万科企业股份有限公司

证券代码：000002、200002　　证券简称：万科A、万科B

公告编号：〈万〉2011-045

2011 半年度报告摘要

§1 重要提示

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

本半年度报告摘要摘自半年度报告全文，报告全文同时刊载于巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn），投资者欲了解详细内容，应当仔细阅读半年度报告全文。

1.2 除下列董事外，其他董事亲自出席了审议本次半年报的董事会会议

未亲自出席董事姓名	未亲自出席董事职务	未亲自出席会议原因	被委托人姓名
乔世波	董事	公务原因	郁亮
王印	董事	公务原因	肖莉
蒋伟	董事	公务原因	郁亮
华生	独立董事	公务原因	齐大庆

1.3 公司半年度财务报告未经会计师事务所审计。

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

§2 上市公司基本情况

2.1 基本情况简介

股票简称	万　科A、万　科B	
股票代码	000002、200002	
上市证券交易所	深圳证券交易所	
	董事会秘书	证券事务代表
姓名	谭华杰	梁浩
联系地址	中国深圳市盐田区大梅沙环海路33号万科中心	中国深圳市盐田区大梅沙环海路33号万科中心
电话	0755-25606666	0755-25606666
传真	0755-25531696	0755-25531696
电子信箱	IR@vanke.com	IR@vanke.com

2.2 主要财务数据和指标

2.2.1 主要会计数据和财务指标

单位：元

项目	2011年6月30日	2010年12月31日	比年初数增减
总资产	260,960,278,715.02	215,637,551,741.83	21.02%
流动资产	249,770,795,645.37	205,520,732,201.32	21.53%
流动负债	172,594,413,838.17	129,650,791,498.49	33.12%
归属于上市公司股东的所有者权益	46,204,532,889.30	44,232,676,791.11	4.46%
股本	10,995,210,218.00	10,995,210,218.00	–
归属于上市公司股东的每股净资产	4.20	4.02	4.48%
项目	2011年1-6月	2010年1-6月	比上年同期增减
营业收入	19,988,838,077.14	16,766,330,449.76	19.22%
营业利润	4,417,871,993.33	4,118,305,474.26	7.27%
利润总额	4,451,808,658.22	4,148,140,350.66	7.32%
归属于上市公司股东的净利润	2,977,854,653.10	2,812,498,573.20	5.88%
扣除非经常性损益后归属于上市公司股东的净利润	2,946,808,141.24	2,653,033,053.51	11.07%
基本每股收益	0.27	0.26	3.85%
稀释每股收益	0.27	0.26	3.85%
净资产收益率(全面摊薄)	6.44%	7.07%	-0.63个百分点
净资产收益率(加权平均)	6.53%	7.21%	-0.68个百分点
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率	6.47%	6.80%	-0.33个百分点
经营活动产生的现金流量净额	3,825,848,847.41	(9,514,421,178.97)	140.21%
每股经营活动产生的现金流量净额	0.35	(0.87)	140.23%

2.2.2 非经常性损益项目

√ 适用 □ 不适用

单位：元

项　目	2011年1-6月	2010年1-6月
非流动资产处置损益	(194,909.98)	(309,212.10)
交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	4,509,124.06	93,763,974.16
出售、处理部门或投资单位收益	3,959,531.23	61,724,230.21
除上述各项之外的其他收入/支出	34,131,574.86	30,144,088.50
所得税影响	(8,290,190.75)	(20,526,878.26)
少数股东损益影响	(3,068,617.56)	(5,330,682.82)
合计	31,046,511.86	159,465,519.69

2.2.3 境内外会计准则差异

□ 适用 √ 不适用

§3 股本变动及股东情况

3.1 股份变动情况表

√ 适用 □ 不适用

单位：股

股份类别	本次变动前		本次变动增减(+,-)	本次变动后	
	数量	比例		数量	比例
一、有限售条件股份					
1.国家及国有法人持股					
2.境内非国有法人持股					
3.境内自然人持股	19,364,778	0.18%	+2,311,646	21,676,424	0.20%
4.外资持股					
有限售条件股份合计	19,364,778	0.18%	+2,311,646	21,676,424	0.20%
二、无限售条件股份					
1.人民币普通股	9,660,889,972	87.86%	-2,311,646	9,658,578,326	87.84%
2.境内上市外资股	1,314,955,468	11.96%	0	1,314,955,468	11.96%
无限售条件股份合计	10,975,845,440	99.82%	-2,311,646	10,973,533,794	99.80%
三、股份总数	10,995,210,218	100.00%	0	10,995,210,218	100.00%

注：报告期内，公司高级管理人员变动，公司有限售条件流通股份和无限售条件流通股相应变动。

3.2 前10名股东、前10名无限售条件股东持股情况表

单位：股

股东总数	1,018,112户（其中A股995,866户，B股22,246户）				
前10名股东持股情况					
股东名称	股东性质	持股比例	持股总数	持有有限售条件股份数量	质押或冻结的股份数量
华润股份有限公司	国有法人	14.73%	1,619,094,766	0	0
刘元生	其他	1.22%	133,791,208	0	0
博时主题行业股票证券投资基金	其他	1.14%	125,043,403	0	0
易方达深证100交易型开放式指数证券投资基金	其他	0.98%	107,892,676	0	0
博时价值增长证券投资基金	其他	0.91%	100,000,000	0	0
融通深证100指数证券投资基金	其他	0.79%	87,231,358	0	0
UBS AG	其他	0.73%	80,800,552	0	0
全国社保基金一零三组合	其他	0.71%	78,040,223	0	0
TOYO SECURITIES ASIA LIMITED -A/C CLIENT.	外资股东	0.63%	69,347,376	0	0
万科企业股份有限公司工会委员会	其他	0.61%	67,168,517	0	0

前10名无限售条件股东持股情况

股东名称	持有无限售条件股份数量	股份种类
华润股份有限公司	1,619,094,766	人民币普通股(A股)
刘元生	133,791,208	人民币普通股(A股)
博时主题行业股票证券投资基金	125,043,403	人民币普通股(A股)
易方达深证100交易型开放式指数证券投资基金	107,892,676	人民币普通股(A股)
博时价值增长证券投资基金	100,000,000	人民币普通股(A股)
融通深证100指数证券投资基金	87,231,358	人民币普通股(A股)
UBS AG	80,800,552	人民币普通股(A股)
全国社保基金一零三组合	78,040,223	人民币普通股(A股)
TOYO SECURITIES ASIA LIMITED -A/C CLIENT.	69,347,376	境内上市外资股(B股)
万科企业股份有限公司工会委员会	67,168,517	人民币普通股(A股)

上述股东关联关系或一致行动的说明　“博时主题行业股票证券投资基金”、“博时价值增长证券投资基金”、“全国社保基金一零三组合”同为博时基金管理有限公司管理的基金，除此之外，上述股东之间未知是否存在其它关联关系或属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人。

3.3 控股股东及实际控制人变更情况

□ 适用 √ 不适用

公司不存在控股股东及实际控制人、报告期内该情况无变化。

§4 董事、监事和高级管理人员情况

4.1 董事、监事和高级管理人员持股变动

□ 适用 √ 不适用

§5 董事会报告

经营任务分公司的判断

报告期内，市场调整逐渐深入。年初时，因2010年底推盘较多，主要城市的住宅成交面积一度有所上升，但随着新一轮政策的出台和各地调控措施的落实到位，市场成交逐度迅速回落。14个主要城市（深圳、广州、东莞、佛山、上海、苏州、无锡、杭州、南京、北京、天津、沈阳、成都、武汉）商品住宅成交面积同比2010年，一季度增长15.3%；二季度下降11.1%。五个核心城市（北京、上海、广州、深圳、杭州）上半年商品住宅成交面积较2010年同期下降3.8%，较2009年同期下降54.1%。如果对比同期新房供应的增长情况，则成交放缓的趋势更加明显。今年2季度，14城市批准预售面积环比季度增长78.3%，商品总住宅成交面积却环比下降了16.3%。

受销售放慢和新房入市增加的影响，年初以来，主要城市的新房库存量呈上升趋势。同时，在限购、限贷、限售等政策的影响下，客户的需求转征也在发生变化，投资类购房继续受到抑制，高端产品的去化周期延长，面向首置首改类客户的普通商品房占市场成交的比例继续提升。目益激烈的市场竞争，对企业的产品定位、性价比、营销策略等各方面的经营能力均提出了更高的要求。

从历史经验来看，房地产开发投资情况的数据呈现存在一定的滞后性。上半年全国房地产开发投资的增速变化尚不明显，仍保持在32.9%的较高水平，但核心城市的投资增速与去年相比已大幅下滑，其中，北京由去年全年的24.1%下降至今年上半年的3.7%，上海由去年全年的35.5%下降至今年上半年的9.4%，这与2008年二季度的情况非常类似（2008年二季度房地产开发投资增速，全国为34%，五个核心城市为7%），市场波动对企业的投资能力和投资意愿产生的影响，可能在后续时间段的统计数据中得到体现，而投资与开工的放缓可能会影响一年以后的住房供应。

年初以来，央行三次上调人民币存贷款基准利率，上半年全社会融资规模同比减少，银根紧张的趋势进一步显现。根据房地产投资资金来源数据，其中国内贷款部分上半年的同比增速为6.8%，已经接近08年下半年的历史低位。融资渠道的收缩对企业的资金实力和财务稳健性构成了挑战，但另一方面，整体资金面的收紧也可能会伴随项目发展的机会，在这方面，资金相对充裕的企业将体现优势。

由于企业投资渐趋谨慎，报告期内土地市场有所降温。16个可公开查询数据的主要城市（深圳、广州、东莞、佛山、上海、杭州、南京、苏州、宁波、北京、天津、沈阳、大连、武汉、成都、重庆）上半年居住用地推地面积同比下降18.5%，环比10年下半年下降50.4%；成交面积同比下降25.3%，环比下降39.0%。虽然流拍的情况并不明显，但底价成交已经成为普遍情况。随着政策效果的进一步体现，土地市场的调整还将延续，其中房屋市场调整较深的城市，也可能会出现较好的拿地机会，公司会在谨慎投资的原则下灵活把握。

公司经营和管理情况

公司继续坚持面向自住需求、以中小户型普通住宅为主的主流产品定位，贯彻快速周转策略，以销售速度作为销售工作的主要控制指标，同时公司在售产品以装修房为主，受到自住客户欢迎，取得了良好的销售业绩。上半年公司实现销售面积565.5万平方米，销售金额656.5亿元，同比分别增长76.7%和78.6%。2011年上半年，公司销售金额占全国商品房销售额的比例为2.67%。

上海工在全年分角的不均匀，今年竣工集中于第四季度，上半年结算资源相较少。期内公司实现营业收入199.9亿元，净利润29.8亿元，较上年同期分别增长19.2%和15.9%。公司结算面积和结算收入分别为138.3万平方米和191.7亿元，同比分别下降8.1%和上升16.5%。随着四季度项目陆续竣工并转入结算，预计全年结算量同比增幅将明显高于上半年。

同样，由于结算款不上销售的原因，报告期内公司已销售未结算资源进一步增加。截至报告期末，公司合并报表范围内共有1022万平方米已销售资源尚未结算，合同金额合计约1187亿元。

由于公司的产品定位聚合当前市场的需求特征，公司继续保持着良好的存货结构，截至报告期末，公司的各类存货中，已完工开发产品（现房）的比例仅2.8%。

期内，公司的房地产业务结算毛利率为32.1%，受结算结构影响，较去年同期的29.0%有所上升，净利润率14.9%，较去年同期的16.8%有所下降，净利润率下降的主要原因是上半年销售规模同比大幅增长，公司将有货币资金用于销售管理，管理费用的绝对规模增加。实际上报告期内公司继续加强了费用控制，上半年管理费用占销售金额的比重为1.33%，比去年同期降低0.21个百分点，销售费用占销售金额的比重为1.46%，比去年同期降低0.19个百分点。

年初公司预计现有项目的全年开工面积为1329万平方米，截至6月底，共实现开工面积759万平方米，由于目前的产品库存处在健康水平，公司尚未调整全年的计划开工量，但为应对市场环境可能发生的变化，公司会在继续坚持主流产品定位的基础上，加强对新的市场环境下客户需求变化的研究，灵活调整产品类型结构，推进装修升级，提高产品性价比。

期内，公司新增加开发项目22个，按万科权益计算的占地面积约222万平方米（付应发现金流面积约423万平方米），平均楼面地价约2823元/平方米。此外，期内公司还参与城市更新改造类项目4个，根据当前规划条件，相关项目按万科权益计算的占地面积约51万平方米（付应发现金流面积约161万平方米），预计平均楼面综合改造成本和地价约1729元/平方米。截至报告期末，按万科权益计算的规划建筑面积3585万平方米。上半年，公司新进入芜湖、秦皇岛、大原、晋中等城市，截至目前，公司进入的城市数量已经达到50个，战略纵深优势得到进一步巩固和强化。下半年公司将密切关注土地市场可能的调整，在谨慎投资的原则下灵活把握拿地机会。为了更好的推动业务发展，公司将积极开展合作机制创新，通过风险利益均衡的合作模式，有效的整合社会资源。

年初以来，行业资金面整体改紧，但由于我们将继续坚持的方针，公司依然保持了良好的财务状况，受益于此前的谨慎投资策略以及优于市场整体的销售业绩，公司的资金实力进一步增强。期末，公司持有货币资金407.8亿元，相比一季度末提高9.7%，远高于短期借款和一年内到期的长期借款230.4亿元。公司剔除预收账款后的各项负债占总资产的比例为36.8%，净负债率20.8%，继续保持在较低的水平。良好的财务和资金状况保障了公司的经营的安全稳定性，同时也有利于公司在变动的市场中更好的把握机遇。为了更好的提升资金利用效率，未来较长一段时期内，公司会将投融资和项目运营工作的结合作为工作重点，积极拓展融资渠道，合理把握项目资金节奏，不断优化资金计划管理。

面对施工规模提升给工程质量管理的挑战，公司在规范制度和强化质量文化的同时，尝试与实力雄厚的施工企业形成战略合作，将规模挑战转化为规模效益。期内，公司与中建四局签订战略合作协议，标志着公司在发展规模型战略总包上迈出了第一步。

报告期内，公司继续贯彻落实绿色战略，推动住宅节能环保，从今年六月开始，公司所有具备规划条件的新开工项目，都将参照不低于绿色一星的标准来设计和建造。此外，公司开始筹建北京绿色建筑公园，并与美国建筑研究院（BRE）签订合作备忘录在该项目展开合作。该项目全部建成后将成为全球最大的以绿色建筑为主题的公园，成为国内最先进的绿色建筑理念推广平台，此举有望进一步提升万科产品在绿色领域的优势。

上半年公司通过了A股股票期权激励计划并开始实施。股票期权激励计划的推出，弥补了公司长期激励机制的缺位，建立起股东和职业经理人团队之间更紧密的利益共享和约束机制，进一步完善了公司的治理结构。

人才是全社会的财富，在人生的不同阶段，经理人也会追求更丰富的体验和多元化的理想。随着行业的不断发展，职业经理人拥有更多的选择，其流动性日益频繁。上半年公司也有所以执行副总裁梁爽、自主创业成功被发展、这是万科职业经理得到社会认可的表现，但也提醒了公司需要更加关注对人才的竞争。为了更好的吸纳和保有优秀人才，公司将进一步强化自身在企业文化、制度建设方面的优势，同时不断探索和完善薪酬、激励机制，增强对优秀人才的吸引力。同时，公司会更注重人才的引进、培养和管理人员梯队建设，确保经理人的自由选择与公司经营的稳定得以两全其美。

上半年公司连续第八次获得经济观察报社与北京大学管理案例研究中心评选的“中国最受尊敬企业”称号，获得国务院发展研究中心企业研究所、清华大学房地产研究所和中国指数研究院等评选的“2011中国房地产百强企业综合实力TOP10”第一名。此外，公司还获得全球著名人力资源管理咨询公司怡安翰威特评出的2011年中国最佳雇主称号。

期后事项：

公司之全资子公司北京万科企业有限公司与五矿建设有限公司共同设立廊坊万恒置业房地产开发有限公司、廊坊市“世基业房地产开发有限公司，开发2010年通过公开市场获得的香河双庆城项目。由于当地政府在有关项目上地出让中存在违规，报告期后，当地政府纠正其错误，决定收回项目用地，并对企业足额补偿，保护企业合法权益不受损害。该事项不会对公司造成重大影响。

5.1 主营业务分行业、产品情况表

单位：万元

行业	营业收入		营业成本		营业利润率	
	金额	增减	金额	增减	数值	增减
1.主营业务	1,968,110.44	18.4%	1,092,028.25	7.5%	31.8%	增加3.09个百分点
其中：房地产	1,944,298.14	18.2%	1,070,875.46	7.0%	32.1%	增加3.18个百分点
物业管理	23,812.30	33.6%	21,152.79	36.3%	5.8%	减少1.38个百分点
2.其他业务	30,773.37	124.0%	7,244.79	-9.0%	69.0%	增加30.66个百分点
合计	1,998,883.81	19.2%	1,099,273.04	7.4%	32.4%	增加3.58个百分点

注：营业利润率数据已扣除营业税金及附加。

5.2 主营业务分地区情况

单位：万元

	结算面积(平方米)	比例(%)	结算收入(万元)	比例	营业收入(万元)	比例(%)	净利润(万元)	比例(%)
深圳区域	441,585.14	32%	718,122.35	37%	742,812.46	38%	130,884.09	41%
上海区域	325,849.41	24%	666,621.34	35%	669,297.85	34%	140,210.27	44%
北京区域	309,341.81	22%	305,799.74	16%	305,799.74	16%	34,347.43	11%
成都区域	305,902.53	22%	226,388.08	12%	226,388.09	12%	13,394.46	4%
合计	1,382,678.89	100%	1,916,931.51	100%	1,944,298.14	100%	318,836.25	100%

5.3 主营业务及其结构发生重大变化的原因说明

□ 适用 √ 不适用

5.4 主营业务盈利能力（毛利率）与上年相比发生重大变化的原因说明

□ 适用 √ 不适用

5.5 利润构成与上年度相比发生重大变化的原因分析

□ 适用 √ 不适用

5.6 募集资金使用情况

5.6.1 募集资金运用

√ 适用 □ 不适用

单位：万元

募集资金总额	993,660					本年度已使用募集资金总额	17,356
						已累计使用募集资金总额	978,055
承诺项目	是否变更项目	拟投入金额	本期投入金额	累计投入金额	投资进度	产生收益情况	是否达到预计效益	可行性是否发生重大变化
上海金色雅筑(原中林项目)	否	70,000	0	70,000	100%	27,250	是	否
上海浦东五街坊项目	否	120,000	12,544	118,579	98.82%	-498	是	否
杭州西溪蝶园(原蓉村项目)	否	70,000	0	70,000	100%	35,749	是	否
杭州余杭区良渚项目	否	170,000	0	170,000	100%	46,965	是	否
宁波鄞州区金色水岸项目	否	163,660	0	163,660	100%	93,748	是	否
佛山万科城(原南庄项目)	否	90,000	0	90,000	100%	40,024	是	否
广州新里程(原科学城H3项目)	否	60,000	0	60,000	100%	15,154	是	否
广州金域蓝湾(原金沙洲项目)	否	80,000	0	80,000	100%	33,307	是	否
珠海香洲区珠海宾馆项目	否	65,000	946	64,950	99.92%	17,990	是	否
南京白下区安品街项目	否	65,000	3,866	50,866	78.26%	–	是	否
南京红郡(原黄家圩项目)	否	40,000	0	40,000	100%	4,650	否	否
合计	–	993,660	17,356	978,055	98.43%	314,339	是	否
未达到计划进度和预计收益的说明(分具体项目)	1.南京安品街项目因受政府老城保护的政策影响，影响了项目进度，目前项目报批报建工作已经完成，项目整体开发计划相应调整；2.南京红郡项目已于2010年基本售罄且交付，累计实现销售净利率9.95%，盈利水平低于招股意向书预计水平。募集资金其他投向项目的收益率均超过收益预计水平，本次募集资金投向项目的整体效益将高于招股意向书的收益预计水平。							
变更原因及变更程序说明(分具体项目)	无变更							
尚未使用的募集资金用途及去向	截至2011年6月30日，此次募集资金按照招股意向书使用了人民币978,055万元，占募集资金净额人民币993,660万元的98.4%，余额人民币15,605万元将随着项目的后续开发金部投入。							

5.6.2 变更项目情况

□ 适用 √ 不适用

5.7 董事会下半年的经营计划修改计划

□ 适用 √ 不适用

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

□ 适用 √ 不适用

5.9 公司董事会对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明

□ 适用 √ 不适用

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

□ 适用 √ 不适用

§6 重要事项

6.1 收购、出售资产及资产重组

6.1.1 收购资产

□ 适用 √ 不适用

6.1.2 出售资产

□ 适用 √ 不适用

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

□ 适用 √ 不适用

6.2 担保事项

√ 适用 □ 不适用

报告期内，公司及公司控股子公司新增担保69.34亿元，解除担保0亿元，截止报告期末，公司担保余额101.47亿元，占公司2010年末经审计归属于上市公司股东的净资产的比重为22.94%，其中，公司及控股子公司为其他控股子公司提供担保余额90.31亿元，公司及控股子公司对联营公司及合营公司提供担保余额为11.16亿元。公司及公司控股子公司无对外担保。

报告期内，公司新增担保明细如下：

单位：万元

序号	担保人(万科所占权益比例)	担保对象(万科所占权益比例)	担保金额	担保说明	担保起止日期
1	深圳市万科房地产有限公司(100%)	东莞市新万房地产开发有限公司(51%)	人民币2550万元	为5000万元银行借款提供公司权益比例的担保	2011年1月12日至2013年1月12日
2	深圳市万科房地产有限公司(100%)	东莞市新万房地产开发有限公司(51%)	人民币5100万元	为10000万元银行借款提供公司权益比例的担保	2011年1月12日至2013年1月12日
3	深圳市万科房地产有限公司(100%)	东莞市新万房地产开发有限公司(51%)	人民币10200万元	为20000万元银行借款提供公司权益比例的担保	2011年3月22日至2013年3月22日
4	深圳市万科房地产有限公司(100%)	深圳市海轩投资发展有限公司(100%)	人民币13000万元	为13000万元银行借款提供担保	2011年3月31日至2011年12月6日
5	深圳市万科房地产有限公司(100%)	上海万科房地产有限公司(100%)	人民币70000万元	为70000万元融资提供担保	2011年3月24日至2013年9月24日
6	深圳市万科房地产有限公司(100%)	上海万科房地产有限公司(100%)	人民币70000万元	为70000万元融资提供担保	2011年4月2日至2013年10月2日
7	深圳市万科房地产有限公司(100%)	无锡鼎安房地产有限公司(100%)	人民币100000万元	为100000万元融资提供担保	2011年4月11日至2013年4月11日
8	深圳市万科房地产有限公司(100%)，上海万科房地产有限公司(100%)	武汉市万科房地产有限公司(100%)	人民币150000万元	为150000万元融资提供担保	2011年4月29日至2013年4月29日
9	东莞市万科房地产有限公司(100%)	东莞市长安万科房地产有限公司(100%)	人民币30000万元	为30000万元融资提供担保	2011年5月11日至2013年5月10日
10	深圳市万科房地产有限公司(100%)	宁波万科房地产开发有限公司(100%)	人民币60000万元	为60000万元融资提供担保	2011年5月12日至2012年11月12日
11	长春万润房地产开发有限公司(100%)	长春万科浦之谷房地产开发有限公司(50%)	人民币7500万元	为15000万元银行借款提供公司权益比例的担保	2011年6月3日至2014年6月3日
12	北京万科企业有限公司(100%)	北京住总万科房地产开发有限公司(50%)	人民币50000万元	为100000万元融资提供公司权益比例的担保	2011年5月20日至2013年5月19日
13	南京万科置业有限公司(100%)	南京万顺置业有限公司(100%)	人民币5000万元	为5000万元借款提供担保	2011年5月26日至2011年7月25日
14	深圳市万科房地产有限公司(100%)	杭州良渚文化村开发有限公司(100%)	人民币120000万元	为120000万元融资提供担保	2011年6月14日至2013年6月14日

6.3 非经营性关联债权债务往来

√ 适用 □ 不适用

单位：万元

关联方	向关联方提供资金		关联方向上市公司提供资金	
	发生额	余额	发生额	余额
北京金隅万科房地产开发有限公司	0.00	0.00	21,427.10	70,802.35
北京京投万科房地产开发有限公司	19,713.09	19,713.09	0.00	0.00
北京万信投资发展有限公司	4,457.69	97.06	0.00	0.00
北京五矿万科置业有限公司	76,659.58	76,659.58	0.00	0.00
北京五园科盛房地产开发有限公司	189,523.56	189,523.56	0.00	0.00
北京中粮万科房地产开发有限公司	0.00	98,831.48	79,682.45	0.00
长春万科京城房地产开发有限公司	0.00	0.00	16,289.51	64,522.70
长春万科溪之谷房地产开发有限公司	0.00	28,763.50	3,033.01	0.00
长沙东方城房地产开发有限公司	0.39	1,249.60	0.00	0.00
长沙市领城房地产开发有限公司	0.00	0.00	17,338.21	49,487.44
长沙市领城投资有限公司	260.92	147.38	0.00	0.00
成都一航万科滨江房地产开发有限公司	0.00	0.00	3,862.16	8,640.12
东莞市万科置地有限公司	29,441.99	41,704.95	0.00	0.00
佛山市顺德区中航万科房地产有限公司	0.00	19,009.20	3,382.94	0.00
广州银业君瑞房地产开发有限公司	0.00	7,063.14	601.50	0.00
杭州东南置业有限公司	21,080.53	66,702.14	0.00	0.00
杭州湘格投资管理有限公司	0.00	0.00	341.36	0.00
合肥一航万科地产有限公司	202.39	401.59	0.00	0.00
廊坊矿世基业房地产开发有限公司	0.00	0.00	15,963.06	14,958.69
平度万科置业有限公司	136.86	136.86	9,500.87	9,500.87
上海安宏房地产投资有限公司	0.50	0.00	0.00	323.62
上海加来房地产开发有限公司	0.00	0.00	19,534.85	27,781.98
上海静园房地产开发有限公司	0.00	60,521.44	22,410.46	0.00
上海南都白马房地产开发有限公司	64.29	20.56	0.00	0.00
上海万科长宁置业有限公司	1,360.06	18,320.43	0.00	0.00
上海重万置业有限公司	0.00	14,315.58	600.09	0.00
上海粤怡物业服务有限公司	46.33	0.00	0.00	0.00
深圳市东方欣悦实业有限公司	72,627.92	72,627.92	147.01	147.01
深圳市名爵投资发展有限公司	0.00	0.00	70,772.21	0.00
沈阳中铁万科创愉置地有限公司	0.00	28,152.64	0.00	0.00
苏州科健房地产有限公司	11,614.48	11,614.48	0.00	0.00
苏州中航万科长风置业有限公司	0.00	11.34	5,836.24	0.00
天津市迪万投资有限公司	3,800.00	3,800.00	0.00	0.00
天津松科房地产有限公司	0.00	5,063.16	5,943.60	0.00
武汉高尔夫城市花园房地产开发有限公司	0.00	0.00	1,969.85	7,839.09
武汉万科青安居房地产有限公司	687.93	0.00	0.00	2,851.25
厦门万特福房地产开发有限公司	2,451.60	31,151.60	0.00	0.00
中航万科有限公司	8,171.10	0.00	0.00	57,835.00
重庆万滨置业有限公司	1,140.15	8,742.69	0.00	0.00
珠海市海愉置业有限公司	0.00	47,210.00	0.14	0.00
合计	443,441.36	851,554.97	298,636.62	314,690.12

其中：报告期内上市公司向控股股东及其子公司提供资金占用的发生额0.00万元，余额0.00万元。

6.4 重大诉讼仲裁事项

□ 适用 √ 不适用

6.5 其他重大事项及其影响和解决方案的分析说明

□ 适用 √ 不适用

6.5.1 证券投资情况

□ 适用 √ 不适用

6.5.2 持有其他上市公司股权情况

√ 适用 □ 不适用

单位：元

证券代码	证券简称	初始投资金额	占该公司股权比例	期末账面值	报告期损益	报告期所有者权益变动
600751	SST天海	143,600.00	0.04%	143,600.00	–	–
合计		143,600.00	0.04%	143,600.00	–	–

注：SST天海为公司历史持有的法人股，目前尚未股改。

6.5.3 大股东及其附属企业非经营性资金占用及清偿情况表

□ 适用 √ 不适用

6.5.4 公司、股东及实际控制人承诺事项履行情况

√ 适用 □ 不适用

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

6.5.5 董事会本次利润分配或资本公积金转增股本预案

□ 适用 √ 不适用

6.5.6 其他综合收益细目

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
1.可供出售金融资产产生的利得(损失)金额		(2,799,078.13)
减：可供出售金融资产产生的所得税影响		(615,797.19)
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额		91,756,473.04
小计		(93,939,753.98)
2.按照权益法核算的在被投资单位其他综合收益中所享有的份额		
减：按照权益法核算的在被投资单位其他综合收益中所享有的份额产生的所得税影响		
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额		
小计		
3.现金流量套期工具产生的利得(或损失)金额		
减：现金流量套期工具产生的所得税影响		
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额		
转为被套期项目初始确认金额的调整额		
小计		
4.外币财务报表折算差额	88,446,161.21	47,738,001.82
减：处置境外经营当期转入损益的净额		
小计	88,446,161.21	47,738,001.82
5.其他		
减：由其他计入其他综合收益产生的所得税影响		
前期其他计入其他综合收益当期转入损益的净额		
小计		
合计	88,446,161.21	-46,201,752.16

6.6 报告期接待调研、沟通、采访等活动情况表

类别	时间	地点	方式	接待对象	谈论的内容及提供的资料
德意志银行活动	2011.1	北京	见面会	券商、基金等各类投资者	
瑞银证券活动	2011.1	上海	见面会	券商、基金等各类投资者	
年度业绩推介会	2011.3	香港、深圳(上海、北京)	见面会	券商、基金、个人等各类投资者	
里昂证券活动	2011.3	香港	见面会	券商、基金等各类投资者	
瑞信证券活动	2011.3	香港	见面会	券商、基金等各类投资者	
BNP活动	2011.3	香港	见面会	券商、基金等各类投资者	
齐鲁证券活动	2011.3	深圳	见面会	券商、基金等各类投资者	
瑞信证券活动	2011.3	香港	见面会	券商、基金等各类投资者	
安信证券活动	2011.4	北京	见面会	券商、基金等各类投资者	
麦格理活动	2011.5	香港	见面会	券商、基金等各类投资者	
里昂证券活动	2011.5	北京	见面会	券商、基金等各类投资者	
摩根斯坦利活动	2011.5	香港	见面会	券商、基金等各类投资者	
高华证券活动	2011.5	深圳	见面会	券商、基金等各类投资者	
未来资产证券活动	2011.5	深圳	见面会	券商、基金等各类投资者	
摩根大通活动	2011.6	北京	见面会	券商、基金等各类投资者	
里昂证券活动	2011.6