

万科(000002)经营情况汇总

1. 经营情况(单位: 万元)

	营业收入	营业利润	利润总额	净利润
1992年	66135	3202	7915	6651
1993年	108404	3866	17159	15340
1994年	122754	13382	21503	17336
1995年	153075	15356	20814	14745
1996年	117771	10774	19915	14966
1997年	194764	15289	25042	18712
1998年	226869	23852	25077	20209
1999年	291238	26625	28660	22914
2000年	378366	35235	38032	29664
2001年	445506	29656	50185	37374
2002年	457435	52856	52001	38242
2003年	638006	82339	83036	54227
2004年	766722	127148	126032	87800
2005年	1055885	204279	197618	135036
2006年	1791833	342691	343449	229788
2007年	3552661	765290	764161	484424

2 核心业务的经营情况

单位: 万元

	房地产收入	物业管理
1998年	152100	
1999年	198001	
2000年	244951	
2001年	348130	
2002年	442220	15216
2003年	621922	16083
2004年	746325	20396
2005年	1037905	17979
2006年	1766965	17855
2007年	3517517	21003

单位: 万平方米

	新开工面积	竣工面积	销售面积	结算面积	土地储备(按万科权益计算)
1999年		45.2		38.6	
2000年		53.6		54.0	
2001年	115.0	85.6		67.2	
2002年	167.0	118.0		112.0	706
2003年	177.0	149.0		136.0	744

2004年	240.4	157.6	163.8	143.4	752
2005年	259.3	217.4	231.8	176.9	
2006年	500.6	327.5	322.8	289.6	
2007年	776.7	445.3	613.7	393.7	1821

3. 盈利能力(%)

	营业利润率	税前利润率	净资产收益率	净利润率
1992年	11.96	28.25	10.05	
1993年	15.82	16.52	14.15	
1994年	17.51	15.91	14.12	
1995年	13.59	12.50	9.63	
1996年	16.90	11.22	12.70	
1997年	7.85	12.85	10.19	9.60
1998年	10.51	11.05	10.16	8.90
1999年	9.14	9.84	10.94	7.86
2000年	9.31	10.05	10.32	7.84
2001年	6.65	11.26	11.96	8.38
2002年	11.55	11.36	11.31	8.36
2003年	12.90	13.01	11.53	8.49
2004年	16.58	16.44	14.16	11.45
2005年	19.35	18.72	16.25	12.79
2006年	19.13	19.17	15.39	12.82
2007年	21.54	21.51	16.55	13.64

4. 负债情况

	资产负债率	流动比率	速动比率	流动比率 (调整)	速动比率 (调整)
1992年	0.93	0.62			
1993年	56.44	1.46	0.96		
1994年	57.18	1.37	0.77		
1995年	57.88	1.45	0.75		
1996年	56.57	1.45	0.75		
1997年	49.80	1.69	0.82		
1998年	47.94	1.83	0.61		
1999年	52.24	1.66	0.59		
2000年	47.58	1.97	0.60		
2001年	51.77	1.99	0.44		
2002年	58.29	2.51	0.57		
2003年	54.92	2.12	0.32		
2004年	59.42	2.41	0.73	3.67	1.12
2005年	60.98	1.83	0.46	3.20	0.81
2006年	65.04	2.19	0.64	3.66	1.07
2007年	66.11	1.96	0.59	3.51	1.07

流动比率(调整) = 流动资产 / (流动负债 - 预收帐款)

速动比率(调整) = (流动资产 - 存货) / (流动负债 - 预收帐款)

5. 经营管理情况

	总资产周转率	存货周转率	应收帐款周转率	流动资产周转率
1992年	0.68	11.22	1.00	
1993年	0.50	15.18	0.65	
1994年	0.45	5.46	0.61	
1995年	0.47	4.14	0.60	
1996年	0.33	3.23	0.41	
1997年	0.49	0.81	4.01	0.58
1998年	0.56	0.69	8.96	0.64
1999年	0.64	0.86	7.50	0.76
2000年	0.67	0.82	9.64	0.75
2001年	0.68	0.72	12.51	0.73
2002年	0.55	0.58	15.13	0.59
2003年	0.60	0.53	23.67	0.62
2004年	0.49	0.50	20.44	0.51
2005年	0.48	0.46	27.99	0.53
2006年	0.36	0.33	49.14	0.37
2007年	0.35	0.31	41.08	0.37

6. 投资报酬率

	(净利润+少数)率	总资产周转率	投资报酬率%
2002年	8.69	0.55	4.78
2003年	8.86	0.60	5.32
2004年	11.90	0.49	5.83
2005年	13.58	0.48	6.52
2006年	13.52	0.36	4.85
2007年	14.97	0.35	5.31

7. 股票及衍生证券发行情况

1988年12月, 发行股票2800万股, 募集资金2800万元

1991年6月, 配售和定向发行新股2836万股, 募集资金1.27亿元

1993年3月, 发行4500万股B股, 募集资金45135万港元

1997年6月, 配股募集资金人民币3.83亿元

2000年初, 配股募集资金人民币6.25亿元

2002年6月, 发行可转换债券15亿元.

2004年9月, 发行19.9亿元可转换债券

2006年12月13日, 非公开发行的A股, 募集资金42亿元

2007年8月22日, 增发A股, 募集资金100亿元

8. 管理层报酬情况 (单位: 万元)

	董事长	总裁
2006 年	422	374
2007 年	691	596

9. 每季度经营情况

a. 每季度营业收入 (单位: 万元)

	1 季度	2 季度	3 季度	4 季度
2001 年	104943	138326	52995	149242
2002 年	54964	95235	85249	221988
2003 年	77979	141090	107396	311541
2004 年	103059	143834	100593	419237
2005 年	188566	244857	122190	500272
2006 年	230387	436585	183898	940963
2007 年	411414	698238	307694	2135315
2008 年	640044	1085457	528689	

b. 每季度营业收入增长情况 (与上年同期相比) (%)

	1 季度	2 季度	3 季度	4 季度
2002 年	-47.62	-31.15	60.86	48.74
2003 年	41.87	48.15	26.61	40.09
2004 年	32.16	1.94	-6.8	34.57
2005 年	82.97	70.24	21.47	19.33
2006 年	22.18	78.30	50.50	88.09
2007 年	78.58	59.93	67.32	126.93
2008 年	55.57	55.46	71.82	

c. 每季度净利润 (单位: 万元)

	1 季度	2 季度	3 季度	4 季度
2002 年	3056	11160	4492	19534
2003 年	4093	16589	6610	26935
2004 年	10493	20982	7035	49290
2005 年	25191	54314	7674	47857
2006 年	41024	86034	18279	84451
2007 年	61235	105565	24889	292735
2008 年	71813	134292	21548	

d. 每季度净利润增长情况 (与上年同期相比) (%)

	1 季度	2 季度	3 季度	4 季度
2003 年	33.94	48.64	47.15	37.89
2004 年	156.39	26.48	6.43	83.00
2005 年	140.07	158.87	9.08	-2.91
2006 年	62.85	58.40	138.19	76.47

2007年	49.27	22.70	36.16	246.63
2008年	17.28	27.21	-13.42	

10.每月销售情况

a. 销售面积(万平方米)

	1月份	2月份	3月份	4月份	5月份	6月份	7月份	8月份	9月份	10月份	11月份	12月份
2007年	20.6	12.9	29.1	34.6	61.7	72.2	49.3	70.5	73.5	54.6	40.7	76.7
2008年	23.0	19.6	71.9	48.2	58.3	44.8	36.0	47.4	53.2	46.4		

b. 每月销售面积增长情况（与上年同月相比）(%)

	1月份	2月份	3月份	4月份	5月份	6月份	7月份	8月份	9月份	10月份	11月份	12月份
2008年	11.65	51.94	147.08	39.31	-5.51	-37.95	-26.98	-32.77	-27.62	-15.0		

c. 销售金额 (亿元)

	1月份	2月份	3月份	4月份	5月份	6月份	7月份	8月份	9月份	10月份	11月份	12月份
2007年	16.56	9.2	20.4	24.9	47.1	56.6	36.6	62.8	69.2	51.6	42.3	61.7
2008年	18.5	15.7	66.8	43.2	53.4	43.7	31.1	40.7	43.0	33.5		