证券代码:000002、200002　证券简称:万科A、万科B　公告编号:〈万〉2008-011

万科企业股份有限公司 2007年度报告摘要

§1 重要提示

1.1 本公司董事会、监事会及董事、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、准确性和完整性承担个别及连带责任。本年度报告摘要摘自年度报告全文,投资者欲了解详细内容,应阅读年度报告全文。

1.2 没有董事、监事、高级管理人员声明对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	蒋伟
王印	公务原因	蒋伟
孙建一	公务原因	徐林倩丽

1.4 毕马威华振会计师事务所为本公司2007年度财务报告出具了标准无保留意见的审计报告。

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

§2 公司基本情况简介

2.1 基本情况简介

股票简称	万科A、万科B
股票代码	000002、200002
上市交易所	深圳证券交易所
注册地址	中国深圳市盐田区大梅沙万科东海岸裙楼C02
注册地址的邮政编码	518083
办公地址	中国深圳市福田区梅林路63号万科建筑研究中心
办公地址的邮政编码	518049
公司国际互联网网址	www.vanke.com
电子信箱	IR@vanke.com

2.2 联系人和联系方式

	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

§3 致股东

对中国住宅行业来说,2007必将是给人留下深刻印象的一年。这一年,包括万科在内的众多住宅企业、尤其是上市企业,普遍实现了前所罕有的高速增长,增长的幅度甚至超过了空前繁荣、行业一片乐观的2004年。然而正如三年前盛况之后随之而来的是2005年初行业调控、市场前景迷离,2007行至岁末,观望氛围再度笼罩行业上空。

市场情绪有如天气,起伏变幻本来难免。但如此剧烈的阴晴交替,却依然足以令人动容。在这一近乎悖论的巨大反差背后,行业前景的天平究竟将向何方倾斜?投身或投资于这一领域的我们,又该作出怎样的判断和选择?毫无疑问,这是万科必须直面的问题,万科也有责任与股东分享思考的所得。

然而,相对于市场气氛的剧烈变动,万科的回答可能会略显平淡。

因为在万科眼中,自2004年以来,尽管行业景气的表面现象时有跌宕,市场氛围也不断在乐观与悲观之间反复徘徊,但支撑住宅市场基本面的诸要素却并未发生任何根本性的改变,而行业内在的发展规律更是始终如一。在万科看来,要看清今天的行业,要判断明天的市场,其实答案早在数年前就已经揭晓。

行业今天面临的局面,与2005年二季度的情形颇有相似之处;回顾2004年到2005年曾经发生的变化,则市场氛围从2007年到2008年的转折也似曾相识。不同之处仅仅在于,2005年的忧虑是对政策调控的反应;而今天的寒意,则来自市场现象的变化。

万科在2004年年度报告中有这样的分析:

“消费者的有效需求才是一个市场存在的理由。政策是市场环境中不可忽视的一个重要组成部分,但它的出发点,只会是防范市场波动带来的风险,而不可能是凭空创造或者消除一个自我演进的真实市场。住宅是人类生存必须的基本物资,也是社会成员改善生活品质最重要的物质基础之一。决定住宅市场基本走势的,是经济的成长性、人口结构和居住形态的变迁。

“经过20多年的发展,中国已在世界经济尤其进出口贸易中获得举足轻重的地位,并保持着全球最快的增长速度。未来十年中国人口仍将继续增长,并伴随家庭规模的不断小型化。而随着工商社会的全面成型,中国也正处于全球最快的城市化进程中。

“商品住宅市场在未来十年仍将是中国最具潜力和发展空间的行业之一。而从金融市场和消费者偏好两个角度来看,行业的集中化也是必然的趋势。

“行业发展的广阔前景和集中化的必然趋势,为包括万科在内的领先企业提供了近乎无限的遐想空间。”

这段话在2005年似乎并未获得太多的认同,而时至今日更恐怕早已被人遗忘。但从2005年到2007年,伴随宏观调控的逐步深入,行业内优势企业普遍的快速发展却已成为不争的事实。再度审视、比较这一成长历程,如果作为剧中人的我们,能从情节片段的纷乱中超脱出来,则不难发现,决定行业长期发展和短期波动的内在规律和深层因素,其实并未发生任何根本性的改变。

正是从这样的观察角度出发,万科在2005年的中期报告中再度重申了自己的看法:

“(万科)管理层认为,对于行业经营环境可以作出两点结论。首先,只有平稳的增长才是行业之福,短期内过于亢奋的市场盛况必然不能持久,更不可依赖。其次,无论一时有多少利空的消息,依靠真实需求支撑的市场也永远不会就此衰落或沉沦。”

我们对中国住宅行业的美好前景充满信心。但我们也看到,在市场从亢奋非理性上涨向理性增长回归的进程中,消费者的判断和预期需要一段时间来加以厘清。而这一过程影响着个人购房行为,并进而可能影响群体的信息传递和决策。很多时候,从表面上看是市场的变动导致了市场预期的变化,但深入探究,我们可能发现,其实是市场对短期预期的某种不确定而放大了市场的短期波动。

作为这个年轻行业的领跑者,尽管万科没有足够的能力主导市场的态势,但我们应当也必须直面市场的观望和疑问,并始终秉持拥有充分把握的立足之道。幸运的是,身为为数不多的见证这一行业自肇始以来全过程的企业之一,我们更深切的感受到来自市场运行本质的力量。由此而获得的宝贵经验,亦成为前瞻未来的基础。

如果对万科所沉淀的经验和信念做一个扼要,那就是坚持自己对长期趋势的判断,并对行业自身可能发生的情绪波动始终保持警惕,而这也正是万科当前的选择。

类似中国正在经历的高速现代化、城市化发展进程,在每个国家的历史上恐怕都只有一次机会。身处这一特定历史阶段,又与城市化紧密相关的中国住宅行业,其足迹注定无法平凡。类似的亢奋和接踵而来的回归,在未来仍可能再次甚至多次降临。作为这个领域的从业者,万科团队的成员将尽力守住一颗平常心。

撇去表面的喧哗,真实的购买力始终在悄然生长,而住宅业迈向成熟的步伐也从未停歇。作为一个自由准入的行业,所有资源和机会对每个参与者正日益变得公平。凭借一笔先得的资源就可以坐收利润的时代已经结束,未来只有那些真正创造价值的企业才能在这个充满竞争的行业中长存;只有那些转化资源效率最高、能以最低消耗创造最高性价比产品的企业才能最终赢得胜利者的桂冠。

正是基于这样的思路,万科将2008年的主题词确定为“虚远积厚,守正筑坚”。在住宅行业中耕耘了二十年的万科,越来越意识到只有回到市场逻辑的起点,不断强化自身的能力,才是应对一切市场变动最简洁、也最有效的终极策略。有志于成为世界级优秀住宅企业的万科,越来越意识到,市场是最公平的游戏,在这里不存在取巧的捷径,只有脚踏实地、一步步前行,才是通往理想的康庄大道。

2008年是万科上市的第18年。在过去的17年中,股东一如既往地支持着万科,也见证了万科持续17年、阅遍市场风雨和波折的增长。对股东给予的理解和信任,万科人一直深存感激。这也给了万科人足够的动力,在未来的悠长岁月中,与股东一同谱写更为美好的明日篇章。

§4 会计数据和业务数据摘要

4.1 主要会计数据

单位:(人民币)元

	2007年	2006年		本年比上年增减(%)	2005年	
		调整前	调整后	调整后	调整前	调整后
营业收入	35,526,611,301.94	17,918,331,517.79	17,918,331,517.79	98.27%	10,614,198,950.60	10,614,198,950.60
利润总额	7,641,605,685.33	3,396,518,226.62	3,434,494,660.18	122.50%	1,976,181,660.98	1,940,636,552.98
归属于上市公司股东的净利润	4,844,235,494.21	2,154,639,315.18	2,297,883,766.18	110.81%	1,350,362,816.78	1,364,689,863.78
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	4,790,833,311.17	2,067,878,243.04	2,211,122,694.04	116.67%	1,336,851,574.86	1,351,178,611.86
经营活动产生的现金流量净额	(10,437,715,815.80)	(3,024,121,481.87)	(3,024,121,481.87)	-246.15%	843,439,134.65	843,439,134.65
	2007年末	2006年末		本年末比上年末增减(%)	2005年末	
		调整前	调整后	调整后	调整前	调整后
总资产	100,094,467,908.29	48,507,917,570.69	49,919,840,381.14	100.51%	21,992,392,061.30	22,274,099,226.30
归属于上市公司股东权益	29,278,647,601.20	14,882,371,309.77	14,928,547,736.30	96.13%	8,309,602,557.04	8,373,406,038.04

4.2 主要财务指标

单位:(人民币)元

	2007年	2006年		本年比上年增减(%)	2005年	
		调整前	调整后	调整后	调整前	调整后
基本每股收益	0.73	0.37	0.39	87.18%	0.39	0.39
稀释每股收益	0.73	0.36	0.39	87.18%	0.36	0.37
扣除非经常性损益后的基本每股收益	0.72	0.35	0.38	89.47%	0.39	0.39
全面摊薄净资产收益率	16.55%	14.48%	15.39%	1.16个百分点	16.25%	16.30%
加权平均净资产收益率	23.75%	21.90%	23.51%	0.24个百分点	19.54%	19.73%
扣除非经常性损益后全面摊薄净资产收益率	16.36%	13.89%	14.81%	1.55个百分点	16.09%	16.14%
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率	23.49%	21.02%	22.62%	0.87个百分点	19.37%	19.55%
每股经营活动产生的现金流量净额	(1.52)	(0.69)	(0.69)	-120.29%	0.23	0.23
	2007年末	2006年末		本年末比上年末增减(%)	2005年末	
		调整前	调整后	调整后	调整前	调整后
归属于上市公司股东的每股净资产	4.26	3.41	3.42	24.56%	2.23	2.25

注:根据新会计准则,2006年基本每股收益根据2007年实施的2006年度资本公积金转增股本方案、剩余“万科转2”转股数量和转股时点及2006年度非公开增发股票数量和发行时点的影响计算;2007年度每股收益根据2007年度实施2006年度资本公积金转增股本及2007年公开增发股票数量及其发行时点的影响计算。

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	31,457,800.24
营业外支出	(42,749,614.64)
出售股权投资收益/(损失)	73,623,405.18
以上各项对税收的影响	(8,929,407.74)
合计	53,402,183.04

采用公允价值计量的项目

√ 适用 □ 不适用

单位:(人民币)元

项目名称	期初余额	期末余额	当期变动	对当期利润的影响金额
交易性金融资产	2,304,725.76	–	(2,304,725.76)	3,009,780.75
可供出售金融资产	81,743,415.00	488,844,114.16	407,100,699.16	44,756,145.31
交易性金融负债	–	20,957,112.00	20,957,112.00	(20,957,112.00)
合计	–	–	–	26,808,814.06

4.3 境内外会计准则差异

□ 适用 √ 不适用

§5 股本变动及股东情况

5.1 股份变动情况表

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(注1)	公开发行(注2)	其他(注3,4)	数量	比例
一、有限售条件股份							
1.国家及国有法人持股	275,330,444	6.30%	137,657,245	0	-247,987,689	165,000,000	2.40%
2.境内法人持股	290,000,000	6.64%	145,000,000	0	-435,000,000		
3.境内自然人持股	2,415,578	0.05%	1,207,789	81,554	-1,971,643	1,733,278	0.03%
4.外资持股							
有限售条件股份合计	567,746,022	12.99%	283,865,034	81,554	-684,959,332	166,733,278	2.43%
二、无限售条件股份							
1.人民币普通股	3,254,254,617	74.47%	1,627,135,285	317,076,707	684,959,332	5,883,425,941	85.61%
2.境内上市外资股	547,898,112	12.54%	273,949,056	0	0	821,847,168	11.96%
无限售条件股份合计	3,802,152,729	87.01%	1,901,084,341	317,076,707	684,959,332	6,705,273,109	97.57%
三、股份总数	4,369,898,751	100.00%	2,184,949,375	317,158,261	0	6,872,006,387	100.00%

注:公司股本变化详情如下:

(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,公司股份相应增加;

(2) 报告期内,公司公开发行A股317,158,261股,其中境内自然人持有的有限售条件流通股增加81,554股,无限售条件流通股增加317,076,707股;

(3) 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及其他人员持有的有限售条件股份政策,公司境内自然人持有的有限售条件流通股相应减少,无限售条件流通股相应增加;

(4) 报告期内,由于“万科HRP1”行权而使华润股份有限公司增加持有的15,953股国家及国有法人持有的有限售条件流通股解除限售,公司国家及国有法人持有的有限售条件流通股相应减少,无限售条件流通股相应增加;华润股份有限公司之外其他9家发行对象持有的4.35亿股公司2006年非公开发行A股解除限售,公司境内法人持有的有限售条件流通股相应减少,无限售条件流通股相应增加。

限售股份变动情况表

单位:股

股东名称	年初限售股数	本年解除限售股数	本年增加限售股数	年末限售股数	限售原因	解除限售日期
华润股份有限公司	275,330,444	247,987,689	137,657,245	165,000,000	股权分置改革和非公开发行限售	2007年12月06日和2009年12月27日
南方基金管理有限公司	60,000,000	90,000,000	30,000,000	0	非公开发行限售	2007年12月27日
上海南都伟峰投资管理有限公司	50,000,000	75,000,000	25,000,000	0	非公开发行限售	2007年12月27日
国信证券有限责任公司	46,000,000	69,000,000	23,000,000	0	非公开发行限售	2007年12月27日
博时基金管理有限公司	31,000,000	46,500,000	15,500,000	0	非公开发行限售	2007年12月27日
中国平安人寿保险股份有限公司	30,000,000	45,000,000	15,000,000	0	非公开发行限售	2007年12月27日
嘉实基金管理有限公司	30,000,000	45,000,000	15,000,000	0	非公开发行限售	2007年12月27日
海富通基金管理有限公司	15,000,000	22,500,000	7,500,000	0	非公开发行限售	2007年12月27日
鹏华基金管理有限公司	15,000,000	22,500,000	7,500,000	0	非公开发行限售	2007年12月27日
富国基金管理有限公司	13,000,000	19,500,000	6,500,000	0	非公开发行限售	2007年12月27日
王石	628,016	12,953	365,819	980,882	董事	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及其他人员持有的有限售条件股份政策
郁亮	175,113	69,279	102,003	207,837	董事	
丁福源	185,423	73,358	108,008	220,073	监事	
孙建一	288,432	108,162	144,216	324,486	董事	
其他人员	1,138,594	1,707,891	569,297	0	登记公司限售	
合计	567,746,022	684,959,332	283,946,588	166,733,278	–	–

5.2 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	872,175户(其中A股842,117户,B股30,058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	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	14.63%	1,005,684,247	165,000,000	0
刘元生	其他	1.20%	82,529,697	0	0
南方绩优成长股票型证券投资基金	其他	1.15%	78,823,038	0	0
上海南都伟峰投资管理有限公司	其他	1.09%	75,000,000	0	0
TOYO SECURITIES ASIA LIMITED-A/C CLIENT.	外资股东	0.97%	66,837,583	0	0
国信证券有限责任公司	其他	0.86%	59,000,000	0	0
汇添富均衡增长股票型证券投资基金	其他	0.78%	53,549,749	0	0
内藤证券株式会社	外资股东	0.68%	46,609,444	0	0
中国人寿保险(集团)公司-传统-普通保险产品	其他	0.68%	46,570,058	0	0
嘉实稳健开放式证券投资基金	其他	0.67%	45,858,978	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	840,684,247	人民币普通股(A股)			
刘元生	82,529,697	人民币普通股(A股)			
南方绩优成长股票型证券投资基金	78,823,038	人民币普通股(A股)			
上海南都伟峰投资管理有限公司	75,000,000	人民币普通股(A股)			
TOYO SECURITIES ASIA LIMITED-A/C CLIENT.	66,837,583	境内上市外资股(B股)			
国信证券有限责任公司	59,000,000	人民币普通股(A股)			
汇添富均衡增长股票型证券投资基金	53,549,749	人民币普通股(A股)			
内藤证券株式会社	46,609,444	境内上市外资股(B股)			
中国人寿保险(集团)公司-传统-普通保险产品	46,570,058	人民币普通股(A股)			
嘉实稳健开放式证券投资基金	45,858,978	人民币普通股(A股)			
上述股东关联关系或一致行动的说明	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。				

5.3 第一大股东情况介绍

5.3.1 第一大股东变更情况

□ 适用 √ 不适用

5.3.2 第一大股东具体情况介绍

截止报告期末,华润股份有限公司及其全资子公司香港华润(集团)有限公司,合并持有公司股份1,026,736,517股,占公司股份总数的14.94%,为公司第一大股东。其中,华润股份有限公司持有1,005,684,247股公司A股;此外,CLSA LIMITED所持的21,052,270股B股为香港华润(集团)有限公司实际持有。

华润股份有限公司是由中国华润总公司于2003年6月发起设立的股份有限公司,法定代表人为陈新华先生,主要资产为香港华润(集团)有限公司100%的股权及其他内地资产,主营业务包括日用消费品制造与分销、地产及相关行业、基础设施及公用事业。公司注册地点为北京市东城区建国门北大街8号华润大厦,注册资本约164.67亿元,中国华润总公司持有华润股份有限公司16,464,463,526股国家股,占其股本总额的99.984212%;其他四家发起人中粮集团有限公司、中国五矿集团公司、中国中化集团公司和中国华能集团公司分别持有华润股份有限公司650,000股国有法人股,分别占其股本总额的0.003947%。

中国华润总公司注册资本约96.62亿元,主要资产为华润股份有限公司的股权,直属国务院国有资产监督管理委员会管理,法定代表人亦为陈新华先生。

5.3.3 公司与第一大股东之间的产权方框图

§6 董事、监事和高级管理人员

6.1 董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

公司整体薪酬体系继续贯彻“按照市场化原则,提供业内富有竞争力的薪酬,保有和吸纳优秀人才”的理念。公司高级管理人员的薪酬,更是在市场调查的基础上,根据公司整体经营业绩增长情况确定。2007年,公司业务快速增长,公司高层管理人员的薪酬亦有相应幅度的提升。

报告期内,在公司任职的12位董事、监事、高级管理人员从公司获得的税前薪酬合计8143.6万元,税后薪酬合计4680万元,各位董事、监事、高级管理人员获得的税后薪酬总额及相关情况如下:

姓名	职务	性别	任期起止日期	年初持股数	年末持股数	变动原因	报告期内从公司领取的报酬总额(万元)	是否在股东单位或其他关联单位领取
王石	董事会主席	男	2005.4-2007.3	628,016	993,835	实施资本公积金转增股本方案及全额认购公开增发配售股份	691	否
郁亮	董事、总裁	男	2001.2-2007.3	175,113	277,116		596	否
丁福源	监事会主席	男	2007.4-2007.3	185,423	293,431		357	否
张力	监事	男	2007.3-2007.3	0	0	–	228	否
刘爱明	执行副总裁	男	2002.12-2007.3	0	0	–	399	否
丁长峰	执行副总裁	男	2001.2-2007.3	0	0	–	353	否
解冻	执行副总裁	男	2004.3-2007.3	0	0	–	283	否
张纪文	执行副总裁	男	2004.8-2007.3	0	0	–	366	否
莫军	执行副总裁	男	2004.10-2007.3	0	0	–	331	否
徐洪舸	执行副总裁	男	2005.7-2007.3	0	0	–	417	否
肖莉	董事、执行副总裁	女	2005.4-2007.3	0	0	–	339	否
王文金	执行副总裁	男	2007.10-2007.3	0	0	–	320	否
合计	–	–	–	988,552	1,564,382	–	4680	

未在公司任职的各位董事、监事中,宋林、陈志裕、王印、蒋伟4名董事在报告期内分别从公司领取董事酬金12万元(含税),孙建一、李志荣、李家晖、徐林倩丽四名独立董事在报告期内分别从公司领取董事酬金16万元(含税);方明监事从公司领取监事酬金12万元(含税)。其中宋林、王印、蒋伟、方明在华润股份有限公司之关联单位华润(集团)有限公司领取薪酬。该等董事、监事未从公司领取其它报酬、津贴。由于实施2006年度资本公积金转增股本方案,孙建一独立董事持有公司的股份数由年初288,432股增加到报告期末的432,648股。

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

§7 董事会报告

7.1 管理层讨论与分析

市场环境变化与管理层看法

2007年,住房市场经历了深刻转变。前三季度,市场情绪普遍乐观,各主要城市房地产成交旺盛,部分地区房价持续大幅上涨,土地成交价格不断刷新。进入四季度后,销售量明显放缓,市场观望气氛加重。从交易数据上看,前三季度,全国商品住宅销售面积的同比增幅分别为12.4%,29.4%和54.1%,销售金额同比增加29.2%,41.6%和89.6%,呈逐渐上升趋势,而四季度以来,销售面积和销售金额增幅双双下降,在前期价格上涨幅度较大的城市,销售量下滑的迹象更加明显。如何看待已经出现的市场变化,如何评估市场调整的范围和幅度,以及如何顺应这一形势做出相应行动,成为住宅企业必须面对的问题。

对此万科认为,目前市场面临的,并非从长期上涨到长期下跌的转折,更非从大涨到大跌的转折,而是经历前期一段时间过快上涨后,市场需要一个理性回归的阶段。

从市场前期表现来看,理性调整的到来存在其必然性。具体而言,自2006年年底以来的房价上涨可以划分为两个阶段,其中,2006年四季度到2007年一、二季度的房价的上涨有其真实原因,一方面,2006年住房供应结构的调整加大了市场对大户型供应减少的预期,导致当时占主流的大户型产品价格上升;另一方面,90/70政策出台后存在一个规划调整期,使2006年末和2007年初的住房供应出现暂时性的断档,以上两点因素推动房价出现阶段性上涨。但随着小户型住房的较大规模上市,推动房价上涨的真实动力在2007年年中已基本消除,因此,其后一阶段部分城市房价的快速上涨带有一定的过热因素,原因在于这些市场的参与者,无论是供应商还是购房者,都没有充分意识到上述因素的阶段性和暂时性,产生了过高的上涨预期,市场心态非常亢奋,脱离了理性发展的轨道。具体表现包括:房价增速超出普通家庭收入增长速度较多,一部分自住需求被挤出市场;购房者普遍预期未来房价将进一步快速上升,投资性购房比例上升,部分购房者担心买不到房子或未来买不起房子而进行恐慌性抢购,地段位置、房屋质量、户型设计这些最基本的因素被忽略;住宅企业对未来房价预期过高,导致土地市场出现抢购,土地价格大幅度上涨,部分项目甚至出现了“面粉比面包贵”的不正常情况。

从上述情形出现开始,万科已经注意到其中隐含的风险,并在一季度报告、中期报告、三季度报告中多次做出提示。万科明确表示,“万科从不会因为市场的亢奋而转向激进,将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,更为重视成长的质量和财务的稳健性”,在项目资源上,“考虑到目前地价水平中含有较多的预期因素,万科认为当前的项目资源保有量是更适当的。”这一判断与决策使得公司能够以更加主动和积极的姿态应对本次调整的到来。

同时万科管理层认为,当前部分市场所出现的理性调整是阶段性的,并不会改变行业整体的发展方向。长远来看,中国城市住宅总体供应趋紧的状况没有改变;中国高速城市化和工业化的方向没有改变;人口红利和人口迁徙的态势没有改变;国民财富积累和投资理财需求的升级没有改变;人民币和资本品升值的预期没有改变。因此,我们依然可以坚定不移地看好行业的未来前景。而市场从过热向理性的回归,不仅不是住宅行业由繁荣转向衰退的信号,反而将有助于行业获得更为稳定健康的发展环境。顺应这一趋势的企业,将获得更为广阔的成长空间。

另一方面,理性回归不能简单理解为“降价”。比价格变动更重要的是其背后市场心态的转变。根据万科的观察,经过2007年10月到2008年2月的调整,市场整体的心态已经回归理性。主要表现在:自住需求恢复主导地位,投资性购房比例明显降低。根据万科对过去4个月销售情况的统计,自住需求比例超过销售量的90%;恐慌性抢购的心态消失,客户普遍对住房进行反复比较、谨慎判断后才作出购买决定,以自住为目的的客户有更为充足的时间评价住房是否符合其居住需求;住宅企业对于未来过于乐观的预期逐步修正,土地市场抢购的局面结束,报价趋于谨慎;住宅企业对自住需求的真实购买能力更为关注,标价趋于合理。

在市场心态回归理性后,由于观望气氛仍可能持续一段时间,市场存在一定过度调整的可能。但如上文的基本面分析表明,中国城市住宅价格长期深幅下跌的空间并不存在。随着住宅企业定价的合理化和真实自住需求的逐步启动,成交量将逐渐恢复正常,市场将在更为理性健康的轨道上开始新一轮的发展和成长。

报告期内,针对房地产行业的调控继续深入,行业发展的思路也进一步明确。8月份,国务院下发24号文(《国务院关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》),对我国未来住房行业的发展做出总体规划。24号文明确了政府在保障性住房供应上所发挥的主导作用,标志着全面完善住房保障体系的开始。其后,国土资源部要求各地在制定土地供应计划时,应优先安排廉租住房、经济适用住房和中低价位、中小套型普通商品住房建设用地,“其年度供应总量不得低于住宅用地供应总量的70%”。廉租住房、经济适用住房等各类保障性住房的管理办法也相继出台,对保障性住房的建设、供应、分配与监督管理各个环节做出了细致规定。可以预见的是,随着一系列住房保障政策的完善和落实,未来住房供应中,中小套型可支付住房的比例将显著上升,并在推动住房市场的格局演化中扮演关键性的角色。

这一变化将进一步强化住房小型化的趋势,企业在中小型住宅上的设计和开发能力将成为日益突出的竞争优势。作为城市主流住宅供应企业,万科将更为积极地参与包括保障性住宅在内的大众住宅的开发。正如公司此前指出的,由于限价商品房的利润率一般已经事先锁定,企业周转速度将成为决定资产收益率的关键指标。万科是业内周转速度最快的企业之一,在这一领域具有一定竞争优势。

2007年对建设用地的管理更加严格。9月份,国土资源部发布《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》,进一步规范建设用地使用权的出让行为。另一方面,政策的重心日益明显的转向提高土地使用效率。2008年1月份,《国务院关于促进节约集约用地的通知》中再次强调,要严格执行闲置土地处置政策,并提出对闲置土地特别是闲置房地产用地征缴增值地价。为了缩短土地开发周期,新出台的《土地储备管理办法》还要求土地储备机构对储备土地进行必要的前期开发,即对建设用地使用权实行“净地”出让。上述政策的推出,意味着在保护耕地的基本政策前提下,为缓解土地供需矛盾,盘活存量土地将继续成为下一步土地工作的重点,对闲置土地的处置力度将持续加大。这一趋势,和万科一贯以来坚持的不囤地、不捂盘、获取公平回报的经营策略是高度一致的。同时,净地出让方式有利于减少项目开发过程中的不确定性,降低了住宅企业的经营风险。

期内,为防止经济由偏快转向过热,以及防止结构性通胀转向明显通胀,中央经济工作会议首次提出要实行“从紧的货币政策”。今后一段时期内,资金状况仍将成为考验住宅企业的最核心因素之一,并将加速催化行业资源的分化与整合。具有良好的资信能力和广泛融资渠道的企业,在行业格局的重构过程中将占据更为有利的地位。

公司应对和经营业绩

报告期内,公司积极应对市场变化,取得了良好的经营业绩。

期内,公司完成新开工面积776.7万平方米,竣工面积445.3万平方米,分别比2006年增长55.2%和36.0%;实现销售面积613.7万平方米,比2006年增长90.1%,销售金额523.6亿元,比2006年增长146.6%,占全国住宅市场的份额达到2.07%,进一步确立了市场领先优势。

2007年,公司结算面积393.7万平方米,同比增长35.9%,结算收入351.8亿元,同比增长99.1%。公司实现营业收入355.3亿元,增长98.3%,净利润48.4亿元,增长110.8%。

其中,珠三角区域实现销售面积174.0万平方米,销售收入182.6亿元,分别占公司整体的28.3%和34.9%,实现结算面积153.0万平方米,结算收入158.1亿元,分别占公司整体的38.9%和44.9%,实现净利润33.8亿元,占公司整体的63.7%;长三角区域实现销售面积200.5万平方米,销售收入178.9亿元,分别占公司整体的32.7%和34.2%,实现结算面积112.6万平方米,结算收入111.4亿元,分别占公司整体的28.6%和31.7%,实现净利润10.9亿元,占公司整体的20.6%;环渤海区域实现销售面积143.9万平方米,销售收入108.7亿元,分别占公司整体的23.5%和20.8%,实现结算面积63.9万平方米,结算收入51.1亿元,分别占公司整体的16.2%和14.5%,实现净利润4.4亿元,占公司整体的8.3%;其它市场实现销售面积95.4万平方米,销售收入53.4亿元,分别占公司整体的15.5%和10.2%,实现结算面积64.2万平方米,结算收入31.2亿元,分别占公司整体的16.3%和8.9%,实现净利润4.0亿元,占公司整体的7.4%。

报告期末,公司尚有290.9万平方米已销售资源未竣工结算,合同金额总计238.1亿元。

报告期内,公司更加坚定地执行以大众住宅为主流产品的战略。随着住房供应结构调整政策的逐步落实,万科在中小户型住宅研究上的先发优势得到体现,率先推出的杭州魅力之城、上海花园小城、上海四季花城二期、深圳金域东郡、广州金域蓝湾等“90/70”项目均取得了良好的市场反应。

报告期内,公司新增项目规划建筑面积合计1142万平方米,按万科权益计算的建筑面积934万平方米。上述新增项目的总规划建筑面积中,41.0%是通过收购公司或合作方式取得的。截至2007年末,公司规划中项目按万科权益计算的建筑面积为1821万平方米。

在项目资源上,万科一贯的观点是,公司拥有的项目资源应以保障公司的持续经营和增长为尺度;为防止占压资金、降低周转效率,万科不主张过多的项目资源保有量。从2004年开始,万科的项目资源都小于未来两年的开工量,且项目资源与未来两年开工量的比例不断下降。而这并未影响万科近年来的高速增长。

报告期内,考虑到土地价格存在一定的过热因素,万科在项目获取上更加谨慎。公司在三季度报告中表示,我们“具备在短期内进一步扩充项目资源的能力,但管理层认为,我们可以选择更合理的时机、以更有利的方式来体现这一能力”。近期土地市场的调整在一定程度上验证了万科的判断,这一谨慎的策略也为万科在市场调整过程中赢得了主动。

报告期内,公司继续加大资源整合力度,扩大合作对象范围,运用了多种合作方式。公司进一步受让浙江万科南都房地产有限公司的剩余20%股权;与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、济阳路、五街坊、七街坊及中林等项目;与中国航空工业第一集团公司签署战略合作协议,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;与新加坡嘉德置地集团达成了战略合作框架,住宅项目包含的商业部分与其展开合作。

同时,面对行业融资环境的变化,公司在继续加强银企合作的基础上,进一步拓宽融资渠道。报告期内,公司与建设银行签署了200亿授信额度的合作协议;通过公开增发A股的方式融资近100亿元,进一步扩充资本实力,为公司实现快速发展奠定了坚实的基础。

管理与创新

2007年,公司以“大道当然,精细致远”为主题词,其含义为在持续深入的变革中,将义不容辞的担任起行业先行者的责任,同时,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。

在过去的一年中,万科一如既往地致力于为客户提供质量满意、价格合理的产品和服务,为投资者创造优良回报,为员工创造可持续发展的职业空间和健康丰盛的人生体验。

报告期内,公司在全国20个城市展开统一行动,将所属的“物业管理有限公司”统一更名为“物业服务有限公司”,这是继2005年年底万科物业负责项目的“物业管理处”更名为“物业服务中心”之后的又一举措,标志着万科客户理念进一步深化。

2007年,由第三方盖洛普公司持续进行的万科年度客户满意度调查结果显示,万科的客户满意度在06年的基础上又提升了两