证券代码:000002,200002　　证券简称:万科A,万科B　公告编号:〈万〉2007-040

VANKE 万科企业股份有限公司 CHINA VANKE CO., LTD.

万科企业股份有限公司 2007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,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 没有董事、监事、高级管理人员对半年度报告内容的真实性、准确性和完整性无法保证或存在异议。

1.3

未出席董事姓名	未出席会议原因	受托人姓名
宋林	公务原因	郁亮
王印	公务原因	郁亮
蒋伟	公务原因	郁亮

1.4 公司半年度财务报告未经会计师事务所审计。

1.5 公司董事长王石,董事、总经理郁亮,财务负责人王文金声明:保证中期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	肖莉	梁洁
联系地址	中国深圳市福田区梅林路63号	中国深圳市福田区梅林路63号
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(%)	
		调整前	调整后	调整前	调整后
总资产	63,670,342,453.68	48,507,917,570.69	48,905,093,885.64	31.26%	30.19%
所有者权益(或股东权益)	15,814,080,035.36	14,882,371,309.77	14,928,547,736.30	6.26%	5.93%
每股净资产	2.41	3.41	3.42	-29.33%	-29.53%
	报告期(1-6月)	上年同期		本报告期比上年同期增减(%)	
		调整前	调整后	调整前	调整后
营业利润	2,541,192,210.72	1,722,529,949.16	1,817,966,556.63	47.53%	39.78%
利润总额	2,526,544,293.49	1,772,359,619.25	1,821,747,649.29	42.55%	38.69%
净利润	1,667,999,940.76	1,220,795,888.35	1,270,578,625.71	36.63%	31.28%
扣除非经常性损益后的净利润	1,654,828,357.53	1,133,141,007.92	1,182,923,745.28	46.04%	39.89%
基本每股收益	0.25	0.29	0.31	-13.79%	-19.35%
稀释每股收益	0.25	0.29	0.30	-13.79%	-16.67%
净资产收益率(全面摊薄)	10.46%	10.89%	11.27%	-0.43个百分点	-0.81个百分点
净资产收益率(加权平均)	10.62%	11.98%	12.73%	-1.36个百分点	-2.11个百分点
经营活动产生的现金流量净额	-2,978,922,683.90	-3,198,738,756.07		6.87%	
每股经营活动产生的现金流量净额	-0.45	-0.81		44.44%	

注:1.报告期内公司实施2006年度资本公积金转增股本方案,向全体股东每10股股份转增5股,公司总股份由2006年末的4,369,898,751股增加至报告期末的6,554,848,126股,增加2,184,949,375股,增长50%,每股收益和每股净资产相应摊薄50%;

2.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。

2.2.2 非经常性损益项目

√ 适用 □ 不适用　　单位:人民币元

非经常性损益项目	金额
营业外收入	10,041,504.23
营业外支出	-24,689,421.46
股权投资收益/(损失)	27,694,824.12
以上各项对税收的影响	124,676.34
合计	13,171,583.23

2.2.3 国内外会计准则差异

√ 适用 □ 不适用　　单位:人民币元

	国内会计准则	境外(国际)会计准则
净利润	1,667,999,941	1,667,999,941
净资产	15,814,080,035	15,814,080,035
差异说明	按照国际会计准则和中国会计准则计算的2006年1-6月归属于母公司所有者的净利润和截至2007年6月30日归属于母公司所有者权益无差异。	

§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	公积金转增	其他	数量	比例
一、有限售条件股份						
1.国家及国有法人持股	276,314,491	6.30%	137,657,245	0	412,971,736	6.30%
2.境内非国有法人持股	290,000,000	6.64%	145,000,000	0	435,000,000	6.64%
3.境内自然人持股	2,415,578	0.05%	1,207,789	-1,951,255	1,672,112	0.02%
4.外资持股						
有限售条件股份合计	567,730,069	12.99%	283,865,034	-1,951,255	849,643,848	12.96%
二、无限售条件股份						
1.人民币普通股	3,254,270,570	74.47%	1,627,135,285	1,951,255	4,883,357,110	74.50%
2.境内上市外资股	547,898,112	12.54%	273,949,056	0	821,847,168	12.54%
无限售条件股份合计	3,802,168,682	87.01%	1,901,084,341	1,951,255	5,705,204,278	87.04%
三、股份总数	4,369,898,751	100.00%	2,184,949,375	0	6,554,848,126	100.00%

注:1.报告期内,公司实施2006年度资本公积金转增股本方案,向全体股东每10股股份转增5股,公司股份总数相应增加;

2.报告期内,中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司调整高管人员持有的有限售股份政策,公司境内自然人持股相应减少。

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	405,961

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	14.54%	953,255,211	412,971,736	0
CLSA LIMITED	境外机构	1.76%	115,396,314	0	0
南方绩优成长股票型证券投资基金	其他	1.32%	86,604,240	48,000,000	0
刘元生	其他	1.26%	82,473,801	0	0
上海南都作峰投资管理有限公司	其他	1.14%	75,000,000	75,000,000	0
TOYO SECURITIES ASIA LIMITED-A/C CLIENT.	境外机构	1.12%	73,456,581	0	0
国信证券有限责任公司	其他	1.05%	69,000,000	69,000,000	46,000,000
南方成份精选股票型证券投资基金	其他	0.90%	59,188,036	0	0
融通深证100指数证券投资基金	其他	0.89%	58,215,903	0	0
UBS AG	其他	0.88%	57,458,757	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	540,283,475	人民币普通股
CLSA LIMITED	115,396,314	境内上市外资股
刘元生	82,473,801	人民币普通股
TOYO SECURITIES ASIA LIMITED-A/C CLIENT	73,456,581	境内上市外资股
南方成份精选股票型证券投资基金	59,188,036	人民币普通股
融通深证100指数证券投资基金	58,215,903	人民币普通股
UBS AG	57,458,757	人民币普通股
中国平安人寿保险股份有限公司-传统-普通保险产品	52,404,455	人民币普通股
内藤证券株式会社	50,938,942	境内上市外资股
南方稳健成长贰号证券投资基金	50,292,700	人民币普通股

上述股东关联关系或一致行动的说明	1.CLSA LIMITED所持的115,396,314股B股为香港华润(集团)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.华润股份有限公司是国信证券有限责任公司的第一大股东深圳国际信托投资有限责任公司的控股股东; 3.南方绩优成长股票型证券投资基金、南方成份精选股票型证券投资基金、南方稳健成长贰号证券投资基金同为南方基金管理有限公司管理的基金。

3.3 控股股东及实际控制人变更情况

□ 适用 √ 不适用

§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

姓名	职务	年初持股数	本期增持股份数量	本期减持股份数量	期末持股数	变动原因
王 石	董事长	628,016	314,008	0	942,024	报告期内,公司实施2006年度资本公积金转增股本方案,向全体股东每10股股份转增5股,董事、监事和高管人员持股数相应增加。
郁 亮	总经理	175,113	87,557	0	262,670	
丁福源	监事	185,423	92,711	0	278,134	
孙建一	独立董事	288,432	144,216	0	432,648	

上述人员持有本公司的股票期权及被授予的限制性股票数量

□ 适用 √ 不适用

§5 董事会报告

5.1 管理层讨论与分析

经营环境变化与万科的判断

2007年以来,全国各大城市的住房价格均出现较快上涨,涨幅相比去年同期有所上升。尤以深圳、南京和北京等地的住房价格上升较快,上海的住房市场在经过连续几年的低迷后,也开始呈现回暖的迹象。而土地价格的上涨幅度更大,从土地公开出让市场不断刷新的最终成交价格看,行业内对未来市场的预期也呈现出空前的乐观。

对此,万科管理层认为,对经营环境变化的解读和判断,应始终保持冷静、慎重的态度,从长期与短期两个方面综合考虑,对当前行业所处的阶段和发展趋势做出全面、理性的判断。

长期来看,万科在此前的报告中已经一再指出,不可逆转的城市化进程,中国经济持续快速的发展以及大众财富的稳步积累,构成了支撑行业长期发展的坚实基石,且在相当长的时期内,这些基本要素并不会发生本质性的变化,中国城市尤其是沿海城市带住宅市场具有广阔的发展空间,这一趋势并不受短期市场波动的影响。而行业的集中化趋势,更给优秀企业提供了快速发展的契机。

而短期来看,中国房地产行业无论在生产方式还是商业模式上均处于较为初级的阶段,正面临全面深远的变革;住房的社会属性决定了宏观调控是一个长期的过程,制度环境始终存在较多变数;住房的投资品属性和金融、投资领域的特定背景,使得短期内的供求关系和交易状况均存在不确定性。住宅企业在快速发展的过程中,对短期内可能的市场波动应该存有充分的思想准备。

报告期内的房价上升,是多重因素共同作用的结果。既有因经济增长、居民收入水平增加引致的自住需求增加(据国家统计局初步核算,上半年城镇居民人均可支配收入实际增长14.2%,增幅高于上年同期4个百分点,显多年少有的快速增长态势);也有因流动性过剩所产生的投资性需求提升。此外,住房产品结构性调整过程中,一方面小户型供应尚未集中入市,大户型供应减少的预期却提前兑现;另一方面,2006年6月9日规划调整使得新开工面积大幅减少,在几个月后必将导致市场可售资源的减少,这都将使得房价出现阶段性的上升。

基于以上分析,公司管理层认为,应在市场的变化前保持冷静,坚持万科对行业趋势的一贯判断,坚持万科既定的发展策略。一直以来,万科从不会因为市场的亢奋而转向激进,反而会因此更为重视成长的质量和财务的稳健性,更为重视经营的效率和合作的多样性,这一次也是如此。

而相对于短期价格信号,对于行业来说更重要的是,制度框架、产品结构、资本市场、竞争态势等方面的变化,以及对生产方式和商业模式提出的更高要求。房地产行业已经进入并正在经历着重大的转折。如何顺应这一变化,发挥在组织结构、专业能力、客户忠诚、经营效率、资本市场信用、多元化融资渠道等方面的优势,在行业格局的重构中争取到有利的地位,是万科近年来一直追求的目标。

2007年以来,国家税务总局发布通知进一步明确了土地增值税的清算管理。另外,十一五规划明确要研究开征物业税。这些政策都有利于提高普通商品房的供应比例,进一步调整产品结构。作为主流住宅开发企业,万科一直以普通居民住宅开发为主,完全符合政策导向。管理层认为,万科应坚持这一定位。

报告期内,住宅产品结构已经悄然发生变化。随着"90/70"(90平米以下占70%以上)政策的落实,小户型比例提升成为毋庸置疑的趋势。今年四月份,公司在杭州魅力之城推出全国首个"90/70"项目,市场反应非常良好。而早前推出的蚂蚁工房等产品等都已经获得市场的认同。这一先发优势的获得,得益于万科敏锐地把握到了市场发展的趋势,从而较早的开展了对小户型住宅的研发工作。管理层认为,万科应该进一步加强对小户型尤其是60平米以下超小户型产品的研究,强化在这一领域的竞争优势。

上半年土地市场上住宅用地供应面积有所增加,1-5月,全国住宅用地出让面积同比增长35.5%,占土地出让总面积的30.7%,比重同比提高8.6个百分点。这有助于缓和因供给不足而产生的供需矛盾。但同时也应该看到,人多地少的基本国情决定了土地的稀缺性将长期存在,18亿亩耕地红线不可能松动,新增土地供应仍将处于较为紧张的状态。

在这一背景下,盘活存量土地既是稳定房价的需要,也是优秀企业成长的需要。管理层认为这仍是未来土地政策的重点。而随着存量土地市场的激活,万科一贯倡导的合作模式,其优势也得到进一步的显现。凭借专业化的开发能力、良好的品牌形象以及开放的心态,万科有机会以最灵活的方式开展各类合作,获得优质的项目资源。

而另一方面,资金正取代土地成为住房供应的最大瓶颈因素。对经济过热的担忧使得对固定资产投资规模的控制不会突变,行业利用外资规模、银行信贷规模仍将受到严格控制;预售资金监管政策仍然存在不确定性。此外,在防范流动性过剩、通货膨胀的总体背景下,提高准备金率、加息等紧缩银根的全局调控手段也会对行业资金来源产生一定的影响。这些因素使行业资金链进一步收紧,客观上对企业扩充资金实力、提高资金使用效率、控制财务风险提出了更高的要求。

对此,公司一方面将继续开辟多样化融资渠道,进行各类金融创新,拓宽资金的来源,另一方面,公司在年初因决定以公开增发A股的方式在资本市场进行融资,为公司发展策略的顺利推进提供充足的资金保障。

公司应对与经营业绩

报告期内,公司业绩保持了快速增长。

期内,公司营业收入达到110.97亿元,净利润为16.68亿元,较上年同期分别增长66.37%和31.28%。

1-6月份,公司实现销售面积和销售金额分别为231.2万平方米和174.7亿元(不含收购富春有限公司股权包新增项目报告期内的销售金额24亿元),较上年同期分别增长89.0%和136.4%。

其中,深圳公司销售面积和销售金额分别为8.3万平方米和14.3亿元,主要来自第五园、万科城、金域蓝湾等项目;上海公司销售面积和销售金额分别为28.7万平方米和33.2亿元,主要来自新里程、蓝山小城、红郡等项目;其他城市,武汉城市花园、东莞城市高尔夫、无锡魅力之城、天津东丽湖、广州四季花城等项目都取得了良好的销售业绩,期内分别售出11.6万、7.5万、7.5万、7.5万、7.4万平方米和5.3亿元、4.8亿元、4.4亿元、3.9亿元、5.7亿元。

上半年,集团结算面积和结算收入分别为122.57万平方米和109.4亿元,较上年同期分别增长36.04%和67.28%,主要来自深圳金域蓝湾、广州四季花城、东莞松山湖、上海红郡、杭州良渚、苏州玲珑湾、南昌魅力之城、天津东丽湖、沈阳兰乔圣菲、武汉城花、成都城花等项目。

期末,公司尚有214.9万平方米已售面积未参与本期结算,合同金额合计147.97亿元。

公司计划2007年增加1000万平方米左右的项目资源。报告期内,公司新增项目规划建筑面积合计521万平方米。报告期末至本报告披露前,公司又新增项目规划建筑面积186万平方米。截至本报告披露日,本年以来公司新增项目按万科权益计算的规划建筑面积562万平方米。本报告披露日,公司规划中项目建筑面积合计2157万平方米,按万科权益计算建筑面积为1818万平方米。

在项目资源问题上,公司一贯的观点为,一方面为保障公司的持续经营和增长,希望能拥有满足未来两到三年开发需要的规划中项目资源;另一方面,为防止占压资金、降低周转效率,不主张过多的项目资源保有量。目前万科拥有的规划中项目资源,可以基本满足未来两年新开工的需要,与理想中的最佳规模相比略微偏低,但考虑到目前地价水平中含有较多的预期因素,公司认为当前的项目资源保有量是更恰当的。公司具有在短期内进一步扩充项目资源的能力,但管理层认为,公司可以选择更合理的时机、以更有利的方式来体现这一能力。

期内,公司加大了资源整合力度,进一步受让上海中桥基建(集团)股份有限公司持有的剩余20%的浙江万科南都房地产有限公司股权;和上海恒大集团有限公司及上海吉鑫置业发展有限公司签署协议,获得上海浦东成山路项目、济阳路项目、五街坊项目、七街坊项目及中林项目等项目;和中国航空工业第一集团公司签署战略合作协议,拟共同组建综合性房地产开发公司开发房地产项目;通过公开拍卖方式获取了杭州钢铁集团公司下属之富春有限公司在浙江产权交易所转让的股权包;7月份,公司和新加坡嘉德置地集团达成了战略合作框架,拟就包含商业部分的住宅项目与其展开合作。公司的合作对象和合作范围进一步扩大,合作方式也更加多样化。

年初,公司计划在2007年采取公开增发A股的方式在资本市场进行一次融资。截至目前,增发工作进展顺利。

2007年,公司以"大道当然,精细致远"为主题词,表示在持续深入自身的变革过程中,也将义不容辞担任起行业先行者的责任。同时将通过脚踏实地的精耕细作,在通往基业常青的道路上迈出新的步伐。

根据既定的发展策略,2007年公司全面推进了装修房战略。随着客户需求的日趋成熟理性,装修房也越来越多地受到客户的欢迎。此外,统一提供装修房也将显著减少浪费,提高资源的利用效率。推广装修房战略既是为了适应未来更激烈的市场竞争、建立更强大竞争优势的重要手段,也是住宅企业践行社会责任的重要体现。报告期内,这一策略得到顺利推进。

报告期内,工厂化技术的应用获得加速,上海新里程20号、21号两栋住宅项目作为大量应用工厂化技术的试点,预计将在下半年向市场推出。而位于东莞的住宅产业化基地也已正式投入运行。采用工厂化施工后,住宅质量将有明显提高,渗漏等问题将有明显改善,产品的性价比优势将会得到良好体现。同时,工业化住宅的生产方式,将可显著缩短建筑周期,提高资金周转速度。

报告期内,万科的治理结构、道德准则和品牌形象再次获得社会的广泛认可。万科第五次获得由经济观察报和北京大学管理案例研究中心共同评选的"中国最受尊敬企业"称号;由国务院发展研究中心企业所、清华大学房地产研究所和中国指数研究院三家研究机构共同发布的"2007中国房地产百强企业研究"报告中,万科在"2007中国房地产百强企业综合实力TOP10"评选中名列第一,并当选"2006-2007中国房地产年度社会责任感企业"。

凭借在资本市场中的出色表现,公司荣获由《上海证券报》评选的"2006影响中国十佳上市公司"大奖,并在由《中国证券报》和亚商咨询联合主办的"2006年度中证百强上市公司"评选中荣登百强综合榜第三名。公司还获得由《证券时报》和中联集团共同主办的"中国上市公司价值百强"第六名。

公司的专业能力也进一步获得社会的认同。在2007年度"詹天佑大奖优秀住宅小区金奖"评选中,公司继06年五个项目荣获"詹天佑大奖优秀住宅小区金奖"之后,武汉城市花园、上海朗润园、沈阳万科城等三个项目再获金奖,深圳万科城项目还荣获"詹天佑大奖住宅小区优秀规划奖"。

投资者关系管理方面,在《中国证券报》和南京大学等单位联合主办的"2006年度中国投资者关系管理评选"中,万科荣膺最佳大型公司奖、最佳沟通奖、最佳披露奖三大奖项,董事会秘书还获得最佳执行人奖。

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		毛利率		净利润	
	金额	增减	金额	增减	数值	增减	金额	增减
房地产	1,093,949.94	67.28%	593,226.70	52.29%	33.86%	-0.68个百分点	189,794.27	38.65%
物业管理及其他	15,702.15	20.85%	11,404.84	4.13%	22.62%	12.82个百分点	-22,994.28	-133.89%
合计	1,109,652.09	66.37%	604,631.54	50.98%	33.70%	-0.36个百分点	166,799.99	31.28%

其中:报告期内上市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。

注:1.毛利率数据已扣除营业税金及附加;

2.增减情况是与去年同期数据对比的结果。

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	335,822.60	30.70%	102,418.41	53.97%	25.38	20.70%
广州	153,116.94	14.00%	30,612.05	16.13%	22.50	18.36%
东莞	96,667.79	8.84%	19,227.48	10.13%	10.17	8.30%
佛山	14,294.13	1.30%	1,298.02	0.68%	2.27	1.85%
小计	599,901.46	54.84%	153,555.96	80.91%	60.32	49.21%
长江三角洲区域						
上海	153,877.98	14.07%	20,839.30	10.98%	11.60	9.46%
南京	5,049.76	0.46%	388.12	0.20%	0.34	0.28%
南昌	18,225.99	1.67%	2,274.75	1.20%	4.41	3.60%
无锡	10,887.12	1.00%	-52.71	-0.03%	2.02	1.65%
苏州	45,800.14	4.19%	-2,019.91	-1.06%	7.54	6.15%
杭州	88,007.02	8.03%	2,538.48	1.34%	10.85	8.85%
小计	321,848.01	29.42%	23,968.03	12.63%	36.76	29.99%
环渤海区域						
北京	59,103.59	5.40%	3,702.40	1.95%	4.37	3.57%
天津	38,264.34	3.50%	2,137.71	1.13%	5.48	4.47%
沈阳	21,829.28	2.00%	3,318.56	1.75%	3.92	3.20%
大连	672.36	0.06%	-1,605.74	-0.85%	0.12	0.10%
长春	5,498.21	0.50%	369.27	0.19%	0.96	0.78%
胶山	1,251.26	0.11%	-27.62	-0.01%	0.29	0.24%
小计	126,619.03	11.57%	7,894.58	4.16%	15.14	12.36%
其他						
武汉	26,694.34	2.44%	3,097.58	1.63%	6.81	5.55%
成都	18,887.10	1.73%	1,278.12	0.67%	3.54	2.88%
小计	45,581.44	4.17%	4,375.70	2.30%	10.35	8.44%
合计	1,093,949.94	100.00%	189,794.27	100.00%	122.57	100.00%

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	420,000.00		本报告期已使用募集资金总额		101,644.00
			已累计使用募集资金总额		298,125.00
承诺项目	拟投入金额	是否变更项目	实际投入金额	产生收益情况	是否符合计划进度	是否符合预计收益
厦门金域蓝湾项目(原厦门吕岭路项目)	75,000.00	否	65,921.00	-	是	是
佛山南海桂城金御华府项目(原名A7项目或凯旋城项目)	75,000.00	否	49,510.00	-	是	是
北京顺义四季花城项目	55,000.00	否	38,882.00	11%	是	是
杭州江干区万科魅力之城项目(原九堡项目)	50,000.00	否	45,285.00	-	是	是
佛山顺德新城区项目	50,000.00	否	28,370.00	19%	是	是
武汉金色家园项目(原京汉大道项目)	50,000.00	否	26,364.00	-	是	是
上海吴淞锦川项目	35,000.00	否	18,168.00	-	是	是
成都金年区加州湾项目(沙湾项目)	30,000.00	否	25,625.00	-	是	是
合计	420,000.00	-	298,125.00	-	-	-
未达到计划进度和收益的说明(分具体项目)						
变更原因及变更程序说明(分具体项目)						
尚未使用的募集资金用途及去向	尚未使用的募集资金按照原计划投入承诺项目。					

5.7.2 变更项目情况

□ 适用 √ 不适用

5.8 下半年的经营计划

√ 适用 □ 不适用

调整经营计划内容	上半年公司取得了良好的销售业绩。根据项目和市场情况,公司下半年计划新开盘以及加推项目75个,其中首次开盘项目23个,包括深圳金域东郡、广州金沙洲、佛山金御华府、苏州金色家园、杭州西溪、大连溪之谷、沈阳新里程、成都迎宾大道、武汉魅力之城等,预计亦能取得不错的市场表现。

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

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	无锡万科房地产有限公司(60%)	人民币6000万元	为10000万银行借款提供公司权益比例(60%)的担保	2007年1月18日至2009年1月15日
2	万科企业股份有限公司	无锡万科房地产有限公司(60%)	人民币3000万元	为5000万银行借款提供公司权益比例(60%)的担保	2007年2月2日至2008年7月5日
3	万科企业股份有限公司	无锡万科房地产有限公司(60%)	人民币3000万元	为5000万银行借款提供公司权益比例(60%)的担保	2007年2月2日至2008年1月15日
4	万科企业股份有限公司	长沙宏程房地产开发有限公司(80%)	人民币10000万元	为10000万银行借款提供担保	2007年3月20日至2009年3月20日
5	万科企业股份有限公司	成都万科置业有限公司(60%)	人民币3000万元	为5000万银行借款提供公司权益比例(60%)的担保	2007年5月17日至2009年5月16日
6	万科企业股份有限公司	成都万科置业有限公司(60%)	人民币1800万元	为3000万银行借款提供公司权益比例(60%)的担保	2007年5月30日至2009年5月29日
7	万科企业股份有限公司	深圳富春东方(集团)有限公司(70%)	人民币4000万元	为4000万银行借款提供担保	2007年6月1日至2007年8月25日
8	万科企业股份有限公司	深圳富春东方(集团)有限公司(70%)	人民币4000万元	为4000万银行借款提供担保	2007年6月1日至2007年8月25日
9	万科企业股份有限公司	厦门恒邦房地产开发有限公司(70%)	人民币11000万元	为11000万银行借款提供担保	2007年6月1日至2013年7月1日
10	万科企业股份有限公司	厦门恒邦房地产开发有限公司(70%)	人民币2000万元	为2000万银行借款提供担保	2007年6月1日至2013年7月1日
11	浙江万科南都房地产有限公司(100%)	浙江南都置业股份有限公司(100%)	人民币11000万元	为11000万银行借款提供担保	2007年1月11日至2008年12月28日
12	浙江万科南都房地产有限公司(100%)	浙江南都置业股份有限公司(100%)	人民币1000万元	为1000万银行借款提供担保	2007年2月8日至2008年12月28日
13	浙江万科南都房地产有限公司(100%)	杭州南都宋城置业股份有限公司(60%)	人民币1750万元	为1750万银行借款提供担保	2007年1月31日至2008年4月23日
14	浙江万科南都房地产有限公司(100%)	杭州南都宋城置业股份有限公司(60%)	人民币8250万元	为8250万银行借款提供担保	2007年2月2日至2008年3月20日

报告期内,公司及公司控股子公司新增担保6.98亿元,解除担保9.48亿元。截止报告期末,公司担保余额31.74亿元,占公司净资产的比重为20.1%(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21.09亿元,公司及控股子公司对联营公司提供银行借款担保余额为7.15亿元,公司及公司控股子公司对外担保余额3.5亿元。公司的对外担保主要来自受让浙江南都等公司股权带来的历史担保,均按照有关规定,履行了相应的审批程序,且根据股权转让协议的约定,因该等担保导致所有争议、索赔事项,均由股权转让方负责处理,相关赔偿义务及责任均由股权转让方承担。目前有关担保正在清理中。

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。

6.3 非经营性关联债权债务往来

√ 适用 □ 不适用

单位:(人民币)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
沈阳万科永达房地产开发有限公司	0.00	0.00	1,590.16	2,158.00
浙江西湖高尔夫置业有限公司	6,294.00	6,294.00	0.00	0.00
杭州南都宋城置业有限公司	0.00	0.00	0.00	2,500.00
深圳富春东方(集团)有限公司	29,500.00	29,500.00	0.00	0.00
深圳道霖投资发展有限公司	36,381.50	36,381.50	0.00	0.00
上海万盛房地产有限公司	0.00	0.00	-52.19	727.79
东莞万科置业有限公司	-113.59	3,859.59	0.00	0.00
长沙东方城房地产开发有限公司	0.00	1,249.60	0.00	0.00
北京东方新城房地产开发有限公司	37.41	37.41	0.00	0.00
上海加来房地产开发有限公司	13,892.90	13,892.90	0.00	0.00
上海中房滨江房产有限公司	593.81	10,529.16	0.00	0.00
深圳市万科恒丰房地产开发有限公司	20,419.83	20,419.83	0.00	0.00
厦门万科星置业有限公司	0.30	0.30	0.00	0.00
北海万达房地产开发有限公司	0.00	749.41	0.00	0.00
合计	107,006.16	122,913.70	1,537.97	5,385.79

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

单位:(人民币)元

证券品种	证券代码	证券简称	初始投资金额(元)	持有数量(股)	期末账面值	占期末证券总投资比例(%)	报告期损益
基金	375010	上投摩根中国优势	1,009,053.86	990,045.00	4,015,523.52	100.00%	1,710,797.76
期末持有的其他证券投资			0.00	-	0.00	0.00%	0.00
报告期已出售证券投资损益			-	-	-	-	0.00
合计			1,009,053.86	990,045.00	4,015,523.52	100%	1,710,797.76

注:上述证券投资系2006年收购北京朝万房地产中心60%股权带来的,截至本报告披露日已经出售。

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
600751	*ST天海	143,600.00	0.04%	143,600.00	0.00	0.00
600329	中新药业	306,000.00	0.02%	836,063.28	0.00	360,404.08
000001	深发展A	5,836,647.00	0.10%	55,480,320.00	0.00	49,643,673.00
600697	欧亚集团	5,070,000.00	1.18%	38,161,393.26	0.00	14,995,393.26
600856	长百集团	2,990,000.00	0.78%	8,645,000.00	0.00	3,057,600.00
600880	上海普天	8,841,200.00	1.41%	38,393,284.80	0.00	1,504,776.00
600850	华东电脑	3,000,000.00	0.00%	0.00	27,694,824.12	-2,025,600.00
合计		26,187,447.00	-	141,659,661.34	27,694,824.12	67,536,246.34

注:报告期内,本公司持有的华东电脑股权已售出。

6.5.3 持有非上市金融企业、拟上市公司股权情况

□