



(在中华人民共和国注册成立之有限公司)

二〇〇五年半年度报告

截至2005年6月30日止

重要提示: 公司董事会及董事保证本报告所载资料不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。公司半年度财务报告未经审计。

宋林董事、王印董事因公务未能亲自出席本次董事会,授权蒋伟董事代为出席会议并行使表决权。

公司董事长王石、总经理郁亮、财务负责人王文金声明:保证半年度报告中财务报告的真实、完整。

公司基本情况.....	2
股本变动和主要股东持股情况.....	4
董事、监事、高级管理人员情况.....	6
管理层讨论与分析.....	7
重要事项.....	17
财务会计报告(未经审计).....	24
备查文件目录.....	73

一、公司基本情况

- 1、中文名称：万科企业股份有限公司（缩写为“万科”）
英文名称：CHINA VANKE CO., LTD. (缩写为“VANKE”)
- 2、注册地址及办公地址：中国深圳市福田区梅林路 63 号万科建筑研究中心
邮政编码：518049
国际互联网网址：www.vanke.com
电子信箱：IR@vanke.com
- 3、法定代表人：王石
- 4、董事会秘书：肖莉
电子信箱：IR@vanke.com
股证事务授权代表：梁洁
电子信箱：IR@vanke.com
联系地址：公司办公地址
电话：0755-25606666
传真：0755-83152041
- 5、信息披露报刊名称：《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及香港一家英文报刊
登载定期报告的国际互联网网址：www.cninfo.com.cn
半年度报告备置地点：公司董事会办公室
- 6、股票上市地：深圳证券交易所
证券简称及代码：万科 A 000002
万科 B 200002
万科转 2 126002
- 7、主要财务数据和指标

(1) 主要财务指标（单位：人民币元）

项目	2005-1-1 ~ 2005-6-30	2004-1-1 ~ 2004-6-30
净利润	795,052,559.21	314,749,490.22
扣除非经常性损益后的净利润	794,546,122.19	318,713,131.39
每股收益（全面摊薄）	0.23	0.14
净资产收益率（全面摊薄）	11.94%	5.58%
经营活动产生的现金流量净额	(954,516,641.78)	(1,282,647,730.54)
每股经营活动产生的现金流量	(0.28)	(0.56)
	2005-6-30	2004-12-31
流动资产	16,795,072,751.15	15,166,315,002.35
流动负债	8,135,669,125.42	6,302,897,199.56

总资产	18,878,575,570.48	15,534,422,529.76
资产负债率	63.47%	59.42%
股东权益(不含少数股东权益)	6,657,719,739.15	6,202,198,786.70
每股净资产	1.95	2.73
调整后的每股净资产	1.93	2.70

注：①报告期内非经常性收益总额为506,437.02元，明细如下：营业外收支净额951,618.18元，出售、处理被投资单位损益1,140.00元，以上项目之应扣所得税影响446,321.16元。

②上述数据均按照信息披露规范的相关规定计算得出。

(2) 其他会计资料—相关指标计算表

根据中国证监会《公开发行证券公司信息披露编报规则第9号》，分别按全面摊薄和加权平均法计算的2005年1~6月合并会计报表净资产收益率和每股收益如下：

	净资产收益率		每股收益（单位：元）	
	全面摊薄	加权平均	全面摊薄	加权平均
报告期利润				
主营业务利润	22.77%	22.97%	0.444	0.444
营业利润	17.03%	17.18%	0.332	0.332
净利润	11.94%	12.05%	0.233	0.233
扣除非经常性损益后的净利润	11.93%	12.04%	0.233	0.233

(3) 国际会计准则对净利润的影响

	净利润 (2005年1-6月) 人民币（单位：元）	净资产 (截至2005年6月30日) 人民币（单位：元）
依据国际会计准则计算	799,653,880	6,746,092,061
遵照国际会计准则作出的调整		
商誉的认定和摊销	389,342	(3,368,243)
递延税项资产	404,089	(7,477,941)
资产重估	(63,548)	(16,925,237)
可转换公司债券利息计量而多资本化部分		
转入销售成本	4,269,008	37,198,099
长期投资差异	(9,600,212)	(9,600,212)
可转换公司债券筹资费用转入资本公积	-	784,112
可转换公司债券折现转股转入资本公积	-	(40,071,422)
可转换公司债券权益	-	(82,761,954)
合计差异	(4,601,321)	(88,372,322)
依照中国会计准则计算	795,052,559	6,657,719,739

二、股本变动和主要股东持股情况

1、公司股份变动情况表（数量单位：股,截至 2005 年 6 月 30 日）

本次变动前		本次变动增减（+，-）			本次变动后
		可转债转股（注 1）	送股（注 2）	转增(注 3)	
一、未上市流通股份					
1、发起人股份	158,250,954			79,125,477	237,376,431
其中：					
国家持有股份	158,250,954			79,125,477	237,376,431
2、募集法人股份	173,263,830			86,631,915	259,895,745
未上市流通股份合计	331,514,784			165,757,392	497,272,176
二、已上市流通股份					
1、人民币普通股	1,576,847,679	353,672		788,600,141	2,365,801,492
2、境内上市外资股	365,265,408			182,632,704	547,898,112
已上市流通股份合计	1,942,113,087	353,672		971,232,845	2,913,699,604
三、股份总数	2,273,627,871	353,672		1,136,990,237	3,410,971,780

公司股本变化详情如下：

- (1) 自 2005 年 3 月 24 日开始，公司可转换公司债券“万科转 2”可以转换为公司 A 股流通股，截至 2005 年 6 月 30 日，新增股份为 353,672 股。其中 6 月 28 日前新增的 352,603 股获得 10 股转增 5 股；由于 2005 年 6 月 29 日实施每 10 股转增 5 股，期内，因“万科转 2”转股因素，累计新增股份合计 529,973 股。
- (2) 报告期内，公司实施公积金转增股本，以 6 月 28 日收市时公司总股本 2,273,980,474 股（其中 352,603 股为可转换公司债券“万科转 2”转股所产生）为基数，向全体股东每 10 股转增 5 股，新增股份 1,136,990,237 股。

2、前十名股东、前十名流通股股东持股表（截止 2005 年 6 月 30 日）

报告期末股东总数	股东总数为 189031 名，其中 A 股 178246 名，B 股 10785 名					
前十名股东持股情况						
股东名称（全称）	报告期内增减	期末持股数量	比例（%）	股份类别（已流通或未流通）	质押或冻结的股份数量	股东性质（国有股东或外资股东）

华润股份有限公司	+146,542,085	439,626,254A	12.89	国有股/法人股/流通A股	无	国有股东
CREDIT LYONNAIS SECURITIES (ASIA) LTD	+25,610,292	76,830,876B	2.25	流通B股	无	外资股东
中信经典配置证券投资基金	+22,933,896	68,801,688A	2.02	流通A股	无	
TOYO SECURITIES ASIA LITMITED -A/C CLIENT	+20,138,099	58,282,699B	1.71	流通B股	无	外资股东
刘元生	+19,754,725	57,434,177A	1.68	法人股/流通A股（其中51,471,571股尚未流通）	无	
博时价值增长证券投资基金	+15,600,000	46,800,000A	1.37	流通A股	无	
天元证券投资基金	+23,920,223	43,500,000A	1.28	流通A股	无	
兴华证券投资基金	+7,969,441	39,089,882A	1.15	流通A股	无	
内藤证券株式会社	+13,942,351	38,112,664B	1.12	流通B股	无	外资股东
博时精选股票证券投资基金	+28,483,743	32,951,925A	0.97	流通A股	无	
前十名流通股股东持股情况						
股东名称（全称）	期末持有流通股的数量		种类（A、B、H股或其它）			
华润股份有限公司	88,285,383		A股			
CREDIT LYONNAIS SECURITIES (ASIA) LTD	76,830,876		B股			
中信经典配置证券投资基金	68,801,688		A股			
TOYO SECURITIES ASIA LITMITED -A/C CLIENT	58,282,699		B股			
博时价值增长证券投资基金	46,800,000		A股			
天元证券投资基金	43,500,000		A股			
兴华证券投资基金	39,089,882		A股			
内藤证券株式会社	38,112,664		B股			
博时精选股票证券投资基金	32,951,925		A股			
BONY A/C MIF-MATTHEWS DRAGON CENTURY CHINA FUND	30,595,287		B股			
上述股东关联关系或一致行动的说明	(1) CREDIT LYONNAIS SECURITIES (ASIA) LTD所持股份为香港华润（集团）有限公司之附属公司华润置地有限公司实际持有，香港华润（集团）有限公司是华润股份有限公司的全资子公司；（2）博时价值增长证券投资基金与博时精选股票证券投资基金同为博时基金管理有限公司管理的基金。					
战略投资者或一般法人参与配售新股约定持股期限的说明	股东名称			约定持股期限		
	无			无		

3、前十名可转换公司债券（“万科转2”）持有人持债情况（截止2005年6月30日）

股东名称（全称）	期末持债数 （债券张数）	债券面值（元）
华润股份有限公司	3,048,075	304,807,500
申银万国－花旗－UBS LIMITED	1,886,068	188,606,800
南方避险增值基金	797,307	79,730,700
开元证券投资基金	700,894	70,089,400
中信经典配置证券投资基金	615,439	6,1543,900
中国人寿保险股份有限公司	609,704	60,970,400
易方达平稳增长证券投资基金	584,190	58,419,000
全国社保基金一零二组合	466,168	46,616,800
中国人寿保险（集团）公司	395,977	39,597,700
国联安德盛小盘精选证券投资基金	374,230	37,423,000
上述持债人关联关系或一致行动的说明	（1）南方避险增值基金与开元证券投资基金同为南方基金管理有限公司管理的基金； （2）中国人寿保险（集团）公司为中国人寿保险股份有限公司之母公司。	

注：

（1）“万科转 2”初始转股价格为每股人民币 5.48 元，6 月 29 日实施公司 2004 年度每 10 股派发人民币 1.5 元（含税）并转增 5 股的派息、转增股本方案后，转股价格相应调整为每股人民币 3.55 元；

（2）自 2005 年 3 月 24 日开始，“万科转 2”可以转换为公司 A 股流通股，截至 2005 年 6 月 30 日，共有 19,368 张可转换公司债券转股，公司 A 股流通股共增加 353,672 股，“万科转 2”余额 19,880,632 张。

三、董事、监事、高级管理人员情况

1、现任董事、监事和高级管理人员报告期内持股变化情况

姓名	期初持有股数（单位：股）	期末持有股数（单位：股）
王 石	418,677	628,016
郁 亮	116,742	175,113
丁福源	123,615	185,423
孙建一	192,288	288,432

注：

- （1）报告期内公司实施资本公积金转增股本，董事、监事和高管人员持股数相应增加。
- （2）除上述人员外，公司其他董事、监事和高管人员未持有公司股份。

2、报告期内公司聘任董事、监事、高级管理人员情况。

在 2005 年 4 月 29 日召开的公司 2004 年度股东大会上，王石、宋林、郁亮、陈志裕、王印、肖莉、蒋伟被选举为公司董事，孙建一、李志荣、李家晖、徐林倩丽被选举为公司独立董事。

在 2005 年 4 月 29 日召开的公司 2004 年度股东大会上，胡永雷被补选为公司监事。

在 2005 年 4 月 29 日召开的公司第十四届董事会第一次会议上，肖莉被聘为公司董事会秘书。

四、管理层讨论与分析

1、管理层讨论与分析

报告期前后的市场心态逆转

2004 年，住宅市场结束了此前 6 年房价增长幅度持续低于居民收入增长的局面，部分城市更出现房价上涨过快、投资购房比例偏高的现象。中低收入家庭购房压力和房地产金融风险成为社会普遍关注的焦点。

进入 2005 年后，房地产市场价格保持上涨势头。据国家发展改革委、国家统计局的调查，一季度 35 个大中城市房屋销售价格比去年同期上涨 9.8%，其中商品住宅销售价格上涨 10.5%。土地交易价格比去年同期上涨 7.8%，其中住宅用地价格上涨 9.6%。

伴随房价的继续上涨，对房地产市场的宏观调控手段亦逐渐加大力度。2005 年国务院政府工作报告中，将防止房地产价格过快上涨，列为政府 2005 年的工作要点之一。3 月 17 日，央行调整住房信贷政策。3 月 26 日国务院办公厅发出《关于切实稳定住房价格的通知》。随后从中央到地方陆续出台了一系列相关政策措施。

4 月 27 日，国务院常务会议分析房地产市场形势，并提出八条措施以加强引导和调控。5 月 9 日，国务院办公厅转发中央七部委《关于做好稳定住房价格工作的意见》。此文件出台后，市场持币待购之意转浓，上海、杭州、北京、厦门等城市 5 月日均成交量均较 4 月下降超过 20%。而上海更为明显，5、6 两月上海商品住宅成交量均在 80 万平方米左右，仅为 2004 年月均成交量 270 万平方米的 30%。

可见在报告期内，房地产经营环境呈现引人注目的演变。而业界看法与市场预期，在短短几个月内，亦发生了相当深刻的转折。报告期初，基于房价持续上涨的事实，业界看法多有乐观，或认为中国核心城市房价将在数年内与发达国家大都市接轨；而报告期末，对行业前景之预期亦多迷茫，或认为上轮宏观调控后行业一片惨淡的局面行将重演。

冷静看待经营环境变化

相对于报告期前后骤然逆转的部分业界心态，本公司管理层看法颇有不同。

管理层一直认为，无论经营环境貌似高潮抑或低谷，皆为人人可见的表面现象，但要深入探究、把握本质，并作出清醒判断，则必须认识到房地产行业的两个根本性特点。

首先，住宅是一种兼有社会属性、投资属性的特殊商品；它既是生活必需品，也是改善生活质量的重要元素，更可成为投资获利的载体。当其稀缺性上升时，基本需要、改善性需求和投资性需求之间的冲突将趋于尖锐。低收入阶层的需要更为迫切，但是在支付能力上却处于弱势。因而一旦房价出现异常的上涨，或超越中低收入家庭购买能力，政府加以调控的决心毋庸置疑。

其次，中国正处于全球有史以来最快的城市化进程中，居民的购买力也正在稳步增长。以市场化方式满足绝大多数城市居民的住房需求，更是不可逆转的趋势。中国住宅市场无与伦比的未来需求，不会发生任何根本性的改变，行业可被看好的长期前景，同样毋庸置疑。

因此管理层认为，对于行业经营环境可以作出两点结论。首先，只有平稳的增长才是行业之福，短期内过于亢奋的市场盛况必然不能持久，更不可依赖。其次，无论一时有多少利空的消息，依靠真实需求支撑的市场也永远不会就此衰落或沉沦。

以上观点，管理层在本年度一季度报告中已经做出陈述，此结论在二季度开始的市场演变中正在得到证实。

调控有利行业健康成长

基于此种判断，在报告期初，针对偏于乐观的部分业界心态，公司管理层曾明确表示，部分城市因价格迅速上涨，以至“没有卖不出去的房子，没有不赚钱的发展商”，属于不正常现象，不仅妨碍行业通过优胜劣汰获得进步，也将增加行业出现周期性波动的可能。

同样基于此种判断，在报告期末，公司管理层也不认同将调控政策视为行业利空的观点。调控将使行业降温，这是毋庸置疑的常识，但关键在于，既然长期来看房价过快上涨对行业有害无益，那么适度降温恰好有助于使行业回归理性渠道，并降低周期性波动的风险。

房地产行业之所以成为宏观调控的重点，是因为行业对宏观经济影响深远。但也正因为房地产行业对宏观经济影响深远，行业过于剧烈的波动，自然也不会是调控的意图所在。房

地产市场供求基本平衡并稳步发展，价格保持平稳，市场秩序良好，才是政府对行业进行调控的最终目的。

与上一轮宏观调控相比较，政府经验更趋丰富，调控手段更趋成熟，而整个市场的坚实程度、经济发展与城市化带来的真实需求更非十年前所能比拟。所以，本轮调控带来的振荡，将远小于上一轮。

同时，调控也将恢复行业优胜劣汰的正常机制，行业整合加速是必然结果，优秀企业将获得更大的发展机会。

公司应对与业务回顾

与 2004 年同期相比，报告期内公司业绩取得了相当明显的进步。

期内，公司售出面积 91.8 万平方米，同比增长 63.3%；销售收入 58.2 亿元，增长 102.8%。公司实现结算面积 59.3 万平方米，同比增长 42.5%；结算收入 42.5 亿元，增长 78.8%。报告期内，公司营业收入 43.3 亿元，同比增长 75.6%；净利润 7.95 亿元，增长 152.6%。

其中，上海公司共结算面积 16.43 万平方米，主要来自于上海假日风景项目和上海兰乔圣菲项目；深圳公司共结算 9.41 万平方米，主要来自万科城项目、东海岸项目和十七英里项目；在其他城市，南昌四季花城、沈阳四季花城、广州四季花城、天津水晶城等项目都取得了良好的销售成绩，期内分别售出 5.6 万平方米、4.7 万平方米、5.3 万平方米、3.5 万平方米。

期末，公司尚有 54.3 万平方米已售面积未参与本期结算，金额合计约 35.0 亿元。

报告期内，公司的经营成果不仅为股东带来理想回报，也为取得良好的全年业绩奠定了基础。由于今年中期公司的净利润已经超过去年前三季度总和，并接近去年全年水准，加上上半年实现的已售未结部分，本年度净利润超过 2004 年已经不存悬念，而保持公司持续稳定增长的目标，也已初现端倪。

此种经营成果的取得，主要得益于公司对经营环境变化的预先察觉与及时应对。2004 年业界心态多有乐观，较为激进的扩张策略成为一时之选，而公司基于数十年行业经验，坚持稳健的财务策略与效益型增长模式，甚至被部分评论人士认为偏于保守。而近期的事实表明，公司坚持此种思路，有利于降低行业周期影响，在保证经营安全的同时，继续保持良好的成长势头。

2004 年年末以来，部分城市房价上涨趋势明显，地产企业极易受到“惜售待涨”心态诱

惑。而公司获取公平回报的平常心未受动摇，坚持按既定计划推出产品，取得了不俗的市场表现。而 2004 年末公司部分已售未参与结算的项目，亦为本报告期公司业绩增色不少。

珠三角与长三角历来为公司最大的两个区域市场。进入报告期以来，珠三角房价表现平和，但也意味着较低的市场风险；长三角上升势头强劲，但也包含着较大的波动可能。鉴于此种情况，公司在本报告期之前，预先对经营节奏做出了一定调整。而在报告期内，尤其是第一季度，亦加快了长三角市场的推盘速度。1—4 月，长三角市场实现销售面积 20.9 万平方米，销售收入 15.5 亿元，明显高于珠三角市场（销售面积 9.1 万平方米，销售收入 6.0 亿元）。

最近数年来，公司上半年收入及利润均少于下半年，这也符合房地产行业“春种秋收”的一般施工节奏。而上年末及本报告期内，针对市场可能的变化，公司有意识加强了经营速度，故本年度两个半年的结算比重，上半年将多于下半年，与此前数年不同，这有利于公司迎接行业的周期性变化。

今年下半年，珠三角将成为公司最大的利润来源，而其他区域将主要为经营规模的增长做出贡献。鉴于珠三角地区房地产市场近年来的稳健表现，管理层对下半年及全年的业绩状况怀有充足信心。

管理与创新

在行业的周期性变动中保证经营安全并保持效益型成长，是本报告期内的管理重点。

近年来，公司在每年年初均有名为“目标与行动”的大型宣导活动，由集团管理层巡回各地，就年内公司主要方向与员工进行交流，以达致广泛共识。本年度“目标与行动”主题之一，即为经营环境行将发生变化，公司应未雨绸缪，提前应对；并为抓住行业整合即将带来的发展机会奠定基础。至报告期末，集团各公司及总部各部门，均已按照要求确定了调整期内的详实应对策略。

管理层认为，目前地产行业相当分散，即使万科，市场占有率亦仅为 1% 左右，因此即使行业出现周期性调整，公司亦应有充足信心获得应付自如的腾挪空间。而能否实现这一目标，关键在于获得客户认同。故此，公司在报告期内全力推进 2004 年业已确定的“客户细分”策略，对客户需求进行更为细致的描述与归纳，以此为基础形成针对性的产品品类。而作为行业内第一个成立客户俱乐部和第一个实施全方位客户满意度调查的企业，公司在报告期内亦对客户关系工作予以更大关注，推动老客户带来的推介购买增长。

集团要求各地公司在制定应对策略时，应考虑到行业可能面临的最不利局面，确保即使此种局面出现，而公司仍能保证经营安全，并实现良好的股东回报。但同时，公司并未放松对增长的要求。为兼顾安全与增长，公司在项目发展上秉持“谨慎并进取”的方针，更为重视通过合作方式获取土地，重视获取同行企业拥有的存量土地，以争取更为有利的付款条件，改善公司现金流状况。报告期内，公司共新增项目储备建筑面积 400.3 万平方米，其中 65% 为合作方式获得（含与南都合作增加的项目储备）。

公司 2005 年的主题词确定为“颠覆·引领·共生”。公司认为，城市化带来巨大的住房需求，房地产是高资源消耗行业；而中国的资源颇为紧缺。因此，行业原有粗放经营模式终将难以为继，率先颠覆自身的企业将在行业变革中赢得先机。为此公司在报告期内大力推进产品创新与产业化实践，以引领行业变革，并培植自身在未来的核心竞争能力。

公司在融资领域亦不断创新。目前公司融资渠道之全面、广泛，在行业内首屈一指。报告期内，公司与新加坡政府产业投资有限公司之附属公司新加坡 Reco Ziyang Pte Ltd. (RZP) 签订协议，将共同投资设立中外合资投资性公司，通过设立项目公司或投资项目公司股权的方式在中国境内进行房地产项目投资。此种模式在国内尚属首开先河。除此之外，截至报告期末，公司共有 4 个项目通过信托方式融资，融资总额达人民币 8.6 亿元；有三个项目获得境外银行贷款，借款总额人民币 4.07 亿元；一个项目参与境外基金合作，获得资金人民币 1.4 亿元。报告期末，公司非国内银行借款占总借款的比重提高到 63.56%。

报告期内，公司之治理结构、道德准则与品牌形象再次获得社会广泛认同。报告期内，“万科”被国家工商行政管理总局认定为“全国驰名商标”。这是中国房地产界第一个，也是截至目前中国房地产界唯一国家认定的驰名商标。期内，公司第三次获得由北京大学案例中心与《经济观察报》评选之“中国最受尊敬企业”称号；蝉联“中证·亚商最具发展潜力上市公司”第一名，并获得首届上海证券报“中国十佳上市公司”和“CCTV 2004 中国最具价值上市公司”称号；在“首届中国 A 股公司 IR（投资者关系）评选”中，公司还获得最佳大型公司 IR 奖。

2、公司报告期内主要经营情况

(1) 主营业务的范围及经营情况

公司为专业的房地产开发公司，主要产品为商品住宅，期内，结算面积 59.34 万平方米，较上年同期上升 42.51%；结算收入 42.50 亿元，较上年同期增长 78.79%；毛利率约为 35.74%。

单位：万元	主营业务收入	主营业务成本	毛利率	净利润
房地产	424,950.31	249,845.15	35.74%	83,529.85
物业管理和其他	8,472.52	8,109.70	-3.13%	(4,024.59)
合计	433,422.82	257,954.85	34.98%	79,505.26

注：毛利率的计算已扣除主营业务税金及附加。

(2) 主要资产负债项目及经营成果指标比较情况（单位：元）

项目	2005-6-30	2004-12-31	变动幅度	说明
资产总额	1,887,857.56	1,553,442.25	21.53%	业务规模扩大、净资产及负债增长
货币资金	194,854.58	313,199.95	-37.79%	支付地价、工程款等
其它应收款	73,930.00	46,299.00	59.68%	联营公司往来款项增加
长期投资	181,282.72	9,507.83	1806.67%	受让南都公司股权
短期借款	117,600.00	79,500.00	47.92%	项目发展增加了对资金的需求
预收账款	311,338.48	216,685.63	43.68%	预售楼宇增加
其它应付款	97,496.81	36,182.67	169.46%	受让南都股权的分期付款安排
股东权益	665,771.97	620,219.88	7.34%	净利润的增加
项目	2005年1-6月	2004年1-6月	变动幅度	说明
主营业务收入	433,422.82	246,892.22	75.55%	房地产开发及销售规模增长
主营业务利润	151,602.90	76,665.98	97.74%	地产业务收入增加及结算项目毛利率较高
营业费用	17,463.50	11,522.79	51.56%	地产业务规模增加相应增长
营业利润	113,397.55	47,871.20	136.88%	主营业务利润增长
利润总额	110,501.73	47,266.34	133.79%	营业利润增长
所得税	29,182.49	13,909.24	109.81%	利润总额增长
净利润	79,505.26	31,474.95	152.60%	利润总额增长

(3) 主要业务分地区情况说明

公司主要从事房地产业务，期内，实现结算面积 59.34 万平方米，比上年同期上升 42.51%。

报告期内房地产业务的主营业务收入、利润等按地区分布如下：

	主营业务收入 (单位：元)	比例 (%)	净利润 (单位：元)	比例 (%)	结算面积 (万平方米)	比例 (%)
上海	1,528,202,827	35.96	359,456,251	43.03	16.43	27.69
深圳	1,110,496,081	26.13	333,393,813	39.91	9.41	15.86
广州	370,588,900	8.72	49,101,857	5.88	9.01	15.18
南京	37,508,319	0.88	10,856,838	1.30	0.44	0.74
武汉	38,579,197	0.91	(11,388,038)	(1.36)	1.08	1.82
成都	116,921,742	2.75	12,963,368	1.55	2.61	4.40
沈阳	111,107,571	2.61	10,436,543	1.25	2.7	4.55
南昌	163,721,526	3.85	16,681,748	2.00	4.71	7.94
天津	140,197,640	3.30	3,657,788	0.44	2.02	3.40
东莞	19,484,340	0.46	(2,442,107)	(0.29)	0.46	0.78
北京	440,540,516	10.37	39,049,943	4.67	6.23	10.50
长春	42,000,993	0.99	799,521	0.10	1.26	2.12
鞍山	24,720,559	0.58	2,278,111	0.27	0.79	1.33
大连	105,432,852	2.48	10,452,821	1.25	2.19	3.69
其它	-	-	-	-	-	-
总计	4,249,503,063	100.00	835,298,458	100.00	59.34	100.00

(4) 经营中的问题和困难

由于预收帐款增多及增加项目储备等因素，本报告期末公司总资产负债率为 63.47%，达到

公司近年来的最高水平，这一负债水平限制了公司进一步举债的能力。而在宏观调控逐步深入之后，市场面临很多机会，如果不能筹措足够资金，公司可能会错失加快发展的机遇。针对上述情况，报告期内公司进一步开拓融资渠道，增加信托发行，扩大与境外资金合作，截至中期末，公司非银行借款占总借款的比重由年初的 61% 提高到 63.56%。期内与新加坡政府产业投资有限公司(GIC RE)的附属公司新加坡 Reco Ziyang Pte Ltd. (RZP) 就共同成立投资性公司达成协议，将共同投资设立中外合资投资性公司。下半年，公司将展开更多新的融资方式的尝试。管理层将秉承安全原则，将负债率控制在目前水平，但仍不能排除短期内负债水平一定程度上升的可能。

另一方面，宏观调控逐步深入以来，特别是中央七部委《关于做好稳定住房价格工作的意见》出台以后，更多消费者走向持币待购行列，市场的销售受到一定影响。公司上海等地的销售速度明显减缓。

为了保证宏观调控中的公司安全，公司进一步强化了“现金为王”的指导思想，加快项目销售速度，加快现金回流。为此公司已成立“海燕小组”，将系统地检讨和布局下半年及全年的销售策略，提高持续销售能力。

同时公司将进一步控制现金支出，并适度调整了年度的开发计划。具体的调整办法将在“下半年工作计划”中有所阐述。

3、公司投资情况

(1) 募集资金使用情况（金额单位：万元）

投资项目	可转债申报情况			截止目前使用情况			项目进度
	承诺投资金额	销售净利率	承诺投资收益率	已完成投资金额	已结算销售净利率	已结算投资收益率	
深圳万科城项目（原“深圳坂雪岗项目”）	40,000	11.4%	14.0%	36,990	12.4%	15.5%	47.1%
广州四季花城项目	40,000	11.1%	14.4%	39,984	16.9%	24.7%	47.1%
上海朗润园项目	40,000	14.9%	20.6%	25,559			55.0%
上海七宝镇 53#地块	20,000	19.6%	30.7%	9,274			0.0%
南京光明城市	30,000	10.3%	13.0%	19,102			22.1%
武汉城市花园	25,289	14.9%	20.8%	25,289	10.2%	12.9%	43.8%
合计	195,289			156,198			

注：项目资金投入、进度及预期收益说明：

A、公司严格按照《可转债募集说明书》披露的用途投入可转债募集资金。截至 2005 年中

期末，各项目已完成投资金额 156,198 万元。

B、深圳万科城项目（原深圳坂雪岗项目）和广州四季花城项目销售情况良好，项目收益水平高于募集说明书的预期收益水平；

C、上海朗润园项目在年内开盘销售，但本期未参与结算，预期收益水平可能超过募集说明书预期收益水平；

D、上海七宝镇 53 号地块受政府地铁站规划建设计划调整的影响，项目规划及建设滞后。但地铁站的建设有望为本项目带来增值，我们预期项目收益水平可达到募集说明书的预期收益；

E、南京光明城市尚未参与结算。但因宏观调控政策和市场环境变化，公司调整了项目经营策略，以积极应对市场竞争，预期的项目收益水平将可能难以达到募集说明书的预期收益水平；

F、武汉城市花园于 2004 年开盘销售，为开拓市场，公司对一期楼盘采取了相对低价入市策略，故一期结算部分的投资收益率低于募集说明书预期收益水平；随着项目的推进，项目整体收益水平预计可以达到募集说明书预期收益水平。

（2）非募集资金使用情况

① 股权投资情况

A、本公司于本报告期内新设全资附属公司--万科地产（香港）有限公司，注册资本美元2000万元，该公司主要从事房地产代理销售、房地产中介业务以及投资持股其他企业等。

B、本公司于本报告期内新设全资附属公司--上海蓝山小城置业有限公司，注册资本人民币1000万元，该公司经营范围主要是物业管理等。

C、本公司于本报告期内新设全资附属公司--东莞市万科物业管理有限公司，注册资本人民币300万元，该公司经营范围主要是物业管理等。

D、本公司于本报告期内新设全资附属公司--佛山市万科置业有限公司，注册资本人民币2000万元，其中，该公司主要开发佛山桂城项目（暂定名）。

E、本公司于本报告期内新设全资附属公司--上海万科兰乔置业有限公司，注册资本人民币1000万元，该公司主要开发经营上海华漕158号地块。

F、本公司之全资子公司深圳万科房地产有限公司于本报告期内新设深圳市万科溪之谷房地产有限公司，注册资本人民币1000万元，其中，深圳万科房地产有限公司持有其60%的股权，深圳市盛亿润房地产开发有限公司持有其40%的股权，该公司主要开发经营深圳溪之谷项目（暂定名）。

G、本公司之全资子公司沈阳万科房地产开发有限公司于本报告期内新设沈阳万科浑南房地产开发有限公司，注册资本人民币1000万元，其中，沈阳万科房地产开

发有限公司持有其67.19%的股权，辽宁诚恩置业有限公司持有其32.81%的股权，该公司主要开发经营沈阳新榆公馆项目。

- H、本公司之全资子公司沈阳万科房地产开发有限公司于本报告期内新设深圳市万科南城房地产开发有限公司，注册资本人民币1000万元，其中，深圳万科房地产开发有限公司持有其90%的股权，和乐实业（深圳）有限公司持有其10%的股权，该公司主要开发深圳和乐项目（暂定名）。
- I、本公司于本报告期内以185,785万元的价格受让了上海南都、苏州南都和浙江南都部分股权。详情请参阅“重大收购及出售资产事项”。
- J、本公司于本报告期内按2005年3月31日净资产的价格受让了深圳国际信托投资有限责任公司持有的深圳万科第五园有限公司51%的股权，该公司主要开发深圳第五园项目。
- K、本公司之子公司深圳市万科房地产有限公司于本报告期内新设深圳市万科城房地产开发有限公司，注册资本美元1,210万元，其中，公司深圳市万科房地产有限公司持有其20%的股权，本公司之联营公司DREAMTOWN LIMITED 持有其80%的股权，该公司主要开发万科城北项目。
- L、期内，为支持集团控股子公司的业务发展，对上海万科城市花园发展有限公司增资5亿元（本报告期内上海万科城市花园发展有限公司更名为上海万科房地产集团有限公司）；对上海万科浦东置业有限公司增加注册资本投入7,229万元，对沈阳万科永达房地产开发有限公司增加注册资本投入2,460万元。

② 其他投资情况

报告期内，本公司新增16个项目资源。总占地面积约317.3万平方米，规划建筑面积约400.3万平方米。

地区	新增项目名称	地理位置	土地面积 (万平方米)	建筑面积 (万平方米)	项目进度
上海市	上海提香别墅	南汇区	10.21	3.03	已开工
	新里程	浦东区	23.89	32.63	前期
	白马花园	松江区	12.37	11.04	已开工
	鹭岛湖别墅	青浦区	14.35	1.31	前期
	四季花城二期	宝山区	16.93	24.55	前期
苏州市	玲珑湾	工业园	38.40	83.34	已开工
镇江市	南徐新城	檀山路	85.00	87.25	前期
深圳市	溪之谷项目	石岩镇	15.86	4.73	前期
广州市	四季花城后期	佛山南海区	5.48	5.48	前期
佛山市	佛山桂城项目	桂城	7.46	21.91	前期
东莞市	松山湖项目	松山湖区	13.33	9.33	前期
北京市	丰台小屯项目	丰台区	4.38	13.05	前期
沈阳市	新榆公馆	浑南新区	11.02	15.06	已开工
	长白项目	和平区	31.20	60.00	前期

长春市	净月项目	净月开发区	13.09	10.47	前期
大连市	西山水库项目	沙河口区	14.30	17.11	前期
合计			317.28	400.29	

注：截止 2005 年 6 月末，公司为上述除受让南都外的其他新项目已支付地价 13 亿元；同时，公司业已按协议累计支付南都股权受让款 185,785 万元之 50%，计 92,892.5 万元。

期后事项：

7 月 13 日，公司取得上海闵行区七宝 182 号配套商品房项目，该项目土地面积和规划建筑面积分别为 6.2 万平米和 12.7 万平米。

7 月 22 日，公司与鹏利国际集团有限公司签约，获得广州科学城项目，该项目土地面积规划和建筑面积分别为 22 万平米和 15.5 万平米。

4、报告期实际经营成果与期初计划比较

报告期内，公司实际经营成果不存在与期初计划的重大差异。

5、下半年工作计划

根据市场以及政策的变化，公司全面推进“现金为王”的调整策略，为此，公司将调整已于年初披露的全年开工和竣工计划，计划将开工面积向下调减约 15%，竣工面积向下调减约 10%。管理层认为，将去年年末制定的较为乐观的开工计划适当调减，减少现金支出，是顺应政策和市场变化之举。因本集团开发的项目绝大多数为多层，相对工期较短，且具备启动快的特点，因此，并不会因此而错失市场可能的机会。

下半年，集团计划新开盘项目以及加推楼盘共 34 个，推盘面积合计约 142 万平方米。集团计划推出的新项目包括：深圳万科第五园、广州万科蓝山小城、东莞万科运河边项目（暂定名）、上海万科燕南园、上海新里程、天津万科魅力之城、沈阳万科新榆公馆、成都万科魅力之城、武汉万科香港路项目、武汉万科四季花城西区项目等。

6、预测年初至下一报告期末累计净利润与上年同期相比大幅增加

基于上半年业已取得的良好业绩，公司预计 2005 年 1~9 月份可实现净利润将较上年同期体现大幅增长。根据公司未经审计师确认的初步测算，预计本公司 2005 年前 9 个月的净利润较去年同期增长 110~130%。具体财务数据将在 2005 年第三季度报告中予以披露。

五、重要事项

1、公司治理情况说明

期内，公司与第一大股东华润股份有限公司之间继续保持“五分开”，亦未发生重大关联

交易。公司与华润股份有限公司关联之华润置地有限公司虽然存在因华润股份有限公司之控股股东中国华润总公司受让万科股权之历史原因所形成的同业竞争关系，但该竞争依然是市场化的，未对公司产生任何实质性影响。中国华润总公司继续履行其承诺的“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。”

根据中国证券监督管理委员会《关于加强社会公众股股东权益保护的若干规定》、《上市公司股东大会网络投票工作指引（试行）》、《深圳证券交易所股票上市规则（2004年修订）》的规定，和中国证券监督管理委员会《关于督促上市公司修改公司章程的通知》的要求，结合自身实际情况，公司对《公司章程》部分内容进行了修改。

原公司章程第四章“股东和股东大会”第四十条第三段第二句修改为“控股股东不得利用关联交易、利润分配、资产分配、资产重组、对外投资、资金占用、借款担保等方式，凭借其控制地位直接或间接干预公司的决策及依法开展的生产经营活动，损害公司和社会公众股东等其他股东的利益”，进一步明确了对控股股东干预公司活动的约束。

同时《公司章程》增加了第一百零九条，对董事会审议关联交易事项时，关联董事回避事项作出了明确的规定。并修改了《公司章程》第六章第一百二十六条第一项，增加了独立董事对关联交易发表独立意见的明确要求。

《公司章程》修改的详细情况请参见公司分别于2005年3月30日、4月14日在《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》发布的公告。

2、公司上年派息、公积金转增股本方案及半年度利润分配和公积金转增股本事项。

公司经2005年4月29日召开的2004年度（第17届）股东大会通过的2004年度利润分配方案为：以公司股权登记日收市时总股本为基数，向全体股东每10股派1.5元人民币现金（含税，扣税后，A股社会公众股中个人股东、投资基金实际每10股派1.35元现金，B股不扣税）。2004年度资本公积金转增股本方案为：以公司股权登记日收市时总股本为基数，向全体股东每10股股份转增5股。

上述方案已经实施：A股股权登记日为2005年6月28日，除权除息日为2005年6月29日，A股新增可流通股份上市日为2005年6月29日；B股最后交易日为2005年6月28日，除权除息日为2005年6月29日，B股新增可流通股份上市日为2005年7月5日。实施方案详见2005年6月21日《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及香港英文《虎报》。

2005 年中期公司将不进行利润分配或公积金转增股本。

3、报告期内重大诉讼、仲裁事项

天津市和平建工集团有限公司于 2002 年 4 月 2 日诉本公司之全资子公司天津万科房地产有限公司拖欠万科新城项目工程款一案，此前公司已披露天津市第一中级人民法院于 2004 年 12 月 24 日做出一审判决，天津万科房地产有限公司一次性给付原告工程款人民币 24,506,180 元另加相关利息（诉讼过程中天津万科房地产有限公司已于 2004 年 1 月支付欠款本金人民币 300 万元，其对应利息损失计付至 2003 年 12 月止）；一次性给付原告垫付的其他补偿款人民币 30,000 元，并承担案件受理费等共计人民币 538,606 元。

本公司认为一审判决事实认定不清，于 2005 年 1 月 6 日向天津市高级人民法院提起上诉。2005 年 4 月 5 日，天津市高级人民法院对上述案件进行了二审的开庭审理，截至目前庭审已基本结束，涉案双方正在法庭主持下进行庭外的协调和沟通工作，如协调无法达成一致，则天津市高级人民法院将对此案进行终审判决。基于稳健性原则，本公司业已预提诉讼损失准备人民币 1900 万元。

4、重大收购及出售资产事项

公司于 2005 年 3 月 4 日以 185,785 万元与中桥签署受让上海南都、苏州南都和浙江南都部分股权的协议。交易主要内容如下：

- (1) **交易各方当事人名称：**上海中桥基建（集团）股份有限公司（简称“中桥”）、上海万科城市花园发展有限公司（简称“上海万科”）、上海万科浦东置业有限公司（简称“万科浦东”）、深圳万科房地产有限公司（简称“深圳万科”）。
- (2) **标的公司：**上海南都置地有限公司（简称“上海南都”）、苏州南都建屋有限公司（简称“苏州南都”）、浙江南都房产集团有限公司（简称“浙江南都”）。
- (3) **标的股权：**中桥持有的上海南都 70% 的股权、苏州南都 49% 的股权和浙江南都 20% 的股权以及该等股权相对应的股东权益。
- (4) **交易事项：**中桥将其持有的上海南都 70% 的股权转让予万科企业股份有限公司（简称“万科”、“公司”或“本公司”）全资子公司万科浦东和深圳万科，其中深圳万科受让 65% 的股权，万科浦东受让 5% 的股权；中桥将其持有的苏州南都 49% 的股权转让予上海万科；中桥将其持有的浙江南都 20% 的股权转让予上海万科。

- (5) 本次交易不构成关联交易。
- (6) 协议签署日期：2005 年 3 月 3 日
- (7) 协议生效日期：2005 年 3 月 4 日，即董事会审议通过之日
- (8) 股权转让价款：185,785 万元
- (9) 定价情况：本次交易定价主要依据标的公司的净资产值、所拥有的项目的评估值，同时考虑了标的公司的品牌价值、管理团队及员工价值。
- (10) 支付方式：现金支付
- (11) 资金来源：自有资金
- (12) 付款计划：
 - A. 在相关协议生效之日起 10 个工作日内，万科支付第一期股权转让价款：为全部股权转让价款的 40%，即人民币 74,314 万元；
 - B. 在中桥将上海南都 70%的股权、浙江南都 20%的股权过户至万科名下之日起 5 个工作日内，万科支付第二期股权转让价款：为全部股权转让价款的 10%，即人民币 18,578.5 万元；
 - C. 在相关协议生效之日起 1 年内，万科支付第三期股权转让价款：为全部股权转让价款的 30%，即人民币 55,735.5 万元；
 - D. 在相关协议生效之日起 2 年内，万科支付第四期股权转让价款：为全部股权转让价款的 20%，即人民币 37,157 万元。

本次合作的主要目的是增加项目储备，从这个角度出发，管理层认为交易涉及项目综合素质良好，相对于从市场直接竞买土地，通过本次合作所获取的项目资源成本较低，且付款条件对公司有利，将为公司未来业绩增长提供良好支持。期内，交易涉及项目均处于正常经营进展过程中。

惟上述支付交易资金及挂帐应付后续交易款等事项使本公司资产负债率有所增加，给公司融资举债能力带来一定影响。

报告期末，公司累计支付股权转让价款 9.29 亿元，即支付了南都收购价款的 50%。目前上海南都 70%的股权和浙江南都 20%的股的过户手续已经办理完毕，目前苏州南都 49%股权过户手续按合同约定仍在正常办理中。

5、报告期内，本公司无重大关联交易事项

6、关于“万科转 2”担保人情况及公司对“万科转 2”偿还能力相关事项

(1) 报告期内，万科转2的担保人中国农业银行深圳市分行的盈利能力、资产状况和信用状况不存在重大变化；

(2) 万科转 2 于 2005 年 3 月 24 日进入转股期。鉴于可转债募集资金投资项目收益及现金流量总体处于良好状况，公司相信随着业务规模不断扩大，融资渠道进一步开拓，即使“万科转 2”不能实现全部转股，公司也具备履行未来可转债还本付息的能力。

7、重大合同及其履行情况

- (1) 报告期内未发生本公司托管、承包、租赁其他公司资产或其他公司托管、承包、租赁本公司资产的重大事项。
- (2) 报告期内，本公司不存在委托理财事项。
- (3) 公司为全资附属子公司无锡万科房地产有限公司向中国工商银行无锡市南长支行的四笔借款分别承担人民币 1,600 万元、人民币 4,000 万元、人民币 4,000 万元和人民币 4,800 万元的担保责任，期限分别从 2005 年 1 月 19 日至 2006 年 12 月 25 日、2005 年 1 月 26 日至 2006 年 12 月 25 日、2005 年 1 月 27 日至 2006 年 12 月 25 日和 2005 年 3 月 14 日至 2006 年 12 月 25 日。
- (4) 公司为全资附属子公司沈阳万科房地产开发有限公司向中国银行沈阳市分行营业部借款人民币 2,000 万元提供担保，期限从 2005 年 3 月 30 日至 2006 年 3 月 29 日。
- (5) 公司为全资附属子公司长春万科房地产开发有限公司向中国农业银行长春市南关支行借款人民币 4,000 万元提供担保，期限从 2005 年 5 月 20 日至 2006 年 5 月 17 日。
- (6) 公司为全资附属子公司深圳市万科第五园房地产有限公司向中国银行深圳市分行提供借款担保借款人民币 18,000 万元提供担保，期限从 2005 年 5 月 31 日至 2005 年 12 月 31 日。
- (7) 2004 年 12 月 11 日，公司全资子公司深圳市万科房地产有限公司与深圳市盛亿润房地产开发有限公司签署合作协议，双方共同开发“溪之谷一期”项目，于 2005 年 1 月 26 日取得土地使用权证。该项目地块位于深圳西部宝安区石岩镇的东南部，建设净用地面积 15.86 万平方米，总建筑面积 4.73 万平方米。
- (8) 2005 年 1 月 26 日公司之全资子公司长春万科房地产开发有限公司以 0.599 亿元的投标价格成功竞得长春净月一号地块，该地块位于长春市东南部净月旅游经济开发区，占地面积 13.09 万平方米。
- (9) 2005 年 2 月 18 日公司之全资子公司上海万科宝山置业有限公司以 4.26 亿元的价格成功获得上海市宝山二期地块，该地块位于上海市宝山区杨行镇，净地面积为 16.93 万平方米，规划总建筑面积为 24.5 万平方米。

- (10) 2005年3月25日公司之控股资子公司沈阳万科浑南房地产开发有限公司以0.25亿元的毛地价格成功竞得沈阳新榆公馆地块，该地块位于沈阳市南部浑南新区，占地面积11.02万平方米。
- (11) 2005年4月21日公司之全资子公司沈阳万科永达房地产开发有限公司以1.94亿元的毛地价格成功竞得沈阳长白项目地块，该地块位于沈阳城区南部“和平区长白科技开发区”，规划用地面积31.2万平方米。
- (12) 2005年4月28日公司之全资子公司佛山市万科房地产有限公司以0.2亿元的价格成功竞得位于佛山市南海区大沥镇黄岐泌冲岗两宗土地（四季花城南地块），这两宗土地处于四季花城项目南侧，土地证载面积5.48万平方米。
- (13) 2005年4月28日，平安信托投资有限责任公司向公司全资子公司广州市万科置业有限公司分别发放金额人民币2亿元、期限2年的两笔贷款，分别用于广州万科城市花园项目和广州万科南湖项目的开发。贷款资金由平安信托投资有限责任公司分别通过发行“平安信托•万科城市花园项目集合资金信托计划”和“平安信托•万科南湖项目集合资金信托计划”的方式筹集。
- (14) 2005年5月20日本公司之全资子公司北京万科企业有限公司与万城有限公司以3.36亿元的投标价格成功竞得北京丰台小屯地块，该地块位于北京市丰台区小屯村，距长安街约3公里，地块规划总建筑面积13.05万平方米。
- (15) 2005年6月3日公司之全资子公司大连万科房地产开发有限公司与大连渤海红旗集团等6家开发商组成的联合体以9.18亿元的价格成功竞得大连西山水库地块，该地块位于大连市甘井子区红旗街道，项目总占地面积约37.29万平方米，规划建筑面积约41.52万平方米。其中大连万科房地产开发有限公司分得不少于14.30万平方米的土地，不少于15.91万平方米的核定总建筑面积。
- (16) 2005年6月23日，公司之全资子公司深圳市万科房地产有限公司与佛山市南海昭信房地产有限公司签订佛山桂城A9-1地块土地转让合同，土地转让总价为1.83亿元。该地块位于佛山市南海区桂平路南侧，土地证载明使用权面积为7.46万平方米，总建筑面积为21.9127万平方米。
- (17) 2005年6月27日，公司之全资子公司东莞市万科房地产有限公司参股49%的东莞市松山居置业有限公司与东莞市国土局签订东莞松山湖项目一期土地出让合同，土地总价款为1.53亿元人民币。该地块位于东莞市松山湖科技产业园区，净地面积为13.33万平方米，总建筑面积为9.33万平方米。
- (18) 报告期内，中国建设银行股份有限公司深圳市分行签署了《综合融资额度合同》，中国建设银行股份有限公司深圳市分行向本公司提供总金额为人民币20亿元的综合融资额度。有关情况请参见公司于6月28日在《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》和香港英文《虎报》发布的公告。

(19) 报告期内，公司与新加坡政府产业投资有限公司(GIC RE)的附属公司新加坡 Reco Ziyang Pte Ltd. (RZP) 签订协议，拟共同投资设立中外合资投资性公司——“万科星地产投资有限公司”，注册资本为壹亿美元。有关情况请参见公司于7月1日在《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》和香港英文《虎报》发布的公告。

上述合同履行情况良好。

8、承诺事项

期内无新增重大承诺事项。

六、财务会计报告（未经审计）

万科企业股份有限公司

自二零零五年一月一日起至二零零五年六月三十日止会计期间会计报表

万科企业股份有限公司
资产负债表
二零零五年六月三十日
(金额单位: 人民币元)

资 产	注 释	2005年6月30日		2004年12月31日	
		合并	公司	合并	公司
货币资金	5	1,948,545,756.05	764,887,549.62	3,131,999,521.63	1,874,989,864.46
应收账款	6	252,575,582.94	-	375,047,445.81	-
其它应收款	7	739,299,987.86	3,587,553,858.56	462,990,042.56	3,082,598,297.75
预付账款	8	651,785,004.67	4,588,266.00	649,511,826.91	2,500,872.00
存货	9	13,199,306,565.20	-	10,545,591,392.27	-
待摊费用	10	3,559,854.43	-	1,174,773.17	-
流动资产合计		16,795,072,751.15	4,357,029,674.18	15,166,315,002.35	4,960,089,034.21
长期投资		1,812,827,209.51	5,370,546,934.93	95,078,254.26	4,076,477,607.34
长期投资合计	11	1,812,827,209.51	5,370,546,934.93	95,078,254.26	4,076,477,607.34
其中:股权投资差额		1,466,818,617.19	(3,368,242.55)	(3,757,584.35)	(3,757,584.35)
固定资产原价		391,176,941.24	96,275,985.89	382,583,082.01	95,675,411.66
减: 累计折旧		162,690,012.97	30,880,606.59	151,157,487.46	28,063,367.52
固定资产净值		228,486,928.27	65,395,379.30	231,425,594.55	67,612,044.14
减: 固定资产减值准 备		-	-	-	-
固定资产净额	12	228,486,928.27	65,395,379.30	231,425,594.55	67,612,044.14
在建工程	13	7,567,273.50	-	-	-
固定资产合计		236,054,201.77	65,395,379.30	231,425,594.55	67,612,044.14
长期待摊费用	14	34,621,408.05	30,916,371.62	41,603,678.60	34,677,168.89
无形及其它资产合计		34,621,408.05	30,916,371.62	41,603,678.60	34,677,168.89
资产总计		18,878,575,570.48	9,823,888,360.03	15,534,422,529.76	9,138,855,854.58

后附的会计报表注释为本会计报表的组成部分。

万科企业股份有限公司
资产负债表（续）
二零零五年六月三十日
（金额单位：人民币元）

负债及股东权益		2005年6月30日		2004年12月31日	
		合并	公司	合并	公司
短期借款	15	1,176,000,000.00	810,000,000.00	795,000,000.00	670,000,000.00
应付账款	16	2,209,822,482.21	-	2,424,131,909.75	-
预收账款	17	3,113,384,795.48	-	2,166,856,261.28	-
应付股利	18	50,441,552.18	50,441,552.18	-	-
应付福利费		18,258,642.99	6,276,022.34	18,761,752.36	6,114,003.13
应交税金	19	37,605,557.91	1,747,188.04	164,684,068.06	2,071,503.94
其它应交款	20	(2,381,790.97)	50,403.45	823,842.16	60,582.04
其它应付款	21	974,968,110.25	101,297,828.01	361,826,691.31	69,990,072.18
预提费用	22	19,419,775.37	1,561,673.50	31,471,108.37	1,974,299.98
预计负债	23	19,000,000.00	-	19,141,566.27	-
一年内到期的长期负债	24	519,150,000.00	-	320,200,000.00	-
流动负债合计		8,135,669,125.42	971,374,667.52	6,302,897,199.56	750,210,461.27
长期借款	24	1,449,745,475.51	190,000,000.00	899,693,475.17	190,000,000.00
应付债券	25	2,003,396,665.29	2,003,396,665.29	1,995,397,534.24	1,995,397,534.24
长期应付款	26	371,570,000.00	-	-	-
其它长期负债	27	21,124,779.53	-	31,986,778.72	-
长期负债合计		3,845,836,920.33	2,193,396,665.29	2,927,077,788.13	2,185,397,534.24
负债合计		11,981,506,045.75	3,164,771,332.81	9,229,974,987.69	2,935,607,995.51
少数股东权益	28	239,349,785.58	-	102,248,755.37	-
股本	29	3,410,971,780.00	3,410,971,780.00	2,273,627,871.00	2,273,627,871.00
资本公积	30	295,720,630.52	295,720,630.52	1,431,150,859.63	1,431,150,859.63
盈余公积	31	2,083,622,716.27	2,083,622,716.27	2,083,622,716.27	2,083,622,716.27
其中：法定公益金		240,245,860.12	240,245,860.12	240,245,860.12	240,245,860.12
未分配利润	32	868,801,900.43	868,801,900.43	414,846,412.17	414,846,412.17
其中：现金股利		-	-	341,044,180.65	341,044,180.65
外币报表折算差额		(1,397,288.07)	-	(1,049,072.37)	-
股东权益合计		6,657,719,739.15	6,659,117,027.22	6,202,198,786.70	6,203,247,859.07
负债及股东权益总计		18,878,575,570.48	9,823,888,360.03	15,534,422,529.76	9,138,855,854.58

此会计报表已于2005年7月28日获董事会批准

公司法定代表人_____

公司财务负责人_____

万科企业股份有限公司
利润及利润分配表
二零零五年一至六月
(金额单位: 人民币元)

项目		2005年1-6月		2004年1-6月	
		合并	公司	合并	公司
一、主营业务收入	33	4,334,228,230.75	-	2,468,922,169.21	-
减: 主营业务成本	33	2,579,548,478.79	-	1,563,681,210.44	-
主营业务税金及附加	34	238,650,716.30	1,747,319.44	138,581,111.79	-
二、主营业务利润		1,516,029,035.66	(1,747,319.44)	766,659,846.98	-
加: 其它业务利润		10,347,293.16	(156,488.61)	3,610,634.13	105,461.03
减: 营业费用		174,635,021.32	-	115,227,861.89	-
管理费用		212,264,403.75	68,128,190.58	166,678,758.78	49,887,850.33
财务费用	35	5,501,362.22	(34,987,264.35)	9,651,875.24	(24,619,932.78)
三、营业利润		1,133,975,541.53	(35,044,734.28)	478,711,985.20	(25,162,456.52)
加: 投资收益	36	(29,909,844.79)	830,892,009.55	(6,752,941.21)	339,945,315.22
营业外收入		4,909,354.58	12,100.00	3,325,712.52	289,694.00
减: 营业外支出		3,957,736.40	127,283.64	2,621,381.94	323,062.48
四、利润总额		1,105,017,314.92	795,732,091.63	472,663,374.57	314,749,490.22
减: 所得税		291,824,870.16	679,532.42	139,092,370.83	-
少数股东损益		18,139,885.55	-	18,821,513.52	-
五、净利润		795,052,559.21	795,052,559.21	314,749,490.22	314,749,490.22
加: 年初未分配利润		414,846,412.17	414,846,412.17	247,106,386.08	247,106,386.08
年初未分配利润调整			-	-	-
六、可分配利润		1,209,898,971.38	1,209,898,971.38	561,855,876.30	561,855,876.30
减: 提取法定盈余公积金		-	-	-	-
提取法定公益金		-	-	-	-
七、可供股东分配的利润		1,209,898,971.38	1,209,898,971.38	561,855,876.30	561,855,876.30
减: 提取任意盈余公积金		-	-	-	-
转作股本的普通股股利		-	-	151,575,193.00	151,575,193.00
应付普通股股利		341,097,070.95	341,097,070.95	75,787,595.70	75,787,595.70
八、未分配利润		868,801,900.43	868,801,900.43	334,493,087.60	334,493,087.60

补充资料

项目	本年累计数	上年实际数
1、出售、处置部门或被投资单位所得收益	1,140.00	-
2、自然灾害发生的损失	-	-
3、会计政策变更增加(或减少)利润总额	-	-
4、会计估计变更增加(或减少)利润总额	-	-
5、债务重组损失	-	-
6、其它	-	-

后附的会计报表注释为本会计报表的组成部分。

万科企业股份有限公司
现金流量表
二零零五年一至六月
(金额单位:人民币元)

项 目	2005 年 1-6 月	
	合并	公司
销售商品、提供劳务收到的现金	5,166,217,161.66	-
收取的租金	11,315,077.65	957,258.00
收到的其他与经营活动有关的现金	142,921,048.04	948,915,981.97
现金流入小计	5,320,453,287.35	949,873,239.97
购买商品、接受劳务支付的现金	3,727,241,605.76	-
经营租赁所支付的现金	2,230,342.09	-
支付给职工以及为职工支付的现金	223,481,083.63	34,508,358.10
支付的各项税费	679,207,541.87	8,972,016.33
支付的其他与经营活动有关的现金	1,642,809,355.78	1,409,427,773.71
现金流出小计	6,274,969,929.13	1,452,908,148.14
经营活动产生的现金流量净额	(954,516,641.78)	(503,034,908.17)
收回投资所收到的现金	-	-
分得股利或利润所收到的现金	-	1,700,762.04
银行利息收入所收到的现金	13,008,113.10	68,661,515.65
处置固定资产、无形资产和其他长期资产而收回的现金净额	211,674.59	106,048.00
收到的其他与投资活动有关的现金	-	-
现金流入小计	13,219,787.69	70,468,325.69
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	15,769,158.35	927,092.23
权益性投资所支付的现金	515,288,327.90	463,262,240.00
其中: 购买子公司所支付的现金	472,428,137.90	
债权性投资所支付的现金	-	-
支付的其他与投资活动有关的现金	-	-
现金流出小计	531,057,486.25	464,189,332.23
投资活动产生的现金流量净额	(517,837,698.56)	(393,721,006.54)
吸收权益性投资所收到的现金	20,356,455.53	-
发行债券所收到的现金	-	-
借款所收到的现金	1,595,822,000.34	750,000,000.00
收到的其他与筹资活动有关的现金	-	-
现金流入小计	1,616,178,455.87	750,000,000.00
偿还债务所支付的现金	932,000,000.00	610,000,000.00
发生筹资费用所支付的现金	-	-
分配股利所支付的现金	318,753,248.29	318,753,248.29
偿还利息所支付现金	76,176,417.12	34,347,994.07
现金流出小计	1,326,929,665.41	963,101,242.36
筹资活动产生的现金流量净额	289,248,790.46	(213,101,242.36)
汇率变动对现金的影响	(348,215.70)	(245,157.77)
现金及现金等价物净增加(减少)额	(1,183,453,765.58)	(1,110,102,314.84)

后附的会计报表注释为本会计报表的组成部分。

万科企业股份有限公司
现金流量表（续）
二零零五年一至六月
（金额单位：人民币元）

项 目	合并	公司
将净利润调节为经营活动的现金流量		
净利润	795,052,559.21	795,052,559.21
加：少数股东损益	18,139,885.55	-
计提的资产减值准备	7,605,064.62	74,107.84
固定资产折旧	18,675,032.23	3,122,151.43
无形资产摊销	-	-
长期待摊费用的摊销	7,230,005.93	3,760,797.27
待摊费用减少（减增加）	(2,385,081.26)	-
预提费用增加（减减少）	(12,051,333.00)	(412,626.48)
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失	42,836.65	25,645.00
固定资产报废损失	(10,541.81)	-
财务费用	5,501,362.22	(34,987,264.35)
投资损失（减收益）	29,909,844.79	(830,892,009.55)
存货的减少（减增加）	(2,650,708,102.22)	-
经营性应收项目的减少（减增加）	(156,111,260.19)	(507,042,954.81)
经营性应付项目的增加（减减少）	984,593,085.50	68,264,686.27
经营活动产生的现金流量净额	(954,516,641.78)	(503,034,908.17)
3.现金及现金等价物净增加情况		
货币资金的期末余额	1,948,545,756.05	764,887,549.62
减：货币资金的期初余额	3,131,999,521.63	1,874,989,864.46
现金等价物的期末余额	-	-
减：现金等价物的期初余额	-	-
现金及现金等价物净增加额	(1,183,453,765.58)	(1,110,102,314.84)

(c) 合并现金流量表中收到的其它与经营活动有关的现金主要为收到关联公司往来款。

公司现金流量表中收到的其它与经营活动有关的现金主要是公司总部及资金中心与控股子公司及联营单位的往来款。

(d) 合并现金流量表中支付的其它与经营活动有关的现金主要为营业费用、管理费用以及支付的与关联公司往来款。

公司现金流量表中支付的其它与经营活动有关的现金主要是公司总部及资金中心与控股子公司及联营单位的往来款。

后附的会计报表注释为本会计报表的组成部分。

万科企业股份有限公司
会计报表注释
二零零五年一至六月
(金额单位:人民币元)

1. 公司基本情况

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

1991年1月29日,本公司发行之A股在深圳证券交易所上市。

1993年5月28日,本公司发行之B股在深圳证券交易所上市。

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

本公司经营范围为:兴办实业(具体项目另行申报);国内商业;物资供销业(不含专营、专控、专卖商品);印刷、复印、广告设计制作;代理报纸、电视、广播期刊广告业务;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)。控股子公司主营业务包括房地产开发及物业管理、进出口业务、影视制作、投资、咨询等。

2. 主要会计政策

本公司及子公司(“本集团”)编制会计报表所采用的主要会计政策,是根据中华人民共和国财政部颁布的企业会计准则和《企业会计制度》及其它有关规定制定的。

(a) 会计年度

本集团的会计年度自公历1月1日起至12月31日止。

(b) 记账基础和计价原则

本集团的记账基础为权责发生制。除特别声明外,计价方法为历史成本法。

(c) 记账本位币及外币折算

本集团以人民币为记账本位币。

外币业务按业务发生当月一日中国人民银行公布的外汇牌价折合为人民币。年末各项货币性外币资产、负债账户按资产负债表日中国人民银行公布的外汇牌价折合为人民币。除与购建固定资产直接有关的汇兑损益参见注释2(j)和下文所述情况外,外币折算差异作为汇兑损益计入当期损益。

与开发房地产物业直接有关的汇兑损益,在房地产物业竣工之前,予以资本化。

境外子公司的会计报表除权益表项目按照发生时的汇率折算外,均按资产负债表日中国人民银行公布的外汇牌价折算为人民币。所产生的折算差额作为外币报表折算差额处理。

(d) 合并会计报表的编制方法

本集团合并会计报表是按照《企业会计制度》和财政部颁布的《合并会计报表暂行规定》(财会字[1995]11号)编制的。

合并会计报表的合并范围包括本公司及其所有子公司。子公司指本公司通过直接及间接占被投资公司50%以上(不含50%)权益性资本的公司,或本公司虽然占被投资公司权益性资本不足50%但对其具有实质控制权的公司。只有在本公司对子公司占50%以上权益性资本或虽占其权益性资本不足50%但对其具有实质控制权的期间,其经营成果才反映在本集团的合并利润表中。少数股东应占的权益和损益作为独立项目记入合并会计报表内。

本集团根据财政部财会[2003]10号文《关于执行〈企业会计制度〉和相关会计准则有关问题解

答（二）》的有关规定，于本报告期内购买的子公司，在编制合并资产负债表时，不调整合并资产负债表的期初数；在编制合并利润表时，本公司将购买的子公司自股权转让生效日起至二零零五年六月三十日止的相关收入、成本、利润纳入本期的合并利润表；在编制合并现金流量表时，将购买子公司自股权转让生效日起至二零零五年六月三十日止的现金流量表纳入本报告期的合并现金流量表。

合并时所有重大内部交易，包括集团间未实现利润及往来余额均已抵销。

(e) 现金等价物

指所持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

(f) 坏账准备

坏账的确认标准：a. 债务人破产或死亡，以其破产或者遗产清偿后，仍然不能收回；b. 债务人逾期未履行偿债义务超过三年仍然不能收回的应收账款。

坏账损失核算采用备抵法，按期对所有应收款项(应收账款、其它应收款)按账龄分析法计提坏账准备。对账龄一年(含一年, 以下类推)以内的应收款项按期末余额的 1%；账龄一至三年的应收款项按期末余额的 5%，账龄三年以上的应收款项按期末余额的 30%提取坏账准备；有确实情况表明某项应收款项将产生的坏账大于已提取的坏账准备，对该应收款项补充计提坏账准备。

(g) 短期投资

短期投资指本集团购入的可随时变现并且持有时间不准备超过一年的投资，包括股票投资、债券投资等。

短期投资按成本与市价孰低计价。短期投资初始成本是指取得短期投资的全部价款，但不包括已宣告但尚未领取的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息。

(h) 存货核算方法

存货按房地产开发产品和非开发产品分类。房地产开发产品包括已完工开发产品、在建开发产品、出租开发产品和拟开发土地。非开发产品包括原材料、库存商品、低值易耗品。

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

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

已完工开发产品是指已建成、待出售的物业。

出租开发产品是指本集团意图出售而暂以经营方式出租的物业，出租开发产品在预计可使用年限之内（12.5 年-25 年）分期摊销；

在建开发产品是指尚未建成、以出售为开发目的的物业。

拟开发土地是指所购入的、已决定将之发展为出售或出租物业的土地。项目整体开发时，全部转入在建开发产品；项目分期开发时，将分期开发用地部分转入在建开发产品，后期未开发土地仍保留在本项目。

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

(i) 长期投资

长期投资按账面价值与可收回金额孰低计价。

本集团对被投资企业具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资采用权益法核算，即最初以初始投资成本计量，以后根据应享有的被投资企业所有者权益的份额进行调整。初始投资成本与享有被投资企业所有者权益份额之差额作为股权投资差额，并按以下方式处理：

——初始投资成本超过享有被投资企业所有者权益份额之差额的，在项目投资期限内按结算面积平均摊销，如按项目投资期限内的结算面积累计摊销的金额低于按 10 年平均摊销法计算的累计摊销的金额，则股权投资差额按不超过 10 年的期限平均摊销，当期摊销金额计入投资损益，年末未摊销余额包括在“长期股权投资”中；本集团购买房地产企业产生的股权投资差额，主要源自收购的房地产公司的土地增值，故该等股权投资差额根据项目投资期限按结算面积平均摊销，基于谨慎性原则，如果该等股权投资差额的累计摊销额低于按 10 年平均摊销计算的累计摊销，则按不超过 10 年的期限平均摊销。

——初始投资成本低于享有被投资企业所有者权益份额之差额记入资本公积-股权投资准备。在财政部 2003 年 4 月 7 日发布《关于执行〈企业会计制度〉和相关会计准则有关问题解答（二）》（财会[2003]10 号）以前已做摊销处理的股权投资差额仍按 10 年按直线法摊销。

本集团对被投资企业无控制、无共同控制且无重大影响的长期股权投资采用成本法核算，即以初始投资成本计价。投资收益在被投资企业宣布现金股利或利润分配时确认。处置或转让长期股权投资按实际取得的价款与账面价值的差额计入当期损益。本集团对长期投资计提减值准备（参见注释 2（m））。

(j) 固定资产及在建工程

固定资产指本集团为生产和经营管理而持有的、使用期限超过一年且单位价值在人民币 2,000 元以上的资产。

固定资产以成本减累计折旧及减值准备（参见注释 2（m））记入资产负债表内。在建工程以成本减去减值准备（参见注释 2（m））记入资产负债表内。

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

在建工程在达到预定可使用状态时转入固定资产。

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

各类固定资产的预计使用年限和预计净残值率分别为：

类别	预计使用年限	年折旧率	预计净残值率
房屋及建筑物	12.5-25	3.84%-7.68%	4%
装修费*	5	20.00%	0%
机器设备	10	9.60%	4%
运输工具	5	19.20%	4%
电子设备	5	19.20%	4%
其它设备	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。

(k) 长期待摊费用

长期待摊费用按实际发生额核算，在项目受益期内平均摊销。

(l) 可转换公司债券的核算方法

本公司发行的可转换公司债券之债券票面价值及到期应付利息，归属在“应付债券”项下。应付的可转债利息按季度计提，发行可转换债券的筹资费用计入“长期待摊费用”，按可转债存续期5年分期摊销，利息计提和摊销的筹资费用一并按债券资金的使用对象进行利息资本化或计入当期财务费用；可转换公司债券转换为股票时，按发行股票筹集资金相关规定处理。

(m) 资产减值准备

本集团对各项资产（包括长期投资、固定资产、在建工程及其它资产）的账面价值定期进行审阅，以评估可收回金额是否已跌至低于账面价值。当发生事项或情况变化显示账面价值可能无法收回，这些资产便需进行减值测试。若出现减值情况，账面价值会减低至可收回金额。减计的价值即为减值损失。

可收回金额是指销售净价与预期从该资产的持续使用和使用寿命结束时的处置中形成的预计未来现金流量的现值两者中的较高者。

本集团按单项项目计算资产减值损失，并将减值损失记入当期损益。但当本集团已将长期股权投资初始投资成本小于应享有被投资单位所有者权益份额的差额记入了资本公积后，本集团将长期股权投资的减值损失首先冲减该投资初始确认时记入资本公积的金额，减值损失超过该资本公积的部分记入当期损益。

如果有迹象表明以前年度据以计提资产减值的各种因素发生变化，使得资产的可收回金额大于其账面价值，则以前年度已确认的资产减值损失便会转回，转回的资产减值损失计入当期损益，但转回后资产的账面价值不应高于假如资产没有计提资产减值情况下的账面价值。长期股权投资的减值损失转回时，首先转回原确认减值损失时记入损益的部分，然后再恢复原冲减的资本公积。

(n) 收入确认原则

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

i) 销售商品收入

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

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

ii) 物业出租

物业出租按与承租方签定的合同或协议规定按直线法确认房屋出租收入的实现。

iii) 提供劳务

提供劳务以实际已提供的劳务确认相关的收入，在确认收入时，以劳务已提供，与交易相关的价款能够流入，并且与该项劳务有关的成本能够可靠计量为前提。

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

iiii) 利息收入

利息收入是按借出资金本金、货币资金存款和适用利率计算，并以时间为基准确认。

(o) 借款费用

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

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

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

由发行可转换公司债券发生的借款费用的处理参见注释2(1)。

(p) 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“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。

(q) 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。

(r) 所得税

所得税采用应付税款法核算。本集团的当期所得税费用按照当期应纳税所得额及适用税率计算。

(s) 关联方

如果本集团有能力直接或间接控制、共同控制另一方或对另一方施加重大影响；或另一方有能力直接或间接控制或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，均被视为关联方。关联方可为个人或企业。

(t) 股利分配

现金股利于宣告发放时计入当期利润及利润分配表。资产负债表日后至会计报表批准报出日之间建议或批准的现金股利在资产负债表股东权益中单独列示。

(u) 预计负债及或有负债

如果本集团须就已发生的事件承担现时义务，且该义务的履行很可能导致经济利益流出企业，以及有关金额能够可靠地估计，本集团便会对该义务计提预计负债。

如果上述义务的履行导致经济利益流出企业的可能性较低，或是无法对有关金额作出可靠地估计，该义务将被披露为或有负债。

3. 税项

本集团适用的主要税种及税率列示如下：

税项	计税基础	税率
企业所得税	应纳税所得额	15%—33%
营业税	房地产销售收入等	5%
城市维护建设税	营业税(或已交增值税)	按公司所在地政策缴纳
教育费附加	营业税(或已交增值税)	按公司所在地政策缴纳
土地增值税	房地产销售收入-扣除项目金额	按超率累进税率 30%-60%
契税	土地使用权的出售、出让金额	3%—5%

4. 合并会计报表的范围及其变化

4.1 本公司所控制的境内外所有子公司情况及合并范围如下:

	被投资单位全称	注册地	法定		注册资本	拥有权益		经济性质		主营业务	是否合并
			代表人	币种		直接	间接	或类型			
1、	深圳市万科房地产有限公司	深圳市	徐洪舸	人民币	300,000,000.00	95%	5%	有限责任公司	房地产开发	是	
2、	深圳市万科会所有限公司	深圳市	徐洪舸	人民币	1,000,000.00	-	100%	有限责任公司	房地产开发	是	
3、	深圳万科置业有限公司	深圳市	徐洪舸	人民币	80,000,000.00	-	100%	有限责任公司	房地产开发和经营	是	
4、	深圳市万科东海岸实业有限公司	深圳市	徐洪舸	人民币	10,000,000.00	-	74.50%	有限责任公司	房地产开发和经营	是	
5、	深圳市万科溪之谷房地产有限公司	深圳市	徐洪舸	人民币	10,000,000.00	-	60%	有限责任公司	房地产开发和经营	是	
6、	深圳市万科第五园房地产有限公司	深圳市	徐洪舸	人民币	10,000,000.00	-	100%	有限责任公司	房地产开发和经营	是	
7、	深圳万科南城房地产有限公司	深圳市	徐洪舸	人民币	10,000,000.00	-	90%	有限责任公司	房地产开发和经营	是	
8、	深圳市万科城房地产开发有限公司	深圳市	徐洪舸	美元	12,100,000.00	-	44%	有限责任公司	房地产开发和经营	是	
9、	深圳市万科物业管理有限公司	深圳市	徐洪舸	人民币	6,000,000.00	95%	5%	有限责任公司	物业管理、维修服务	是	
10、	深圳市万科物业发展有限公司	深圳市	张 力	人民币	5,000,000.00	90%	10%	有限责任公司	物业管理、维修服务	是	
11、	深圳万创建筑设计顾问公司	深圳市	徐洪舸	人民币	1,000,000.00	-	100%	有限责任公司	咨询服务	是	
12、	深圳市联动电子商务有限公司	深圳市	王 石	人民币	10,000,000.00	90%	10%	有限责任公司	电子商务	是	
13、	深圳市万科财务顾问有限公司	深圳市	阙东武	人民币	15,000,000.00	95%	5%	有限责任公司	咨询服务	是	
14、	深圳市万科影视有限公司	深圳市	郑凯南	人民币	8,000,000.00	95%	5%	有限责任公司	影视文化产品	是	
15、	佛山市万科房地产有限公司	佛山市	徐洪舸	人民币	80,000,000.00	20%	80%	有限责任公司	房地产开发和经营	是	
16、	佛山市万科置业有限公司	佛山市	徐洪舸	人民币	20,000,000.00	20%	80%	有限责任公司	房地产开发和经营	是	
17、	东莞市万科房地产有限公司	东莞市	徐洪舸	人民币	20,000,000.00	-	100%	有限责任公司	房地产开发	是	
18、	东莞市万科物业管理有限公司	东莞市	綦海生	人民币	30,000,000.00	-	100%	有限责任公司	物业管理	是	

19、	广州市万科房地产有限公司	广州市	徐洪舸	人民币	50,000,000.00	90%	10%	有限责任公司	房地产开发	是
20、	广州市万科置业有限公司	广州市	徐洪舸	人民币	30,000,000.00	-	100%	有限责任公司	房地产开发	是
21、	广州市万科物业管理有限公司	广州市	杜晶	人民币	2,000,000.00	-	100%	有限责任公司	物业管理	是
22、	惠州市万科房地产有限公司	惠州市	徐洪舸	人民币	10,000,000.00	-	100%	有限责任公司	房地产开发	是
23、	上海万科长宁置业有限公司	上海市	丁长峰	人民币	30,000,000.00	95%	5%	有限责任公司	房地产开发、装潢	是
24、	上海万科房地产集团有限公司*2	上海市	丁长峰	人民币	800,000,000.00	90%	10%	有限责任公司	房地产开发、装潢	是
25、	上海万科徐汇置业有限公司	上海市	丁长峰	人民币	15,000,000.00	-	100%	有限责任公司	房地产开发、装潢	是
26、	上海万科浦东置业有限公司	上海市	丁长峰	人民币	100,067,000.00	-	100%	有限责任公司	房地产开发、装潢	是
27、	上海万科宝山置业有限公司	上海市	丁长峰	人民币	50,000,000.00	-	100%	有限责任公司	房地产开发、装潢	是
28、	上海华欧房地产有限公司	上海市	鹿原	人民币	8,000,000.00	-	100%	有限责任公司	房地产开发、装潢	是
29、	上海万科兰乔置业有限公司	上海市	丁长峰	人民币	10,000,000.00	-	100%	有限责任公司	房地产开发、装潢	是
30、	上海南都置地有限公司	上海市	丁长峰	人民币	204,090,000.00	-	70%	有限责任公司	房地产开发	是
31、	上海天亿房地产发展有限公司	上海市	周庆治	人民币	50,000,000.00		63%	有限责任公司	房地产开发	是
32、	上海青晨房地产开发有限公司	上海市	周庆治	人民币	70,000,000.00		35.7%	有限责任公司	房地产开发	是
33、	上海韵园置业有限公司	上海市	丁长峰	人民币	100,000,000.00		70%	有限责任公司	房地产开发、经营、装潢	是
34、	上海南都白马房地产开发有限公司	上海市	丁长峰	人民币	30,000,000.00		70%	有限责任公司	房地产开发、经营、装潢	是
35、	上海白马物业管理有限公司	上海市	郑康瑞	人民币	1,000,000.00		70%	有限责任公司	物业管理、室内装潢	是
36、	上海白马房地产经纪有限公司	上海市	郑康瑞	人民币	1,000,000.00		70%	有限责任公司	房地产经纪	是
37、	上海时和南都物业管理有限公司	上海市	周庆治	人民币	500,000.00		70%	有限责任公司	物业管理、室内装潢	是
38、	镇江润南置业有限公司	镇江市	周庆治	人民币	50,000,000.00		70%	有限责任公司	房地产开发、经营、装潢	是
39、	镇江润都置业有限公司	镇江市	周庆治	人民币	10,000,000.00		70%	有限责任公司	房地产开发、经营、装潢	是

40、	镇江润中置业有限公司	镇江市	周庆治	人民币	10,000,000.00		70%	有限责任公司	房地产开发、经营、装潢	是
41、	镇江润桥置业有限公司	镇江市	周庆治	人民币	10,000,000.00		70%	有限责任公司	房地产开发、经营、装潢	是
42、	上海蓝山小城置业有限公司	上海市	丁长峰	人民币	10,000,000.00	-	100%	有限责任公司	房地产开发	是
43、	上海万科中实房地产有限公司	上海市	丁长峰	人民币	20,000,000.00	-	50%	有限责任公司	房地产开发	是
44、	上海朗达实业有限公司	上海市	袁旭俊	人民币	10,000,000.00	-	100%	有限责任公司	房地产开发	是
45、	上海万科物业管理有限公司	上海市	徐金明	人民币	15,000,000.00	-	100%	有限责任公司	物业管理	是
46、	上海万科房产经纪有限公司	上海市	徐金明	人民币	1,000,000.00	-	100%	有限责任公司	房产中介业务	是
47、	南京万科置业有限公司	南京市	丁长峰	人民币	150,000,000.00	80%	20%	有限责任公司	房地产开发及销售	是
48、	北京万科企业有限公司	北京市	刘爱明	人民币	100,000,000.00	80%	20%	有限责任公司	房地产开发	是
49、	北京海开万科房地产开发有限责任公司	北京市	周卫军	人民币	10,000,000.00	60%	40%	有限责任公司	房地产开发	是
50、	北京万科物业管理有限公司	北京市	谢 炜	人民币	3,000,000.00	-	100%	有限责任公司	物业管理	是
51、	沈阳万科房地产开发有限公司	沈阳市	刘爱明	人民币	100,000,000.00	95%	5%	有限责任公司	房地产开发	是
52、	沈阳万科城市花园开发有限公司	沈阳市	刘爱明	人民币	12,000,000.00	-	100%	有限责任公司	房地产开发	是
53、	沈阳万科四季花城房地产开发有限公司	沈阳市	刘爱明	人民币	10,000,000.00	-	100%	有限责任公司	房地产开发	是
54、	沈阳万科金色家园房地产开发有限公司	沈阳市	刘爱明	人民币	10,000,000.00	-	100%	有限责任公司	房地产开发	是
55、	沈阳万科永达房地产开发有限公司	沈阳市	杨涛	美元	24,100,000.00	-	100%	有限责任公司	房地产开发	是
56、	沈阳万科浑南房地产开发有限公司	沈阳市	杨涛	人民币	10,000,000.00	-	67.19%	有限责任公司	房地产开发	是
57、	沈阳万科物业管理有限公司	沈阳市	王自达	人民币	3,000,000.00	-	100%	有限责任公司	物业管理	是
58、	长春万科房地产开发有限公司	长春市	刘爱明	人民币	50,000,000.00	95%	5%	有限责任公司	房地产开发	是
59、	长春万科物业管理有限公司	长春市	蔡菊如	人民币	500,000.00	-	100%	有限责任公司	物业管理	是
60、	大连万科房地产开发有限公司	大连市	刘爱明	人民币	32,000,000.00	75%	25%	有限责任公司	房地产开发	是

61、	大连万科锦绣花城开发有限公司	大连市	刘爱明	人民币	70,000,000.00	90%	10%	有限责任公司	房地产开发	是
62、	大连万科物业管理有限公司	大连市	周卫军	人民币	500,000.00	-	100%	有限责任公司	物业管理	是
63、	鞍山万科房地产开发有限公司	鞍山市	刘爱明	美元	5,172,700.00	35%	65%	有限责任公司	房地产开发和经营	是
64、	鞍山万科物业管理有限公司	鞍山市	黄凯	人民币	500,000.00	-	100%	有限责任公司	物业管理	是
65、	武汉市万科房地产有限公司	武汉市	杨海	人民币	150,000,000.00	95%	5%	有限责任公司	房地产开发	是
66、	武汉市万科物业管理有限公司	武汉市	杨海	人民币	12,000,000.00	-	100%	有限责任公司	物业管理	是
67、	成都万科房地产有限公司	成都市	张海	人民币	80,000,000.00	90%	10%	有限责任公司	房地产开发	是
68、	中山市万科房地产有限公司*1	中山市	刘元生	美元	12,000,000.00	-	100%	有限责任公司	房地产开发	是
69、	成都万科物业管理有限公司	成都市	张海	人民币	3,000,000.00	-	100%	有限责任公司	物业管理	是
70、	天津万科房地产有限公司	天津市	刘爱明	人民币	168,010,000.00	71%	29%	有限责任公司	房地产开发	是
71、	天津万科兴业发展有限公司	天津市	刘爱明	人民币	60,000,000.00	-	100%	有限责任公司	房地产开发	是
72、	天津万科物业管理有限公司	天津市	周成辉	人民币	10,000,000.00	-	100%	有限责任公司	房地产物业管理	是
73、	江西万科益达房地产发展有限公司	南昌市	郁亮	人民币	20,000,000.00	50%	-	有限责任公司	房地产开发经营	是
74、	江西万科益达物业管理有限公司	南昌市	丁健	人民币	1,000,000.00	-	50%	有限责任公司	物业管理	是
75、	无锡万科房地产有限公司	无锡市	丁长峰	人民币	300,000,000.00	80%	20%	有限责任公司	房地产开发经营	是
76、	昆山嘉华投资有限公司	昆山市	丁长峰	人民币	50,000,000.00	-	85%	有限责任公司	房地产开发经营	是
77、	永达中国投资有限公司	香港	王石	港币	10,000.00	100%	-	有限责任公司	投资	是
78、	万科影视有限公司	香港	王石	港币	50,000.00	-	100%	有限责任公司	投资	是
79、	万科中国投资有限公司	香港		港币	50,000.00	-	100%	有限责任公司	投资	是
80、	佳益(BVI)有限公司	英属维尔京群岛		美元	100	-	100%	有限责任公司	投资	是
81、	万科地产(香港)有限公司	香港	王石	美元	2,000,000.00	-	100%	有限责任公司	房地产代理, 投资	是

*1中山市万科房地产有限公司和万科中国投资有限公司部分股权已作抵押详见注释24;

*2本报告期内上海城市花园发展有限公司更名为上海万科房地产集团有限公司。

4.2 本报告期合并范围发生变化的单位和原因如下：

- A、本公司于本报告期内新设万科地产（香港）有限公司，注册资本美元200万元，其中，本公司持有其80%的股权，本公司之子公司深圳市万科房地产有限公司持有其20%的股权，该公司主要从事房地产代理销售、房地产中介业务以及投资持股其他企业等。
- B、本公司于本报告期内新设上海蓝山小城置业有限公司，注册资本人民币1000万元，其中，本公司之子公司上海万科房地产集团有限公司持有其90%的股权，本公司之子公司上海万科浦东置业有限公司持有其10%的股权，该公司经营范围主要是房地产开发经营等，故该公司纳入本报告期合并报表。
- C、本公司于本报告期内新设东莞市万科物业管理有限公司，注册资本人民币300万元，其中，本公司之子公司东莞市万科房地产有限公司持有其80%的股权，本公司之子公司深圳万科物业管理有限公司持有其20%的股权，该公司经营范围主要是物业管理等，故该公司纳入本报告期合并报表。
- D、本公司于本报告期内新设深圳市万科溪之谷房地产有限公司，注册资本人民币1000万元，其中，本公司之子公司深圳万科房地产有限公司持有其60%的股权，深圳市盛亿润房地产开发有限公司持有其40%的股权，该公司主要开发经营深圳溪之谷项目（暂定名），故该公司纳入本报告期合并报表。
- E、本公司于本报告期内新设上海万科兰乔置业有限公司，注册资本人民币1000万元，其中，本公司之子公司上海华欧房地产有限公司持有其10%的股权，本公司之子公司上海万科房地产集团有限公司持有其90%的股权，该公司主要开发经营上海华漕158号地块，故该公司纳入本报告期合并报表。
- F、本公司于本报告期内新设沈阳万科浑南房地产开发有限公司，注册资本人民币1000万元，其中，本公司之子公司沈阳万科房地产开发有限公司持有其67.19%的股权，辽宁诚恩置业有限公司持有其32.81%的股权，该公司主要开发经营新榆公馆项目，故该公司纳入本报告期合并报表。
- G、本公司于本报告期内新设深圳市万科南城房地产开发有限公司，注册资本人民币1000万元，其中，本公司之子公司深圳市万科房地产有限公司持有其90%的股权，和乐实业（深圳）有限公司持有其10%的股权，该公司主要开发和乐项目（暂定名），故该公司纳入本报告期合并报表。
- H、本公司于本报告期内新设佛山市万科置业有限公司，注册资本人民币2000万元，其中，本公司之子公司深圳市万科房地产有限公司持有其20%的股权，深圳市万科置业有限公司持有其80%的股权，该公司主要从事房地产开发，故该公司纳入本报告期合并报表。
- I、本公司于本报告期内新设深圳市万科城房地产开发有限公司，注册资本美元1210万元，其中，本公司之子公司深圳市万科房地产有限公司持有其20%的股权，本公司之联营公司DREAMTOWN LIMITED 持有其80%的股权，该公司主要开发万科城北项目，由于本公司有权控制该公司的财务和经营政策，故该公司纳入本报告期合并报表。
- J、2005年3月3日，本公司与上海中桥基建（集团）股份有限公司签署了受让上海南都置地有限公司（以下简称“上海南都”）70%的股权的协议，2005年3月4日，本公司董事会审议通过上述协议。故上海南都及其下属公司纳入本报告期合并报表。上海南都成立于2002年1月17日，注册资本人民币20,409万元，经营范围主要为房地产综合开发经营等。截止2005年3月31日，公司已支付了上述股权收购款的50%，该等股权变更和过户手续全部办理完毕。上海南都收购日财务状况和收购日起至报告期末的经营成果如下：

上海南都公司二零零五年三月三十一日合并的财务状况如下：

项目	2005.03.31
	人民币
流动资产	1,305,397,060.22

固定资产	4,531,793.50
无形资产	205,666.68
少数股东权益	32,616,344.86
流动负债	944,908,583.31
长期负债	120,000,000.00

上海南都公司自二零零五年三月三十一日起至二零零五年六月三十日止会计期间合并的经营成果如下:

项目	2005.04.01—2005.06.30
	人民币
主营业务收入	142,185,146.18
主营业务利润	20,362,919.66
营业利润	15,694,240.87
利润总额	15,689,445.48
所得税	5,625,784.17
净利润	10,749,351.95

上海南都置地有限公司附属的11家公司如下:

- (1)上海天亿房地产发展有限公司,注册资本人民币5000万元,其中,上海南都置地有限公司持有其90%(百分比)的股权,浦东房地产(集团)有限公司持有其10%的股权,该公司的经营范围为房地产开发。
- (2)上海青晨房地产开发有限公司,注册资本人民币7000万元,其中,上海南都置地有限公司持有其51%(百分比)的股权,青岛银都房地产有限公司持有其49%的股权,该公司的经营范围为房地产开发。
- (3)上海韵园置业有限公司,注册资本人民币10000万元,其中,上海南都置地有限公司持有其90%(百分比)的股权,上海南都白马房地产开发有限公司持有其10%的股权,该公司的经营范围为房地产开发。
- (4)上海南都白马房地产开发有限公司,注册资本人民币3000万元,其中,上海南都置地有限公司持有其90%(百分比)的股权,上海韵园置业有限公司持有其10%的股权,该公司的经营范围为房地产开发。
- (5)上海白马物业管理有限公司,注册资本人民币100万元,其中,上海南都置地有限公司持有其51%(百分比)的股权,上海南都白马房地产开发有限公司持有其49%的股权,该公司的经营范围为物业管理、室内装潢。
- (6)上海白马房地产经纪有限公司,注册资本人民币100万元,其中,上海南都置地有限公司持有其51%(百分比)的股权,上海南都白马房地产开发有限公司持有其49%的股权,该公司的经营范围为房地产经纪。
- (7)上海时和南都物业管理有限公司,注册资本人民币50万元,其中,上海南都置地有限公司持有其90%(百分比)的股权,上海韵园置业有限公司持有其10%的股权,该公司的经营范围为物业管理、室内装潢。
- (8)镇江润南置业有限公司,注册资本人民币5000万元,其中,上海南都置地有限公司持有其90%(百分比)的股权,上海韵园置业有限公司持有其10%的股权,该公司的经营范围为房地产开发、经营、装潢。
- (9)镇江润都置业有限公司,注册资本人民币1000万元,其中,上海南都置地有限公司持有其20%(百分比)的股权,镇江润南置业有限公司持有其80%的股权,该公司的经营范围为房地产开发、经营、装潢。

(10) 镇江润中置业有限公司，注册资本人民币1000万元，其中，上海南都置地有限公司持有其20%（百分比）的股权，镇江润都置业有限公司持有其80%的股权，该公司的经营范围为房地产开发、经营、装潢。

(11) 镇江润桥置业有限公司，注册资本人民币1000万元，其中，上海南都置地有限公司持有其20%（百分比）的股权，镇江润都置业有限公司持有其80%的股权，该公司的经营范围为房地产开发、经营、装潢。

K、本公司原持有深圳市万科第五园房地产有限公司49%的股权，深圳国际信托投资有限责任公司持有其51%的股权。本报告期内，深圳国际信托投资有限责任公司将其持有的第五园公司51%的股权按2005年3月31日净资产的价格转让给深圳市万科房地产有限公司，转让完成后本公司持有第五园公司100%的股权，故将其纳入合并会计报表。截止2005年5月31日，公司将上述股权收购款支付完毕，该等股权变更和过户手续全部办理完毕。第五园公司收购日财务状况和收购日起至报告期末的经营成果如下：

第五园公司二零零五年五月三十一日的财务状况如下：

项目	2005. 05. 31
	人民币
流动资产	423, 655, 423. 03
固定资产	-
无形资产	-
流动负债	414, 446, 902. 15

第五园公司自二零零五年五月三十一日起至二零零五年六月三十日止会计期间的经营成果如下：

项目	2005. 06. 01—2005. 06. 30
	人民币
主营业务收入	-
主营业务利润	-
营业利润	(29, 494. 68)
利润总额	21, 805. 32
所得税	-
净利润	21, 805. 32

L、本公司于本报告期内本公司全属子公司天津万科住宅公司吸收合并天津住宅发展公司，天津万科住宅发展有限公司注销，以上事宜相关的工商变更的注销业已办理完毕，故本报告期末资产负债表不包括该公司。

下列所披露的会计报表数据，除特别注明之外，“期初”系指2005年1月1日，“期末”系指2005年6月30日，“本期”系指2005年1月1日至6月30日。

5. 货币资金

项目	2005-06-30			2004-12-31			折合人民币
	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	2,243,994.08	-	人民币	1,822,673.52	-	1,822,673.52
	美元	9,861.81	8.2765	美元	10,169.16	8.2765	84,165.05
	港币	123,157.41	1.0649	港币	105,339.04	1.0637	112,049.15
	日圆	471,621.48	0.0752	日圆	444,593.00	0.0797	35,434.03
			<u>2,492,231.59</u>				<u>2,054,321.75</u>

银行存款	人民币	1,800,891,146.16	-	1,800,891,146.16	人民币	2,861,812,472.36	-	2,861,812,472.36
	美元	12,375,710.53	8.2765	102,427,568.20	美元	3,680,192.38	8.2765	30,459,112.23
	港币	20,293,013.96	1.0649	<u>21,610,030.57</u>	港币	193,332,676.29	1.0637	<u>205,647,970.47</u>
				<u>1,924,928,744.93</u>				<u>3,097,919,555.06</u>
其它货币资金	人民币	21,124,779.53		<u>21,124,779.53</u>	人民币	32,025,644.82		<u>32,025,644.82</u>
合计				<u>1,948,545,756.05</u>				<u>3,131,999,521.63</u>

其它货币资金主要指物业管理项目代管基金人民币 21,124,779.53 元。

6. 应收账款

账龄	2005-06-30				2004-12-31			
	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	225,187,781.28	85.77%	2,251,877.81	1.00%	353,148,007.06	91.58%	4,171,020.02	1.18%
1-2年	8,179,350.76	3.12%	1,054,967.49	12.90%	19,123,673.12	4.96%	956,183.66	5.00%
2-3年	21,440,779.45	8.17%	1,072,038.97	5.00%	7,520,464.13	1.95%	1,940,541.99	25.80%
3年以上	7,740,669.93	2.95%	5,594,114.21	72.27%	5,822,674.38	1.51%	3,499,627.21	60.10%
合计	<u>262,548,581.42</u>	<u>100.00%</u>	<u>9,972,998.48</u>		<u>385,614,818.69</u>	<u>100.00%</u>	<u>10,567,372.88</u>	

于 2005 年 6 月 30 日，本集团应收账款前 5 名单位（个人）的应收账款总额如下：

金额	2005-06-30		2004-12-31	
	人民币	25,884,443.42	人民币	45,859,339.00
占应收账款总额比例		9.86%		11.89%

以上应收账款均为一年内发生的待支付购房款。

上述余额中无对持有本公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东的应收款项。

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

坏账准备的计提比例参见注释 2（f）。坏账准备的明细表参见注释 41

7. 其它应收款

账龄	2005-06-30				2004-12-31			
	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	601,157,446.91	78.65%	6,011,574.47	1.00%	424,836,989.16	89.10%	4,248,369.89	1.00%
1-2年	112,727,743.14	14.75%	5,636,387.16	5.00%	13,720,150.25	2.88%	686,007.51	5.00%
2-3年	13,237,262.28	1.73%	661,863.11	5.00%	16,717,224.22	3.50%	835,861.21	5.00%
3年以上	37,218,039.33	4.87%	12,730,679.06	34.21%	21,549,673.00	4.52%	8,063,755.46	37.42%
合计	<u>764,340,491.66</u>	<u>100.00%</u>	<u>25,040,503.80</u>		<u>476,824,036.63</u>	<u>100.00%</u>	<u>13,833,994.07</u>	

于 2005 年 6 月 30 日，本集团其它应收款前 5 名单位（个人）的总额如下：

	2005-06-30		2004-12-31	
金额	人民币	448,697,158.63	人民币	193,718,556.84
占其它应收款总额比例		58.70%		40.63%

以上其它应收款主要为联营公司往来款、一年内发生的代垫款及保证金（参见注释 34(3)）等。

上述余额中无对持有本公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东的应收款项。

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

坏账准备的计提比例参见注释 2（f）。坏账准备的明细表参见注释 41。

8. 预付账款

预付账款主要包括预付地价款、工程款、设计费等。

账龄	2005-06-30		2004-12-31	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
	人民币		人民币	
1 年以内	555,079,809.98	85.16%	559,135,217.44	86.08%
1-2 年	12,921,992.90	1.98%	75,790,104.65	11.67%
2-3 年	69,385,916.81	10.65%	5,197,371.66	0.80%
3 年以上	14,397,284.98	2.21%	9,389,133.16	1.45%
合计	651,785,004.67	100.00%	649,511,826.91	100.00%

超过一年的预付账款主要为待结算的工程款。

本期增加的预付账款主要系本公司地产项目预付的工程款、地价款等。

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预付款项。

9. 存货

项目	2005年6月30日		2004年12月31日	
	金额	跌价准备	金额	跌价准备
已完工开发产品	1,593,784,798.96	6,589,809.08	1,667,449,271.41	7,955,234.98
出租开发产品	244,951,131.45	22,929,761.78	231,906,927.33	24,311,719.82
在建开发产品	5,728,082,407.31	58,000,000.00	4,632,986,346.47	58,000,000.00
拟开发产品	5,680,402,950.61	-	4,061,260,852.77	-
在产品	22,755,626.49	-	28,850,507.13	-
原材料	13,249,178.75	-	11,581,110.13	-
库存商品	2,733,243.78	-	1,777,686.26	259,686.77
低值易耗品	866,798.71	-	305,332.34	-
合计	13,286,826,136.06	87,519,570.86	10,636,118,033.84	90,526,641.57

跌价准备明细表参见注释 41。

其中：

(1) 已完工开发产品

项目名称	竣工时间	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	跌价准备
		RMB	RMB	RMB	RMB	RMB
深圳万科城	2005年5月	193,233,776.83	76,184,718.68	148,834,852.57	120,583,642.94	-
深圳东海岸	2005年5月	121,361,769.49	155,619,323.39	188,005,251.99	88,975,840.89	-
深圳17英里	2005年4月	-	215,082,343.65	205,039,218.40	10,043,125.25	-
深圳金域蓝湾	2003年12月	48,234,012.16	-	28,961,520.74	19,272,491.42	-
广州城市花园	2005年6月	-	180,171,920.16	-	180,171,920.16	-
佛山四季花城	2005年5月	69,446,743.25	44,717,883.84	43,127,629.73	71,036,997.36	-
中山城市风景	2005年4月	-	110,572,110.77	46,040,851.16	64,531,259.61	-
东莞城市高尔夫	2004年12月	13,309,537.98	-	10,682,856.49	2,626,681.49	-
上海假日风景	2005年2月	13,787,826.94	572,191,947.62	476,389,510.37	109,590,264.19	-
上海四季花城	2004年6月	11,481,691.54	-	639,105.36	10,842,586.18	-
上海兰乔圣菲	2005年4月	18,368,715.12	219,498,973.63	160,608,066.08	77,259,622.67	-
上海蓝山小城	2005年4月	10,524,306.60	92,781,549.49	90,099,922.70	13,205,933.39	-
上海白马花园	2005年4月	-	113,257,900.00	109,598,300.00	3,659,600.00	-
南京金色家园	2004年12月	18,872,223.33	-	4,522,556.06	14,349,667.27	-
南昌四季花城	2005年6月	45,601,175.81	77,781,683.52	95,655,729.62	27,727,129.71	-
北京西山庭院	2004年11月	190,848,495.61	6,893,965.55	132,194,185.17	65,548,275.99	-
北京星园	2004年12月	227,418,917.98	-	131,528,438.25	95,890,479.73	-
北京青青家园	2005年6月	67,546,689.00	289,466,974.76	74,446,166.28	282,567,497.48	-
天津花园新城	2003年6月	9,802,325.90	-	1,153,203.96	8,649,121.94	-
天津美树丽舍	2003年12月	1,783,079.34	-	1,783,079.34	-	-
天津水晶城	2005年5月	43,135,387.13	63,028,350.38	64,085,013.55	42,078,723.96	-
天津东丽湖	2004年12月	84,583,249.00	-	22,629,597.00	61,953,652.00	-
沈阳金色家园	2004年12月	48,324,411.96	1,898,734.71	37,807,919.24	12,415,227.43	-
沈阳四季花城	2004年12月	56,719,368.87	-	36,570,554.25	20,148,814.62	-
长春城市花园	2004年12月	47,809,296.79	-	32,039,599.14	15,769,697.65	-
鞍山城市花园	2004年12月	23,726,058.46	-	9,757,338.06	13,968,720.40	-
大连城市花园	2005年4月	19,330,569.40	67,467,195.23	72,768,951.87	14,028,812.76	-
成都城市花园	2004年12月	30,322,424.74	-	2,233,253.35	28,089,171.39	-
成都金色家园	2005年6月	90,373,959.59	23,979,344.23	75,341,047.19	39,012,256.63	-
武汉四季花城	2003年12月	5,453,579.46	-	1,190,361.51	4,263,217.95	-
武汉城市花园	2004年9月	46,446,797.01	6,759,344.83	31,822,864.56	21,383,277.28	-
其他		109,602,882.12	3,176,896.08	58,638,688.98	54,141,089.22	6,589,809.08

合计	1,667,449,271.41	2,320,531,160.51	2,394,195,632.97	1,593,784,798.96	6,589,809.08
----	------------------	------------------	------------------	------------------	--------------

(2) 出租开发产品

项目名称	期初余额 RMB	本期增加 RMB	本期减少 RMB	期末余额 RMB	跌价准备 RMB
深圳福景商业及车库	2,060,718.03	-	89,596.44	1,971,121.59	-
深圳景田城市花园车库	5,866,548.68	-	255,067.32	5,611,481.36	-
深圳温馨家园商铺及车位	1,068,663.99	6,494,000.00	21,337.74	7,541,326.25	-
深圳金色家园商铺及车位	49,663,826.11	15,932,000.00	991,623.84	64,604,202.27	-
深圳四季花城商铺及车位	6,524,062.80	7,641,600.00	2,033,537.80	12,132,125.00	-
深圳东海岸商铺	6,804,250.62	-	118,921.92	6,685,328.70	-
深圳金域蓝湾商铺	6,248,724.57	-	61,089.33	6,187,635.24	-
上海假日风景商业中心	25,018,157.32	-	519,896.41	24,498,260.91	-
上海城花新区南块邻里中心	10,000,487.15	-	199,676.91	9,800,810.24	-
上海城市花园车库	688,821.64	-	45,259.92	643,561.72	-
北京城市花园商业及康乐中心	7,522,211.36	-	295,542.82	7,226,668.54	-
天津万科中心商场	44,790,493.04	-	1,009,382.78	43,781,110.26	2,500,000.00
天津世贸广场写字楼	23,923,885.24	-	2,813,256.00	21,110,629.24	9,925,465.21
沈阳紫金苑车库	7,132,461.19	-	910,503.91	6,221,957.28	4,684,067.79
沈阳花园新城车库	17,751,000.17	-	1,714,506.82	16,036,493.35	4,360,000.00
大连邮电大厦写字楼	1,514,648.69	-	690,646.60	824,002.09	-
鞍山东源大厦	9,035,633.36	-	4,594,761.35	4,440,872.01	1,460,228.78
成都万兴苑写字楼	253,661.06	-	253,661.06	-	-
成都城市花园商铺	5,743,004.31	-	399,066.91	5,343,937.40	-
武汉四季花城商铺	295,668.00	-	6,060.00	289,608.00	-
合计	231,906,927.33	30,067,600.00	17,023,395.88	244,951,131.45	22,929,761.78

(3) 在建开发产品

项目名称	开工时间	预计首批竣工时间	预计总投资 RMB (万元)	期初余额 RMB	期末余额 RMB	跌价准备 RMB
深圳 17 英里	2004 年 4 月	2006 年 4 月	33,792	238,724,031.11	98,626,547.25	
深圳东海岸	2004 年 2 月	2005 年 8 月	62,994	133,191,409.72	235,539,273.01	
深圳金域蓝湾	2004 年 12 月	2007 年 4 月	48,767	124,367,597.74	141,814,503.27	
深圳万科城	2004 年 2 月	2005 年 10 月	58,638	65,742,426.21	334,211,162.96	
深圳第五园	2004 年 10 月	2006 年 3 月	19,236		170,306,342.79	
佛山四季花城	2004 年 8 月	2005 年 12 月	17,952	66,736,998.20	164,801,068.22	
广州城市花园	2004 年 4 月	2005 年 12 月	35,493	119,932,331.77	63,958,614.17	
广州南湖项目	2004 年 10 月	2006 年 5 月	60,010	145,598,096.48	186,355,149.94	
中山城市风景	2004 年 11 月	2005 年 12 月	25,198	148,032,224.64	155,797,719.78	
东莞城市高尔夫	2004 年 8 月	2005 年 12 月	34,171	89,999,589.77	159,443,525.10	
上海假日风景	2004 年 4 月	2006 年 3 月	57,146	510,875,659.83	224,543,477.69	
上海朗润园	2004 年 4 月	2006 年 5 月	89,191	243,876,855.35	345,078,332.76	
上海兰乔圣菲	已完工		18,804	151,365,371.64	-	
上海四季花城	2005 年 4 月	2006 年 8 月	5,543	-	19,644,506.10	

上海蓝山小城	2003年9月	2005年9月	32,551	348,884,153.16	239,967,082.60	-
上海燕南园	2004年12月	2006年3月	67,473	66,968,339.40	202,912,590.20	
上海提香别墅	2004年9月	2005年12月	34,926		191,545,810.25	
上海白马花园	2005年4月	2006年7月	6,590		19,211,238.00	
南京光明城市	2004年4月	2006年3月	76,783	349,920,996.50	412,552,100.28	
南昌四季花城	2005年4月	2005年12月	12,110	21,868,971.76	26,666,149.90	
无锡魅力之城	2004年12月	2005年12月	108,931	481,508,798.38	541,604,475.39	
北京星园	2003年6月	2005年9月	11,407	93,457,306.90	90,032,642.77	
北京西山庭院	2003年11月	2005年9月	27,288	147,645,525.20	168,174,202.20	
北京青青家园	已完工			218,609,263.63	-	
天津花园新城西区	2004年12月	2005年12月	2,219	11,351,440.20	15,188,422.73	
天津水晶城	2004年11月	2005年12月	51,828	127,875,192.61	264,879,655.79	
天津东丽湖	2005年3月	2005年12月	17,400	59,118,682.52	132,130,445.09	
沈阳金色家园	2004年8月	2005年10月	11,088	45,280,952.97	59,248,925.14	
沈阳四季项目	2004年3月	2005年12月	39,954	81,126,756.30	192,907,831.87	
沈阳新榆公馆	2005年3月	2005年12月	17,622		59,788,923.27	
鞍山城市花园	2004年10月	2005年8月	16,900	31,777,234.05	102,434,563.86	
大连城市花园	2004年6月	2005年11月	44,809	165,193,523.68	213,301,142.95	
长春万科上东区	2004年9月	2005年12月	26,410	40,960,836.04	113,264,969.29	
成都城市花园	2004年9月	2005年12月	29,945	71,188,609.23	135,979,357.71	
成都金色家园	已完工			45,393,276.05		
武汉四季花城西区	2005年6月	2006年7月	8,316		14,390,001.75	
武汉城市花园	2004年9月	2005年11月	25,038	78,831,697.95	129,371,542.37	
武汉香港路项目	2004年12月	2006年12月	27,951	107,582,097.48	102,410,110.86	58,000,000.00
合计				4,632,986,246.47	5,728,082,407.31	58,000,000.00

(4) 拟开发土地

项目名称	预计开工时间	预计首批竣工时间	预计总投资	期初余额	期末余额	减值准备
			RMB(万元)	RMB	RMB	
深圳东海岸	2005年10月	2006年12月	42,996	163,904,977.29	54,021,628.95	
深圳万科城	2005年9月	2006年12月	130,796	785,454,196.93	561,112,864.02	
深圳万科城北城	2005年7月	2006年12月	61,863	235,324,686.93	247,663,445.13	
大梅沙国际会议中心	待定	待定	59,107	61,181,767.78	62,960,453.85	
深圳溪之谷	2006年1月	2007年6月	93,595	-	448,140,326.55	
深圳第五园	2005年9月	2007年12月	95,154	-	281,337,149.25	
佛山四季花城	2005年7月	2006年12月	80,519	156,134,331.17	156,354,890.34	
广州城市花园	已开工		23,330	49,767,193.35	-	
中山城市风景	2005年10月	2006年8月	104,895	111,778,077.06	81,879,501.93	
东莞城市高尔夫	2005年9月	2006年12月	15,477	28,911,773.30	37,133,862.95	
东莞南城项目	已转出			45,398,500.00	-	
上海七宝镇 53#	2006年11月	2008年8月	待定	221,000,281.42	222,730,988.82	
上海四季花城	2006年6月	2007年10月	待定	54,014,854.87	307,653,705.14	
上海兰乔圣菲	2005年11月	2007年3月	32,291	77,143,048.16	77,319,844.16	
上海燕南园	2005年12月	2007年2月	23,593	90,504,982.71	-	

上海蓝山小城	2005年11月	2007年9月	14,612	-	40,756,920.00
上海新里程	2005年7月	2006年12月	153,780	-	393,654,399.15
上海白马花园	2005年10月	2007年1月	49,480	-	19,416,045.90
上海鹭岛湖别墅	待定	待定	待定	-	59,432,229.97
昆山高尔夫	2006年1月	2006年12月	待定	360,201,183.30	363,340,650.26
无锡魅力之城	2006年11月	2008年1月	422,280	40,693,205.00	40,693,205.00
镇江南徐新城	2006年2月	2007年4月	224,400	-	318,171,540.46
南京光明城市	2005年12月	2007年6月	66,385	231,813,599.77	242,936,513.52
南昌四季花城北区	2005年8月	2006年8月	44,188	39,306,823.11	29,620,085.31
北京丰台小屯	2005年11月	2006年12月	108,315	-	80,314,620.00
沈阳植物园项目	待定	待定	待定	45,579,445.64	47,060,907.55
沈阳四季花城	2005年10月	2006年12月	50,640	102,982,800.71	88,462,414.55
沈阳新榆公馆	2006年3月	2006年12月	39,312	-	43,627,706.43
沈阳长白项目	2005年10月	2006年12月	258,300	-	152,565,974.56
天津东丽湖	2005年8月	2006年12月	542,840	511,056,388.13	536,257,881.13
天津水晶城	2005年12月	2006年12月	46,070	132,623,744.74	98,637,524.79
天津花园新城商业	待定	待定	待定	39,876,461.00	39,876,461.00
长春万科上东区	2006年3月	2006年12月	18,777	89,284,454.43	88,501,201.06
长春净月项目	2006年3月	2006年12月	38,309	-	20,072,602.09
大连西山水库项目	2006年3月	2006年12月	82,788	-	81,553,880.00
大连城市花园	2006年3月	2006年12月	12,278	36,351,943.50	37,833,543.50
鞍山城市花园	已开工		11,191	15,288,022.70	-
成都城市花园	已开工		42,167	15,279,190.21	-
成都新都项目	2006年3月	2007年5月	97,151	103,905,793.56	121,391,537.49
武汉城市花园	2005年7月	2006年7月	53,054	87,879,958.65	93,223,373.41
武汉四季花城西区	2005年9月	2007年4月	55,213	101,107,147.25	102,861,864.36
其他		---	---	27,512,020.10	1,831,208.03
合计				<u>4,061,260,852.77</u>	<u>5,680,402,950.61</u>

*中山城市风景地块及天津水晶城部分地块已作抵押，详见附注 24。

10. 待摊费用

类别	2004-12-31	本期增加	本期摊销	2005-06-30
	人民币	人民币	人民币	人民币
装修费	267,487.81	-	205,810.55	61,677.26
保险费	67,626.50	161,449.94	78,409.08	150,667.36
其它	<u>839,658.86</u>	<u>6,554,986.46</u>	<u>4,047,135.51</u>	<u>3,347,509.81</u>
合计	<u>1,174,773.17</u>	<u>6,716,436.40</u>	<u>4,331,355.14</u>	<u>3,559,854.43</u>

期末结存的待摊费用系本集团发生的分摊期限在一年(包括一年)内的各项费用。

11. 长期投资

合并

长期投资列示如下：

		2005-01-01	本期增加	本期减少	2005-06-30
		人民币	人民币	人民币	人民币
长期投资		102,938,254.26	1,752,172,115.26	34,423,160.01	1,820,687,209.51
减:长期投资减值准备	(7)	7,860,000.00	-	-	7,860,000.00
长期投资净额		95,078,254.26	1,752,172,115.26	34,423,160.01	1,812,827,209.51
其中: 股票投资	(1)	36,667,447.00	-	-	36,667,447.00
减: 减值准备		5,860,000.00	-	-	5,860,000.00
小计		30,807,447.00	-	-	30,807,447.00
对合营公司投资	(2)	53,351,735.99	21,360,190.00	6,682,551.16	68,029,374.83
对联营公司投资	(3)	4,668,252.71	222,669,173.81	-9,825,941.06	237,163,367.58
其他股权投资	(4)	10,600,000.00	-	-	10,600,000.00
减: 减值准备		2,000,000.00	-	-	2,000,000.00
小计		8,600,000.00	-	-	8,600,000.00
其它投资	(5)	1,408,402.91	-	-	1,408,402.91
股权投资差额	(6)	(3,757,584.35)	1,508,142,751.45	37,566,549.91	1,466,818,617.19

其中:

(1) 股票投资

被投资公司名称	股份类别	股权比例	股数	期末金额	减值准备	备注	期末市价
				人民币	人民币		人民币
中国新技术创业投资公司	法人股	2.43%	506,000	5,060,000.00	5,060,000.00	未上市	
天津天女化工集团股份有限公司	法人股	0.37%	440,000	920,000.00	-	未上市	
天津万华股份有限公司	法人股	1.78%	1,320,000	3,700,000.00	-	未上市	
长春欧亚股份有限公司	法人股	1.55%	2,200,000	5,070,000.00	-	上市	10,164,000.00
长春百货大楼(集团)股份有限公司	法人股	1.00%	1,820,000	2,990,000.00	-	上市	5,132,400.00
上海华东电脑股份有限公司	法人股	1.89%	3,240,000	3,000,000.00	-	上市	13,770,000.00
上海邮电通讯设备股份有限公司	法人股	1.40%	4,299,360	8,841,200.00	-	上市	22,356,672.00
深圳发展银行股份有限公司	法人股	0.10%	2,016,000	5,836,647.00	-	上市	11,954,880.00
天津中新药业集团股份有限公司	法人股	0.04%	100,000	306,000.00	-	上市	1,621,800.00
天津海运股份有限公司	法人股	0.04%	210,000	143,600.00	-	暂停上市	-

廊坊京津发展股份有限公司	法人股	0.23%	200,000	800,000.00	800,000.00	未上市
合计				<u>36,667,447.00</u>	<u>5,860,000.00</u>	

(2) 对合营公司投资

被投资 项目名称	投资 期限	投资金额				占被投资 项目比例
		初始投资额	本期权益调整	累计权益调整	期末余额	
		人民币	人民币	人民币	人民币	
成都万科置业有限公司	20年	60,027,870.00	(1,826,139.57)	(3,448,311.86)	56,579,558.14	60%
深圳市万科东海岸房地产开发有限公司	20年	4,900,000.00	933,741.86	(235,762.84)	4,664,237.16	49%
深圳市第五园房地产有限公司*1	20年	4,900,000.00	(4,900,587.26)	(4,900,000.00)	0.00	49%
天津兴海房地产开发有限公司	20年	8,250,000.00	(889,566.19)	(1,464,420.47)	6,785,579.53	55%
合计		<u>78,077,870.00</u>	<u>(6,682,551.16)</u>	<u>(10,048,495.17)</u>	<u>68,029,374.83</u>	

2005年3月9日，万泽集团有限公司将其持有的深圳市万科东海岸房地产开发有限公司10%股权以人民币100万元的价格转让给本公司之子公司深圳市万科房地产有限公司。

*1 详见附注4.2 (K)

权益法核算的合营公司的有关情况如下：

公司名称	注册地	法人代表	注册资本	本集团实际投资额	持股比例	主营业务
成都万科置业有限公司*1	成都	张海	美元 12,100,000.00	人民币 60,027,870.00	60%	房地产开发经营
深圳市万科东海岸房地产开发有限公司	深圳	孟扬	人民币 10,000,000.00	人民币 4,900,000.00	49%	房地产开发经营
天津兴海房地产开发有限公司	天津	林少斌	人民币 15,000,000.00	人民币 8,250,000.00	55%	房地产开发经营

(3) 对联营公司投资

被投资 项目名称	投资 期限	投资金额				占被投资 项目比例
		初始投资额	本期权益调整	累计权益调整	期末余额	
		人民币	人民币	人民币	人民币	
上海万盛地产有限公司	70年	2,949,847.19	(2,996.92)	1,607,290.30	4,557,137.49	50%
北海万达房地产开发有限公司	30年	8,000,000.00	(107,990.68)	(8,000,000.00)	(0.00)	40%
富海有限公司		31.90	(97.44)	(97.44)	(65.54)	30%
聚唐有限公司		31.90	(257.17)	(257.17)	(225.27)	30%
纯德有限公司		31.91	(63,966.36)	(63,966.36)	(63,934.45)	30%
万城有限公司		31.91	(97.44)	(97.44)	(65.53)	30%
东莞置业有限公司		16,600,000.00	(596,194.30)	(596,194.30)	16,003,805.70	44%
东莞松山居有限公司		4,900,000.00	1,516.17	1,516.17	4,901,516.17	49%
苏州南都建屋有限公司		135,056,095.38	(4,695,703.12)	(4,695,703.12)	130,360,392.26	49%
浙江南都置业有限公司		66,113,078.43	15,291,728.32	15,291,728.32	81,404,806.75	20%

合计

233,619,148.62	9,825,941.06	3,544,218.96	237,163,367.58
----------------	--------------	--------------	----------------

权益法核算的联营公司的有关情况如下：

公司名称	注册地	法人代表	注册资本	本集团实际投资额	持股比例	主营业务
上海万盛房地产有限公司	上海	丁长峰	美元 1,000,000.00	美元 500,000.00	50%	物业管理
北海万达房地产有限公司	北海	王文金	人民币 20,000,000.00	人民币 8,000,000.00	40%	房地产开发经营
富海有限公司	香港		港币 100.00	港币 30.00	30%	投资
聚唐有限公司	香港		港币 100.00	港币 30.00	30%	投资
纯德有限公司	香港		港币 100.00	港币 30.00	30%	投资
万城有限公司	香港		港币 100.00	港币 30.00	30%	投资
东莞置业有限公司	东莞	周彤	人民币 20,000,000.00	人民币 8,800,000.00	44%	房地产开发经营
东莞松山居有限公司	东莞	周彤	人民币 10,000,000.00	人民币 4,900,000.00	49%	房地产开发经营
苏州南都建屋有限公司	苏州	周庆治	人民币 300,000,000.00	人民币 147,000,000.00	49%	房地产开发经营
浙江南都置业有限公司	浙江	周庆治	人民币 20,000,000.00	人民币 8,000,000.00	20%	房地产开发经营

(4) 其它股权投资

被投资 项目名称	投资 期限	投资金额		减值 准备	占被投资 项目比例
		初始投资额	期末余额		
		人民币	人民币	人民币	
沈阳万方实业股份有限公司	50年	2,000,000.00	2,000,000.00	2,000,000.00	6.67%
上海联盟投资管理有限公司	15年	8,600,000.00	8,600,000.00	-	6.88%
合计		10,600,000.00	10,600,000.00	2,000,000.00	

(5) 其它投资

被投资 项目名称	投资金额	
	初始投资额	期末余额
	人民币	人民币
观澜高尔夫会员证	1,408,402.91	1,408,402.91

(6) 股权投资差额

被投资 项目名称	摊销 期限	投资金额			
		初始金额	本期摊销	累计摊销	期末余额
		人民币	人民币	人民币	人民币
大连万科房地产开发 有限公司	10年	(3,244,452.41)	157,222.62	1,965,282.75	(1,279,169.66)
天津万科房地产有限 公司	10年	(4,642,383.87)	232,119.18	2,553,310.98	(2,089,072.89)
深圳市万科第五园房 地产有限公司		288,639.82	(288,639.82)	(288,639.82)	-
上海南都置地有限公 司		647,753,285.44	(16,193,832.14)	(16,193,832.14)	631,559,453.30
苏州南都建屋有限公 司		369,023,904.62	(9,225,597.62)	(9,225,597.62)	359,798,307.00
浙江南都置业有限公 司		491,076,921.57	(12,247,822.13)	(12,247,822.13)	478,829,099.44
合计		1,500,255,915.17	(37,566,549.91)	(33,437,297.98)	1,466,818,617.19

以上股权投资差额均由收购股权产生。

(7) 长期投资减值准备

i) 根据中国人民银行银发[1998]274号文，中国新技术创业投资公司已关闭清算，本公司已于一九九八年度按投资额全额计提减值准备，总计人民币5,060,000.00元。

ii) 鉴于对沈阳万方实业股份有限公司股权投资不能产生变现价值，本公司于2004年按投资额全额计提减值准备，总计人民币2,000,000.00元。

iii) 鉴于对廊坊京津发展股份有限公司股权投资不能产生变现价值，本公司于2004年按投资额全额计提减值准备，总计人民币800,000.00元。

公司

长期投资列示如下：

项目	2005-01-01		本期增加	本期减少	2005-06-30	
	金额	减值准备			金额	减值准备
	人民币	人民币			人民币	人民币
长期投资	4,080,235,191.69	-	1,293,679,985.79	-	5,373,915,177.48	-
股权投资差额	(3,757,584.35)	-	-	(389,341.80)	(3,368,242.55)	-
合计	4,076,477,607.34	-	1,293,679,985.79	(389,341.80)	5,370,546,934.93	-

其中：

(1) 长期股权投资

被投资单位名称	投资期限	占被投资公司注册资本直接比例	初始投资额	本年权益调整	累计权益调整	2005-06-30	
深圳市万科财务顾问有限公司	10年	95.00%	15,000,000.00	(250,747.82)	55,694,817.39	70,694,817.39	5.00%
深圳市万科影视有限公司	10年	95.00%	7,600,000.00	(630,623.63)	(1,742,567.14)	5,857,432.86	5.00%
深圳市万科房地产有限公司	50年	95.00%	285,000,000.00	333,879,879.05	1,224,046,039.23	1,509,046,039.23	5.00%
深圳市万科物业管理有限公司	18年	95.00%	5,700,000.00	5,373,345.00	8,005,759.23	13,705,759.23	5.00%
深圳市万科物业发展有限公司	10年	90.00%	4,500,000.00	644,166.74	4,509,667.12	9,009,667.12	10.00%
佛山市万科房地产有限公司	2年(暂定)	20.00%	16,000,000.00	16,214,984.42	92,247,322.79	108,247,322.79	80.00%
广州市万科房地产有限公司		90.00%	45,000,000.00	13,105,033.21	10,653,851.80	55,653,851.80	10.00%
上海万科长宁置业有限公司	18年	95.00%	28,500,000.00	65,158,219.66	152,110,807.08	180,610,807.08	5.00%
上海万科房地产集团有限公司	10年	90.00%	720,000,000.00	210,512,360.11	699,477,244.41	1,419,477,244.41	10.00%
南京万科置业有限公司	10年	80.00%	120,000,000.00	10,856,837.93	118,133,960.89	238,133,960.89	20.00%
无锡万科房地产有限公司		80.00%	240,000,000.00	(10,475,263.64)	(21,750,641.03)	218,249,358.97	20.00%
北京万科企业有限公司	50年	80.00%	80,000,000.00	1,272,508.64	66,243,921.62	146,243,921.62	20.00%
北京万科海开房地产开发有限责任公司	10年	60.00%	6,000,000.00	34,455,577.33	78,288,581.41	84,288,581.41	40.00%
沈阳万科房地产开发有限公司	20年	95.00%	95,000,000.00	9,442,279.60	187,183,465.51	282,183,465.51	5.00%

长春万科房地产开发有限公司	2年(暂定)	95.00%	47,500,000.00	777,158.81	39,555,777.67	87,055,777.67	5.00%
武汉市万科房地产有限公司	10年	95.00%	142,500,000.00	(12,218,869.75)	58,468,107.33	200,968,107.33	5.00%
永达中国投资有限公司		100.00%	7,478.00	106,566,753.38	203,341,150.42	203,348,628.42	0.00%
成都万科房地产有限公司	30年	90.00%	72,000,000.00	13,290,155.33	138,899,413.82	210,899,413.82	10.00%
大连万科房地产开发有限公司	15年	75.00%	28,991,381.52	(1,452,746.25)	(5,510,887.16)	23,480,494.36	25.00%
大连万科锦绣花城开发有限公司	10年	90.00%	63,000,000.00	11,983,825.65	15,215,505.74	78,215,505.74	10.00%
天津万科房地产有限公司*	50年	74.00%	166,544,270.31	3,255,704.17	(82,399,322.05)	84,144,948.26	26.00%
江西万科益达房地产发展有限公司	30年	50.00%	10,000,000.00	16,888,361.51	91,193,347.73	101,193,347.73	0.00%
鞍山万山房地产开发有限公司	11年	35.00%	10,420,085.10	2,277,609.07	(54,301.66)	10,365,783.44	65.00%
北海万达房地产开发有限公司	30年	35.00%	8,000,000.00	(107,990.68)	(8,000,000.00)	0.00	5.00%
深圳联动电子商务有限公司	50年	90.00%	9,000,000.00	(310,907.96)	(2,491,569.96)	6,508,430.04	10.00%
上海万盛房地产有限公司	70年	50.00%	2,949,847.19	0.00	1,610,287.22	4,560,134.41	
上海中城房网投资管理有限公司			8,600,000.00	0.00	0.00	8,600,000.00	
万科地产(香港)有限公司		80.00%	13,262,240.00	(89,864.04)	(89,864.04)	13,172,375.96	20.00%
			2,251,075,302.12	830,417,745.84	3,122,839,875.36	5,373,915,177.48	

(2) 股权投资差额

被投资 项目名称	摊销 期限	投资金额			
		初始金额	本期摊销	累计摊销	期末余额
		人民币	人民币	人民币	人民币
大连万科房地产开发有限公司	10年	(3,244,452.41)	157,222.62	1,965,282.75	(1,279,169.66)
天津万科房地产有限公司	10年	(4,642,383.87)	232,119.18	2,553,310.98	(2,089,072.89)
合计		(7,886,836.28)	389,341.80	4,518,593.73	(3,368,242.55)

12. 固定资产

	2005-01-01 人民币	本期增加 人民币	本期减少 人民币	2005-06-30 人民币
固定资产原价				
房屋及建筑物	202,201,541.82	3,281,000.00	2,900,000.00	202,582,541.82
装修费及改良支出	35,044,048.01	1,199,586.91	1,751,593.09	34,492,041.83
机器设备	6,028,085.04	635,525.41	451,696.00	6,211,914.45
运输工具	52,310,192.75	7,440,067.67	2,395,653.00	57,354,607.42
电子设备	78,012,119.83	8,383,344.43	5,452,015.74	80,943,448.52
其他设备	8,987,094.56	1,409,162.57	803,869.93	9,592,387.20
合计	<u>382,583,082.01</u>	<u>22,348,686.99</u>	<u>13,754,827.76</u>	<u>391,176,941.24</u>
累计折旧	-	-	-	-
房屋及建筑物	43,101,356.68	4,073,520.24	1,771,709.40	45,403,167.52
装修费及改良支出	21,508,852.34	3,944,708.85	1,471,895.89	23,981,665.30
机器设备	3,852,172.72	401,666.66	487,733.31	3,766,106.07
运输工具	31,330,010.37	4,728,918.31	1,307,004.35	34,751,924.33
电子设备	45,435,388.43	6,654,626.55	3,458,466.88	48,631,548.10
其他设备	5,929,706.92	895,070.57	669,175.84	6,155,601.65
合计	<u>151,157,487.46</u>	<u>20,698,511.18</u>	<u>9,165,985.67</u>	<u>162,690,012.97</u>
资产减值准备	-	-	-	-
净值	<u>231,425,594.55</u>	<u>1,650,175.81</u>	<u>4,588,842.09</u>	<u>228,486,928.27</u>

13. 在建工程

工程名称	工程预算	2005-01-01	本期增加	本期减少	2005-6-30	工程进度	预计完工日期	资金来源
上海公司 办公楼	70,370,000.00	-	7,567,273.50	-	7,567,273.50	10%	2006-09-01	自有

14. 长期待摊费用

类别	原始发生额	2005-01-01	本年增加	本年摊销/减少	累计摊销/减少	2005-6-30
可转债筹资费用	37,112,420.25	34,638,258.89	-	3,741,342.27	6,215,503.63	30,896,916.62
集合信托管理费担保费	11,676,800.00	5,838,400.44	-	2,919,200.22	8,757,599.78	2,919,200.22
其他递延支出	5,153,950.74	1,127,019.27	247,735.38	569,463.44	4,348,659.53	805,291.21
合计	<u>53,943,170.99</u>	<u>41,603,678.60</u>	<u>247,735.38</u>	<u>7,230,005.93</u>	<u>19,321,762.94</u>	<u>34,621,408.05</u>

可转债筹资费用在 5 年收益期内摊销（参见注释 2（1））。

集合信托管理费及担保费为本公司全资附属子公司深圳市万科房地产有限公司为深圳万科东海岸项目及深圳万科十七英里项目募集信托贷款而一次性支付的费用，该费用将在 2 年的贷款期内摊销（参见注释 22）。

其它长期待摊项目受益期不同，但摊销期限均在 10 年以内。

15. 短期借款

	2005-06-30				2004-12-31	
	原币	人民币	借款期限	年利率	原币	人民币
信用借款	810,000,00.00	810,000,000.00	12个月	5.31%-5.58%	795,000,000.00	795,000,000.00
担保借款	240,000,00.00	240,000,000.00	12个月	5.31%-6.14%		
抵押借款*	126,000,00.00	126,000,000.00	* 12个月	5.841%		
合计		<u>1,176,000,000.00</u>				<u>795,000,000.00</u>

*中国银行镇江市分行于2004年7月30日起向上海南都置地有限公司控股子公司镇江润南置业有限公司发放总额人民币1.26亿元的贷款，用于镇江润南置业有限公司的工程开发，该贷款以镇江润南置业有限公司持有的土地使用权作为抵押。

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

16. 应付账款

应付账款主要指未付工程款、地价款等。

于2005年6月30日，本集团无个别重大账龄超过3年的应付账款；无应付对持有本公司5%（含5%）以上股份的股东单位的应付款项。

17. 预收账款

帐龄	2005-06-30			2004-12-31		
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1年以内	RMB 3,096,688,458.93	99.46%		RMB 2,151,481,786.09	99.29%	
1-2年	6,166,302.69	0.20%		8,576,863.27	0.40%	
2-3年	3,732,421.94	0.12%		6,644,934.78	0.31%	
3年以上	6,797,611.92	0.22%		152,677.14	0.01%	
合计	<u>RMB 3,113,384,795.48</u>	<u>100.00%</u>		<u>RMB 2,166,856,261.28</u>	<u>100.00%</u>	

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预收款项。

其中：主要预售房款如下：

预售房款前五名	金额
万科城二期	360,299,454.41
上海假日风景	268,272,690.00
上海朗润园	496,279,893.00
无锡魅力之城	366,186,940.00
成都城市花园七期	<u>214,168,324.00</u>
总计	1,705,207,301.41
占集团预收帐款的比例	54.77%

18. 应付股利

	2005-06-30		2004-12-31
	人民币		人民币
应付股利	50,441,552.18	*	-

*主要系尚未支付的发起人国家股和定向境内法人股的股息。

19. 应交税金

税种	2005.06.30	2004.12.31
	人民币	人民币
营业税	(83,077,572.29)	15,315,684.28
企业所得税	139,108,474.84	144,287,998.23
预交土地增值税	(11,865,773.40)	(990,040.93)
个人所得税	2,575,669.88	2,582,465.08
城市建设税	(2,667,462.85)	2,037,522.56
房产税	440,460.91	470,276.51
增值税	(126,510.26)	(363,443.95)
土地使用税	(8,104,377.93)	(41,627.20)
其他	1,322,649.01	1,385,233.48
合计	<u>37,605,557.91</u>	<u>164,684,068.06</u>

应交增值税变动情况如下：

项 目	2005.06.30
一、应交增值税：	
1、年初未抵扣数（以“-”号填列）	-
2、销项税额	78,661.04
进口退税	-
进项税额转出	804,406.06
已交税金	105,827.73
减免税款	-
进口抵减内销产品应纳税额	-
转出未交增值税	589,821.73
4、期末未抵扣数（以“-”号填列）	187,417.64
二、未交增值税：	
1、年初未交数（多交数以“-”号填列）	(363,443.95)
2、本期转入数（多交数以“-”号填列）	589,900.71
3、本期已交数	352,967.02
4、期末未交数（多交数以“-”号填列）	(126,510.26)

20. 其它应交款

项目	2005-06-30	2004-12-31	备注
	人民币	人民币	
教育费附加	(2,029,944.33)	1,153,352.19	按公司所在地政策缴纳
其他	(351,846.64)	(329,510.03)	主要为应交堤防税、防洪费以及义务兵费等，计缴标准按公司所在地政策缴纳
合计	(2,381,790.97)	823,842.16	

21. 其它应付款

其它应付款主要包括股权转让款、购房订金、代收款、保证金等。

无对持有本公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东的应付款项。

22. 预提费用

项目	2005-06-30	2004-12-31	期末结存余额原因
利息	3,438,993.05	-	待支付利息
修理费	7,125,084.09	5,045,976.00	
保险费	1,159,912.20	-	尚未支付的保险
审计费	1,561,673.50	2,415,761.06	尚未支付的审计费
奖金	1,970,000.00	11,968,600.00	上海物业予提奖金
其他	4,164,112.53	12,040,771.31	水电费、清洁费用
合计	19,419,775.37	31,471,108.37	

23. 预计负债

项目	2005-01-01	本期提取	本期偿付	2005-06-30
	人民币	人民币	人民币	人民币
客户补偿准备	141,566.27	-	141,566.27	-
和平建工工程款案诉讼准备*1	19,000,000.00	-	-	19,000,000.00
合计	19,141,566.27	-	141,566.27	19,000,000.00

*1 见注释 39（2）。

24. 一年内到期的长期负债和长期借款

种类	借款单位	2005-06-30 人民币	2004-12-31 人民币	借款期限	年利率	借款条件
一年内到期的长期负债						
银行借款	中国工商银行南京市城西支行		50,000,000.00	2004.01.15 至 2005.07.12	5.49%	担保借款
银行借款	中国工商银行南京市城西支行		10,000,000.00	2004.02.19 至 2005.07.12	5.49%	担保借款
银行借款	中国农业银行成都市金牛支行	60,000,000.00		2004.05.31 至 2006.05.30	5.49%	担保借款
集合信托 *4	新华信托投资股份有限公司	198,950,000.00		2004.06.09 至 2006.06.08	4.00%	-
集合信托 *1	新华信托投资股份有限公司	260,200,000.00	260,200,000.00	2003.12.31 至 2005.12.31	4.50%	-
	小计	<u>519,150,000.00</u>	<u>320,200,000.00</u>			
长期借款						
银行借款 *2	HYPO REAL ESTATE BANK INTERNATIONAL	79,454,400.00	79,454,400.00	2004.06.17 至 2007.12.17	5.5%-8.25%	抵押借款
银行借款	中国银行深圳分行	100,000,000.00	100,000,000.00	2004.04.29 至 2007.04.28	5.76%	信用借款
银行借款	中国银行深圳分行	90,000,000.00	90,000,000.00	2004.05.18 至 2007.04.28	5.76%	信用借款
银行借款	中国工商银行东莞市东城支行	40,000,000.00	90,000,000.00	2004.10.27 至 2006.10.27	5.76%	担保借款 抵押借款
银行借款 *3	香港永亨银行有限公司	159,735,000.00	159,555,000.00	2004.04.27 至 2007.04.26	Hibor+3.15%	(浮动利率)
银行借款	中国建设银行成都市八支行	10,000,000.00	10,000,000.00	2004.08.13 至 2006.08.12	5.49%	担保借款 抵押借款
银行借款 *5	HYPO REAL ESTATE BANK INTERNATIONAL	28,968,075.17	28,968,075.17	2004.8.12 至 2007.12.17	5.5%-8.25%	(浮动利率)
银行借款 *5	HYPO REAL ESTATE BANK INTERNATIONAL	66,212,800.00	66,212,800.00	2004.9.20 至 2007.12.17	5.5%-8.25%	抵押借款 (浮动利率)
银行借款 *5	HYPO REAL ESTATE BANK INTERNATIONAL	16,553,200.00	16,553,200.00	2004.10.12 至 2007.12.17	5.5%- 8.25%	抵押借款 (浮动利率)
银行借款 *5	HYPO REAL ESTATE BANK INTERNATIONAL	20,691,225.17	-	2005.2.22 至 2007.12.17	5.5%- 8.25%	抵押借款 (浮动利率)
银行借款 *5	HYPO REAL ESTATE BANK INTERNATIONAL	14,897,675.17	-	2005.3.21 至 2007.12.17	5.5%- 8.25%	抵押借款 (浮动利率)
银行借款	中国工商银行无锡市南长支行	20,000,000.00	-	2005.1.19 至 2006.12.25	5.76%	担保借款
银行借款	中国工商银行无锡市南长支行	50,000,000.00	-	2005.1.26 至 2006.12.25	5.76%	担保借款
银行借款	中国工商银行无锡市南长支行	50,000,000.00	-	2005.1.28 至 2006.12.25	5.76%	担保借款
银行借款	中国工商银行无锡市南长支行	60,000,000.00	-	2005.3.14 至 2006.12.25	5.76%	担保借款
银行借款	中国银行	150,000,000.00	-	2005.2.22 至	5.18%	抵押借款

*8					2007.2.22		
集合信托	平安信托投资有			2005.4.28 至			
*6	限责任公司	200,000,000.00	-	2007.4.27	4.75%	-	
集合信托	平安信托投资有			2005.4.28 至			
*7	限责任公司	200,000,000.00	-	2007.4.27	4.75%	-	
银行借款	交通银行香港分			2005.1.28 至			信用借款
	行	20,233,100.00	-	2007.12.31	Hibor+1.75%		(浮动利率)
银行借款	中国工商银行南汇			2004.7.1 至			
	支行	73,000,000.00	-	2006.7.1	5.76%		担保借款
银行借款	中国农业银行成			2004.05.31 至			
	都市金牛支行	60,000,000.00		2006.05.30	5.49%		担保借款
集合信托	新华信托投资股			2004.06.09 至			
*4	份有限公司	198,950,000.00		2006.06.08	4.00%	-	
	小计	<u>1,449,745,475.51</u>	<u>899,693,475.17</u>				

*1 新华信托投资股份有限公司（“新华信托”）于 2003 年 12 月 31 日向本公司全资附属子公司深圳市万科房地产有限公司（“深圳公司”）发放总额人民币 2.602 亿元、期限 2 年、利率为年 4.5% 的贷款，用于深圳万科东海岸项目的开发。该集合信托将在 1 年内到期，重分类至流动负债的“一年内到期的长期负债”项下。

*2 HYPO REAL ESTATE BANK INTERNATIONAL 于 2004 年 6 月 17 日起向本公司控股子公司佳益（BVI）有限公司发放总额美元 960 万元的贷款，用于佳益（BVI）有限公司投入中山市万科房地产有限公司的股本，该贷款以佳益（BVI）有限公司持有的万科中国 100% 的股权作为抵押。

*3 香港永亨银行有限公司向本公司全资附属子公司天津万科兴业发展有限公司发放金额港币 1.5 亿元、期限 3 年、年利率为 Hibor+3.15% 的贷款，该贷款以天津水晶城 2-4 期占地面积为 154,787.90 平方米的土地作为抵押。

*4 新华信托于 2004 年 6 月 9 日向本公司全资附属子公司深圳公司发放总额人民币 1.9995 亿元、期限 2 年、利率为年 4% 的贷款，用于深圳万科十七英里项目的开发。报告期内该集合信托被赎回人民币 100 万元，期末余额为人民币 1.9895 亿元。该集合信托将在 1 年内到期，重分类至流动负债的“一年内到期的长期负债”项下。

*5 HYPO REAL ESTATE BANK INTERNATIONAL 于 2004 年 8 月 12 日至 2005 年 3 月 21 日分五次向本公司控股子公司中山市万科房地产有限公司发放总额美元 1780 万元的贷款，用于公司地产项目的开发。该贷款以万科中国持有的中山万科 80% 的股权及中山市城市风景土地作为抵押。

*6 平安信托投资有限公司向于 2005 年 4 月 28 日向本公司全资子公司广州万科地产有限公司发放总额人民币 2 亿元、期限 2 年、利率为年 4.75% 的贷款，用于广州万科南湖项目的开发。

*7 平安信托投资有限公司向于 2005 年 4 月 28 日向本公司全资子公司广州万科置业有限公司发放总额人民币 2 亿元、期限 2 年、利率为年 4.75% 的贷款，用于广州万科城市花园项目的开发。

*8 中国银行浦东分行于 2005 年 2 月 22 日起向本公司控股子公司上海万科中实房地产有限公司发放总额人民币 15000 万元的贷款，用于上海万科中实房地产有限公司的工程开发，该贷款以上海万科中实房地产有限公司持有的土地使用权作为抵押。

25. 应付债券

种类	期限	面值总额	2005-06-30		2004-12-31
			应计利息	余额	余额
			人民币	人民币	人民币
*1可转换公司债券1	5年	1,990,000,000.00	13,396,665.29	2,003,396,665.29	1,995,397,534.24

*1 根据中国证券监督管理委员会证监发行字[2004]151号文核准，本公司于2004年9月24日向社会公开发行1990万张可转换公司债券，每张面值人民币100元，发行总额人民币199,000万元。

本公司发行的可转换公司债券利率为第一年1%、第二年1.375%、第三年1.75%、第四年2.125%、第五年2.5%，利息每年支付一次。转股期自发行之日起（2004年9月24日）六个月后的第一个交易日（2005年3月24日）起（含当日），至可转换公司债券到期日（2009年9月24日）止（含到期日）。持有人可以在转换期内的转股申请时间申请转股。可转债发行时的初始转股价格为每股人民币5.48元。在万科转债的存续期间，当公司派发红股、转增股本、增资扩股（不包括可转债转换的股本）、配股、派息等情况使股份或股东权益发生变化时，转换价格将按规定作相应调整，并予以公告。当公司A股股票收盘价格连续30个交易日中累计20个交易日的收盘价格不高于当时转股价格的70%时，公司董事会有权在不超过20%的幅度内向下修正转股价，但修正后的转股价格不能低于修正前连续20个交易日公司A股股票价格（收盘价）的算数平均值，同时修正后的转股价格也不得低于公司普通股的每股净资产和每股股票面值。可转换公司债券到期未转股的，公司应当按照可转换公司债券募集说明书的约定，于期满后5个工作日内偿还本息。公司于本次发行的可转换公司债券期满后5个工作日内按可转换公司债券的票面面值的107%（含当期利息）赎回。在可转换公司债券转股期间，如果公司A股股票连续30个交易日中累计20个交易日的收盘价格低于当期转股价的60%时，可转换公司债券持有人有权将其持有的可转换公司债券全部或部分回售给公司，回售价格为面值的101%+付息当年度利息（已含当期利息），具体为：第一年102%、第二年102.375%、第三年102.75%、第四年103.125%、第五年103.5%。其它有关本公司可转换公司债券的具体内容请参见《万科企业股份有限公司可转换公司债券上市公告书》。

2005年6月28日，本公司实施2004年度每10股派发人民币1.5元（含税）并转增5股的派息、转增股本方案后，上述可转债的转股价格由初始的每股人民币5.48元调整为每股人民币3.55元，调整后的转股价格自2005年6月29日开始实施。

26. 长期应付款

	2005-06-30	2004-12-31
	人民币	人民币
长期应付款	371,570,000.00 *	-

*系应于2007年3月支付的南都股权转让款。

27. 其它长期负债

	2005-06-30	2004-12-31
	人民币	人民币
代管基金	21,124,779.53	31,986,778.72

参见注释2（p）

28. 少数股东权益

少数股 权比例	权益金额					
	实收资(股) 本 人民币	资本 公积 人民 币	盈余公积 人民币	未分配利润 人民币	合计 人民币	
江西万科益达房地 产发展有限公司	50%	10,000,000.00	-	11,221,854.90	80,071,492.83	101,293,347.73
上海万科中实房地 产有限公司	50%	10,000,000.00	-	-	(659,796.34)	9,340,203.66
江西万科益达物业 管理有限公司	50%	100,000.00	-	-	(100,000.00)	-
上海天亿房地产发 展有限公司	10%	5,000,000.00	-	-	(353,289.25)	4,646,710.75
上海青晨房地产开 发有限公司	49%	34,300,000.00	-	-	(7,016,056.42)	27,283,943.58
上海南都置地有限 公司	30%	61,227,000.00	-	-	5,780,683.26	67,007,683.26
沈阳万科浑南房地 产开发有限公司	33%	3,281,000.00	-	-	(400,074.85)	2,880,925.15
深圳万科溪之谷房 地产有限公司	40%	4,000,000.00	-	-	(36,806.92)	3,963,193.08
深圳万科南城房地 产有限公司	10%	1,000,000.00	-	-	-	1,000,000.00
深圳市万科城房地 产开发有限公司	56%	10,100,622.02	-	-	(75,333.10)	10,025,288.92
深圳市万科东海岸 实业有限公司	25.50%	2,550,000.00	-	-	2,448,823.83	4,998,823.83
昆山嘉华投资有限 公司	15%	7,500,000.00	-	-	(590,334.38)	6,909,665.62
合 计		149,058,622.02	-	11,221,854.90	79,069,308.66	239,349,785.58

29. 股本

	2005-01-01	本年增减变动(+, -)			2005-06-30
		可转债转股*1	送股	资本公积金转增*2	
一、尚未流通股份	人民币	人民币	人民币	人民币	人民币
1、发起人股份					
其中：国家持有股份	158,250,954			79,125,477	237,376,431
境内法人持有股份	173,263,830			86,631,915	259,895,745
尚未流通股份合计	331,514,784			165,757,392	497,272,176
二、已流通股份					
1、境内上市人民币普通股	1,576,847,679	353,672		788,600,141	2,365,801,492
2、境内上市的外资股	365,265,408			182,632,704	547,898,112
已上市流通股份合计	1,942,113,087	353,672		971,232,845	2,913,699,604
三、股份总数	2,273,627,871	353,672		1,136,990,237	3,410,971,780

以上股份每股面值人民币 1.00 元

*1 “可转债转股”新增股份为 2005 年 1 月 1 日—6 月 28 日的转股数 352,603 股，并获得 10 股转增 5 股；期内“万科转债”转股新增股本合计 529,973 股。由于 2003 年 5 月 22 日公司实施每 10 股转增 10 股和 2004 年 4 月 15 日实施每 10 股送 1 股并转增 4 股以及 2005 年 6 月 28 日实施每 10 股转增 5 股的方案，故因可转换公司债券转股因素，形成的股份累计为 381,242,021 股，占公司总股本的 11.18%。

*2 报告期内，公司实施公积金转赠股本，以 6 月 28 日收市时公司总股本 2,273,980,474 股（其中 352,602 股为可转换公司债券转股所产生）为基数，向全体股东每 10 股转增 5 股，其中新增 788,600,141 股为流通 A 股。

30. 资本公积

项目	2005-01-01	本期增加	本期减少	2005-06-30
	人民币	人民币	人民币	人民币
股本溢价	1,413,987,535.39	1,560,007.89	1,136,990,237.00	278,557,306.28
接受捐赠非现金资产准备	144,060.91			144,060.91
股权投资准备	123,135.73			123,135.73
其它资本公积	16,896,127.60			16,896,127.60
合计	1,431,150,859.63	1,560,007.89	1,136,990,237.00	295,720,630.52

报告期内资本公积增加系可转换公司债券转股所致（参见注释 25），报告期内资本公积减少系对全体股东每 10 股转增 5 股所致（参见注释 29）。

其它资本公积指已处置的被投资单位评估增值准备转入。

31. 盈余公积

	法定盈余公积	法定公益金	任意盈余公积	合计
	人民币	人民币	人民币	人民币
2005-01-01	420,488,075.71	240,245,860.12	1,422,888,780.44	2,083,622,716.27
利润分配	-	-	-	-
弥补亏损	-	-	-	-
转增股本	-	-	-	-
2005-06-30	420,488,075.71	240,245,860.12	1,422,888,780.44	2,083,622,716.27

32. 未分配利润

	金 额
	人民币
期初未分配利润	414,846,412.17
本期增加净利润	795,052,559.21
可分配利润	1,209,898,971.38
减：支付普通股股利*1	341,097,070.95
期末未分配利润	868,801,900.43
其中：2004 年分红基金	341,044,180.65

* 1 根据我公司 2004 年度的利润分配方案，每 10 股派送人民币 1.50 元（含税）现金股息，如分红派息之股权登记日时，公司总股本因可转换公司债券转换为公司股票而增加，每股派发普通股股利金额仍然不变，派发普通股股利总额相应增加。从本年初至 2005 年 6 月 28 日的我司分红派息之股权登记日，由于可转债转股而增加股本 352,603 股，而使公司总股本达到 2,273,980,474 股，因此，相应支付现金股利人民币 341,097,070.95 元。

33. 主营业务收入及成本

(1) 业务分部

行业	主营业务收入		主营业务成本		主营业务毛利	
	2005 年 1-6 月	2004 年 1-6 月	2005 年 1-6 月	2004 年 1-6 月	2005 年 1-6 月	2004 年 1-6 月
	RMB	RMB	RMB	RMB	RMB	RMB
房地产	4,249,503,062.74	2,376,731,104.49	2,498,451,450.76	1,480,470,669.83	1,751,051,611.98	896,260,434.66
物业管理及其他	84,725,168.01	92,191,064.72	81,097,028.03	83,210,540.61	3,628,139.98	8,980,524.11
合计	4,334,228,230.75	2,468,922,169.21	2,579,548,478.79	1,563,681,210.44	1,754,679,751.96	905,240,958.77

报告期内，本集团向前 5 名客户销售收入总额为人民币 0.47 亿元，占集团销售收入的 1.08%。

(2) 地区分部

	主营业务收入	主营业务成本	主营业务毛利
--	--------	--------	--------

地区	2005年1-6月	2004年1-6月	2005年1-6月	2004年1-6月	2005年1-6月	2004年1-6月
	人民币	人民币	人民币	人民币	人民币	人民币
上海地区	1,549,303,321.93	667,424,312.76	861,276,391.96	337,132,721.79	688,026,929.97	330,291,590.97
深圳地区	1,282,857,400.97	649,125,107.78	670,833,570.84	433,549,354.38	612,023,830.13	215,575,753.40
广州、佛山地区	242,846,529.35	-	169,733,488.28	-	73,113,041.07	-
北京地区	457,351,884.58	266,730,661.79	355,909,668.65	214,386,209.46	101,442,215.93	52,344,452.33
天津地区	146,842,085.52	179,626,829.22	100,218,035.69	132,050,808.99	46,624,049.83	47,576,020.23
东北地区	293,997,635.91	308,544,171.58	207,491,910.72	233,389,889.55	86,505,725.19	75,154,282.03
武汉地区	39,289,277.66	89,753,613.66	34,190,677.53	50,469,748.31	5,098,600.13	39,283,865.35
成都地区	120,382,406.65	79,303,130.28	79,719,848.98	48,703,313.57	40,662,557.67	30,599,816.71
南昌地区	163,849,369.18	123,344,927.04	95,655,729.62	55,178,585.12	68,193,639.56	68,166,341.92
南京地区	37,508,319.00	105,069,415.10	4,519,156.52	58,820,579.27	32,989,162.48	46,248,835.83
合计	4,334,228,230.75	2,468,922,169.21	2,579,548,478.79	1,563,681,210.44	1,754,679,751.96	905,240,958.77

34. 主营业务税金及附加

项目	计缴基数	计缴比例	2005年1-6月	2004年1-6月	说明
			人民币	人民币	
营业税	营业收入	5%	216,711,411.54	123,446,108.46	附加税主要包括土地增值税、城建税、堤防税、义务兵费、教育费附加等
附加税	营业收入、营业税及增值税	1%-3%	21,939,304.76	15,135,003.33	
合计			238,650,716.30	138,581,111.79	

35. 财务净收益

类别	2005年1-6月	2004年1-6月
利息收支净额	5,087,082.78	5,664,037.50
汇兑损失	1,165,033.12	728,596.44
减:汇兑收益	2,155,384.06	120,026.68
其他	1,404,630.38	3,379,267.98
合计	5,501,362.22	9,651,875.24

36. 投资(损失)/收益

(1) 合并

类别	2005年1-6月 人民币	2004年1-6月 人民币
股票、股权投资收益	-	31,900.00
权益法核算公司所有者权益净减少	7,655,565.12	(2,332,794.44)
出售、处理部门或投资单位损失	1,140.00	(4,787,388.57)
股权投资差额摊销	(37,566,549.91)	335,341.80
长期投资减值准备		-
合计	<u>(29,909,844.79)</u>	<u>(6,752,941.21)</u>

(2) 公司

类别	2005年1-6月 人民币	2004年1-6月 人民币
权益法核算公司所有者权益净增加	830,502,667.75	339,609,973.42
股权投资差额摊销	<u>389,341.80</u>	<u>335,341.80</u>
合计	<u>830,892,009.55</u>	<u>339,945,315.22</u>

37. 关联方关系及其交易

(1) 关联方概况

- (a) 尚不存在对本公司有控制关系的关联方。
- (b) 不存在控制关系的关联方

与本公司关系

成都万科置业有限公司	合营公司
深圳市万科东海岸房地产开发有限公司	合营公司
深圳市第五园房地产有限公司	合营公司
天津兴海房地产开发有限公司	合营公司
上海万盛地产有限公司	联营公司
北海万达房地产开发有限公司	联营公司
苏州南都建屋有限公司	联营公司
浙江南都房地产集团有限公司	联营公司
东莞松山居有限公司	联营公司
东莞万科置业有限公司	联营公司
深圳万科城有限公司	联营公司
富海有限公司	联营公司
聚唐有限公司	联营公司
纯德有限公司	联营公司
万城有限公司	联营公司

(2) 重大关联方交易

本报告期内，本集团不存在其他与关联方的采购、销售等重大交易事项。

- (3) 截止报告期末，与关联方重大往来净余额如下：

科目	关联方	金额 (人民币)		备注
		2005-06-30	2004-12-31	
应收款项	北海万达房地产开发有限公司	4,794,319.92	7,494,145.37	系往来款
	成都万科置业有限公司	192,517,297.12	161,600,889.93	系按投资比例投入的项目发展金
	东莞万科置业有限公司	60,400,000.00	-	系按投资比例投入的项目发展金
	天津兴海房地产开发有限公司	155,837,518.61	112,747,950.10	系按投资比例投入的项目发展金
	纯德有限公司	19,942,342.90	19,924,273.20	系往来款
	富海有限公司	6,420,098.94	-	系往来款
	聚唐有限公司	10,366,656.49	-	系往来款
	万城有限公司	30,698.94	-	系往来款
	深圳市万科东海岸房地产开发有限公司	4,000,000.00	-	系往来款
	上海万盛地产有限公司	78,101.30	-	
应付款项	深圳市第五园房地产有限公司	-	5,047,224.78	系往来款
	深圳市万科东海岸房地产开发有限公司	(44,000,000.00)	(56,132,035.44)	应付项目代垫款
	上海万盛地产有限公司	(8,382,848.51)	(8,304,747.21)	系往来款
	深圳市第五园房地产有限公司	-	(31,762,500.00)	系代收的预收楼款

以上均为联营及合营公司往来款, 利息与约定还款期待确定。

38. 财务承诺

(1) 集团

截止 2005 年 6 月 30 日, 本集团不存在任何对外担保。

截止 2005 年 6 月 30 日, 本公司对控股子公司提供如下担保:

被担保单位名称	担保事项	金额	期限
		人民币	
深圳市万科房地产有限公司	向中国银行深圳分行提供其为深圳地产东海岸信托融资担保的反担保责任	283,618,000.00	2003.12.30-2005.12.30
深圳市万科房地产有限公司	向中国农业银行深圳市分行罗湖支行提供其为深圳地产十七英里项目信托融资担保的反担保责任	214,866,000.00	2004.06.09-2006.06.09
成都万科房地产有限公司	向中国农业银行成都市分行金牛支行提供借款担保	60,000,000.00	2004.05.31-2006.05.30
成都万科房地产有限公司	向中国建设银行成都市分行第八支行提供借款担保	10,000,000.00	2004.08.13-2006.08.12
东莞市万科房地产有限公司	向中国工商银行东莞市分行东城支行提供借款担保	40,000,000.00	2004.10.27-2007.10.23

无锡万科房地产有限公司	向中国工商银行无锡市南长支行提供借款金额 80%的担保	20,000,000.00	2005.01.19-2006.12.25
无锡万科房地产有限公司	向中国工商银行无锡市南长支行提供借款金额 80%的担保	50,000,000.00	2005.01.26-2006.12.25
无锡万科房地产有限公司	向中国工商银行无锡市南长支行提供借款金额 80%的担保	50,000,000.00	2005.01.27-2006.12.25
无锡万科房地产有限公司	向中国工商银行无锡市南长支行提供借款金额 80%的担保	60,000,000.00	2005.03.14-2006.12.25
沈阳万科房地产开发有限公司	向中国银行沈阳市分行营业部提供借款担保	20,000,000.00	2005.03.30-2006.03.29
长春万科房地产开发有限公司	向中国农业银行长春市南关支行提供借款担保	40,000,000.00	2005.05.20-2006.05.17
广州市万科房地产有限公司	向中国农业银行深圳市分行罗湖支行提供其为广州南湖项目信托融资担保的反担保责任	人民币 219,000,000	2005.4.28~ 2007.4.28
广州市万科置业有限公司	向中国农业银行深圳市分行罗湖支行提供其为广州城市花园项目信托融资担保的反担保责任	219,000,000	2005.4.28~ 2007.4.28
深圳市万科第五园房地产有限公司	向中国银行深圳市分行提供借款担保	180,000,000	2005.5.31~ 2005.12.31
东莞市万科房地产有限公司	向中国建设银行深圳分行为东莞市万科房地产有限公司开具工程支付保函提供反担保责任	3,160,000	2005.05.04-2005.11
东莞市万科房地产有限公司	向中国建设银行深圳分行为东莞市万科房地产有限公司开具工程支付保函提供反担保责任	7,800,000	2005.05.03-2005.12
大连万科锦绣花城开发有限公司	向中国银行辽宁省分行为大连万科锦绣花城开发有限公司开具工程支付保函提供反担保责任	4,700,000	2005.03.10-2005.10.15

39. 或有事项

(1) 本公司之地产子公司按房地产经营惯例为商品房承购人提供抵押贷款担保，到目前累计余额为人民币 51.21 亿元。担保类型分阶段性担保和全程担保，阶段性担保期限自保证合同生效之日起，至商品

房承购人所购住房的《房地产证》办出及抵押登记手续办妥后并交银行执管之日止；全程担保期限从担保书生效之日起至借款合同届满之日后两年止。截止期末，本集团承担阶段性担保额为人民币 37.61 亿元，承担全程担保额为人民币 13.6 亿元。

(2) 本公司之全资子公司天津万科房地产有限公司于 2002 年 4 月 2 日被天津市和平建工集团有限公司以拖欠万科新城项目工程款为由提起诉讼。本案经天津市第一中级人民法院审理，已于 2004 年 12 月 24 日做出一审判决，判决由天津万科房地产有限公司一次性给付原告工程款人民币 24,506,180 元另加相关利息（诉讼中被告于 2004 年 1 月支付欠款本金人民币 300 万元，利息损失计付至 2003 年 12 月止）；一次性给付原告垫付的其他补偿款人民币 30,000 元，并承担案件受理费等共计人民币 538,606 元。本公司认为一审判决事实认定不清，并已于 2005 年 1 月 6 日向天津市高级人民法院提起上诉。2005 年 4 月 5 日，天津市高级人民法院对上述案件进行了二审的开庭审理，截至目前庭审结束，涉案双方正在进行庭外的解协调和沟通工作，该等协调和沟通工作完成后，天津市高级人民法院将对此案进行终审判决。基于稳健性原则，本公司业已预提诉讼损失准备人民币 1900 万元（参见注释 23）。

40. 约定资本支出

截止 2005 年 6 月 30 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共计人民币 46.96 亿元，需在合同他方履行合同规定的责任与义务同时，若干年内支付。

41. 资产减值准备

(1) 合并数

项 目	2005-01-01	本期增加数	本期减少数	2005-06-30
	人民币	人民币	人民币	人民币
一、坏账准备合计	24,401,366.95	11,206,509.73	594,374.40	35,013,502.28
其中：应收账款	10,567,372.88		594,374.40	9,972,998.48
其它应收款	13,833,994.07	11,206,509.73	-	25,040,503.80
二、短期投资跌价准备合计	-	-	-	-
三、存货跌价准备合计	90,526,641.57	-	3,007,070.71	87,519,570.86
其中：已完工开发产品或库存商品	8,214,921.75	-	1,625,112.67	6,589,809.08
在建开发产品	58,000,000.00	-	-	58,000,000.00
拟开发土地	-	-	-	-
出租开发产品	24,311,719.82	-	1,381,958.04	22,929,761.78
四、长期投资减值准备	7,860,000.00	-	-	7,860,000.00
其中：股票投资	5,860,000.00	-	-	5,860,000.00
其它股权投资	2,000,000.00	-	-	2,000,000.00
五、固定资产减值准备合计	-	-	-	-
其中：房屋建筑物	-	-	-	-
六、无形资产减值准备	-	-	-	-
七、在建工程减值准备	-	-	-	-
八、委托贷款减值准备	-	-	-	-
合 计	122,788,008.52	11,206,509.73	3,601,445.11	130,393,073.14

(2) 公司数

项 目	2005-01-01	本期增加数	本期减少数	2005-06-30
	人民币	人民币	人民币	人民币
一、坏账准备合计	1,631,980.15	74,107.84	-	1,706,087.99
其中：应收账款	-	-	-	-
其它应收款	1,631,980.15	74,107.84	-	1,706,087.99
二、短期投资跌价准备合计	-	-	-	-
三、存货跌价准备合计	-	-	-	-
其中：已完工开发产品或库存商品	-	-	-	-
在建开发产品	-	-	-	-
拟开发土地	-	-	-	-
出租开发产品	-	-	-	-

四、长期投资减值准备	-	-	-	-
其中：股票投资	-	-	-	-
其它股权投资	-	-	-	-
五、固定资产减值准备合计	-	-	-	-
其中：房屋建筑物	-	-	-	-
六、无形资产减值准备	-	-	-	-
七、在建工程减值准备	-	-	-	-
八、委托贷款减值准备	-	-	-	-
合 计	1,631,980.15	74,107.84	-	1,706,087.99

42. 非经常性损益

根据《公开发行证券的公司信息披露规范问答第 1 号——非经常性损益（2004 年修订）》的规定，本公司非经常性损益列示如下：

项 目	2005 年 1-6 月	2004 年 1-6 月
营业外收入	4,909,354.58	3,325,712.52
长期股权投资损益	1,140.00	(4,755,488.57)
减：营业外支出	3,957,736.40	2,621,381.94
减：以上各项对税收的影响	446,321.16	(87,516.82)
合 计	506,437.02	(3,963,641.17)

补充资料

(1) 财务报表差异调节表

	净利润 (2005年1-6月) 人民币	净资产 (截至2005年6月30日) 人民币
依据国际会计准则计算	799,653,880	6,746,092,061
遵照国际会计准则作出的调整		
商誉的认定和摊销	389,342	(3,368,243)
递延税项资产	404,089	(7,477,941)
资产重估	(63,548)	16,925,237
可转换公司债券利息计量而多资本化部分 转入销售成本	4,269,008	37,198,101
长期投资差异	(9,600,212)	(9,600,212)
可转换公司债券筹资费用转入资本公积	-	784,112
可转换公司债券折现转股转入资本公积	-	(40,071,422)
可转换公司债券权益	-	(82,761,954)
合计差异	(4,601,321)	(88,372,322)
依照中国会计准则计算	795,052,559	6,657,719,739

(2) 其它会计资料—相关指标计算表

报告期利润	净资产收益率		每股收益	
	全面摊薄	加权平均	全面摊薄	加权平均
主营业务利润	22.77%	22.97%	0.444	0.444
营业利润	17.03%	17.18%	0.332	0.332
净利润	11.94%	12.05%	0.233	0.233
扣除非经常性损益后的净利润	11.93%	12.04%	0.233	0.233

两年变动幅度超过 30%，并占资产总额 5%或利润总额 10%以上项目说明

(a) 利润表数

项目	变动幅度	本期累计发生额占利润总额的比例	说明
主营业务利润	97.74%	137.20%	地产业务收入增加及结算项目毛利率较高
营业费用	51.56%	15.80%	地产业务规模增加的正常增长
营业利润	136.88%	102.62%	主营业务利润增长
利润总额	133.79%	100.00%	营业利润增长
所得税	109.81%	26.41%	利润总额增长
净利润	152.60%	71.95%	利润总额增长

(b) 资产负债表数

项目	变动幅度	期末余额占资产比例	说明
货币资金	-37.79%	10.32%	转债资金的运用和支付地价等
其它应收款	59.68%	3.92%	联营公司往来款项增加
长期投资	1806.67%	9.60%	收购南都股权
短期借款	47.2%	6.23%	融资结构变化,短期借款增加
预收账款	43.68%	16.49%	预售楼宇增加
其它应付款	169.46%	5.16%	应付南都收购款增加
股本	50.02%	18.07%	资本公积按 10 转增 5 增加股本

七、备查文件目录

- 1、载有董事长签名的半年度报告文本；
- 2、载有公司法定代表人、财务负责人、财务经理签名并盖章的财务报告文本；
- 3、报告期内在中国证监会指定报刊上公开披露过的所有文件文本；
- 4、公司章程文本；
- 5、国际会计标准半年度报告文本；
- 6、其它有关资料。