城地产有限公司的议案、关于建设银行提供授信额度的议案。

G. 2009 年 8 月 14 日以通讯表决方式提交董事会审议通过关于建立会计师事务所选聘制度的议案、关于公司符合公开增发 A 股股票条件的议案、关于公开增发 A 股股票的议案、关于提请股东大会授权公司董事会全权办理公开增发 A 股股票相关事宜的议案、关于公开增发 A 股募集资金计划投资项目可行性的议案、关于前次募集资金使用情况的专项说明的议案、关于召开二零零九年第一次临时股东大会的议案。

H. 2009 年 9 月 23 日以通讯表决方式提交董事会审议通过关于调整董事会对项目发展事项相关授权的议案。

I.2009 年 10 月 12 日以通讯表决方式提交董事会审议通过关于上海万科为上海金色城市项目银行借款提供担保的议案。

J.2009 年 10 月 26 日以通讯表决方式提交董事会审议通过关于获取佛山南海桂城千灯湖北项目的议案。

K.2009 年 10 月 30 日以通讯表决方式提交董事会审议通过关于建立内幕信息及知情人管理制度的议案。

L.2009 年 11 月 25 日以通讯表决方式提交董事会审议通过关于获取广州亚运城项目的议案。

公司已根据有关事项的具体进展情况以及重要性原则，按规定在《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》和香港 IRasia.com 予以相应披露。

（3）董事会对股东大会决议的执行情况

A. 2008 年度分红派息方案执行情况

根据 2008 年度（第 20 届）股东大会决议，董事会组织实施了公司 2008 年度分红派息方案。2008 年度分红派息方案为：每 10 股派现金人民币 0.5 元（含税，扣税后，A 股个人股东、投资基金、合格境外机构投资者实际每 10 股派现金人民币 0.45 元，对于其他非居民企业，公司未代扣代缴所得税，由纳税人在所得发生地缴纳；B 股暂不扣税）；A 股分红派息的股权登记日为 2009 年 6 月 5 日，除权除息日为 2009 年 6 月 8 日；B 股最后交易日为 2009 年 6 月 5 日，除权除息日为 2009 年 6 月 8 日，B 股股权登记日为 2009 年 6 月 10 日。B 股现金股息以本公司股东大会决议日后第一个工作日（2009 年 4 月 13 日）中国人民银行公布的人民币兑换港币的中间价（1 港币=0.8816 人民币）折合港币兑付。

B. 四川地震灾区灾后安置、修复和重建工作

根据 2008 年第一次临时股东大会决议，2009 年公司继续开展四川地震灾区安置和重建工作，捐资并建设的遵道中心幼儿园、遵道镇便民服务中心、向峨乡政务中心以及遵道梨花广场先后建成交付。2008 年以来，公司独立捐建公共建筑 6 个，项目投资总金额 8,620.4 万元，总建筑面积 27,900 平方米，受益人群约 35,000 人。公司还在什邡市、彭州市、巴中市、雅安市出资捐助公共项目 6 个，共捐资 2,320 万元。截至 2009 年 12 月，公司所有捐建项目均已交付并投入。根据第三方编制的独立审计报告，灾区安置和重建总支出 12,462.2 万元，其中 10,039.2 万元为根据 2008 年第一次临时股东大会所授权的支出，220 万元为公司企业公民专项建设费用的支出，公司各分支机构参与救灾工作支出 219.5 万元。此外万科员工捐款共 1165.5 万元，万科合作伙伴捐赠计 418 万元，万科公益基金会出资 400 万元。

（4）专业委员会履职情况

董事会审计委员会、薪酬与提名委员会、投资与决策委员会三个专业委员会根据《上市公司治理准则》、《公司章程》、《董事会议事规则》以及各专业委员会实施细则赋予的职权和义务，认真履行职责。

A. 审计委员会履职情况

报告期内，审计委员会召开审计委员会会议和沟通会 4 次，进行通讯表决 1 次，对审计工作安排、定期

财务报告、利润分配方案、会计师事务所选聘、会计事务所管理意见书、减值准备计提和核销、担保事项、内部控制建设等事项进行审议，并多次与审计师进行沟通。

审计委员会积极推进 2009 年审计工作的开展。报告期末以来，审计委员会又召开工作会议和沟通会 2 次，进行 1 次通讯表决，督促审计师严格按照审计计划安排审计工作，确保审计工作顺利完成，审阅财务报表，出具审阅意见，并对会计师事务所的聘任、内部控制自我评价报告、内部审计部门负责人调整等事项作出决议。

审计委员会对毕马威华振会计师事务所 2009 年审计工作总结如下：

按照中国证券监督管理委员会公告【2009】34 号文的规定，现对毕马威华振会计师事务所(以下简称“KPMG”)从事本年度公司审计工作总结如下：

一、审计前的准备工作

1. 审计计划的确定

2009 年的审计工作从 2009 年 11 月初的预审开始到完成初步审计历时 4 个月的时间，具体的时间安排如下：

1) 2009 年 11 月-12 月进行预审工作。KPMG 对于 2009 年新收购、新进驻城市以及根据重要性水平选择城市进行预审；

2) 2010 年 1 月 14 日 KPMG 开始进驻万科进行审计工作，2 月 24 日出具 2009 年审计报告初稿提交审计委员会审阅，2 月 26 日出具审计报告定稿。

2. 未审财务报表的审阅

审计进场前，审计委员会对公司编制的财务报表进行了认真的审阅，并形成书面意见。

二、审计过程

2010 年 1 月 14 日开始，KPMG 派出 5 个小组（分别为深圳地区、上海地区、北京地区、其他地区及集团整体）对公司总部和各子公司全面开展审计。

审计过程中，审计委员会根据审计进度书面督促并要求 KPMG 严格按照审计计划安排审计工作，确保在预定时间顺利完成审计工作。

2010 年 2 月 24 日，KPMG 向审计委员会提交 2009 年年度报告审计及关于《万科企业股份有限公司 2009 年度内部控制自我评价报告》的专项说明。2010 年 2 月 26 日，董事会通过了此项事宜，至此，KPMG 对公司 2009 年度财务审计的现场审计工作结束。

三、审计结果

KPMG 为本公司出具了无保留意见的 2009 年度《审计报告》及关于《万科企业股份有限公司 2009 年度内部控制的自我评价报告》的专项说明。

审计委员会认为，毕马威华振会计师事务所对公司 2009 年度财务报表审计工作完成良好。

审计委员会决议，提请董事会审议继续聘请毕马威华振会计师事务所，负责按境内、外会计标准审计公司 2010 年度财务报表以及按照监管部门的规定出具内部控制审核报告。

B. 薪酬与提名委员会履职情况

报告期内，薪酬与提名委员会与管理层保持着顺畅的日常沟通，多次听取管理层工作汇报、召开沟通会探讨公司薪酬奖励方案调整、员工福利方案改革事宜。

C. 投资与决策委员会履职情况

报告期内，投资与决策委员会与管理层保持着顺畅的日常沟通，对公司在董事会授权范围内获取项目的情况保持充分了解，并多次召开沟通会研究新项目发展、融资等相关问题。

9. 利润分配及分红派息预案

公司利润分配及分红派息基于母公司的可分配利润。2009 年度本公司按照中国企业会计准则之合并及母公司可分配利润情况如下：

单位：人民币元

	公司合并	母公司
税后可分配利润*	10,964,255,202.76	2,941,228,262.80
其中：2009 年度净利润	5,329,737,727.00	2,874,475,278.28
结转年初可分配利润	6,184,277,986.66	616,513,495.42
分配 2008 年度股利	(549,760,510.90)	(549,760,510.90)

注：母公司和公司合并利润出现明显差异，主要是因为实施《企业会计准则 2006》后，对子公司的投资只能采用成本法核算，子公司法人主体根据公司法计提盈余公积金留存在其公司本身以及本年度子公司利润尚未分配至母公司所致。

根据有关法规及公司章程规定，综合考虑股东利益及公司长远发展需求，董事会向股东大会提交 2009 年度利润分配方案如下：

1. 按照母公司净利润的 10% 计提法定公积金；
2. 按照母公司净利润的 65% 计提任意公积金；
3. 按照母公司净利润的 25% 和上年度未分配利润共同作为分红基金的来源。

2009 年度公司可分配利润分配情况如下：

单位：人民币元

	母公司	占本年母公司净利润比例	占本年公司合并净利润比例
2009 年度净利润	2,874,475,278.28	100%	53.93%
计提法定公积金	287,447,527.83	10%	5.39%
计提任意盈余公积金	1,868,408,930.88	65%	35.06%
计提 2009 年度分红基金	718,618,819.57	25%	13.48%
年初可分配利润	66,752,984.52	-	-
分配 2009 年度现金股利	769,664,715.26	26.78%	14.44%
留转以后年度分配利润	15,707,088.83	-	-

公司过去三年现金分红情况：

单位：人民币元

年份	现金分红金额（含税）	母公司净利润	公司合并净利润	占母公司净利润的比例	占公司合并净利润的比例	公司合并年度可分配利润
2008 年	549,760,510.90	1,582,019,762.35	4,033,170,027.89	34.75%	13.63%	7,370,792,808.42
2007 年	687,200,638.70	1,727,621,268.51	4,844,235,494.21	39.78%	14.19%	5,026,288,447.07
2006 年	649,427,190.90	2,297,883,766.18	2,297,883,766.18	28.26%	28.26%	2,339,727,664.40
最近三年累计现金分红金额占公司合并最近三年年均净利润的比例					50.64%	

注：2006 年公司合并可分配利润依据新会计准则追溯调整。

分红派息方案：每 10 股派送人民币 0.7 元（含税）现金股息。

以 2009 年 12 月 31 日总股本 10,995,210,218 股计算，2009 年度现金股利计人民币 769,664,715.26 元。

10. 选定信息披露媒体

公司选定《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及香港一家英文媒体为信息披露媒体。

九、监事会报告

经过努力，公司重新走入增长的轨道，2009年是值得记忆的一年。

年度内，监事会遵照公司法、公司章程的要求，认真履行监督职责，维护公司、股东和员工的利益。主要工作有：

1. 监事会会议及决议

2009年公司监事会共召开四次会议，有关会议及决议情况如下：

（1）2009年3月6日召开的第6届监事会第9次会议，审议并通过关于计提和核销2008年度资产减值准备情况的议案、2008年度经审计财务报告、2008年度利润分配及分红派息预案、2008年度内部控制自我评价报告、2008年度募集资金存放及使用情况专项报告、2008年度监事会报告、2008年度报告、关于聘任2009年度会计师事务所的议案和关于修改公司章程的议案。

（2）2009年4月24日召开的第6届监事会第10次会议，审议并通过了万科企业股份有限公司2009年第一季度报告和财务报表。

（3）2009年7月31日召开的第6届监事会第11次会议，审议并通过了关于2009年半年度报告、摘要及财务报表的议案、关于2009年半年度不派发股息、不进行公积金转增股本的议案。

（4）2009年10月22日召开的第6届监事会第12次会议，审议并通过2009年第三季度报告。

2. 监事会巡查和巡视

为了进一步加强内部风险的控制，监事会结合公司内部控制工作的进程，深化了对下属公司的巡视、巡查工作。年内，监事会巡查了8个一线公司，通过现场查看、单独访谈、会议讨论等形式，就公司发展战略落实、一线公司管理层自律、员工权益保护、《劳动合同法》落实、内控体系建设进展、物业变革等方面进行了检查、督导。

监事会还进一步组织部分董事巡视了福州、重庆等公司，重点考察公司财务状况，经营计划完成情况，主要项目在成本、采购、工期、销售等指标方面计划与实际的差异，公司人员变动情况及成因，公司维护员工权益的举措及结果等内容，深入了解公司在不同城市的经营和发展情况。

3. 监事会对公司有关事项的独立意见

（1）公司依法运作情况：年内监事会成员列席了历次董事会会议，通过审阅报告、现场检查等方式对公司运行情况进行监督，也参与了部分内部控制建设的评估。监事会认为，随着内部控制建设的深入，公司决策进一步规范，治理结构进一步完善。2009年公司董事及管理人员一如既往的勤勉履职，不曾违反法律、法规和公司章程，也没有损害公司、股东和职员利益的行为。

（2）检查公司财务的情况：报告期内，监事会认真检查公司财务状况，对各定期报告出具了审核意见。监事会认为公司财务报告真实、准确地反映了公司的财务状况和经营成果，毕马威华振会计师事务所对

公司年度财务报告出具的审计报告客观、公允。

(3) 募集资金使用情况：通过检查财务报表、巡视投资项目等方式，监事会对公司2007年度公开增发A股股票和2008年度公司债券募集资金的使用情况进行了跟踪和检查，认为募集资金规范使用，实际投入和承诺投资项目一致。

(4) 重大资产收购、出售及关联交易情况：09年公司无重大资产收购及出售，也没有发生关联交易。

2010年，监事会将加大对公司内部控制工作的支持，强化对工厂化住宅、绿色建筑目标计划实现的监督，积极、敏锐面对公司内外部经营、管理因素变化，充分发挥自身的价值。

十、重要事项

1. 重大诉讼、仲裁事项

本年度公司无重大诉讼及仲裁事项。

2. 重大收购及出售资产事项

本年度公司无重大收购及出售资产事项。

3. 重大关联交易事项

本年度公司无重大关联交易发生。

4. 限制性股票激励计划实施情况

(1) 实施限制性股票激励计划的相关程序及总体情况

2010年1月25日，公司首期限限制性股票激励计划执行完毕。

公司首期（2006~2008年）限制性股票激励计划于2006年由公司第十四届董事会批准，经中国证券监督管理委员会备案无异议，并获得公司2005年度股东大会审议通过。本激励计划的基本操作模式是由公司采用预提加补充计提的方式，提取激励基金奖励给激励对象；激励对象授权公司委托信托机构，采用独立运作的方式，在规定的期间内用上述激励基金购入本公司上市流通A股股票，并在条件成就时过户给激励对象。

首期限限制性股票激励计划由2006年度、2007年度和2008年度三个独立年度计划构成。2006年度激励计划于2008年9月11日完成实施；2008年度激励计划于2009年5月25日完成终止实施；2007年度激励计划由于股价考核条件未达成当其归属条件，报告期内处于补充归属的等待期。本报告期结束之后，由于股价限制条件未能达成，该年度激励计划已终止实施。

(2) 报告期内首期限限制性股票激励计划奖励基金的提取情况

报告期内，首期限限制性股票激励计划未发生计提奖励基金的情况。

(3) 报告期内对激励对象的考核及激励对象范围的调整情况

报告期内，首期限限制性股票激励计划未发生需要实施分配或调整分配对象范围、分配方案的情况。

(4) 报告期内及期后首期限限制性股票激励计划激励实施情况

2008年度激励计划由于业绩考核指标未能达成，报告期内其持有的60,925,820股万科A股票于2009年4月14

日《关于2008年度限制性股票激励计划终止实施的公告》发布后，已按规定全部售出。连同账户结转利息，2008年度激励计划项下所有资金共计620,656,308.20元于2009年5月25日返还到公司指定账户。2008年度激励计划终止实施。

2007年度激励计划报告期内处于补充归属的等待期。2009年6月8日公司实施2008年度派息方案，2007年度激励计划获得2,317,088.05元派息款。按照激励计划的规定，上述派息款购入210,000股万科A股股票。2007年度激励计划持有的万科A股股票由2008年末的46,341,761股增加到46,551,761股。

本报告期结束之后，2007年度激励计划由于股价情况未能达成补充归属条件，公司于2010年1月5日发布《关于2007年度限制性股票激励计划终止实施的公告》。信托机构在公告后于可出售的窗口期内将该年度激励计划持有的46,551,761股万科A股股票全部售出，共获得资金468,575,915.48元。连同账户结转利息，2007年度激励计划项下所有资金共计468,728,083.89元于2010年1月25日返还到公司指定账户。2007年度激励计划终止实施。

（5）首期限限制性股票激励计划的会计处理及对财务状况和经营成果的影响

根据首期限限制性股票激励计划第十五条第（三）项规定，本激励计划所提取的激励基金将按照《公开发行证券的公司信息披露规范问答第2号—中高层管理人员激励基金的提取》（证监会计字[2001]15号）的相关规定在公司成本费用中列支。在激励计划实施过程中，财政部颁发了《关于印发<企业会计准则第1号—存货>等38项具体准则的通知》（财会[2006]3号文）。根据该通知的规定，公司首期限限制性股票激励计划自2006年起按照《企业会计准则第11号—股份支付》进行会计处理。根据有关会计准则，首期限限制性股票激励计划是一种以权益结算的股份支付安排，应该按权益工具的公允价值，将取得激励对象服务记入成本费用，同时增加资本公积。公司首期限限制性股票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（具体计算方法及参数的选取详见2008年度报告）。计提奖励基金时，减少“银行存款”，同时计入“资本公积-股权激励信托基金”，作为资本公积的减少项；摊销奖励基金时，增加“管理费用”，同时计入“资本公积-股权激励公积金”，作为资本公积的增加项；激励计划确认终止，卖出股票将资金返还公司时，增加“银行存款”，同时增加资本公积。

2008年度激励计划由于业绩指标未能达成，预提的奖励基金实际并未产生管理费用。报告期内，2008年度激励计划终止实施，2008年度激励计划持有的万科A股股票售出后，所得资金连同账户结转利息公司指定账户共计620,656,308.20元，公司资本公积相应增加。

上述首期限限制性股票激励计划的具体会计处理详见后附的财务报表（七）合并财务报表项目附注32-资本公积和财务报表（十）股份支付。

5. 重大合同及其履行情况

（1）报告期内，本公司未发生重大托管、承包、租赁其他公司资产或其他公司托管、承包、租赁本公司资产的事项。

（2）报告期内，公司新增担保明细如下：

序号	担保人 (万科所占权益比例)	担保对象 (万科所占权益比例)	担保金额	担保说明	担保起止日期
----	-------------------	--------------------	------	------	--------

1	万科企业股份有限公司	天津兴海房地产开发有限公司（55%）	人民币 1,650 万元	为 3000 万元银行借款提供权益比例（55%）的担保	担保期从 2009 年 3 月 27 日始，目前已解除
2	万科企业股份有限公司	深圳市万科房地产有限公司（100%）	人民币 12,000 万元	为 12000 万银行借款提供权益比例（100%）的担保	从 2009 年 4 月 29 日到 2012 年 4 月 29 日
3	深圳市万科房地产有限公司（100%）	东莞市新万房地产开发有限公司（51%）	人民币 20,400 万元	为 40000 万元银行借款提供权益比例（51%）的担保	从 2009 年 7 月 30 日到 2011 年 7 月 30 日
4	深圳市万科房地产有限公司（100%）	东莞市新万房地产开发有限公司（51%）	人民币 10,200 万元	为 20000 万元银行借款承担权益比例（51%）的担保	从 2009 年 9 月 25 日到 2011 年 7 月 30 日
5	上海万科房地产有限公司（100%）	上海地杰置业有限公司（50%）	人民币 11,000 万元	为 11000 万元银行借款提供担保	从 2009 年 10 月 23 日到 2011 年 4 月 30 日
6	成都万科房地产有限公司（100%）	成都一航万科滨江房地产开发有限公司（49%）	人民币 1,500 万元	为 10000 万元银行借款提供权益比例（15%）的担保	从 2009 年 12 月 22 日到 2012 年 12 月 21 日

报告期内，公司及公司控股子公司新增担保（含反担保）5.68亿元，解除担保15.48亿元。截止报告期末，公司担保余额12.41亿元（报告期初担保余额由于汇率调整略有变动），占公司净资产的比重为3.3%。其中，公司及控股子公司为其他控股子公司提供担保余额12.26亿元，公司及控股子公司对联营公司及合营公司提供担保余额为0.15亿元。报告期末，公司及公司控股子公司不存在对外担保。

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

（3）报告期内，本公司不存在委托理财事项。

（4）报告期内，公司获取项目有关情况请参见“非募集资金投资情况”之“项目投资”。

6. 独立董事对公司关联方资金占用和对外担保情况的专项说明和独立意见

公司不存在控股股东及其他关联方非经营性占用公司资金的情形。

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

7. 公司或持股5%以上股东及其他承诺事项履行情况

公司原第一大股东、现第一大股东华润股份有限公司的母公司中国华润总公司于2001年向本公司郑重承诺：将本着有利于万科发展的原则一如既往地支持万科，在其公司及下属公司或者万科可能涉及到同业竞争的投资项目、处理由于同业竞争而发生的争议、纠纷时，保持中立。中国华润总公司始终履行其承诺。

在公司2006年度非公开发行A股股票中，华润股份有限公司承诺认购的股票自愿锁定三十六个月。有关承诺也得到严格履行。目前华润股份有限公司持有的2006年非公开发行有限售条件流通股264,000,000股已于2009年12月29日全部解除限售。

8. 投资者互动情况

2009年公司与投资者的沟通进一步加强。全年接待投资者来访超过600次，参加境内外机构组织的大型投

投资者见面会超过70场。公司还组织投资者见面会4场，进行集中机构走访2次，网上路演2次。此外，还通过电话和电子邮件耐心与投资者交流，聆听他们的意见，传递公司的信息。公司建立网络辅助系统及时响应投资者的各类需求，努力提高透明度，增强投资者和公司之间的信任。

09年公司分别获得由和讯网、中国证券市场研究设计中心（SEEC）等机构联合评选以及由中金在线、财富中国在线、基金网、黄金网、外汇网等联合评出的2009年度最佳投资者关系上市公司奖，并获得由《证券时报》评选的最受投资者欢迎上市公司网站、最佳信息披露网站和上市公司百佳董秘；在第五届的“新财富金牌董秘”评选中，公司董秘再获金牌董秘和最受机构投资者欢迎董秘。

2009年公司投资者接待主要情况如下：

类别	时间	地点	方式	接待对象	谈论的内容及提供的资料
高盛活动	2009.1	香港	见面会	券商、基金等各类投资者	（一）谈论的主要内容： 1) 公司日常经营情况； 2) 公司发展战略； 3) 公司对行业变化的看法。 （二）提供的主要资料： 公司定期报告等公开资料。
瑞银证券活动	2009.1	上海	见面会	券商、基金等各类投资者	
德意志银行活动	2009.1	北京	见面会	券商、基金等各类投资者	
平安证券活动	2009.1	深圳	见面会	券商、基金等各类投资者	
联合证券活动	2009.1	深圳	见面会	券商、基金等各类投资者	
美林活动	2009.1	香港	见面会	券商、基金等各类投资者	
大和证券活动	2009.2	东京	见面会	券商、基金等各类投资者	
里昂证券活动	2009.2	香港	见面会	券商、基金等各类投资者	
中信证券活动	2009.2	深圳	见面会	券商、基金等各类投资者	
招商证券活动	2009.2	深圳	见面会	券商、基金等各类投资者	
年度业绩推介会	2009.3	香港、深圳 上海、北京	见面会	券商、基金、个人等各类投资者	
里昂证券活动	2009.3	香港	见面会	券商、基金等各类投资者	
瑞信证券活动	2009.3	香港	见面会	券商、基金等各类投资者	
瑞银证券活动	2009.3	深圳	见面会	券商、基金等各类投资者	
中银万国活动	2009.4	北京	见面会	券商、基金等各类投资者	
德意志银行活动	2009.5	香港	见面会	券商、基金等各类投资者	
麦格理活动	2009.5	香港	见面会	券商、基金等各类投资者	
中银国际活动	2009.5	成都	见面会	券商、基金等各类投资者	
中金活动	2009.5	北京	见面会	券商、基金等各类投资者	
里昂证券活动	2009.5	香港	见面会	券商、基金等各类投资者	
平安证券活动	2009.5	深圳	见面会	券商、基金等各类投资者	
摩根大通活动	2009.6	北京	见面会	券商、基金等各类投资者	
安信证券活动	2009.6	深圳	见面会	券商、基金等各类投资者	
中信证券活动	2009.6	成都	见面会	券商、基金等各类投资者	
国泰君安活动	2009.6	深圳	见面会	券商、基金等各类投资者	
招商证券活动	2009.6	深圳	见面会	券商、基金等各类投资者	
兴业证券活动	2009.6	上海	见面会	券商、基金等各类投资者	
长城证券活动	2009.6	北京	见面会	券商、基金等各类投资者	
瑞银证券活动	2009.6	北京	见面会	券商、基金等各类投资者	
摩根斯坦利活动	2009.7	香港	见面会	券商、基金等各类投资者	
德意志银行活动	2009.7	香港	见面会	券商、基金等各类投资者	
国信证券活动	2009.7	重庆	见面会	券商、基金等各类投资者	
野村证券活动	2009.7	新加坡	见面会	券商、基金等各类投资者	
麦格理活动	2009.7	香港	见面会	券商、基金等各类投资者	
国金证券活动	2009.7	桂林	见面会	券商、基金等各类投资者	
高盛活动	2009.7	香港	见面会	券商、基金等各类投资者	
中期业绩推介会	2009.8	香港、深圳 上海、北京	见面会	券商、基金、个人等各类投资者	
联合证券活动	2009.8	北京	见面会	券商、基金等各类投资者	
中投证券活动	2009.8	北京	见面会	券商、基金等各类投资者	
长江证券活动	2009.8	北京	见面会	券商、基金等各类投资者	
申银万国活动	2009.8	杭州	见面会	券商、基金等各类投资者	
国泰君安活动	2009.8	深圳	见面会	券商、基金等各类投资者	
摩根大通活动	2009.9	香港	见面会	券商、基金等各类投资者	
野村证券活动	2009.9	北京	见面会	券商、基金等各类投资者	
光大证券活动	2009.9	上海	见面会	券商、基金等各类投资者	
中金活动	2009.9	上海	见面会	券商、基金等各类投资者	

里昂证券活动	2009.9	上海	见面会	券商、基金等各类投资者	
国金证券活动	2009.9	深圳	见面会	券商、基金等各类投资者	
瑞银证券活动	2009.9	香港	见面会	券商、基金等各类投资者	
里昂证券活动	2009.9	香港	见面会	券商、基金等各类投资者	
BNP 活动	2009.10	长沙	见面会	券商、基金等各类投资者	
高盛高华活动	2009.11	北京	见面会	券商、基金等各类投资者	
美林活动	2009.11	北京	见面会	券商、基金等各类投资者	
瑞信活动	2009.11	深圳	见面会	券商、基金等各类投资者	
国金证券活动	2009.11	珠海	见面会	券商、基金等各类投资者	
摩根斯坦利活动	2009.11	新加坡	见面会	券商、基金等各类投资者	
大和证券活动	2009.11	香港	见面会	券商、基金等各类投资者	
兴业证券活动	2009.11	深圳	见面会	券商、基金等各类投资者	
光大证券活动	2009.11	上海	见面会	券商、基金等各类投资者	
里昂证券活动	2009.12	香港	见面会	券商、基金等各类投资者	
平安证券活动	2009.12	深圳	见面会	券商、基金等各类投资者	
美林证券活动	2009.12	香港	见面会	券商、基金等各类投资者	
申银万国活动	2009.12	上海	见面会	券商、基金等各类投资者	
长城证券活动	2009.12	深圳	见面会	券商、基金等各类投资者	
西南证券活动	2009.12	三亚	见面会	券商、基金等各类投资者	
中信证券活动	2009.12	昆明	见面会	券商、基金等各类投资者	
国信证券活动	2009.12	深圳	见面会	券商、基金等各类投资者	
安信证券活动	2009.12	深圳	见面会	券商、基金等各类投资者	
注：上述见面会采用一对一、一对多和大会推介的方式进行，见面的投资者大多超过50家。					
接待券商	报告期内	深圳、东莞、广州、佛山、厦门、福州、上海、杭州、苏州、南京、无锡、宁波、北京、天津、沈阳、大连、青岛、武汉、成都、重庆、长沙等地	小组或一对一	高盛、申银万国、里昂证券、瑞银证券、麦格理、第一上海证券、摩根大通、摩根斯坦利、光大证券、花旗、高盛高华、中信证券、德意志银行、瑞信、野村证券、长江证券、中金、中银国际、红塔证券、东海证券、国都证券、招商证券、荷兰银行、三菱UFJ、安信证券、联合证券、平安证券、台证证券、汇丰银行、元大证券、大和证券、江南证券、群益国际、美林、建银国际证券、长城证券、国信证券、广州证券、日盛证券、东洋证券、凯基证券、海通证券、长城证券、中投证券、国泰君安、大福证券、广发证券、RoyalBankofScotland、BNP、DBSVickers、Research-works、TYAdvisor、CIBC等	
接待基金、其他投资机构及个人投资者	报告期内	深圳、东莞、广州、佛山、厦门、福州、上海、杭州、苏州、南京、无锡、宁波、北京、天津、沈阳、大连、青岛、武汉、成都、重庆、长沙等地	小组或一对一	中国银河投资管理有限公司、大连晨曦投资公司、中国人寿、易方达基金、华夏基金、景林资产、嘉实基金、海富通基金、博时基金、富国基金、南方基金、汇添富基金、中国人寿富兰克林资产管理公司、韩国未来基金、中海基金、泰康人寿、润晖投资、交银施罗德基金、大成基金、诺安基金、景顺长城基金、广发基金、华安基金、融通基金、台湾复华投信、中睿合银、建信基金、银华基金、北京鼎天投资管理有限公司、国海富兰克林基金、华代瑞德投资管理公司、工银瑞信基金、群益投信、台湾国泰人寿、中金资产管理、新华人寿、长盛基金、上海从容投资、泰达荷银基金、中银国际基金、光大保德信基金、长城基金、兴业基金、国泰基金、上投摩根基金、天弘基金、天隼投资管理咨询有限公司、中投公司、IgnisInvestmentServicesLimited、EmergingMarketsMgmtLLC、FortressInvestmentGroup、INGRealEstate、Cohen&Steers、GalleonAsia、JPMorganAssetManagement、Fidelity、BainCapital、PortmanHoldings、UBSAG、UBSGlobalAssetmanagement、Rexiter、AmericanCenturyInvestment、CMAAsiaPacific、HamonAssetManagementLimited、BlackstoneGroupAsiaLimited、Fox-Pitt、Sansar、OppenheimerFund、AcruAssetManagement、HTCapital、MFCGlobalInvestmentManagement、BroadPeakInvestment、SloaneRobinson、AllianceBernstein、Lansdowne、Templeton、MarshallWace、TRowePrice、Robeco、KingdonCapital、TPG—Axon、TigerAsia、MontpelierAssetManagement、JohoPartner、NewtonInvestmentManagement、BEAUnionInvestment、JFAAssetManagement、Farallon、Hellman&Friedman、Capital、PMA、SorosCapitalManagement、PartnerFund、KeywiseCapital、BlueRidge、NorgesBank、APGInvestments、JanusCapital、MICHInvestments、Highbridge、SumitomoTrust&Banking、	

				PiperJaffray&Co., TriskeleCapitalManagementLimited, MarverickCapital、Bennelong、DragonBack、 UnionInvestmentprivatfordsGMBH、AMPCapital、 HendersonGlobal、Marvin&Palmer、 HardingLoevnerLLC、UOBKayHian、 GLGPartnersLP、DIAMAssetManagement、 TIAACREF、GMO、OwlCreekAssetManagement、 BuenaVistaFund、DodgeandCoxUS、Tiedemann、 Aberdeen、TiburónPartners、Clairvoyance、 MiraeAssetInvMgmt、SACCapital、ABC- CAFundMgmt、DaiwaAssetManagement、 FairAssetManagement、NPJAM、 BoyerAllanInvestmentManagement、 GEAssetManagement、JupiterAssetManagementLtd、 KelusaCapital、AlpineWoodsCapital、GIC、 KylinFund、Orangecapitalpartners、Wellington、 BlackRock、AllegiantAssetManagementCompany、 LazardAssetManagement、PutnamInvestments、 WilliamBlair、Kingdom、Emperorinvestments、 MitsubishiUFJ、MoonCapital、 HamblinWatsaInvestment、 WideGainInvestmentLimited、Och-Ziff、 HansbergerGlobalInvestorsInc、ChinaRock、 ComgestFarEastLtd、 CreditAgricole(Suisse)SASingapore、 CypressLaneCapitalLimited、D.E.Shaw&CoLP、 DeutscheAssetManagement(Asia)Ltd、 DnBNORAssetManagement(Asia)Limited、 DuquesneCapitalManagement,L.L.C.、 FrontierAsiaFund、 GFAssetManagement(HongKong)Ltd、 HillHouseCapitalManagementLtd、 INGClarionRealEstateSecurities、 InvescoHongKongLimited、LappCapitalPrivateLtd、 LeggMasonInternationalEquities、 PassportCapitalLLC、Pictet&Cie.Geneva、 RedwoodInvestmentManagement(Asia)Ltd、 SUNPartnersInvestmentManagementLimit、 SloaneRobinsonLLP、StarMasterFund、 TheChildren'sInvFdMgt(UK)LLP、 AmoebaCapitalAsiaFund、 PrudentialAssetManagement、KesulaCapitalLLC、 BatteryMarch、ShumwayCapital、JetstreamCapital、 SumitomoMitsuiAssetMgmt、 WideGainInternationalInvestmentCo.Limited、 ChiltonInvestmentCompany、AvenueCapitalGroup、 AmericanCentury、BrookeCapital、 ThornburgInvestmentManagement、ZBIEurope、 GartmoreInvestmentLtd、 MartinCurrieInvestmentManagement、 AbsolutePartnersManagementLtd、LevelGlobal、 VikingGlobal、HabrokCaptialMgt、HQFonder、 GeosphereCapital、WardFerry、DiscoveryCapital、 Serengeti、AXAIM、FIMAssetMgmt、 GrandRiverInvestment、PNCCaptialAdvisor、 DongbuAssetManagement、 F&CASSETMANAGEMENT、CarmignacGestion、 TemasekHolding、FirstState、EmiratesTarian、 FullertonFundManagement、FirthInvestment、 Primero、CloughCapital、PerennialRealEstate、 PolarisInternationalSecuritiesInvestmentTrustCorp、 PrudentialFinancialInvestmentTrustCorp、 FubonAssetManagementTrustCorp、 FoxPointCapital、CascabelManagement、 TouradjiCapitalManagement、 ZiffBrothersInvestments、Lasalle等	
--	--	--	--	--	--

9. 公司债券相关事项

中国建设银行股份有限公司深圳市分行（经其总行授权）为公司发行的有担保品种公司债券08万科G1本息兑付提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。报告期内，担保人持续盈利，资产安全，信用状况没有发生重大变化。

报告期内，公司派付了“08万科G1”和“08万科G2”第一年度的利息。根据中诚信证券评估有限公司对公司债券的跟踪评级，“08万科G1”信用等级为AAA，“08万科G2”信用等级为AA+，公司主体信用等级为AA+。报告期内，公司始终保持着良好的资信状况。

公司债券的受托管理人中信证券股份有限公司认为，公司经营稳健，资信良好，偿债能力强，本次发行的公司债券本息安全。

10. 其他投资事项

10.1 证券投资情况

无

10.2 持有其他上市公司股权情况

证券代码	证券简称	初始投资金额	占该公司股权比例	期末账面值	报告期损益	报告期所有者权益变动
000001	深发展 A	11,582,347.80	0.10%	73,449,230.40	-	44,937,547.20
600697	欧亚集团	5,070,000.00	1.18%	45,977,808.62	563,683.80	18,827,038.92
600680	上海普天	7,076,961.71	0.90%	39,438,833.64	6,939,556.67	16,950,190.40
600751	SST 天海	143,600.00	0.04%	143,600.00	-	-
合计		23,872,909.51	-	159,009,472.66	7,503,240.47	80,714,776.52

注：1.上述股权均为公司历史持有的法人股，目前 SST 天海还未股改；

2.报告期内，公司持有的上海普天部分股权已经出售，出售收益计入“投资收益”科目；本报告期末其他股权公允价值变动导致“可供出售金融资产”科目增加，“资本公积”科目同时相应增加。

10.3 持有非上市金融企业、拟上市公司股权情况

无

10.4 衍生品投资情况

报告期衍生品持仓的风险分析及控制措施说明（包括但不限于市场风险、流动性风险、信用风险、操作风险、法律风险等）	为了锁定外币借款汇率变动产生的货币风险，公司 07 年针对 1584 万美元和 1980 万美元两笔外币借款签署了无本金交割远期外汇契约（NDF）。报告期内，两笔 NDF 已到期交割。为了锁定利率变动产生的风险，公司于本报告期针对 6775 万美元的外币浮息借款签署了利率互换合约（IRS），公司按照浮动利率向合约对手方收取利息，以向原借款方支付原借款方浮动利息，同时按照固定利率向合约对手方支付利息。NDF 和 IRS 在外币借款的期限和金额范围内，通过锁定远期汇率/利率，控制汇率/利率变动风险。
已投资衍生品报告期内市场价格或产品公允价值变动的情况，对衍生品公允价值的分析应披露具体使用的方法及相关假设与参数的设定	上述 NDF 价值变动对公司本报告期损益影响为人民币 1,694,880.00 元。NDF 公允价值参照同一到期日的 NDF 的市场报价确定；上述 IRS 价值变动对公司本报告期损益影响为人民币 740,470.77 元，IRS 价值根据 2009 年 12 月 31 日合约报价确定。
报告期公司衍生品的会计政策及会计核算具体原则与上一报告期相比是否发生重大变化的说明	无
独立董事、保荐人或财务顾问对公司衍生品投资及风险控制情况的专项意见	公司独立董事认为 NDF 与 IRS 等金融工具避免了外币借款由于汇率、利率浮动过大可能造成的损失，公司有关安排审慎合理。

报告期末衍生品投资的持仓情况表

单位：万元

合约种类	期初合约金额	期末合约金额	报告期损益情况	期末合约金额占公司 2009 年末净资产比例（%）
利率互换合约（IRS）	-	46,261.06	74.05	1.24
合计	-	46,261.06	74.05	1.24

11. 是否存在控股股东及其他关联方非经营性占用公司资金的情形

公司不存在控股股东及其他关联方非经营性占用公司资金的情形

12. 聘任、解聘会计师事务所情况

2008年度股东大会决议确认聘请毕马威华振会计师事务所为公司2009年度核数师。下表为公司聘请会计师事务所情况：

审计项目	2009 年度		连续服务 年限	2008 年度	
	审计单位	审计费用		审计单位	审计费用
依据中国企业会计准则编制的集团合并财务报表	毕马威华振会计师事务所	RMB6,800,000.00	9 年	毕马威华振会计师事务所	RMB7,500,000.00
依据国际财务报告准则编制的集团合并财务报表			17 年		

上述审计费用均包含审计过程需支出的差旅费。

13. 报告期内，公司及公司董事、监事、高级管理人员无受监管部门处罚等情况

十一、2009 年年志

2009 年 5 月 11 日，北京假日风景项目 B3、B4 号楼获“北京市住宅产业化试点工程”。

2009 年 6 月 1 日，由公司捐建的遵道中心幼儿园正式交付。

2009 年 6 月 30 日，由公司援建的向峨乡政务中心交付仪式顺利举行。

2009 年 7 月 29 日，“2049”上海世博会万科企业馆在世博会浦西园区奠基。

2009 年 8 月 17 日，中国建设银行股份有限公司签署与公司《战略合作协议》，将为公司提供人民币 500 亿元授信额度。

2009 年 8 月 17 日，“绿色住宅·健康居家”为主题的公司全装修标准化战略合作签约。

2009 年 9 月 15 日，公司公开增发 A 股股票发行方案获得股东大会通过。

2009 年 9 月 29 日，公司总部办公地址正式迁至位于深圳市盐田区大梅沙的万科中心。

2009 年 10 月 6 日“爱佑童心”万科四川专项基金项目在成都启动。

2009 年 12 月 9 日，公司北京四季花城 I、II、III 期、广州万科城花园、沈阳魅力之城一期、武汉四季花城·西半岛四个项目荣获中国土木工程学会颁发的“2009 年詹天佑大奖优秀住宅小区金奖”；沈阳新榆公馆大一期工程荣获“中国土木工程詹天佑奖住宅小区优秀规划奖”。

十二、财务报告

万科企业股份有限公司

自 2009 年 1 月 1 日
至 2009 年 12 月 31 日止年度财务报表

(一)审计报告

KPMG-D (2010) AR No.0001

万科企业股份有限公司全体股东:

我们审计了后附的万科企业股份有限公司（以下简称“贵公司”）财务报表，包括 2009 年 12 月 31 日的合并资产负债表和资产负债表、2009 年度的合并利润表和利润表、合并股东权益变动表和股东权益变动表、合并现金流量表和现金流量表以及财务报表附注。

一、贵公司管理层对财务报表的责任

按照中华人民共和国财政部颁布的企业会计准则的规定编制财务报表是贵公司管理层的责任。这种责任包括: (1) 设计、实施和维护与财务报表编制相关的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误而导致的重大错报；(2) 选择和运用恰当的会计政策；(3) 作出合理的会计估计。

二、注册会计师的责任

我们的责任是在实施审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。中国注册会计师审计准则要求我们遵守职业道德规范，计划和实施审计工作以对财务报表是否不存在重大错报获取合理保证。

审计工作涉及实施审计程序，以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断，包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时，我们考虑与财务报表编制相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性，以及评价财务报表的总体列报。

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

(一)审计报告(续)

KPMG-D (2010) AR No.0001

三、 审计意见

我们认为，贵公司财务报表已经按照中华人民共和国财政部颁布的企业会计准则的规定编制，在所有重大方面公允反映了贵公司 2009 年 12 月 31 日的合并财务状况和财务状况以及 2009 年度的合并经营成果和经营成果以及合并现金流量和现金流量。

毕马威华振会计师事务所

中国注册会计师

中国 北京

李婉薇

李嘉琪

2010 年 2 月 26 日

(二)财务报表

合并资产负债表

2009 年 12 月 31 日

编制单位：万科企业股份有限公司

单位：元

币种：人民币

资产	附注七	2009 年 12 月 31 日	2008 年 12 月 31 日	负债及所有者权益	附注七	2009 年 12 月 31 日	2008 年 12 月 31 日
流动资产：				流动负债：			
货币资金	1	23,001,923,830.80	19,978,285,929.92	短期借款	17	1,188,256,111.11	4,601,968,333.32
交易性金融资产	2	740,470.77	-	交易性金融负债	18	-	1,694,880.00
应收账款	3	713,191,906.14	922,774,844.24	应付票据	19	30,000,000.00	-
预付款项	4	8,736,319,500.73	3,160,518,998.56	应付账款	20	16,300,047,905.75	12,895,962,836.63
其他应收款	5	7,785,809,435.41	3,496,096,906.25	预收款项	21	31,734,801,163.76	23,945,755,139.85
存货	6	90,085,294,305.52	85,898,696,524.95	应付职工薪酬	22	806,504,472.20	517,762,853.19
流动资产合计		130,323,279,449.37	113,456,373,203.92	应交税费	23	1,176,877,640.28	(861,985,122.52)
非流动资产：				其他应付款	25	9,258,734,468.30	9,968,304,370.93
可供出售金融资产	7	163,629,472.66	167,417,894.55	应付利息	24	122,643,721.10	219,884,034.75
长期股权投资	8			一年内到期的非流			
	9	3,565,383,001.51	2,485,725,268.99	动负债	27	7,440,414,366.78	13,264,374,576.45
投资投资性房地产	10	228,143,157.99	198,394,767.05	流动负债合计		68,058,279,849.28	64,553,721,902.60
固定资产	11	1,355,977,020.48	1,265,332,766.18	非流动负债：			
在建工程	12	593,208,234.13	188,587,022.90	长期借款	28	17,502,798,297.11	9,174,120,094.83
无形资产	13	81,966,325.94	-	应付债券	29	5,793,735,805.14	5,768,015,997.01
长期待摊费用	14	31,318,689.65	25,268,164.97	预计负债	26	34,355,814.95	41,729,468.03
递延所得税资产	15	1,265,649,477.66	1,449,480,632.53	其他非流动负债	30	8,408,143.82	12,644,849.82
非流动资产合计		7,285,275,380.02	5,780,206,517.17	递延所得税负债	15	802,464,465.02	867,797,927.60
				非流动负债合计		24,141,762,526.04	15,864,308,337.29
				负债合计		92,200,042,375.32	80,418,030,239.89
				股东权益：			
				股本	31	10,995,210,218.00	10,995,210,218.00
				资本公积	32	8,557,716,583.44	7,853,144,319.55
				盈余公积	33	8,737,841,436.85	6,581,984,978.14
				未分配利润	34	8,808,398,744.05	6,184,277,986.66
				外币报表折算差额		276,721,078.80	277,307,760.05
				归属于母公司所			
				者权益合计		37,375,888,061.14	31,891,925,262.40
				少数股东权益	35	8,032,624,392.93	6,926,624,218.80
				所有者权益合计		45,408,512,454.07	38,818,549,481.20
资产总计		137,608,554,829.39	119,236,579,721.09	负债及所有者权益			
				总计		137,608,554,829.39	119,236,579,721.09

此财务报表已于 2010 年 2 月 26 日获董事会批准

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

后附的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

母公司资产负债表

编制单位：万科企业股份有限公司 2009 年 12 月 31 日

单位：元

币种：人民币

资产	附注十五	2009 年 12 月 31 日	2008 年 12 月 31 日	负债及 股东权益	附注十五	2009 年 12 月 31 日	2008 年 12 月 31 日
流动资产：				流动负债：			
货币资金	1	11,422,649,694.01	12,201,694,991.76	短期借款	6	1,038,256,111.11	4,301,968,333.32
预付款项		5,286,298.00	169,249,643.66	应付职工薪酬	7	200,552,999.10	145,497,860.75
其他应收款	2	40,497,384,816.03	36,702,653,274.24	应交税费	8	31,725,767.61	77,784,428.59
流动资产合计		51,925,320,808.04	49,073,597,909.66	应付利息	9	118,577,777.78	163,642,577.70
非流动资产：				其他应付款	10	5,208,563,257.39	4,123,297,208.63
可供出售金融资产	3	85,416,642.26	51,284,529.16	一年内到期的 非流动负债	11	5,193,908,984.55	11,987,890,000.00
长期股权投资	4	9,433,024,366.72	9,070,177,266.34	流动负债合计		11,791,584,897.54	20,800,080,408.99
投资性房地产	5	5,256,357.41	5,663,856.17	非流动负债：			
固定资产		55,104,783.09	58,772,917.19	长期借款	12	14,780,253,873.64	5,534,000,000.00
非流动资产合计		9,578,802,149.48	9,185,898,568.86	应付债券	13	5,793,735,805.14	5,768,015,997.01
				递延所得税负债		15,369,480.07	7,498,489.62
				非流动负债合计		20,589,359,158.85	11,309,514,486.63
				负债合计		32,380,944,056.39	32,109,594,895.62
				股东权益：			
				股本	14	10,995,210,218.00	10,995,210,218.00
				资本公积	15	8,604,755,442.19	7,956,192,891.34
				盈余公积	16	8,737,841,436.85	6,581,984,978.14
				未分配利润	17	785,371,804.09	616,513,495.42
				股东权益合计		29,123,178,901.13	26,149,901,582.90
资产总计		61,504,122,957.52	58,259,496,478.52	负债及股东权益 总计		61,504,122,957.52	58,259,496,478.52

此财务报表已于 2010 年 2 月 26 日获董事会批准

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

后附的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

合并利润表

编制单位：万科企业股份有限公司

2009 年度

单位：元

币种：人民币

项目	附注七	2009 年	2008 年
一、营业总收入	36	48,881,013,143.49	40,991,779,214.96
二、营业总成本		41,122,442,525.36	34,855,663,288.39
其中：营业成本	36	34,514,717,705.00	25,005,274,464.91
营业税金及附加	37	3,602,580,351.82	4,533,872,994.46
销售费用	38	1,513,716,869.35	1,860,350,084.01
管理费用		1,441,986,772.29	1,530,799,165.46
财务费用	39	573,680,423.04	657,253,346.42
资产减值损失	40	(524,239,596.14)	1,268,113,233.13
加：公允价值变动净收益	41	2,435,350.77	19,262,232.00
投资收益	42	924,076,829.10	209,411,393.50
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	42	541,860,864.68	209,735,864.65
三、营业利润		8,685,082,798.00	6,364,789,552.07
加：营业外收入	43	70,678,786.74	57,455,149.70
减：营业外支出	44	138,333,776.65	99,959,075.74
其中：非流动资产处置损失		1,577,638.38	2,336,423.46
四、利润总额		8,617,427,808.09	6,322,285,626.03
减：所得税费用	45	2,187,420,269.40	1,682,416,473.30
五、净利润		6,430,007,538.69	4,639,869,152.73
归属于母公司所有者的净利润		5,329,737,727.00	4,033,170,027.89
少数股东损益		1,100,269,811.69	606,699,124.84
六、每股收益			
（一）基本每股收益	48	0.48	0.37
（二）稀释每股收益	48	0.48	0.37
七、其他综合收益	49	62,370,848.23	39,354,390.32
八、综合收益总额		6,492,378,386.92	4,679,223,543.05
归属于母公司所有者的综合收益总额		5,392,108,575.23	4,072,524,418.21
归属于少数股东的综合收益总额		1,100,269,811.69	606,699,124.84

此财务报表已于 2010 年 2 月 26 日获董事会批准

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

后附的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

母公司利润表

编制单位：万科企业股份有限公司

2009 年度

单位：元

币种：人民币

项目	附注十五	2009 年	2008 年
一、营业总收入	18	443,874,739.01	333,724,838.31
二、营业总成本		649,779,466.38	605,350,375.63
减：营业成本	18	2,748,677.22	2,069,918.44
营业税金及附加	19	30,285,020.88	49,599,350.46
管理费用		374,053,612.54	526,892,194.86
财务费用	20	237,232,417.12	(125,373,501.49)
资产减值损失		5,459,738.62	152,162,413.36
加：投资收益	21	3,079,448,983.67	1,856,299,860.12
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	21	59,596,950.08	41,500,616.95
三、营业利润		2,873,544,256.30	1,584,674,322.80
加：营业外收入		1,118,761.00	8,950.00
减：营业外支出		187,739.02	2,663,510.45
其中：非流动资产处置损失		15,049.02	138,751.45
四、利润总额		2,874,475,278.28	1,582,019,762.35
减：所得税费用		-	-
五、净利润		2,874,475,278.28	1,582,019,762.35
六、每股收益			
（一）基本每股收益		0.26	0.14
（二）稀释每股收益		0.26	0.14
七、其他综合收益		27,906,242.65	(42,000,193.12)
八、综合收益总额		2,902,381,520.93	1,540,019,569.23

此财务报表已于 2010 年 2 月 26 日获董事会批准

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

后附的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

合并现金流量表

编制单位：万科企业股份有限公司

2009 年度

单位：元

币种：人民币

项目	附注七	2009 年 1-12 月	2008 年 1-12 月
一、经营活动产生的现金流量			
销售商品、提供劳务收到的现金		57,595,333,545.50	42,783,256,973.54
收到其他与经营活动有关的现金	46	1,889,792,191.43	1,478,587,995.65
经营活动现金流入小计		59,485,125,736.93	44,261,844,969.19
购买商品、接受劳务支付的现金		34,560,212,561.89	30,218,067,735.42
支付给职工以及为职工支付的现金		1,197,521,164.61	2,319,451,074.60
支付的各项税费		6,537,312,459.48	7,863,126,723.18
支付其他与经营活动有关的现金	46	7,936,728,231.40	3,895,351,266.39
经营活动现金流出小计		50,231,774,417.38	44,295,996,799.59
经营活动产生的现金流量净额	47	9,253,351,319.55	(34,151,830.40)
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资收到的现金		210,421,893.79	1,040,323,958.60
取得投资收益收到的现金		392,060,350.54	76,414,614.40
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		142,450,545.00	5,687,793.90
处置子公司或其他营业单位收到的现金净额		119,164,800.00	3,547,677.00
收到其他与投资活动有关的现金	46	304,714,390.00	298,441,056.08
投资活动现金流入小计		1,168,811,979.33	1,424,415,099.98
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金		806,062,156.74	215,283,734.68
投资支付的现金		1,577,467,490.52	1,366,213,599.63
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		2,975,942,928.47	2,687,055,197.58
投资活动现金流出小计		5,359,472,575.73	4,268,552,531.89
投资活动产生的现金流量净额		(4,190,660,596.40)	(2,844,137,431.91)
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资收到的现金		829,084,667.00	472,936,458.90
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		829,084,667.00	472,936,458.90
取得借款收到的现金		20,731,516,740.82	14,325,980,945.71
发行公司债券收到的现金		-	5,759,981,650.00
筹资活动现金流入小计		21,560,601,407.82	20,558,899,054.61
偿还债务支付的现金		21,640,510,970.25	11,690,595,100.07
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		2,948,745,658.43	3,001,963,332.53
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		127,633,676.98	170,052,296.35
筹资活动现金流出小计		24,589,256,628.68	14,692,558,432.60
筹资活动产生的现金流量净额		(3,028,655,220.86)	5,866,340,622.01
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		(9,546,494.83)	(56,270,014.09)
五、现金及现金等价物净增加额	47	2,024,489,007.46	2,931,781,345.61
加：年初现金及现金等价物余额	47	19,978,285,929.92	17,046,504,584.31
六、年末现金及现金等价物余额	47	22,002,774,937.38	19,978,285,929.92

此财务报表已于 2010 年 2 月 26 日获董事会批准

法定代表人：_____主管会计工作负责人（会计机构负责人）：_____（公司盖章）
后附的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

母公司现金流量表

编制单位：万科企业股份有限公司

2009 年度

单位：元

币种：人民币

项目	附注十五	2009 年 1-12 月	2008 年 1-12 月
一、经营活动产生的现金流量			
销售商品、提供劳务收到的现金		2,110,000.00	306,557,095.58
收到其他与经营活动有关的现金		27,298,156,567.35	23,592,769,693.42
经营活动现金流入小计		27,300,266,567.35	23,899,326,789.00
购买商品、接受劳务支付的现金		-	-
支付给职工以及为职工支付的现金		178,367,518.65	1,158,856,528.47
支付的各项税费		66,076,622.71	41,188,637.54
支付其他与经营活动有关的现金		27,531,440,885.11	27,115,602,214.97
经营活动现金流出小计		27,775,885,026.47	28,315,647,380.98
经营活动产生的现金流量净额	22	(475,618,459.12)	(4,416,320,591.98)
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资收到的现金		3,674,861.33	1,976,174.57
取得投资收益收到的现金		2,684,402,488.19	3,820,491,210.13
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		50.00	7,358.00
收到其他与投资活动有关的现金		193,648,880.09	297,141,335.52
投资活动现金流入小计		2,881,726,279.61	4,119,616,078.22
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金		4,270,692.78	3,859,734.12
投资支付的现金		48,071,456.16	190,900,000.00
投资活动现金流出小计		52,342,148.94	194,759,734.12
投资活动产生的现金流量净额		2,829,384,130.67	3,924,856,344.10
三、筹资活动产生的现金流量			
取得借款收到的现金		18,062,226,865.76	12,034,000,000.00
发行公司债券收到的现金		-	5,759,981,650.00
筹资活动现金流入小计		18,062,226,865.76	17,793,981,650.00
偿还债务支付的现金		18,577,890,000.00	8,487,660,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		2,617,147,754.84	2,355,750,486.70
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		-	-
筹资活动现金流出小计		21,195,037,754.84	10,843,410,486.70
筹资活动产生的现金流量净额		(3,132,810,889.08)	6,950,571,163.30
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		(80.22)	(306,712.68)
五、现金及现金等价物净增加额		(779,045,297.75)	6,458,800,202.74
加：年初现金及现金等价物余额		12,201,694,991.76	5,742,894,789.02
六、年末现金及现金等价物余额		11,422,649,694.01	12,201,694,991.76

此财务报表已于 2010 年 2 月 26 日获董事会批准

法定代表人：_____主管会计工作负责人（会计机构负责人）：_____（公司盖章）
后附的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

合并股东权益变动表

2009 年度

编制单位：万科企业股份有限公司 单位： 元币种：人民币

项目	附注七	归属于母公司股东权益					少数股东权益	股东权益合计
		股本	资本公积	盈余公积	未分配利润	外币报表折算差额		
一、本年年初余额		10,995,210,218.00	7,853,144,319.55	6,581,984,978.14	6,184,277,986.66	277,307,760.05	6,926,624,218.80	38,818,549,481.20
二、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）		-	704,572,263.89	2,155,856,458.71	2,624,120,757.39	(586,681.25)	1,106,000,174.13	6,589,962,972.87
（一）本年净利润		-	-	-	5,329,737,727.00	-	1,100,269,811.69	6,430,007,538.69
（二）其他综合收益	49	-	62,957,529.48	-	-	(586,681.25)	-	62,370,848.23
上述（一）和（二）小计		-	62,957,529.48	-	5,329,737,727.00	(586,681.25)	1,100,269,811.69	6,492,378,386.92
（三）股东投入和减少资本		-	641,614,734.41	-	-	-	141,259,094.42	782,873,828.83
1、股东投入资本		-	-	-	-	-	894,744,408.60	894,744,408.60
2、股份支付计入股东权益的金额	32	-	620,656,308.20	-	-	-	-	620,656,308.20
3、股东减少资本		-	-	-	-	-	(573,238,814.18)	(573,238,814.18)
4、其他		-	20,958,426.21	-	-	-	(180,246,500.00)	(159,288,073.79)
（四）利润分配		-	-	2,155,856,458.71	(2,705,616,969.61)	-	(135,528,731.98)	(685,289,242.88)
1、提取盈余公积		-	-	2,155,856,458.71	(2,155,856,458.71)	-	-	-
2、对股东的分配	34	-	-	-	(549,760,510.90)	-	(135,528,731.98)	(685,289,242.88)
三、本年年末余额		10,995,210,218.00	8,557,716,583.44	8,737,841,436.85	8,808,398,744.05	276,721,078.80	8,032,624,392.93	45,408,512,454.07

此财务报表已于 2010 年 2 月 26 日获董事会批准

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

后附的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

合并股东权益变动表

2008 年度

编制单位：万科企业股份有限公司

单位：元币种：人民币

项目	附注 七	归属于母公司股东权益					少数股东权益	股东权益合计
		股本	资本公积	盈余公积	未分配利润	外币报表 折算差额		
一、本年年初余额		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、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）		4,123,203,831.00	(4,977,321,579.58)	1,186,514,821.76	2,151,371,768.98	129,508,819.04	2,285,748,790.96	4,899,026,452.16
（一）本年净利润		-	-	-	4,033,170,027.89	-	606,699,124.84	4,639,869,152.73
（二）其他综合收益	49	-	(90,154,428.72)	-	-	129,508,819.04	-	39,354,390.32
上述（一）和（二）小计		-	(90,154,428.72)	-	4,033,170,027.89	129,508,819.04	606,699,124.84	4,679,223,543.05
（三）股东投入和减少资本		-	(763,963,319.86)	-	(8,082,798.45)	-	1,883,701,168.12	1,111,655,049.81
1、股东投入资本		-	-	-	-	-	2,095,051,297.13	2,095,051,297.13
2、股份支付计入股东权益的金额		-	(763,963,319.86)	-	(8,082,798.45)	-	-	(772,046,118.31)
3、股东减少资本		-	-	-	-	-	(84,892,121.00)	(84,892,121.00)
4、其他		-	-	-	-	-	(126,458,008.01)	(126,458,008.01)
（四）利润分配		-	-	1,186,514,821.76	(1,873,715,460.46)	-	(204,651,502.00)	(891,852,140.70)
1、提取盈余公积		-	-	1,186,514,821.76	(1,186,514,821.76)	-	-	-
2、对股东的分配		-	-	-	(687,200,638.70)	-	(204,651,502.00)	(891,852,140.70)
（五）股东权益内部结转		4,123,203,831.00	(4,123,203,831.00)	-	-	-	-	-
1、资本公积转增资本（股本）		4,123,203,831.00	(4,123,203,831.00)	-	-	-	-	-
三、本年年末余额		10,995,210,218.00	7,853,144,319.55	6,581,984,978.14	6,184,277,986.66	277,307,760.05	6,926,624,218.80	38,818,549,481.20

后附的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

母公司股东权益变动表
2009 年度

编制单位：万科企业股份有限公司 单位： 元 币种：人民币

项目	附注 十五	股本	资本公积	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
一、上年年末余额		10,995,210,218.00	7,956,192,891.34	6,581,984,978.14	616,513,495.42	26,149,901,582.90
二、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)		-	648,562,550.85	2,155,856,458.71	168,858,308.67	2,973,277,318.23
(一) 本年净利润		-	-	-	2,874,475,278.28	2,874,475,278.28
(二) 其他综合收益		-	27,906,242.65	-	-	27,906,242.65
上述(一)和(二)小计		-	27,906,242.65	-	2,874,475,278.28	2,902,381,520.93
(三) 股东投入和减少资本		-	620,656,308.20	-	-	620,656,308.20
1、股份支付计入股东权益的金额	15	-	620,656,308.20		-	620,656,308.20
(四) 利润分配		-	-	2,155,856,458.71	(2,705,616,969.61)	(549,760,510.90)
1、提取盈余公积		-	-	2,155,856,458.71	(2,155,856,458.71)	-
2、对股东的分配		-	-	-	(549,760,510.90)	(549,760,510.90)
三、本年年末余额		10,995,210,218.00	8,604,755,442.19	8,737,841,436.85	785,371,804.09	29,123,178,901.13

此财务报表已于 2010 年 2 月 26 日获董事会批准

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

后附的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

母公司股东权益变动表
2008 年度

编制单位：万科企业股份有限公司 单位： 元币种：人民币

项目		股本	资本公积	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
一、上年年末余额		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、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)		4,123,203,831.00	(4,929,167,343.98)	1,186,514,821.76	(299,778,496.56)	80,772,812.22
(一) 本年净利润		-	-	-	1,582,019,762.35	1,582,019,762.35
(二) 其他综合收益		-	(42,000,193.12)	-	-	(42,000,193.12)
上述(一)和(二)小计		-	(42,000,193.12)	-	1,582,019,762.35	1,540,019,569.23
(三) 股东投入和减少资本		-	(763,963,319.86)	-	(8,082,798.45)	(772,046,118.31)
1、股份支付计入股东权益的金额		-	(763,963,319.86)	-	(8,082,798.45)	(772,046,118.31)
(四) 利润分配		-	-	1,186,514,821.76	(1,873,715,460.46)	(687,200,638.70)
1、提取盈余公积		-	-	1,186,514,821.76	(1,186,514,821.76)	-
2、对股东的分配		-	-	-	(687,200,638.70)	(687,200,638.70)
(五) 股东权益内部结转		4,123,203,831.00	(4,123,203,831.00)	-	-	-
1、资本公积转增资本(股本)		4,123,203,831.00	(4,123,203,831.00)	-	-	-
三、本年年末余额		10,995,210,218.00	7,956,192,891.34	6,581,984,978.14	616,513,495.42	26,149,901,582.90

后附的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

万科企业股份有限公司
财务报表附注
(金额单位:人民币元)

(三)公司基本情况

万科企业股份有限公司(“本公司”)原系经深圳市人民政府深府办(1988)1509号文批准,于1988年11月1日在深圳现代企业有限公司基础上改组设立的股份有限公司,原名为“深圳万科企业股份有限公司”。

1991年1月29日,本公司发行之A股在深圳证券交易所上市。

1993年5月28日,本公司发行之B股在深圳证券交易所上市。

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

本公司经营范围为:兴办实业(具体项目另行申报);国内商业;物资供销业(不含专营、专控、专卖商品);进出口业务(按深经发审证字第113号外贸企业审定证书规定办理);房地产开发。控股子公司主营业务包括房地产开发、物业管理、投资咨询等。

(四)公司主要会计政策、会计估计和前期差错

1 财务报表的编制基础

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

2 遵循企业会计准则的声明

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

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

3 会计期间

本集团的会计年度自公历1月1日起至12月31日止。

万科企业股份有限公司
财务报表附注
(金额单位:人民币元)

(四)公司主要会计政策、会计估计和前期差错(续)

4 计量属性

本集团编制本财务报表时一般采用历史成本进行计量,但以下资产和负债项目除外:

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

5 记账本位币及列报货币

本集团的记账本位币为人民币。本集团编制合并财务报表采用的货币为人民币。

6 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

(a) 同一控制下的企业合并

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

(b) 非同一控制下的企业合并

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

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

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

万科企业股份有限公司
财务报表附注
(金额单位:人民币元)

(四)公司主要会计政策会计、估计和前期差错(续)

6 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法(续)

(b) 非同一控制下的企业合并(续)

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

7 合并财务报表的编制方法

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

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

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

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

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

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

万科企业股份有限公司
财务报表附注
(金额单位:人民币元)

(四)公司主要会计政策、会计估计和前期差错(续)

7 合并财务报表的编制方法(续)

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

8 现金及现金等价物的确定标准

现金和现金等价物包括库存现金、可以随时用于支付的存款以及持有期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

9 外币业务和外币报表折算

本集团外币交易在初始确认时按交易发生日的即期汇率折合为人民币。

即期汇率是中国人民银行公布的人民币外汇牌价。

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

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

万科企业股份有限公司
财务报表附注
(金额单位:人民币元)

(四)公司主要会计政策、会计估计和前期差错(续)

10 金融工具

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

(a) 金融资产及金融负债的分类确认和计量

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

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

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

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

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

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

(四)公司主要会计政策、会计估计和前期差错(续)

10 金融工具(续)

(a) 金融资产及金融负债的分类确认和计量(续)

- 应收款项

应收款项是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产。

初始确认后,应收款项以实际利率法按摊余成本计量。

- 可供出售金融资产

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

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

- 其他金融负债

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

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

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

(四) 公司主要会计政策、会计估计和前期差错(续)

10 金融工具(续)

(b) 金融资产的减值

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

- 应收款项

应收款项同时运用个别方式和组合方式评估减值损失。

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

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

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

- 可供出售金融资产及其他长期股权投资

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

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

万科企业股份有限公司
财务报表附注
(金额单位:人民币元)

(四) 公司主要会计政策、会计估计和前期差错(续)

10 金融工具(续)

(b) 金融资产的减值(续)

- 在活跃市场中没有报价且公允价值不能可靠计量的权益工具投资

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

(c) 公允价值的确定

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

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

(d) 金融资产和金融负债的终止确认

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

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

- 所转移金融资产的账面价值

- 因转移而收到的对价, 与原直接计入股东权益的公允价值变动累计额之和。

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

万科企业股份有限公司
财务报表附注
(金额单位:人民币元)

(四) 公司主要会计政策、会计估计和前期差错(续)

10 金融工具(续)

(e) 权益工具

权益工具是指能证明拥有本集团在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。

本集团发行权益工具收到的对价扣除交易费用后,确认为股本、资本公积。

回购本集团权益工具支付的对价和交易费用,减少股东权益。

11 应收款项

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

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

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

万科企业股份有限公司
财务报表附注
(金额单位:人民币元)

(四) 公司主要会计政策、会计估计和前期差错(续)

12 存货

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

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

存货以成本与可变现净值孰低计量。

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

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

13 长期股权投资

(a) 对子公司的投资

在本集团财务报表中，对子公司的长期股权投资按附注(四) 7 进行处理。

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

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

(四) 公司主要会计政策、会计估计和前期差错(续)

13 长期股权投资(续)

(a) 对子公司的投资(续)

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

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

(b) 对合营企业和联营企业的投资

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

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

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

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

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

万科企业股份有限公司
财务报表附注
(金额单位:人民币元)

(四) 公司主要会计政策、会计估计和前期差错(续)

13 长期股权投资(续)

(b) 对合营企业和联营企业的投资(续)

年末,本集团按照附注(四)26的原则对长期股权投资计提减值准备。

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

本集团在采用权益法核算时的具体会计处理包括:

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

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

(四) 公司主要会计政策、会计估计和前期差错(续)

13 长期股权投资(续)

(b) 对合营企业和联营企业的投资(续)

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

(c) 其他长期股权投资

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

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

14 投资性房地产

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

15 固定资产及在建工程

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

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

万科企业股份有限公司
财务报表附注
(金额单位:人民币元)

(四) 公司主要会计政策、会计估计和前期差错(续)

15 固定资产及在建工程(续)

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

在建工程于达到预定可使用状态时转入固定资产。在建工程不计提折旧。

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

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

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

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

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

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

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

(四) 公司主要会计政策、会计估计和前期差错(续)

16 借款费用

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

除上述借款费用外,其他借款费用均于发生当期确认为财务费用。

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

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

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

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

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

(四) 公司主要会计政策、会计估计和前期差错(续)

17 无形资产

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

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

	使用寿命
--	------

土地使用权	50年
-------	-----

本公司于每年年度终了,对无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核。

18 质量保证金

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

19 职工薪酬

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

(a) 退休福利

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

万科企业股份有限公司
财务报表附注
(金额单位:人民币元)

(四) 公司主要会计政策、会计估计和前期差错(续)

19 职工薪酬(续)

(b) 住房公积金及其他社会保险费用

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

(c) 辞退福利

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

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

(d) 以权益结算的股份支付

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

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

万科企业股份有限公司
财务报表附注
(金额单位:人民币元)

(四) 公司主要会计政策、会计估计和前期差错(续)

20 维修基金

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

21 预计负债及或有负债

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

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

22 政府补助

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

政府补助在能够满足政府补助所附条件，并能够收到时，予以确认。

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

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

万科企业股份有限公司
财务报表附注
(金额单位:人民币元)

(四) 公司主要会计政策、会计估计和前期差错(续)

23 所得税

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

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

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

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

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

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

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

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

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

万科企业股份有限公司
财务报表附注
(金额单位:人民币元)

(四) 公司主要会计政策、会计估计和前期差错(续)

24 收入

(a) 销售商品收入

当同时满足上述收入的一般确认条件以及下述条件时,本集团确认销售商品收入:

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

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

本集团按已收或应收的合同或协议价款的公允价值确定销售商品收入金额。

(b) 物业出租

物业出租按与承租方签定的合同或协议规定按直线法确认房屋出租收入的实现。

(c) 提供劳务

本集团对外提供劳务,于劳务已实际提供时确认相关的收入,在确认收入时,以劳务已提供,与交易相关的价款能够流入,并且与该项劳务有关的成本能够可靠计量为前提。

物业管理在物业管理服务已提供,与物业管理服务相关的经济利益能够流入企业,与物业管理服务有关的成本能够可靠地计量时,确认物业管理收入的实现。

(d) 利息收入

利息收入是按借出货币资金的时间和实际利率计算确定的。

(四) 公司主要会计政策、会计估计和前期差错(续)

25 租赁

(a) 经营租赁租出资产

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

(b) 经营租赁租入资产

经营租赁租入资产的租金费用在租赁期内按直线法确认为相关资产成本或费用。

26 非金融长期资产减值准备

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

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

本集团对存在减值迹象的资产进行减值测试,估计资产的可收回金额。

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

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

(四) 公司主要会计政策、会计估计和前期差错(续)

26 非金融长期资产减值准备(续)

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

资产减值损失一经确认,在以后会计期间不会转回。

27 关联方

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

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

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

(四) 公司主要会计政策、会计估计和前期差错(续)

27 关联方(续)

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

28 分部报告

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

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

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

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

29 股利分配

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

(四) 公司主要会计政策、会计估计和前期差错(续)

30 主要会计估计及判断

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

除附注(七) 50 载有金融工具公允价值的假设和风险因素的数据外,其他主要估计金额的不确定因素如下:

(a) 应收款项减值

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

(b) 存货跌价准备

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

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

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

万科企业股份有限公司
财务报表附注
(金额单位:人民币元)

(四) 公司主要会计政策、会计估计和前期差错(续)

30 主要会计估计及判断(续)

(c) 非金融长期资产减值

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

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

(d) 折旧和摊销

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

万科企业股份有限公司
财务报表附注
(金额单位:人民币元)

(四) 公司主要会计政策和会计估计和前期差错(续)

31 主要会计政策和会计估计变更

变更的内容及原因

报告期内, 本集团根据财政部于 2009 年新颁布的《企业会计准则解释第 3 号》(以下简称“《解释 3 号》”)及《关于执行会计准则的上市公司和非上市企业做好 2009 年年报工作的通知》(财会[2009]16 号)的要求, 对下述的主要会计政策进行了变更:

- 成本法核算的长期股权投资

对于采用成本法核算的长期股权投资, 当被投资单位宣告分派现金股利或利润时, 本集团原确认的当期投资收益仅限于所获得的被投资单位在接受投资后产生的累计净利润分配额。从 2009 年 1 月 1 日起, 除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外, 本集团按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认投资收益, 不再划分是否属于投资前和投资后被投资单位实现的净利润。本集团按照上述规定确认投资收益后, 会关注长期股权投资的账面价值是否大于享有被投资单位净资产(包括相关商誉)账面价值的份额, 如果大于则根据附注(四)26 所述的会计政策对长期股权投资进行减值测试, 可收回金额低于长期股权投资账面价值的, 计提减值准备。

根据《解释 3 号》的规定, 本集团没有对成本法核算方法的改变进行追溯调整。此项会计政策变更对本集团 2009 年财务报表的影响不重大。

万科企业股份有限公司
财务报表附注
(金额单位:人民币元)

(四) 公司主要会计政策和会计估计和前期差错(续)

31 主要会计政策和会计估计变更(续)

变更的内容及原因(续)

- 利润表及股东权益变动表的列报

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

本集团在股东权益变动表中删除“本年增减变动金额”项下的“直接计入股东权益的利得和损失”项目及所有明细项目；增加“其他综合收益”项目，以反映当期发生的其他综合收益的增减变动情况。

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

- 分部报告

本集团原按业务分部及地区分部披露分部信息。现改为以内部组织结构、管理要求、内部报告制度为依据确定经营分部，以经营分部为基础确定报告分部进行分部信息披露。本集团没有对此项会计政策变更进行追溯调整，为了方便报表使用者理解，本集团按新的披露口径提供了相关信息的上年度比较数据，详见附注(七)51。

万科企业股份有限公司
财务报表附注
(金额单位:人民币元)

(五) 税项

1 主要税种及税率

本集团及其子公司适用的主要税种及税率列示如下:

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

(i) 除以下所列地区公司外, 本集团的子公司本年度适用的所得税税率为 25%。

	<u>税率</u>
深圳、珠海、厦门、海南及浦东	20%
香港地区	16.5%

2 税收优惠及批文

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

万科企业股份有限公司
财务报表附注
(金额单位:人民币元)

(六) 企业合并及合并财务报表

1 子公司情况

本集团所有子公司均通过设立、投资或通过非同一控制下企业合并取得,无同一控制下企业合并取得的子公司。
本报告期内,本集团纳入合并范围公司共计 306 家。

(1)通过设立或投资等方式取得的子公司

A 主要房地产公司

序号	名称	子公司类型	企业类型	注册地	法人代表	组织机构代码	业务性质	币种	注册资本 (千元)	经营范围	年末实际 投资额 (千元)	实质上构成 对子公司净 投资的其他 项目余额	集团持 股比例	集团表决 权比例	是否 合并 报表	少数股东 权益 (千元)	少数股东权 益中用于冲 减少数股东 损益的金额	从母公司所有者权益 冲减子公司少数股东 分担的本期亏损超过 少数股东在该子公司 年初所有者权益中所 享有份额后的余额
1	深圳市万科房地 产有限公司	全资子公司	有 限 责 任 公 司	深圳	张纪文	1922752 2-7	房 地 产 开 发	人民币	600,000	房地 产 开 发 经 营	600,000	-	100%	100%	是	-	-	-
2	深圳市万科溪之 谷房地产有限 公司	控股子公司	有 限 责 任 公 司	深圳	杜晶	7703304 0-1	房 地 产 开 发	人民币	10,000	房地 产 开 发 经 营	6,000	-	60%	60%	是	3,957	-	-
3	深圳市万科城市 风景房地产开 发有限公司	全资子公司	有 限 责 任 公 司	深圳	杜晶	7938912 8-7	房 地 产 开 发	人民币	120,000	房地 产 开 发 经 营	120,000	-	100%	100%	是	-	-	-
4	深圳万科兴业房 地产开发有限 公司	全资子公司	有 限 责 任 公 司	深圳	唐激杨	7954325 1-9	房 地 产 开 发	人民币	62,413	房地 产 开 发 经 营	62,413	-	100%	100%	是	-	-	-
5	深圳市万科南城 房地产有限公 司	控股子公司	有 限 责 任 公 司	深圳	杜晶	7771556 9-3	房 地 产 开 发	人民币	10,000	房地 产 开 发 经 营	9,000	-	90%	100%	是	注 2	-	-

万科企业股份有限公司
财务报表附注
(金额单位:人民币元)

(六) 企业合并及合并财务报表 (续)

1 子公司情况 (续)

(1) 通过设立或投资等方式取得的子公司 (续)

A 主要房地产公司 (续)

序号	名称	子公司类型	企业类型	注册地	法人代表	组织机构代码	业务性质	币种	注册资本 (千元)	经营范围	年末实际 投资额 (千元)	实质上构成 对子公司净 投资的其他 项目余额	集团持 股比例	集团表决 权比例	是否 合并 报表	少数股东 权益 (千元)	少数股东权 益中用于冲 减少数股东 损益的金额	从母公司所有者权益 冲减子公司少数股东 分担的本期亏损超过 少数股东在该子公司 年初所有者权益中所 享有份额后的余额
6	深圳市道霖投资发展有限公司	全资子公司	有 限 责 任 公 司	深圳	杜晶	2793579 6-2	房 地 产 开 发	人民币	20,000	房地产开 发经营	20,000	-	100%	100%	是	-	-	-
7	惠州市万科置业有限公司	全资子公司	有 限 责 任 公 司	惠州	杜晶	6682021 8-X	房 地 产 开 发	人民币	10,000	房地产开 发经营	10,000	-	100%	100%	是	-	-	-
8	广州市万科房地 产有限公司	全资子公司	有 限 责 任 公 司	广州	徐洪舸	7499216 3-7	房 地 产 开 发	人民币	50,000	房地产开 发经营	50,000	-	100%	100%	是	-	-	-
9	佛山市万科房地 产有限公司	全资子公司	有 限 责 任 公 司	佛山	徐洪舸	7470501 0-2	房 地 产 开 发	人民币	80,000	房地产开 发经营	80,000	-	100%	100%	是	-	-	-
10	广州市万新房地 产有限公司	全资子公司	中 外 合 资	广州	徐洪舸	7756571 6-3	房 地 产 开 发	港币	760,000	房地产开 发经营	723,433	-	100%	100%	是	-	-	-
11	广州市鹏万房地 产有限公司	控股子公司	有 限 责 任 公 司	广州	孙忠人	7934935 2-9	房 地 产 开 发	人民币	200,000	房地产开 发经营	100,000	-	50%	60%注1	是	180,174	-	-
12	广州银业君瑞房 地产开发有限 公司	全资子公司	有 限 责 任 公 司	广州	张海	7783592 5-X	房 地 产 开 发	人民币	10,000	房地产开 发经营	10,000	-	100%	100%	是	-	-	-
13	东莞市万科房地 产有限公司	全资子公司	有 限 责 任 公 司	东莞	张纪文	7592093 5-2	房 地 产 开 发	人民币	20,000	房地产开 发经营	20,000	-	100%	100%	是	-	-	-

万科企业股份有限公司
财务报表附注
(金额单位:人民币元)

(六) 企业合并及合并财务报表 (续)

1 子公司情况 (续)

(1) 通过设立或投资等方式取得的子公司 (续)

A 主要房地产公司 (续)

序号	名称	子公司类型	企业类型	注册地	法人代表	组织机构代码	业务性质	币种	注册资本 (千元)	经营范围	年末实际 投资额 (千元)	实质上构成 对子公司净 投资的其他 项目余额	集团持 股比例	集团表决 权比例	是否 合并 报表	少数股东 权益 (千元)	少数股东权 益中用于冲 减少数股东 损益的金额	从母公司所有者权益 冲减子公司少数股东 分担的本期亏损超过 少数股东在该子公司 年初所有者权益中所 享有份额后的余额
14	清远市宏美投资有限公司	控股子公司	有限责任公司	清远	张海	6924914 2-8	房 地 产 开 发	人民币	280,000	房地产开 发经营	266,000	-	95%	95%	是	14,000		-
15	东莞市新万房 地产开发有限公司	控股子公司	有限责任公司	东莞	杜晶	6614807 9-3	房 地 产 开 发	人民币	10,000	房地产开 发经营	5,100	-	51%	51%	是	1,026,093		-
16	东莞市松湖居置 业有限公司	全资子公司	有限责任公司	东莞	周彤	6664611 9-6	房 地 产 开 发	人民币	10,000	房地产开 发经营	10,000	-	100%	100%	是	-	-	-
17	东莞市新通实业 投资有限公司	控股子公司	有限责任公司	东莞	周彤	7879840 8-1	房 地 产 开 发	人民币	10,000	房地产开 发经营	5,100	-	51%	51%	是	2,156	2,744	-
18	佛山市南海区万 科金城华庭房 地产有限公司	控股子公司	有限责任公司	佛山	徐洪舫	6649878 3-X	房 地 产 开 发	美元	44,000	房地产开 发经营	184,512	-	55%	55%	是	148,697		-
19	佛山市南海区万 科金城蓝湾房 地产有限公司	控股子公司	有限责任公司	佛山	唐激杨	6924118 7-0	房 地 产 开 发	美元	95,000	房地产开 发经营	356,698	-	55%	55%	是	291,704		-
20	珠海市万科房地 产有限公司	全资子公司	有限责任公司	珠海	徐洪舫	7894539 9-7	房 地 产 开 发	人民币	10,000	房地产开 发经营	10,000	-	100%	100%	是	-	-	-
21	珠海市珠宾置业 发展有限公司	全资子公司	有限责任公司	珠海	徐洪舫	7929867 27	房 地 产 开 发	人民币	109,000	房地产开 发经营	109,000	-	100%	100%	是	-	-	-
22	厦门市万科房地 产有限公司	全资子公司	有限责任公司	厦门	付凯	7912529 5-9	房 地 产 开 发	人民币	50,000	房地产开 发经营	50,000	-	100%	100%	是	-	-	-

万科企业股份有限公司
财务报表附注
(金额单位:人民币元)

(六) 企业合并及合并财务报表 (续)

1 子公司情况 (续)

(1) 通过设立或投资等方式取得的子公司 (续)

A 主要房地产公司 (续)

序号	名称	子公司类型	企业类型	注册地	法人代表	组织机构代码	业务性质	币种	注册资本 (千元)	经营范围	年末实际 投资额 (千元)	实质上构成 对子公司净 投资的其他 项目余额	集团持 股比例	集团表决 权比例	是否 合并 报表	少数股东 权益 (千元)	少数股东权 益中用于冲 减少数股东 损益的金额	从母公司所有者权 益冲减子公司少数 股东分担的本期亏 损超过少数股东在 该子公司年初所有 者权益中所享有份 额后的余额
23	福州市万科房地 产有限公司	全资子公司	有 限 责 任 公 司	福州	肖楠	6692820 3-8	房 地 产 开 发	人民币	20,000	房地 产 开 发 经 营	20,000	-	100%	100%	是	-	-	-
24	海南万科房地 产开发有限公司	全资子公司	有 限 责 任 公 司	海南	丁健	6872970 7-3	房 地 产 开 发	人民币	10,000	房地 产 开 发 经 营	10,000		100%	100%	是	-	-	-
25	上海万科投资 管理有限公司	全资子公司	有 限 责 任 公 司	上海	刘爱明	7353966 6-7	投 资	人民币	204,090	房地 产 开 发 经 营	204,090	-	100%	100%	是	-	-	-
26	上海恒大房产 股份有限公司	控股子公司	有 限 责 任 公 司	上海	刘爱明	1335764 9-2	房 地 产 开 发	人民币	141,348	房地 产 开 发 经 营	141,047	-	99.8%	100%	是	注 2	-	-
27	上海万科宝北 置业有限公司	全资子公司	有 限 责 任 公 司	上海	刘爱明	6624213 7-3	房 地 产 开 发	人民币	10,000	房地 产 开 发 经 营	10,000	-	100%	100%	是	-	-	-
28	上海美兰华府 置业有限公司	全资子公司	有 限 责 任 公 司	上海	袁伯银	7970845 6-2	房 地 产 开 发	人民币	700,000	房地 产 开 发 经 营	700,000	-	100%	100%	是	-	-	-
29	上海地杰置业 有限公司	控股子公司	有 限 责 任 公 司	上海	袁伯银	7461643 6-X	房 地 产 开 发	人民币	20,000	房地 产 开 发 经 营	10,000	-	50%	55%	是	注 3	-	-
30	上海祥大房地 产发展有限公司	控股子公司	中 外 合 资	上海	刘爱明	6305853 5-7	房 地 产 开 发	人民币	1,783,000	房地 产 开 发 经 营	1,337,250	-	75%	75%	是	953,930	-	-
31	上海万科房地 产有限公司	全资子公司	有 限 责 任 公 司	上海	刘爱明	6304197 7-0	房 地 产 开 发	人民币	800,000	房地 产 开 发 经 营	800,000	-	100%	100%	是	-	-	-

万科企业股份有限公司
财务报表附注
(金额单位:人民币元)

(六) 企业合并及合并财务报表 (续)

1 子公司情况 (续)

(1) 通过设立或投资等方式取得的子公司 (续)

A 主要房地产公司 (续)

序号	名称	子公司类型	企业类型	注册地	法人代表	组织机构代码	业务性质	币种	注册资本(千元)	经营范围	年末实际投资额(千元)	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	集团持股比例	集团表决权比例	是否合并报表	少数股东权益(千元)	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司年初所有者权益中所享有份额后的余额
32	上海万科浦东置业有限公司	全资子公司	有限责任公司	上海	刘爱明	70345978-2	房地产开发	人民币	160,000	房地产开发经营	160,000	-	100%	100%	是	-	-	-
33	上海罗联置业有限公司	全资子公司	有限责任公司	上海	袁伯银	66602517-5	房地产开发	人民币	470,000	房地产开发经营	470,000	-	100%	100%	是	-	-	-
34	南京万科置业有限公司	全资子公司	有限责任公司	南京	刘爱明	72835208-4	房地产开发	人民币	150,000	房地产开发经营	150,000	-	100%	100%	是	-	-	-
35	南京恒越置业有限公司	全资子公司	有限责任公司	南京	刘爱明	797107226	房地产开发	人民币	10,000	房地产开发经营	10,000	-	100%	100%	是	-	-	-
36	南京金城蓝湾置业有限公司	全资子公司	有限责任公司	南京	刘爱明	66377864-9	房地产开发	人民币	90,000	房地产开发经营	90,000	-	100%	100%	是	-	-	-
37	无锡万科房地产有限公司	控股子公司	有限责任公司	无锡	刘爱明	75969880-3	房地产开发	人民币	300,000	房地产开发经营	180,000	-	60%	60%	是	205,401	-	-
38	无锡万胜房地产开发有限公司	控股子公司	有限责任公司	无锡	顾成	79834004-6	房地产开发	美元	49,200	房地产开发经营	204,524	-	55%	55%	是	160,114	-	-
39	无锡东城房地产有限公司	全资子公司	有限责任公司	无锡	陆军	66898873-3	房地产开发	美元	99,600	房地产开发经营	420,335	-	100%	100%	是	-	-	-
40	江苏苏南万科房地产有限公司	全资子公司	有限责任公司	苏州	刘爱明	78994669-5	房地产开发	人民币	30,000	房地产开发经营	30,000	-	100%	100%	是	-	-	-

万科企业股份有限公司
财务报表附注
(金额单位:人民币元)

(六) 企业合并及合并财务报表 (续)

1 子公司情况 (续)

(1) 通过设立或投资等方式取得的子公司 (续)

A 主要房地产公司 (续)

序号	名称	子公司类型	企业类型	注册地	法人代表	组织机构代码	业务性质	币种	注册资本(千元)	经营范围	年末实际投资额(千元)	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	集团持股比例	集团表决权比例	是否合并报表	少数股东权益(千元)	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司年初所有者权益中所享有份额后的余额
41	万科中粮(苏州)置业有限公司	控股子公司	有限责任公司	苏州	陆军	79539373-2	房地产开发	人民币	230,000	房地产开发经营	117,300	-	51%	51%	是	147,101	-	-
42	苏州汇华投资置业有限公司	控股子公司	有限责任公司	苏州	陆军	79863997-X	房地产开发	人民币	355,000	房地产开发经营	181,050	-	51%	60%注1	是	202,928	-	-
43	杭州万坤置业有限公司	控股子公司	有限责任公司	杭州	刘爱明	799656616	房地产开发	人民币	350,000	房地产开发经营	178,500	-	51%	51%	是	347,146	-	-
44	杭州万科郡园置业有限公司	全资子公司	中外合资	杭州	王海光	69706024-8	房地产开发	美元	29,990	房地产开发经营	204,769	-	100%	100%	是	-	-	-
45	杭州万科置业有限公司	全资子公司	有限责任公司	杭州	杨佳	78828794-X	房地产开发	人民币	320,000	房地产开发经营	320,000	-	100%	100%	是	-	-	-
46	富阳万科房地产开发有限公司	全资子公司	有限责任公司	杭州	王海光	67677135-8	房地产开发	人民币	300,000	房地产开发经营	300,000	-	100%	100%	是	-	-	-
47	宁波万科房地产开发有限公司	全资子公司	有限责任公司	宁波	王海光	79301374-0	房地产开发	人民币	150,000	房地产开发经营	150,000	-	100%	100%	是	-	-	-
48	宁波江北万科置业有限公司	全资子公司	有限责任公司	宁波	刘荣先	69507583-3	房地产开发	人民币	675,000	房地产开发经营	675,000	-	100%	100%	是	-	-	-

万科企业股份有限公司
财务报表附注
(金额单位:人民币元)

(六) 企业合并及合并财务报表 (续)

1 子公司情况 (续)

(1) 通过设立或投资等方式取得的子公司 (续)

A 主要房地产公司 (续)

序号	名称	子公司类型	企业类型	注册地	法人代表	组织机构代码	业务性质	币种	注册资本(千元)	经营范围	年末实际投资额(千元)	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	集团持股比例	集团表决权比例	是否合并报表	少数股东权益(千元)	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司年初所有者权益中所享有份额后的余额
49	北京万科企业有限公司	全资子公司	有限责任公司	北京	毛大庆	10175096-X	房地产开发	人民币	1,000,000	房地产开发经营	1,000,000	-	100%	100%	是	-	-	-
50	北京市朝阳区万科房地产开发有限公司	控股子公司	有限责任公司	北京	周卫军	78323466-2	房地产开发	人民币	200,000	房地产开发经营	120,000	-	60%	60%	是	308,334	-	-
51	北京中粮万科假日风景房地产开发有限公司	控股子公司	有限责任公司	北京	孙忠人	78860194-3	房地产开发	人民币	830,000	房地产开发经营	415,000	-	50%	60%注1	是	709,624	-	-
52	天津万科房地产有限公司	全资子公司	中外合资	天津	丁长峰	60089938X	房地产开发	人民币	390,000	房地产开发经营	390,000	-	100%	100%	是	-	-	-
53	天津万滨房地产开发有限公司	全资子公司	有限责任公司	天津	杨涛	660335527	房地产开发	人民币	140,000	房地产开发经营	140,000	-	100%	100%	是	-	-	-
54	天津中天万方投资有限公司	全资子公司	有限责任公司	天津	杨涛	671453449	房地产开发	人民币	20,000	房地产开发经营	20,000	-	100%	100%	是	-	-	-
55	天津万筑投资有限公司	全资子公司	有限责任公司	天津	杨涛	675967981	房地产开发	人民币	20,000	房地产开发经营	20,000	-	100%	100%	是	-	-	-
56	天津万福投资有限公司	全资子公司	有限责任公司	天津	杨涛	675954101	房地产开发	人民币	10,000	房地产开发经营	10,000	-	100%	100%	是	-	-	-

万科企业股份有限公司
财务报表附注
(金额单位:人民币元)

(六) 企业合并及合并财务报表 (续)

1 子公司情况 (续)

(1) 通过设立或投资等方式取得的子公司 (续)

A 主要房地产公司 (续)

序号	名称	子公司类型	企业类型	注册地	法人代表	组织机构代码	业务性质	币种	注册资本(千元)	经营范围	年末实际投资额(千元)	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	集团持股比例	集团表决权比例	是否合并报表	少数股东权益(千元)	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司年初所有者权益中所享有份额后的余额
57	天津万科新里程房地产有限公司	全资子公司	有限责任公司	天津	杨涛	78937847-2	房地产开发	人民币	230,000	房地产开发经营	230,000	-	100%	100%	是	-	-	-
58	沈阳万科房地产开发有限公司	全资子公司	有限责任公司	沈阳	丁长峰	243443230-X	房地产开发	人民币	100,000	房地产开发经营	100,000	-	100%	100%	是	-	-	-
59	沈阳万科天琴湾置业有限公司	控股子公司	中外合资	沈阳	黄凯	69195672-1	房地产开发	美元	99,980	房地产开发经营	334,493	-	55%	55%	是	273,852	-	-
60	沈阳万科浑南金域房地产开发有限公司	全资子公司	有限责任公司	沈阳	黄凯	67196733-5	房地产开发	人民币	1,022,520	房地产开发经营	1,022,520	-	100%	100%	是	-	-	-
61	沈阳万科金域蓝湾房地产开发有限公司	全资子公司	有限责任公司	沈阳	黄凯	67196735-1	房地产开发	人民币	578,150	房地产开发经营	578,150	-	100%	100%	是	-	-	-
62	大连万科房地产开发有限公司	全资子公司	有限责任公司	大连	丁长峰	60487180-0	房地产开发	人民币	32,000	房地产开发经营	32,000	-	100%	100%	是	-	-	-
63	大连万科城置业有限公司	控股子公司	有限责任公司	大连	单小海	792024990	房地产开发	美元	42,000	房地产开发经营	181,457	-	55%	55%	是	221,144	-	-
64	鞍山万科房地产开发有限公司	全资子公司	中外合资	鞍山	黄凯	603650969	房地产开发	美元	5,173	房地产开发经营	29,634	-	100%	100%	是	-	-	-
65	长春万科房地产开发有限公司	全资子公司	有限责任公司	长春	丁长峰	72709423-9	房地产开发	人民币	50,000	房地产开发经营	50,000	-	100%	100%	是	-	-	-

万科企业股份有限公司
财务报表附注
(金额单位:人民币元)

(六) 企业合并及合并财务报表 (续)

1 子公司情况 (续)

(1) 通过设立或投资等方式取得的子公司 (续)

A 主要房地产公司 (续)

序号	名称	子公司类型	企业类型	注册地	法人代表	组织机构代码	业务性质	币种	注册资本(千元)	经营范围	年末实际投资额(千元)	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	集团持股比例	集团表决权比例	是否合并报表	少数股东权益(千元)	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司年初所有者权益中所享有份额后的余额
66	长春万科京诚房地产开发有限公司	全资子公司	有限责任公司	长春	张建新	69149993	房地产开发	人民币	10,000	房地产开发经营	10,000	-	100%	100%	是	-	-	-
67	青岛万科房地产有限公司	全资子公司	有限责任公司	青岛	丁长峰	667887375	房地产开发	人民币	20,000	房地产开发经营	20,000	-	100%	100%	是	-	-	-
68	青岛万科银盛泰房地产有限公司	控股子公司	有限责任公司	青岛	丁长峰	790844178	房地产开发	人民币	100,000	房地产开发经营	80,000	-	80%	80%	是	30,005	-	-
69	青岛万科大山房地产开发有限公司	控股子公司	有限责任公司	青岛	丁长峰	770273494	房地产开发	人民币	100,000	房地产开发经营	60,000	-	60%	60%	是	56,047	-	-
70	成都万科房地产有限公司	全资子公司	有限责任公司	成都	刘军	62170066-7	房地产开发	人民币	80,000	房地产开发经营	80,000	-	100%	100%	是	-	-	-
71	成都万科国宾置业有限公司	控股子公司	中外合资	成都	刘军	79781453-7	房地产开发	美元	140,000	房地产开发经营	786,684	-	60%	60%	是	270,370	-	-
72	成都万科光华置业有限公司	全资子公司	中外合资	成都	刘军	66759052-0	房地产开发	美元	131,429	房地产开发经营	931,582	-	100%	100%	是	-	-	-
73	成都万科锦江置业有限公司	全资子公司	有限责任公司	成都	刘军	66965287-9	房地产开发	人民币	10,000	房地产开发经营	10,000	-	100%	100%	是	-	-	-
74	成都万科华东置业有限公司	控股子公司	有限责任公司	成都	刘军	74970554-7	房地产开发	人民币	77,680	房地产开发经营	69,912	-	90%	100%	是	注 2	-	-
75	成都万科成华置业有限公司	全资子公司	有限责任公司	成都	刘军	79494457-1	房地产开发	人民币	554,479	房地产开发经营	554,479	-	100%	100%	是	-	-	-

万科企业股份有限公司
财务报表附注
(金额单位:人民币元)

(六) 企业合并及合并财务报表 (续)

1 子公司情况 (续)

(1) 通过设立或投资等方式取得的子公司 (续)

A 主要房地产公司 (续)

序号	名称	子公司类型	企业类型	注册地	法人代表	组织机构代码	业务性质	币种	注册资本(千元)	经营范围	年末实际投资额(千元)	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	集团持股比例	集团表决权比例	是否合并报表	少数股东权益(千元)	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司年初所有者权益中所享有份额后的余额
76	武汉市万科房地产有限公司	全资子公司	有限责任公司	武汉	张旭	30008863-0	房地产开发	人民币	150,000	房地产开发经营	150,000	-	100%	100%	是	-	-	-
77	武汉万科天润房地产有限公司	全资子公司	中外合资	武汉	张旭	79977182-5	房地产开发	美元	57,600	房地产开发经营	434,078	-	100%	100%	是	-	-	-
78	武汉国浩置业有限公司	控股子公司	有限责任公司	武汉	张旭	66953434-6	房地产开发	人民币	10,000	房地产开发经营	10,000	-	55%	55%	是	注 4	-	-
79	武汉王家墩现代城房地产开发有限公司	控股子公司	有限责任公司	武汉	张旭	66950430-7	房地产开发	人民币	200,000	房地产开发经营	180,000	-	90%	100%	是	注 2	-	-
80	重庆渝开发珊瑚置业有限公司	控股子公司	有限责任公司	重庆	邢鹏	67337023-3	房地产开发	人民币	100,000	房地产开发经营	51,000	-	51%	51%	是	146,527	-	-
81	合肥万科置业有限公司	全资子公司	有限责任公司	合肥	刘发明	67263852-5	房地产开发	人民币	20,000	房地产开发经营	20,000	-	100%	100%	是	-	-	-
82	万科(重庆)房地产有限公司	全资子公司	有限责任公司	重庆	邢鹏	67611761-2	房地产开发	人民币	80,000	房地产开发经营	80,000	-	100%	100%	是	-	-	-
83	西安万科企业有限公司	全资子公司	有限责任公司	西安	张纪文	66868321-9	房地产开发	人民币	20,000	房地产开发经营	20,000	-	100%	100%	是	-	-	-
84	陕西华联置业发展有限公司	控股子公司	有限责任公司	西安	王卫峰	72627181-2	房地产开发	人民币	367,850	房地产开发经营	187,604	-	51%	51%	是	注 3	-	-

万科企业股份有限公司
财务报表附注
(金额单位:人民币元)

(六) 企业合并及合并财务报表(续)

1 子公司情况(续)

(1)通过设立或投资等方式取得的子公司(续)

A 主要房地产公司(续)

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

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

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

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

万科企业股份有限公司
财务报表附注
(金额单位:人民币元)

(六) 企业合并及合并财务报表 (续)

1 子公司情况 (续)

(1)通过设立或投资等方式取得的子公司 (续)

B 主要物业管理公司

序号	名称	子公司类型	企业类型	注册地	法人代表	组织机构代码	业务性质	币种	注册资本(千元)	经营范围	年末实际投资额(千元)	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	集团持股比例	集团表决权比例	是否合并报表	少数股东权益(千元)	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司年初所有者权益中所享有份额后的余额
1	深圳万科物业服务集团有限公司	全资子公司	有限责任公司	深圳	徐洪舸	19220453-3	物业服务	人民币	10,000	物业服务	10,000	-	100%	100%	是	-	-	-
2	广州市万科物业服务集团有限公司	全资子公司	有限责任公司	广州	张洪利	76769550-6	物业服务	人民币	5,000	物业服务	5,000	-	100%	100%	是	-	-	-
3	东莞市万科物业服务集团有限公司	全资子公司	有限责任公司	东莞	向云	77307550-6	物业服务	人民币	5,000	物业服务	5,000	-	100%	100%	是	-	-	-
4	长沙市万科物业服务集团有限公司	全资子公司	有限责任公司	长沙	吴晓勇	66859562-2	物业服务	人民币	5,000	物业服务	5,000	-	100%	100%	是	-	-	-
5	上海万科物业服务集团有限公司	全资子公司	有限责任公司	上海	徐金明	133384888	物业服务	人民币	10,000	物业服务	10,000	-	100%	100%	是	-	-	-
6	北京万科物业服务集团有限公司	全资子公司	有限责任公司	北京	谢炜	10251724-6	物业服务	人民币	22,000	物业服务	22,000	-	100%	100%	是	-	-	-
7	天津万科物业服务集团有限公司	全资子公司	有限责任公司	天津	许国鸿	10310940-4	物业服务	人民币	10,000	物业服务	10,000	-	100%	100%	是	-	-	-
8	沈阳万科物业服务集团有限公司	全资子公司	有限责任公司	沈阳	蔡菊茹	243380570	物业服务	人民币	10,000	物业服务	10,000	-	100%	100%	是	-	-	-
9	成都万科物业服务集团有限公司	全资子公司	有限责任公司	成都	张海	72344582-0	物业服务	人民币	5,000	物业服务	5,000	-	100%	100%	是	-	-	-
10	武汉市万科物业服务集团有限公司	全资子公司	有限责任公司	武汉	向云	420100-00330281	物业服务	人民币	12,000	物业服务	12,000	-	100%	100%	是	-	-	-

万科企业股份有限公司
财务报表附注
(金额单位:人民币元)

(六) 企业合并及合并财务报表 (续)

1 子公司情况 (续)

(1)通过设立或投资等方式取得的子公司 (续)

C 非主要经营子公司

序号	名称	子公司类型	企业类型	注册地	法人代表	组织机构代码	业务性质	币种	注册资本 (千元)	经营范围	年末实际投资额 (千元)	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	集团持股比例	集团表决权比例	是否合并报表	少数股东权益 (千元)	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司年初所有者权益中所享有份额后的余额
1	万科地产(香港)有限公司	全资子公司	有限责任公司	香港	王文金/陈志裕/徐洪舸	不适用	投资	港币	15,600	房地产代理投资	14,612	-	100%	100%	是	-	-	-
2	永达中国投资有限公司	全资子公司	有限责任公司	香港	刘元生/陈志裕/徐洪舸	不适用	投资	港币	10	投资	9	-	100%	100%	是	-	-	-
3	万科置业(香港)有限公司	全资子公司	有限责任公司	香港	王文金/阙东武	不适用	投资	美元	9,500	房地产代理投资	69,526	-	100%	100%	是	-	-	-
4	东莞万科建筑技术研究有限公司	全资子公司	有限责任公司	东莞	肖楠	79623925-1	其他	人民币	20,000	建筑技术研究	20,000	-	100%	100%	是	-	-	-
5	深圳市万科财务顾问有限公司	全资子公司	有限责任公司	深圳	阙东武	19222789-0	咨询服务	人民币	15,000	咨询服务	15,000	-	100%	100%	是	-	-	-
6	深圳市浪骑游艇会有限公司	全资子公司	有限责任公司	深圳	杜晶	70843406-6	游艇服务	人民币	57,100	游艇及泊位租赁	57,100	-	100%	100%	是	-	-	-

万科企业股份有限公司
财务报表附注
(金额单位:人民币元)

(六) 企业合并及合并财务报表 (续)

1 子公司情况 (续)

(1) 通过设立或投资等方式取得的子公司 (续)

D 非主要子公司

本集团尚有其他地产公司 105 家, 注册资本总额 601,027 万元, 非主要物业公司 21 家, 注册资本总额 4,586 万元, 非主要其他子公司主要是以持股为目的无主营业务的设于香港的公司、装饰装修设计公司、投资公司等, 共 57 家, 注册资本为 93,129 万元。

(2) 本集团无在同一控制下企业合并取得子公司。

(3) 非同一控制下企业合并取得的主要子公司

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	币种	注册资本 (千元)	经营范围	年末实际投 资额 (千元)	实质上构 成对子公 司净投资 的其他项 目余额	持股 比例 (%)	表决 权比 例(%)	是否 合并 报表	少数股东权益 (千元)	少数股 东权益 中用于 冲减少 数股东 损益的 金额	从母公司所有者权 益冲减子公司少数 股东分担的本期亏 损超过少数股东在 该子公司年初所有 者权益中所享有份 额后的余额
深圳富春东方(集团) 有限公司	控股子 公司	深圳	房地产 开发	美元	14,600	房地产开 发经营	13,140	-	90%	90%	是	107,570	-	-
深圳市富春东方房地产 开发有限公司	全资子 公司	深圳	房地产 开发	人民币	158,000	房地产开 发经营	158,000	-	100%	100%	是	-	-	-
海南富春东方房地产开 发有限公司	全资子 公司	海南	房地产 开发	人民币	20,000	房地产开 发经营	20,000	-	100%	100%	是	-	-	-
上海天亿置业发展 有限公司	控股子 公司	上海	房地产 开发	人民币	50,000	房地产开 发经营	45,000	-	90%	90%	是	89,805	-	-

万科企业股份有限公司
财务报表附注
(金额单位:人民币元)

(六) 企业合并及合并财务报表(续)

1 子公司情况(续)

(3) 非同一控制下企业合并取得的主要子公司(续)

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	币种	注册资本(千元)	经营范围	年末实际投资额(千元)	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例(%)	表决权比例(%)	是否合并报表	少数股东权益(千元)	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司年初所有者权益中所享有份额后的余额
苏州南都建屋有限公司	控股子公司	苏州	房地产开发	人民币	300,000	房地产开发经营	210,000	-	70%	70%	是	240,577	-	-
浙江万科南都房地产有限公司	全资子公司	杭州	房地产开发	人民币	150,000	房地产开发经营	150,000	-	100%	100%	是	-	-	-
杭州良渚文化村开发有限公司	全资子公司	杭州	房地产开发	人民币	30,000	房地产开发经营	30,000	-	100%	100%	是	-	-	-
杭州林庐房地产开发有限公司	全资子公司	杭州	房地产开发	人民币	170,000	房地产开发经营	170,000	-	100%	100%	是	-	-	-
镇江润都置业有限公司	全资子公司	镇江	房地产开发	人民币	10,000	房地产开发经营	10,000	-	100%	100%	是	-	-	-
镇江润中置业有限公司	全资子公司	镇江	房地产开发	人民币	10,000	房地产开发经营	10,000	-	100%	100%	是	-	-	-
镇江润桥置业有限公司	全资子公司	镇江	房地产开发	人民币	10,000	房地产开发经营	10,000	-	100%	100%	是	-	-	-
镇江润南置业有限公司	全资子公司	镇江	房地产开发	人民币	50,000	房地产开发经营	50,000	-	100%	100%	是	-	-	-

万科企业股份有限公司
财务报表附注
(金额单位:人民币元)

(六) 企业合并及合并财务报表(续)

2 本集团无特殊目的主体或通过受托经营或承租等方式形成控制权的经营实体。

3 合并范围发生变更的说明

本集团本年度持有半数及半数以上表决权但未纳入合并范围的公司明细如下:

公司名称	持股比例	表决权比例
云南万科城投房地产有限公司	51.0%	50.0%
长沙市领域房地产开发有限公司	60.0%	50.0%
长沙市领域投资有限公司	60.0%	50.0%
北京中粮万科房地产开发有限公司	50.0%	50.0%

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

本集团无持有半数及半数以下表决权比例但纳入合并范围的公司。

万科企业股份有限公司
财务报表附注
(金额单位:人民币元)

(六) 企业合并及合并财务报表(续)

4 本年新纳入合并范围的主体和本年不再纳入合并范围的主体

(1) 本年新纳入合并范围的子公司:

名称	年末净资产/ (净负债)	本年净利润/ (净亏损)	新增 方式
广州市万锦房地产有限公司	9,985,665.20	(14,334.80)	新设
佛山市顺德区陈村万科置业有限公司	10,006,300.09	6,300.09	新设
佛山市南海区万科金域蓝湾房地产有限公司	648,207,558.80	(353,748.28)	新设
中山市万科置业有限公司	9,993,670.91	(6,329.09)	新设
厦门新鹭东方商贸有限公司	116,178,881.48	1,914,024.48	新设
厦门市岛城房地产有限公司	5,001,167.20	1,167.20	新设
湖南万科和顺置业有限公司	51,874,391.25	(55,413.00)	新设
福州市榕荣房地产有限公司	9,990,174.06	(9,825.94)	新设
海南万科房地产开发有限公司	9,962,577.91	(37,422.09)	新设
三亚金域置地有限公司	9,402,781.36	(597,218.64)	新设
上海御地投资咨询有限公司	49,830,140.49	(169,859.51)	新设
上海桥北置业有限公司	99,968,732.93	(31,267.07)	新设
杭州万科郡园置业有限公司	204,690,003.90	(79,466.85)	新设
江西万科青云置业有限公司	100,000,000.00	-	新设
天津万科空港置业有限公司	39,635,917.45	(364,082.55)	新设
沈阳万科金域曦郡房地产开发有限公司	67,533,921.91	(466,078.09)	新设
沈阳万科天琴湾置业有限公司	608,181,762.93	(296,932.07)	新设
长春万科溪之谷房地产开发有限公司	7,993,134.50	(6,865.50)	新设
长春万科京诚房地产开发有限公司	9,988,196.50	(11,803.50)	新设
青岛万科企业有限公司	49,356,273.35	(643,726.65)	新设
青岛万科置业有限公司	49,497,321.29	(502,678.71)	新设
青岛万科城地产有限公司	297,457,487.30	(3,177,512.70)	新设
武汉万科城市花园房地产开发有限公司	99,981,875.02	(18,124.98)	新设

万科企业股份有限公司

财务报表附注

(金额单位:人民币元)

(六) 企业合并及合并财务报表(续)

4 本年新纳入合并范围的主体和本年不再纳入合并范围的主体(续)

(1) 本年新纳入合并范围的子公司(续)

名称	年末净资产/ (净负债)	本年净利润/ (净亏损)	新增 方式
杭州达凡投资管理有限公司	9,989,657.34	(10,342.66)	新设
杭州达义投资管理有限公司	9,990,001.16	(9,998.84)	新设
杭州达庸投资管理有限公司	9,989,976.12	(10,023.88)	新设
杭州望凡投资管理有限公司	9,990,241.72	(9,758.28)	新设
杭州望仁投资管理有限公司	9,990,241.76	(9,758.24)	新设
杭州望庸投资管理有限公司	9,990,239.18	(9,760.82)	新设
杭州佑安投资管理有限公司	9,988,646.67	(11,353.33)	新设
杭州佑和企业管理咨询有限公司	299,688,069.47	(311,930.53)	新设
杭州佑顺投资管理有限公司	9,988,147.08	(11,852.92)	新设
杭州佑中投资管理有限公司	9,988,145.96	(11,854.04)	新设
杭州致昌投资管理有限公司	9,988,145.92	(11,854.08)	新设
杭州致凡投资管理有限公司	9,988,145.92	(11,854.08)	新设
杭州致仁投资管理有限公司	9,989,110.72	(10,889.28)	新设
杭州致顺投资管理有限公司	9,988,154.33	(11,845.67)	新设
杭州致庸投资管理有限公司	9,988,149.08	(11,850.92)	新设
杭州市余杭区良渚文化村玉鸟 幼儿园	604,818.03	(395,181.97)	新设
宁波江北万科置业有限公司	674,932,875.40	(67,124.60)	新设
耀晶有限公司	(15,871,850.89)	(15,872,357.18)	收购
武汉王家墩现代城房地产开发 有限公司	198,293,213.35	(1,706,565.73)	收购
普海有限公司	378.33	(440.53)	收购
德扬有限公司	(111,428.54)	(112,247.41)	收购
太荣有限公司	819.42	0.55	收购
励福有限公司	(3,334,630.00)	(3,335,184.58)	收购
利威有限公司	7,233,105.86	4,038.76	收购
纯德有限公司	(26,356.67)	(36,337.16)	收购
杰伦投资有限公司	(2,692,967.00)	(60,093.25)	收购

万科企业股份有限公司
财务报表附注
(金额单位:人民币元)

(六) 企业合并及合并财务报表(续)

4 本年新纳入合并范围的主体和本年不再纳入合并范围的主体(续)

(1) 本年新纳入合并范围的子公司(续)

名称	年末净资产/ (净负债)	本年净利润/ (净亏损)	新增 方式
卓星发展有限公司	0.88	-	收购
惠勤有限公司	0.88	-	收购
隆盈有限公司	0.88	-	收购
合胜投资有限公司	0.88	-	收购
佳悦投资有限公司	0.88	-	收购
成都同泰房地产开发有限公司	9,932,455.68	(45,996.12)	收购
东莞万科置业有限公司	292,248,142.74	9,701,029.17	收购
深圳市建设控股龙岗房地产 有限公司	110,494,441.51	(21,226.08)	收购
清远市宏美投资有限公司	279,960,308.97	(39,691.03)	收购
湖南和顺置业有限公司	51,874,391.25	(2,423,806.48)	收购
成都金蓝置业有限公司	9,991,333.83	(8,666.17)	收购
东莞市新通实业投资有限公司	4,400,549.84	(5,138,243.71)	收购
广州银业君瑞房地产开发有限公司	(3,964,354.24)	(377,611.45)	收购
广州临海房地产有限公司	20,001,165.41	1,165.41	收购
上海庞智投资管理有限公司 及其子公司	52,599,827.72	(1,077.60)	收购
杭州元浩投资管理有限公司	1,197,137.78	1,345.11	收购
杭州杭辰投资管理有限公司	1,196,950.11	1,407.44	收购

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

万科企业股份有限公司

财务报表附注

(金额单位:人民币元)

(六) 企业合并及合并财务报表(续)

4 本年新纳入合并范围的主体和本年不再纳入合并范围的主体(续)

(2) 本年不再纳入合并范围的子公司

名称	不再纳入合并范围的原因	处置日净资产 /(净负债)	年初至处置日 净利润 /(净亏损)
深圳市富春东方大酒楼有限公司	注销	(17,424,563.15)	-
沈阳万科城市花园开发有限公司	注销	81,012,810.46	155.62
广州市万科都华房地产有限公司	注销	9,996,986.77	6.67
深圳万科新城房地产开发有限公司	注销	33,002,032.81	285,008.45
上海华欧房地产有限公司	注销	341,827,522.37	(56,102,221.56)
深圳市万科恒丰房地产开发有限公司	出售	33,445,383.13	(12,404,000.23)
南京恒邦房地产开发有限公司	出售	(36,770,472.83)	52,819.37
宁波金盛置业有限公司	出售	19,149,935.78	(320,789.18)
时尚有限公司	注销	2,613,740.92	-
杭州钱江湾花园有限公司	出售	21,380,774.05	(19,689,223.52)
沈阳万科四季花城房地产开发有限公司	注销	101,642,123.79	7,154,288.23
宁波万科物业服务有限公司	注销	2,857,420.89	5,779.73
天津万盛投资有限公司	注销	79,987,404.13	(27,081.95)
上海漕华投资有限公司	出售	20,391,075.37	(543,556.59)

5 本集团本年未发生同一控制下企业合并(2008年:无)。

6 本集团本年未发生非同一控制下企业合并,亦未有商誉产生(2008年:无)。

万科企业股份有限公司
财务报表附注
(金额单位:人民币元)

(六) 企业合并及合并财务报表(续)

7 本年出售丧失控制权的股权而减少子公司

名称	出售日	损益确认方法
宁波金盛置业有限公司	2009年8月20日	处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额,在本集团合并财务报表中确认为当期投资收益
深圳市万科恒丰房地产开发有限公司	2009年7月23日	处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额,在本集团合并财务报表中确认为当期投资收益
南京恒邦房地产开发有限公司	2009年7月31日	处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额,在本集团合并财务报表中确认为当期投资收益
杭州钱江湾花园有限公司	2009年10月31日	处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额,在本集团合并财务报表中确认为当期投资收益
上海漕华投资有限公司	2009年11月30日	处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额,在本集团合并财务报表中确认为当期投资收益

本集团失去对子公司的控制时确认出售的账务处理。

8 本集团本年未发生反向购买(2008年:无)。

9 本集团本年未发生吸收合并(2008年:无)。

10 境外经营实体主要报表项目的折算汇率

于2009年12月31日,合并财务报表中包含的香港子公司的财务报表均已折算为人民币列示,折算汇率为中国人民银行2009年12月31日公布的港币及美元对人民币的汇率,具体为1港币=人民币0.8805元(2008年:0.8819元),及1美元=人民币6.8282元(2008年:6.8346元)。

万科企业股份有限公司
财务报表附注
(金额单位:人民币元)

(七) 合并财务报表项目附注

1 货币资金

2009 年 12 月 31 日					2008 年 12 月 31 日				
项目		原币	折算汇率	折合人民币		原币	折算汇率	折合人民币	
现金	人民币	1,408,412.68	1.0000	1,408,412.68	人民币	1,736,928.12	1.0000	1,736,928.12	
	美元	758.49	6.8282	5,179.12	美元	1,404.49	6.8346	9,599.13	
	港币	58,616.54	0.8805	51,611.86	港币	182,043.41	0.8819	160,544.08	
	日元	1,750.00	0.0738	129.15	日元	326,713.68	0.0757	24,715.89	
	欧元	-	-	-	欧元	836.10	9.6590	8,075.89	
	澳元	-	-	-	澳元	3,185.90	4.7135	15,016.74	
	英镑	-	-	-	英镑	1,050.00	9.8798	10,373.79	
小计				1,465,332.81				1,965,253.64	
银行存款	人民币	22,181,539,953.89	1.0000	22,181,539,953.89	人民币	19,541,074,891.23	1.0000	19,541,074,891.23	
	美元	118,093,070.22	6.8282	806,363,102.09	美元	61,471,389.40	6.8346	420,132,357.99	
	港币	9,194,901.41	0.8805	8,096,110.69	港币	7,811,418.23	0.8819	6,888,889.74	
小计				22,995,999,166.67				19,968,096,138.96	
其他货币资金	人民币	4,459,331.32	1.0000	4,459,331.32	人民币	8,224,537.32	1.0000	8,224,537.32	
合计				23,001,923,830.80				19,978,285,929.92	

其他货币资金为物业项目维护基金(见附注(七)30 其他非流动负债)。银行存款中含有受限使用三个月以上资金为人民币 999,148,893.42 元和募集专项资金人民币 402,737,900.00 元。存放境外货币资金: 香港公司境外账户银行存款美元 73,084,697.83 元, 港币 8,810,894.24 元, 共计折合人民币 506,794,926.10 元。

万科企业股份有限公司
财务报表附注
(金额单位:人民币元)

(七) 合并财务报表项目附注(续)

2 交易性金融资产

项目	2009 年 12 月 31 日	2008 年 12 月 31 日
衍生金融资产	740,470.77	-

本集团于 2009 年 11 月 9 日与中国银行(香港)签署了金额为美元 67,750,000 元的利率互换合约, 合约期限为 1 年, 中国银行(香港)按照浮动利率向本集团支付利息, 本集团按照固定利率向中国银行(香港)支付利息。本期间无变现有限制的交易性金融资产。

3 应收账款

(1) 应收账款按种类披露:

	2009 年 12 月 31 日				2008 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	(%)
单项金额重大	193,416,199.05	26.65	-	-	81,193,760.00	8.66	-	-
单项金额不重大但按信用 风险特征组合后该组合 的风险较大的应收账款	-	-	-	-	-	-	-	-
其他不重大应收款项	532,283,116.89	73.35	12,507,409.80	2.35	856,283,466.71	91.34	14,702,382.47	1.72
合计	725,699,315.94	100.00	12,507,409.80		937,477,226.71	100.00	14,702,382.47	

以上应收账款均为待收取的购房款。

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

万科企业股份有限公司
财务报表附注
(金额单位:人民币元)

(七) 合并财务报表项目附注(续)

3 应收账款(续)

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

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

2008 年 12 月 31 日				
应收账款内容	账面余额	坏账金额	计提比例	理由
单项金额重大	81,193,760.00	-	-	-
单项金额不重大但单独进行减值测试的应收账款	856,283,466.71	14,702,382.47	1.72%	待收取房款和物业服务费,根据每项可收回性单独计提坏账准备
合计	937,477,226.71	14,702,382.47		

本集团无单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收账款(2008 年:无)。

- (3) 本集团无本报告期前已全额计提坏账准备,或计提坏账准备的比例较大,但在本年又全额收回或转回的应收账款(2008 年:无)。
- (4) 本集团本年未有通过重组等其他方式收回的应收账款(2008 年:无)。

万科企业股份有限公司

财务报表附注

(金额单位:人民币元)

(七) 合并财务报表项目附注(续)

3 应收账款(续)

(5) 本集团本报告期实际核销的应收账款金额为人民币 108,290.13 元,核销原因为应收物业服务费超过诉讼期无法收回(2008 年:人民币 8,648.90 元)。

(6) 本集团无对持有本公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东的应收款项(2008 年:无)。

(7) 应收账款金额前五名单位情况

2009 年 12 月 31 日				
单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额的比例
上海虹桥综合交通枢纽华漕镇指挥部				
上海陆家嘴(集团)有限公司	非关联方	110,494,435.05	1 年以内	15.23%
自然人	非关联方	59,967,711.00	1 年以内	8.26%
上海中实进出口贸易有限公司	非关联方	12,290,000.00	1 年以内	1.69%
自然人	非关联方	10,664,053.00	1 年以内	1.47%
自然人	非关联方	8,350,000.00	1 年以内	1.15%
合计		201,766,199.05		27.80%

本集团 2008 年应收账款前五名总额为人民币 90,284,017.00 元,占应收账款总额比例: 9.63%。

万科企业股份有限公司
财务报表附注
(金额单位:人民币元)

(七) 合并财务报表项目附注(续)

3 应收账款(续)

(8) 按照应收账款的账龄分类列示如下:

账龄	2009 年 12 月 31 日				2008 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	699,178,974.63	96.35	7,512,436.71	1.07	910,405,960.74	97.11	8,638,664.87	0.95
1-2 年	14,002,736.97	1.93	800,875.50	5.72	9,059,794.29	0.97	462,407.07	5.10
2-3 年	2,254,098.36	0.31	132,920.21	5.90	3,964,853.11	0.42	198,242.66	5.00
3 年以上	10,263,505.98	1.41	4,061,177.38	39.57	14,046,618.57	1.50	5,403,067.87	38.47
合计	725,699,315.94	100.00	12,507,409.80		937,477,226.71	100.00	14,702,382.47	

账龄自应收账款确认日起开始计算。

本集团本年度无终止确认的应收款项情况(2008 年:无)。

本集团无以应收款项为标的进行证券化的交易(2008 年:无)。

4 预付款项

(1) 预付款项账龄分析如下:

账龄	2009 年 12 月 31 日		2008 年 12 月 31 日	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	7,556,616,096.24	86.50	2,558,859,445.86	80.96
1-2 年	729,620,889.47	8.35	350,132,814.59	11.08
2-3 年	203,234,558.24	2.33	49,441,889.43	1.57
3 年以上	246,847,956.78	2.82	202,084,848.68	6.39
合计	8,736,319,500.73	100.00	3,160,518,998.56	100.00

账龄自预付款项确认日起开始计算。

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

万科企业股份有限公司
财务报表附注
(金额单位:人民币元)

(七) 合并财务报表项目附注(续)

4 预付款项(续)

(2) 预付款项前五名单位情况

2009 年 12 月 31 日					
单位名称	与本公司关系	金额	时间	未结算原因	比例(%)
东莞市土地交易中心	非关联方	804,098,500.00	一年以内	出让方拆迁工作未完成	9.20
武汉东湖新技术开发区分局	非关联方	549,304,799.42	一年以内	该款项为首期土地款, 土地尚未交付	6.29
厦门市土地开发总公司	非关联方	516,000,000.00	一年以内	该款项为首期土地款, 土地尚未交付	5.91
烟台市预算外资金管理处	非关联方	500,000,000.00	一年以内	土地尚未实际交付, 未确认存货	5.72
湖南友谊阿波罗商业股份有限公司	非关联方	310,000,000.00	一年以内	土地尚未实际交付, 未确认存货	3.55
合计		2,679,403,299.42			30.67

本集团 2008 年预付款项前五名总额为人民币 1,634,299,208.82 元, 占预付款项总额比例: 51.71%。

本集团本年末 3 年以上的预付款项余额人民币 2.47 亿元, 其中本集团预付天津张贵庄项目土地价款人民币 1.75 亿元, 经过本集团积极与当地市政公司沟通拆迁、补偿及相关配套设施完善等问题, 土地过户正在进行中。本集团无对持有本公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东的预付款项 (2008 年: 无)。

万科企业股份有限公司
财务报表附注
(金额单位:人民币元)

(七) 合并财务报表项目附注(续)

5 其他应收款

(1) 其他应收款按种类披露:

	2009 年 12 月 31 日				2008 年 12 月 31 日			
	金额	比例	坏账准备	比例	金额	比例	坏账准备	比例
		(%)		(%)		(%)		(%)
单项金额重大的其他应收款	6,955,538,105.26	87.63	26,322,168.44	0.38	2,469,696,070.89	68.15	5,650,369.37	0.23
单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的其他应收款	82,636,278.47	1.04	82,636,278.47	100.00	73,315,454.66	2.02	73,315,454.66	100.00
其他不重大其他应收款	899,427,205.11	11.33	42,833,706.52	4.76	1,080,845,051.61	29.83	48,793,846.88	4.51
合计	7,937,601,588.84	100.00	151,792,153.43		3,623,856,577.16	100.00	127,759,670.91	

单项金额重大的款项为单项金额在人民币 3,000 万元以上(含人民币 3,000 万元)的其他应收款,主要为合营公司项目开发所需垫付的资金。

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

(2) 按照其他应收款的账龄分类列示如下:

账龄	2009 年 12 月 31 日				2008 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	6,816,966,515.99	85.88	40,252,810.84	0.59	2,919,431,144.62	80.56	60,383,486.40	2.07
1-2 年	462,775,219.26	5.83	38,700,026.83	8.36	232,673,354.08	6.42	6,809,269.47	2.93
2-3 年	460,258,451.15	5.80	5,870,306.46	1.28	284,016,983.31	7.84	5,902,317.45	2.08
3 年以上	197,601,402.44	2.49	66,969,009.30	33.89	187,735,095.15	5.18	54,664,597.59	29.12
合计	7,937,601,588.84	100.00	151,792,153.43		3,623,856,577.16	100.00	127,759,670.91	

万科企业股份有限公司
财务报表附注
(金额单位:人民币元)

(七) 合并财务报表项目附注(续)

5 其他应收款(续)

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

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

其他应收款内容	2008年12月31日		计提比例	理由
	账面余额	坏账金额		
单项金额重大的其他 应收款	2,469,696,070.89	5,650,369.37	0.23%	按持股比例投入合营公司的项目开发款,根据每项可收回性单独计提坏账准备
单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的其他应收款	73,315,454.66	73,315,454.66	100.00%	实行酬金制的物业服务中心往来款,可收回性较小,全额计提坏账准备
单项金额不重大但单独进行减值测试的其他应收款	1,080,845,051.61	48,793,846.88	4.51%	金额不重大的其他应收款,根据每项可收回性单独计提坏账准备
合计	3,623,856,577.16	127,759,670.91		

万科企业股份有限公司
财务报表附注
(金额单位:人民币元)

(七) 合并财务报表项目附注(续)

5 其他应收款(续)

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

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

账龄	2009 年 12 月 31 日			2008 年 12 月 31 日		
	金额	比例	坏账准备	金额	比例	坏账准备
		(%)	人民币		(%)	
1 年以内	9,320,823.81	11.28	9,320,823.81	12,832,118.16	17.50	12,832,118.16
1-2 年	12,832,118.16	15.53	12,832,118.16	8,178,764.13	11.16	8,178,764.13
2-3 年	8,178,764.13	9.90	8,178,764.13	17,556,832.23	23.95	17,556,832.23
3-4 年	17,556,832.23	21.25	17,556,832.23	7,482,250.10	10.21	7,482,250.10
4-5 年	7,482,250.10	9.05	7,482,250.10	8,158,708.06	11.13	19,106,781.98
5 年以上	27,265,490.04	32.99	27,265,490.04	19,106,781.98	26.05	8,158,708.06
合计	82,636,278.47	100.00	82,636,278.47	73,315,454.66	100.00	73,315,454.66

- (4) 本集团未有本报告期前已全额计提坏账准备或计提坏账准备的比例较大,但在本期又全额收回或转回的其他应收款(2008 年:无)
- (5) 本集团本报告期实际核销的其他应收款金额为人民币 6,330,133.36 元,核销原因为往来款项长期无法收回(2008 年:人民币 785,818.38 元)。
- (6) 本集团本年末无对持有本公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东的其他应收款项(2008 年:无)。
- (7) 金额较大的其他应收款主要为合营及联营公司往来款、与合作方往来款、一年内发生的代垫款及保证金。

万科企业股份有限公司
财务报表附注
(金额单位:人民币元)

(七) 合并财务报表项目附注(续)

5 其他应收款(续)

(8) 其他应收款前五名单位的情况:

2009年12月31日				
单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应收款总额的比 例(%)
北京中粮万科房地产开发有限公司	合营公司	2,145,668,187.22	1年以内	27.03
西安曲江新区管理委员会	非关联方	1,000,000,000.00	1年以内	12.60
上海中房滨江房产有限公司	联营公司	606,873,171.38	1—3年	7.65
深圳市名爵投资发展有限公司	联营公司	537,622,120.00	1年以内	6.77
东莞市正唐房地产开发有限公司	非关联方	251,018,500.00	1年以内	3.16
合计		4,541,181,978.60		57.21

本集团 2008 年其他应收款前五名总额为人民币 1,420,723,749.27 元, 占其他应收款总额比例: 39.20%。

万科企业股份有限公司
财务报表附注
(金额单位:人民币元)

(七) 合并财务报表项目附注(续)

5 其他应收款(续)

(9) 应收关联方款项

单位名称	2009 年 12 月 31 日		占其他应收款总额的 比例(%)
	与本公司 关系	金额	
北京中粮万科房地产开发有限公司	合营公司	2,145,668,187.22	27.03
上海中房滨江房产有限公司	联营公司	606,873,171.38	7.65
深圳市名爵投资发展有限公司	联营公司	537,622,120.00	6.77
大连万科魅力之城开发有限公司	合营公司	239,172,953.59	3.01
佛山市顺德区中航万科房地产 有限公司	联营公司	203,528,461.79	2.56
上海加来房地产开发有限公司	合营公司	128,614,098.29	1.62
合肥一航万科地产有限公司	联营公司	127,302,571.57	1.60
长沙市领域房地产开发有限公司	合营公司	85,568,898.61	1.08
苏州中航万科长风置业有限公司	联营公司	66,137,783.22	0.83
北京金隅万科房地产开发有限公司	联营公司	60,646,097.68	0.76
上海南都白马房地产开发有限公司	联营公司	41,883,241.08	0.53
成都一航万科滨江房地产开发 有限公司	联营公司	19,133,101.02	0.24
长沙东方城房地产开发有限公司	联营公司	12,495,994.40	0.16
东莞市万科置地有限公司	合营公司	4,746,620.83	0.06
武汉万科青安居房地产有限公司	合营公司	2,104,938.43	0.03
长沙市领域投资有限公司	合营公司	168.00	0.00
合计		4,281,498,407.11	53.93

(10) 本集团本年未发生终止确认的其他应收款项的情况(2008 年: 无)。

(11) 本集团本年度未发生以其他应收款为标的进行证券化的交易(2008 年: 无)。

万科企业股份有限公司

财务报表附注

(金额单位:人民币元)

(七) 合并财务报表项目附注(续)

6 存货

(1) 存货分类

项目	2009 年 12 月 31 日			2008 年 12 月 31 日		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
已完工开发产品	5,319,985,590.29	8,013,321.09	5,311,972,269.20	7,901,152,143.88	10,190,004.37	7,890,962,139.51
在建开发产品	41,703,082,635.83	248,922,000.00	41,454,160,635.83	44,471,059,835.24	643,295,838.00	43,827,763,997.24
拟开发产品	43,626,908,554.11	367,745,200.00	43,259,163,354.11	34,719,124,232.13	587,265,200.00	34,131,859,032.13
原材料	59,998,046.38	-	59,998,046.38	48,455,423.66	344,067.59	48,111,356.07
合计	90,709,974,826.61	624,680,521.09	90,085,294,305.52	87,139,791,634.91	1,241,095,109.96	85,898,696,524.95

本年计入存货成本的资本化借款费用为人民币 1,310,782,935.70 元(2008 年:人民币 1,477,109,374.70 元)。本集团本年度用于确定借款利息资本化金额的资本化率为 6.7%(2008 年:7.0%)。

于 2009 年 12 月 31 日,上述存货中用于长期借款、一年内到期的长期借款及短期借款抵押的存货价值为人民币 35 亿元(2008 年 12 月 31 日:人民币 30 亿元)。

(2) 存货跌价准备

项目	年初账面余额	本年计提额	本年减少		年末账面余额
			转回	转销	
南京金域蓝湾	166,880,000.00	-	-	-	166,880,000.00
福州金域榕郡	152,167,200.00	-	-	-	152,167,200.00
上海琥珀郡园	65,780,000.00	-	65,780,000.00	-	-
广州金色城品	87,390,000.00	-	87,390,000.00	-	-
武汉圆方项目	40,283,838.00	-	40,283,838.00	-	-
无锡金域缙香	53,910,000.00	-	53,910,000.00	-	-
天津假日润园	70,230,000.00	-	29,958,482.04	40,271,517.96	-
北京蓝山	121,120,000.00	-	121,120,000.00	-	-
南京金域缙香	63,590,000.00	-	42,633,902.75	20,956,097.25	-
南京金色里程	80,060,000.00	-	80,060,000.00	-	-
成都海悦汇城	81,500,000.00	-	-	-	81,500,000.00
成都金色领域	216,120,000.00	-	-	-	216,120,000.00
成都金润华府	31,530,000.00	-	31,530,000.00	-	-
其他项目	10,190,004.37	150,693.11	-	2,327,376.39	8,013,321.09
原材料	344,067.59	-	-	344,067.59	-
合计	1,241,095,109.96	150,693.11	552,666,222.79	63,899,059.19	624,680,521.09

万科企业股份有限公司
财务报表附注
(金额单位:人民币元)

(七) 合并财务报表项目附注(续)

6 存货(续)

(3) 存货跌价准备情况

项目	计提存货跌价准备的依据	本年转回存货跌价准备的原因	本年转回金额占该项存货年末余额的比例
上海琥珀郡园	-	可变现价值回升	23.05%
广州金色城品	-	可变现价值回升	23.14%
武汉圆方项目	-	可变现价值回升	14.37%
无锡金域缙香	-	可变现价值回升	2.69%
天津假日润园	-	可变现价值回升	3.21%
北京蓝山	-	可变现价值回升	6.03%
南京金色里程	-	可变现价值回升	17.63%
成都金润华府	-	可变现价值回升	3.47%
其他	可变现价值低于账面价值	-	-

(4) 存货明细表:

i 已完工开发产品

项目名称	最近一期的竣工时间	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	跌价准备
深圳第五园	2009年12月	40,379,197.25	801,314,228.23	782,424,621.20	59,268,804.28	-
深圳金域东郡	2009年8月	2,429,869.27	243,369,614.54	216,976,695.65	28,822,788.16	-
深圳万科城	2008年12月	173,842,436.21	21,674,373.29	64,381,546.31	131,135,263.19	-
深圳东海岸	2009年8月	143,647,499.79	322,502,870.05	249,601,495.01	216,548,874.83	-
深圳东方沁园	2009年10月	-	36,737,439.25	-	36,737,439.25	-
深圳千林山居	2009年12月	-	469,403,035.11	379,501,256.50	89,901,778.61	-
深圳东方尊峪	2008年1月	336,235,119.42	-	146,435,602.05	189,799,517.37	-
深圳天琴湾	2008年8月	160,048,707.82	77,023,027.16	79,436,527.53	157,635,207.45	-
深圳双城水岸	2009年12月	-	1,079,915,729.24	984,610,585.24	95,305,144.00	-
惠州金域华庭	2009年3月	-	138,160,572.08	124,839,352.46	13,321,219.62	-
富春东方大厦	2007年12月	58,026,276.75	8,716,309.74	28,536,799.44	38,205,787.05	-
富春钱江湾花园	2006年5月	46,680,780.16	-	12,709,280.16	33,971,500.00	-
海口浪琴湾	2009年3月	-	720,445,930.20	446,810,153.45	273,635,776.75	-
广州金域蓝湾	2009年12月	185,848,539.89	610,661,244.50	562,470,546.72	234,039,237.67	-
广州金色康苑	2009年8月	-	498,920,492.35	335,419,354.62	163,501,137.73	-
广州万科云山	2009年12月	85,648,192.07	252,074,668.31	313,407,586.62	24,315,273.76	-
广州新里程	2009年12月	-	1,021,205,506.82	892,062,774.49	129,142,732.33	-
广州天景花园	2009年10月	2,859,520.00	260,113,427.90	250,743,667.90	12,229,280.00	-
佛山四季花城	2008年12月	40,239,438.04	21,708,446.85	10,814,163.79	51,133,721.10	-
佛山金域华庭	2009年11月	78,804,002.05	95,130,948.98	151,415,736.92	22,519,214.11	-
佛山金御华府	2009年11月	169,714,779.62	720,170,518.49	860,033,455.46	29,851,842.65	-
佛山万科城	2009年12月	140,011,394.08	386,387,410.41	463,311,670.83	63,087,133.66	-
东莞金域蓝湾	2009年11月	-	246,061,238.07	235,583,946.27	10,477,291.80	-
长沙西街花园	2008年12月	112,677,800.45	43,242,199.59	132,499,522.71	23,420,477.33	-

万科企业股份有限公司

财务报表附注

(金额单位:人民币元)

(七) 合并财务报表项目附注(续)

6 存货(续)

(4) 存货明细表:(续)

i 已完工开发产品(续)

项目名称	最近一期的 竣工时间	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	跌价准备
厦门金域蓝湾	2009年12月	171,646,782.62	740,408,375.62	847,711,052.04	64,344,106.20	-
福州金域榕郡	2009年12月	-	391,065,589.96	321,993,317.24	69,072,272.72	-
上海金色城市	2009年10月	104,817,057.87	525,607,948.14	538,461,972.36	91,963,033.65	-
上海四季花城	2009年12月	61,700,222.90	294,675,081.65	296,916,714.22	59,458,590.33	-
上海华漕 213#	2009年7月	936,552,351.79	120,697,411.64	1,045,285,814.03	11,963,949.40	-
上海金色雅筑	2008年12月	30,506,543.50	-	6,321,059.07	24,185,484.43	-
苏州玲珑湾花园	2009年6月	148,504,957.84	105,040,771.67	178,189,803.13	75,355,926.38	-
苏州金色家园	2009年12月	91,665,333.63	979,841,748.24	1,054,237,555.33	17,269,526.54	-
杭州良渚文化村	2009年11月	307,849,246.45	814,728,461.72	605,855,435.37	516,722,272.80	-
杭州逸天广场	2007年12月	203,276,988.88	-	154,530,850.29	48,746,138.59	-
南京光明城市	2008年6月	129,029,415.72	3,581,851.23	118,643,722.16	13,967,544.79	-
南京万科红郡	2009年9月	42,394,356.80	335,402,394.07	315,971,272.03	61,825,478.84	-
南京金域缙香	2009年12月	-	1,100,676,742.77	1,081,262,398.41	19,414,344.36	-
无锡东郡	2009年8月	84,725,485.84	245,787,217.42	252,042,354.15	78,470,349.11	-
无锡魅力之城	2009年11月	273,445,764.81	511,636,472.86	547,069,062.78	238,013,174.89	-
镇江魅力之城	2009年12月	38,061,614.96	214,283,770.48	171,286,308.03	81,059,077.41	-
北京假日风景	2009年11月	128,446,897.82	996,145,314.10	1,066,021,172.57	58,571,039.35	-
天津东丽湖	2009年9月	130,526,129.30	442,927,021.54	532,292,868.29	41,160,282.55	-
天津金域蓝湾	2009年12月	-	1,686,305,926.09	1,523,360,028.07	162,945,898.02	-
沈阳兰乔圣菲	2009年11月	173,608,260.06	273,636,425.21	265,683,039.23	181,561,646.04	-
沈阳新榆公馆	2009年5月	26,157,280.70	215,462,409.06	226,665,105.44	14,954,584.32	-
沈阳魅力之城	2009年12月	65,660,618.32	632,623,521.74	504,503,844.31	193,780,295.75	-
沈阳金域蓝湾	2009年11月	-	486,365,863.61	319,835,089.77	166,530,773.84	-
鞍山金色家园	2009年6月	17,712,458.42	147,673,318.64	154,769,740.87	10,616,036.19	-
大连溪之谷	2009年10月	337,301,418.08	349,932,395.35	599,844,020.45	87,389,792.98	-
青岛魅力之城	2009年7月	172,180,799.33	141,236,281.39	281,472,000.79	31,945,079.93	-
青岛金色城品	2009年12月	181,798,019.78	40,129,046.18	208,941,860.55	12,985,205.41	-
成都城市花园	2006年12月	50,350,853.80	18,721,315.30	39,014,052.20	30,058,116.90	-
成都双水岸	2009年9月	82,157,677.60	122,746,915.32	174,754,945.82	30,149,647.10	-
成都魅力之城	2009年8月	35,591,559.12	353,156,720.05	355,329,353.79	33,418,925.38	-
成都金域蓝湾	2009年3月	-	1,403,641,729.39	1,377,512,621.47	26,129,107.92	-
成都金域西岭	2009年12月	-	517,697,699.38	437,903,535.94	79,794,163.44	-
武汉魅力之城	2009年12月	9,871,268.73	403,539,586.48	320,618,674.36	92,792,180.85	-
重庆友诚生态名苑	2009年12月	-	91,333,384.40	78,824,996.39	12,508,388.01	-
其他		2,088,519,226.34	8,219,399,794.58	9,855,062,307.75	452,856,713.17	8,013,321.09
*合计:		7,901,152,143.88	31,001,047,736.44	33,582,214,290.03	5,319,985,590.29	8,013,321.09

万科企业股份有限公司

财务报表附注

(金额单位:人民币元)

(七) 合并财务报表项目附注(续)

6 存货(续)

(4) 存货明细表:(续)

ii 在建开发产品

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	年初余额	年末余额	跌价准备
深圳第五园	2008年4月	2010年10月	1,687,000,000.00	1,269,672,437.47	866,064,746.19	-
深圳金域东郡	2008年1月	2011年5月	1,290,000,000.00	723,308,118.61	598,075,762.83	-
深圳千林山居	2009年10月	2011年4月	1,440,000,000.00	644,715,168.10	475,873,201.55	-
深圳万科中心	2007年8月	2010年3月	600,000,000.00	355,607,305.58	-	-
深圳九州项目	2007年7月	2011年12月	3,250,000,000.00	365,054,359.20	382,835,289.60	-
深圳金域华府	2007年8月	2010年3月	1,840,000,000.00	889,140,816.50	1,207,199,430.40	-
深圳天琴湾	2007年1月	2011年6月	1,711,737,648.58	1,082,267,455.42	1,186,122,777.23	-
深圳金色半山	2009年10月	2010年12月	860,000,000.00	-	377,855,634.36	-
深圳东方沁园	2009年11月	2011年1月	745,200,000.00	-	254,645,187.27	-
惠州金域华庭	2008年1月	2010年7月	640,000,000.00	393,999,395.54	307,960,234.26	-
深圳双城水岸	2008年1月	2010年5月	1,020,000,000.00	617,752,422.09	231,271,648.35	-
广州金域蓝湾	2007年4月	2011年1月	2,770,921,372.24	1,890,318,633.14	1,646,861,829.17	-
广州金色城品	2008年12月	2010年8月	580,402,979.98	520,441,790.39	377,729,738.40	-
广州金域江湾	2008年8月	2011年2月	725,290,000.00	609,297,752.42	471,325,845.96	-
广州万科云山	2008年12月	2011年1月	243,932,422.03	282,956,649.89	98,697,862.08	-
广州同福西项目	2008年9月	2012年3月	1,174,452,289.02	822,540,043.89	806,383,102.51	-
广州金域华府	2008年9月	2011年3月	756,010,861.12	403,728,050.40	557,879,112.72	-
广州柏悦湾	2009年1月	2010年11月	989,722,736.15	-	710,864,267.88	-
广州银湖湾	2007年6月	2010年12月	605,215,284.71	-	562,401,489.10	-
广州万锦天河御品	2009年11月	2010年11月	1,029,480,299.00	-	533,474,858.06	-
佛山金色家园	2007年6月	2010年4月	22,925,520.17	133,854,210.77	15,438,713.28	-
佛山金域华庭	2008年1月	2010年7月	974,340,829.62	587,578,019.53	544,672,074.67	-
佛山金御华府	2008年3月	2011年1月	168,930,968.30	651,600,741.51	125,031,959.15	-
佛山兰乔圣菲	2007年12月	2010年5月	334,374,630.02	324,688,958.57	258,197,718.09	-
佛山万科城	2007年12月	2010年11月	374,139,455.68	279,452,351.96	251,428,611.86	-
佛山新城湾畔	2008年1月	2010年7月	196,901,088.81	156,062,297.75	157,965,407.06	-
珠海宾馆	2009年8月	2011年12月	1,146,364,722.53	-	574,020,784.97	-
中山城市风景	2009年9月	2010年9月	373,070,546.00	117,311,061.98	216,928,866.45	-
东莞金域蓝湾	2008年3月	2010年8月	534,584,315.40	250,817,853.00	235,803,191.87	-
东莞虹溪诺雅	2008年8月	2010年1月	1,281,203,318.32	68,704,770.29	582,297,699.37	-
东莞万科城	2009年8月	2010年10月	693,537,618.04	161,297,643.27	253,402,625.73	-
东莞金域华府	2009年5月	2010年11月	1,083,543,087.01	-	806,367,576.83	-
长沙城市花园	2009年6月	2012年10月	220,052,647.65	-	43,336,001.83	-
福州金域榕郡	2008年3月	2010年6月	757,377,979.81	814,426,478.27	578,051,368.13	54,402,000.00
上海新里程	2007年12月	2010年1月	463,946,546.01	776,525,144.42	446,568,400.08	-
上海金色城市	2008年4月	2010年5月	1,993,765,577.22	296,433,160.54	901,879,407.20	-
上海花园小城	2008年11月	2011年3月	273,745,363.88	362,779,094.38	156,399,876.96	-
上海四季花城	2008年7月	2010年1月	233,547,708.09	249,039,811.82	214,468,077.73	-
上海琥珀郡园	2008年3月	2010年1月	513,447,139.50	496,454,778.04	511,047,687.50	-
上海城花新园	2009年6月	2010年6月	311,294,100.00	-	285,416,067.87	-
上海蓝山小城	2009年7月	2010年5月	883,650,089.40	-	231,249,864.59	-
上海吴中路项目	2009年4月	2010年8月	714,062,645.31	-	526,529,742.12	-
上海新都名园	2009年3月	2010年6月	350,000,000.00	-	94,896,634.90	-
上海济阳路项目	2009年8月	2010年11月	209,190,977.45	-	133,602,539.37	-
上海赵巷晶园	2009年8月	2010年9月	467,936,363.09	-	346,833,246.55	-
上海七街坊	2009年7月	2010年6月	744,944,945.22	-	551,870,815.00	-
苏州玲珑湾花园	2008年3月	2010年12月	898,446,682.00	368,867,450.89	453,283,185.28	-

万科企业股份有限公司
财务报表附注
(金额单位:人民币元)

(七) 合并财务报表项目附注(续)

6 存货(续)

(4) 存货明细表:(续)

ii 在建开发产品(续)

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	年初余额	年末余额	跌价准备
苏州金色家园	2007年4月	2010年7月	499,764,714.41	892,225,990.82	341,423,774.39	-
苏州本岸	2008年1月	2010年3月	417,651,087.09	275,749,330.23	258,968,627.68	-
苏州金域缙香	2008年4月	2011年1月	166,513,721.41	180,214,827.96	121,049,147.03	-
昆山高尔夫	2009年9月	2011年1月	20,788,642.16	-	3,085,620.88	-
杭州金色家园	2008年9月	2011年6月	804,972,142.50	203,902,723.21	279,101,685.01	-
杭州良渚文化村	2008年7月	2010年10月	526,666,985.68	1,262,522,096.18	304,448,414.69	-
杭州西溪蝶园	2009年10月	2010年12月	3,281,127,322.16	808,717,760.58	1,129,534,635.21	-
杭州泉水湾	2008年11月	2010年1月	1,184,411,709.15	31,517,249.31	754,891,361.55	-
宁波金色水岸	2007年12月	2010年1月	1,215,181,392.25	403,501,727.29	855,988,494.11	-
南京金色里程	2008年5月	2010年3月	694,327,628.00	388,076,937.32	454,238,111.84	-
南京金域蓝湾	2008年3月	2010年5月	903,884,100.00	2,183,562,966.33	638,206,207.03	166,880,000.00
无锡魅力之城	2007年4月	2010年12月	754,405,919.52	415,557,847.64	364,078,819.35	-
无锡金域蓝湾	2008年3月	2010年6月	1,307,136,416.03	448,300,143.07	734,435,080.02	-
无锡金域缙香	2008年1月	2010年12月	1,778,341,851.85	548,242,608.48	912,829,159.18	-
南昌青山湖	2008年5月	2010年12月	234,000,000.00	36,287,745.08	54,288,042.98	-
南昌四季花城	2009年3月	2010年6月	58,000,000.00	-	31,043,970.59	-
镇江润园	2009年6月	2010年9月	243,109,229.10	-	115,459,503.43	-
镇江红郡	2008年5月	2010年3月	102,463,362.36	71,892,958.29	76,490,023.86	-
镇江魅力之城	2008年11月	2010年3月	124,802,526.35	359,034,034.47	113,180,706.59	-
北京公园5号	2008年3月	2010年12月	1,393,076,145.39	538,124,463.81	714,133,158.79	-
北京红狮家园	2008年3月	2010年7月	723,664,676.00	578,407,687.21	715,693,211.28	-
北京假日风景	2008年3月	2010年5月	747,311,319.00	782,884,904.86	461,317,859.81	-
北京四季花城	2009年4月	2010年10月	106,107,293.65	177,677,296.11	39,022,585.96	-
北京蓝山	2009年9月	2011年11月	3,054,731,406.80	-	2,009,029,522.33	-
天津东丽湖	2007年12月	2010年8月	640,690,371.25	528,259,761.19	450,532,623.79	-
天津假日润园	2009年6月	2010年9月	571,686,395.22	344,970,874.23	441,235,686.46	-
天津魅力之城	2008年9月	2010年9月	232,294,178.24	349,079,153.69	215,097,173.64	-
天津金奥国际	2009年4月	2011年9月	762,713,037.35	-	390,822,045.94	-
天津新里程	2009年11月	2010年12月	396,832,166.71	-	111,140,891.62	-
沈阳兰乔圣菲	2009年6月	2010年9月	176,771,385.85	258,518,017.13	53,119,806.76	-
沈阳新榆公馆	2009年8月	2011年7月	172,034,853.11	201,867,669.95	59,181,141.34	-
沈阳金域蓝湾	2009年6月	2010年12月	958,000,000.00	525,812,409.38	751,204,690.89	-
沈阳魅力之城	2009年8月	2011年6月	143,682,337.52	492,919,322.25	90,278,448.72	-
沈阳金域国际	2009年8月	2011年8月	535,246,267.74	-	276,138,150.58	-
鞍山万科城	2009年3月	2010年6月	182,709,003.94	205,152,617.39	115,008,125.25	-
鞍山金色家园	2008年12月	2010年8月	53,091,223.08	138,390,045.51	40,099,747.70	-
长春潭西别墅	2008年6月	2010年6月	146,444,681.91	73,234,118.21	92,273,764.14	-
长春洋浦花园	2008年4月	2010年8月	374,729,351.98	264,306,809.83	138,270,163.52	-
大连溪之谷	2007年4月	2010年12月	2,190,612,391.92	568,382,889.77	372,798,847.99	-
青岛魅力之城	2008年5月	2010年11月	293,909,271.94	204,740,365.92	135,771,019.35	-
青岛四季花城	2009年3月	2010年10月	201,396,231.06	92,796,038.60	73,233,996.46	-
青岛金色城品	2009年8月	2010年9月	263,931,374.20	271,287,567.06	199,452,513.71	-
成都金域蓝湾	2008年3月	2010年12月	1,683,685,609.66	1,314,618,027.81	193,220,935.02	-
成都双水岸	2009年1月	2010年6月	219,307,595.54	142,639,054.31	128,535,223.17	-
成都金域西岭	2007年9月	2010年4月	1,986,350,894.78	1,372,799,779.94	991,152,657.07	-
成都魅力之城	2007年9月	2010年12月	1,201,630,294.59	535,711,476.81	355,411,575.22	-
成都海悦江城	2009年12月	2012年12月	300,576,016.51	-	65,797,432.85	27,640,000.00
成都金润华府	2009年5月	2011年12月	341,528,698.13	-	241,047,341.51	-

万科企业股份有限公司
财务报表附注
(金额单位:人民币元)

(七) 合并财务报表项目附注(续)

6 存货(续)

(4) 存货明细表:(续)

ii 在建开发产品(续)

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	年初余额	年末余额	跌价准备
武汉金色家园	2007年7月	2010年1月	780,156,524.31	500,350,619.32	663,952,364.56	-
武汉圆方项目	2009年3月	2011年1月	362,536,855.66	213,459,867.09	280,277,762.34	-
武汉魅力之城	2009年4月	2010年5月	723,383,979.30	245,075,294.43	402,240,775.84	-
武汉金域华府	2009年6月	2011年9月	835,163,009.24	-	389,751,279.45	-
武汉万科城	2009年8月	2011年11月	676,820,729.17	-	299,848,729.93	-
重庆友诚生态名苑	2009年7月	2010年6月	918,238,977.94	-	467,279,316.57	-
重庆高新园项目	2009年12月	2011年12月	895,510,000.00	-	370,769,228.48	-
西安新地城	2008年4月	2010年6月	1,097,468,772.00	196,879,292.56	195,691,290.01	-
转入已完工项目				7,876,713,238.98	-	-
合计:				44,471,059,835.24	41,703,082,635.83	248,922,000.00

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

iii 拟开发产品

项目名称	预计开工时间	预计最近一期的竣工时间	预计总投资	年初余额	年末余额	跌价准备
深圳溪之谷	2011年1月	2011年12月	1,607,000,000.00	560,123,829.85	570,496,758.14	-
深圳机场项目	2010年2月	2011年10月	950,000,000.00	329,956,407.28	336,962,093.78	-
惠州金域华庭	2010年1月	2012年4月	1,090,000,000.00	402,061,896.42	429,274,405.81	-
惠州双月湾	2011年1月	2012年4月	2,520,000,000.00	243,855,855.60	176,004,114.60	-
东莞双城水岸	2010年1月	2010年8月	4,580,000,000.00	3,009,265,296.34	2,620,064,307.27	-
三亚森林湖项目	2010年4月	2011年4月	4,350,506,303.04	-	619,354,205.91	-
广州金沙洲项目	2010年1月	2011年10月	316,400,000.00	-	140,525,264.00	-
广州银湖湾	2010年9月	2011年11月	306,355,653.49	-	125,242,980.09	-
广州南沙项目	2010年4月	2011年6月	1,043,358,421.05	-	300,549,794.83	-
佛山陈村锦龙	2010年2月	2012年2月	489,325,800.00	-	157,859,592.73	-
佛山金域蓝湾	2010年1月	2011年2月	3,175,254,100.00	-	1,424,438,203.05	-
中山兰乔圣菲	2010年3月	2010年12月	914,438,209.00	-	332,922,523.24	-
长沙金域蓝湾	2010年3月	2012年4月	1,048,030,728.00	145,420,553.33	217,092,069.42	-
长沙万科城	2010年1月	2012年5月	1,906,678,102.95	89,869,062.84	296,443,677.70	-
厦门湖心岛	2010年2月	2012年6月	3,698,593,220.49	-	1,841,205,296.04	-
厦门翔安舫阳	2010年2月	2011年12月	637,130,211.69	-	264,493,511.95	-
福州金域华府	2010年4月	2011年7月	236,016,009.93	-	139,204,354.31	-
福州金域榕郡	2010年1月	2011年9月	3,795,229,290.46	2,149,206,952.26	2,217,938,617.89	97,765,200.00
上海城花新园	2010年3月	2011年12月	1,661,880,900.00	1,104,896,472.56	1,001,438,999.74	-
上海罗店项目	2010年4月	2011年9月	2,024,997,056.21	745,772,273.67	865,388,699.61	-
上海五街坊项目	2011年1月	2012年6月	1,816,543,175.78	406,823,949.65	923,547,704.88	-
上海七宝53#	2010年6月	2012年9月	2,396,307,326.65	251,042,834.25	263,775,898.14	-
上海铜山街项目	2011年4月	2013年4月	7,726,989,278.67	3,693,092,843.85	4,052,111,092.23	-

万科企业股份有限公司
财务报表附注
(金额单位:人民币元)

(七) 合并财务报表项目附注(续)

6 存货(续)

(4) 存货明细表:(续)

iii 拟开发产品(续)

项目名称	预计开工时间	预计最近一期		年初余额	年末余额	跌价准备
		的竣工时间	预计总投资			
杭州良渚文化村	2010年7月	2012年5月	10,873,368,079.38	1,812,404,123.76	2,482,847,847.42	-
杭州泉水湾	2011年3月	2012年12月	978,428,054.44	889,292,616.46	446,943,920.90	-
苏州玲珑湾花园	2010年11月	2012年12月	2,166,699,159.16	626,085,563.54	674,765,639.87	-
苏州本岸	2010年6月	2011年6月	352,397,974.91	158,128,893.00	177,908,801.71	-
苏州金城缙香	2010年3月	2011年12月	807,244,905.69	292,139,356.33	355,050,700.00	-
昆山高尔夫	2011年1月	2012年12月	2,688,597,047.53	384,702,693.27	507,194,353.28	-
无锡金城蓝湾	2010年3月	2012年12月	2,392,383,555.23	337,356,553.30	364,016,668.54	-
无锡魅力之城	2010年4月	2011年9月	3,302,511,898.98	630,934,827.19	865,838,592.40	-
无锡金城缙香	2010年3月	2011年12月	3,093,957,522.40	-	1,090,315,777.28	-
镇江魅力之城	2010年3月	2011年6月	864,251,041.04	676,612,726.26	533,988,321.70	-
宁波慈城湖西项目	2010年6月	2011年12月	3,714,830,000.00	-	2,078,678,079.44	-
南京安品街项目	2011年3月	2012年9月	666,548,327.12	443,234,359.31	443,664,344.88	-
南京金城蓝湾	2010年3月	2011年12月	3,274,665,400.00	-	1,591,674,883.01	-
南昌青山湖	2010年2月	2010年12月	587,000,000.00	284,348,676.78	289,760,161.49	-
北京假日风景	2010年2月	2011年8月	768,587,860.62	354,067,730.28	281,464,133.93	-
北京红狮家园	2011年3月	2012年12月	566,357,036.00	153,824,913.34	198,570,041.59	-
天津东丽湖	2010年3月	2011年7月	5,635,606,609.66	552,778,147.81	547,080,681.83	-
天津滨海新区	2010年1月	2011年9月	584,811,670.90	441,051,650.00	443,651,873.80	-
天津假日润园	2010年3月	2011年5月	1,527,154,937.93	662,612,702.95	490,784,068.75	-
天津金奥国际	2010年3月	2012年9月	733,420,163.44	499,779,091.77	289,110,674.80	-
天津滨海时尚	2010年4月	2012年9月	351,996,798.18	146,395,828.05	148,888,087.70	-
天津魅力之城	2011年6月	2012年12月	1,139,812,982.82	449,689,149.54	423,691,182.42	-
沈阳金城蓝湾	2010年3月	2011年12月	2,423,430,000.00	827,192,845.12	658,079,307.75	-
沈阳天琴湾	2010年3月	2012年12月	2,630,000,000.00	-	495,669,835.30	-
鞍山万科城	2010年3月	2011年11月	1,312,283,546.62	86,154,348.34	227,077,068.20	-
鞍山惠斯勒项目	2010年3月	2011年8月	2,739,704,539.84	-	233,525,695.90	-
青岛城市花园	2010年1月	2011年10月	1,025,914,405.00	-	307,741,689.34	-
长春柴油机厂项目	2010年3月	2011年11月	3,283,990,000.00	-	1,002,102,311.36	-
长春小东沟项目	2010年3月	2011年9月	3,011,660,000.00	-	731,317,066.86	-
青岛魅力之城	2010年2月	2012年4月	520,641,070.90	123,731,411.73	114,739,822.79	-
青岛金色城品	2010年3月	2012年11月	607,281,133.82	310,834,099.93	273,979,716.97	-
大连溪之谷	2011年3月	2012年8月	292,721,821.61	111,979,751.84	103,067,511.15	-
成都金色领域	2010年11月	2013年12月	1,747,422,500.00	747,289,867.21	753,135,923.89	216,120,000.00
成都海悦汇城	2010年9月	2013年6月	2,597,235,249.71	643,748,927.57	601,924,454.58	53,860,000.00
成都金润华府	2010年3月	2013年9月	1,559,100,214.94	791,298,388.94	667,229,942.96	-
武汉魅力之城	2010年1月	2011年7月	334,064,397.41	286,767,127.87	127,325,944.75	-
武汉金城华府	2011年3月	2012年8月	239,307,800.55	478,433,580.22	173,793,542.77	-
武汉万科城	2011年3月	2013年12月	1,503,300,000.00	-	647,172,057.93	-
重庆友诚生态名苑	2010年1月	2012年12月	695,996,553.99	427,727,545.12	183,839,263.47	-
重庆高新园项目	2010年3月	2011年12月	2,264,060,000.00	-	695,844,625.30	-
重庆河运校项目	2010年6月	2011年12月	3,376,700,000.00	-	525,310,654.14	-
其他				2,277,577,418.23	1,061,809,116.60	-
转入在建				4,679,561,089.17	-	-
合计:				34,719,124,232.13	43,626,908,554.11	367,745,200.00

万科企业股份有限公司
财务报表附注
(金额单位:人民币元)

(七) 合并财务报表项目附注(续)

6 存货(续)

(4) 存货明细表:(续)

iii 拟开发产品(续)

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

7 可供出售金融资产

类别	2009 年 12 月 31 日	2008 年 12 月 31 日
可供出售权益工具	163,629,472.66	90,419,812.36
可供出售非上市信托产品	-	82,858,082.19
减: 减值准备	-	5,860,000.00
合计	163,629,472.66	167,417,894.55

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

本年无将持有至到期投资重分类为可供出售金融资产的情况。

万科企业股份有限公司
财务报表附注
(金额单位:人民币元)

(七) 合并财务报表项目附注(续)

8 对合营企业投资和联营企业投资

被投资单位名称	企业类型	注册地	法人代表	主营业务	注册资本	持股比例	表决权比例	年末资产总额	年末负债总额	年末净资产	本年营业收入	本年净利润/(亏损)	关联关系	组织机构代码
一、合营公司														
沈阳万科永达房地产开发有限公司	有限责任公司	沈阳	黄凯	房地产开发经营	197,235,443.08	49.0%	50.0%	999,567,011.59	474,685,449.61	524,881,561.98	1,258,745,179.99	167,918,299.91	合营	76005315-6
杭州南宋宋城房地产开发有限公司	有限责任公司	杭州	刘卫东	房地产开发经营	130,000,000.00	50.0%	50.0%	848,510,733.19	332,053,121.29	516,457,611.90	52,000,672.67	(14,145,407.06)	合营	73153575-4
上海加来房地产开发有限公司	有限责任公司	上海	孙忠人	房地产开发经营	180,000,000.00	49.0%	50.0%	1,059,648,937.01	673,220,090.81	386,428,846.20	661,129,009.00	150,198,928.28	合营	73542719-5
中航万科有限公司	有限责任公司	北京	顾惠忠	房地产开发经营	1,000,000,000.00	40.0%	50.0%	2,756,640,961.72	1,670,787,624.26	1,085,853,337.46	2,036,868.92	24,546,624.82	合营	71093467-6
东莞市万科置地有限公司	有限责任公司	东莞	周彤	房地产开发经营	10,000,000.00	50.0%	50.0%	1,523,844,128.21	998,138,115.72	525,706,012.49	-	(658,202.85)	合营	66154690-8
大连万科魅力之城开发有限公司	有限责任公司	大连	单小海	房地产开发经营	340,000,000.00	30.0%	50.0%	1,680,268,453.47	1,371,401,277.72	308,867,175.75	6,468.00	(30,614,141.43)	合营	679969271
武汉万科青安居房地产有限公司	有限责任公司	武汉	张旭	房地产开发经营	100,000,000.00	30.0%	50.0%	226,259,443.13	123,382,381.09	102,877,062.04	6,395,523.66	2,866,070.48	合营	66951907-4
云南万科城投房地产有限公司	有限责任公司	昆明	莫军	房地产开发经营	10,000,000.00	51.0%	50.0%	10,000,000.00	-	10,000,000.00	-	-	合营	69798807-0
长沙市领域房地产开发有限公司	有限责任公司	长沙	吴晓勇	房地产开发经营	100,000,000.00	60.0%	50.0%	436,347,536.01	342,612,321.59	93,735,214.42	-	165,720.98	合营	79473990-6
长沙市领域投资有限公司	有限责任公司	长沙	吴晓勇	房地产开发经营	100,000,000.00	60.0%	50.0%	100,478,947.80	841,150.93	99,637,796.87	-	71,524.98	合营	66859493-7
北京中粮万科房地产开发有限公司	有限责任公司	北京	孙忠人	房地产开发经营	800,000,000.00	50.0%	50.0%	4,858,113,825.28	4,058,035,346.74	800,078,478.54	-	78,478.54	合营	69633276-6

万科企业股份有限公司
财务报表附注
(金额单位:人民币元)

(七) 合并财务报表项目附注(续)

8 对合营企业投资和联营企业投资(续)

被投资单位名称	企业类型	注册地	法人代表	主营业务	注册资本	持股比例	表决权比例	年末资产总额	年末负债总额	年末净资产	本年营业收入	本年净利润	关联关系	组织机构代码
二、联营公司														
北京金隅万科房地产开发有限公司	有限责任公司	北京	黄安南	房地产开发经营	190,000,000.00	49.0%	40.0%	998,595,469.19	736,059,253.06	262,536,216.13	1,205,127,882.00	102,259,934.72	联营	66560513-5
北京万科咨询有限公司	中外合资	北京	周卫军	企业管理咨询	10,000.00	20.0%	20.0%	79,868.84	-	79,868.84	-	(6,627.45)	联营	79995078-6
上海中房滨江房产有限公司	有限责任公司	上海	王信举	房地产开发经营	200,000,000.00	25.0%	25.0%	976,796,472.47	774,630,669.38	202,165,803.09	-	(236,860.80)	联营	74212435-2
武汉高尔夫城市花园房地产开发有限公司	有限责任公司	武汉	周卫军	房地产开发经营	219,000,000.00	49.0%	15.0%	850,942,947.18	595,708,413.53	255,234,533.65	108,178,309.00	6,441,567.67	联营	72577656-X
上海南都白马房地产有限公司	有限责任公司	上海	周卫军	房地产开发经营	27,000,000.00	49.0%	15.0%	856,598,764.17	549,885,233.15	306,713,531.02	1,422,854,391.00	237,674,749.43	联营	63175834-4
成都一航万科滨江房地产开发有限公司	有限责任公司	成都	肖临骏	房地产开发经营	140,000,000.00	49.0%	15.0%	832,989,050.29	701,076,421.16	131,912,629.13	-	(6,565,407.36)	联营	66533572-9
合肥一航万科地产有限公司	有限责任公司	合肥	肖临骏	房地产开发经营	101,500,000.00	50.0%	29.6%	872,757,967.30	791,682,240.65	81,075,726.65	-	(12,776,229.34)	联营	66794757-7
苏州中航万科长风置业有限公司	有限责任公司	苏州	肖临骏	房地产开发经营	200,000,000.00	49.0%	21.6%	479,077,754.36	279,221,065.69	199,856,688.67	-	(57,376.48)	联营	67303920-9
杭州星辰房地产开发有限公司	有限责任公司	杭州	叶朝生	房地产开发经营	50,000,000.00	20.0%	20.0%	1,521,238,372.17	773,214,710.36	748,023,661.81	4,351,053,019.07	1,204,709,986.77	联营	73322870-7
长沙东方城房地产开发有限公司	有限责任公司	长沙	康宏	房地产开发经营	20,000,000.00	20.0%	20.0%	413,398,477.03	367,277,296.08	46,121,180.95	321,425,326.70	33,450,358.08	联营	73474474-6
上海尊怡物业服务集团有限公司	有限责任公司	上海	祝悼若	物业管理	3,000,000.00	30.0%	30.0%	3,884,132.17	3,857,333.80	26,798.37	3,384,756.02	(2,495,389.34)	联营	67935521-0
佛山市顺德区中航万科房地产有限公司	有限责任公司	佛山	周卫军	房地产开发经营	10,000,000.00	49.0%	15.0%	2,182,705,661.94	2,172,702,304.96	10,003,356.98	-	3,356.98	联营	69645137-8
深圳市名爵投资发展有限公司	有限责任公司	深圳	谢卫平	投资咨询	15,000,000.00	40.0%	40.0%	282,741,865.27	267,897,280.00	14,844,585.27	-	(125,358.62)	联营	66267111-0

万科企业股份有限公司
财务报表附注
(金额单位:人民币元)

(七) 合并财务报表项目注释(续)

9 长期股权投资

被投资单位名称	核算方法	初始投资额	年初余额	增减变动	年末余额	在被投资单位持股比例	在被投资单位表决权比例	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明	减值准备	本期计提减值准备	现金红利
一、对合营公司投资											
沈阳万科永达房地产开发有限公司	权益法	93,431,369.19	174,911,998.43	82,279,966.96	257,191,965.39	49.0%	50.0%	本集团与合作方约定该等公司重大财务和经营决策均需合作各方一致同意	-	-	-
杭州南都宋城房地产开发有限公司	权益法	140,873,631.57	287,990,565.27	(7,620,278.22)	280,370,287.05	50.0%	50.0%	-	-	-	-
上海加来房地产开发有限公司	权益法	116,032,000.00	115,752,659.78	73,597,474.86	189,350,134.64	49.0%	50.0%	本集团与合作方约定该等公司重大财务和经营决策均需合作各方一致同意	-	-	-
中航万科有限公司	权益法	400,000,000.00	400,544,015.53	(15,303,295.60)	385,240,719.93	40.0%	50.0%	同上	-	-	25,121,945.53
沈阳万科胜保企业管理咨询有限公司	权益法	489,643.00	483,596.40	(483,596.40)	-	-	-	-	-	-	-
东莞市新通实业投资有限公司(注1)	权益法	100,640,643.63	100,462,571.82	(100,462,571.82)	-	-	-	-	-	-	-
东莞市万科置地有限公司	权益法	521,938,200.25	521,682,107.67	(329,101.43)	521,353,006.24	50.0%	50.0%		-	-	-
大连万科魅力之城开发有限公司	权益法	187,000,000.00	186,970,653.12	(9,184,242.43)	177,786,410.69	30.0%	50.0%	本集团与合作方约定该等公司重大财务和经营决策均需合作各方一致同意	-	-	-
武汉万科青安居房地产有限公司	权益法	99,962,906.05	100,010,991.56	(69,140,178.86)	30,870,812.70	30.0%	50.0%	同上	-	-	-
云南万科城投房地产有限公司	权益法	5,100,000.00	-	5,100,000.00	5,100,000.00	51.0%	50.0%	本集团按照在公司决策机构董事会派驻的人数确定表决权比例	-	-	-
长沙市领域房地产开发有限公司	权益法	56,668,674.82	-	56,768,107.41	56,768,107.41	60.0%	50.0%	同上	-	-	-
长沙市领域投资有限公司	权益法	59,763,799.69	-	59,806,714.68	59,806,714.68	60.0%	50.0%	同上	-	-	-
北京中粮万科房地产开发有限公司	权益法	800,000,000.00	-	800,039,239.27	800,039,239.27	50.0%	50.0%	本集团与合作方约定该等公司重大财务和经营决策均需合作各方一致同意	-	-	-
小计		2,581,900,868.20	1,888,809,159.58	875,068,238.42	2,763,877,398.00				-	-	25,121,945.53

万科企业股份有限公司
财务报表附注
(金额单位:人民币元)

(七) 合并财务报表项目附注(续)

9 长期股权投资(续)

被投资单位名称	核算方法	初始投资额	年初余额	增减变动	年末余额	在被投资单位持股比例	在被投资单位表决权比例	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明	减值准备	本期计提减值准备	现金红利
二、对联营公司投资											
北京金隅万科房地产								本集团按照在公司决策机构董事会派			
开发有限公司	权益法	49,000,000.00	34,435,377.89	94,207,368.01	128,642,745.90	49.0%	40.0%	驻的人数确定表决权比例	-	-	-
北京万科咨询有限公司	权益法	20,000.00	17,299.26	(1,325.49)	15,973.77	20.0%	20.0%	-	-	-	-
上海中房滨江房产有限公司	权益法	50,646,399.96	50,600,665.97	(59,215.20)	50,541,450.77	25.0%	25.0%	-	-	-	-
武汉高尔夫城市花园房地产								本集团直接持股和通过中航万科间接			
开发有限公司	权益法	30,947,889.46	57,156,096.44	3,156,368.16	60,312,464.60	49.0%	15.0%	持股, 万科在公司董事会中派有代	-	-	-
上海南都白马房地产								表, 参与该等公司的政策制定过程			
开发有限公司)	权益法	16,206,904.70	149,766,536.04	85,459,597.38	235,226,133.42	49.0%	15.0%	同上	-	-	72,429,069.01
成都一航万科滨江房地产											
开发有限公司	权益法	21,000,000.00	6,751,853.29	10,282,950.39	17,034,803.68	49.0%	15.0%	同上	-	-	-
苏州中航万科长风置业											
有限公司	权益法	43,200,000.00	43,154,488.90	(28,091.52)	43,126,397.38	49.0%	21.6%	同上	-	-	-
佛山市顺德区中航万科											
房地产有限公司	权益法	1,500,000.00	-	1,501,644.92	1,501,644.92	49.0%	15.0%	同上	-	-	-
合肥一航万科地产								本集团直接持股和通过中航万科间接			
有限公司	权益法	29,955,320.74	26,243,888.75	(6,388,114.67)	19,855,774.08	50.0%	29.6%	持股比例合计为 50%, 万科对该公司	-	-	-
沈阳万科御城房地产								存在重大影响			
开发有限公司	权益法	14,341,603.20	13,824,191.47	(13,824,191.47)	-	-	-	-	-	-	-
北海万达房地产开发											
有限公司	权益法	8,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
杭州星辰房地产开发											
有限公司	权益法	177,177,894.83	49,177,701.58	88,899,378.07	138,077,079.65	20.0%	20.0%	-	-	-	96,000,000.00
长沙东方城房地产开发											
有限公司	权益法	8,561,996.02	2,534,163.57	6,690,071.62	9,224,235.19	20.0%	20.0%	-	-	-	-
东莞万科置业有限公司											
(注 1)	权益法	16,600,000.00	67,217,736.73	(67,217,736.73)	-	-	-	-	-	-	-
上海万盛房地产有限公司	权益法	2,949,847.19	6,542,852.13	(6,542,852.13)	-	-	-	-	-	-	-
上海尊怡物业服务服务有限公司	权益法	900,000.00	752,336.31	(748,616.80)	3,719.51	30.0%	30.0%	-	-	-	-
深圳市名爵投资发展											
有限公司	权益法	6,000,000.00	-	5,949,856.55	5,949,856.55	40.0%	40.0%	-	-	-	-
小计		477,007,856.10	508,175,188.33	201,337,091.09	709,512,279.42						168,429,069.01

万科企业股份有限公司
财务报表附注
(金额单位:人民币元)

(七) 合并财务报表项目附注(续)

9 长期股权投资(续)

被投资单位名称	核算方法	初始投资额	年初余额	增减变动	年末余额	在被投资 单位持股 比例	在被投资 单位表决 权比例	在被投资单位 持股比例与表 决权比例不一 致的说明	减值 准备	本年 计提 减值 准备	现金红利
三、成本法核算的 其他股权投资											
宁波金盛置业有限 公司	成本法	1,914,993.58	-	1,914,993.58	1,914,993.58	10.0%	10.0%	-	-	-	-
上海中城联盟投资 管理有限公司	成本法	17,200,000.00	17,200,000.00	-	17,200,000.00	9.5%	9.5%	-	-	-	1,420,527.52
中信万科基金	成本法	62,044,337.94	70,132,518.17	818,692.87	70,951,211.04	6.7%	6.7%	-	-	-	38,005,124.58
其他	成本法	1,927,119.47	1,408,402.91	518,716.56	1,927,119.47	-	-	-	-	-	-
小计		83,086,450.99	88,740,921.08	3,252,403.01	91,993,324.09						39,425,652.10
合计		3,141,995,175.29	2,485,725,268.99	1,079,657,732.52	3,565,383,001.51						232,976,666.64

注 1: 上述公司本年度已纳入合并范围, 详情见附注(六)3。

万科企业股份有限公司
财务报表附注
(金额单位:人民币元)

(七) 合并财务报表项目附注(续)

10 投资性房地产

按成本计量的投资性房地产

项目	年初账面余额	本年增加	本年减少	年末账面余额
一、账面原值				
房屋、建筑物	225,849,490.51	117,043,338.11	86,251,508.83	256,641,319.79
二、累计折旧和累计摊销				
房屋、建筑物	27,454,723.46	7,738,355.22	6,694,916.88	28,498,161.80
三、投资性房地产账面净值				
房屋、建筑物	198,394,767.05	109,304,982.89	79,556,591.95	228,143,157.99
四、投资性房地产账面价值				
房屋、建筑物	198,394,767.05	109,304,982.89	79,556,591.95	228,143,157.99

本年折旧和摊销额人民币 7,738,355.22 元(2008 年: 人民币 14,540,703.87 元)。

本集团本年未计提减值准备(2008 年: 无)。

本集团没有按公允价值计量的投资性房地产(2008 年: 无)。

万科企业股份有限公司
财务报表附注
(金额单位:人民币元)

(七) 合并财务报表项目附注(续)

11 固定资产

	酒店、房屋 及建筑物	装修费	机器设备	运输工具	电子设备	其他设备	合计
账面原值:							
年初余额	1,274,268,770.82	50,872,623.82	26,226,836.07	90,150,077.71	149,845,658.50	30,634,998.69	1,621,998,965.61
本年增加	286,578,945.64	2,823,983.49	262,924.28	7,879,981.58	11,428,035.60	5,729,571.45	314,703,442.04
本年减少	157,500,457.21	14,958,774.87	284,493.60	9,908,871.90	7,943,348.10	1,986,355.45	192,582,301.13
年末余额	1,403,347,259.25	38,737,832.44	26,205,266.75	88,121,187.39	153,330,346.00	34,378,214.69	1,744,120,106.52
累计折旧:							
年初余额	150,629,530.93	38,650,942.48	9,698,874.56	58,228,693.42	84,394,121.80	15,064,036.24	356,666,199.43
本年增加	43,582,083.82	5,720,426.59	1,368,365.71	9,897,271.42	20,901,424.58	6,445,286.65	87,914,858.77
本年减少	28,034,424.75	13,159,161.18	218,799.66	7,794,096.58	5,540,257.28	1,691,232.71	56,437,972.16
年末余额	166,177,190.00	31,212,207.89	10,848,440.61	60,331,868.26	99,755,289.10	19,818,090.18	388,143,086.04
净额:							
年末余额	1,237,170,069.25	7,525,624.55	15,356,826.14	27,789,319.13	53,575,056.90	14,560,124.51	1,355,977,020.48
年初余额	1,123,639,239.89	12,221,681.34	16,527,961.51	31,921,384.29	65,451,536.70	15,570,962.45	1,265,332,766.18

本年折旧额人民币 87,914,858.77 元(2008 年: 人民币 79,628,308.86 元)。

本年由在建工程转入固定资产原价为人民币 218,366,247.12 元(2008 年: 人民币 109,211,201.34 元)。

本集团本年没有暂时闲置的固定资产(2008 年: 无)。

本集团本年没有通过融资租赁租入的固定资产(2008 年: 无)。

本集团本年没有通过经营租赁租出的固定资产(2008 年: 无)。

本集团本年末未持有待售的固定资产(2008 年: 无)。

本集团本年未办妥产权证的固定资产明细如下:

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

万科企业股份有限公司
财务报表附注
(金额单位:人民币元)

(七) 合并财务报表项目附注(续)

12 在建工程

(1)

项目	2009 年 12 月 31 日			2008 年 12 月 31 日		
	账面余额	跌价准备	账面净值	账面余额	跌价准备	账面净值
深圳万科中心	563,214,720.18	-	563,214,720.18	172,644,257.54	-	172,644,257.54
东莞万科建筑 研究基地	29,993,513.95	-	29,993,513.95	15,942,765.36	-	15,942,765.36
合计	593,208,234.13		593,208,234.13	188,587,022.90	-	188,587,022.90

(2) 在建工程项目变动情况

工程名称	工程预算 (万元)	年初余额	本年增加	本年转入 固定资产	年末余额	工程投入 占预算比 例	工程进 度	预计完工 日期	资金 来源	利息资 本化累 计金额	其中: 本年 利息资本化 金额	本年利 息资本 化率
深圳万科 中心	80,707.40	172,644,257.54	608,936,709.76	218,366,247.12	563,214,720.18	70%	70%	2011 年 6 月	自有资 金和借 款	48,517,555.13	18,319,500.00	5.55%
东莞万科 建筑研究 基地	9,637.68	15,942,765.36	14,050,748.59	-	29,993,513.95	31%	31%	2010 年 12 月	自筹	-	-	-
合计	90,345.08	188,587,022.90	622,987,458.35	218,366,247.12	593,208,234.13							

万科企业股份有限公司

财务报表附注

(金额单位:人民币元)

(七) 合并财务报表项目附注(续)

13 无形资产

	年初账面余额	本年增加	年末账面余额
账面原值	-	82,516,435.50	82,516,435.50
累计摊销	-	550,109.56	550,109.56
账面价值	-	81,966,325.94	81,966,325.94

本年摊销额人民币 550,109.56 元(2008 年: 无)。

无形资产主要为自用物业的土地使用权。

14 长期待摊费用

	年初额	本年增加	本年摊销额	年末额
租赁费	8,017,300.00	3,232,700.00	-	11,250,000.00
经营租赁的固定				
资产改良支出	7,902,723.59	7,737,128.99	3,059,296.56	12,580,556.02
其他	9,348,141.38	3,921,190.57	5,781,198.32	7,488,133.63
合计	25,268,164.97	14,891,019.56	8,840,494.88	31,318,689.65

15 递延所得税资产及负债

(1) 已确认的递延所得税资产和递延所得税负债

项目	2009 年 12 月 31 日	2008 年 12 月 31 日
可弥补亏损	289,824,752.49	141,925,456.50
减值准备	173,982,088.47	317,815,824.70
预提成本	145,121,089.26	175,160,000.96
土地增值税递延	575,409,722.11	784,818,609.23
其他	81,311,825.33	29,760,741.14
递延所得税资产小计	1,265,649,477.66	1,449,480,632.53
金融资产公允价值变动	28,303,017.05	10,545,770.01
收购公司公允价值变动	774,161,447.97	857,252,157.59
递延所得税负债小计	802,464,465.02	867,797,927.60

万科企业股份有限公司

财务报表附注

(金额单位:人民币元)

(七) 合并财务报表项目附注(续)

15 递延所得税资产及负债(续)

(2) 未确认递延所得税资产明细

类别	2009 年 12 月 31 日	2008 年 12 月 31 日
税务亏损	210,938,021.00	186,829,888.44
其他暂时性差异	39,605,147.66	37,049,749.94
合计	250,543,168.66	223,879,638.38

(3) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年份	2009 年 12 月 31 日	2008 年 12 月 31 日
2010	79,111,562.74	87,901,736.37
2011	104,855,643.28	116,506,270.31
2012	141,082,858.88	239,631,556.26
2013	369,707,204.29	473,543,396.01
2014	311,912,778.98	-
合计	1,006,670,048.17	917,582,958.95

(4) 引起暂时性差异的资产或负债项目对应的暂时性差异

项目	2009 年 12 月 31 日	2008 年 12 月 31 日
可弥补亏损	1,203,555,576.82	605,444,412.66
减值准备	698,251,165.81	1,274,982,866.09
预提成本	586,315,397.01	700,636,218.58
土地增值税递延	3,192,284,494.35	3,617,122,190.58
其他	341,758,692.56	119,495,021.40
小计	6,022,165,326.55	6,317,680,709.31
金融资产公允价值变动	123,606,291.03	54,421,783.59
收购资产公允价值变动	3,285,042,789.46	3,686,717,652.43
小计	3,408,649,080.49	3,741,139,436.02

万科企业股份有限公司
财务报表附注
(金额单位:人民币元)

(七) 合并财务报表项目附注(续)

16 资产减值准备

本集团于 2009 年 12 月 31 日, 资产减值情况汇总如下:

项目	年初余额	本年增加数	本年减少数		年末余额
			本年转回	本年转销	
一、坏账准备	142,462,053.38	59,017,341.59	30,741,408.25	6,438,423.49	164,299,563.23
其中: 应收账款	14,702,382.47	8,644,270.76	10,730,953.30	108,290.13	12,507,409.80
其他应收款	127,759,670.91	50,373,070.83	20,010,454.95	6,330,133.36	151,792,153.43
二、存货跌价准备	1,241,095,109.96	150,693.11	552,666,222.79	63,899,059.19	624,680,521.09
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	1,392,017,163.34	59,168,034.70	583,407,631.04	78,797,482.68	788,980,084.32

有关各资产本年确认减值损失的原因, 参见有关各资产项目的附注。

17 短期借款

(1) 短期借款分类:

	2009 年 12 月 31 日			2008 年 12 月 31 日		
	原币	折人民币	年利率	原币	折人民币	年利率
信用借款						
-人民币	1,038,256,111.11	1,038,256,111.11	5.25%-5.40%	350,000,000.00	350,000,000.00	7.20%-7.37%
担保借款						
-人民币	-	-	-	240,000,000.00	240,000,000.00	7.47%-10.00%
抵押借款*1						
-人民币	150,000,000.00	150,000,000.00	5.40%	60,000,000.00	60,000,000.00	6.29%
质押借款*2						
-人民币	-	-	-	3,951,968,333.32	3,951,968,333.32	6.16%-8.05%
合计		1,188,256,111.11			4,601,968,333.32	

*1 以上抵押借款主要由本集团的存货作为抵押。

*2 以上质押借款主要由本公司持有的子公司的债权作为质押。

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

万科企业股份有限公司

财务报表附注

(金额单位:人民币元)

(2) 本集团本年末无已到期未偿还的短期借款情况(2008年:无)。

万科企业股份有限公司
财务报表附注
(金额单位:人民币元)

(七) 合并财务报表项目附注(续)

18 交易性金融负债

项目	2009 年 12 月 31 日 公允价值	2008 年 12 月 31 日 公允价值
交易性金融负债	-	1,694,880.00

本集团于 2008 年 12 月 31 日的交易性金融负债余额为无本金远期外汇契约, 该契约已于 2009 年到期。

19 应付票据

	2009 年 12 月 31 日	2008 年 12 月 31 日
银行承兑汇票	30,000,000.00	-

20 应付账款

(1) 应付账款分类:

项目	2009 年 12 月 31 日	2008 年 12 月 31 日
预提地价	6,749,142,984.15	3,937,886,893.16
应付及预提工程款	9,185,531,347.02	8,350,130,436.61
质量保证金	185,955,789.35	104,319,037.18
应付及预提销售佣金	46,279,617.78	81,891,325.69
其他	133,138,167.45	421,735,143.99
合计	16,300,047,905.75	12,895,962,836.63

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

本集团账龄超过一年的应付账款主要为尚未支付的工程款、地价款等。

万科企业股份有限公司

财务报表附注

(金额单位:人民币元)

(七) 合并财务报表项目附注(续)

21 预收款项

(1) 预收款项分类

项目	预计竣工日期	项目预售比例	2009年12月31日	2008年12月31日
深圳金域华府	2010年3月	80.6%	1,842,085,308.00	4,900,234.00
深圳第五园	2010年10月	82.4%	1,441,033,774.00	490,065,309.50
北京公园五号	2010年12月	87.2%	1,364,094,170.66	-
武汉金色家园	2010年1月	95.9%	1,145,049,149.00	254,604,923.00
东莞虹溪诺雅	2010年1月	98.0%	1,058,522,694.00	-
宁波金色水岸	2010年1月	89.6%	1,021,496,648.60	652,819,185.60
广州金域蓝湾	2011年1月	88.9%	956,765,609.00	389,763,658.28
上海金色城市	2010年5月	99.2%	945,823,948.00	336,960,000.00
广州柏悦湾	2010年11月	96.5%	870,771,786.00	-
上海新里程	2010年1月	95.0%	828,436,488.03	772,845,358.40
上海琥珀郡园	2010年1月	87.2%	737,820,713.00	-
杭州泉水湾	2010年1月	96.9%	734,522,934.00	20,320,692.00
福州金域榕郡	2010年6月	91.1%	722,182,740.37	149,827,022.63
无锡金域蓝湾	2010年6月	89.7%	703,465,022.00	85,329,965.00
苏州玲珑湾花园	2010年12月	93.0%	675,774,229.91	164,496,720.92
上海城花新园	2010年6月	100.0%	669,105,240.00	-
北京红狮家园	2010年7月	74.3%	633,024,261.00	400,499,546.00
武汉魅力之城	2010年5月	99.5%	545,429,689.00	325,806,789.35
上海七街坊	2010年6月	100.0%	515,870,000.00	375,870,000.00
成都金域西岭	2010年4月	62.3%	513,488,428.00	259,672,425.90
西安新地城	2010年6月	62.8%	503,370,853.00	-
小计			18,428,133,685.57	4,683,781,830.58

万科企业股份有限公司

财务报表附注

(金额单位:人民币元)

(七) 合并财务报表项目附注(续)

21 预收款项(续)

(1) 预收款项分类(续)

项目	预计竣工日期	项目预售比例	2009年12月31日	2008年12月31日
无锡魅力之城	2010年12月	91.4%	474,261,265.00	150,186,932.00
杭州良渚文化村	2010年10月	83.0%	462,707,735.09	226,197,224.00
深圳双城水岸	2010年5月	60.8%	456,936,778.30	679,312,587.00
天津东丽湖	2010年8月	78.1%	431,396,239.00	630,339,800.92
重庆友诚生态名苑	2010年6月	98.0%	409,883,851.06	-
北京假日风景	2010年5月	97.3%	409,699,573.00	443,318,174.01
成都魅力之城	2010年12月	96.2%	395,238,162.00	348,375,065.00
镇江润园	2010年9月	90.0%	392,018,254.00	-
天津假日润园	2010年9月	95.1%	388,684,611.00	138,456,163.00
青岛魅力之城	2010年11月	94.6%	381,897,022.99	43,008,460.00
天津金奥广场	2011年9月	62.6%	380,413,146.00	-
深圳东海岸	2010年3月	100.0%	377,402,564.00	190,768,110.80
成都金域蓝湾	2010年12月	96.8%	368,255,867.90	1,736,462,471.00
南京金色里程	2010年3月	98.8%	366,039,560.00	-
上海四季花城	2010年1月	84.5%	359,281,304.00	145,982,674.00
青岛金色城品	2010年9月	100.0%	354,381,885.00	88,915,441.60
沈阳金域蓝湾	2010年12月	64.6%	349,103,712.00	108,489,521.00
苏州本岸	2010年3月	93.5%	326,686,461.93	11,081,133.00
东莞金域蓝湾	2010年8月	96.9%	305,186,860.00	259,191,211.00
其他			5,917,192,625.92	14,061,888,340.94
总计			31,734,801,163.76	23,945,755,139.85

本集团账龄超过一年的预收款项主要为尚未结算的预收房款。

- (2) 本报告期预收款项中, 没有预收持有公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东单位或关联方情况(2008年: 无)。

万科企业股份有限公司
财务报表附注
(金额单位:人民币元)

(七) 合并财务报表项目附注(续)

22 应付职工薪酬

项目	年初账面余额	本年增加	本年减少	年末账面余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	508,950,822.47	1,302,012,920.76	1,015,540,114.94	795,423,628.29
二、职工福利费	-	18,696,499.87	18,696,499.87	-
三、社会保险费	3,603,166.78	120,229,613.75	116,756,689.09	7,076,091.44
其中:医疗保险费	1,214,242.38	30,753,616.54	30,500,291.72	1,467,567.20
基本养老保险费	2,129,759.07	81,513,606.12	78,540,226.39	5,103,138.80
失业保险费	226,774.16	3,533,970.60	3,544,651.46	216,093.30
工伤保险费	7,882.49	2,390,866.81	2,235,673.51	163,075.79
生育保险费	24,508.68	2,037,553.68	1,935,846.01	126,216.35
四、住房公积金	1,571,573.67	37,052,240.95	36,608,057.37	2,015,757.25
五、辞退福利	1,019,739.41	6,874,089.38	7,854,688.01	39,140.78
其中:解除劳动关系补偿	1,019,739.41	6,874,089.38	7,854,688.01	39,140.78
六、其他	2,617,550.86	1,397,418.91	2,065,115.33	1,949,854.44
其中:工会经费和职工教育经费	2,617,550.86	1,397,418.91	2,065,115.33	1,949,854.44
合计	517,762,853.19	1,486,262,783.62	1,197,521,164.61	806,504,472.20

应付职工薪酬中无属于拖欠性质的金额(2008年:无)。

工会经费和职工教育经费金额人民币 1,949,854.44 元,无非货币性福利,因解除劳动关系给予补偿人民币 7,854,688.01 元。

万科企业股份有限公司

财务报表附注

(金额单位:人民币元)

(七) 合并财务报表项目附注(续)

23 应交税费

项目	2009 年 12 月 31 日	2008 年 12 月 31 日
增值税	11,524.56	(4,431,446.61)
营业税	136,027,439.39	(757,141,582.19)
企业所得税	720,023,458.22	103,616,161.41
个人所得税	28,820,204.74	48,255,376.71
城市维护建设税	7,769,444.79	(32,280,963.95)
土地增值税	272,889,550.67	(162,514,227.40)
房产税	2,783,733.47	405,311.55
教育费附加	4,346,142.24	(23,241,046.80)
其他	4,206,142.20	(34,652,705.24)
合计	1,176,877,640.28	(861,985,122.52)

本期将预缴税费人民币 1,979,482,541.79 元计入资产科目。

24 应付利息

项目	2009 年 12 月 31 日	2008 年 12 月 31 日
分期付息到期还本的长期		
借款利息	4,065,943.32	101,306,256.97
企业债券利息	118,577,777.78	118,577,777.78
合计	122,643,721.10	219,884,034.75

万科企业股份有限公司
财务报表附注
(金额单位:人民币元)

(七) 合并财务报表项目附注(续)

25 其他应付款

(1) 其他应付款分类:

项目	2009 年 12 月 31 日	2008 年 12 月 31 日
应付合营联营公司款	924,056,119.10	863,255,444.51
应付股权款及合作公司往来	3,216,241,502.48	4,656,152,571.19
补充计提的土增税清算准备金	3,192,284,494.35	3,617,122,190.58
押金及保证金	416,770,015.06	177,208,828.56
代收款	254,447,580.14	108,841,833.02
购房意向金	736,205,556.56	84,968,861.95
应付股利	31,333,927.68	39,228,982.24
其他	487,395,272.93	421,525,658.88
合计	9,258,734,468.30	9,968,304,370.93

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

单位名称	2009 年 12 月 31 日	2008 年 12 月 31 日
沈阳万科永达房地产开发有限公司	527,423,893.66	353,808,869.89
杭州南都宋城置业有限公司	372,585,888.00	392,487,888.00
上海万盛房地产有限公司	-	7,277,926.66
沈阳万科御城房地产开发有限公司	-	14,000,000.00
武汉万科青安居房地产有限公司	-	95,680,759.96
上海南都白马房地产开发有限公司	8,689,722.80	-
武汉高尔夫城市花园房地产开发 有限公司	15,356,614.64	-
合计	924,056,119.10	863,255,444.51

万科企业股份有限公司
财务报表附注
(金额单位:人民币元)

(七) 合并财务报表项目附注(续)

25 其他应付款(续)

(3) 账龄超过一年的大额其他应付款主要为尚未支付的股权转让款、保证金等。

本集团根据国税发[2006]187号文《国家税务总局关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》基于清算口径累计补充计提了土地增值税准备金计人民币 3,192,284,494.35 元(2008 年:人民币 3,617,122,190.58 元), 本集团已对补充计提的土地增值税对所得税的影响确认了递延所得税资产。

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

26 预计负债

项目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
产品质量保证*1	12,411,187.43	-	9,604,717.71	2,806,469.72
其他*2	29,318,280.60	2,667,737.28	436,672.65	31,549,345.23
合计	41,729,468.03	2,667,737.28	10,041,390.36	34,355,814.95

*1 产品质量保证为北京公司、天津公司为项目后期维护所预提的客户补偿准备。

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

万科企业股份有限公司
财务报表附注
(金额单位:人民币元)

(七) 合并财务报表项目附注(续)

27 一年内到期的非流动负债

(1) 一年内到期的非流动负债分类:

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

种类	原币	2008 年 12 月 31 日		借款条件	年利率
		汇率	折人民币		
1、银行借款					
其中:人民币	4,880,000,000.00	1.0000	4,880,000,000.00	信用	5.67%-7.56%
	470,000,000.00	1.0000	470,000,000.00	担保	6.75%-5.76%
	120,000,000.00	1.0000	120,000,000.00	抵押*1	6.00%
港币	153,000,000.00	0.8819	134,930,700.00	反担保	3 个月 HIBOR+1.20%
美元	45,000,242.36	6.8346	307,558,656.45	担保	3 个月 LIBOR+1.75%
	35,700,000.00	6.8346	243,995,220.00	抵押*1	5.23%
小计			6,156,484,576.45		
2、其他借款					
其中:人民币	1,337,910,000.00	1.0000	1,337,910,000.00	反担保	4.90%-4.95%
	120,000,000.00	1.0000	120,000,000.00	抵押*1	8.00%
	5,649,980,000.00	1.0000	5,649,980,000.00	质押*2	4.86%-5.89%
小计	7,107,890,000.00		7,107,890,000.00		
合计			13,264,374,576.45		

一年内到期的非流动负债中无属于逾期借款获得展期的金额。

*1 以上抵押借款主要由本集团的存货作为抵押。

*2 以上质押借款主要由本公司持有的控股子公司的股权作为质押。

万科企业股份有限公司
财务报表附注
(金额单位:人民币元)

(七) 合并财务报表项目附注(续)

27 一年内到期的非流动负债(续)

(2) 金额前五名的一年内到期的长期借款

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率 (%)	2009年12月31日		2008年12月31日	
					外币金额	本币金额	外币金额	本币金额
银行团贷款	分批借入	分批偿还	美元	3个月 LIBOR+ Margin	125,000,000.00	853,525,000.00	45,000,000.00	307,558,656.45
中国银行深圳分行	2008-7-17	2010-7-16	人民币	5.40%	-	500,000,000.00	-	-
中国银行深圳分行	2008-5-15	2010-5-9	人民币	4.86%	-	400,000,000.00	-	-
中国银行香港分行	2008-7-10	2010-7-10	美元	3个月 LIBOR+ Margin	54,001,188.41	368,730,914.70	-	-
中国农业银行 罗湖支行	2008-4-2	2010-4-1	人民币	5.40%	-	300,000,000.00	-	-
合计						2,422,255,914.70		307,558,656.45

(3) 一年内到期的长期借款无逾期借款(2008年:无)。

28 长期借款

(1) 长期借款分类

种类	原币	汇率	2009年12月31日		借款条件	年利率
			折人民币			
1、银行借款						
其中:人民币	4,808,759,222.46	1.0000	4,808,759,222.46	信用	4.86%-5.4%	
	230,000,000.00	1.0000	230,000,000.00	担保	5.4%-8.33%	
	1,100,000,000.00	1.0000	1,100,000,000.00	抵押*1	4.86%-5.4%	
美元	60,000,000.00	6.8282	409,692,000.00	信用	LIBOR+Margin	
	142,095,280.06	6.8282	970,254,991.31	质押*2	LIBOR+Margin	
小计			7,518,706,213.77			
2、其他借款						
其中:人民币	8,784,092,083.34	1.0000	8,784,092,083.34	信用	4.9%-5.4%	
	1,200,000,000.00	1.0000	1,200,000,000.00	反担保	5.00%	
小计			9,984,092,083.34			
合计			17,502,798,297.11			

万科企业股份有限公司

财务报表附注

(金额单位:人民币元)

(七) 合并财务报表项目附注(续)

28 长期借款(续)

(1) 长期借款分类(续)

种类	原币	汇率	2008年12月31日		年利率
			折人民币	借款条件	
1、银行借款					
其中:人民币	5,534,000,000.00	1.0000	5,534,000,000.00	信用	5.40%-7.56%
	1,553,110,000.00	1.0000	1,553,110,000.00	抵押*1	5.67%-8.00%
	250,000,000.00	1.0000	250,000,000.00	担保	7.56%
美元	167,581,620.94	6.8346	1,145,353,346.47	担保	3个月LIBOR+1.75%
	101,199,301.84	6.8346	691,656,748.36	质押*2	3个月LIBOR+1.75%
合计			9,174,120,094.83		

*1 以上抵押借款主要由本集团的存货作为抵押。

*2 以上质押借款主要由本公司持有的子公司的股权作为质押。

(2) 金额前五名的长期借款

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率 (%)	2009年12月31日		2008年12月31日	
					外币金额	本币金额	外币金额	本币金额
信托	2009-3-3	2011-3-3	人民币	4.9%-5.40%	-	1,000,000,000.00	-	-
信托	2009-12-28	2011-12-28	人民币	4.9%-5.40%	-	1,000,000,000.00	-	-
信托	2009-3-13	2011-3-13	人民币	4.9%-5.40%	-	900,000,000.00	-	-
信托	2009-4-27	2011-4-26	人民币	4.9%-5.40%	-	900,000,000.00	-	-
信托	2009-4-27	2011-4-26	人民币	4.9%-5.40%	-	900,000,000.00	-	-
合计	-	-	-	-	-	4,700,000,000.00	-	-

本集团无因逾期借款获得展期形成的长期借款(2008年:无)。

(3) 长期借款到期日分析列示如下:

借款期限	2009年12月31日	2008年12月31日
一年至二年	15,934,138,520.48	7,876,887,677.06
二年至三年	1,518,659,776.63	1,297,232,417.77
三年以上	50,000,000.00	-
合计	17,502,798,297.11	9,174,120,094.83

万科企业股份有限公司
财务报表附注
(金额单位:人民币元)

(七) 合并财务报表项目附注(续)

29 应付债券

	面值	发行日期	债券 期限	发行 金额	年初应付利息	本年应计利息	本年已付利息	年末应付利息	年末余额
无担保债券	2,900,000,000.00	2008-9-1	5 年	2,871,728,269.00	65,411,111.11	203,000,000.00	203,000,000.00	65,411,111.11	2,878,507,629.56
有担保债券	3,000,000,000.00	2008-9-1	5 年	2,888,253,381.00	53,166,666.67	165,000,000.00	165,000,000.00	53,166,666.67	2,915,228,175.58
合计	5,900,000,000.00			5,759,981,650.00	118,577,777.78	368,000,000.00	368,000,000.00	118,577,777.78	5,793,735,805.14

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

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

30 其他非流动负债

项目	2009 年 12 月 31 日	2008 年 12 月 31 日
维护基金*	4,459,331.32	8,224,537.32
其他	3,948,812.50	4,420,312.50
合计	8,408,143.82	12,644,849.82

*系物业项目维护管基金

31 股本

	年初数	本年变动增减					年末数
		发行 新股	送股	公积金 转股	其他(注 1)	小计	
一、有限售条件股份							
1、国家及国有法人持股	264,000,000.00	-	-	-	(264,000,000.00)	(264,000,000.00)	-
2、境内自然人持股	26,037,098.00	-	-	-	(1,877,258.00)	(1,877,258.00)	24,159,840.00
有限售条件股份合计	290,037,098.00	-	-	-	(265,877,258.00)	(265,877,258.00)	24,159,840.00
二、无限售条件股份							
1、境内上市人民币普通股	9,390,217,652.00	-	-	-	265,877,258.00	265,877,258.00	9,656,094,910.00
2、境内上市的外资股	1,314,955,468.00	-	-	-	-	-	1,314,955,468.00
无限售条件股份合计	10,705,173,120.00	-	-	-	265,877,258.00	265,877,258.00	10,971,050,378.00
三、股份总数	10,995,210,218.00	-	-	-	-	-	10,995,210,218.00

万科企业股份有限公司
财务报表附注
(金额单位:人民币元)

(七) 合并财务报表项目附注(续)

31 股本(续)

以上股份每股面值人民币 1.00 元。

注 1: 报告期内, 根据《上市公司证券发行管理办法》等有关规定, 华润股份有限公司持有的有限售条件流通股 264,000,000 股于 2009 年 12 月 29 日解禁, 无限售条件流通股相应增加; 另外, 根据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, 公司境内有限售条件的自然人持股减少 1,877,258 股, 无限售条件流通股相应增加。以上两项合计增加无限售条件流通股 265,877,258 股。

32 资本公积

项目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
资本溢价(股本溢价)	8,789,675,978.64	20,958,426.21	-	8,810,634,404.85
股权激励公积金	473,226,068.47	-	-	473,226,068.47
股权激励信托基金(注 1)	(1,250,040,933.83)	620,656,308.20	-	(629,384,625.63)
其他资本公积(注 2)	(159,716,793.73)	62,957,529.48	-	(96,759,264.25)
合计	7,853,144,319.55	704,572,263.89	-	8,557,716,583.44

注 1 由于本集团 2008 年扣除非经常性损益后的净利润未能达成首期限限制性股票激励计划第十二条约定的“扣除非经常性损益后年净利润增长率超过 15%”这一业绩指标, 2009 年 4 月 14 日, 本集团发布《关于 2008 年度限制性股票激励计划终止实施的公告》。2008 年度激励计划持有的万科 A 股股票之后于可出售的窗口期内通过二级市场全部售出, 共获得资金人民币 620,656,308.20 元。该等款项增加本集团资本公积金计人民币 620,656,308.20 元。

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

注 2 其他资本公积主要是可供出售金融资产公允价值变动及其递延所得税的影响。

万科企业股份有限公司
财务报表附注
(金额单位:人民币元)

(七) 合并财务报表项目附注(续)

33 盈余公积

项目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
法定盈余公积	1,342,198,252.11	287,447,527.83	-	1,629,645,779.94
任意盈余公积	5,239,786,726.03	1,868,408,930.88	-	7,108,195,656.91
合计	6,581,984,978.14	2,155,856,458.71	-	8,737,841,436.85

34 利润分配

项目	金额	提取或分配比例
年初未分配利润	6,184,277,986.66	
加: 本年归属于母公司所有者的净利润	5,329,737,727.00	
减: 提取法定盈余公积	287,447,527.83	5.39%
提取任意盈余公积	1,868,408,930.88	35.06%
支付普通股股利	549,760,510.90	
年末未分配利润	8,808,398,744.05	

2009年12月31日,本集团的未分配利润中包含了本公司的子公司盈余公积中归属于母公司的部分人民币2,581,661,024.79元。(2008年12月31日:人民币1,618,315,316.52元)

万科企业股份有限公司
财务报表附注
(金额单位:人民币元)

(七) 合并财务报表项目附注(续)

35 少数股东权益

被投资单位名称	少数股 权比例	2009 年 12 月 31 日	2008 年 12 月 31 日
东莞市新万房地产开发有限公司	49.00%	1,026,093,015.32	1,159,059,584.59
上海祥大房地产发展有限公司	25.00%	953,929,773.81	954,355,540.29
北京中粮万科假日风景房地产 开发有限公司	50.00%	709,624,120.43	539,465,056.32
杭州万坤置业有限公司	49.00%	347,145,513.67	150,491,669.17
上海万科中实房地产有限公司	50.00%	327,426,574.83	187,134,682.03
北京市朝阳区万科房地产开发 有限公司	40.00%	308,333,502.20	310,042,634.28
佛山市南海区万科金域蓝湾房地产 有限公司	45.00%	291,704,468.27	-
沈阳万科天琴湾置业有限公司	45.00%	273,852,392.57	-
苏州南都建屋有限公司	30.00%	240,577,237.25	266,598,239.05
大连万科城置业有限公司	45.00%	221,143,998.12	173,958,569.97
苏州万科置业有限公司	45.00%	216,169,217.68	149,367,775.05
无锡万科房地产有限公司	40.00%	205,401,008.74	194,812,024.18
苏州汇华投资置业有限公司	49.00%	202,928,219.11	203,338,636.28
无锡万胜房地产开发有限公司	45.00%	160,114,322.99	163,785,876.54
佛山市南海区万科金域华庭房地产 有限公司	45.00%	148,696,520.55	145,003,303.80
万科中粮(苏州)置业有限公司	49.00%	147,101,097.85	134,942,924.26
重庆渝开发珊瑚置业有限公司	49.00%	146,526,701.56	155,773,028.18
江西万科益达房地产发展有限公司	50.00%	128,375,888.02	119,791,480.54
广州市万科星房地产有限公司	50.00%	127,785,782.97	109,610,575.56
其他公司少数股东权益		1,849,695,036.99	1,809,092,618.71
合计		8,032,624,392.93	6,926,624,218.80

万科企业股份有限公司
财务报表附注
(金额单位:人民币元)

(七) 合并财务报表项目附注(续)

36 营业收入及成本

(1) 营业收入

项目	2009 年	2008 年
主营业务收入	48,645,027,486.50	40,742,403,900.84
其他业务收入	235,985,656.99	249,375,314.12
营业总收入	48,881,013,143.49	40,991,779,214.96
营业成本	34,514,717,705.00	25,005,274,464.91

(2) 主营业务(分行业)

行业名称	2009 年		2008 年	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产	48,316,228,602.72	34,148,816,256.53	40,489,603,590.01	24,653,484,452.27
物业管理	328,798,883.78	248,460,484.87	252,800,310.83	244,290,162.54
合计	48,645,027,486.50	34,397,276,741.40	40,742,403,900.84	24,897,774,614.81

(3) 主营业务(分地区)

地区名称	2009 年		2008 年	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
北京区域	12,106,971,308.81	8,855,204,839.07	9,747,777,450.65	6,124,197,972.76
深圳区域	16,505,538,439.54	11,950,465,908.05	15,258,015,982.39	9,016,549,283.55
上海区域	15,252,056,069.43	10,514,090,922.43	12,933,770,337.54	8,075,480,331.20
成都区域	4,780,461,668.72	3,077,515,071.85	2,802,840,130.26	1,681,547,027.30
合计	48,645,027,486.50	34,397,276,741.40	40,742,403,900.84	24,897,774,614.81

万科企业股份有限公司

财务报表附注

(金额单位:人民币元)

(七) 合并财务报表项目附注(续)

36 营业收入及成本(续)

(4) 公司前五名客户的营业收入情况

客户名称	营业收入	占公司全部营业收入的比例 (%)
上海虹桥综合交通枢纽华漕镇指挥部	1,153,328,936.05	2.36%
上海陆家嘴(集团)有限公司	599,677,104.00	1.23%
中国城市规划设计研究院	124,019,070.00	0.25%
自然人	60,180,000.00	0.12%
自然人	54,800,000.00	0.11%
合计	1,992,005,110.05	4.07%

37 营业税金及附加

项目	2009 年	2008 年
营业税	2,534,551,807.85	2,126,524,398.76
城市维护建设税	110,961,769.26	77,539,788.92
教育费附加	67,781,412.80	50,150,843.10
土地增值税	769,460,458.95	2,161,307,852.66
其他	119,824,902.96	118,350,111.02
合计	3,602,580,351.82	4,533,872,994.46

万科企业股份有限公司


财务报表附注

(金额单位:人民币元)

(七) 合并财务报表项目附注(续)

38 销售费用

项目	2009 年	2008 年
品牌宣传推广费用*	563,119,707.93	937,473,861.06
销售代理费用及佣金	386,595,465.52	405,058,887.90
其他	564,001,695.90	517,817,335.05
合计	1,513,716,869.35	1,860,350,084.01

* 品牌宣传推广费用是指公司为宣传所注册的商标(包括但不限于:中文“万科”、英文“**VANKE**”、“**VHOME**”、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。

39 财务费用

项目	2009 年	2008 年
利息支出	2,174,111,157.91	2,459,226,300.94
减: 资本化利息	1,329,102,435.70	1,477,109,374.70
净利息支出	845,008,722.21	982,116,926.24
减: 利息收入	304,714,390.47	300,476,020.08
利息收支净额	540,294,331.74	681,640,906.16
汇兑损益	2,608,217.26	(42,609,316.28)
其他	30,777,874.04	18,221,756.54
合计	573,680,423.04	657,253,346.42

40 资产减值损失

项目	2009 年	2008 年
一、坏账损失	28,275,933.34	37,552,195.13
二、存货跌价(冲回)/损失	(552,515,529.48)	1,230,561,038.00
合计	(524,239,596.14)	1,268,113,233.13

万科企业股份有限公司

财务报表附注

(金额单位:人民币元)

(七) 合并财务报表项目附注(续)

41 公允价值变动净收益

产生公允价值变动收益的来源	2009 年	2008 年
交易性金融资产	740,470.77	-
其中: 衍生金融工具产生的公允价值 变动收益	740,470.77	-
交易性金融负债	1,694,880.00	19,262,232.00
合计	2,435,350.77	19,262,232.00

42 投资收益

(1) 投资收益明细情况

项目	2009 年	2008 年
成本法核算的长期股权投资收益	197,945,652.10	4,071,955.26
权益法核算的长期股权投资收益	541,860,864.68	209,735,864.65
处置长期股权投资产生的投资收益	183,259,413.18	295,086.61
处置金融资产取得的投资收益/(损失)	447,215.34	(5,332,863.22)
其他	563,683.80	641,350.20
合计	924,076,829.10	209,411,393.50

(2) 按成本法核算的长期股权投资收益

被投资单位	2009 年	2008 年	本年比上年增减变动的原因
上海中城房网投资管理 有限公司	1,420,527.53	1,743,582.00	分红减少
深圳恒丰房地产有限公司	158,520,000.00	-	公司本年分红
中信万科基金	38,005,124.57	2,328,373.26	公司分红
合计	197,945,652.10	4,071,955.26	

万科企业股份有限公司
财务报表附注
(金额单位:人民币元)

(七) 合并财务报表项目附注(续)

42 投资收益(续)

(3) 按权益法核算的长期股权投资收益:

被投资单位	2009 年	2008 年	本年比上年增减变动的原因
杭州星辰房地产开发有限公司	184,899,378.07	64,015,491.33	公司 09 年度结算收入较上年大幅度增长
上海南都白马房地产开发有限公司	157,888,666.39	122,638,774.76	公司 09 年度结算收入较上年增长
沈阳万科永达房地产开发有限公司	82,279,966.96	57,630,714.44	公司 09 年度结算收入较上年增长
上海加来房地产开发有限公司	73,597,474.86	(525,297.57)	公司 09 年度结算收入较上年增长
北京金隅万科房地产开发有限公司	50,107,368.01	(14,108,476.00)	公司 09 年度结算收入较上年增长
合计	548,772,854.29	229,651,206.96	

注 1: 仅列示利润总额比例最高的前 5 家投资单位明细。

注 2: 本集团投资收益汇回不存在重大限制。

43 营业外收入

项目	2009 年	2008 年
非流动资产处置利得合计	7,883,854.16	8,936,739.49
其中: 固定资产处置利得	7,883,854.16	8,936,739.49
违约金和罚款收入	19,150,445.83	19,639,563.69
其他	43,644,486.75	28,878,846.52
合计	70,678,786.74	57,455,149.70

万科企业股份有限公司

财务报表附注

(金额单位:人民币元)

(七) 合并财务报表项目附注(续)

44 营业外支出

项目	2009 年	2008 年
非流动资产处置损失合计	1,577,638.38	2,336,423.46
其中: 固定资产处置损失	1,577,638.38	2,336,423.46
罚金及滞纳金支出	10,635,323.92	7,452,967.23
对外捐赠	47,819,938.96	53,597,709.43
赔偿或补偿	30,544,937.16	19,670,383.00
其他	47,755,938.23	16,901,592.62
合计	138,333,776.65	99,959,075.74

45 所得税费用

(1) 本年所得税费用组成

	2009 年	2008 年
当期所得税费用	2,086,679,824.15	2,631,939,750.54
其中: 当年产生的所得税费用	2,086,679,824.15	2,631,939,750.54
递延所得税费用	100,740,445.25	(949,523,277.24)
合计	2,187,420,269.40	1,682,416,473.30

递延所得税费用分析如下:

	2009 年	2008 年
暂时性差异的转回/(产生)	122,321,563.74	(450,776,874.39)
土地增值税递延影响	209,408,887.12	(336,686,227.71)
确认的以前年度未利用可抵扣亏损	(147,899,295.99)	(57,960,111.17)
存货溢价结转	(83,090,709.62)	(104,100,063.97)
合计	100,740,445.25	(949,523,277.24)

万科企业股份有限公司
财务报表附注
(金额单位:人民币元)

(七) 合并财务报表项目附注(续)

45 所得税费用(续)

(2) 所得税费用与会计利润的关系如下:

	2009 年	2008 年
税前利润	8,617,427,808.09	6,322,285,626.03
按法定税率计算的所得税费用	2,091,230,129.98	1,518,200,485.15
非应税收入-投资收益	(141,411,577.20)	(33,570,053.08)
不可抵扣的费用	180,626,271.61	90,026,224.84
未确认的暂时性差异	80,843,778.43	113,827,750.56
当年转回未确认亏损	(16,101,472.59)	(2,269,993.64)
税率调整导致当年递延所得税		
资产/负债余额的变化	(7,766,860.83)	(3,797,940.53)
本年所得税费用	2,187,420,269.40	1,682,416,473.30

46 现金流量表项目附注

(1) 收到的其他与经营活动有关的现金

项目	2009 年
按政策允许收取的购房诚意金	813,634,953.54
出售股权激励计划股票收到的现金	620,656,308.20
其他业务收到的现金	133,860,583.16
收到集团外部单位往来款项	321,640,346.53
合计	1,889,792,191.43

万科企业股份有限公司
财务报表附注
(金额单位:人民币元)

(七) 合并财务报表项目附注(续)

46 现金流量表项目附注(续)

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

项目	2009 年
经营租赁所支付的现金	5,715,036.16
支付的各种保证金、押金	2,079,149,546.37
支付代垫费用	299,847,085.44
支付联营、合营公司款项	2,328,214,660.69
其他业务支付的现金	182,313,381.81
支付集团外部单位往来款项	3,041,488,520.93
合计	7,936,728,231.40

(3) 收到的其他与投资活动有关的现金

项目	2009 年
收到的银行利息	304,714,390.00

(4) 本集团无支付的其他与投资活动有关的现金(2008 年: 无)。

(5) 本集团无收到和支付的其他与筹资活动有关的现金(2008 年: 无)

万科企业股份有限公司
财务报表附注
(金额单位:人民币元)

(七) 合并财务报表项目附注(续)

47 现金流量表补充资料

(1) 将净利润调节为经营活动的现金流量

项目	2009 年	2008 年
净利润	6,430,007,538.69	4,639,869,152.73
加: 资产减值损失	(524,239,596.14)	1,268,113,233.13
固定资产及投资性房地产的折旧	95,653,213.99	94,169,012.73
无形资产及长期待摊费用摊销	9,390,604.44	11,649,080.27
处置固定资产	6,306,215.78	2,336,423.46
公允价值变动损失	(2,435,350.77)	(19,262,232.00)
财务费用	573,680,423.04	657,253,346.42
投资损益	(924,076,829.10)	(209,411,393.50)
递延所得税资产减少/(增加)	183,831,154.87	(845,423,213.27)
递延所得税负债减少	(83,090,709.62)	(104,100,063.97)
存货的减少/(增加)	1,556,571,445.17	(12,401,019,289.30)
本年股权激励摊销	-	235,000,000.00
支付股权激励基金	620,656,308.20	(1,007,046,118.31)
经营性应收项目的(增加)/减少	(10,928,036,079.41)	4,938,322,368.06
经营性应付项目的增加	12,239,132,980.41	2,705,397,863.15
经营活动产生的现金流量净额	9,253,351,319.55	(34,151,830.40)

(2) 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动

本集团本期间无不涉及现金收支的重大投资和筹资活动。

(3) 现金及现金等价物净变动情况

	2009 年	2008 年
现金及现金等价物年末余额	22,002,774,937.38	19,978,285,929.92
减: 现金及现金等价物年初余额	19,978,285,929.92	17,046,504,584.31
现金及现金等价物净增加额	2,024,489,007.46	2,931,781,345.61

万科企业股份有限公司

财务报表附注

(金额单位:人民币元)

(七) 合并财务报表项目附注(续)

47 现金流量表补充资料(续)

(4) 本期取得或处置子公司及其他营业单位的相关信息

项目	2009 年	2008 年
一、取得子公司及其他营业单位的有关信息:		
1. 取得子公司及其他营业单位的价格	1,696,235,077.90	4,782,729,811.81
2. 取得子公司及其他营业单位支付的现金和现金等价物	1,205,800,707.40	2,632,076,036.81
减: 子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物	380,511,554.94	235,900,013.43
3. 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	825,289,152.46	2,396,176,023.38
4. 取得子公司的净资产	1,877,791,592.90	5,823,354,444.13
流动资产	4,643,637,049.23	9,243,253,794.55
非流动资产	242,072,277.22	21,209,396.18
流动负债	2,873,017,733.55	3,301,108,746.60
非流动负债	134,900,000.00	140,000,000.00
二、处置子公司及其他营业单位的有关信息:		
1. 处置子公司及其他营业单位的价格	179,310,656.44	108,751,523.59
2. 处置子公司及其他营业单位收到的现金和现金等价物	130,361,476.00	108,751,523.59
减: 子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物	11,196,675.75	105,203,846.59
3. 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	119,164,800.25	3,547,677.00
4. 处置子公司的净资产	57,596,695.50	108,751,523.59
流动资产	1,645,745,251.99	1,634,117,365.24
非流动资产	23,205,205.76	340,708.99
流动负债	1,611,353,762.25	1,525,706,550.64
非流动负债	-	-

万科企业股份有限公司
财务报表附注
(金额单位:人民币元)

(七) 合并财务报表项目附注(续)

47 现金流量表补充资料(续)

(5) 现金和现金等价物的构成

项目	2009 年 12 月 31 日	2008 年 12 月 31 日
一、现金		
其中：库存现金	1,465,332.81	1,965,253.64
可随时用于支付的银行存款	21,996,850,273.25	19,968,096,138.96
可随时用于支付的其他货币资金	4,459,331.32	8,224,537.32
使用受限制的货币资金	999,148,893.42	-
二、年末货币资金及现金等价物余额	23,001,923,830.80	19,978,285,929.92
减：使用受限制的货币资金	999,148,893.42	-
三、年末可随时变现的现金及现金等价物	22,002,774,937.38	19,978,285,929.92

48 基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

		2009 年	2008 年
归属于公司普通股股东的净利润	P0	5,329,737,727.00	4,033,170,027.89
稀释性潜在普通股的影响		-	-
年初股份总数	S0	10,995,210,218.00	6,872,006,387.00
报告期因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数	S1	-	4,123,203,831.00
报告期因发行新股或债转股等增加股份数	Si	-	-
报告期因回购等减少股份数	Sj	-	-
报告期缩股数	Sk	-	-
报告期月份数	M0	12.00	12.00
增加股份下一月份起至报告期年末的月份数	Mi	-	-
减少股份下一月份起至报告期年末的月份数	Mj	-	-
年末股份总数		10,995,210,218.00	10,995,210,218.00
认股权证、股份期权、可转换债券等增加的普通股股份数	Sl	-	-
报告期月份数	M0	12.00	12.00
增加股份下一月份起至报告期年末的月份数	Mk	-	-
认股权证、股份期权、可转换债券等增加的普通股加权平均数=Sl×Mk÷M0		-	-
发行在外的普通股加权平均数 $S=S0+S1+Si \times Mi \div M0-Sj \times Mj \div M0-Sk$	S	10,995,210,218.00	10,995,210,218.00
基本每股收益=P0÷S		0.48	0.37
稀释每股收益=(P0+稀释性潜在普通股的影响)/(S+认股权证、股份期权、可转换债券等增加的普通股加权平均数)		0.48	0.37

万科企业股份有限公司

财务报表附注

(金额单位:人民币元)

(七) 合并财务报表项目附注(续)

49 其他综合收益

项目	2009 年	2008 年
1. 可供出售金融资产产生的利得(损失)金额		
加: 当期利得(损失)金额	87,654,333.19	(107,796,587.77)
减: 可供出售金融资产产生的所得税影响	17,757,247.04	(19,106,618.96)
减: 前期计入其他综合收益当期转入利润的金额	6,939,556.67	1,305,437.41
小计:	62,957,529.48	(89,995,406.22)
2. 境外经营外币折算差额	(586,681.25)	129,508,819.04
小计:	(586,681.25)	129,508,819.04
3. 其他	-	(212,030.00)
减: 由其他计入其他综合收益产生的所得税影响	-	(53,007.50)
小计:	-	(159,022.50)
合计	62,370,848.23	39,354,390.32

50 金融风险管理

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

(a) 利率风险

本集团面临的利率风险主要来源于借款和应付债券, 按浮动利率获得的借款和固定利率获得的借款及债券使本集团分别面临现金流量利率风险和公允价值市场风险。于 2009 年 12 月 31 日, 本集团的定息应付债券折合人民币 5,793,735,805.14 元 (2008 年: 人民币 5,768,015,997.01), 本集团其他人民币借款一般有约定在合同履行期内, 若是国家调整利率或变更计算方法, 按规定相应调整。本集团的浮息借款以美元计值的部分折合人民币 2,602,202,906.01 元 (2008 年: 人民币 2,144,568,751.28 元), 以港元计值的部分折合人民币 0 元 (2008 年: 人民币 134,930,700.00 元)。本集团借款的利率及偿还条款于附注 27 及 28 内披露。

(七) 合并财务报表项目附注(续)

50 金融风险管理(续)

(a) 利率风险(续)

敏感性分析:

假定其他因素不变,截止2009年12月31日,利率每上升50个基点将会导致集团税后利润以及股东权益减少人民币11,735,793.54元(2008年:人民币48,754,733.67元)。

对于本集团在资产负债表日持有的、利率风险影响其现金流量的浮动利率非衍生工具,上述敏感性分析中本集团的净利润及其他所有者权益项目的影响是上述利率变动对按年度估算的利息费用或收入的影响。2008年的分析基于同样的假设和方法。

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

(b) 信用风险

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

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

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

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

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

万科企业股份有限公司

财务报表附注

(金额单位:人民币元)

(七) 合并财务报表项目附注(续)

50 金融风险管理(续)

(b) 信用风险(续)

于资产负债表日,本集团房地产业务的前五大客户的应收款占本集团应收款项总额 27.80%(2008 年: 9.63%)。

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

(c) 流动风险

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

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

2009 年 12 月 31 日					
	账面价值	总值	1 年以内	1 至 2 年	2 至 5 年
借款	26,131,468,775.00	28,828,225,765.68	10,235,713,529.05	16,974,290,816.16	1,618,221,420.47
应付债券	5,793,735,805.14	7,249,333,333.33	368,000,000.00	368,000,000.00	6,513,333,333.33
应付款项	24,634,726,254.95	24,634,726,254.95	24,634,726,254.95	-	-
应付联营及合营公司	924,056,119.10	924,056,119.10	924,056,119.10	-	-
应付利息	122,643,721.10	122,643,721.10	122,643,721.10	-	-
其他长期负债	8,408,143.82	8,408,143.82	-	-	8,408,143.82
2008 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	27,040,463,004.60	28,614,049,858.69	18,958,810,393.33	8,343,262,843.46	1,311,976,621.90
应付债券	5,768,015,997.01	7,614,880,000.00	368,000,000.00	368,000,000.00	6,878,880,000.00
应付款项	22,001,011,763.05	22,001,011,763.05	22,001,011,763.05	-	-
应付联营及合营公司	863,255,444.51	863,255,444.51	863,255,444.51	-	-
交易性金融负债	1,694,880.00	1,694,880.00	1,694,880.00	-	-
应付利息	219,884,034.75	219,884,034.75	219,884,034.75	-	-
其他长期负债	12,644,849.82	12,644,849.82	-	2,946,875.00	9,697,974.82

万科企业股份有限公司

财务报表附注

(金额单位:人民币元)

(七) 合并财务报表项目附注(续)

50 金融风险管理(续)

(d) 汇率风险

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

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

	2009 年		2008 年	
	美元项目	港币项目	美元项目	港币项目
短期借款	1,222,255,914.70	-	551,553,876.45	134,930,700.00
长期借款	1,379,946,991.31	-	1,837,010,094.83	-
货币资金	(806,368,281.21)	(8,147,722.55)	(420,141,957.12)	(7,049,433.82)
NDF	-	-	(1,694,880.00)	-
合计	1,795,834,624.80	(8,147,722.55)	1,966,727,134.16	127,881,266.18

(ii) 敏感性分析

汇率可能的变动会对本集团的税后利润和合并权益的其他组成部分产生影响,因而令本集团在资产负债表日存在汇率风险。下表进行的敏感性分析仅考虑本集团的存借款余额因素,并且假定除汇率以外的其他变量因素(尤其是利率)保持不变。(外币存贷款金额详见附注(七)1、27及28)

		2009 年 12 月 31 日		2008 年 12 月 31 日	
		对经营业绩的影响(税后)	对所有者的权益影响	对经营业绩的影响(税后)	对所有者的权益影响
美元	±10%	(134,687,596.86)	(134,492,027.96)	112,192,263.56	113,246,603.21
港币	±10%	611,079.19	213,039,426.21	9,718,976.23	220,462,034.59

(七) 合并财务报表项目附注(续)

51 分部报告

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

北京区域包含如下城市公司:北京、天津、沈阳、鞍山、大连、青岛、长春;

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

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

成都区域包含如下城市公司:成都、武汉、西安、重庆。

(1) 报告分部的利润或亏损、资产及负债的信息

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

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

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

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

万科企业股份有限公司
财务报表附注
(金额单位:人民币元)

(七) 合并财务报表项目附注(续)

51 分部报告(续)

(2) 分部财务信息

2009年								
项目	北京区域	地产行业 深圳区域	上海区域	成都区域	物业管理 公司	未分配项目	抵销	合计
分部收入	12,061,318,324.68	16,456,704,832.01	15,168,178,904.71	4,736,657,399.23	897,632,932.04	524,589,840.91	(964,069,090.09)	48,881,013,143.49
其中: 外部销售								
收入	12,061,318,324.68	16,456,704,832.01	15,168,178,904.71	4,736,657,399.23	446,870,161.71	11,283,521.15	-	48,881,013,143.49
分部间销售收入	-	-	-	-	450,762,770.33	513,306,319.76	(964,069,090.09)	-
分部费用	10,253,119,686.76	14,048,449,955.77	11,970,939,029.76	3,800,076,353.35	755,392,808.24	868,088,690.35	(573,623,998.87)	41,122,442,525.36
分部利润(注)	1,808,198,637.92	2,408,254,876.24	3,197,239,874.95	936,581,045.88	142,240,123.80	(343,498,849.44)	(390,445,091.22)	7,758,570,618.13
分部资产	24,359,649,867.63	33,198,931,234.17	37,134,037,435.76	12,138,735,205.25	936,713,213.66	74,471,906,922.02	(44,631,419,049.10)	137,608,554,829.39
分部负债	17,289,333,776.63	24,557,753,557.22	30,312,262,599.98	10,281,755,747.41	691,455,230.69	48,167,587,822.63	(39,100,106,359.24)	92,200,042,375.32

2008年								
项目	北京区域	地产行业 深圳区域	上海区域	成都区域	物业管理 公司	未分配项目	抵销	合计
分部收入	9,692,502,325.27	15,231,625,842.26	12,901,092,409.76	2,784,759,004.56	921,513,752.79	498,047,036.71	(1,037,761,156.39)	40,991,779,214.96
其中: 外部销售								
收入	9,692,502,325.27	15,231,625,842.26	12,901,092,409.76	2,784,759,004.56	374,225,479.58	7,574,153.53	-	40,991,779,214.96
分部间销售收入	-	-	-	-	547,288,273.21	490,472,883.18	(1,037,761,156.39)	-
分部费用	7,811,353,295.22	12,026,184,064.54	11,036,416,747.05	2,730,560,062.62	825,631,136.60	848,617,770.92	(423,099,788.56)	34,855,663,288.39
分部利润(注)	1,881,149,030.05	3,205,441,777.72	1,864,675,662.71	54,198,941.94	95,882,616.19	(350,570,734.21)	(614,661,367.83)	6,136,115,926.57
分部资产	23,659,539,807.34	41,262,343,314.77	43,706,481,055.84	10,891,797,778.34	692,201,001.53	70,847,549,645.75	(71,823,332,882.48)	119,236,579,721.09
分部负债	18,330,736,266.70	32,407,940,277.48	38,349,911,407.85	9,050,098,654.34	499,216,808.85	47,311,679,655.62	(65,531,552,830.95)	80,418,030,239.89

注: 分部利润与财务报表营业利润总额的衔接如下:

项目	2009 年	2008 年
分部利润	7,758,570,618.13	6,136,115,926.57
加: 投资收益	924,076,829.10	209,411,393.50
加: 公允价值变动净收益	2,435,350.77	19,262,232.00
营业利润	8,685,082,798.00	6,364,789,552.07

万科企业股份有限公司
财务报表附注
(金额单位:人民币元)

(七) 合并财务报表项目附注(续)

51 分部报告(续)

(2) 分部财务信息(续)

2009年1月1日前,本集团按照地区分部披露分部信息。

主要分部报表(地区分部)

项目	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	5,942,231,049.34	5,007,851,712.85	934,379,336.49	18,360,102,314.16	14,031,119,424.29
广州/东莞地区	5,537,328,247.86	4,563,143,309.30	974,184,938.56	16,041,837,691.94	13,385,996,767.75
珠三角其他地区	3,948,457,423.38	2,897,972,493.02	1,050,484,930.36	8,788,002,956.10	7,066,238,304.15
上海地区	5,320,171,822.54	4,664,719,734.03	655,452,088.51	20,438,619,208.31	17,705,466,721.01
苏南/杭州地区	3,368,710,567.69	2,678,377,809.42	690,332,758.27	9,844,186,827.34	5,373,628,708.41
长三角其他地区	4,368,366,792.20	3,598,027,951.59	770,338,840.61	16,572,576,718.56	15,062,990,943.20
北京地区	3,375,122,520.41	2,671,872,928.63	703,249,591.78	7,261,407,606.00	4,230,945,341.73
天津地区	3,373,676,385.15	2,817,784,537.78	555,891,847.37	8,140,654,163.69	6,765,825,374.18
环渤海地区	3,085,002,479.43	2,529,175,515.32	555,826,964.11	8,920,988,188.38	6,620,424,030.51
成都地区	977,637,936.88	1,251,855,845.47	(274,217,908.59)	6,655,098,938.46	5,706,929,443.29
武汉地区	1,870,725,339.33	1,476,057,180.24	394,668,159.09	3,425,275,654.98	2,127,062,594.49
其他地区	-	22,289,796.17	(22,289,796.17)	5,901,049,069.72	1,291,607,593.88
未分配项目	426,825,862.51	1,240,462,274.75	(584,962,786.74)	67,943,525,832.51	50,434,941,985.86
抵销	(602,477,211.76)	(563,927,800.18)	(38,549,411.58)	(79,056,745,449.06)	(69,385,146,992.86)
合计	40,991,779,214.96	34,855,663,288.39	6,364,789,552.07	119,236,579,721.09	80,418,030,239.89

万科企业股份有限公司
财务报表附注
(金额单位:人民币元)

(七) 合并财务报表项目附注(续)

52 收购公司情况

本集团本年收购公司明细如下:

序号	公司名称	收购股 权比例	购买日	说明
1	耀晶有限公司(香港)	100%	2009年4月1日	本集团以现金对价港币1,000元购买了耀晶有限公司100%股权。
2	武汉王家墩现代城房地产开发有限公司	90%	2009年5月31日	本集团以现金对价人民币36,843万元收购了武汉王家墩现代城房地产开发有限公司90%的股权。
3	利威有限公司(香港)	100%	2009年7月28日	本公司以现金对价港币1,000元收购了利威有限公司100%股权。另外利威有限公司持有集团控股子公司武汉万威咨询有限公司45%股权。
4	纯德有限公司(香港)	100%	2009年8月24日	本集团以现金对价人民币14,039万元购买了纯德有限公司100%的股权,以取得其所持有的东莞万科置业有限公司80%的股权。
5	东莞万科置业有限公司	80%		
6	成都同泰房地产开发有限公司	80%	2009年9月3日	本集团以现金对价人民币152万元收购了成都同泰房地产开发有限公司80%的股权。
7	杭州市元浩投资管理有限公司	100%	2009年9月4日	本集团以现金对价人民币120万元收购了杭州市元浩投资管理有限公司100%的股权。
8	杭州市杭辰投资管理有限公司	100%	2009年9月4日	本集团以现金对价人民币120万元收购了杭州市杭辰投资管理有限公司100%的股权。
9	杰伦投资有限公司(香港)	100%	2009年9月11日	本集团以现金对价人民币10,339万元收购了杰伦投资有限公司100%股权。
10	普海有限公司(香港)	100%	2009年9月25日	本集团以现金对价人民币881.1元收购了普海有限公司100%的股权。
11	德扬有限公司(香港)	100%	2009年9月25日	本集团以现金对价人民币881.1元收购了普海有限公司100%的股权。
12	太荣有限公司(香港)	100%	2009年9月25日	本集团以现金对价人民币881.1元收购了普海有限公司100%的股权。
13	励福有限公司(香港)	100%	2009年9月25日	本集团以现金对价人民币881.1元收购了普海有限公司100%的股权。
14	湖南和顺置业有限公司	70%	2009年10月14日	本集团以现金对价人民币3,600万收购了湖南和顺置业有限公司70%的股权,以取得和顺项目土地。

万科企业股份有限公司
财务报表附注
(金额单位:人民币元)

(七) 合并财务报表项目附注(续)

52 收购公司情况(续)

序号	公司名称	收购股 权比例	购买日	说明
15	深圳市建设控股龙岗房地 产有限公司	90%	2009年10月30日	本集团以现金对价人民币9,946万元收购了深圳市建设控股龙岗房地产有限公司90%的股权。
16	广州银业君瑞房地产开发 有限公司	100%	2009年11月2日	本集团以现金对价人民币5,512万元收购了广州银业君瑞房地产开发有限公司100%的股权。
17	卓星发展有限公司 (香港)	100%	2009年11月10日	本集团以现金对价人民币0.88元收购了卓星发展有限公司100%的股权。
18	惠勤有限公司(香港)	100%	2009年11月10日	本集团以现金对价人民币0.88元收购了惠勤有限公司100%的股权。
19	隆盈有限公司(香港)	100%	2009年11月10日	本集团以现金对价人民币0.88元收购了隆盈有限公司100%的股权。
20	合胜投资有限公司 (香港)	100%	2009年11月10日	本集团以现金对价人民币0.88元收购了合胜投资有限公司100%的股权。
21	佳悦投资有限公司 (香港)	100%	2009年11月10日	本集团以现金对价人民币0.88元收购了佳悦投资有限公司100%的股权。
22	广州临海房地产有限公司	95%	2009年11月19日	本集团以现金对价人民币4,500万元收购了广州临海房地产有限公司95%的股权。
23	东莞市新通实业投资有限 公司	12.39%	2009年11月25日	本集团以现金对价人民币123.9万元收购了东莞市新通实业投资有限公司12.39%的股权。
24	清远市宏美投资有限公司	95%	2009年12月15日	本集团以现金对价人民币26,600万元收购了清远市宏美投资有限公司95%的股权。
25	成都金蓝置业有限公司	95%	2009年12月17日	本集团以现金对价人民币950万元收购了成都金蓝置业有限公司95%的股权。
26	上海庞智投资管理有限公 司	65%	2009年12月31日	本集团以现金对价人民币56,775.28万元收购了上海庞智投资管理有限公司65%的股权。

(八) 资产证券化业务的会计处理

本集团本年度无资产证券化的业务(2008年:无)。

万科企业股份有限公司
财务报表附注
(金额单位:人民币元)

(九) 关联方及关联交易

(1) 本集团无直接控股母公司

(2) 本集团的子公司请参考附注(六)1“子公司情况”。

(3) 本集团的合营和联营企业情况请参考附注(七)9“对合营企业和联营企业投资”

(4) 本集团无其他关联方。

(5) 关联方担保情况

担保方	被担保方	与被担保方 关系	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已 经履行完毕
万科企业股份有限公司	无锡万科房地产 有限公司	控股子公司	30,000,000.00	2008.07.08	2010.01.07	尚未到期
万科企业股份有限公司	无锡万科房地产 有限公司	控股子公司	30,000,000.00	2008.07.08	2010.07.07	尚未到期
万科企业股份有限公司	无锡万科房地产 有限公司	控股子公司	30,000,000.00	2008.07.08	2010.12.07	尚未到期
万科企业股份有限公司	富阳万科房地产 开发有限公司	控股子公司	300,000,000.00	2008.12.26	2010.12.25	尚未到期
万科企业股份有限公司	深圳市万科房地 产有限公司	控股子公司	120,000,000.00	2009.04.29	2012.04.29	尚未到期
成都万科房地产有限公司	成都一航万科滨 江房地产开发 有限公司	联营公司	15,000,000.00	2009.12.22	2012.12.21	尚未到期
深圳市万科房地产有限 公司	东莞市新万房地 产开发有限公司	控股子公司	204,000,000.00	2009.07.30	2011.07.30	尚未到期
深圳市万科房地产有限 公司	东莞市新万房地 产开发有限公司	控股子公司	102,000,000.00	2009.09.25	2011.07.30	尚未到期
上海万科房地产有限公司	上海地杰置业有 限公司	控股子公司	110,000,000.00	2009.10.23	2011.04.30	尚未到期
沈阳万科浑南金城房地产 开发有限公司	沈阳万科金城蓝 湾房地产开发有 限公司	控股子公司	300,000,000.00	2008.12.12	2010.12.11	尚未到期

万科企业股份有限公司
财务报表附注
(金额单位:人民币元)

(九) 关联方及关联交易 (续)

(6) 关联方应收应付款项

项目名称	关联方	关系	2009 年 12 月 31 日	2008 年 12 月 31 日
其他应收款	北海万达房地产开发有限公司	联营公司	-	7,994,145.37
	东莞万科置业有限公司	联营公司	-	5,520,149.27
	上海中房滨江房产有限公司	联营公司	606,873,171.38	346,802,681.93
	长沙东方城房地产开发有限公司	联营公司	12,495,994.40	12,495,994.40
	北京金隅万科房地产开发有限公司	联营公司	60,646,097.68	314,281,657.73
	成都一航万科滨江房地产开发有限公司	联营公司	19,133,101.02	63,251,292.07
	武汉高尔夫城市花园房地产开发 有限公司	联营公司	-	25,409,602.69
	上海加来房地产开发有限公司	合营公司	128,614,098.29	244,550,093.68
	上海南都白马房地产开发有限公司	联营公司	41,883,241.08	58,778,650.76
	苏州中航万科长风置业有限公司	联营公司	66,137,783.22	15,328.00
	北京万科咨询有限公司	联营公司	-	13,853.00
	大连万科魅力之城开发有限公司	合营公司	239,172,953.59	310,509,892.83
	合肥一航万科地产有限公司	联营公司	127,302,571.57	204,579,423.10
	东莞市万科置地有限公司	合营公司	4,746,620.83	23,602,101.74
	北京中粮万科房地产开发有限公司	合营公司	2,145,668,187.22	-
	长沙市领域房地产开发有限公司	合营公司	85,568,898.61	-
	长沙市领域投资有限公司	合营公司	168.00	-
	深圳市名爵投资发展有限公司	联营公司	537,622,120.00	-
	佛山市顺德区中航万科房地产有限公司	联营公司	203,528,461.79	-
	武汉万科青安居房地产有限公司	合营公司	2,104,938.43	-
小计			4,281,498,407.11	1,617,804,866.57

万科企业股份有限公司
财务报表附注
(金额单位:人民币元)

(九) 关联方及关联交易(续)

(6) 关联方应收应付款项(续)

项目名称	关联方	关系	2009年12月31日	2008年12月31日
其他应付款	沈阳万科永达房地产开发 有限公司	合营公司	527,423,893.66	353,808,869.89
	杭州南都宋城置业 有限公司	合营公司	372,585,888.00	392,487,888.00
	上海万盛房地产有限公司	联营公司	-	7,277,926.66
	沈阳万科御城房地产开发 有限公司	联营公司	-	14,000,000.00
	武汉万科青安居房地产 有限公司	合营公司	-	95,680,759.96
	上海南都白马房地产开发 有限公司	联营公司	8,689,722.80	-
	武汉高尔夫城市花园 房地产开发有限公司	联营公司	15,356,614.64	-
小计			924,056,119.10	863,255,444.51

(7) 本集团与关键管理人员之间的交易:

	2009年	2008年
支付关键管理人员薪酬	77,001,000.00	27,252,500.00
销售商品房	17,766,449.00	1,217,125.00
销售商品房成本	9,844,935.98	1,001,353.00

(8) 本公司与下属子公司之间的交易:

本年度本公司提供无抵押借款予本公司下属各子公司共计人民币 486 亿元(2008: 人民币 388 亿元), 利率为 0%~7.47% (2008: 0%~8.22%)。收取利息收入人民币 14 亿元(2008: 人民币 21 亿元)。年末余额为人民币 342 亿元(2008: 人民币 306 亿元)。

万科企业股份有限公司
财务报表附注
(金额单位:人民币元)

(十) 股份支付

1 股份支付总体情况

公司本期授予的各项权益工具总额	-
公司本期行权的各项权益工具总额	-
公司本期失效的各项权益工具总额	2007 年度股权激励计划股票
公司年末发行在外的股份期权行权价格的范围和合同剩余期限	于 2009 年年末, 本集团无发行在外的股份期权。
公司年末其他权益工具行权价格的范围和合同剩余期限	于 2009 年年末, 本集团无其他权益工具。

本公司股东大会于 2006 年 5 月 30 日通过《万科企业股份有限公司首期(2006---2008 年)限制性股票激励计划》, 由 2006 年、2007 年和 2008 年三个独立运作的年度计划构成, 每个计划期限通常为两年, 最长不超过三年(仅当发生补充归属时), 公司采用预提方式提取激励基金, 激励对象授权公司委托信托机构采用独立运作的方式在规定的时间内用上述激励基金购入公司上市流通 A 股股票, 条件成就时信托机构将激励基金购入的上述股票过户给激励对象。

2006 年度计划已达成行权条件, 相关激励股票已于 2008 年度过户到激励对象名下。2007 年度计划由于等待期内股价增长的行权条件未能达到而终止实施, 本集团已在 2010 年 1 月 5 日发布相关终止实施公告。2008 年度计划由于等待期内经营业绩增长的行权条件未能达到而终止实施, 本集团已在 2009 年 4 月 14 日发布相关终止实施公告。

2007 及 2008 年度计划终止实施后, 相关激励股票被出售, 所得资金移交本公司。2007 年度计划处置事项参见附注(十三) 资产负债表日后事项; 2008 年度计划处置所得资金连同账户结转利息共计人民币 620,656,308.20 元于 2009 年 5 月 25 日返还本公司指定账户。

2 以权益结算的股份支付情况

本集团本年度无权益结算的股份支付业务。

3 以现金结算的股份支付情况

本集团本年度无现金结算的股份支付业务。

万科企业股份有限公司
财务报表附注
(金额单位:人民币元)

(十) 股份支付(续)

4 以股份支付服务情况

本集团本期间未发生以股份支付服务的业务。

5 股份支付的修改、终止情况

2007 年度计划由于截至 2009 年 12 月 31 日等待期内股价增长的行权条件未能达到而终止实施, 本集团已在 2010 年 1 月 5 日发布相关终止实施公告。

2008 年度计划由于等待期内经营业绩增长的行权条件未能达到而终止实施, 本集团已在 2009 年 4 月 14 日发布相关终止实施公告。

(十一)或有事项

1 未决诉讼仲裁形成的或有负债及其财务影响

截止 2009 年 12 月 31 日, 本集团无未决诉讼仲裁形成的或有负债。

2 为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

财务承诺

本集团之地产子公司按房地产经营惯例为商品房承购人提供抵押贷款担保。担保类型为阶段性担保和全程担保。阶段性担保的担保期限自保证合同生效之日起, 至商品房承购人所购住房的《房地产证》办出及抵押登记手续办妥后并交银行执管之日止; 全程担保的担保期限从担保书生效之日起至借款合同届满之日后两年止。截止年末, 本集团承担阶段性担保额及全程担保额分别为人民币 212.72 亿元及人民币 8.11 亿元(2008:阶段性担保额为人民币 174.52 亿元, 全程担保额为人民币 5.17 亿元)。

万科企业股份有限公司
财务报表附注
(金额单位:人民币元)

(十二)重大承诺

1 约定资本支出

于 12 月 31 日, 本集团的资本承担如下:

	2009 年	2008 年
已签订的正在或准备履行的建安合同	143 亿元	206 亿元
已签订的正在或准备履行的土地合同	115 亿元	26 亿元
合计	258 亿元	232 亿元

截止 2009 年 12 月 31 日, 本集团尚有已签合同 (主要为建安与土地合同) 未付的约定资本项目支出及投资款共计人民币 258 亿元 (2008 年 12 月 31 日:人民币 232 亿元), 须在合同他方履行合同规定的责任与义务同时, 若干年内支付。

2 租赁承诺

根据不可撤销的有关房屋、固定资产等经营租赁协议, 本集团于 12 月 31 日以后应支付的最低租赁付款额如下:

项目	2009 年 12 月 31 日	2008 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	25,616,859.27	32,497,446.53
资产负债表日后第 2 年	9,172,514.29	20,784,513.79
资产负债表日后第 3 年	3,866,295.30	15,156,249.34
以后年度	753,632.00	19,913,065.50
合计	39,409,300.86	88,351,275.16

万科企业股份有限公司
财务报表附注
(金额单位:人民币元)

(十三)资产负债表日后事项

1 重要的资产负债表日后事项说明

项目	内容	对财务状况和经营成果的影响数
出售 2007 年度股权激励计划股票	2007 年度股权激励计划由于等待期内股价增长的行权条件未能达到而终止实施, 本集团已在 2010 年 1 月 5 日发布相关终止实施公告。2007 年度计划处置所得资金连同账户结转利息共计人民币 468,728,083.89 元于 2010 年 1 月 25 日返还本公司指定账户。	该事项不影响本集团 2009 年度的经营成果。

2 资产负债表日后利润分配情况说明

拟分配的利润或股利	769,664,715.26 元
-----------	------------------

3 无其他资产负债表日后事项说明

(十四)其他重要事项

以公允价值计量的资产和负债

项目	年初金额	本年公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本年计提的减值	年末金额
金融资产					
1.衍生金融资产	-	740,470.77	-	-	740,470.77
2.可供出售金融资产	167,417,894.55	-	80,714,776.52	-	163,629,472.66
金融资产小计	167,417,894.55	740,470.77	80,714,776.52	-	164,369,943.43
金融负债	1,694,880.00	(1,694,880.00)	-	-	-

万科企业股份有限公司
财务报表附注
(金额单位:人民币元)

(十五)母公司财务报表主要项目附注

1 货币资金

		2009 年 12 月 31 日					2008 年 12 月 31 日		
项目		原币	折算 汇率	折合人民币			原币	折算 汇率	折合人民币
现金	人民币	28,931.85	1.0000	28,931.85	人民币	16,058.22	1.0000	16,058.22	
	美元	415.23	6.8282	2,835.27	美元	876.49	6.8346	5,990.46	
	港币	5,882.02	0.8805	5,179.12	港币	2,799.04	0.8819	2,468.47	
	日元	1,750.00	0.0738	129.15	日元	1,751.09	0.0757	132.47	
	欧元	-	-	-	欧元	836.10	9.6590	8,075.89	
	澳元	-	-	-	澳元	3,185.90	4.7135	15,016.74	
	英镑	-	-	-	英镑	1,050.00	9.8798	10,373.79	
小计				37,075.39	58,116.04				
银行存款	人民币	11,422,022,176.43	1.0000	11,422,022,176.43	人民币	12,201,039,143.61	1.0000	12,201,039,143.61	
	美元	74,109.61	6.8282	506,035.24	美元	74,227.79	6.8346	507,317.25	
	港币	95,862.52	0.8805	84,406.95	港币	102,522.80	0.8819	90,414.86	
小计				11,422,612,618.62	12,201,636,875.72				
合计				11,422,649,694.01	12,201,694,991.76				

万科企业股份有限公司
财务报表附注
(金额单位:人民币元)

(十五)母公司财务报表主要项目附注(续)

2 其他应收款

(1) 其他应收款按种类披露

种类	2009 年 12 月 31 日				2008 年 12 月 31 日			
	金额	比例	坏账准备	比例	金额	比例	坏账准备	比例
		(%)	人民币	(%)		(%)		(%)
单项金额重大的								
其他应收款	40,534,933,508.60	99.75	137,170,000.00	0.34	36,791,293,666.62	99.88	132,031,520.07	0.36
单项金额不重大								
但按信用风险								
特征组合后该								
组合的风险较								
大的其他应收款	-	-	-	-	-	-	-	-
其他不重大其他								
应收款	100,553,636.42	0.25	932,328.99	0.93	45,440,493.97	0.12	2,049,366.28	4.51
合计	40,635,487,145.02	100.00	138,102,328.99		36,836,734,160.59	100.00	134,080,886.35	

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

本公司无本报告期前已全额计提坏账准备,或计提坏账准备的比例较大,但在本期又全额收回或转回的其他应收款(2008 年:无)。

本公司无本报告期实际核销的其他应收款情况(2008 年:无)。

本公司未对持有本公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东的其他应收款项(2008 年:无)。

万科企业股份有限公司

财务报表附注

(金额单位:人民币元)

(十五)母公司财务报表主要项目附注(续)

2 其他应收款(续)

(2) 其他应收款前五名单位的情况:

2009年12月31日				
单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应收款总额的比例
上海万科房地产有限公司	子公司	4,333,483,351.59	1年以内	10.66%
北京万科企业有限公司	子公司	2,535,000,000.00	1年以内	6.24%
福州市万科房地产有限公司	子公司	2,310,000,000.00	1年以内	5.68%
南京金域蓝湾置业有限公司	子公司	2,060,000,000.00	1年以内	5.07%
万科(重庆)房地产有限公司	子公司	1,900,437,500.00	1年以内	4.68%
合计		13,138,920,851.59		32.33%

3 可供出售金融资产

类别	2009年12月31日	2008年12月31日
可供出售股票	85,416,642.26	51,284,529.16

本期无将持有至到期投资重分类为可供出售金融资产的情况。

本公司无可供出售金融资产的长期债权投资(2008年:无)。

4 对合营企业投资和联营公司投资

本公司持有合营公司中航万科有限公司、云南万科城投房地产有限公司,和联营公司上海尊怡物业服务股份有限公司的股权,相关信息参见附注(七)8。

万科企业股份有限公司
财务报表附注
(金额单位:人民币元)

(十五)母公司财务报表主要项目附注(续)

5 长期股权投资

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

万科企业股份有限公司
财务报表附注
(金额单位:人民币元)

(十五)母公司财务报表主要项目附注(续)

5 长期股权投资(续)

被投资单位名称	核算方法	初始投资额	年初余额	本年增加 (减少) 投资	年末余额	在被投资 单位持股 比例	在被投资 单位表决 权比例	在被投资单位持股 比例与表决权比例 不一致的说明	减值准备
对子公司投资: (续)									
深圳市万科物业服务 有限公司	成本法	5,700,000.00	14,556,824.12	32,971,456.16	47,528,280.28	100.0%	100.0%	-	-
深圳市万科物业发展 有限公司	成本法	4,500,000.00	10,157,104.73	-	10,157,104.73	100.0%	100.0%	-	-
深圳市万科财务顾问 有限公司	成本法	15,000,000.00	71,610,110.59	-	71,610,110.59	100.0%	100.0%	-	-
万科地产(香港)有限公司	成本法	13,262,240.00	549,881,813.61	-	549,881,813.61	100.0%	100.0%	-	-
江西万科青山湖房地产 发展有限公司	成本法	10,000,000.00	10,000,000.00	40,000,000.00	50,000,000.00	50.0%	60.0%	本集团在该公司的 董事会中占多数表 决权,能够对该公 司的财务和经营决 策实施控制	-
福州市万科房地产有限公司	成本法	20,000,000.00	-	-	-	100.0%	100.0%	-	20,000,000.00
青岛万科房地产有限公司	成本法	20,000,000.00	20,000,000.00	-	20,000,000.00	100.0%	100.0%	-	-
合肥万科置业有限公司	成本法	20,000,000.00	20,000,000.00	-	20,000,000.00	100.0%	100.0%	-	-
西安万科企业有限公司	成本法	20,000,000.00	20,000,000.00	-	20,000,000.00	100.0%	100.0%	-	-
万科(重庆)房地产 有限公司	成本法	80,000,000.00	80,000,000.00	-	80,000,000.00	100.0%	100.0%	-	-
江苏苏南万科房地产 有限公司	成本法	30,000,000.00	30,000,000.00	-	30,000,000.00	100.0%	100.0%	-	-
宁波万科房地产开发 有限公司	成本法	150,000,000.00	150,000,000.00	-	150,000,000.00	100.0%	100.0%	-	-
长沙市万科房地产开发 有限公司	成本法	20,000,000.00	20,000,000.00	-	20,000,000.00	100.0%	100.0%	-	-
大连万科置业有限公司	成本法	30,000,000.00	30,000,000.00	-	30,000,000.00	100.0%	100.0%	-	-

万科企业股份有限公司
财务报表附注
(金额单位:人民币元)

(十五)母公司财务报表主要项目附注(续)

5 长期股权投资(续)

被投资单位名称	核算方法	初始投资额	年初余额	本年增加 (减少) 投资	年末余额	在被投资 单位持股 比例	在被投资 单位表决 权比例	在被投资单位持股 比例与表决权比例 不一致的说明	减值准备
对子公司投资:(续)									
厦门市万科房地产开发 有限公司	成本法	75,773,169.06	75,773,169.06	-	75,773,169.06	100.0%	100.0%	-	-
珠海万科房地产开发 有限公司	成本法	119,707,016.50	119,707,016.50	-	119,707,016.50	100.0%	100.0%	-	-
上海万科投资管理有限公司	成本法	2,172,829,131.39	2,172,829,131.39	-	2,172,829,131.39	100.0%	100.0%	-	-
海南万科房地产开发 有限公司	成本法	10,000,000.00	-	10,000,000.00	10,000,000.00	100.0%	100.0%	-	-
佛山市顺德区陈村万科 置业有限公司	成本法	10,000,000.00	-	10,000,000.00	10,000,000.00	100.0%	100.0%	-	-
深圳市万创建筑设计顾问 有限公司(注1)	成本法	15,231,634.80	-	15,231,634.80	15,231,634.80	100.0%	100.0%	-	-
南京万科置业有限公司 (注1)	成本法	221,611,857.00	-	221,611,857.00	221,611,857.00	100.0%	100.0%	-	-
小计		5,212,259,976.03	8,587,527,223.38	329,814,947.96	8,917,342,171.34				20,000,000.00

万科企业股份有限公司
财务报表附注
(金额单位:人民币元)

(十五) 母公司财务报表主要项目附注(续)

5 长期股权投资(续)

被投资单位名称	核算方法	初始投资额	年初余额	本年增加 (减少) 投资	年末余额	在被投资 单位持股 比例	在被投资 单位表决 权比例	在被投资单位持股 比例与表决权比例 不一致的说明	减值准备	本年计提 减值准备	现金红利
对合营及联营公司投资:											
上海万盛房地产有限公司	权益法	2,949,847.19	6,542,852.13	(6,542,852.13)	-	50.0%	50.0%	-	-	-	-
上海尊怡物业服务 有限公司	权益法	900,000.00	752,336.31	(748,616.80)	3,719.51	30.0%	30.0%	-	-	-	-
云南万科城投房地产 有限公司	权益法	5,100,000.00	-	5,100,000.00	5,100,000.00	51.0%	50.0%	本集团与合作方 约定该等公司重 大财务和经营决 策均需合作各方 一致同意	-	-	-
中航万科有限公司(注2)	权益法	400,000,000.00	466,754,854.52	35,223,621.35	501,978,475.87	40.0%	50.0%	同上	-	-	25,121,945.53
小计		408,949,847.19	474,050,042.96	33,032,152.42	507,082,195.38					-	25,121,945.53
其他股权投资:											
上海中城联盟投资管理 有限公司	成本法	8,600,000.00	8,600,000.00	-	8,600,000.00	9.5%	9.5%	-	-	-	1,085,263.76
小计		8,600,000.00	8,600,000.00	-	8,600,000.00						1,085,263.76
合计		5,629,809,823.22	9,070,177,266.34	362,847,100.38	9,433,024,366.72				20,000,000.00		26,207,209.29

注1 上述公司为本年度从本公司之子公司购入, 转让价格为公司购买日净资产账面价值。

注2 本公司对中航万科有限公司的长期股权投资中含有对武汉高尔夫城市花园房地产开发有限公司、成都一航万科滨江房地产开发有限公司、合肥一航万科地产有限公司、上海南都白马房地产开发有限公司、苏州中航万科长风置业有限公司以及佛山市顺德区中航万科房地产有限公司等6家公司权益法的调整。

万科企业股份有限公司

财务报表附注

(金额单位:人民币元)

(十五)母公司财务报表主要项目附注(续)

6 短期借款

短期借款分类:

	2009 年 12 月 31 日			2008 年 12 月 31 日		
	原币	折人民币	年利率	原币	折人民币	年利率
信用借款						
-人民币	1,038,256,111.11	1,038,256,111.11	5.25%-5.40%	350,000,000.00	350,000,000.00	7.20%-7.37%
质押借款						
-人民币	-	-	-	3,951,968,333.32	3,951,968,333.32	6.16%-8.05%
合计		1,038,256,111.11			4,301,968,333.32	

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 (2008 年:无)。

本公司无已到期未偿还的短期借款 (2008 年:无)。

7 应付职工薪酬

项目	年初账面余额	本年增加	本年减少	年末账面余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	145,436,993.78	192,456,369.27	137,340,363.95	200,552,999.10
二、职工福利费				-
三、社会保险费	60,866.97	12,381,659.91	12,442,526.88	-
其中: 医疗保险费	11,619.49	2,840,871.29	2,852,490.78	-
基本养老保险费	49,247.48	9,141,777.32	9,191,024.80	-
失业保险费		75,587.97	75,587.97	-
工伤保险费		113,269.59	113,269.59	-
生育保险费		210,153.74	210,153.74	-
四、住房公积金	-	5,146,960.46	5,146,960.46	-
五、辞退福利	-	110,080.00	110,080.00	-
六、其他	-	-	-	-
合计	145,497,860.75	210,095,069.64	155,039,931.29	200,552,999.10

万科企业股份有限公司
财务报表附注
(金额单位:人民币元)

(十五)母公司财务报表主要项目附注(续)

8 应交税费

项目	2009 年 12 月 31 日	2008 年 12 月 31 日
营业税	13,309,597.30	34,124,209.54
个人所得税	18,077,369.20	43,704,017.84
城市维护建设税	58,589.18	-
房产税	90,539.26	(43,798.79)
教育费附加	175,767.51	-
其他	13,905.16	-
合计	31,725,767.61	77,784,428.59

9 应付利息

项目	2009 年 12 月 31 日	2008 年 12 月 31 日
分期付息到期还本的长期借款利息	-	45,064,799.92
企业债券利息	118,577,777.78	118,577,777.78
合计	118,577,777.78	163,642,577.70

10 其他应付款

(1)其他应付款的分类情况:

项目	2009 年 12 月 31 日	2008 年 12 月 31 日
应付内部子公司款	4,472,929,144.07	3,654,960,541.27
应付联营公司款	523,301,261.03	348,130,492.43
应付融资费用	126,868,055.55	-
应付公司债费用	3,450,020.00	71,660,020.00
其他	82,014,776.74	48,546,154.93
合计:	5,208,563,257.39	4,123,297,208.63

万科企业股份有限公司
财务报表附注
(金额单位:人民币元)

(十五)母公司财务报表主要项目附注(续)

10 其他应付款(续)

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

单位名称	与本公司关系	2009 年 12 月 31 日	2008 年 12 月 31 日
沈阳万科永达房地产开发有限公司	合营公司	521,745,516.20	348,130,492.43
东莞市万科置地有限公司	联营公司	1,555,744.83	-
合计		523,301,261.03	348,130,492.43

(3) 账龄超过一年的大额其他应付款主要为尚未支付的股权转让款、保证金等。

11 一年内到期的非流动负债

(1)一年内到期的非流动负债的分类情况:

种类	原币	2009 年 12 月 31 日		借款条件	年利率
		汇率	折人民币		
1、银行借款					
其中:人民币	5,193,908,984.55	1.0000	5,193,908,984.55	信用	4.86%-5.76%
小计			5,193,908,984.55		
种类	原币	2008 年 12 月 31 日		借款条件	年利率
		汇率	折人民币		
1、银行借款					
其中:人民币	4,880,000,000.00	1.0000	4,880,000,000.00	信用	5.67%-7.56%
小计			4,880,000,000.00		
2、其他借款					
其中:人民币	1,337,910,000.00	1.0000	1,337,910,000.00	担保	4.90%-4.95%
	120,000,000.00	1.0000	120,000,000.00	抵押	8.00%
	5,649,980,000.00	1.0000	5,649,980,000.00	质押	4.86%-5.89%
小计			7,107,890,000.00		
合计			11,987,890,000.00		

万科企业股份有限公司
财务报表附注
(金额单位:人民币元)

(十五)母公司财务报表主要项目附注(续)

11 一年内到期的非流动负债(续)

(4) 金额前五名的一年内到期的长期借款

贷款单位	借款 起始日	借款 终止日	币种	利率(%)	2009年12月31日		2008年12月31日	
					外币金额	本币金额	外币金额	本币金额
中国银行深圳分行	2008-7-17	2010-7-16	人民币	5.40%	-	500,000,000.00	-	-
中国银行深圳分行	2008-5-15	2010-5-9	人民币	4.86%	-	400,000,000.00	-	-
中国农业银行罗湖支行	2008-4-2	2010-4-1	人民币	5.40%	-	300,000,000.00	-	-
中国建设银行黄贝岭支行	2008-8-11	2010-8-10	人民币	5.40%	-	300,000,000.00	-	-
中国工商银行罗湖支行	2008-9-11	2010-9-3	人民币	5.40%	-	200,000,000.00	-	-
合计						1,700,000,000.00		

12 长期借款

(1) 长期借款分类

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

种类	原币	汇率	2008年12月31日		借款条件	年利率
			折人民币			
银行借款						
人民币	5,534,000,000.00	1.0000	5,534,000,000.00	信用	5.40%-7.56%	

万科企业股份有限公司
财务报表附注
(金额单位:人民币元)

(十五)母公司财务报表主要项目附注(续)

12 长期借款(续)

(2) 金额前五名的长期借款

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率(%)	2009 年 12 月 31 日		2008 年 12 月 31 日	
					外币 金额	本币 金额	外币 金额	本币 金额
信托	2009-3-3	2011-3-3	人民币	4.90%-5.40%	-	1,000,000,000.00	-	-
信托	2009-12-28	2011-12-28	人民币	4.90%-5.40%	-	1,000,000,000.00	-	-
信托	2009-3-13	2011-3-13	人民币	4.90%-5.40%	-	900,000,000.00	-	-
信托	2009-4-27	2011-4-26	人民币	4.90%-5.40%	-	900,000,000.00	-	-
信托	2009-4-27	2011-4-26	人民币	4.90%-5.40%	-	900,000,000.00	-	-
合计	-	-	-	-	-	4,700,000,000.00	-	-

长期借款无逾期、获得展期情况。

(3) 长期借款到期日分析列示如下:

借款期限	2009 年 12 月 31 日	2008 年 12 月 31 日
一年至二年	12,528,253,873.64	4,634,000,000.00
二年至三年	2,102,000,000.00	900,000,000.00
三年以上	150,000,000.00	-
合计	14,780,253,873.64	5,534,000,000.00

万科企业股份有限公司
财务报表附注
(金额单位:人民币元)

(十五)母公司财务报表主要项目附注(续)

13 应付债券

见附注(七)29。

14 股本

见附注(七)31。

15 资本公积

项目	年初数	本年增加	年末数
资本溢价(股本溢价)	8,789,675,978.64	-	8,789,675,978.64
股权激励公积金	473,226,068.47	-	473,226,068.47
股权激励信托基金(注1)	(1,250,040,933.83)	620,656,308.20	(629,384,625.63)
其他资本公积(注2)	(56,668,221.94)	27,906,242.65	(28,761,979.29)
合计	7,956,192,891.34	648,562,550.85	8,604,755,442.19

注1 由于本集团2008年扣除非经常性损益后的净利润未能达成首期限制性股票激励计划第十二条约定的“扣除非经常性损益后年净利润增长率超过15%”这一业绩指标,2009年4月14日,本集团发布《关于2008年度限制性股票激励计划终止实施的公告》。2008年度激励计划持有的万科A股股票之后于可出售的窗口期内通过二级市场全部售出,共获得资金人民币620,656,308.20元。该等款项增加本集团资本公积金计人民币620,656,308.20元。

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

注2 其他资本公积主要是可供出售金融资产公允价值变动及其递延所得税的影响。

16 盈余公积

见附注(七)33

万科企业股份有限公司
财务报表附注
(金额单位:人民币元)

(十五)母公司财务报表主要项目附注(续)

17 未分配利润

项目	金额	提取或分配比例
年初未分配利润	616,513,495.42	-
加: 本年归属于母公司所有者的净利润	2,874,475,278.28	-
减: 提取法定盈余公积	287,447,527.83	10%
提取任意盈余公积	1,868,408,930.88	65%
支付普通股股利	549,760,510.90	-
年末未分配利润	785,371,804.09	

本年未对年初未分配利润进行过调整。

18 营业收入和成本

(1) 营业收入

项目	2009 年	2008 年
主营业务收入	441,121,176.81	326,064,391.38
其他业务收入	2,753,562.20	7,660,446.93
营业总收入	443,874,739.01	333,724,838.31
营业成本	2,748,677.22	2,069,918.44

(2) 主营业务(分行业)

行业名称	2009 年		2008 年	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
运营管理费	441,121,176.81	-	326,064,391.38	-

万科企业股份有限公司
财务报表附注
(金额单位:人民币元)

(十五)母公司财务报表主要项目附注(续)

18营业收入和成本(续)

(3)公司前五名客户的营业收入情况

客户名称	营业收入总额	占公司全部营业收入的比例
广州市万科房地产有限公司	28,958,432.56	6.52%
成都万科成华置业有限公司	21,133,765.13	4.76%
北京万科企业有限公司	17,798,694.58	4.01%
佛山市万科置业有限公司	16,916,117.68	3.81%
厦门市万科房地产有限公司	15,931,629.39	3.59%
合计	100,738,639.34	22.69%

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

19 营业税金及附加

项目	2009 年	2008 年
营业税	29,522,902.68	47,512,642.72
城市维护建设税	178,406.91	521,676.92
教育费附加	535,220.68	1,565,030.82
其他	48,490.61	-
合计	30,285,020.88	49,599,350.46

万科企业股份有限公司
财务报表附注
(金额单位:人民币元)

(十五)母公司财务报表主要项目附注(续)

20 财务费用/(净收益)

项目	2009 年	2008 年
利息支出	1,878,841,877.31	2,064,311,644.39
减: 资本化利息	-	-
净利息支出	1,878,841,877.31	2,064,311,644.39
减: 利息收入	1,641,883,766.47	2,190,322,250.58
利息收支净额	236,958,110.84	(126,010,606.19)
汇兑损益	196,505.92	447,644.63
其他	77,800.36	189,460.07
合计	237,232,417.12	(125,373,501.49)

21 投资收益

(1) 投资收益明细

项目	2009 年	2008 年
成本法核算的长期股权投资收益	2,993,561,122.16	1,815,224,432.18
权益法核算的长期股权投资收益	59,596,950.08	41,500,616.95
处置长期股权投资产生的投资收益	25,727,227.63	(1,692,777.28)
其他	563,683.80	1,267,588.27
合计	3,079,448,983.67	1,856,299,860.12

(2) 按成本法核算的前五名长期股权投资收益

被投资单位	2009 年	2008 年	本年比上年增减变动的原因
深圳市万科房地产有限公司	1,001,399,501.94	1,744,587,372.06	分红减少
上海万科投资管理有限公司	733,236,343.77	-	子公司分红
武汉市万科房地产有限公司	321,932,544.69	77,417,846.44	子公司分红
江苏苏南万科房地产有限公司	170,936,837.37	-	子公司分红
广州市万科房地产有限公司	161,240,777.70	65,058,454.77	子公司分红
合计	2,388,746,005.47	1,887,063,673.27	

万科企业股份有限公司
财务报表附注
(金额单位:人民币元)

(十五)母公司财务报表主要项目附注(续)

21 投资收益(续)

(3) 按权益法核算的长期股权投资收益

被投资单位	2009 年	2008 年	本年比上年增减 变动的的原因
中航万科有限公司	60,345,566.88	41,648,280.64	被投资公司盈利增加
上海尊怡物业服务有限公司	(748,616.80)	(147,663.69)	被投资公司亏损
合计	59,596,950.08	41,500,616.95	

22 现金流量表项目注释

将净利润调节为经营活动的现金流量

项目	2009 年	2008 年
净利润	2,874,475,278.28	1,582,019,762.35
加: 资产减值损失	5,459,738.62	152,162,413.36
固定资产折旧	52,461,311.63	8,454,735.68
处置固定资产	14,999.02	138,751.45
财务费用	237,232,417.12	(125,373,501.49)
投资收益	(3,079,448,983.67)	(1,856,299,860.12)
递延所得税负债增加/(减少)	7,870,990.45	(8,305,104.65)
本年股权激励摊销	-	235,000,000.00
支付股权激励基金	620,656,308.20	(1,007,046,118.31)
经营性应收项目的减少	(3,630,768,196.13)	(3,523,259,115.82)
经营性应付项目的增加	2,436,427,677.36	126,187,445.57
经营活动产生的现金流量净额	(475,618,459.12)	(4,416,320,591.98)

万科企业股份有限公司
财务报表附注
(金额单位:人民币元)

(十六)补充资料

1 当期非经常损益明细表

项目	金额
非流动资产处置损益	6,306,215.78
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外,持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益,以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	2,882,566.11
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	(73,961,205.69)
其他符合非经常性损益定义的损益项目	
出售、处理部门或投资单位收益	183,259,413.18
所得税影响额	(22,941,127.26)
少数股东权益影响额(税后)	1,854,998.18
合计	97,400,860.30

各非经常性损益项目以税前金额列示。

2 境内外会计准则下会计数据的差异

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

	归属于母公司所有者的净利润		归属于母公司所有者的净资产	
	2009 年	2008 年	2009 年 12 月 31 日	2008 年 12 月 31 日
按中国会计准则	5,329,737,727.00	4,033,170,027.89	37,375,888,061.14	31,891,925,262.40
按国际会计准则	5,329,737,727.00	4,033,170,027.89	37,375,888,061.14	31,891,925,262.40

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

- (3)净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率(%)	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	15.37	0.48	0.48
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	15.09	0.48	0.48