证券代码:000002、200002　证券简称:万科A、万科B　公告编号:(万)2009-025

万科企业股份有限公司 2009年半年度报告摘要

§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,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,其他董事出席了审议本次半年度报告的董事会会议。

未出席董事姓名	未出席会议原因	被委托人姓名
宋林	公务原因	郁亮
王印	公务原因	郁亮
蒋伟	公务原因	郁亮
徐林倩丽	公务原因	李家晖
李小加	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、08万科G1、08万科G2	
股票代码	000002、200002、112005、112006	
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	梁洁
联系地址	中国深圳市福田区梅林路63号万科建筑研究中心	中国深圳市福田区梅林路63号万科建筑研究中心
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:(人民币)元

	本报告期末	上年度期末	本报告期末比上年度期末增减(%)
总资产	124,519,928,693.78	119,236,579,721.09	4.43%
归属于上市公司股东的所有者权益	34,521,271,885.59	31,891,925,262.40	8.24%
股本	10,995,210,218.00	10,995,210,218.00	0.00%
归属于上市公司股东的每股净资产(元/股)	3.14	2.90	8.28%
	报告期(1-6月)	上年同期	本报告期比上年同期增减(%)
营业总收入	21,808,652,427.82	17,255,013,019.21	26.39%
营业利润	4,190,846,869.84	3,327,479,350.53	25.95%
利润总额	4,191,005,358.24	3,327,956,389.86	25.93%
归属于上市公司股东的净利润	2,524,392,406.54	2,061,055,712.25	22.48%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	2,523,877,456.32	2,065,181,214.99	22.21%
基本每股收益(元/股)	0.230	0.188	22.34%
稀释每股收益(元/股)	0.230	0.188	22.34%
净资产收益率(%)	7.31%	6.88%	+0.43个百分点
经营活动产生的现金流量净额	9,821,584,634.72	-1,488,888,722.76	759.66%
每股经营活动产生的现金流量净额(元/股)	0.89	-0.14	735.71%

注:1. 每股收益和净资产收益率为按照扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润计算;

2. 按照《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号—非经常性损益(2008)》(证监会公告〔2008〕43号)的规定,公司对08年1-6月份的非经常性损益进行了重述,08年1-6月扣除非经常性损益后归属于公司所有者的净利润、基本每股收益、稀释每股收益、净资产收益率相应进行重述。

2.2.2 非经常性损益项目

√ 适用 □ 不适用

单位:(人民币)元

项目	2009年1-6月	2008年1-6月
捐赠支出	-24,509,713.83	-25,147,687.70
交易型金融负债公允价值变动损益	-1,849,320.00	-3,016,723.00
其他	29,583,277.60	26,342,477.76
所得税影响	-1,902,233.37	-1,649,377.79
少数股东损益影响	-807,060.18	-654,187.01
合计	514,950.22	-4,125,502.74

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	264,000,000	2.40%	0	264,000,000	2.40%
2、境内非国有法人持股					
3、境内自然人持股	26,037,098	0.24%	-1,877,258	24,159,840	0.22%
4、外资持股					
有限售条件股份合计	290,037,098	2.64%	-1,877,258	288,159,840	2.62%
二、无限售条件股份					
1、人民币普通股	9,390,217,652	85.40%	+1,877,258	9,392,094,910	85.42%
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	10,705,173,120	97.36%	+1,877,258	10,707,050,378	97.38%
三、股份总数	10,995,210,218	100.00%	0	10,995,210,218	100.00%

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

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	865,153户(其中A股834,131户,B股31,022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	国有股东	14.73%	1,619,094,766	264,000,000	0
刘元生	其他	1.22%	133,791,208	0	0
博时新兴成长股票型证券投资基金	其他	0.86%	94,999,800	0	0
TOYO SECURITIES ASIA LIMITED-A/C CLIENT.	外资股东	0.83%	91,805,741	0	0
融通深证100指数证券投资基金	其他	0.83%	91,581,674	0	0
博时价值增长证券投资基金	其他	0.83%	91,000,000	0	0
博时主题行业股票证券投资基金	其他	0.82%	90,000,000	0	0
博时第三产业成长股票证券投资基金	其他	0.77%	85,000,000	0	0
HTHK/CMG FSGUFP-CMG FIRST STATE CHINA GROWTH FD	外资股东	0.69%	76,161,115	0	0
建信优化配置混合型证券投资基金	其他	0.69%	75,979,918	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	1,355,094,766		人民币普通股(A股)		
刘元生	133,791,208		人民币普通股(A股)		
博时新兴成长股票型证券投资基金	94,999,800		人民币普通股(A股)		
TOYO SECURITIES ASIA LIMITED-A/C CLIENT.	91,805,741		境内上市外资股(B股)		
融通深证100指数证券投资基金	91,581,674		人民币普通股(A股)		
博时价值增长证券投资基金	91,000,000		人民币普通股(A股)		
博时主题行业股票证券投资基金	90,000,000		人民币普通股(A股)		
博时第三产业成长股票证券投资基金	85,000,000		人民币普通股(A股)		
HTHK/CMG FSGUFP-CMG FIRST STATE CHINA GROWTH FD	76,161,115		境内上市外资股(B股)		
建信优化配置混合型证券投资基金	75,979,918		人民币普通股(A股)		
上述股东关联关系或一致行动的说明	博时新兴成长股票型证券投资基金、博时价值增长证券投资基金、博时主题行业股票证券投资基金、博时第三产业成长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。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

5.1 管理层讨论与分析

经营环境变化与公司的判断

2008年全球遭遇历史上罕见的经济危机,居民对经济前景、收入和未来财富的信心滑落至谷底;同时房地产市场进入调整期,房价呈现下跌趋势;大量自住购房者纷纷搁置购房计划,市场累积了大量的自住购房需求。

2008年底以来,在多重因素的作用下,这些累积的需求开始集中释放。这些因素包括:市场深度调整后,部分城市房价明显回调,购房者购买能力相应提升;2008年四季度开始,一系列稳定房地产市场的政策出台,其中包括按揭贷款和购房税费上的优惠,进一步降低了购房者的支付压力;此外,国家振兴经济的一系列举措收效明显,经济预期开始向好。受以上因素的影响,住房市场在今年一季度迅速走出低谷。

进入二季度后,整体经济企稳的信号愈发明显,适度宽松信贷政策的效果逐步显现,股市的向好产生了正向的财富效应,通胀预期也在一定程度上提高了人们的购房意愿,市场成交更为旺盛。

报告期内自住需求仍然是购房的主流,公司销售的产品中,首次置业和改善型购房需求的比例超过80%。但随着市场预期的回升,市场需求开始呈现一定的多元化特征,二季度大户型的销售比例有所提升。

随着成交量的放大,整体房价止跌回升,但各地域之间差异较大,部分地区的房价开始出现较快上涨。与07年因市场情绪过于乐观所导致的房价普遍快速上涨不同,当前部分地区的价格上涨,主要源于市场存货消化过快和短期内新增供应不足。

从统计数据看,一季度主要城市的住房价格总体比较稳定,市场尚处于存货消化阶段;而进入二季度后,伴随成交量持续增长,各地住房存货量大幅下降,而供应方面,2008年的市场调整导致企业普遍减少开工量,使得短期内的新增供应跟不上市场销售。根据万科对14个主要城市市场供应和销售的统计,09年上半年,14城市的商品住房销售面积和批准预售面积的比例平均为1.65,远高于08年同期的0.74和07年同期的1.23。

报告期内,在市场信心回升和销售回暖的带动下,企业的投资意愿逐渐恢复,并纷纷加快项目的开发节奏,如市场环境不出现大的变化,预计09年底市场供应量会出现比较明显的增长,届时新房供应不足的现象将得到有效改善。

土地市场方面,4、5月份后土地成交渐趋活跃,08年频繁出现的流拍现象基本消失,溢价成交的地块比例明显上升,超过总量的一半。尤其核心城市,再度呈现激烈的竞拍场面。土地成交的活跃,反映了企业市场信心的提升和资金状况的改善。而核心城市的土地供应量持续数年低于住房开工量和销售量,则在一定程度上加剧了竞争的激烈程度,使得部分项目的地价带有较强的预期成分。因此在项目获取上,万科在积极进取的同时仍会始终坚持"精挑细选"策略,重点考虑价格的合理性和风险的可控性,严格评估项目的收益可行性。

报告期市场迅速好转,但万科在提高经营质量上的努力绝不能松懈。长远来看,市场赠与的红利不可依赖,企业的发展最终取决于其通过管理和创新持续创造收益的能力。面对宏观环境、行业走向、竞争态势的种种不确定性和新的挑战,公司管理层将坚持既定的发展策略,注重提升企业的专业能力,促进公司的发展由规模速度型向质量效益型转变,提升为股东持续创造价值的能力。

公司应对与经营业绩

报告期内,公司实现营业收入218.1亿元,净利润25.2亿元,较上年同期分别增长26.4%和22.5%。

1-6月份,公司实现销售面积348.8万平方米,销售金额307.6亿元,同比分别增长31.2%和27.5%。分区域看,珠三角市场实现销售面积110.1万平方米,销售金额104.4亿元,同比分别增长46.3%和38.8%;长三角市场实现销售面积92.9万平方米,销售金额98.3亿元,同比分别增长1.4%和0.5%;环渤海市场实现销售面积102.6万平方米,销售金额74.7亿元,同比分别增长64.2%和59.8%;其它市场实现销售面积43.1万平方米,销售金额30.1亿元,同比分别增长18.7%和40.3%。

报告期内,公司结算面积和结算收入分别为248.5万平方米和215.9亿元,同比分别增长19.4%和26.9%。期末,公司尚有409.1万平方米已销售资源未参与本期结算,合同金额合计约321.8亿元。

1-6月份,公司结算毛利率23.7%,比去年同期下降5.5个百分点。由于房地产结算存在滞后性,结算毛利率下降体现了之前数年土地价格的上升及2008年调整期内房价的变化。同时,公司管理层也深刻地意识到,随着住宅行业不断凸显出制造业特性,精确把握客户需求变得日益重要。只有更精确把握客户需求,才能更有效地分配建造成本,才能使公司产品的价值在市场中获得更充分的认可。这也是公司由规模速度型增长转向质量效益型增长的最重要努力方向之一。

报告期内,公司进一步展开成本优化措施,加强标准化规范手段,深入开展成本对标,提高集中采购度水平,以充分发挥规模优势。公司成本优化的努力成果,将在未来逐步显现。

报告期初,公司提出年内将管理费用、销售费用占营业收入的比例较08年降低20%。通过简化管理动作,实行费用预算硬约束和严格监督等措施,以及在营销上加强市场和客户研究、优化广告投放等行动,上半年公司管理费用比去年同期降低30.3%,销售费用比去年同期降低22.2%。管理费用、销售费用合计占营业收入的比例比去年同期降低41.9%。

报告期末,根据最新市场及销售情况,公司对08年末计提了跌价准备的项目进行了跟踪评估。一季度末,公司曾将南京金域缇香项目跌价准备金额由6,359万元调整到4,957万元。根据目前的情况,公司将该项目的跌价准备金额调整到2,781万元。另外,广州金色城品、上海琥珀郡园、无锡金色城市计提的存货跌价准备全部冲回,天津假日润园计提的跌价准备金额由7,023万元调整到4,426万元。以上调整增加上半年归属于母公司所有者的净利润16,234万元。其它8个项目暂维持08年末的评估结果。

存货跌价准备变化情况

单位:(人民币)万元

序号	城市	项目	08年末计提跌价准备	报告期末跌价准备余额
1	上海	琥珀郡园	6,578	-
2	广州	金色城品	8,739	-
3	无锡	金色城市	5,391	-
4	南京	金域缇香	6,359	2,781
5	天津	假日润园	7,023	4,426
6	福州	金域榕郡	15,217	15,217
7	成都	金润华府	3,153	3,153
8	南京	金色城品	8,006	8,006
9	北京	化机厂	12,112	12,112
10	武汉	圆方(原金色城品)	4,028	4,028
11	成都	海悦汇城	8,150	8,150
12	成都	金色领域	21,612	21,612
13	南京	金域蓝湾	16,688	16,688
合计			123,056	96,173

从去年四季度开始,公司确定了"量出为入"的存货管理策略,根据销售情况随时调整推盘计划,根据推盘需要随时调整开工计划。鉴于市场形势的快速好转,公司相应对本年度的新开工计划进行了调整,新开工面积由年初计划的403万平方米增加到585万平方米,增长45.2%。

报告期内,公司遵循"精挑细选,把握机会"的原则,新增项目15个,对应按万科权益计算的规划建筑面积合计333.2万平方米。报告期末至本报告披露前,公司又新增权益规划建筑面积81.4万平方米。截至本报告披露日,本年度公司新增项目按权益规划建筑面积414.6万平方米。本报告披露日,公司规划中项目按万科权益计算的建筑面积为2079万平方米。

由于市场回暖过程中一线核心城市的销售增长速度更快,幅度更大,市场对一线城市预期更为乐观,一线城市的土地竞争相对其它城市更加激烈,为了保证项目的收益水平,公司本年新增的项目多数位于沈阳、鞍山、青岛、无锡、佛山、厦门、福州、重庆等城市。

报告期内公司财务状况更趋稳健。报告期末,公司持有货币资金268.8亿元,比08年末增加69.0亿元。公司的净负债率10.7%,比08年末下降22.4个百分点。

年初,公司曾表示将进一步拓展融资渠道,考虑在时机成熟时进行一次股权融资。同时,公司将充分考虑资本市场和投资者的承受力,在融资的时机、规模、方式上也会尽一切努力,确保融资为股东带来盈利增长。目前,公司正在积极探讨可行方案。

5.2 主营业务分行业、产品情况表

单位:(人民币)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						
其中:房地产	2,159,453.94	26.92%	1,485,410.81	48.31%	23.69%	减少5.54个百分点
物业管理	12,971.82	6.81%	10,934.28	0.63%	10.27%	增加5.16个百分点
2.其他业务	8,439.48	-29.29%	4,385.24	-6.89%	42.06%	减少12.31个百分点
合计	2,180,865.24	26.39%	1,500,730.33	47.54%	23.69%	减少5.54个百分点

注:报告期内公司向控股股东及其子公司销售产品和提供劳务的关联交易总金额为0.00万元;

营业利润率数据已扣除营业税金及附加。

5.3 主营业务分地区情况

单位:(人民币)万元

	主营业务收入(万元)	比例(%)	净利润(万元)	比例(%)	结算面积(万平方米)	比例(%)
珠江三角洲区域						
深圳	210,260.12	9.74	5,591.34	2.01%	16.12	6.49
广州	177,268.00	8.21	29,169.42	10.47%	20.95	8.43
东莞	35,673.47	1.65	3,039.64	1.09%	6.59	2.65
珠海	7,461.15	0.35	781.03	0.28%	0.65	0.26
中山	4,493.98	0.21	-166.24	-0.06%	1.11	0.45
佛山	96,433.21	4.47	14,580.53	5.23%	15.19	6.11
长沙	6,724.30	0.31	63.20	0.02%	1.19	0.48
厦门	45,860.13	2.12	9,034.42	3.24%	3.58	1.44
海南	32,026.01	1.48	-6,060.70	-2.17%	3.22	1.29
小计	616,200.37	28.54	56,032.64	20.11%	68.60	27.60
长江三角洲区域						
上海	302,435.83	14.01	44,622.26	16.02%	39.39	15.85
苏州	50,676.37	2.35	7,772.99	2.79%	3.79	1.53
杭州	337,540.00	15.63	48,151.30	17.28%	27.33	11.00
南京	77,971.89	3.61	8,539.72	3.07%	7.30	2.94
南昌	9,944.18	0.46	3,425.08	1.23%	2.86	1.15
宁波	68,204.53	3.16	14,104.74	5.06%	6.04	2.43
镇江	241.96	0.01	-358.99	-0.13%	0.15	0.06
无锡	24,216.40	1.12	1,141.54	0.41%	4.57	1.84
合肥	-	-	-150.30	-0.05%	-	-
小计	871,231.16	40.35	127,248.34	45.68%	91.43	36.79
环渤海区域						
北京	83,746.79	3.88	11,787.15	4.23%	8.32	3.35
天津	168,506.15	7.80	22,909.15	8.22%	17.91	7.21
沈阳	70,261.07	3.25	9,516.58	3.42%	13.13	5.28
大连	24,768.47	1.15	259.48	0.09%	2.95	1.19
青岛	18,596.91	0.86	-246.90	-0.09%	3.60	1.45
长春	1,946.38	0.09	-1,277.75	-0.46%	0.17	0.07
小计	367,825.77	17.03	42,947.71	15.41%	46.09	18.54
其他						
成都	242,768.80	11.24	45,548.36	16.35%	33.71	13.56
武汉	61,427.84	2.84	7,592.69	2.73%	8.71	3.50
重庆	-	-	-393.34	-0.14%	-	-
西安	-	-	-389.51	-0.14%	-	-
小计	304,196.64	14.08	52,358.20	18.80%	42.42	17.07
合计	2,159,453.94	100.00	278,586.89	100.00%	248.53	100.00

注:沈阳包含鞍山

5.4 主营业务及其结构发生重大变化的原因说明

□ 适用 √ 不适用

5.5 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

5.6 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

5.7 募集资金使用情况

5.7.1 募集资金运用

√ 适用 □ 不适用

单位:(人民币)万元

募集资金总额	993,660.00		报告期内投入募集资金总额			78,316.00	
变更用途的募集资金总额	0.00		已累计投入募集资金总额			947,364.00	
变更用途的募集资金总额比例	0.00%						
承诺投资项目	是否已变更项目	承诺投资总额	报告期内投入金额	截至期末累计投入金额	项目进度	承诺效益(全项目销售净利率)	已结算部分销售净利率	当前预计全项目销售净利率	项目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	3,875	70,000	100%	14.94%	19.52%	19.47%	否
上海浦东五街坊项目	否	120,000	50,157	104,425	未开工	10.34%		19.35%	否
杭州西溪蝶园(原蒋村项目)	否	70,000	0.00	70,000	32%	10.12%	17.13%	19.65%	否
杭州余杭区良渚项目	否	170,000	0.00	170,000	33%	10.29%	8.40%	12.58%	否
宁波鄞州区金色水岸项目	否	163,660	21,903	163,660	72%	11.42%	16.99%	18.77%	否
佛山万科城(原南庄项目)	否	90,000	0.00	90,000	32%	17.08%	21.10%	17.58%	否
广州新里程(原科学城H3项目)	否	60,000	0.00	60,000	87%	9.20%	2.54%	5.61%	否
广州金域蓝湾(原金沙洲项目)	否	80,000	0.00	80,000	42%	13.70%	8.65%	9.71%	否
珠海香洲区珠海宾馆项目	否	65,000	369	54,649	未开工	11.73%		15.25%	否
南京白下区安品街项目	否	65,000	16	44,630	未开工	12.09%		3.00%	否
南京红都(原黄家圩项目)	否	40,000	1,996	40,000	96%	20.54%	8.60%	10.21%	否
合计	-	993,660	78,316	947,364	-		-	-	-
未达到计划进度或预计收益的情况和原因(分具体项目)	1、上海五街坊项目因"世博会"政府道路规划调整影响,未能如期开工。目前所有影响项目开发因素已基本消除,公司为实现项目地块价值最大化,正在顺应市场需求,进一步修改及深化产品方案,为项目开工积极准备;珠海香洲区珠海宾馆项目受珠海市政府调整中心城区的整体规划影响,未能如期开工,公司现已取得住宅部分的《建设工程规划许可证》,目前正在办理《施工许可证》,为项目开工积极准备;南京安品街项目因受政府老城保护"的政策影响,须调低容积率并限高,影响了项目如期开工和效益水平,目前项目总体规划方案已基本确定,公司正在进行规划许可申请及相关洽谈,为项目尽快开工积极准备; 2、根据目前项目销售情况及市场预测,预计广州新里程项目、广州金域蓝湾项目、南京安品街项目及南京红都项目的盈利水平不能达到招股意向书的承诺水平;募集资金其他投向项目的收益率均超过收益预测水平,按加权平均法计算,预计本次募集资金投向项目的整体效益高于招股意向书的收益预测水平。								
项目可行性发生重大变化的情况说明	无								
募集资金投资项目实施地点变更情况	无								
募集资金投资项目实施方式调整情况	无								
募集资金投资项目先期投入及置换情况	无								
用闲置募集资金暂时补充流动资金情况	无								
项目实施出现募集资金结余的金额及原因	无								
尚未使用的募集资金用途及去向	截至2009年6月30日,本公司此次募集资金按照招股意向书使用了人民币947,364万元,占募集资金净额人民币993,660万元的95%,余额人民币46,296万元将随着项目的后续开发全部投入。								
募集资金使用及披露中存在的问题或其他情况	无								

5.7.2 变更项目情况□ 适用 √ 不适用

5.8 董事会下半年的经营计划修改计划

√ 适用 □ 不适用

调整经营计划内容	鉴于市场形势的快速好转,公司对本年度的新开工计划进行了调整,新开工面积由年初计划的403万平方米增加到585万平方米,增长45.2%。

5.9 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

5.10 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

5.11 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1.37亿元,解除担保11.66亿元。截止报告期末,公司担保余额11.92亿元,占公司净资产的比重为3.45%(报告期初担保余额由于汇率调整略有变动)。其中,公司及控股子公司为其他控股子公司提供银行借款担保余额10.94亿元,公司及控股子公司对联营公司提供银行借款担保余额为0.98亿元,公司及公司控股子公司无对外担保。

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

报告期内新增担保明细如下:

单位:(人民币)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	万科企业股份有限公司	天津兴海房地产开发有限公司(55%)	人民币1650万元	为3000万元银行借款提供公司权益比例(55%)的担保	2009年3月27日至2010年3月26日
2	万科企业股份有限公司	深圳市万科房地产有限公司(100%)	人民币12000万元	为12000万银行借款提供公司权益比例(100%)的担保	2009年4月29日至2012年4月29日

6.3 非经营性关联债权债务往来

□ 适用 √ 不适用

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:(人民币)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
000001	深发展A	11,582,347.80	0.10%	65,763,734.40	0.00	37,252,051.20
600697	欧亚集团	5,070,000.00	1.18%	35,399,342.64	0.00	8,248,572.94
600680	上海普天	8,722,080.97	1.11%	39,021,192.80	0.00	14,887,433.34
600751	S*ST天海	143,600.00	0.04%	143,600.00	0.00	0.00
合计		25,518,028.77	-	140,327,869.84	0.00	60,388,057.48

注:1.上述股权均为公司历史持有的法人股,目前S*ST天海还未股改,欧亚集团处于限售期内;

2.本报告期末股权公允价值变动导致"可供出售金融资产"科目增加,"资本公积"科目同时相应增加。

6.5.3 2009半年度资金被占用情况及清欠进展情况

□ 适用 √ 不适用

独立董事对公司关联方资金占用和对外担保情况的专项说明和独立意见

公司不存在控股股东及其他关联方非经营性占用公司资金的情形。

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

6.5.4 公司及股东、董事、监事、高级管理人员履行承诺情况

√ 适用 □ 不适用

承诺事项	承诺内容	履行情况
其他承诺事项	公司原第一大股东、现第一大股东华润股份有限公司的母公司中国华润总公司于2001年向本公司郑重承诺:将本着有利于万科发展的原则一如既往地支持万科,在其公司及下属公司或者万科可能涉及到同业竞争的投资项目、处理由于同业竞争而发生的争议、纠纷时,保持中立。	中国华润总公司始终遵守其承诺
发行时所作承诺	在公司2006年度非公开发行A股股票中,华润股份有限公司承诺认购的股票自愿锁定三十六个月。目前华润股份有限公司持有2006年非公开发行有限售条件流通股264,000,000股,占公司股份总数的24%。该等股份锁定期限至2009年12月26日。	严格遵守承诺

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
高盛活动	2009.1	香港	见面会	券商、基金等各类投资者	(一)谈论的主要内容: 1) 公司日常经营情况; 2) 公司发展战略; 3) 公司对行业变化的看法。 (二)提供的主要资料: 公司定期报告等公开资料。
瑞银证券活动	2009.1	上海	见面会	券商、基金等各类投资者	
德意志银行活动	2009.1	北京	见面会	券商、基金等各类投资者	
平安证券活动	2009.1	深圳	见面会	券商、基金等各类投资者	
联合证券活动	2009.1	深圳	见面会	券商、基金等各类投资者	
美林活动	2009.1	香港	见面会	券商、基金等各类投资者	
大和证券活动	2009.2	东京	见面会	券商、基金等各类投资者	
里昂证券活动	2009.2	香港	见面会	券商、基金等各类投资者	
中信证券活动	2009.2	深圳	见面会	券商、基金等各类投资者	
招商证券活动	2009.2	深圳	见面会	券商、基金等各类投资者	
年度业绩推介会	2009.3	香港、深圳(上海、北京)	见面会	券商、基金、个人等各类投资者	
里昂证券活动	2009.3	香港	见面会	券商、基金等各类投资者	
瑞信证券活动	2009.3	香港	见面会	券商、基金等各类投资者	
瑞银证券活动	2009.3	深圳	见面会	券商、基金等各类投资者	
申银万国活动	2009.4	北京	见面会	券商、基金等各类投资者	
德意志银行活动	2009.5	香港	见面会	券商、基金等各类投资者	
麦格理活动	2009.5	香港	见面会	券商、基金等各类投资者	
中银国际活动	2009.5	成都	见面会	券商、基金等各类投资者	
中金活动	2009.5	北京	见面会	券商、基金等各类投资者	
里昂证券活动	2009.5	香港	见面会	券商、基金等各类投资者	
平安证券活动	2009.5	深圳	见面会	券商、基金等各类投资者	
摩根大通活动	2009.6	北京	见面会	券商、基金等各类投资者	
安信证券活动	2009.6	深圳	见面会	券商、基金等各类投资者	
中信证券活动	2009.6	成都	见面会	券商、基金等各类投资者	
国泰君安活动	2009.6	深圳	见面会	券商、基金等各类投资者	
招商证券活动	2009.6	深圳	见面会	券商、基金等各类投资者	
兴业证券活动	2009.6	上海	见面会	券商、基金等各类投资者	
长城证券活动	2009.6	北京	见面会	券商、基金等各类投资者	
瑞银证券活动	2009.6	北京	见面会	券商、基金等各类投资者	
注:上述见面会采用一对一、一对多和大会推介的方式进行,见面的投资者大多超过50家。					
接待券商	报告期内	深圳、东莞、广州、苏州、上海、杭州、南京、无锡、天津、沈阳、北京、武汉、成都、重庆、长沙等地	小组或一对一	高盛、中银万国、里昂证券、瑞银证券、麦格理、第一上海证券、摩根大通、摩根斯坦利、光大证券、花旗、高盛高华、中信证券、德意志银行、瑞信、野村证券、长江证券、中金、中银国际、红塔证券、东海证券、国都证券、招商证券、荷兰银行、三菱UFJ、安信证券、联合证券、平安证券、台证证券、汇丰银行、元大证券、大和证券、江南证券、群益国际、美林、建银国际证券、长城证券、国信证券、Royal Bank of Scotland、BNP、DBS Vickers、Research-works等	
接待基金、其他投资机构及个人投资者	报告期内	深圳、东莞、广州、苏州、上海、杭州、南京、无锡、天津、沈阳、北京、武汉、成都、重庆、长沙等地	小组或一对一	中国银河投资管理有限公司、大连晨曦投资公司、中国人寿、易方达基金、华夏基金、景林资产、嘉实基金、