



二〇〇三年半年度报告

公告编号：万 2003-014

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。

宁高宁董事、宋林董事、王印董事、莫军董事因公务未能亲自出席本次董事会，宁高宁、宋林、王印董事授权李家祥董事、莫军授权王石董事长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、主要可转换公司债券持有人情况.....	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.....	12
财务会计报告（未经审计）.....	14
备查文件目录.....	49

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
邮政编码：518049
国际互联网网址：www.vanke.com
电子信箱：zb@vanke.com
- 3、法定代表人：王石
- 4、董事会秘书：肖莉
电子信箱：xiaol@vanke.com
股证事务授权代表：薛漫天
电子信箱：xuemt@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》及香港一家英文报刊
登载年报的国际互联网网址：www.cninfo.com.cn
半年度报告备置地点：公司董事会秘书处
- 6、股票上市地：深圳证券交易所
股票简称及代码：万科 A 000002
万科 B 200002
- 7、主要财务数据和指标
(1) 主要财务指标

项目	2003-1-1 ~ 2003-6-30	2002-1-1 ~ 2002-6-30
净利润	206,815,288.08	142,156,920.25
扣除非经常性损益后的净利润	209,145,037.79	143,079,153.57
每股收益 (全面摊薄)	0.149	0.225
净资产收益率 (全面摊薄)	4.83%	4.35%
每股经营活动产生的现金流量	-0.15	-0.33
	2003-6-30	2002-12-31
流动资产	9,021,123,072.87	7,739,098,726.05
流动负债	4,170,956,292.09	3,080,066,774.35
总资产	9,473,215,236.16	8,215,822,308.29
资产负债率	54.37%	58.29%
股东权益 (不含少数股东权益)	4,284,531,068.04	3,380,769,043.31
每股净资产	3.097	5.358
调整后的每股净资产	3.043	5.228

注：报告期内非经常性收益总额为-2,329,749.71元，明细如下：营业外收支净额-909,058.87元，股权投资差额摊销-2,249,593.26元，股票、股权投资收益721,974.40元，以上项目之应扣所得税影响106,928.02元。

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2003年1~6月合并会计报表净资产收益率和每股收益如下：

报告期利润	净资产收益率		每股收益 (单位：人民币元)	
	全面摊薄 (%)	加权平均 (%)	全面摊薄	加权平均
主营业务利润	11.86%	13.63%	0.367	0.391
营业利润	6.70%	7.70%	0.208	0.221
净利润	4.83%	5.55%	0.149	0.159
扣除非经常性损益后的净利润	4.88%	5.61%	0.151	0.161

(3) 国际会计准则调整对净利润 (股东应占溢利) 期末净资产的影响 (金额单位：人民币元)

项目	净利润	期末净资产
	2003-1-1 ~ 2003-6-30	2003-6-30
依照中国会计准则计算	206,815,288	4,284,531,068

遵照国际会计准则作出的调整

递延收入的认定和摊销	722,987	3,813,281
商誉的认定和摊销	1,392,949	(996,365)
股利分配	-	-
递延税项资产	-	2,936,250
递延税项负债	-	(5,841,125)
资产重估	-	(17,146,128)
可转换公司债券折现	-	16,198,927
可转换公司债券折现摊销	-	52,767,487
依据国际会计准则计算	208,931,224	4,336,263,395

二、股本变动和主要股东、主要可转换公司债券持有人情况

1、公司股份变动情况表（数量单位：股）

本次变动前		本次变动增减(+,-)		本次变动后
		可转债转股(注1)	转增(注2)	
一、未上市流通股份				
1、发起人股份	52,750,318		52,750,318	105,500,636
其中：				
国家持有股份	52,750,318		52,750,318	105,500,636
2、募集法人股份	57,754,610		57,754,610	115,509,220
未上市流通股份合计	110,504,928		110,504,928	221,009,856
二、已上市流通股份				
1、人民币普通股	398,714,649	75,511,913	444,639,906	918,866,468
2、境内上市外资股	121,755,136		121,755,136	243,510,272
已上市流通股份合计	520,469,785	75,511,913	566,395,042	1,162,376,740
三、股份总数	630,974,713	75,511,913	676,899,970	1,383,386,596

注：公司股本变化详情如下：

- (1) “可转债转股”新增股份中，包含2003年1月1日~5月22日的转股数45,925,257股和5月23日~6月30日的转股数29,586,656股，其中，前者获得10股转增10股；期内可转债新增股本合计121,437,170股。
- (2) 报告期内，公司实施公积金转增股本，以5月22日收市时公司总股本676,899,970股（其中45,928,029股为可转换公司债券转股所产生）为基数，向全体股东每10股股份转增10股，新增444,639,906股流通A股。
- (3) 截至2003年6月30日，因可转换公司债券转股因素，形成的股份累计为121,442,714股，占公司总股本的8.78%。

2、公司报告期末股东总数为 248,117 户，其中 A 股 233,121 户，B 股 14,996 户。

3、主要股东持股情况（截止日期：2003 年 6 月 30 日）

股东	报告期内股份 增减变动情况	报告期末持股数	类别	期末持股 比例(%)
中国华润总公司	+78,075,749	156,151,498A	国有股/法人股	11.29
CREDIT LYONNAIS SECURITIES (ASIA) LTD	+17,073,528	34,147,056B	外资	2.47
刘元生	+12,158,127	24,316,254A	其中 22,876,254 股尚未流通	1.76
HOLY TIME GROUP LIMITED	+7,284,558	14,492,116B	外资	1.05
TOYO SECURITIES ASIA LIMITED-A/C CLIENT	+11,924,054	13,669,119B	外资	0.99
万科企业股份有限公司工会委员会	+5,895,078	11,790,156A	法人股	0.85
景福证券投资基金	+488,570	10,932,610A		0.79
华安证券有限责任公司	-7,168,357	8,807,429A		0.64
南方宝元债券型基金	+8,130,511	8,130,511A		0.59
内藤证券株式会社	+5,985,218	8,093,266B	外资	0.59

注：

- (1) 持有本公司 5% 以上股份的股东为中国华润总公司，其所持股份报告期内因公司实施公积金转增股本而增加 78,075,749 股。中国华润总公司（“中国华润”）与其发起设立的华润股份有限公司（“华润股份”）于 2003 年 6 月 27 日签订了《股份转让合同》和《可转债转让合同》，将中国华润原持有万科的 156,151,498 股国有股、法人股和 2,295,420 张可转债转让给华润股份。目前过户手续正在办理中。有关具体情况请参见华润股份、本公司分别于 6 月 30 日、7 月 11 日在《中国证券报》、《证券时报》和香港英文《虎报》作出的公告。
- (2) 公司第二大股东 CREDIT LYONNAIS SECURITIES (ASIA) LTD 所持股份中的 34,147,056 B 股（占公司总股本的 2.47%）为香港华润集团之关联公司华润置地有限公司实际持有，香港华润集团与中国华润、华润股份为关联公司。

4、主要可转换公司债券持有人持债情况（截止日期：2003 年 6 月 30 日）

持有人	报告期末持债数 (债券张数)	债券面值 (元)
中国华润总公司	2,295,420	229,542,000

易方达平稳增长证券投资基金	641,890	64,189,000
同盛证券投资基金	409,630	40,963,000
安顺证券投资基金	380,000	38,000,000
裕隆证券投资基金	341,780	34,178,000
裕阳证券投资基金	234,070	23,407,000
安信证券投资基金	219,670	21,967,000
同益证券投资基金	199,100	19,910,000
华安创新证券投资基金	179,800	17,980,000
华安上证 180 指数增强型证券投资基金	169,590	16,959,000

注：

- (1) 可转换公司债券初始转股价格为每股人民币 12.10 元，公司在 2002 年 7 月 17 日实施 2001 年度每股派发人民币 0.2 元现金（含税）的分红派息方案除息后，可转债初始转股价格相应调整为每股人民币 11.90 元。实施 2002 年度每 10 股派发人民币 2 元（含税）并转增 10 股的分配和转增方案后，可转债转股价格相应调整为每股人民币 5.85 元。
- (2) 2002 年 12 月 13 日起可转换公司债券可转换为公司 A 股流通股份，截至 2003 年 6 月 30 日，有 7,196,340 张可转换公司债券转股，公司流通 A 股因转股累计增加数量为 121,442,714 股。截至 2003 年 7 月 24 日，累计有 7,252,550 张可转换公司债券转股，公司流通 A 股因转股累计增加数量为 122,403,550 股。

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	期末持有股数
	单位：股	单位：股
王 石	139,559	279,118
孙建一	24,096	48,192
郁 亮	38,914	77,828
丁福源	40,255	82,410

注：报告期内公司以资本公积金转增股本，高管人员持股数相应增加。此外，2003 年 6 月，公司监事会召集人丁福源增持公司流通 A 股 1,900 股，该等股份已被冻结。

2、报告期内公司聘任董事、监事、高级管理人员情况。

在 2003 年 3 月 18 日召开的公司第 13 届董事会第 5 次会议上，陈祖望因健康原因提出辞去公司副总经理的职务，董事会接受了其辞呈。

在 2003 年 4 月 23 日召开的公司第 13 届董事会第 6 次会议上，莫军因个人发展提出辞去公司常务副总经理的职务，董事会接受了其辞呈。

期后事项：在 2003 年 7 月 24 日召开的公司第 13 届董事会第 7 次会议上，陈之平因个人原因提出辞去公司副总经理的职务，董事会接受了其辞呈。

四、管理层讨论与分析

1、管理层讨论与分析

报告期内，尽管受到“非典”疫情的冲击，国内房地产市场仍保持了快速的发展，房地产投资和商品住宅销售金额分别较上年同期增长 34%和 44.8%，商品住宅平均销售价格小幅上扬。

期内，集团结算面积达 42.9 万平方米，较上年同期增长 18.8%；尚有 31.2 万平方米已实现预售面积因尚未竣工而未能参与本期结算。上半年，集团实现主营业务收入 21.91 亿元、净利润 2.07 亿元，分别较上年同期增长 45.85%和 45.48%。

期内，深圳万科在 2002 年房地产企业资质评审中连续第五年获得一级综合资质第一名，万科·金域蓝湾去年底及期内推出的一、二期已售出 8.1 万平方米；上半年，上海万科继续推进万科·城市花园新区南块二期及万科·假日风景项目的运作，期内售出 14.3 万平方米，上半年开盘的四季花城项目受到市场欢迎，售出 7.1 万平方米；沈阳万科开发的沈阳万科·金色家园和沈阳万科·四季花城项目保持热销，售出 6.3 万平方米；在北京，虽然受到疫情影响，万科·青青家园和万科·星园项目仍售出 4.1 万平方米，新推出的万科·西山庭院项目市场反应良好；武汉万科·四季花城、南京万科·金色家园、长春万科·城市花园和南昌万科·四季花城项目，期内销量分别售出 4.8 万、2.2 万、3.7 万和 3.7 万平方米，销售情况良好。

集团继续在已开发城市加大投资力度、增加后续项目储备，同时积极在珠江三角洲、长江三角洲和东北区域寻找新的目标市场，并在中山、大连、鞍山等新的市场获得项目资源，集团项目资源储备总量由期初建筑面积 706 万平方米增加至 749 万平方米，其中期内新增面积为 146 万平方米。鉴于对房地产市场发展前景充满信心，根据董事会授权，公司于 7 月 4 日以 9.7 亿元成功投得位于深圳坂雪岗的总建筑面积为 437,670 平方米的地块，奠定了公司在深圳市场的领先地位，也是集团在珠江三角洲拓展的重要一环。

期内，市场继续保持稳定快速发展，政府对行业和市场的监控力度进一步加大，人民银行发布《关于进一步加强房地产信贷业务管理的通知》显示其对行业信贷的从严要求，从长远来看，通知的出台将使房地产行业更加规范，行业将会面对一个更加理性、公平和规范的市场环境。

为了适应市场发展趋势并满足客户对产品品质的更高需求，集团在努力提高产品品质和工程质量的同时，公司重点致力于全面提升项目前期决策阶段的工作水平，包括：明确的客户定位、客户需求的准确了解、产品的创造等，鼓励产品创新；此外，公司开始推动住宅单体标准化在具体项目中的

应用，迈开了住宅产品标准化的第一步。公司继续推进品牌整合计划，持续致力于提高和扩大客户对万科品牌的认知度。针对天津公司在管理和项目发展中存在的问题，公司成立了工作小组，帮助天津公司开展团队建设和团队优化工作，促使其全面进入良性运作，步入健康、稳定的发展轨道。

报告期内，集团通过发行可转换公司债券募集的 15 亿元资金已全部使用完毕，为公司的发展提供了有力的资金支持。

2、公司报告期内主要经营情况

(1) 主营业务的范围及经营状况(单位：万元)

公司为专业的房地产开发公司，主要产品为商品住宅，2003 年上半年结算面积 42.9 万平方米，结算收入 21.3 亿元，较上年分别增长 18.8%和 50.7%；毛利率约为 23.81%，比上年增加 3.72 个百分点。

	营业收入(万元)	占集团总额(%)	主营业务成本	占集团总额(%)
房地产	212,691	97.09%	151,770	96.29%
其它	6,379	2.91%	5,849	3.71%
总计	219,070	100.00%	157,619	100.00%

(2) 利润构成、主营业务及其结构、主营业务盈利能力及主要财务指标分析

期内，集团实现主营业务收入 21.91 亿元、净利润 2.07 亿元，绝大部分来源于房地产开发业务，分别较上年同期增长 45.85%和 45.48%，房地产毛利率有所提高。期内，公司可转换公司债券约 48%转换成股本，公司净资产较期初增长 26.7%，长期负债下降 42.7%。期末，集团存货增加至 70.58 亿元，较年初增加了 10.8 亿元，主要原因是开发规模扩大，在建开发产品较年初增加 14.8 亿元。存货总量中项目资源储备占 34.3%，在建开发产品占 45.2%，出租开发产品占 3.4%，待售库存现房占 17.1%。待售现房由年初的 13.2 亿元减少至 12.1 亿元，现房构成中住宅为 8.4 亿元、商业为 2.1 亿元、车库及配套资产为 1.6 亿元。其中，时间在一年以内的现房占 64%，一年以上的占 36%。总体来看，公司存货结构合理、质量良好。

主要资产负债项目及经营成果指标比较情况如下：

项 目 (单位：万元)	2003-6-30	2002-12-31	增减幅度	变动原因
总资产	947,322	821,582	15.30%	业务规模稳定增长
应收帐款	20,285	30,230	-32.90%	按揭回款情况良好
存货	705,814	597,617	18.10%	增加土地储备和在建项目
预收帐款	108,705	54,432	99.71%	预售楼宇增加
长期负债	97,995	170,930	-42.67%	部分可转换公司债券转换为公司股票
股东权益	428,453	338,077	26.73%	净利润增加及部分可转换公司债券转换为权益性资本
	2003年1-6月	2002年1-6月	增减幅度	变动原因
主营业务收入	219,070	150,199	45.85%	地产业务增长
主营业务利润	50,795	35,373	43.60%	主营业务收入增长
营业费用	8,352	6,152	35.76%	伴随业务规模增长的正常增长
净利润	20,682	14,216	45.48%	主营业务利润增长

(3) 主营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 42.9 万平方米，比上年同期增长 18.8%。报告期内主营业务收入的分布如下：

地区	主营业务收入 (万元)	占集团比例 (%)	主营业务利润 (万元)	占集团比例 (%)
深圳地区	86,621	40.73%	21,927	43.22%
上海地区	49,039	23.05%	11,427	22.52%
北京地区	25,659	12.06%	4,249	8.37%
天津地区	18,238	8.58%	2,746	5.41%
沈阳地区	12,651	5.95%	3,543	6.98%
长春地区	5,780	2.72%	1,393	2.75%
武汉地区	4,474	2.10%	1,350	2.66%
成都地区	4,064	1.91%	1,458	2.87%
南昌地区	3,820	1.80%	1,344	2.65%
南京地区	1,966	0.92%	1,302	2.57%
其他地区		0.18%	(96)	**

	379			
合计	212,691	100.00%	50,643	100.00%

(4) 经营中的问题和困难

2003年6月，人民银行发布了《关于进一步加强房地产信贷业务管理的通知》，在市场上引起较大反响。经过评估，公司认为，该通知对土地使用权出让、项目开发和按揭贷款等方面金融政策的调控，将有助于预防国内房地产泡沫的大量出现，有利于类似万科这种规模较大、运作规范、自有资金较充足的房地产企业的发展，从而提高行业的集约化程度和整体水平。但鉴于人民银行、各商业银行相应的实施细则和规定尚未出台，因此尚无法预计该等规范的制定是否能充分考虑市场化因素，并根据各地市场的实际情况，分阶段、多层次地落实，以避免短期内对行业可能形成的负面影响。公司将关注未来的变化，做好相应的准备。

“非典”疫情出现以后，公司根据业已形成的危机应对机制采取了一系列积极举措，使其对公司正常经营的影响降到了最低的程度，该疫情仅使北京和天津的业务受到了局部而有限的影响。鉴于疫情已得到控制，董事会有信心确保公司全年业绩不会受到疫情因素的影响。

土地政策和金融政策的调整，对公司的资金提出了更高的要求。公司将积极与境内、境外金融投资机构建立合作关系，探讨和拓展多方式的融资渠道，满足项目资源储备和项目开发所需的资金；此外，公司将努力提高在多地域多项目运作过程中的资金管理水平和进一步降低项目开发的资金成本；公司还将加大销售、预售力度，促使资金的尽快回笼。

经过各项改进措施的推进和实施，天津公司上半年经营情况开始步入稳定阶段，上半年实现结算面积和结算收入分别为5万平方米和1.8亿元，期内天津水晶城项目5月底开盘以来，实现销售2.3万平方米；东丽湖项目周边市政环境因政府大力投资而进一步改善，为下半年首期开发奠定了良好基础。但因天津项目整体毛利不高，公司管理费用支出较大，前期项目遗留的客户补偿问题还在处理中，预计年内，天津公司仍然无法为集团带来盈利，公司仍将持续努力使天津公司经营状况进一步好转。

3、公司投资情况

(1) 募集资金使用情况

经有关部门核准，本公司于2002年6月13日向社会公开发行人民币15亿元的可转换公司债券，募集资金于2002年6月20日到位。截止本报告期末，各投资项目的投资、收益、进度情况如下：(单位：万元)

投资项目	可转债申报情况		截止目前情况		项目
	承诺	预测	已完成	已结算部分	

	投资金额	投资收益率	投资金额	投资收益率	进度
深圳四季花城二区	25,000	20.0%	25,000	32.0%	100%
深圳金域蓝湾	40,000	22.4%	40,000	25.1%	63%
上海假日风景	30,000	13.5%	30,000	14.2%	48%
北京青青家园	30,000	17.9%	30,000	17.1%	59%
成都城市花园	25,000	19.5%	25,000	21.9%	42%
合计	150,000		150,000		

关于募集资金使用的说明：

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。截至报告期末，各项目的资金已按计划用途使用完毕。

B、除北京青青家园已结算部分的投资收益率略低于募集说明书外，其他各投资项目的收益率均超过募集说明书。深圳四季花城二区取得了良好的投资回报。

（2）非募集资金使用情况

A、股权投资情况

- a、本公司于期内新设全资附属公司——佛山市万科房地产有限公司，注册资本人民币5000万元，该公司主要开发经营南海万科四季花城项目。
- b、本公司于期内新设全资附属公司——中山市万科房地产有限公司，注册资本人民币2000万元。该公司主要开发经营中山万科四季花城项目。
- c、本公司于期内新设全资附属公司——广州市万科投资发展有限公司，注册资本人民币1000万元。该公司的经营范围为实业投资。
- d、本公司于期内新设全资附属公司——大连万科锦绣花城开发有限公司，注册资本人民币1,000万元，该公司主要开发经营大连万科城市花园项目。
- e、本公司于期内增持鞍山万科房地产开发有限公司股权，至本报告期末，本公司持有该公司股权由65%增至100%。
- f、本公司于期内增持鞍山万科物业管理有限公司股权，至本报告期末，本公司持有该公司股权由42.25%增至100%。

B、其他投资情况

报告期内，本公司房地产业务新增7个项目。总占地面积约114万平方米，规划建筑面积约146万平方米。

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
深圳市	华宇项目	龙岗区	11.2	13.2	前期
中山市	四季花城	南区	32.4	50.0	前期

上海市	景虹新村	闵行区	19.3	11.6	前期
成都市	前锋厂项目	成华区	4.5	10.9	前期
长春市	城市花园东区	二道区	15.3	20.4	前期
大连市	城市花园	沙河口区	16.2	22.4	前期
鞍山市	城市花园	铁东区	15.4	17.3	前期
	合计		114.3	145.8	

注：截止 2003 年 6 月末，公司为上述项目已支付地价 35,369 万。

期后事项：2003 年 7 月 4 日，公司以 9.7 亿元竞得位于深圳市龙岗区的土地面积约 39.8 万平方米、建筑面积约 43.7 万平方米的一宗地块。

4、报告期实际经营成果与期初计划比较

公司在 2003 年上半年经营稳定，预计下半年将按计划保持稳健的发展。

5、下半年工作计划

下半年，集团计划推出的新项目包括：深圳万科·东海岸一期、上海万科·兰乔圣菲（金丰项目）一期、上海万科·蓝山小城（浦东项目）一期、上海万科·假日风景四期、北京万科·西山庭院（天秀项目）一期、北京万科·青青家园三期、武汉万科·四季花城三期、武汉万科·城市花园（三湾项目）一期、南昌万科·四季花城四期和南京万科·金色家园三期。

管理层相信，随着中国经济的快速增长和城市化进程的加速，中国房地产业仍然有着巨大的发展空间，公司将在保持持续增长的前提下，作出更出色表现。

五、重要事项

1、公司治理情况说明

公司与第一大股东华润集团的同业竞争仍然存在，但该等竞争是完全市场化的，在可能出现的任何利益冲突中，大股东将保持其中立立场。

2、公司上年度利润分配方案、公积金转增股本方案及可转债派息方案的执行情况以及半年度利润分配和公积金转增股本事项。

公司经 2003 年 4 月 22 日第 15 届股东大会通过的 2002 年度利润分配方案及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 股派送 2 元现金（含税，扣税后，A 股社会公众股中个人股东、证券投资基金实际每 10 股派 1.6 元现金，B 股不扣税），并转增 10 股。

上述方案已于 5 月实施，股权登记日 5 月 22 日，除权除息日 5 月 23 日，A 股新增可流通股份上市日为 5 月 23 日，B 股新增可流通股份上市日为 5 月 28 日。实施方案详见 5 月 13 日《中国证券报》、

《证券时报》及香港英文《虎报》。

根据万科转债募集说明书的规定，2002 年度万科转债派息方案为：每 10 张万科转债（面值 1000 元）派息 15 元。该方案于 6 月实施，6 月 12 日为付息登记日，除息日为 6 月 13 日。实施方案详见 6 月 9 日《中国证券报》和《证券时报》。

2003 年半年度公司将不进行利润分配或公积金转增股本。

3、重大诉讼、仲裁事项

本公司持续披露的新加坡籍居民陈孟哲、陈金凤诉天津万科兴业（集团）有限公司、天津万科兴业发展有限公司、天津万兴物业管理有限公司一案，天津市高级人民法院已于 2002 年 7 月 10 日作出一审判决。判决主要内容为：（1）解除陈孟哲与天津万科兴业发展有限公司签订的《天津万科中心大厦楼宇预售合同》；（2）万科支付原告所购楼宇的房款本息。原告不服一审判决结果，向最高人民法院提出上诉。5 月 19 日，天津公司接到最高人民法院委托天津市高院送达的关于陈孟哲案件的二审结果：由于诉讼当事人不全，裁定撤消天津市高院的一审判决结果，发回重审。目前，该案仍在审理中。根据稳健原则，天津公司已累计预提本金及利息损失准备 1535 万元。

公司于 2002 年半年度报告中披露的天津市和平建工集团有限公司诉天津万科房地产有限公司欠其工程款 2972 万元一案，目前仍在审理中。

公司（下称被申请人）于 1992 年与深圳祥源印刷包装有限公司（以下称申请人）签订合作兴建“汇景花园”的合同，2003 年 4 月底，申请人向深圳市仲裁委员会申请仲裁，请求确认双方签订的《合作兴建“汇景花园”合同书》及补充协议无效，判令被申请人返还、补偿项目投资款等合计约人民币 2900 万元。目前，本案仍在仲裁中。

4、报告期内公司无重大收购及出售资产事项。

5、报告期内，本公司无重大关联交易事项。

6、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，本公司不存在委托理财事项。
- （3）公司为全资附属子公司北京万科企业有限公司向中国建设银行总行借款人民币 1.6 亿元提供担保，期限从 2001 年 5 月至 2004 年 11 月。
- （4）公司于 2003 年 6 月 9 日与中国建设银行深圳市分行签订了 15 亿元人民币综合授信额度的《综

合融资额度合同》。

(5) 报告期内，公司先后签署深圳华宇等项目协议书，有关情况详见“非募集资金投资情况”之“项目投资”。

上述合同履行情况良好。

7、承诺事项

公司于2001年年报中公布了2002年度利润分配政策。董事会在综合考虑股东建议、公司盈利前景、资产状况以及市场环境的前提下，决议在履行原有派息比例的基础上，增加资本公积金转增股本一项。董事会认为，上述安排既符合股东利益，也有利于公司在资本市场的地位，并扩大公司在资本市场的影响力。具体分配情况请见本报告“公司上年度利润分配方案、公积金转增股本方案及可转债派息方案的执行情况”。

公司第一大股东华润于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。华润始终履行其承诺。

8、第一大股东变更事项

公司第一大股东中国华润总公司（“中国华润”）与其发起设立的华润股份有限公司（“华润股份”）于2003年6月27日签订了《股份转让合同》和《可转债转让合同》，将中国华润原持有万科的156,151,498股国有股、法人股和2,295,420张可转债转让给华润股份，华润股份已于设立时向中国华润发行了相应数量的股份。本次持股变动完成后，中国华润不再直接持有万科的任何股份或可转换公司债券。该持股变动为中国华润重组设立华润股份的结果，重组完成后，华润置地有限公司持有万科的34,147,056股B股也将由华润股份间接控制。上述股权变更对公司不产生实质性影响。有关具体情况请参见华润股份、本公司分别于6月30日、7月11日在《中国证券报》、《证券时报》和香港英文《虎报》作出的公告。

六、财务会计报告（未经审计）

- 1、资产负债表
- 2、利润及利润分配表
- 3、现金流量表
- 4、会计报表附注

万科企业股份有限公司
资产负债表
 二零零三年六月三十日
 (金额单位: 人民币元)

资 产	注 释	2003-06-30		2002-12-31	
		合并	公司	合并	公司
货币资金	5	1,410,869,194.82	292,683,297.97	1,187,405,566.30	594,208,822.07
应收股利	6	742,400.00	-	-	-
应收账款	7	202,853,877.71	-	302,297,113.93	-
其它应收款	8	154,605,758.80	3,730,647,988.39	139,889,751.50	2,853,369,025.25
预付账款	9	189,869,720.06	186,023.65	128,417,736.00	98,523.65
存货	10	7,058,135,501.43	-	5,976,170,097.26	-
待摊费用	11	4,046,620.05	-	4,918,461.06	-
流动资产合计		9,021,123,072.87	4,023,517,310.01	7,739,098,726.05	3,447,676,370.97
长期投资	12	61,930,207.41	2,055,712,515.60	64,530,667.02	2,013,547,908.48
长期投资合计		61,930,207.41	2,055,712,515.60	64,530,667.02	2,013,547,908.48
其中: 股权投资差额		(3,151,761.39)	(3,151,761.39)	(902,168.13)	(902,168.13)
固定资产原价		495,338,359.59	131,566,860.95	501,133,309.69	130,449,371.92
减: 累计折旧		156,729,201.61	33,558,369.31	147,267,844.65	31,141,716.53
固定资产净值		338,609,157.98	98,008,491.64	353,865,465.04	99,307,655.39
减: 固定资产减值准备		5,207,000.00	5,207,000.00	5,207,000.00	5,207,000.00
固定资产净额	13	333,402,157.98	92,801,491.64	348,658,465.04	94,100,655.39
固定资产合计		333,402,157.98	92,801,491.64	348,658,465.04	94,100,655.39
长期待摊费用	14	56,759,797.90	2,792,631.92	63,534,450.19	3,137,145.92
无形及其它资产合计		56,759,797.90	2,792,631.92	63,534,450.19	3,137,145.92
资产总计		9,473,215,236.16	6,174,823,949.17	8,215,822,308.30	5,558,462,080.76

万科企业股份有限公司
资产负债表(续)
二零零三年六月三十日
(金额单位:人民币元)

负债及 股东权益	注 释	2003-06-30		2002-12-31	
		合并	公司	合并	公司
短期借款	15	1,042,000,000.00	1,042,000,000.00	460,000,000.00	460,000,000.00
应付票据		9,687,600.00	-	9,687,600.00	-
应付账款	16	888,203,621.12	-	847,428,186.25	-
预收账款	17	1,087,052,527.85	-	544,317,647.75	-
应付福利费		18,138,831.10	7,744,616.20	18,080,509.61	6,873,834.27
应付股利	18	16,855,535.96	16,855,535.96	126,194,942.60	126,194,942.60
应交税金	19	44,751,207.20	(495,235.72)	80,553,052.66	(406,060.48)
其它应交款	20	571,717.53	-	2,167,314.20	10,833.44
其它应付款	21	207,073,324.40	41,743,000.94	187,890,030.39	70,489,831.38
预提费用	22	838,029,951.05	1,100,000.00	779,223,819.00	1,800,000.00
预计负债	23	18,591,975.88	-	24,523,671.90	-
流动负债合计		4,170,956,292.09	1,108,947,917.38	3,080,066,774.36	664,963,381.21
长期借款	24	160,000,000.00	-	160,000,000.00	-
应付债券	25	780,951,274.50	780,951,274.50	1,512,341,727.75	1,512,341,727.75
其它长期负债	26	38,994,841.12	-	36,954,931.28	-
长期负债合计		979,946,115.62	780,951,274.50	1,709,296,659.03	1,512,341,727.75
负债合计		5,150,902,407.71	1,889,899,191.88	4,789,363,433.39	2,177,305,108.96
少数股东权益	27	37,781,760.41	-	45,689,831.60	-
股本	28	1,383,386,596.00	1,383,386,596.00	630,974,713.00	630,974,713.00
资本公积	29	1,389,167,869.32	1,389,167,869.32	1,435,442,203.51	1,435,442,203.51
盈余公积	30	1,302,470,413.97	1,302,470,413.97	1,302,470,413.97	1,302,470,413.97
其中:法定公益金		169,232,014.46	169,232,014.46	169,232,014.46	169,232,014.46
未分配利润	31	209,899,878.00	209,899,878.00	12,269,641.32	12,269,641.32
外币报表折算差额		(393,689.25)	-	(387,928.49)	-
股东权益合计		4,284,531,068.04	4,284,924,757.29	3,380,769,043.31	3,381,156,971.80
负债及股东权益总计		9,473,215,236.16	6,174,823,949.17	8,215,822,308.30	5,558,462,080.76

企业负责人 王石

财务负责人 王文金

日期 2003.7.23

万科企业股份有限公司
利润及利润分配表
二零零三一至六月
(金额单位:人民币元)

项目	注释	2003年1-6月		2002年1-6月	
		合并	公司	合并	公司
一、主营业务收入	32	2,190,695,080.85	-	1,501,988,961.63	-
减：主营业务成本	32	1,576,194,091.14	-	1,072,018,252.21	-
主营业务税金及附加	33	106,555,510.87	-	76,239,862.34	-
二、主营业务利润		507,945,478.84	-	353,730,847.08	-
加：其它业务利润		1,019,090.31	(1,841,402.86)	921,348.52	658,632.62
减：营业费用		83,518,164.52	-	61,520,843.17	-
管理费用		141,891,430.80	40,282,633.01	117,028,159.17	36,265,452.53
财务费用	34	(3,642,884.45)	(13,602,483.07)	(1,612,649.35)	(14,086,630.49)
三、营业利润		287,197,858.28	(28,521,552.80)	177,715,842.61	(21,520,189.42)
加：投资收益	35	(2,022,085.21)	235,479,251.53	(2,862,301.15)	163,921,179.66
营业外收入		2,387,642.45	38,822.93	2,492,465.98	100,670.79
减：营业外支出		3,296,701.32	181,233.58	2,684,998.99	344,740.78
四、利润总额		284,266,714.20	206,815,288.08	174,661,008.45	142,156,920.25
减：所得税		75,050,999.81	-	32,504,088.20	-
少数股东损益		2,400,426.31	-	-	-
五、净利润		206,815,288.08	206,815,288.08	142,156,920.25	142,156,920.25
加：年初未分配利润		12,269,641.32	12,269,641.32	4,617,138.00	4,617,138.00
六、可分配利润		219,084,929.40	219,084,929.40	146,774,058.25	146,774,058.25
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		219,084,929.40	219,084,929.40	146,774,058.25	146,774,058.25
减：提取任意盈余公积金		-	-	-	-
应付普通股股利	31	9,185,051.40	9,185,051.40	-	-
八、未分配利润	31	209,899,878.00	209,899,878.00	146,774,058.25	146,774,058.25

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	-	-
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	-	-

万科企业股份有限公司
现金流量表
二零零三年半年度
(金额单位: 人民币元)

项 目	注 释	2003年1-6月		2002年1-6月	
		合并	公司		公司
销售商品、提供劳务收到的现金		2,796,776,456.82	-	1,762,161,835.02	-
收取的租金		5,664,834.39	990,777.45	-	-
收到的税费返还		15,806,200.25	-	20,744,910.90	-
收到的其它与经营活动有关的现金		1,366,901.28	197,910,922.07	18,056,345.76	60,997,113.16
现金流入小计		2,819,614,392.74	198,901,699.52	1,800,963,091.68	60,997,113.16
购买商品、接受劳务支付的现金		2,436,703,073.68	-	1,551,903,147.98	-
经营租赁所支付的现金		1,938,511.56	-	-	-
支付给职工以及为职工支付的现金		205,730,914.58	20,951,305.55	126,415,667.74	14,079,916.03
支付的各项税费		251,258,976.22	2,467,642.41	187,153,196.90	28,488,897.81
支付的其它与经营活动有关的现金	(c)	133,984,875.93	1,023,474,144.94	143,738,107.28	478,972,816.34
现金流出小计		3,029,616,351.97	1,046,893,092.90	2,009,210,119.90	521,541,630.18
经营活动产生的现金流量净额	(a)	(210,001,959.23)	(847,991,393.38)	(208,247,028.22)	(460,544,517.02)
收回投资所收到的现金		300,000.00	300,000.00	-	-
分得股利或利润所收到的现金		171,974.40	115,299,237.77	-	104,156,244.19
银行利息收入所收到的现金		3,961,178.15	17,941,211.24	2,774,340.88	63,304,602.50
处置固定资产、无形资产和其它长期资产而收回的现金净额		19,716,418.16	58,480.80	3,099,753.15	2,576,003.15
现金流入小计		24,149,570.71	133,598,929.81	5,874,094.03	170,036,849.84
购建固定资产、无形资产和其它长期资产所支付的现金		20,553,933.21	3,039,640.29	33,984,750.61	977,815.80
权益性投资所支付的现金		4,500,000.00	19,000,000.00	-	34,000,000.00
现金流出小计		25,053,933.21	22,039,640.29	33,984,750.61	34,977,815.80
投资活动产生的现金流量净额		(904,362.50)	111,559,289.52	(28,110,656.58)	135,059,034.04
吸收权益性投资所收到的现金		-	-	-	-
发行债券所收到的现金		-	-	1,500,000,000.00	1,500,000,000.00
借款所收到的现金		1,346,000,000.00	1,422,000,000.00	1,703,000,000.00	1,703,000,000.00
现金流入小计		1,346,000,000.00	1,422,000,000.00	3,203,000,000.00	3,203,000,000.00
偿还债务所支付的现金		764,000,000.00	840,000,000.00	2,039,000,000.00	1,918,000,000.00
发生筹资费用所支付的现金		-	-	31,680,353.16	31,680,353.16
分配股利所支付的现金		118,524,458.04	118,524,458.04	-	-
偿还利息所支付现金		29,064,658.26	28,518,314.74	37,450,834.58	35,022,503.03
现金流出小计		911,589,116.30	987,042,772.78	2,108,131,187.74	1,984,702,856.19
筹资活动产生的现金流量净额		434,410,883.70	434,957,227.22	1,094,868,812.26	1,218,297,143.81
汇率变动对现金的影响		(40,933.45)	(50,647.46)	(1,626.76)	5,967.67
现金及现金等价物净增加额	(b)	223,463,628.52	(301,525,524.10)	858,509,500.70	892,817,628.50

万科企业股份有限公司
现金流量表（续）
二零零三年半年度
(金额单位: 人民币元)

项 目	2003年1-6月		2002年1-6月	
	合并	公司	合并	公司
(a) 将净利润调节为经营活动的现金流量				
净利润	206,815,288.08	206,815,288.08	142,156,920.25	142,156,920.25
加：少数股东损益	2,400,426.31	-	-	-
计提的资产减值准备	(2,315,561.74)	68,559.90	(892,733.45)	(800,113.69)
固定资产折旧	23,337,622.13	3,293,516.62	16,768,323.83	2,695,179.31
长期待摊费用摊销	7,799,086.96	-	3,916,814.87	397,133.98
待摊费用增加	871,841.01	-	(2,986,123.53)	-
预提费用增加/(减少)	58,806,132.05	(700,000.00)	(27,297,353.77)	(8,563,558.00)
处置固定资产、无形资产和其它长期资产的净损失	577,343.55	142,410.65	(137,731.39)	254,024.99
财务费用	(3,642,884.45)	(13,602,483.07)	(1,612,649.35)	(14,086,630.49)
投资损失/(收益)	2,022,085.21	(235,479,251.53)	2,862,301.15	(163,921,179.66)
存货的(增加)	(1,061,595,605.82)	-	(626,027,721.26)	-
经营性应收项目的减少	(33,080,736.67)	(780,049,613.78)	(185,031,678.06)	(324,437,788.89)
经营性应付项目的增加/(减少)	588,003,004.15	(28,479,820.25)	470,034,602.49	(94,238,504.82)
经营活动产生的现金流量净额	(210,001,959.23)	(847,991,393.38)	(208,247,028.22)	(460,544,517.02)
(b) 现金及现金等价物净增加情况				
货币资金的期末余额	1,410,869,194.82	292,683,297.97	1,663,890,917.89	1,337,024,308.19
减：货币资金的期初余额	1,187,405,566.30	594,208,822.07	805,381,417.19	444,206,679.69
现金及现金等价物净增加额	223,463,628.52	(301,525,524.10)	858,509,500.70	892,817,628.50

(c) 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广告费、办公费及未在经营活动的现金流量单独列出的与营业和管理费用有关的现金支出。

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。

万科企业股份有限公司
会计报表注释
2003年1—6月

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》、《企业会计制度》及其它有关规定制定的。

(a) 会计年度

本集团的会计年度为公历一月一日至十二月三十一日。

(b) 记账基础和计价原则

会计核算以权责发生制为记账基础。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。外币交易采用当月一日的中国人民银行公布的外汇牌价中间价折合为人民币入账,货币性外币资产和负债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相关的外币折算差额,在所购建的资产达到预定使用状态前计入有关资产的购建成本外,其它外币折算差额作为汇兑损益计入利润表。

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。

对本公司持有表决权资本总额50%以上或虽不超过50%但有实际控制权的子公司合并其会计报表。只有在本公司对子公司具有控制权期间,其经营成果才反映在合并利润表中。合并时所有重大内部交易,包括未实现利润,及余额均已抵销。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。

(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。

(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。

各项存货按实际成本计价。低值易耗品在领用时按一次性摊销或分期摊销。

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

已完工开发产品是指已建成、待出售的物业。

在建开发产品是指尚未建成、以出售或出租为开发目的的物业。

出租开发产品是指以出租方式经营的物业，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；

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

本公司对子公司及联营公司的投资是按权益法核算长期投资及投资收益。投资初始成本超过应享有被投资企业所有者权益份额形成的股权投资差额，摊销期限为 5 年；投资初始成本低于应享有被投资企业所有者权益份额形成的股权投资差额，其摊销期限为 10 年。

子公司是指本公司直接或间接控制的公司。

联营公司是指本公司长期拥有不少于 20%但不高于 50%股本权益且对其管理层具有重大影响力的公司。

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	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	王石	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

本公司对拥有不超过 20%股本权益或虽拥有 20%以上股本权益但对其管理层不具有重大影响力的公司的长期投资采用成本法核算，并对评估可收回金额低于账面价值的差额计提长期投资减值准备。投资收益在被投资公司宣告现金股利或利润分配时确认。

(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 2,000 元以上的资产。

本公司固定资产按实际成本计价。与购建固定资产有关的直接或间接成本，包括购建期间所发生的借款利息费用及有关汇兑损益均予以资本化。

在建工程在完工即已达到预定可使用状态时，转为固定资产。

固定资产按直线法计提折旧，即固定资产原值减去预计残值后除以预计使用年限。预计残值率为 4%。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。

现行分类折旧率如下：

类别	使用年限	年折旧率
房屋及建筑物	12.5-25	3.84%-7.68%
机器设备	10	9.6%
运输工具	5	19.2%
电子设备	5	19.2%
其它设备	5	19.2%

在建工程不计提折旧。

本集团固定资产包括在建工程，在资产负债表日按账面价值与可收回金额孰低计价。对于可收回金额低于账面价值的差额，计提固定资产减值准备。

(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) 收入确认原则

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。

物业出租按与承租方签定的合同或协议规定的承租方付租日期和金额，确认房屋出租收入的实现。

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。

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。

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。

(n) 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。

开发房地产物业、购建固定资产借款费用，在房地产物业竣工、购建固定资产达到可使用状态之前可以利息资本化；当所开发房地产物业竣工、购建固定资产到达可使用状态后，停止利息资本化。若开发房地产物业、购建固定资产发生非正常中断，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，直至开发或购建活动重新开始。

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(l)

(o) 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。

(p) 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。

(q) 所得税

采用应付税款法。本集团的所得税费用按照应纳税所得额及适用税率计算。

(r) 关联方

如果本集团有能力直接或间接控制及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。关联方可为个人或其它企业。

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%

上述税项发生时,计入“所得税”、“主营业务税金及附加”、“存货”等相关科目,取得的税收返还也在该相关科目抵减。

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	法定			注册资本	拥有权益		经济性质 或类型	主营业务	是否 合并
	注册地	代表人	人民币		直接	间接			
1. 深圳市万科房地产有限公司	深圳市	徐洪舸	人民币	100,000,000.00	95%	5%	有限责任公司	房地产开发	是
2. 深圳市新万实业有限公司	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	75%	25%	有限责任公司	房地产开发和经营	是
4. 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
5. 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
6. 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
7. 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
8. 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
9. 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
10. 佛山市万科房地产有限公司	佛山市	徐洪舸	人民币	50,000,000.00	20%	80%	有限责任公司	房地产开发和经营	是
11. 中山市万科房地产有限公司	中山市	徐洪舸	人民币	20,000,000.00	-	100%	有限责任公司	房地产开发和经营	是
12. 广州市万科投资发展有限公司	广州市	徐洪舸	人民币	10,000,000.00	-	100%	有限责任公司	实业投资	是
13. 上海万科房地产有限公司	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
14. 上海万科城市花园发展有限公司	上海市	丁长峰	人民币	100,000,000.00	90%	10%	有限责任公司	房地产开发、装潢	是
15. 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
16. 上海万科闵行置业有限公司	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
17. 上海万科浦东置业有限公司	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
18. 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
19. 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
20. 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
21. 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
22. 上海万科房地产经纪咨询有限公司	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
23. 南京万科置业有限公司	南京市	丁长峰	人民币	50,000,000.00	95%	5%	有限责任公司	房地产开发、装潢	是
24. 北京万科企业有限公司	北京市	丁长峰	人民币	100,000,000.00	80%	20%	有限责任公司	房地产开发	是
25. 北京海开万科房地产开发有限责任公司	北京市	吴有富	人民币	10,000,000.00	60%	40%	有限责任公司	房地产开发	是
26. 北京万科物业管理有限公司	北京市	谢 炜	人民币	1,000,000.00	-	100%	有限责任公司	物业管理	是
27. 沈阳万科房地产开发有限公司	沈阳市	周卫军	人民币	100,000,000.00	95%	5%	有限责任公司	房地产开发	是
28. 沈阳万科城市花园开发有限公司	沈阳市	周卫军	人民币	12,000,000.00	-	100%	有限责任公司	房地产开发	是
29. 沈阳万科四季花城房地产开发有限公司	沈阳市	周卫军	人民币	10,000,000.00	-	100%	有限责任公司	房地产开发	是
30. 沈阳万科金色家园房地产开发有限公司	沈阳市	周卫军	人民币	10,000,000.00	-	100%	有限责任公司	房地产开发	是
31. 沈阳万科物业管理有限公司	沈阳市	周卫军	人民币	3,000,000.00	-	100%	有限责任公司	物业管理	是
32. 长春万科房地产开发有限公司	长春市	周卫军	人民币	50,000,000.00	95%	5%	有限责任公司	房地产开发	是
33. 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
34. 大连万科房地产开发有限公司	大连市	周卫军	人民币	32,000,000.00	75%	25%	有限责任公司	房地产开发	是
35. 大连万科锦绣花城开发有限公司	大连市	周卫军	人民币	10,000,000.00	75%	25%	有限责任公司	房地产开发	是
36. 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
37. 鞍山万科房地产开发有限公司*	鞍山市	周卫军	美元	5,172,700.00	35%	65%	有限责任公司	房地产开发和经营	是
38. 鞍山万科物业管理有限公司	鞍山市	周卫军	人民币	500,000.00	-	100%	有限责任公司	物业管理	是
39. 武汉市万科房地产有限公司	武汉市	杨 海	人民币	50,000,000.00	95%	5%	有限责任公司	房地产开发	是
40. 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
41. 成都万科房地产有限公司	成都市	周 彤	人民币	80,000,000.00	90%	10%	有限责任公司	房地产开发	是
42. 成都万科物业管理有限公司	成都市	周 彤	人民币	2,000,000.00	-	100%	有限责任公司	物业管理	是
43. 天津万科房地产有限公司	天津市	刘爱明	人民币	108,010,000.00	74%	26%	有限责任公司	房地产开发, 贸易	是

44. 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
45. 天津万科住宅发展有限公司	天津市	刘爱明	人民币	80,000,000.00	50%	50%	有限责任公司	房地产开发	是
46. 天津万科物业管理有限公司	天津市	刘爱明	人民币	10,000,000.00	-	100%	有限责任公司	房地产管理	是
47. 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
48. 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
49. 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
50. 万科中国投资有限公司	香港	王石	港币	50,000.00	-	100%	有限责任公司	投资	是

*原名鞍山万山房地产开发有限公司，于本报告期内更名为鞍山万科房地产开发有限公司。

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佛山市万科房地产有限公司，注册资本人民币5000万元，其中，本公司之子公司深圳市万科房地产有限公司持有其80%的股权，本公司持有其20%的股权。该公司主要开发经营南海万科四季花城项目。
- B、本公司于本报告期内新设中山市万科房地产有限公司，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，本公司之子公司深圳万科置业有限公司持有其80%的股权。该公司主要开发经营中山万科四季花城项目。
- C、本公司于本报告期内新设广州市万科投资发展有限公司，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，本公司之子公司深圳万科置业有限公司持有其10%的股权。该公司的经营范围为实业投资。
- D、本公司于本报告期内新设大连万科锦绣花城开发有限公司，注册资本人民币1,000万元，其中，本公司持有其90%的股权，本公司之子公司大连万科房地产开发有限公司持有其10%的股权。该公司主要开发经营大连万科城市花园项目。

下列所披露的会计报表数据，除特别注明之外，“期初”系指2003年1月1日，“期末”系指2003年6月30日，“本期”系指2003年1月1日至6月30日。

5. 货币资金

项目	2003-06-30			2002-12-31				
	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	1,554,273.40	1,554,273.40	人民币	1,289,582.56	1,289,582.56		
	美元	18,388.05	8.2774	152,205.25	美元	18,684.80	8.2773	154,659.70
	港币	222,586.06	1.0612	236,208.33	港币	99,782.59	1.0611	105,879.31
	日圆	76.00	0.0693	5.26	日圆	76.00	0.0690	5.24
			<u>1,942,692.24</u>				<u>1,550,126.81</u>	
银行存款	人民币	1,344,826,914.23	1,344,826,914.23	人民币	1,123,844,413.94	1,123,844,413.94		
	美元	545,243.58	8.2774	4,513,199.21	美元	388,343.18	8.2773	3,214,433.00
	港币	19,404,021.88	1.0612	<u>20,591,548.02</u>	港币	20,583,980.08	1.0611	<u>21,841,661.27</u>
			<u>1,369,931,661.46</u>				<u>1,148,900,508.21</u>	
其他货币资金	人民币	38,994,841.12	<u>38,994,841.12</u>	人民币	36,954,931.28	<u>36,954,931.28</u>		
合计			<u>1,410,869,194.82</u>			<u>1,187,405,566.30</u>		

其它货币资金主要指物业管理项目代管基金。

6. 应收股利

项目	2003-06-30	2002-12-31
	人民币	人民币
法人股股利	742,400.00	-

期末余额系截至 2003 年 6 月 30 日本集团持有其法人股的单位已宣告但尚未发放的现金股利。其中人民币 440,000.00 元已于 7 月中旬收到。

7. 应收账款

账龄	2003-06-30				2002-12-31			
	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	181,104,452.91	85.96%	1,811,044.52	1.00%	285,298,769.68	91.46%	2,852,987.70	1.00%
1-2年	13,589,324.36	6.45%	679,466.22	5.00%	11,984,541.34	3.84%	599,227.07	5.00%
2-3年	6,001,285.72	2.85%	300,064.29	5.00%	6,885,741.79	2.21%	2,171,778.89	31.54%
3年以上	<u>9,987,298.10</u>	<u>4.74%</u>	<u>5,037,908.35</u>	50.44%	<u>7,782,125.45</u>	<u>2.49%</u>	<u>4,030,070.67</u>	51.79%
合计	<u>210,682,361.09</u>	<u>100.00%</u>	<u>7,828,483.38</u>		<u>311,951,178.26</u>	<u>100.00%</u>	<u>9,654,064.33</u>	

于 2003 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	2003-06-30	2002-12-31
	人民币	人民币
金额	22,421,217.68	28,632,459.85
占应收账款总额比例	10.64%	9.18%

以上应收账款均为一年内发生的待支付购房款。

上述余额中无持有本集团 5%（含 5%）以上股份的股东欠款。

本年度，本集团无个别重大收回以前年度已全额或以较大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）。

8. 其它应收款

账龄	2003-06-30				2002-12-31			
	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	113,038,348.70	70.03%	1,130,383.49	1.00%	85,576,144.93	58.14%	855,761.45	1.00%
1-2年	16,759,271.90	10.38%	837,963.60	5.00%	26,290,896.22	17.86%	1,314,544.81	5.00%
2-3年	18,552,912.47	11.49%	927,645.62	5.00%	21,846,289.46	14.84%	1,092,314.47	5.00%
3年以上	13,073,169.20	8.10%	3,921,950.76	30.00%	13,484,345.17	9.16%	4,045,303.55	30.00%
合计	161,423,702.27	100.00%	6,817,943.47		147,197,675.78	100.00%	7,307,924.28	

于2003年6月30日，本集团其它应收款前5名单位（个人）的其它应收款总额如下：

金额	2003-06-30		2002-12-31	
	人民币	45,440,868.00	人民币	32,246,196.53
占其它应收款总额比例		28.15%		21.91%

以上其它应收款主要为保证金、一年内发生的代垫款及联营公司往来款（参见注释36 3）等。

上述余额中无持有本集团5%（含5%）以上股份的股东欠款。

本年度，本集团无个别重大收回以前年度已全额或以较大比例计提坏账准备的其它应收款。坏账准备的计提比例参见注释2（f）。

9. 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	2003-06-30		2002-12-31	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
	人民币		人民币	
1年以内	165,180,944.58	87.00%	116,341,532.78	90.60%
1-2年	24,401,606.06	12.85%	11,178,102.28	8.70%
2-3年	22,822.16	0.01%	554,150.00	0.43%
3年以上	264,347.26	0.14%	343,950.94	0.27%
合计	189,869,720.06	100.00%	128,417,736.00	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和地价款。

上述余额中，无预付持有本集团5%（含5%）以上股份的股东款项。

10. 存货

项目	2003-06-30		2002-12-31	
	金额	跌价准备	金额	跌价准备
	人民币	人民币	人民币	人民币
已完工开发产品	1,224,382,907.51	17,263,008.13	1,341,790,216.07	17,263,008.13
在建开发产品	3,189,912,589.70	-	1,704,964,640.32	-
出租开发产品	241,121,634.48	7,700,000.00	246,674,291.08	7,700,000.00
拟开发土地	2,456,020,477.96	34,919,000.00	2,736,214,309.76	34,919,000.00
原材料	4,768,192.33	-	3,289,909.11	-
库存商品	801,194.59	259,686.77	2,354,703.80	259,686.77
低值易耗品	1,270,199.76	-	1,023,722.02	-
合计	<u>7,118,277,196.33</u>	<u>60,141,694.90</u>	<u>6,036,311,792.16</u>	<u>60,141,694.90</u>

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
		人民币	人民币	人民币	人民币	人民币
深圳四季花城	2002年12月	185,555,219.34	4,664,324.24	143,471,923.26	46,747,620.32	-
深圳金色家园	2001年12月至 2002年12月	200,824,960.12	-	94,757,120.16	106,067,839.96	-
深圳温馨家园	2001年6月	66,365,140.81	-	20,110,191.80	46,254,949.01	-
深圳金域蓝湾	2003年6月	-	494,231,400.00	348,571,683.60	145,659,716.40	-
深圳俊园	1999年12月	35,995,844.46	-	508,800.00	35,487,044.46	2,436,369.51
上海城花新区南块	2003年3月	17,441,690.40	120,987,899.15	135,890,948.55	2,538,641.00	-
上海城市花园	1999年12月	12,283,180.55	-	979,407.00	11,303,773.55	-
上海万科假日风景	2003年6月	24,055,096.27	203,518,196.86	222,765,418.87	4,807,874.26	-
北京星园	2000年12月至 2003年3月	131,213,493.88	348,846,843.47	130,742,016.29	349,318,321.06	-
北京青青家园	2002年12月至 2003年1月	165,471,690.91	14,778,876.70	68,688,316.12	111,562,251.49	-
天津城市花园	1999年12月	24,690,885.09	-	7,843,811.14	16,847,073.95	5,477,537.00
天津花园新城	2001年12月至 2003年6月	52,737,561.19	21,587,548.92	28,992,964.64	45,332,145.47	-
天津美树丽舍	2002年12至 2003年6月	20,107,571.00	147,666,749.19	97,636,424.85	70,137,895.34	-
天津都市花园	2000年6月	40,041,012.92	-	9,883,017.74	30,157,995.18	4,889,101.62
沈阳花园新城	2001年12月	30,888,025.61	-	3,129,867.68	27,758,157.93	4,460,000.00
沈阳金色家园	2002年12月	42,591,740.85	-	35,910,062.27	6,681,678.58	-
沈阳四季花城	2002年12月	74,366,268.99	1,934,890.42	48,709,661.26	27,591,498.15	-
成都万科城市花园	2002年12月	54,773,030.13	-	26,983,214.32	27,789,815.81	-
武汉万科四季花城	2002年12月至 2003年6月	35,069,760.59	13,326,148.00	28,846,076.53	19,549,832.06	-
长春万科城市花园	2002年12月	57,270,532.73	-	40,757,983.03	16,512,549.70	-
南昌万科四季花城	2003年6月	6,517,472.67	42,096,029.46	23,175,824.07	25,437,678.06	-
鞍山东源大厦	1997年10月至 2002年12月	51,355,683.29	-	16,880,997.83	34,474,685.46	-
南京金色家园	2003年6月	-	12,712,578.33	5,796,722.48	6,915,855.85	-
其他		12,174,354.28	3,980,290.97	6,706,630.79	9,448,014.46	-
合计		<u>1,341,790,216.08</u>	<u>1,430,331,775.71</u>	<u>1,547,739,084.28</u>	<u>1,224,382,907.51</u>	<u>17,263,008.13</u>

(2) 出租开发产品

项目名称	期初余额 人民币	本期增加 人民币	本期减少 人民币	期末余额 人民币	跌价准备 人民币
深圳福景大厦商业	71,411,281.99	-	2,204,036.70	69,207,245.29	-
深圳景田城市花园车库	7,419,979.73	-	412,221.06	7,007,758.67	-
上海城市花园车库	16,430,794.86	-	1,043,763.95	15,387,030.91	-
上海假日风景商业中心	26,734,101.39	-	534,682.02	26,199,419.37	-
北京城花商业及康乐中心	13,177,665.23	-	648,081.90	12,529,583.33	-
北京城市花园西区	3,045,634.89	-	3,045,634.89	-	-
天津万科中心商场	48,828,024.16	-	1,009,382.78	47,818,641.38	2,500,000.00
天津世贸广场	25,577,718.29	-	394,835.69	25,182,882.60	5,200,000.00
成都万兴苑写字楼	4,921,273.24	-	338,646.94	4,582,626.30	-
成都城市花园商铺	7,190,832.03	-	138,113.77	7,052,718.26	-
大连邮电万科大厦	4,451,330.95	128,234.56	406,189.86	4,173,375.65	-
沈阳紫金苑车库	10,869,527.85	-	606,727.92	10,262,799.93	-
鞍山万科东源大厦	6,616,126.47	6,987,444.40	1,886,018.08	11,717,552.79	-
合计	246,674,291.08	7,115,678.96	12,668,335.56	241,121,634.48	7,700,000.00

(3) 在建开发产品

项目名称	期末在建开工时间	预计下批竣工时间	期末在建预计总投资 人民币(万元)	期初余额 人民币	期末余额 人民币	跌价准备 人民币
深圳 17 英里花园	2003 年 1 月	2004 年 2 月	23,845	-	86,017,056.98	-
深圳东海岸	2003 年 1 月	2003 年 12 月	42,074	-	295,053,976.95	-
深圳金域蓝湾	2002 年 5 月	2003 年 12 月	46,185	453,394,239.08	242,502,790.18	-
上海假日风景	2002 年 4 月	2003 年 9 月	23,193	155,918,001.69	222,901,558.89	-
上海城花新区南块	2002 年 12 月	2003 年 8 月	27,528	145,613,667.25	114,013,269.00	-
上海兰乔圣菲	2002 年 11 月	2004 年 1 月	20,132	53,180,940.03	100,311,098.35	-
上海四季花城	2002 年 10 月	2003 年 8 月	54,000	196,451,101.71	392,319,354.15	-
上海蓝山小城	2003 年 2 月	2004 年 3 月	73,920	-	230,811,053.23	-
北京星园	2003 年 6 月	2004 年 8 月	37,887	251,118,673.53	184,418,271.91	-
北京西山庭院	2003 年 4 月	2004 年 6 月	64,648	-	343,809,850.95	-
北京青青家园	2003 年 3 月	2003 年 12 月	16,579	6,368,679.54	46,446,642.83	-
天津花园新城西区	2002 年 8 月	2003 年 12 月	19,026	4,446,960.83	9,335,175.77	-
天津美丽树舍	2002 年 3 月	2003 年 12 月	33,608	70,908,275.61	12,585,914.29	-
天津水晶城	2002 年 10 月	2003 年 12 月	39,870	-	106,804,341.82	-
武汉四季花城	2003 年 3 月	2003 年 12 月	22,757	5,208,374.87	44,698,041.22	-
成都城市花园	2002 年 11 月	2003 年 11 月	29,985	12,405,371.88	102,462,573.19	-
沈阳金色家园	2002 年 10 月	2003 年 11 月	34,281	145,392,820.68	226,954,417.87	-
沈阳四季花城	2002 年 10 月	2003 年 12 月	26,838	70,781,318.80	127,401,380.86	-
南京金色家园	2002 年 10 月	2003 年 12 月	33,597	55,114,344.30	141,494,509.52	-
南昌四季花城	2002 年 12 月	2003 年 12 月	18,000	5,213,133.24	24,785,773.50	-

长春城市花园	2002年12月	2003年12月			
			2,100	73,448,737.28	134,785,538.24
				<u>1,704,964,640.32</u>	<u>3,189,912,589.70</u>
					<u>-</u>

(4) 拟开发土地

项目名称	预计下期开工时间	预计下期竣工时间	预计总投资 人民币(万元)	期初余额 人民币	期末余额 人民币	跌价准备 人民币
深圳金域蓝湾	2003年10月	2005年9月	35,775	64,263,694.39	43,617,496.39	-
深圳东海岸	2003年12月	2004年12月	74,625	466,723,297.03	262,182,163.19	-
深圳17英里花园	已开工完毕			69,450,077.48	-	-
深圳华宇项目	待定	待定	待定	-	103,504,364.46	-
佛山四季花城	2003年8月	2004年3月	128,177	23,640,205.42	140,410,625.24	-
上海城花新区南块	2004年1月	2005年5月	65,968	-	29,622,482.10	-
上海四季花城	待定	待定	待定	21,846,103.36	22,327,972.16	-
上海蓝山小城	2003年2月	2003年12月	73,920	193,257,795.63	0.00	-
上海假日风景后期	2003年7月	2004年3月	56,000	114,492,862.96	171,958,765.01	-
上海兰乔圣菲	2003年10月	2004年8月	35,597	70,873,984.92	95,420,999.99	-
上海城花未开工区	待定	待定	待定	12,999,754.70	12,999,754.70	-
南京金色家园后期	已开工完毕			62,214,235.92	-	-
北京星园后期	已开工完毕			146,435,254.36	-	-
北京青青家园后期	2003年7月	2004年2月	20,173	19,759,366.89	52,057,177.46	-
北京西山庭院	已开工完毕			288,911,352.96	-	-
沈阳四季花城	2003年9月	2004年12月	85,000	221,930,212.21	244,540,119.59	-
成都城花后期	2003年12月	2004年11月	42,167	129,206,164.53	57,370,953.63	-
成都前锋项目	2003年9月	2004年9月	31,500	-	62,067,607.43	-
武汉城市花园	2003年10月	2004年12月	待定	132,986.80	132,552,744.85	-
武汉四季花城后期	待定	待定	待定	978,673.18	148,847.50	-
武汉万科广场	待定	待定	待定	98,619,823.61	98,674,465.61	32,000,000.00
天津东丽湖项目	2003年10月	2004年6月	250,000	530,554,583.86	537,499,661.51	-
天津张贵庄项目	2003年9月	2004年9月	待定	-	25,718,800.00	-
天津世贸广场二期	拟退回政府			15,388,613.98	15,388,613.98	2,919,000.00
天津水晶城后期	2002年10月	2003年12月	93,915	119,673,846.57	135,617,393.31	-
天津花园新城商业	待定	待定	待定	64,861,419.00	64,861,419.00	-
长春城市花园东区	2004年3月	2004年11月	40,000	-	25,279,630.72	-
大连城市花园	2004年3月	2004年11月	61,816	-	82,187,267.00	-
鞍山城市花园	2003年8月	2004年10月	32,640	-	40,011,153.13	-
				<u>2,736,214,309.76</u>	<u>2,456,020,477.96</u>	<u>34,919,000.00</u>

11. 待摊费用

类别	2002-12-31 人民币	本期增加 人民币	本期摊销 人民币	2003-06-30 人民币
广告费	3,813,518.51	-	3,813,518.51	-
装修费	499,732.26	10,646.53	5,323.31	505,055.48
保险费	35,229.80	814,923.96	270,840.53	579,313.23
其它				

	569,980.49	5,673,960.46	3,281,689.61	2,962,251.34
合计	<u>4,918,461.06</u>	<u>6,499,530.95</u>	<u>7,371,371.96</u>	<u>4,046,620.05</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。

12. 长期投资

合并

长期投资列示如下：

	2002-12-31	本期增加	本期减少	2003-06-30
	人民币	人民币	人民币	人民币
长期投资	69,590,667.02	143,600.00	2,744,059.61	66,990,207.41
其中：股票投资	49,271,347.00	143,600.00	-	49,414,947.00
对联营公司投资	9,213,085.24	-	494,466.35	8,718,618.89
其它股权投资	10,600,000.00	-	-	10,600,000.00
股权投资差额	(902,168.13)	-	2,249,593.26	(3,151,761.39)
其它投资	1,408,402.91	-	-	1,408,402.91
减：长期投资减值准备	5,060,000.00	-	-	5,060,000.00
长期投资净额	64,530,667.02	143,600.00	2,744,059.61	61,930,207.41

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
				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	0.55%	440,000	920,000.00	-	未上市
武汉诚成文化投资集团股份有限公司	法人股	2.21%	4,593,600	5,440,000.00	-	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	1.79%	2,200,000	5,070,000.00	-	上市
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
大连北大科技(集团)股份有限公司	法人股	2.07%	5,903,750	7,307,500.00	-	上市
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
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
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
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
天津海运股份有限公司	法人股	0.04%	210,000	143,600.00	-	上市
廊坊京津发展股份有限公司	法人股	0.23%	200,000	800,000.00	-	未上市
合计				49,414,947.00	5,060,000.00	

(2) 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	-	1,629,878.87	4,579,726.06	50%
北海万达房地产开发有限公司	30年	8,000,000.00	(494,466.35)	(3,861,107.17)	4,138,892.83	40%
		10,949,847.19	(494,466.35)	(2,231,228.30)	8,718,618.89	

(3) 其它股权投资

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	期末余额	
		人民币	人民币	
沈阳万方实业有限公司	50年	2,000,000.00	2,000,000.00	6.67%
上海中城房网投资管理有限公司	15年	8,600,000.00	8,600,000.00	8.60%
		<u>10,600,000.00</u>	<u>10,600,000.00</u>	

(4) 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
深圳万科置业有限公司	5年	19,271,878.97	(2,584,935.06)	(17,660,030.61)	1,611,848.36
大连万科房地产开发有限公司	10年	(3,244,452.41)	157,222.62	1,336,392.27	(1,908,060.14)
成都万科房地产有限公司	5年	479,706.05	(54,000.00)	(317,706.05)	162,000.00
天津万科房地产有限公司	10年	(4,642,383.87)	232,119.18	1,624,834.26	(3,017,549.61)
		<u>11,864,748.74</u>	<u>(2,249,593.26)</u>	<u>(15,016,510.13)</u>	<u>(3,151,761.39)</u>

以上股权投资差额均由收购股权产生。

(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) 长期投资减值准备

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。

公司数

长期投资列示如下：

项目	2002-12-31				2003-06-30	
	金额	减值准备	本期增加	本期减少	金额	减值准备
	人民币	人民币	人民币	人民币	人民币	人民币
长期投资	<u>2,013,547,908.48</u>	<u>-</u>	<u>42,164,607.12</u>	<u>-</u>	<u>2,055,712,515.60</u>	<u>-</u>

其中：

(1) 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	本期权益调整	累计权益调整	期末数	占被投资公司注册资本间接比例
			人民币	人民币	人民币	人民币	
深圳市万科财务顾问有限公司	10年	95%	15,000,000.00	521,726.87	65,188,577.95	80,188,577.95	5%
深圳市万科文化传播有限公司	10年	95%	7,600,000.00	(503,387.32)	3,257,912.31	10,857,912.31	5%
深圳市万科房地产有限公司	50年	95%	95,000,000.00	152,598,767.47	536,447,779.07	631,447,779.07	5%
深圳万科置业有限公司	20年	75%	56,660,695.41	(2,440,862.03)	14,808,804.54	71,469,499.95	25%
深圳市万科物业管理有限公司	18年	95%	5,700,000.00	1,035,873.62	(894,448.72)	4,805,551.28	5%
深圳市万科物业发展有限公司	10年	90%	4,500,000.00	1,381,958.11	4,385,049.75	8,885,049.75	10%
佛山市万科房地产有限公司		20%	10,000,000.00	(3,559,827.25)	(3,559,827.25)	6,440,172.75	80%
上海万科房地产有限公司	18年	95%	28,500,000.00	(209,027.28)	78,988,369.77	107,488,369.77	5%
上海万科城市花园发展有限公司	10年	90%	90,000,000.00	53,346,633.11	197,103,271.08	287,103,271.08	10%
南京万科置业有限公司	10年	95%	47,500,000.00	6,560,502.84	18,104,095.62	65,604,095.62	5%
北京万科企业有限公司	50年	80%	80,000,000.00	9,230,313.10	90,617,686.75	170,617,686.75	20%
北京万科海开房地产开发有限责任公司	10年	60%	6,000,000.00	(457,310.89)	(946,188.37)	5,053,811.63	40%
沈阳万科房地产开发有限公司	20年	95%	95,000,000.00	13,065,356.17	133,382,760.98	228,382,760.98	5%
长春万科房地产开发有限公司	2年(暂定)	95%	47,500,000.00	4,524,019.21	11,547,507.66	59,047,507.66	5%
武汉市万科房地产有限公司	10年	95%	47,500,000.00	1,016,117.74	(35,865,342.41)	11,634,657.59	5%
永达中国投资有限公司		100%	7,478.00	(63,020.62)	(4,145,170.87)	(4,137,692.87)	-
成都万科房地产有限公司	30年	90%	72,000,000.00	1,281,628.53	47,437,996.70	119,437,996.70	10%
大连万科房地产开发有限公司	15年	75%	28,991,381.52	(1,001,463.89)	2,683,750.39	31,675,131.91	25%
大连万科锦绣花城开发有限公司	10年	90%	9,000,000.00	(137,893.25)	(137,893.25)	8,862,106.75	10%
天津万科房地产有限公司*	50年	74%	126,544,270.31	32,486,524.04	(54,706,937.55)	71,837,332.76	26%
天津万科住宅发展有限公司	50年	50%	40,000,000.00	(31,288,528.30)	(31,318,528.30)	8,681,471.70	50%
江西万科益达房地产发展有限公司	30年	50%	10,000,000.00	2,425,627.81	17,813,831.91	27,813,831.91	0%
鞍山万山房地产开发有限公司	11年	35%	10,420,085.10	(1,217,976.15)	10,109,591.05	20,529,676.15	65%
北海万达房地产开发有限公司	30年	35%	8,000,000.00	(494,466.35)	(3,861,107.17)	4,138,892.83	5%
深圳联动电子商务有限公司	50年	90%	9,000,000.00	(372,440.49)	(1,180,901.05)	7,819,098.95	10%
上海万盛房地产有限公司	70年	50%	2,949,847.19	-	1,629,878.87	4,579,726.06	-
上海中城房网投资管理有限公司	15年	8.6%	8,600,000.00	-	-	8,600,000.00	-
			<u>961,973,757.53</u>	<u>237,728,844.80</u>	<u>1,096,890,519.46</u>	<u>2,058,864,276.99</u>	

(2) 股权投资差额

同集团合并数(见注释12合并数(4))。

13. 固定资产

	房屋及建筑物 人民币	机器设备 人民币	运输工具 人民币	电子设备 人民币	其它设备 人民币	合计 人民币
成本:						
期初余额	372,558,837.38	9,010,920.24	45,831,900.88	65,132,541.02	8,599,110.17	501,133,309.69
本期增加	-	171,672.45	5,880,219.52	8,646,676.42	685,967.00	15,384,535.39
本期减少	5,939,953.66	2,509,849.82	5,818,779.08	6,172,524.08	738,378.85	21,179,485.49
期末余额	366,618,883.72	6,672,742.87	45,893,341.32	67,606,693.36	8,546,698.32	495,338,359.59
累计折旧:						
期初余额	72,809,886.35	5,331,065.94	29,675,737.36	34,060,865.60	5,390,289.40	147,267,844.65
本期计提折旧	11,843,078.51	433,152.56	3,660,674.21	6,635,561.17	765,155.68	23,337,622.13
折旧冲销	1,878,963.44	2,465,486.75	5,338,971.46	3,551,044.81	641,798.71	13,876,265.17
期末余额	82,774,001.42	3,298,731.75	27,997,440.11	37,145,381.96	5,513,646.37	156,729,201.61
固定资产减值准备:						
期初余额	5,207,000.00	-	-	-	-	5,207,000.00
本期冲销	-	-	-	-	-	-
期末余额	5,207,000.00	-	-	-	-	5,207,000.00
净额:						
期末余额	278,637,882.30	3,374,011.12	17,895,901.21	30,461,311.40	3,033,051.95	333,402,157.98
期初余额	294,541,951.03	3,679,854.30	16,156,163.52	31,071,675.42	3,208,820.77	348,658,465.04

14. 长期待摊费用

类别	原始发生额 人民币	2002-12-31 人民币	本期增加 人民币	本期摊销/减少 人民币	累计摊销/减少 人民币	2003-06-30 人民币
租入固定资产改良支出	1,320,489.79	250,709.84	4,150.90	124,901.58	1,190,530.63	129,959.16
房产租赁使用权	15,381,970.00	11,821,270.24	-	156,609.56	3,717,309.32	11,664,660.68
可转债筹资费用	31,680,353.16	27,983,696.31	-	15,099,711.16	18,796,368.01	12,883,985.15
其它递延支出	43,705,335.66	23,478,773.80	14,475,230.86	5,872,811.75	11,624,142.75	32,081,192.91
其中: 装修费	29,028,703.29	16,011,650.71	6,854,177.73	3,440,385.99	9,603,260.84	19,425,442.45
合计	92,088,148.61	63,534,450.19	14,479,381.76	21,254,034.05	35,328,350.71	56,759,797.90

可转债筹资费用在 5 年收益期内摊销 (参见注释 2 (1)); 其它长期待摊项目受益期不同, 但摊销期限均在 10 年以内。

房产租赁使用权为集团自合作方购买的深圳福景大厦部分商场的 20 年租赁使用权, 在 20 年受益期内平均摊销。

15. 短期借款

	原币	2003-06-30 人民币	借款期限	年利率	原币	2002-12-31 人民币
信用借款	1,042,000,000.00	1,042,000,000.00	6个月	5.04%	460,000,000.00	460,000,000.00
合计		1,042,000,000.00				460,000,000.00

16. 应付账款

应付账款主要指未付工程款、地价款等。

于 2003 年 6 月 30 日,本集团无个别重大账龄超过 3 年的应付账款;无应付持本公司 5%(含 5%) 以上股份的股东单位的款项。

17. 预收账款

账龄	2003-06-30		2002-12-31	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
	人民币		人民币	
1年以内	1,079,151,506.69	99.27%	542,820,787.43	99.73%
1-2年	7,606,105.20	0.70%	1,427,995.26	0.26%
2-3年	226,050.90	0.02%	-	-
3年以上	68,865.06	0.01%	68,865.06	0.01%
合计	<u>1,087,052,527.85</u>	<u>100.00%</u>	<u>544,317,647.75</u>	<u>100.00%</u>

无欠持本公司 5% (含 5%) 以上股份的股东单位的款项。

其中：主要预售房款如下

项目名称	2003-06-30	预计竣工时间	预售比例
	人民币		
深圳金域蓝湾 2 期	64,966,012.57	2003 年 12 月	16.77%
上海城花新区南块 3 期	194,306,821.00	2003 年 8 月	87.00%
上海假日风景 3 期	91,614,423.00	2003 年 11 月	95.00%
上海四季花城 1 期	245,506,409.00	2003 年 8 月	97.00%
南京金色家园 2 期	113,235,471.00	2003 年 12 月	76.71%
天津水晶城 1 期	64,379,525.00	2003 年 12 月	21.84%
成都城市花园 3 期	47,236,750.09	2003 年 12 月	23.51%
沈阳四季花城 2 期	44,697,486.00	2003 年 12 月	34.42%
沈阳金色家园1、2期	30,160,536.04	2003 年 12 月	10.22%
武汉四季花城2期	44,869,706.00	2003 年 12 月	63.50%
南昌四季花城3期	36,184,308.00	2003 年 12 月	55.30%
长春城市花园2期	30,716,358.00	2003 年 12 月	24.57%
合 计	<u>1,007,873,805.70</u>		

预售比例系指已预售的建筑面积占当期可预售的总建筑面积的比例。

18. 应付股利

主要投资者	2003-06-30	2002-12-31
	人民币	
股东	16,855,535.96	126,194,942.60

本公司 2002 年度派息方案业经我司 2003 年 4 月 22 日召开的第十五届股东大会审议通过, 2002 年度公众股息已于 2003 年 5 月下旬派发完毕。本报告期末结存余额系部分法人股股东未及时领取的 2002 年度股息。

19. 应交税金

税种	2003-06-30	2002-12-31
	人民币	人民币
营业税	20,548,447.63	49,592,032.43
企业所得税	30,666,955.13	34,364,307.81
预交土地增值税	(9,225,406.43)	(7,233,345.08)
个人所得税	587,049.77	392,476.97
城市维护建设税	1,759,539.75	2,716,159.99
房产税	(3,760.89)	208,075.57
增值税	65,338.59	201,202.75
其它	353,043.65	312,142.22
合计	44,751,207.20	80,553,052.66

应交增值税变动情况如下：

项 目	本期累计数
一、应交增值税：	人民币
1、期初未抵扣数（以“—”号填列）	95,195.94
2、销项税额	544,277.58
3、进项税额	277,388.77
转出未交增值税	263,333.75
4、期末未抵扣数（以“—”号填列）	98,751.00
二、未交增值税：	
1、期初未交数（多交数以“—”号填列）	106,006.81
2、本期转入数（多交数以“—”号填列）	263,333.75
3、本期已交数	402,752.97
4、期末未交数（多交数以“—”号填列）	(33,412.41)

20. 其它应交款

项目	2003-06-30	2002-12-31	备注
	人民币	人民币	
教育费附加	526,673.92	1,899,150.48	按公司所在地政策缴纳
其它	45,043.61	268,163.72	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	571,717.53	2,167,314.20	

21. 其它应付款

其它应付款主要包括购房订金、代收款、保证金等。

无欠持本公司5%（含5%）以上股份的股东单位的款项。

22. 预提费用	2003-06-30	2002-12-31	期末结存余额原因
项目	人民币	人民币	
开发成本	834,715,411.78	774,520,421.47	尚未结算的工程款
其它	3,314,539.27	4,703,397.53	尚未支付的保险费、水电费、办公费、审计费等
合计	<u>838,029,951.05</u>	<u>779,223,819.00</u>	

23. 预计负债	2002-12-31	本期提取	本期偿付	2003-06-30
项目	人民币	人民币	人民币	人民币
天津陈孟哲案诉讼准备*1	15,351,011.95	-	-	15,351,011.95
客户补偿准备*2	<u>9,172,659.95</u>	<u>3,000,000.00</u>	<u>8,931,696.02</u>	<u>3,240,963.93</u>
合计	<u>24,523,671.90</u>	<u>3,000,000.00</u>	<u>8,931,696.02</u>	<u>18,591,975.88</u>

*1 见注释 38 (2)。

*2 系天津公司为项目延期及项目后期维护所预提的客户补偿准备。

24. 长期借款	2003-06-30				2002-12-31
	借款单位	金额	借款期限	年利率	借款条件
		人民币			人民币
中国建设银行总行	<u>160,000,000.00</u>	2001.05.10 至 2004.11.09	6.63%	信用借款	<u>160,000,000.00</u>
合计	<u>160,000,000.00</u>				<u>160,000,000.00</u>

25. 应付债券	期限	发行日期	面值总额	累计转股金额	应计利息	期末余额
			人民币	人民币	人民币	人民币
可转换公司债券	5 年	2002-6-13 至 2002-6-19	1,500,000,000.00	719,634,000.00	585,274.50	780,951,274.50

根据中国证券监督管理委员会证监发行字[2002]52号文核准，本公司于2002年6月向社会公开发行1500万张可转换公司债券，每张面值100元，发行总额150,000万元。

本公司发行的可转换公司债券的票面利率为1.5%，利息每年支付一次。2003年6月13日为第一次派息日，按照当时尚余的转债面值852,279,000.00元，已支付利息12,784,185.00元。转股期自发行之日起（2002年6月13日）六个月后的第一个交易日（2002年12月13日）起（含当日），至可转换公司债券到期日（2007年6月13日）前一个交易日止（含当日）。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12.10元，公司在2002年7月17日实施2001年度每股派发现金股息人民币0.2元、2003年5月23日实施2002年度每股派发现金股息人民币0.2元及用资本公积金每10股转增10股的方案后，可转债初始转股价格也相应调整为每股人民币5.85元。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》及相应公告。

26. 其它长期负债

	2003-06-30	2002-12-31
	人民币	人民币
代管基金	38,994,841.12	36,954,931.28
合计	<u>38,994,841.12</u>	<u>36,954,931.28</u>

参见注释 2 (0)

27. 少数股东权益

	少数股 权比例	权益金额				合计 人民币
		实收资(股)本	资本公积	盈余公积	未分配利润	
		人民币	人民币	人民币	人民币	
上海万科中实房地产 有限公司	50%	10,000,000.00	-	-	(32,071.50)	9,967,928.50
江西万科益达房地产 发展有限公司	50%	10,000,000.00	-	-	17,813,831.91	27,813,831.91
合 计		<u>20,000,000.00</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>17,781,760.41</u>	<u>37,781,760.41</u>

28. 股本

	2002-12-31	本年增减变动(+, -)			2003-06-30
		可转债转股*1	资本公积金转增*2	小计	
	人民币	人民币	人民币	人民币	人民币
一、尚未流通股份					
1、发起人股份					
其中：国家持有股份	52,750,318	-	52,750,318	52,750,318	105,500,636
境内法人持有股份	57,754,610	-	57,754,610	57,754,610	115,509,220
尚未流通股份合计	<u>110,504,928</u>	<u>-</u>	<u>110,504,928</u>	<u>110,504,928</u>	<u>221,009,856</u>
二、已流通股份					
1、境内上市人民币普通股	398,714,649	75,511,913	444,639,906	520,151,819	918,866,468
2、境内上市的外资股	121,755,136	-	121,755,136	121,755,136	243,510,272
已上市流通股份合计	<u>520,469,785</u>	<u>75,511,913</u>	<u>566,395,042</u>	<u>641,906,955</u>	<u>1,162,376,740</u>
三、股份总数	<u>630,974,713</u>	<u>75,511,913</u>	<u>676,899,970</u>	<u>752,411,883</u>	<u>1,383,386,596</u>

以上股份每股面值人民币 1.00 元

*1 “可转债转股”新增股份中，包含 2003 年 1 月 1 日~5 月 22 日(2002 年度分红派息之股权登记日)的转股数 45,925,257 股和 5 月 23 日~6 月 30 日的转股数 29,586,656 股，其中，前者获得 10 股转增 10 股；期内可转债新增股本合计 121,437,170 股。

*2 报告期内，公司实施公积金转增股本，以 5 月 22 日收市时公司总股本 676,899,970 股（其中 45,928,029 股为可转换公司债券累计转股所产生）为基数，向全体股东每 10 股股份转增 10 股。因可转债转股因素，新增 444,639,906 股流通 A 股。

29. 资本公积

项目	2002-12-31	本期增加	本期减少	2003-06-30
	人民币	人民币	人民币	人民币
股本溢价	1,418,278,879.27	630,625,635.81	676,899,970.00	1,372,004,545.08
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	<u>1,435,442,203.51</u>	<u>630,625,635.81</u>	<u>676,899,970.00</u>	<u>1,389,167,869.32</u>

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 10 转增 10 所致（参见注释 28）。

其它资本公积指已处置的被投资单位评估增值准备转入。

30. 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
2003-01-01	278,460,384.38	169,232,014.46	854,778,015.13	1,302,470,413.97
利润分配	-	-	-	-
弥补亏损	-	-	-	-
转增股本	-	-	-	-
2003-06-30	<u>278,460,384.38</u>	<u>169,232,014.46</u>	<u>854,778,015.13</u>	<u>1,302,470,413.97</u>

31. 未分配利润

	金额
	人民币
期初未分配利润	12,269,641.32
加：本期增加净利润	<u>206,815,288.08</u>
期末可分配利润	219,084,929.40
应付普通股股利*	<u>9,185,051.40</u>
期末未分配利润	<u>209,899,878.00</u>

* 根据我司 2002 年度的利润分配方案，每股派发现金股利人民币 0.2 元，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。从本期初至 2003 年 5 月 22 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 45,925,257 股，因此，相应计提股利 9,185,051.40 元。

32. 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	
	2003年1-6月	2002年1-6月	2003年1-6月	2002年1-6月	2003年1-6月	2002年1-6月
	人民币	人民币	人民币	人民币	人民币	人民币
房地产开发	2,126,906,455.19	1,411,686,177.60	1,517,696,674.13	1,006,253,819.65	609,209,781.06	405,432,357.95
物业管理及其它	63,788,625.66	90,302,784.03	58,497,417.01	65,764,432.56	5,291,208.65	24,538,351.47
合计	<u>2,190,695,080.85</u>	<u>1,501,988,961.63</u>	<u>1,576,194,091.14</u>	<u>1,072,018,252.21</u>	<u>614,500,989.71</u>	<u>429,970,709.42</u>

(2) 地区分部

地区	主营业务收入		主营业务成本		主营业务毛利	
	2003年1-6月	2002年1-6月	2003年1-6月	2002年1-6月	2003年1-6月	2002年1-6月
	人民币	人民币	人民币	人民币	人民币	人民币
深圳地区	901,732,436.06	521,429,722.38	630,544,396.71	373,425,668.13	271,188,039.35	148,004,054.25
上海地区	499,993,495.70	263,329,789.82	364,672,115.82	190,178,969.44	135,321,379.88	73,150,820.38
北京地区	263,290,761.85	249,299,422.19	208,473,953.31	197,129,098.18	54,816,808.54	52,170,324.01
天津地区	186,513,736.81	45,472,691.01	152,772,011.14	24,655,357.16	33,741,725.67	20,817,333.85
东北地区	193,991,420.53	148,897,866.51	134,901,611.88	93,792,468.39	59,089,808.65	55,105,398.12
武汉地区	45,306,954.96	204,565,907.00	29,891,988.95	146,863,467.17	15,414,966.01	57,702,439.83
成都地区	42,006,305.64	68,993,562.72	26,570,920.45	45,973,223.74	15,435,385.19	23,020,338.98
南昌地区	38,202,696.30	-	22,663,117.68	-	15,539,578.62	-
南京地区	19,657,273.00	-	5,703,975.20	-	13,953,297.80	-
合计	<u>2,190,695,080.85</u>	<u>1,501,988,961.63</u>	<u>1,576,194,091.14</u>	<u>1,072,018,252.21</u>	<u>614,500,989.71</u>	<u>429,970,709.42</u>

33. 主营业务税金及附加

项目	计缴基数	计缴比例	2003年1-6月 人民币	2002年1-6月 人民币	说明
营业税	营业收入	5%	103,559,958.10	75,099,448.08	营业收入主要为房地产收入 附加税主要为城建税、堤防税、 义务兵费及教育费附加等
附加税	营业税及增值税	1%-3%	<u>2,995,552.77</u>	<u>1,140,414.26</u>	
合计			<u>106,555,510.87</u>	<u>76,239,862.34</u>	

34. 财务费用

类别	2003年1-6月 人民币	2002年1-6月 人民币
利息收支净额	(4,630,910.77)	(2,517,475.49)
汇兑损失	76,711.86	507,748.80
减：汇兑收益	329,557.90	69,154.14
其它(银行手续费)	1,240,872.36	466,231.48
合计	<u>(3,642,884.45)</u>	<u>(1,612,649.35)</u>

35. 投资收益

(1) 合并数

类别	2003年1-6月 人民币	2002年1-6月 人民币
股票、股权投资收益	721,974.40	1,135,227.20
权益法核算公司所有者权益净减少	(494,466.35)	(1,740,265.05)
股权投资差额摊销	(2,249,593.26)	(2,257,263.30)
合计	<u>(2,022,085.21)</u>	<u>(2,862,301.15)</u>

(2) 公司数

类别	2003年1-6月 人民币	2002年1-6月 人民币
权益法核算公司		
所有者权益净增	237,728,844.79	166,178,442.96
股权投资差额摊销额	(2,249,593.26)	(2,257,263.30)
合计	<u>235,479,251.53</u>	<u>163,921,179.66</u>

36. 关联方关系及其交易

(1) 关联方概况

尚不存在对本公司有控制关系的关联方。

(2) 本报告期内，本集团不存在与关联方的采购、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：

关联方	金额(人民币) 应收/(应付)
上海万盛地产有限公司	(8,164,747.21)
北海万达房地产开发有限公司	7,144,145.37

以上均为联营公司往来款，利息与约定还款期待确定。

37. 财务承诺

截止 2003 年 6 月 30 日，本公司不存在任何对外担保。

38. 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 43.62 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 21.32 亿元，承担全程担保额为人民币 22.30 亿元。
- 2、 本公司 2001、2002 年度年报中持续披露的新加坡籍居民陈孟哲、陈金凤诉天津万科兴业(集团)有限公司、天津万科兴业发展有限公司、天津万兴物业管理有限公司一案，天津市高级人民法院已于 2002 年 7 月 10 日作出一审判决。判决主要内容为：(1) 解除陈孟哲与天津万科兴业发展有限公司签订的《天津万科中心大厦楼宇预售合同》；(2) 万科支付原告所购楼宇的房款本息。原告不服一审判决结果，向最高人民法院提出上诉。5 月 19 日，天津公司接到最高人民法院委托天津市高院送达的关于陈孟哲案件的二审结果：由于诉讼当事人不全，裁定撤消天津市高院的一审判决结果，发回重审。目前，该案仍在审理中。根据稳健原则，天津公司已累计预提利息损失准备人民币 15,351,011.95 元（参见注释 23）。
- 3、 本公司 2002 年半年度报告中披露的天津市和平建工集团有限公司诉天津万科房地产有限公司欠其工程款人民币 29,719,204 元一案，目前仍在审理过程中。
- 4、 本公司（下称被申请人）于 1992 年与深圳祥源印刷包装有限公司（以下称申请人）签订合作兴建“汇景花园”的合同，2003 年 4 月底，申请人向深圳市仲裁委员会申请仲裁，请求确认双方签订的《合作兴建“汇景花园”合同书》及补充协议无效，判令被申请人返还、补偿项目投资款等合计约人民币 2900 万元。目前，本案仍在审理中。

39. 期后事项

2003 年 7 月 4 日，根据董事会的授权，本公司之子公司深圳市万科房地产有限公司以 9.7 亿元成功投得位于深圳坂雪岗的总建筑面积为 437,670 平方米的地块。

40. 约定资本支出

截止 2003 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 12.39 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

项 目	期初余额	本期增加数	本期转回数	期末余额
	人民币	人民币	人民币	人民币
一、坏账准备合计	16,961,988.61	-	2,315,561.76	14,646,426.85
其中：应收账款	9,654,064.33	-	1,825,580.95	7,828,483.38
其它应收款	7,307,924.28	-	489,980.81	6,817,943.47
二、短期投资跌价准备合计	-	-	-	-
三、存货跌价准备合计	60,141,694.90	-	-	60,141,694.90
其中：已完工开发产品或库存商品	17,522,694.90	-	-	17,522,694.90
在建开发产品	-	-	-	-
拟开发土地	34,919,000.00	-	-	34,919,000.00
出租开发产品	7,700,000.00	-	-	7,700,000.00
四、长期投资减值准备	5,060,000.00	-	-	5,060,000.00
其中：股票投资	5,060,000.00	-	-	5,060,000.00
五、固定资产减值准备合计	5,207,000.00	-	-	5,207,000.00
其中：房屋建筑物	5,207,000.00	-	-	5,207,000.00
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	87,370,683.51	-	2,315,561.76	85,055,121.75

补充资料

(1) 财务报表差异调节表

	净利润 (2003年1-6月) 人民币	净资产 (截至2003年06月30日) 人民币
依据国际会计准则计算	208,931,224	4,336,263,395
遵照国际会计准则作出的调整		
递延收入的认定和摊销	(722,987)	(3,813,281)
商誉的认定和摊销	(1,392,949)	996,365
股利分配	-	-
递延税项资产	-	(2,936,250)
递延税项负债	-	5,841,125
资产重估	-	17,146,128
可转换公司债券折现	-	(16,198,927)
可转换公司债券折现摊销	-	(52,767,487)
合计差异	(2,115,936)	(51,732,327)
依照中国会计准则计算	206,815,288	4,284,531,068

(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	11.86%	13.63%	0.367	0.391
营业利润	6.70%	7.70%	0.208	0.221
净利润	4.83%	5.55%	0.149	0.159
扣除非经常性损益后的净利润	4.88%	5.61%	0.151	0.161

两年变动幅度超过 30%，或占资产总额 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
主营业务收入	45.9%	770.6%	地产业务收入增加
主营业务成本	47.0%	554.5%	地产业务收入增加
主营业务税金及附加	39.8%	37.5%	地产业务收入增加
营业费用	35.8%	29.4%	伴随地产业务规模增加的正常增长
所得税	130.9%	26.4%	伴随利润总额增加的正常增长

(b) 资产负债表数

项目	变动幅度	期末余额占 资产比例	说明
应收帐款	-32.9%	2.1%	按揭回款情况良好
预付账款	47.9%	2.0%	地产项目预付工程款或地价款增加
短期借款	126.5%	11.0%	地产项目借款增加
预收账款	99.7%	11.5%	预售楼宇增加
应交税金	-44.4%	0.5%	本期缴纳税金
应付债券	-48.4%	8.2%	本期部分可转债转为公司股票
股本	119.2%	14.6%	本期部分可转债转为公司股票及资本公积金转增股本

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。