



万科企业股份有限公司
2008年半年度报告摘要

证券代码：000002, 200002

证券简称：万科A, 万科B

公告编号：〈万〉2008-035

§ 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。

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
齐大庆	公务原因	李家晖
李小加	公务原因	李家晖

1.4 公司半年度财务报告未经会计师事务所审计。

1.5 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	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

项目	2008 年 1-6 月	2007 年 1-6 月	比上年同期增减
营业利润	3,327,479,350.53	2,541,192,210.72	30.94%
利润总额	3,327,956,389.86	2,526,544,293.49	31.72%
归属于母公司所有者的净利润	2,061,055,712.25	1,667,999,940.76	23.56%
扣除非经常性损益后归属于公司所有者的净利润	2,061,293,163.35	1,654,828,357.53	24.56%
基本每股收益	0.187	0.155	20.65%
稀释每股收益	0.187	0.155	20.65%
净资产收益率（全面摊薄）	6.87%	10.46%	-3.59 个百分点
净资产收益率（加权平均）	6.77%	10.62%	-3.85 个百分点
经营活动产生的现金流量净额	(1,488,888,722.76)	(2,978,922,683.90)	50.02%
每股经营活动产生的现金流量净额	(0.14)	(0.45)	68.89%

项目	2008 年 6 月 30 日	2007 年 12 月 31 日	比年初数增减
流动资产	106,384,315,468.25	95,432,519,188.17	11.48%
流动负债	60,622,182,594.72	48,773,983,644.40	24.29%
总资产	111,101,241,846.00	100,094,467,908.29	11.00%
资产负债率	67.76%	66.11%	+1.65 个百分点
归属于母公司所有者权益	30,019,950,382.22	29,278,647,601.20	2.53%
每股净资产	2.73	2.66	2.63%

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.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 股股份转增 6 股，公司总股份由 2007 年末的 6,872,006,387 股增加至报告期末的 10,995,210,218 股，增加 4,123,203,831 股，增长 60%，每股收益和每股净资产相应调整。

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	40,967,532.47
营业外支出	(40,490,493.14)
长期股权投资收益/（损失）	717,750.72
以上各项对税收的影响	(1,432,241.15)
合计	(237,451.10)

2.2.3 国内外会计准则差异

√ 适用 □ 不适用

单位：（人民币）元

	境内会计准则	境外会计准则
归属于母公司所有者的净利润	2,061,055,712.25	2,061,055,712.25
归属于母公司所有者权益	30,019,950,382.22	30,019,950,382.22
差异说明	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	165,000,000	2.40%	99,000,000	0	264,000,000	2.40%
2、境内非国有法人持股						
3、境内自然人持股	1,733,278	0.03%	898,663	-235,506	2,396,435	0.02%
4、外资持股						
有限售条件股份合计	166,733,278	2.43%	99,898,663	-235,506	266,396,435	2.42%
二、无限售条件股份						
1、人民币普通股	5,883,425,941	85.61%	3,530,196,868	235,506	9,413,858,315	85.62%
2、境内上市外资股	821,847,168	11.96%	493,108,300	0	1,314,955,468	11.96%
无限售条件股份合计	6,705,273,109	97.57%	4,023,305,168	235,506	10,728,813,783	97.58%
三、股份总数	6,872,006,387	100.00%	4,123,203,831	0	10,995,210,218	100.00%

注：1.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 股股份转增 6 股，公司股份总数相应增加；

2.报告期内，高管人员持有的有限售条件股份根据中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司有关规定调整，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。

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		1,070,587			
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	14.63%	1,609,094,796	264,000,000	0
刘元生	其他	1.22%	133,791,208	0	0
广发聚丰股票型证券投资基金	其他	1.03%	112,759,315	0	0

金					
TOYO SECURITIES ASIA LIMITED-A/C CLIENT.	境外法人	1.00%	110,005,757	0	0
内藤证券株式会社	境外法人	0.70%	77,043,495	0	0
CITIGROUP GLOBAL MARKETS LIMITED	其他	0.65%	71,850,806	0	0
中国人寿保险(集团)公司—传统—普通保险产品	其他	0.65%	71,774,782	0	0
融通深证 100 指数证券投资基金	其他	0.65%	71,695,657	0	0
广发小盘成长股票型证券投资基金	其他	0.61%	67,250,432	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	1,345,094,796	人民币普通股
刘元生	133,791,208	人民币普通股
广发聚丰股票型证券投资基金	112,759,315	人民币普通股
TOYO SECURITIES ASIA LIMITED-A/C CLIENT.	110,005,757	境内上市外资股
内藤证券株式会社	77,043,495	境内上市外资股
CITIGROUP GLOBAL MARKETS LIMITED	71,850,806	人民币普通股
中国人寿保险(集团)公司—传统—普通保险产品	71,774,782	人民币普通股
融通深证 100 指数证券投资基金	71,695,657	人民币普通股
广发小盘成长股票型证券投资基金	67,250,432	人民币普通股
万科企业股份有限公司工会委员会	67,168,517	人民币普通股
上述股东关联关系或一致行动的说明	广发聚丰股票型证券投资基金、广发小盘成长股票型证券投资基金同为广发基金管理有限公司管理的基金。	

注：截至报告期末，首期限制性股票激励计划 2006 年度奖励基金持有万科 A 股股票 61,447,370 股；2007 年度奖励基金持有万科 A 股股票 46,341,761 股；预提的 2008 年度奖励基金持有万科 A 股股票 60,925,820 股，三个独立计划合并计算后，持有万科 A 股股票 168,714,951 股，占报告期末公司总股份数的 1.53%，超过报告期末公司第 2 名股东的持股比例。

根据万科首期限制性股票激励计划规定，“每一年度股票激励计划作为一个独立的信托计划，依该年度计划提取的激励基金所购入的股票将分设独立的股票账户”，因此，不同年度的激励计划之间是相互独立的，不同年度计划针对的激励对象也将发生一定变化，且上述激励股票在记入激励对象个人账户前不享有投票权和表决权。此外，计划能否实施将取决于每个计划所处年度的经营业绩和股价的达成情况。

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

姓名	职务	年初持股数	本期增持股份数量	本期减持股数量	期末持股数	变动原因
王石	董事会主席	993,835	596,301	0	1,590,136	实施 2007 年度资本公积金转增股本方案，董事、监事和高管人员持股数相应增加
郁亮	董事、总裁	277,116	166,269	0	443,385	
丁福源	监事会主席	293,431	176,059	0	469,490	
孙建一	董事	432,648	259,688	0	692,336	

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

经营环境变化与公司的判断

报告期内，住房市场延续了自 2007 年年底以来的调整。从同区位、同类型房屋的成交价格看，珠三角及部分内地中心城市已经有所下降。而长三角、环渤海等地区的房价虽较为稳定，部分城市甚至一度延续上涨趋势，但观望气氛也较为浓重，成交量出现不同程度的萎缩。

本轮调整，固然一定程度上是出于国际、国内宏观经济因素的影响，但更重要的仍是行业自身规律使然。在经历了 2007 年较为亢奋的快速上涨之后，市场必然需要一个理性回归的过程，并在调整完成后迎来新的发展阶段。

对此公司在 2007 年度报告以及今年的一季度报告中已经进行过分析。公司认为，调整的到来本身就难免引起部分市场参与者的疑虑与观望，市场需要一段时间来重新达成共识，在这一过程中，不排除会发生短期过度调整的可能。但公司同时也强调，只要决定行业基本面的深层因素依然明确，则调整必然只是阶段性插曲，不会也不可能改变行业整体的发展方向。

从历史经验来看，房地产行业在长期增长中经历短期的下调，这一情形并非中国独有。70 年代初，日本房地产市场在经过近 20 年的增长后，受国际国内经济环境的影响，也一度经历过较大调整，但短暂的下跌后，是十多年持续稳定的繁荣。从中可以清楚看到，尽管就短期而言，社会经济发展中的诸多因素均有可能影响市场一时的走势，但行业长期发展趋势仍取决于城市化的演进、经济的增长、人口结构以及居住模式变迁等基本要素，只要上述因素不发生根本变化，行业发展的基本趋势就不会动摇。这一点，在日本房地产市场近半个世纪的发展历程中已经得到充分验证。

对于还处在成长阶段的中国房地产行业来说，增长的历程显然远未步入尾声。目前我国城市化率约为 45%，仅相当于日本 60 年代初期的水平。全国 65 岁以上老龄人口占比 8%，仅相当于日本 70 年代水平。由于特殊的人口政策，一种可能产生的忧虑是未来的年轻人口总量将趋于下降。但同时也应注意到，在相当长一段时期内，以青少年为主力的人口迁徙将可有力缓解总量下滑对城市人口结构的冲击。2000 年人口普查数据显示，中国迁徙人口中约有 30% 属于 25-39 岁年龄段，50% 属于 10-24 岁年龄段。2000 年到 2005 年，全国 25-39 岁人口总量减少了 3000 万人，但同期城市 25-39 岁人口总量增加了约 1500

万人。考虑到人口迁徙的主要目的地是经济发达的中心城市，则这些地区年轻人口流入、年轻家庭数量增长的趋势更为明显。在未来相当长一段时间内，中国经济发达的中心城市，住房需求依然旺盛，对此公司的判断没有丝毫动摇。

因此，当前我们所面对的，并非因需求消失而行将走向衰落的市场，而是因前期过热而经历理性回归的市场。尽管国际、国内的宏观经济因素增加了本次调整的复杂性，调整的时间可能因此而变长，部分城市在短期内甚至可能出现过度调整，但住房市场的长期前景依然值得期待。随着住宅企业定价的合理化和真实自住需求的逐步启动，市场有望在更为理性健康的轨道上展开新一轮的发展和成长。

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的联动。尤其对于万科这类具有较强制造业特征的企业而言，只要用稍微长远的视角，则房价变动的很大程度将被地价的联动所抵消。房价的快速上涨未必是福，因为随之而来的可能是企业在面对高价土地时的进退维谷；反之，房价的调整也毋须过于紧张，因为随之而来的很可能是土地市场的良好机会。

报告期内，这一趋势已经渐露端倪，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款减速的影响，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面临普遍性风险，但却足以对土地市场的供求关系产生深刻影响。报告期内，各地土地流拍现象时有发生，而随后存量土地市场的整合进程很可能进一步加速，具有良好资信能力和广泛融资渠道的企业，既具备更大的腾挪空间，同时也在行业格局的重构中占据有利的地位。

相对于市场的变动，更值得住宅企业警惕和反思的，其实是牛市环境下专业能力的减退。2007 年的市场亢奋而火爆，几乎任何产品都不愁销售，甚至都能卖出一个理想的价格。在这种情况下，企业对客户的关注、对产品和服务的改进很容易出现松懈。这样的考验即使对于万科来说也同样存在。正是基于这样的考虑，公司将“虑远积厚·守正筑坚”设定为 2008 年的主题词。

公司应对与经营业绩

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，公司结算面积和结算收入分别为 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 万平方米已售面积未参与本期结算，合同金额合计约 286.4 亿元。

1-6 月份，公司实现销售面积 265.8 万平方米，销售金额 241.3 亿元，同比分别增长 15.0% 和 38.1%。其中，上海公司的销售面积和销售金额分别为 36.4 万平方米和 46.2 亿元，主要来自白马花园、金色雅筑、新里程、四季花城、兰乔圣菲等项目；广州公司的销售面积和销售金额分别为 24.7 万平方米和 24.7 亿元，主要来自万科城、金色荔苑、金色康苑、金色家园等项目；深圳公司的销售面积和销售金额分别为 16.1 万平方米和 22.5 亿元，主要来自万科城、第五园、东方尊峪等项目；在其它城市，天津东丽湖、杭州魅力之城、沈阳万科城、佛山万科城、武汉魅力之城等项目均取得良好的销售业绩，期内分别售出 9.0 万、7.0 万、6.9 万、6.0 万、5.9 万平方米和 5.7 亿元、6.4 亿元、3.8 亿元、3.6 亿元、3.1 亿元。

报告期内，公司新增项目按万科权益计算的规划建筑面积合计 330 万平方米。报告期末至本报告披露前，公司又新增万科权益规划建筑面积 57 万平方米。截至本报告披露日，本年度以来公司新增项目按万科权益计算的规划建筑面积 387 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 1,909 万平方米。

自年初以来，公司坚持“聚焦主流·理性应变”的经营策略，立足刚性需求，积极应对市场变化。公司销售的产品中，自住需求和中小套型的产品比例不断提升。与此同时，公司的市场份额有所扩大，由 2007 年的 2.07% 提升到上半年的 2.7%，与 2007 年上半年的 1.9% 相比，则提升了 0.8 个百分点。

公司一贯认为，随着行业整合的进一步深入，行业竞争的核心将更多归于专业能力的竞争，优胜劣汰的市场机制将体现得更为充分。而行业进入调整期，也为公司进一步关注客户需求、提升产品服务品质和提升经营效率注入了更强的动力。报告期内，万科进一步强调客户理念，要求各一线公司回到基本商业逻辑，围绕市场和客户展开工作，切实提高产品品质和服务水准，最大化客户价值。同时，公司加强了“精益管理”的探索，倡导流程型文化，力图通过优化成本配置，细化装修房设计、深化集中采购等多方面的努力，挖掘效益潜力。

调整期内市场存在一定的短期不确定性，行业资金紧张的局面下潜藏着未来发展的机遇。在这样的背景下，更需要秉持现金为王的经营思路。报告期内，公司更加坚持一贯审慎的经营策略，更为注重财务的稳健性和资金的安全性。尽管期间预收帐款大幅增加，公司的负债率仍然维持在相对稳定的水平。截止本报告期末，本公司预收帐款 265 亿元，占负债总额的 35%，该等预收帐款将随着项目的竣工结算转为本公司的主营业务收入。在负债结构上，公司有息负债中 47.79% 属于长期负债，短期负债占 52.21%，偿债压力相对较低。截至报告期末，公司的净负债率为 37.10%，持有现金 153.7 亿元。充裕的流动性为公司的财务稳定性和未来的发展提供了重要的保障。

年初，公司计划的新开工面积和竣工面积分别为 848 万平方米和 689 万平方米，为更好地适应当前市场状况和把握未来机会，公司将对下半年的开工计划进行适当调整，预计全年开工面积将为 683 万平方米，竣工面积将为 586 万平方米。同时，公司在市场调整初期即启用了更为理性的销售策略，加快资金的回笼，取得了较为明显的成效。另一方面，由于土地市场的调整相对滞后于住宅市场的调整，而行业资源整合的深入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，选取最有利的时机为公司未来的发展补充项目资源。

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 月，公司 76.2% 的项目资源通过合作方式获取，新增土地平均成本约 2155 元/平方米，远低于去年平均水平。

长期以来，公司以持续成长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，即使在信贷紧缩的宏观背景下，公司仍然具备相对丰富的融资来源。报告期内，公司在加强银企合作的基础上，继续探索新的融资渠道，其中发行不超过 59 亿的公司债券的方案已获中国证监会发审委审核通过。另一方面，公司在选择融资方式时将充分考虑对投资者的影响。年初，公司曾表示有意在时机成熟时进行一次股权融资，但同时也强调在此问题上将高度谨慎，充分考虑资本市场和投资者的承受力。鉴于当前的市场环境并非实施股权融资的最佳时机，公司近期不准备推出相关融资方案。

报告期内，公司连续第六次获得由经济观察报社与北京大学企业案例管理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“2008 中国房地产百强企业研究”报告中，万科集团位列房地产企业综合实力第一。

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“詹天佑大奖优秀住宅小区金奖”评选中，公司继 2007 年三项目获得金奖后，中山城市风景项目、天津东丽湖项目、北京紫台项目和成都魅力之城项目等四个项目再度摘取金奖，北京四季花城项目获得“詹天佑大奖住宅小区优秀工程质量奖”，中山城市风景项目更被推荐参评最高级别的詹天佑土木工程大奖。万科·棠樾项目以自然保护和文化遗产，在“2008 全球人居环境·最佳范例论坛”上获得“全球人居环境最佳社区综合范例奖”。

在证券时报社和南方基金联合主办的“2007 年度上市公司主板价值百强”评选中，万科荣获“价值百强”、主板上市公司十佳管理团队、百佳董秘奖等三个荣誉奖项。在中国证券报社主办的“上市公司百强金牛奖”评选中，万科荣获“2007 年度中国上市公司金牛奖百强”和“中国上市公司金牛奖百强特别奖——基业长青奖”。

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	1,701,420.91	55.53%	1,001,566.24	68.83%	29.23%	-4.63 个百分点	246,370.48	29.81%
物业管理及其他	24,080.39	53.36%	15,574.91	36.56%	29.52%	+6.90 个百分点	(40,264.91)	-75.11%
合计	1,725,501.30	55.50%	1,017,141.15	68.22%	29.23%	-4.47 个百分点	206,105.57	23.56%

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 万元

注：毛利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	201,355.10	11.83	37,416.53	15.19	11.06	5.32
广州	78,897.41	4.64	14,261.15	5.79	12.81	6.16
东莞	96,274.22	5.66	14,769.69	5.99	10.27	4.94
佛山	140,231.06	8.24	31,056.50	12.61	15.85	7.62
珠海	28,468.07	1.67	8,105.97	3.29	2.20	1.06
厦门	13,535.13	0.80	3,036.39	1.23	1.12	0.54
长沙	1,271.95	0.07	(0.38)	0.00	0.23	0.11
小计	560,032.94	32.91	108,645.85	44.10	53.54	25.74
长江三角洲区域						
上海	283,223.57	16.65	26,830.12	10.89	37.81	18.17
苏南	81,983.74	4.82	2,385.23	0.97	12.01	5.77
杭州	32,492.97	1.91	490.30	0.20	3.83	1.84
南京	100,754.52	5.92	13,319.63	5.41	13.93	6.70
南昌	7,624.32	0.45	739.60	0.30	1.70	0.82
小计	506,079.12	29.75	43,764.88	17.77	69.28	33.30

环渤海区域						
北京	237,933.20	13.98	39,806.96	16.15	24.20	11.63
天津	180,475.07	10.61	21,065.79	8.55	21.21	10.19
沈阳	83,038.49	4.88	15,735.97	6.39	12.91	6.21
大连	20,528.81	1.21	1,173.70	0.48	2.39	1.15
青岛	7,091.69	0.42	19.59	0.01	1.29	0.62
长春	22,987.28	1.35	3,512.63	1.43	4.44	2.13
鞍山	14,129.14	0.83	1,809.75	0.73	3.27	1.57
小计	566,183.68	33.28	83,124.39	33.74	69.71	33.50
其他						
武汉	58,300.18	3.42	13,878.05	5.63	12.66	6.08
成都	10,824.99	0.64	(3,042.69)	(1.24)	2.87	1.38
小计	69,125.17	4.06	10,835.36	4.39	15.53	7.46
合计	1,701,420.91	100.00	246,370.48	100.00	208.06	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	993,660.00		本报告期已使用募集资金总额		108,294.00	
			已累计使用募集资金总额		776,026.00	
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
广州科学城 H3 项目	60,000.00	否	60,000.00	0	是	是
广州白云区金沙洲项目	80,000.00	否	80,000.00	0	是	是
佛山禅城区南庄项目	90,000.00	否	78,416.00	14,615	是	是
珠海香洲区珠海宾馆项目	65,000.00	否	52,531.00	0	否	是
杭州西湖区蒋村项目	70,000.00	否	70,000.00	0	是	是
杭州余杭区良渚项目	170,000.00	否	170,000.00	6,618	是	是
宁波鄞州区金色水岸项目	163,660.00	否	106,687.00	0	是	是
上海浦东五街坊项目	120,000.00	否	51,247.00	0	否	是

上海浦东中林项目	70,000.00	否	33,580.00	0	是	是
南京白下区安品街项目	65,000.00	否	44,420.00	0	否	是
南京下关区黄家圩项目	40,000.00	否	29,145.00	0	是	是
合计	993,660.00	-	776,026.00	-	-	-
未达到计划进度和收益的说明（分具体项目）	1、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。目前公司正进行项目规划报批工作，为项目开工积极准备；2、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，目前公司正在为项目开工积极准备；3、南京安品街项目因政府出于保护老城区目的，进行规划调整，影响了项目如期开工。目前公司正在进行规划报批工作，为项目开工积极准备。					
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 2008 年 6 月 30 日止，本公司此次募集资金按照募集说明书使用了人民币 776,026 万元，占募集资金净额人民币 993,660 万元的 78%，余额人民币 217,634 万元将随着项目的后续开发全部投入。 为提高募集资金的使用效率，降低公司的财务费用，维护公司和投资者的利益，公司 2008 年 2 月 18 日提交董事会审议并通过了《关于使用部分专项募集资金暂时补充流动资金的议案》。根据董事会决议，公司使用不超过 98,000 万元短期内不使用的公开增发 A 股股票募集资金暂时补充流动资金，使用期限不超过 2008 年 8 月 27 日。本次部分专项募集资金补充流动资金，不影响募集资金投资计划的正常运行。 详细情况请见公司于 2008 年 2 月 28 日在《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》和香港英文《虎报》发布的公告。					

注：杭州良渚项目 2008 年 6 月末帐面尚有预收款 64,804 万元预计在下半年结算并体现收益。

5.7.2 变更项目情况

√ 适用 □ 不适用

单位：（人民币）万元

变更投资项目的资金总额		10,612.00				
变更后的项目	对应的原承诺项目	变更项目拟投入金额	实际投入金额	产生收益金额	是否符合计划进度	是否符合预计收益
上海四季花城二期三区项目	上海七宝 53#项目	10,612.00	3,292.00	0.00	是	是
合计	-	10,612.00	3,292.00	0.00	-	-
未达到计划进度和收益的说明（分具体项目）	无					

注：以上为公司 2004 发行人民币 19.9 亿元可转换公司债券募集资金情况。可转换公司债券募集资金除拟投入上海七宝 53# 地块的以外，其他募集资金项目承诺投资金额已全部使用完毕。募集资金整体投资情况良好，高于募集说明书承诺水平。上海七宝 53# 项目由于政府地铁建设等原因，一直未能开工，承诺投入的募集资金也未能按计划使用完毕。报告期内，为了提高募集资金的使用效率，经 2007 年度股东大会审议，公司将计划投向该项目募集资金未使用的 10,612 万元，变更投入到上海四季花城二期三区项目使用。

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	年初，公司计划 2008 年新开工面积 848 万平方米，竣工面积 689 万平方米。上半年公司已经累计完成开工面积 333 万平方米，竣工面积 157 万平方米。 鉴于目前的市场调整还将持续一段时间，为了更好地适应当前市场状况，公司将对下半年的开工和竣工计划进行适当调整，以更好的匹配当前市场的销售节奏，保有更多的现金，把握未来机会。公司计划将下半年新开工面积调整为 350 万平方米，较年初计划减少 165 万平方米；另一方面，基于同样的考虑，同时也考虑到北京地区受奥运暂停施工、成都地区受地震延缓施工的影响，公司的竣工计划也将相应调整，下半年竣工面积将调整
----------	--

	为 429 万平方米，全年竣工面积较年初计划数减少 103 万平方米。合计全年开工面积将为 683 万平方米，竣工面积将为 586 万平方米。 考虑市场环境、各地政策法规和重大天气变化等不确定性，以上开竣工计划不排除有进一步调整的可能性。
--	--

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

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）						
担保对象名称	发生日期（协议签署日）	担保金额	担保类型	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保（是或否）
杭州湖滨特色街居建设整治指挥部	2003 年 11 月 10 日	10,000.00	连带责任保证担保	2008 年 4 月 30 日	是	否
浙江西湖高尔夫置业有限公司	2006 年 08 月 29 日	2,000.00	反担保	2008 年 12 月 31 日	是	是
杭州湖滨特色街居建设整治指挥部	2003 年 11 月 10 日	6,000.00	连带责任保证担保	2008 年 10 月 20 日	是	否
沈阳万科永达房地产开发有限公司	2006 年 04 月 12 日	8,820.00	连带责任保证担保	2009 年 4 月 12 日	否	是

沈阳万科永达房地产开发有限公司	2006 年 04 月 18 日	3,430.00	连带责任保证担保	2009 年 4 月 18 日	否	是
沈阳万科永达房地产开发有限公司	2006 年 04 月 25 日	1,225.00	连带责任保证担保	2009 年 4 月 25 日	否	是
杭州湖滨特色街居建设整治指挥部	2003 年 11 月 10 日	14,000.00	连带责任保证担保	2008 年 10 月 20 日	否	否
杭州欣盛房地产开发有限公司	2006 年 02 月 27 日	2,000.00	连带责任保证担保	2009 年 11 月 27 日	否	是
北京金隅万科房地产开发有限公司	2008 年 05 月 22 日	6,860.00	连带责任保证担保	2008 年 12 月 30 日	否	是
北京金隅万科房地产开发有限公司	2008 年 06 月 01 日	4,518.78	连带责任保证担保	2010 年 5 月 30 日	否	是
沈阳万科永达房地产开发有限公司	2008 年 04 月 16 日	4,900.00	连带责任保证担保	2009 年 10 月 30 日	否	是
沈阳万科永达房地产开发有限公司	2008 年 04 月 28 日	3,430.00	连带责任保证担保	2009 年 10 月 30 日	否	是
浙江西湖国际高尔夫乡村俱乐部有限公司	2008 年 01 月 25 日	2,235.72	反担保	2009 年 6 月 30 日	否	否
报告期内担保发生额合计						21,944.50
报告期末担保余额合计 (A)						51,419.50
公司对子公司的担保情况						
报告期内对子公司担保发生额合计						38,289.54
报告期末对子公司担保余额合计 (B)						112,469.54
公司担保总额 (包括对子公司的担保)						
担保总额 (A+B)						163,889.04
担保总额占净资产的比例						5.46%
其中:						
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额 (C)						0.00
直接或间接为资产负债率超过 70% 的被担保对象提供的担保金额 (D)						0.00
担保总额超过净资产 50% 部分的金额 (E)						0.00
上述三项担保金额合计* (C+D+E)						0.00

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
600329	中新药业	306,000.00	0.02%	-	601,532.94	58,543.46
000001	深发展 A	11,582,347.80	0.10%	44,814,672.00	-	(42,699,888.00)
600697	欧亚集团	5,070,000.00	1.18%	34,892,027.22	-	(12,945,937.94)
600680	上海普天	8,841,200.00	1.41%	31,170,360.00	-	(22,700,620.80)
600751	S*ST 天海	143,600.00	0.04%	143,600.00	-	-
合计		25,943,147.80		111,020,659.22	601,532.94	(78,287,903.28)

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，深发展 A 和欧亚集团处于限售期内；

2.报告期内，公司持有的中新药业股权已经出售，出售收益计入了本报告期“投资收益”科目；本报告期末其他股权期末公允价值变动减少了“可供出售金融资产”科目，同时调减了“资本公积”科目。

6.5.3 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 公司持股 5%以上股东 2008 年追加股份限售承诺的情况

适用 不适用

公司持股 5%以上股东 2008 年无追加股份限售承诺的情况。在公司 2006 年度非公开发行 A 股股票中，公司持股 5%以上的股东华润股份有限公司承诺认购的股票自愿锁定三十六个月。华润股份有限公司持有的公司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 2.4%。该等股份锁定期限至 2009 年 12 月 26 日。

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
联合证券活动	2008.1	厦门	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；
里昂证券活动	2008.1	香港	见面会	券商、基金等各类投资者	
德意志银行活动	2008.1	北京	见面会	券商、基金等各类投资者	
瑞银证券活动	2008.1	上海	见面会	券商、基金等各类投资者	
中信证券活动	2008.1	东莞	见面会	券商、基金等各类投资者	

里昂证券活动	2008.3	香港	走访	券商、基金等各类投资者	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。
年度业绩推介会	2008.3	香港、深圳、上海、北京	见面会	券商、基金、个人等各类投资者	
瑞信活动	2008.4	香港	见面会	券商、基金等各类投资者	
摩根大通活动	2008.4	新加坡	走访	券商、基金等各类投资者	
摩根大通活动	2008.4	北京	见面会	券商、基金等各类投资者	
招商证券活动	2008.4	深圳	见面会	券商、基金等各类投资者	
国泰君安活动	2008.5	深圳	见面会	券商、基金等各类投资者	
里昂证券活动	2008.5	上海	见面会	券商、基金等各类投资者	
申银万国活动	2008.5	武汉	见面会	券商、基金等各类投资者	
大和证券活动	2008.5	日本	见面会	券商、基金等各类投资者	
德意志银行活动	2008.5	香港	见面会	券商、基金等各类投资者	
麦格理活动	2008.5	广州	见面会	券商、基金等各类投资者	
中信证券活动	2008.6	北京	见面会	券商、基金等各类投资者	
光大证券活动	2008.6	上海	见面会	券商、基金等各类投资者	
平安证券活动	2008.6	深圳	见面会	券商、基金等各类投资者	
海通证券活动	2008.6	上海	见面会	券商、基金等各类投资者	
东方证券活动	2008.6	上海	见面会	券商、基金等各类投资者	
安信证券活动	2008.6	上海	见面会	券商、基金等各类投资者	
国信证券活动	2008.6	昆明	见面会	券商、基金等各类投资者	
摩根大通活动	2008.6	香港	见面会	券商、基金等各类投资者	
中投证券活动	2008.6	深圳	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、武汉、长沙、广州、天津、上海、厦门、北京、南京、成都、珠海、沈阳、长春、大连等地	小组或一对一	工商东亚、海通证券、高盛高华、长江证券、中金、光大证券、中信证券、招商证券、申银万国、广发证券、联合证券、中投证券、平安证券、国泰君安、渤海证券、安信证券、台证证券、国信证券、中银国际、东兴证券、兴业证券、三菱UFJ证券、第一上海证券有限公司、群益证券、大华继显、CLSA、UBS、Citigroup、Morgan Stanley、BNP、Jpmorgan、Credit Suisse、Goldman Sachs、Daiwa Securities、Macquarie、DB、DBS Vickers (Hong Kong) Limited、野村证券、Merrill Lynch、Lehman Brother、Piper Jaffray Asia Securities Limited等	

<p>接待基金、其他投资机构及个人投资者</p>	<p>报告期内</p>	<p>深圳、东莞、武汉、长沙、广州、天津、上海、厦门、北京、南京、成都、珠海、沈阳、长春、大连等地</p>	<p>小组或一对一</p>	<p>加拿大鲍尔公司、华安基金、融通基金、南方、博时、大成、嘉实、汇金泰富、长信基金、华夏基金、工银瑞信、泰达荷银、易方达、凯华投资、信达澳银、招商基金、交银施罗德、汇添富、中国人寿、高瓴资本、泰康资产、银华基金、新华人寿、新世纪基金、鼎天资产管理有限公司、润晖投资、日兴资产、景顺长城、中海基金、国投瑞银、施得普汇投资管理有限公司、Singular Asset Management、Egerton Capital Ltd、Brookside Capital、Barring Asset Management、UBS Global Asset Management、Boyer Allan Investment Management、Mirae Asset Management、Value Partners Asset Management、Ward Ferry Asset Management、Prime Capital Asset Management、Capital Research Global、HBK Investments Hong Kong、doric capital、Presima Inc、Mondrian Investment、Pyrenees Investment、Aetos、Prudential Asset Mgmt. (HK)、AT Asset、PMA Global、Lone Pine Capital、Tiger Asia、Walter Scott & Partners、TY Advisors、Duquesne Capital Management、Oaktree Capital Management、Pacific Alliance、BDT Investment Management Ltd.、Genesis Investment Management、Owl Creek、Sansar Capital、Blackstone Asia Advisors、Avenue Capital Group、JF Asset Mgmt、Baillie Gifford & Co、Credit Suisse Asset Mgmt、Nomura Asset Management、Union Investment、ING Clarion、Wellington、highbridge Capital Management、ING Real Estate Investment Mgmt、Standard Capital、Tree Line Advisors、Legg Mason、RCM、Societe Generale Asset Management、Government of Singapore Corporation、Everest Capital、Taifook Asset Management、Mizuho Asset Mgmt、HSBC Halibis、American Century Investment Management、CREF、Aetos Capital Asia、Schroder investment Management、New World Investments、Satellite Asset Management、First State、Credit Agricole Asset Management、Marvin&Palmer、Buena Vista Fund Management、TPG Axon、T Rowe Price、Mercury、APG Investments、Harvest、Chilton、ML Prop、Henderson Global、Fidelity、Tiedemann、AllianceBernstein、RAB Capita、Broad Peak Investment Advisers、AXA Framlington Investment、Oppenheimer、Moore Capital、Seacross Global、Akana Capital、Imperial Dragon Asset Management、Pacific Alliance Group、F.T.M.F.Distribution Ltd、Oasis Group Holdings、Sun Hung Kai Financial、Nordea Investment Funds、Alpha Capital、Fortune SG、刘宇峰、王晓霞、Northern Trust Global Investments、Hansberger Global、Gandhara Capital、Fox-Pitt Kelton、Sloane Robinson、Craig、Emerging Markets Management、Maverick、Black River Asset Management、Standard Pacific、Kylin management、Wexford Capital、Lombard Odier Darier Hentsch</p>	
--------------------------	-------------	---	---------------	--	--

§ 7 财务报告

7.1 审计意见

财务报告	<input checked="" type="checkbox"/> 未经审计 <input type="checkbox"/> 审计
------	--

7.2 财务报表

7.2.1 资产负债表

编制单位：万科企业股份有限公司

2008 年 06 月 30 日

单位：（人民币）元

项目	期末数		期初数	
	合并	母公司	合并	母公司
流动资产：				
货币资金	15,369,845,629.99	4,449,142,846.06	17,046,504,584.31	5,742,894,789.02
结算备付金				
拆出资金				
交易性金融资产				
应收票据				
应收账款	1,032,195,093.15		864,883,012.55	
预付款项	5,825,281,328.12	4,249,643.66	8,284,197,850.73	3,169,643.66
应收保费				
应收分保账款				
应收分保合同准备金				
应收利息				
其他应收款	2,997,119,282.44	42,231,793,515.00	2,764,056,869.18	34,386,024,525.88
买入返售金融资产				
存货	81,159,874,134.55		66,472,876,871.40	
一年内到期的非流动资产				
其他流动资产				
流动资产合计	106,384,315,468.25	46,685,186,004.72	95,432,519,188.17	40,132,088,958.56
非流动资产：				
发放贷款及垫款				
可供出售金融资产	399,997,919.49	66,062,387.22	488,844,114.16	101,708,945.96
持有至到期投资				
长期应收款				
长期股权投资	2,195,235,529.91	7,891,942,433.21	2,438,609,165.05	8,390,721,641.69
投资性房地产	137,815,093.95	5,894,015.45	277,090,574.96	6,256,227.11
固定资产	640,510,108.59	59,639,799.83	575,205,554.97	62,801,618.80
在建工程	399,596,371.78		271,270,240.23	
工程物资				
固定资产清理				

生产性生物资产				
油气资产				
无形资产				
开发支出				
商誉				
长期待摊费用	19,950,848.48		6,871,651.49	
递延所得税资产	923,820,505.55		604,057,419.26	
其他非流动资产				
非流动资产合计	4,716,926,377.75	8,023,538,635.71	4,661,948,720.12	8,561,488,433.56
资产总计	111,101,241,846.00	54,708,724,640.43	100,094,467,908.29	48,693,577,392.12
流动负债：				
短期借款	5,350,616,527.77	4,287,366,527.77	1,104,850,000.00	
向中央银行借款				
吸收存款及同业存放				
拆入资金				
交易性金融负债	23,973,840.00		20,957,112.00	
应付票据				
应付账款	10,139,958,748.48		11,103,797,389.76	
预收款项	26,453,686,006.30		21,622,747,400.80	
卖出回购金融资产款				
应付手续费及佣金				
应付职工薪酬	175,156,153.23	75,856,014.72	729,790,790.42	210,987,432.44
应交税费	-833,196,356.60	43,445,956.14	795,716,626.98	20,262,496.40
应付利息				
其他应付款	9,699,836,787.58	5,483,632,657.32	5,907,447,420.79	4,011,814,897.68
应付分保账款				
保险合同准备金				
代理买卖证券款				
代理承销证券款				
一年内到期的非流动负债	9,612,150,887.96	8,419,195,311.96	7,488,676,903.65	5,927,660,000.00
其他流动负债				
流动负债合计	60,622,182,594.72	18,309,496,467.91	48,773,983,644.40	10,170,724,826.52
非流动负债：				
长期借款	13,698,727,369.46	9,911,450,041.66	16,362,079,840.21	12,437,920,200.65
应付债券				
长期应付款				
专项应付款				
预计负债	40,376,723.37		37,962,953.43	
递延所得税负债	902,219,312.17	9,387,213.69	991,004,610.53	15,803,594.27
其他非流动负债	14,732,390.88		9,913,830.68	
非流动负债合计	14,656,055,795.88	9,920,837,255.35	17,400,961,234.85	12,453,723,794.92
负债合计	75,278,238,390.60	28,230,333,723.26	66,174,944,879.25	22,624,448,621.44

所有者权益（或股东权益）：				
实收资本（或股本）	10,995,210,218.00	10,995,210,218.00	6,872,006,387.00	6,872,006,387.00
资本公积	7,953,699,918.07	8,044,151,151.90	12,830,465,899.13	12,885,360,235.32
减：库存股				
盈余公积	5,395,470,156.38	5,395,470,156.38	5,395,470,156.38	5,395,470,156.38
一般风险准备				
未分配利润	5,396,966,626.78	2,043,559,390.89	4,032,906,217.68	916,291,991.98
外币报表折算差额	278,603,462.99		147,798,941.01	
归属于母公司所有者权益合计	30,019,950,382.22	26,478,390,917.17	29,278,647,601.20	26,069,128,770.68
少数股东权益	5,803,053,073.18		4,640,875,427.84	
所有者权益合计	35,823,003,455.40	26,478,390,917.17	33,919,523,029.04	26,069,128,770.68
负债和所有者权益总计	111,101,241,846.00	54,708,724,640.43	100,094,467,908.29	48,693,577,392.12

7.2.2 利润表

编制单位：万科企业股份有限公司

2008 年 1-6 月

单位：（人民币）元

项目	本期		上年同期	
	合并	母公司	合并	母公司
一、营业总收入	17,255,013,019.21	18,210,503.23	11,096,520,942.19	1,011,320.83
其中：营业收入	17,255,013,019.21	18,210,503.23	11,096,520,942.19	1,011,320.83
利息收入				
已赚保费				
手续费及佣金收入				
二、营业总成本	13,947,015,728.89	111,266,768.99	8,546,748,043.72	122,254,778.04
其中：营业成本	10,171,411,545.62	711,399.53	6,046,315,357.92	726,421.51
利息支出				
手续费及佣金支出				
退保金				
赔付支出净额				
提取保险合同准备金净额				
保单红利支出				
分保费用				
营业税金及附加	2,039,138,265.25	14,958,904.19	1,310,168,300.51	95,144.35
销售费用	709,183,337.34		406,959,103.69	
管理费用	816,743,868.44	404,723,262.74	586,131,153.70	230,567,805.14
财务费用	200,770,605.80	-309,125,815.80	178,146,913.56	-109,128,306.39
资产减值损失	9,768,106.44	-981.67	19,027,214.34	-6,286.57
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-3,016,728.00		1,710,797.76	
投资收益（损失以“-”号填列）	22,498,788.21	1,919,777,644.96	-10,291,485.51	-143,587.99
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	21,781,037.48	2,423,185.57	-37,986,309.63	-143,587.99

汇兑收益（损失以“-”号填列）				
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	3,327,479,350.53	1,826,721,379.20	2,541,192,210.72	-121,387,045.20
加：营业外收入	40,967,532.47	8,870.00	10,041,504.23	
减：营业外支出	40,490,493.14	2,467,547.14	24,689,421.46	115,994.28
其中：非流动资产处置损失	325,887.54	129,288.14	71,033.29	
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	3,327,956,389.86	1,824,262,702.06	2,526,544,293.49	-121,503,039.40
减：所得税费用	1,021,286,319.72		725,679,313.34	
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	2,306,670,070.14	1,824,262,702.06	1,800,864,980.15	-121,503,039.48
归属于母公司所有者的净利润	2,061,055,712.25	1,824,262,702.06	1,667,999,940.76	-121,503,039.48
少数股东损益	245,614,357.89		132,865,039.39	
六、每股收益：				
（一）基本每股收益	0.187		0.155	
（二）稀释每股收益	0.187		0.155	

7.2.3 现金流量表

编制单位：万科企业股份有限公司

2008 年 1-6 月

单位：（人民币）元

项目	本期		上年同期	
	合并	母公司	合并	母公司
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	21,952,546,321.98	893,822.20	15,577,034,938.02	753,988.60
客户存款和同业存放款项净增加额				
向中央银行借款净增加额				
向其他金融机构拆入资金净增加额				
收到原保险合同保费取得的现金				
收到再保险业务现金净额				
保户储金及投资款净增加额				
处置交易性金融资产净增加额				
收取利息、手续费及佣金的现金				
拆入资金净增加额				
回购业务资金净增加额				
收到的税费返还				
收到其他与经营活动有关的现金	1,546,511,368.81	10,905,838,254.71	1,267,323,783.92	6,036,931,587.74

经营活动现金流入小计	23,499,057,690.79	10,906,732,076.91	16,844,358,721.94	6,037,685,576.34
购买商品、接受劳务支付的现金	16,079,764,319.67		14,300,182,313.71	
客户贷款及垫款净增加额				
存放中央银行和同业款项净增加额				
支付原保险合同赔付款项的现金				
支付利息、手续费及佣金的现金				
支付保单红利的现金				
支付给职工以及为职工支付的现金	1,850,285,760.21	1,124,318,481.87	890,088,347.83	399,826,920.98
支付的各项税费	4,624,472,477.12	48,966,133.52	1,748,540,913.55	15,321,970.63
支付其他与经营活动有关的现金	2,433,423,856.55	14,153,483,726.75	2,884,469,830.75	11,280,693,665.22
经营活动现金流出小计	24,987,946,413.55	15,326,768,342.14	19,823,281,405.84	11,695,842,556.83
经营活动产生的现金流量净额	-1,488,888,722.76	-4,420,036,265.23	-2,978,922,683.90	-5,658,156,980.49
二、投资活动产生的现金流量:				
收回投资收到的现金	306,000.00		18,016,351.14	
取得投资收益收到的现金	32,426,532.94	3,920,640,104.52	27,694,824.12	1,247,717,727.26
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	3,412,609.36	7,358.00	239,517.40	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			-1,361,044.30	143,964,613.80
收到其他与投资活动有关的现金	122,869,658.12	238,856,891.79	79,338,721.15	46,223,259.03
投资活动现金流入小计	159,014,800.42	4,159,504,354.31	123,928,369.51	1,437,905,600.09
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	228,756,900.07	1,110,360.12	41,617,007.94	6,560,073.05
投资支付的现金	731,273,193.10	4,150,000,000.00	1,205,588,882.35	530,200,000.00
质押贷款净增加额				
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	1,768,566,733.67		1,071,780,530.04	474,939,843.02
支付其他与投资活动有关的现金				
投资活动现金流出小计	2,728,596,826.84	4,151,110,360.12	2,318,986,420.33	1,011,699,916.07
投资活动产生的现金流量净额	-2,569,582,026.42	8,393,994.19	-2,195,058,050.82	426,205,684.02
三、筹资活动产生的现金流量:				
吸收投资收到的现金	356,507,408.00		218,046,239.20	
其中:子公司吸收少数股东投资收到的现金	356,507,408.00		218,046,239.20	
取得借款收到的现金	10,545,464,341.70	9,220,000,000.00	11,052,223,304.06	7,229,972,641.37
发行债券收到的现金				

收到其他与筹资活动有关的现金				
筹资活动现金流入小计	10,901,971,749.70	9,220,000,000.00	11,270,269,543.26	7,229,972,641.37
偿还债务支付的现金	6,614,274,804.79	4,747,660,000.00	3,523,204,011.66	1,950,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,842,913,054.12	1,354,128,267.84	1,224,489,846.44	955,254,965.59
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	113,243,561.28		43,010,275.54	
支付其他与筹资活动有关的现金				
筹资活动现金流出小计	8,457,187,858.91	6,101,788,267.84	4,747,693,858.10	2,905,254,965.59
筹资活动产生的现金流量净额	2,444,783,890.79	3,118,211,732.16	6,522,575,685.16	4,324,717,675.78
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-62,972,095.93	-321,404.08	-6,355,094.68	-154,967.50
五、现金及现金等价物净增加额	-1,676,658,954.32	-1,293,751,942.96	1,342,239,855.76	-907,388,588.19
加：期初现金及现金等价物余额	17,046,504,584.31	5,742,894,789.02	10,743,695,198.09	4,805,847,947.27
六、期末现金及现金等价物余额	15,369,845,629.99	4,449,142,846.06	12,085,935,053.85	3,898,459,359.08

7.2.4 所有者权益变动表

编制单位：万科企业股份有限公司

2008 年 06 月 30 日

单位：（人民币）元

项目	本期金额									上年金额										
	归属于母公司所有者权益								少数股东权益	所有者权益合计	归属于母公司所有者权益								少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本(或股本)	资本公积	减：库存股	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他	实收资本(或股本)			资本公积	减：库存股	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他				
一、上年年末余额	6,872,006,387.00	12,830,465,899.13		5,395,470,156.38		4,032,906,217.68	147,798,941.01	4,640,875,427.84	33,919,523,029.04	4,369,898,751.00	5,431,777,482.61		4,402,087,926.99		668,538,492.81	10,068,656.36	2,123,624,826.25	17,005,996,136.02		
加：会计政策变更											-116,765,224.42				162,941,650.95		401,330,984.44	447,507,410.97		
前期差错更正																				
二、本年初余额	6,872,006,387.00	12,830,465,899.13		5,395,470,156.38		4,032,906,217.68	147,798,941.01	4,640,875,427.84	33,919,523,029.04	4,369,898,751.00	5,315,012,258.19		4,402,087,926.99		831,480,143.76	10,068,656.36	2,524,955,810.69	17,453,503,546.99		
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	4,123,203,831.00	-4,876,765,981.06				1,364,060,409.10	130,804,521.98	1,162,177,645.34	1,903,480,426.36	2,502,107,636.00	7,515,453,640.94		993,382,229.39		3,201,426,073.92	137,730,284.65	2,115,919,617.15	16,466,019,482.05		
（一）净利润						2,061,055,712.25		245,614,357.89	2,306,670,070.14						4,844,235,494.21		473,265,323.61	5,317,500,817.82		
（二）直接计入所有者权益的利得和损失		-64,787,075.80					130,804,521.98		66,017,446.18		28,937,110.00					137,730,284.65		166,667,394.65		

2.提取一般风险准备																			
3. 对所有者（或股东）的分配						-696,995,303.15		-63,439,074.19	-760,434,377.34								-649,427,190.90	-139,091,004.56	-788,518,195.46
4. 其他																			
（五）所有者权益内部结转	4,123,203,831.00	-4,123,203,831.00								2,184,949,375.00	-2,184,949,375.00								
1. 资本公积转增资本（或股本）	4,123,203,831.00	-4,123,203,831.00								2,184,949,375.00	-2,184,949,375.00								
2. 盈余公积转增资本（或股本）																			
3. 盈余公积弥补亏损																			
4. 其他																			
四、本期期末余额	10,995,210,218.00	7,953,699,918.07		5,395,470,156.38		5,396,966,626.78	278,603,462.99	5,803,053,073.18	35,823,003,455.40	6,872,006,387.00	12,830,465,899.13		5,395,470,156.38		4,032,906,217.68	147,798,941.01	4,640,875,427.84	33,919,523,029.04	

7.3 报表附注

7.3.1 如果出现会计政策、会计估计变更或会计差错更正的，说明有关内容、原因及影响数

适用 不适用

7.3.2 如果财务报表合并范围发生重大变化的，说明原因及影响数

适用 不适用

本报告期合并范围发生变化的单位和原因如下：

1、本集团本期新设立公司 12 家，故本期该等公司纳入合并范围。

其中，公司发起设立的注册资本人民币 2000 万元以上的子公司 6 家，详细情况如下：（单位：元）

	公司	币别	注册资本	权益	主营业务
1	万科（重庆）房地产有限公司	人民币	80,000,000.00	100%	房地产开发经营
2	杭州万科容大房地产有限公司	人民币	30,000,000.00	55%	房地产开发经营
3	合肥万科置业有限公司	人民币	20,000,000.00	100%	房地产开发经营
4	西安万科企业有限公司	人民币	20,000,000.00	100%	房地产开发经营
5	天津中天万方投资有限公司	人民币	20,000,000.00	100%	投资
6	天津万筑投资有限公司	人民币	20,000,000.00	100%	投资

此外，公司还发起设立其他各类子公司共 6 家，合计投资金额 3,710 万元。

2、本报告期收购的子公司 10 家，因此本期纳入合并范围，明细如下：（单位：元）

	子公司名称	币别	注册资本	经营范围	持股比例	表决权比例
1	武汉国浩置业有限公司(注)	人民币	10,000,000.00	房地产开发经营	55%	55%
2	青岛豪仁置业有限公司	美元	18,680,000.00	房地产开发经营	55%	55%
3	宁波金盛置业有限公司	人民币	20,000,000.00	房地产开发经营	75%	75%
4	广东上城建设有限公司	人民币	20,000,000.00	园林绿化工程设计、施工、房地产开发经营	100%	100%
5	东莞新通实业投资有限公司	人民币	10,000,000.00	房地产开发经营	39%	60%
6	天津滨海时尚置业有限公司	人民币	160,000,000.00	房地产开发经营	69%	69%
7	苏州汇华投资置业有限公司	人民币	355,000,000.00	房地产开发经营	51%	51%
8	深圳市易理房地产开发有限公司	人民币	39,000,000.00	房地产开发经营	57%	57%
9	上海祥大房地产发展有限公司	人民币	1,320,000,000.00	房地产开发经营	100%	100%
10	青岛万科大山房地产开发有限公司	人民币	100,000,000.00	房地产开发经营	60%	60%

注：本期本集团通过本集团之 55%控股子公司武汉万科天诚房地产有限公司收购武汉国浩置业有限公司 100% 股权，故本集团

对武汉国浩置业有限公司的直接持股比例为 55%。

上述收购均为非同一控制下的合并。

3、本公司持有上海地杰置业有限公司 50% 的股权，注册资本 2,000 万元，经营范围是房地产开发经营。该公司上年度作为合营公司列示，本报告期，本公司能够对该等子公司的财务和经营决策实施控制，因此将该公司纳入合并范围。

4、本公司本报告期内注销 3 家公司，分别为成都万科高新投资有限公司、厦门富春东方贸易有限公司和杭州黎明房地产开发有限公司，故该等公司不纳入合并范围。