

证券代码:000002,200002

证券简称:万科A,万科B 公告编号:(万)2008-035

万科企业股份有限公司 2008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。

Table with 3 columns: Name, Position, Signature. Lists board members like 宋林, 王卫, 王印, etc.

1.4 公司半年度财务报告经安永会计师事务所审计。 1.5 董事会主席王卫、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

Table with 2 columns: Item and Value. Lists company details like 股票简称, 上市证券交易所, 注册地址, etc.

Table with 2 columns: Item and Value. Financial data for 2008年1-6月 and 2007年1-6月.

Table with 2 columns: Item and Value. Financial data for 2008年6月30日 and 2007年12月31日.

注1:每股收益计算方式:每股收益=报告期净利润/报告期末归属于母公司普通股股东的普通股加权计算。 注2:报告期内公司实施2007年度资本公积金转增股本方案,向全体股东每10股转增1股,公司总股本由2007年末的6,872,006,387股增加至报告期期末的10,966,210,218股,增加4,123,203,831股,增幅60%。每股收益按每股净资产相应调整。

Table with 2 columns: Item and Value. Financial data for 2008年1-6月 and 2007年1-6月.

Table with 2 columns: Item and Value. Financial data for 2008年6月30日 and 2007年12月31日.

Table with 2 columns: Item and Value. Financial data for 2008年1-6月 and 2007年1-6月.

Table with 2 columns: Item and Value. Financial data for 2008年6月30日 and 2007年12月31日.

Table with 2 columns: Item and Value. Financial data for 2008年1-6月 and 2007年1-6月.

Table with 2 columns: Item and Value. Financial data for 2008年6月30日 and 2007年12月31日.

Table with 2 columns: Item and Value. Financial data for 2008年1-6月 and 2007年1-6月.

Table with 2 columns: Item and Value. Financial data for 2008年6月30日 and 2007年12月31日.

Table with 2 columns: Item and Value. Financial data for 2008年1-6月 and 2007年1-6月.

Table with 2 columns: Item and Value. Financial data for 2008年6月30日 and 2007年12月31日.

Table with 2 columns: Item and Value. Financial data for 2008年1-6月 and 2007年1-6月.

Table with 2 columns: Item and Value. Financial data for 2008年6月30日 and 2007年12月31日.

Table with 2 columns: Item and Value. Financial data for 2008年1-6月 and 2007年1-6月.

Table with 2 columns: Item and Value. Financial data for 2008年6月30日 and 2007年12月31日.

Table with 2 columns: Item and Value. Financial data for 2008年1-6月 and 2007年1-6月.

Table with 2 columns: Item and Value. Financial data for 2008年6月30日 and 2007年12月31日.

Table with 2 columns: Item and Value. Financial data for 2008年1-6月 and 2007年1-6月.

另一方面,行业的调整不仅意味着挑战,也意味着机会。市场存在传导机制,在房地产行业主要体现为房价与地价联动,尤其对于万科这类有较强拿地能力的企业而言,只是用较长的时间,滞后房价变动的幅度很大程度上将被地价的联动所抵消。房价的下跌也未尝不是企业全面面对市场时的最佳选择;反之,房价的回调也更多地源于涨价,因为随之而来的很可能比土地市场的更好机会。

报告期内,这一趋势已经清晰显现,而在随后的一段时间内可能表现得更为明显。受整体货币政策以及市场回暖速度的影响,行业资金状况不断趋紧,尽管资金紧张的局面,至少在目前并不会导致行业资金链断裂等恶性情况,但企业的现金流与运营资金压力依然较大。一些公司因资金链断裂而发生,而随后有碍于土地市场的整合进程可能进一步加剧,具有良好资信能力和广泛融资渠道的企业,既具备市场的先发优势,同时也在行业格局的调整中占据有利的地位。

相对与市场的波动,更值得行业企业警惕和反思的,则是城市环境中专业能力的减退。2007年的市场亢奋与火爆,几乎让产品都不愁销售,甚至都卖出一个理想的价格。在这种情况下,企业对客户的态度、对产品和服务的改进很容易出现松懈。这样的考验也使得对于万科来说也同样存在。正是基于这样的考虑,公司将“客户至上”设为2008年的主题词。

报告期内,公司业绩稳步增长。上半年,公司营业收入172.6亿元,净利润20.6亿元,较上年同期分别增长55.5%和23.6%。上半年,公司销售面积和销售收入分别为208.1万平方米和170.1亿元,同比增长69.7%和55.5%。期末,公司尚有319.8万平方米土地储备未参与本期销售,合同金额合计约286.4亿元。

年初,公司计划下半年开工面积和工推面积分别为948万平方米和689万平方米,为更好地适应当前市场环境,确保工程进度,公司调低了下半年的开工计划进度,同时,公司计划下半年开工面积和工推面积分别为596万平方米。同时,公司在土地市场整体趋紧回用了更为理性的销售策略,加快资金回笼,取得了较预期的更多合作机会,另一方面,由于土地市场的整体趋紧对商品房住宅市场的调整,而行业资源整合也将带来更多的合作机会,公司在项目获取上也将采取更加谨慎的态度,选择最有利的时机与成本来获取开发权。

报告期内,公司继续加大合作力度,同时,行业资源整合的加速也为公司提供了较多机会。1至6个月,6.2万平方米的项目资源通过合作方式取得,新增土地面积平均成本约2156元/平方米,远低于上半年平均水平。

长期以来,公司持续稳定的业绩和规范透明的治理赢得了资本市场和合作方的信赖,体现在信贷融资的渠道拓宽下,公司仍保持相对丰富的融资来源。报告期内,公司在加强银信合作的基础上,继续探索新的融资渠道,其中发行不超过50亿元的公司债券的方案已获得中国证监会审核通过。另一方面,公司在选择融资方式时将充分考虑投资者的影响。年初,公司曾表示有意在择机发行可转债,但可转债发行条件尚不具备,因此未能发行。目前,可转债发行条件尚不具备,因此未能发行。

公司的专业能力和产品品质再度获得社会的认可。在2008年度“亚太大夏优秀住宅小区金奖”评选中,公司2007年二个项目获得金奖,其中山海林项目和天津东丽湖项目,北京紫竹项目和成都魅力之城项目等四个项目荣获银奖。在“2008年度中国最佳住宅项目”评选中,公司荣获“最佳住宅项目”称号,“山海林”项目荣获“最佳住宅项目”称号,“山海林”项目荣获“最佳住宅项目”称号。

在“2008全球人居环境最佳范例奖”评选中,“山海林”项目荣获“最佳住宅项目”称号,“山海林”项目荣获“最佳住宅项目”称号,“山海林”项目荣获“最佳住宅项目”称号。

在“2008全球人居环境最佳范例奖”评选中,“山海林”项目荣获“最佳住宅项目”称号,“山海林”项目荣获“最佳住宅项目”称号,“山海林”项目荣获“最佳住宅项目”称号。

在“2008全球人居环境最佳范例奖”评选中,“山海林”项目荣获“最佳住宅项目”称号,“山海林”项目荣获“最佳住宅项目”称号,“山海林”项目荣获“最佳住宅项目”称号。

在“2008全球人居环境最佳范例奖”评选中,“山海林”项目荣获“最佳住宅项目”称号,“山海林”项目荣获“最佳住宅项目”称号,“山海林”项目荣获“最佳住宅项目”称号。

在“2008全球人居环境最佳范例奖”评选中,“山海林”项目荣获“最佳住宅项目”称号,“山海林”项目荣获“最佳住宅项目”称号,“山海林”项目荣获“最佳住宅项目”称号。

在“2008全球人居环境最佳范例奖”评选中,“山海林”项目荣获“最佳住宅项目”称号,“山海林”项目荣获“最佳住宅项目”称号,“山海林”项目荣获“最佳住宅项目”称号。

在“2008全球人居环境最佳范例奖”评选中,“山海林”项目荣获“最佳住宅项目”称号,“山海林”项目荣获“最佳住宅项目”称号,“山海林”项目荣获“最佳住宅项目”称号。

在“2008全球人居环境最佳范例奖”评选中,“山海林”项目荣获“最佳住宅项目”称号,“山海林”项目荣获“最佳住宅项目”称号,“山海林”项目荣获“最佳住宅项目”称号。

在“2008全球人居环境最佳范例奖”评选中,“山海林”项目荣获“最佳住宅项目”称号,“山海林”项目荣获“最佳住宅项目”称号,“山海林”项目荣获“最佳住宅项目”称号。

在“2008全球人居环境最佳范例奖”评选中,“山海林”项目荣获“最佳住宅项目”称号,“山海林”项目荣获“最佳住宅项目”称号,“山海林”项目荣获“最佳住宅项目”称号。

在“2008全球人居环境最佳范例奖”评选中,“山海林”项目荣获“最佳住宅项目”称号,“山海林”项目荣获“最佳住宅项目”称号,“山海林”项目荣获“最佳住宅项目”称号。

在“2008全球人居环境最佳范例奖”评选中,“山海林”项目荣获“最佳住宅项目”称号,“山海林”项目荣获“最佳住宅项目”称号,“山海林”项目荣获“最佳住宅项目”称号。

在“2008全球人居环境最佳范例奖”评选中,“山海林”项目荣获“最佳住宅项目”称号,“山海林”项目荣获“最佳住宅项目”称号,“山海林”项目荣获“最佳住宅项目”称号。

在“2008全球人居环境最佳范例奖”评选中,“山海林”项目荣获“最佳住宅项目”称号,“山海林”项目荣获“最佳住宅项目”称号,“山海林”项目荣获“最佳住宅项目”称号。

在“2008全球人居环境最佳范例奖”评选中,“山海林”项目荣获“最佳住宅项目”称号,“山海林”项目荣获“最佳住宅项目”称号,“山海林”项目荣获“最佳住宅项目”称号。

5.11 公司董事会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 资产重组报告书收购出售资产公告后,该项资产的发展情况及对报告期业绩成果与财务状况的影响  
□ 适用 √ 不适用

6.1.3 资产重组报告书收购出售资产公告后,该项资产的发展情况及对报告期业绩成果与财务状况的影响  
□ 适用 √ 不适用

6.1.3 资产重组报告书收购出售资产公告后,该项资产的发展情况及对报告期业绩成果与财务状况的影响  
□ 适用 √ 不适用

6.1.3 资产重组报告书收购出售资产公告后,该项资产的发展情况及对报告期业绩成果与财务状况的影响  
□ 适用 √ 不适用

6.1.3 资产重组报告书收购出售资产公告后,该项资产的发展情况及对报告期业绩成果与财务状况的影响  
□ 适用 √ 不适用

6.1.3 资产重组报告书收购出售资产公告后,该项资产的发展情况及对报告期业绩成果与财务状况的影响  
□ 适用 √ 不适用

6.1.3 资产重组报告书收购出售资产公告后,该项资产的发展情况及对报告期业绩成果与财务状况的影响  
□ 适用 √ 不适用

6.1.3 资产重组报告书收购出售资产公告后,该项资产的发展情况及对报告期业绩成果与财务状况的影响  
□ 适用 √ 不适用

6.1.3 资产重组报告书收购出售资产公告后,该项资产的发展情况及对报告期业绩成果与财务状况的影响  
□ 适用 √ 不适用

6.1.3 资产重组报告书收购出售资产公告后,该项资产的发展情况及对报告期业绩成果与财务状况的影响  
□ 适用 √ 不适用

6.1.3 资产重组报告书收购出售资产公告后,该项资产的发展情况及对报告期业绩成果与财务状况的影响  
□ 适用 √ 不适用

6.1.3 资产重组报告书收购出售资产公告后,该项资产的发展情况及对报告期业绩成果与财务状况的影响  
□ 适用 √ 不适用

6.1.3 资产重组报告书收购出售资产公告后,该项资产的发展情况及对报告期业绩成果与财务状况的影响  
□ 适用 √ 不适用

6.1.3 资产重组报告书收购出售资产公告后,该项资产的发展情况及对报告期业绩成果与财务状况的影响  
□ 适用 √ 不适用

6.1.3 资产重组报告书收购出售资产公告后,该项资产的发展情况及对报告期业绩成果与财务状况的影响  
□ 适用 √ 不适用

6.1.3 资产重组报告书收购出售资产公告后,该项资产的发展情况及对报告期业绩成果与财务状况的影响  
□ 适用 √ 不适用

6.1.3 资产重组报告书收购出售资产公告后,该项资产的发展情况及对报告期业绩成果与财务状况的影响  
□ 适用 √ 不适用

6.1.3 资产重组报告书收购出售资产公告后,该项资产的发展情况及对报告期业绩成果与财务状况的影响  
□ 适用 √ 不适用

6.1.3 资产重组报告书收购出售资产公告后,该项资产的发展情况及对报告期业绩成果与财务状况的影响  
□ 适用 √ 不适用

6.1.3 资产重组报告书收购出售资产公告后,该项资产的发展情况及对报告期业绩成果与财务状况的影响  
□ 适用 √ 不适用

6.1.3 资产重组报告书收购出售资产公告后,该项资产的发展情况及对报告期业绩成果与财务状况的影响  
□ 适用 √ 不适用

6.1.3 资产重组报告书收购出售资产公告后,该项资产的发展情况及对报告期业绩成果与财务状况的影响  
□ 适用 √ 不适用

6.1.3 资产重组报告书收购出售资产公告后,该项资产的发展情况及对报告期业绩成果与财务状况的影响  
□ 适用 √ 不适用

6.1.3 资产重组报告书收购出售资产公告后,该项资产的发展情况及对报告期业绩成果与财务状况的影响  
□ 适用 √ 不适用

6.1.3 资产重组报告书收购出售资产公告后,该项资产的发展情况及对报告期业绩成果与财务状况的影响  
□ 适用 √ 不适用

Table with 2 columns: Item and Value. Financial data for 2008年6月30日.

Table with 2 columns: Item and Value. Financial data for 2008年6月30日.

Table with 2 columns: Item and Value. Financial data for 2008年6月30日.

Table with 2 columns: Item and Value. Financial data for 2008年6月30日.

Table with 2 columns: Item and Value. Financial data for 2008年6月30日.

Table with 2 columns: Item and Value. Financial data for 2008年6月30日.

Table with 2 columns: Item and Value. Financial data for 2008年6月30日.

Table with 2 columns: Item and Value. Financial data for 2008年6月30日.

Table with 2 columns: Item and Value. Financial data for 2008年6月30日.

Table with 2 columns: Item and Value. Financial data for 2008年6月30日.

Table with 2 columns: Item and Value. Financial data for 2008年6月30日.

Table with 2 columns: Item and Value. Financial data for 2008年6月30日.

Table with 2 columns: Item and Value. Financial data for 2008年6月30日.

Table with 2 columns: Item and Value. Financial data for 2008年6月30日.

Table with 2 columns: Item and Value. Financial data for 2008年6月30日.

Table with 2 columns: Item and Value. Financial data for 2008年6月30日.

Table with 2 columns: Item and Value. Financial data for 2008年6月30日.

Table with 2 columns: Item and Value. Financial data for 2008年6月30日.

Table with 2 columns: Item and Value. Financial data for 2008年6月30日.

Table with 2 columns: Item and Value. Financial data for 2008年6月30日.

Table with 2 columns: Item and Value. Financial data for 2008年6月30日.

Table with 2 columns: Item and Value. Financial data for 2008年6月30日.

Table with 2 columns: Item and Value. Financial data for 2008年6月30日.

Table with 2 columns: Item and Value. Financial data for 2008年6月30日.

Table with 2 columns: Item and Value. Financial data for 2008年6月30日.

Table with 2 columns: Item and Value. Financial data for 2008年6月30日.

Table with 2 columns: Item and Value. Financial data for 2008年6月30日.

Table with 2 columns: Item and Value. Financial data for 2008年6月30日.

Table with 2 columns: Item and Value. Financial data for 2008年6月30日.

Table with 2 columns: Item and Value. Financial data for 2008年6月30日.

Table with 2 columns: Item and Value. Financial data for 2008年6月30日.

Table with 2 columns: Item and Value. Financial data for 2008年6月30日.

Table with 2 columns: Item and Value. Financial data for 2008年6月30日.

Table with 2 columns: Item and Value. Financial data for 2008年6月30日.

Table with 2 columns: Item and Value. Financial data for 2008年6月30日.

Table with 2 columns: Item and Value. Financial data for 2008年6月30日.

Table with 2 columns: Item and Value. Financial data for 2008年6月30日.

Table with 2 columns: Item and Value. Financial data for 2008年6月30日.

Table with 2 columns: Item and Value. Financial data for 2008年6月30日.

Table with 2 columns: Item and Value. Financial data for 2008年6月30日.

Table with 2 columns: Item and Value. Financial data for 2008年6月30日.

Table with 2 columns: Item and Value. Financial data for 2008年6月30日.

Table with 2 columns: Item and Value. Financial data for 2008年6月30日.

Table with 2 columns: Item and Value. Financial data for 2008年6月30日.

Table with 2 columns: Item and Value. Financial data for 2008年6月30日.

Table with 2 columns: Item and Value. Financial data for 2008年6月30日.

Table with 2 columns: Item and Value. Financial data for 2008年6月30日.

Table with 2 columns: Item and Value. Financial data for 2008年6月30日.