

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



CHINA VANKE CO., LTD.*
萬科企業股份有限公司

(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

(股份代號：2202)

**截至二零一四年六月三十日止六個月之
未經審核中期業績公告**

一、中期業績

萬科企業股份有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)欣然公佈本公司連同其附屬公司統稱(「本集團」)截至二零一四年六月三十日止六個月(「期間」或「報告期」)按照國際會計準則編製的未經審核簡明綜合中期業績如下：

截至 2014 年 6 月 30 日止六個月的簡明綜合損益表

	附註	截至 6 月 30 日止六個月 2014 年 人民幣千元 (未經審核)	截至 6 月 30 日止六個月 2013 年 人民幣千元 (未經審核)
收入	3	38,509,883	38,940,809
銷售成本		(28,307,345)	(27,501,464)
毛利		10,202,538	11,439,345
其他收入	4	437,533	359,642
其他收益淨額	5	862,291	33,201
分銷成本		(1,542,286)	(1,431,103)
管理費用		(1,459,481)	(1,230,601)
其他經營開支		(67,102)	(98,945)
經營利潤		8,433,493	9,071,539
財務費用		(803,117)	(678,604)
應佔聯營公司利潤減虧損	6	619,200	198,699
應佔合營公司利潤減虧損		152,173	188,930
稅前利潤	7	8,401,749	8,780,564
所得稅	8	(2,909,269)	(3,444,673)
期間利潤		5,492,480	5,335,891
以下人士應佔：			
本公司股東		4,809,238	4,556,305
非控股權益		683,242	779,586
期間利潤		5,492,480	5,335,891
每股基本盈利(人民幣元)	9	0.44	0.41

*僅供識別

截至 2014 年 6 月 30 日止六個月的簡明綜合損益及其他全面收益表

	附註	截至 6 月 30 日止六個月	
		2014 年 人民幣千元 (未經審核)	2013 年 人民幣千元 (未經審核)
期間利潤		5,492,480	5,335,891
期間其他全面收益 (扣除稅項及重新分類調整後)			
其後可重新分類至損益的項目：			
換算境外子公司財務報表的匯兌差額		(81,087)	25,671
可供出售證券：			
— 公允價值儲備變動淨額		13,662	449
期間其他全面收益		(67,425)	26,120
期間全面收益總額		5,425,055	5,362,011
以下人士應佔：			
本公司股東		4,741,813	4,582,425
非控股權益		683,242	779,586
期間全面收益總額		5,425,055	5,362,011

於 2014 年 6 月 30 日的簡明綜合財務狀況表

	附註	於6月30日 2014年 人民幣千元 (未經審核)	於12月31日 2013年 人民幣千元 (未經審核)
非流動資產			
物業、廠房及設備	10	3,144,341	3,475,223
投資物業		6,444,121	6,366,655
無形資產		534,686	263,487
於聯營公司的權益		6,548,865	3,633,457
於合營公司的權益		8,659,596	6,897,969
其他金融資產		133,180	2,572,246
其他非流動資產		11,291,977	10,424,440
遞延稅項資產		3,699,227	3,525,262
		40,455,993	37,158,739
流動資產			
存貨	11	339,897,167	329,731,930
貿易及其他應收款項	12	78,819,973	68,218,739
受監管的預售按金		1,149,397	1,361,261
現金及現金等價物		41,712,324	43,004,149
		461,578,861	442,316,079
流動負債			
銀行貸款及金融機構借款		22,281,656	32,624,307
金融衍生工具		7,676	11,687
貿易及其他應付款項	13	307,258,820	287,930,076
即期稅項		6,612,762	8,355,764
		336,160,914	328,921,834
流動資產淨值		125,417,947	113,394,245
資產總值減流動負債		165,873,940	150,552,984

於2014年6月30日的簡明綜合財務狀況表（續）

	<i>附註</i>	於6月30日 2014年 人民幣千元 (未經審核)	於12月31日 2013年 人民幣千元 (未經審核)
非流動負債			
銀行貸款及金融機構借款		49,210,595	36,683,128
應付債券		9,900,822	7,398,392
遞延稅項負債		920,832	942,209
準備		73,303	46,877
其他非流動負債		48,508	42,955
		<u>60,154,060</u>	<u>45,113,561</u>
資產淨值		<u>105,719,880</u>	<u>105,439,423</u>
股本及儲備			
	14		
股本		11,015,027	11,014,969
儲備		65,873,448	65,881,014
本公司股東應佔權益總額		<u>76,888,475</u>	<u>76,895,983</u>
非控股權益		<u>28,831,405</u>	<u>28,543,440</u>
權益總額		<u>105,719,880</u>	<u>105,439,423</u>

附註

1 編製基準

萬科企業股份有限公司（「本公司」）為一家於中華人民共和國（「中國」）註冊成立及登記的公司。截至 2014 年 6 月 30 日止六個月的簡明綜合中期財務報表包括本集團以及本集團所持聯營公司及合營公司的權益。本集團主要業務為在中國開發及銷售物業。

本中期財務報表乃根據香港聯合交易所有限公司（「香港聯交所」）證券上市規則的適用披露條文（包括遵守國際會計準則理事會（「國際會計準則理事會」）頒佈的國際會計準則第 34 號中期財務報告）而編製，並已獲本公司董事會授權於 2014 年 8 月 15 日刊發。

除若干預期會反映在 2014 年度財務報表的會計政策變動外，本中期財務報表乃根據與 2013 年度財務報表所採用的相同會計政策而編製。有關該等會計政策變動的詳情載於附註 2。

2013 年度財務報表已載於 2014 年 6 月 23 日刊發的上市文件內。編製符合國際會計準則第 34 號的中期財務報告要求管理層作出會影響政策應用以及年內迄今資產及負債、收入及開支申報金額的判斷、估計及假設。實際結果可能與此等估計有所不同。

本中期財務報表包括簡明綜合財務報表及經選定的解釋附註。附註載有對事項及交易的解釋，對理解本集團自 2013 年度財務報表以來的財務狀況及表現變動有重大意義。簡明綜合中期財務報表及其附註並不包括根據國際財務報告準則編製整套財務報表要求的所有資料。

2 會計政策變動

國際會計準則理事會已頒佈國際財務報告準則的修訂本及一項新詮釋。此等修訂及詮釋於本集團的本報告期間首次生效：

- 國際財務報告準則第 10 號、國際財務報告準則第 12 號及國際會計準則第 27 號的修訂本，投資實體
- 國際會計準則第 32 號的修訂本，金融資產及金融負債的抵銷
- 國際會計準則第 36 號的修訂本，非金融資產的可回收金額披露
- 國際會計準則第 39 號的修訂本，衍生工具的變更及套期會計的延續
- 國際財務報告詮釋委員會詮釋第 21 號，徵費

本集團並無應用於當前報告期間尚未生效的任何新標準或詮釋。

國際財務報告準則第 10 號、國際財務報告準則第 12 號及國際會計準則第 27 號的修訂本，投資實體

該等修訂本綜合放寬符合按經修訂國際財務報告準則第 10 號所界定的投資實體的母公司的規定。投資實體須透過損益按公允價值計量其子公司。該等修訂本並無對本集團的中期財務報告造成任何影響，乃因本公司並不符合資格作為投資實體。

國際會計準則第 32 號的修訂本，金融資產及金融負債的抵銷

國際會計準則第 32 號的修訂本釐清國際會計準則第 32 號的抵銷標準。該等修訂本並無對本集團的中期財務報告造成任何影響，乃因其符合本集團已採納的政策。

國際會計準則第 36 號的修訂本，非金融資產的可回收金額披露

國際會計準則第 36 號的修訂本修訂已減值的非金融資產的披露規定。其中，該等修訂本就已減值的資產或現金產生單位（其可回收金額乃根據公允價值減出售成本而計算）擴增其所需的披露。該等修訂本並無對本集團的中期財務報告造成任何影響，乃因其符合本集團已採納的政策。

國際會計準則第 39 號的修訂本，衍生工具的變更及套期會計的延續

於指定作對沖工具的衍生工具更替符合若干標準時，國際會計準則第 39 號的修訂本對已終止對沖會計的規定提供寬免。該等修訂本並無對本集團的中期財務報告造成任何影響，乃因本集團並無涉及符合特定標準項下的衍生工具。

國際財務報告詮釋委員會詮釋第 21 號，徵費

該詮釋提供何時應將支付政府施加之徵費列示為負債的指引。該等詮釋並無對本集團的中期財務報告造成任何影響，乃因該指引符合本集團的現有會計政策。

3 收入及分部報告

本集團的主要業務是在中國境內開發及銷售物業。

報告期內公司收入主要由房地產開發、建造合同、物業管理與相關服務等業務收入構成，有關收入扣除營業稅金、銷售相關稅金和銷售折扣的影響，詳細情況如下：

	截至 6 月 30 日止六個月	
	2014 年 人民幣千元	2013 年 人民幣千元
房地產開發	37,190,134	37,870,769
建造合同	362,791	351,894
物業管理與相關服務	790,223	554,294
其他	166,735	163,852
收入	38,509,883	38,940,809

本集團客戶分散，不存在與單個客戶交易金額超過集團收入 10% 的情況。

本集團按分部管理業務，分部按業務（產品及服務）及地域劃分。本集團按與向本集團最高行政人員內部呈報資料以分配資源及評估業績一致的方式呈列以下五個呈報分部。

- 物業開發（北京區域／廣深區域／上海區域／成都區域）：鑑於物業開發分部對本集團至關重要，本集團物業開發業務按地域細分為四個呈報分部，各區域分部負責人直接向高級行政人員報告。四個分部的收入均主要來自住宅物業開發與銷售。該等物業主要售予個人客戶，因此，本集團並無重大客戶。目前，本集團在中國主要從事物業開發與銷售活動。各分部所覆蓋具體城市詳載於附註 3(a) 的注（1）。
- 物業管理：該分部向本集團自行開發及外界物業開發商所開發之住宅物業及商業物業的置業者與租戶提供物業管理及相關服務。目前，本集團主要在中國境內提供物業管理服務。

(a) 有關損益、資產及負債的資料

為評估分部表現及分配分部資源，本集團最高行政人員基於以下各項監察各呈報分部應佔業績、資產及負債：

分部資產包括全部有形資產、無形資產、其他投資及流動資產，惟不包括遞延所得稅資產、總部持有資產及其他企業資產。分部負債包括貿易及其他應付款項、應計費用、銀行貸款及金融機構借款以及就本集團因物業管理項目所承受估計虧損作出的準備，惟不包括遞延所得稅負債、總部承擔負債及其他企業負債。

各呈報分部收入乃參考有關分部所得銷售額。

所呈報分部利潤為除企業所得稅前利潤，不包括應佔聯營公司或合營公司損益、股息收益、其他收益淨額及其他經營開支，惟包括匯兌收益淨額、呆賬準備及分部間交易所產生利潤。

分部間銷售乃參考外部人士就相若交易收取之價格定價。

房地產開發(註(1))						
	北京 區域	廣深 區域	上海 區域	成都 區域	物業 管理	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
截至 2014 年 6 月 30 日止六個月						
來自外部客戶的收入	7,228,130	13,456,747	9,967,297	6,989,626	826,504	38,468,304
分部間收入	-	-	-	-	300,530	300,530
呈報分部收入	7,228,130	13,456,747	9,967,297	6,989,626	1,127,034	38,768,834
呈報分部利潤	613,666	3,538,558	1,552,073	1,173,234	89,441	6,966,972
截至2014年6月30日						
呈報分部資產	130,664,400	153,409,060	148,133,796	93,716,825	4,387,028	530,311,109
呈報分部負債	108,930,404	136,118,119	130,149,337	84,386,527	3,751,411	463,335,798

房地產開發(註(1))						
	北京 區域	廣深 區域	上海 區域	成都 區域	物業 管理	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
截至 2013 年 6 月 30 日止六個月						
來自外部客戶的收入	6,290,256	13,786,274	7,679,244	10,565,370	584,115	38,905,259
分部間收入	-	-	-	-	315,087	315,087
呈報分部收入	6,290,256	13,786,274	7,679,244	10,565,370	899,202	39,220,346
呈報分部利潤	954,094	3,745,991	984,469	2,703,134	2,129	8,389,817
截至2013年12月31日						
呈報分部資產	128,235,137	149,990,835	143,642,921	93,395,165	4,229,476	519,493,534
呈報分部負債	105,186,108	127,572,661	124,097,766	83,246,700	3,634,335	443,737,570

註(1)： 北京區域包括北京、天津、瀋陽、鞍山、大連、青島、長春、煙台、吉林、太原、唐山、廊坊、撫順、秦皇島、晉中及濟南等城市。
廣深區域包括深圳、廣州、清遠、東莞、佛山、珠海、中山、長沙、廈門、福州、惠州、海南、南寧、莆田及泉州等城市。
上海區域包括上海、杭州、蘇南、寧波、南京、鎮江、南昌、合肥、揚州、嘉興、蕪湖、溫州、南通、常州及徐州等城市。
成都區域包括成都、武漢、西安、重慶、昆明、貴陽、烏魯木齊及鄭州等城市。

(b) 呈報分部對賬

	截至 6 月 30 日止六個月	
	2014	2013
	人民幣千元	人民幣千元
收入		
呈報分部收入	38,768,834	39,220,346
撇銷分部間收入	(300,530)	(315,087)
未分配的總部收入	41,579	35,550
總營業收入	38,509,883	38,940,809
利潤		
呈報分部利潤	6,966,972	8,389,817
撇銷分部間利潤	498,117	543,258
來自本集團外部客戶的呈報分部利潤	7,465,089	8,933,075
應佔聯營公司及合營公司利潤減虧損	771,373	387,629
股息收益	1,958	1,418
其他收益淨額，不包括匯兌差額淨額	841,120	49,207
其他經營開支，不包括呆賬準備	(36,207)	(21,046)
未分配開支	(641,584)	(569,719)
稅前利潤	8,401,749	8,780,564
	於 6 月 30 日	於 12 月 31 日
	2014 年	2013 年
	人民幣千元	人民幣千元
資產		
呈報分部資產	530,311,109	519,493,534
撇銷分部間應收款	(235,759,182)	(248,637,988)
未分配總部資產	207,482,927	208,619,272
資產總值	502,034,854	479,474,818
負債		
呈報分部負債	463,335,798	443,737,570
撇銷分部間應付款	(220,161,628)	(229,033,534)
未分配總部負債	153,140,804	159,331,359
負債總值	396,314,974	374,035,395

4 其他收入

	截至 6 月 30 日止六個月	
	2014 年	2013 年
	人民幣千元	人民幣千元
利息收益	435,575	358,224
股息收益	1,958	1,418
	<hr/>	<hr/>
	437,533	359,642
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

5 其他收益淨額

	截至 6 月 30 日止六個月	
	2014 年	2013 年
	人民幣千元	人民幣千元
沒收客戶按金及賠償	49,596	26,818
出售子公司的收益／（虧損）	737,579	(11)
出售其他投資的淨收入／（虧損）	1,157	(1,493)
出售設備的淨虧損	(1,280)	(5,016)
已變現及未變現金融衍生工具收益淨額	2,895	1,464
匯兌收益／（虧損）淨額	21,171	(16,006)
其他雜項收益	51,173	27,445
	<hr/>	<hr/>
	862,291	33,201
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

6. 應占聯營公司利潤減虧損

於截至 2014 年 6 月 30 日止六個月，本集團應占聯營公司利潤減虧損人民幣 619,200 千元（截至 2013 年 6 月 30 日止六個月：人民幣 198,699 千元）。2013 年 10 月，本集團作為基石投資者，參與徽商銀行股份有限公司（“徽商銀行”）H 股在香港聯交所的首次公開發行，共認購徽商銀行 8% 的股份，作為“其他金融資產”列示。報告期內，因集團開始參與徽商銀行的經營活動而將對徽商銀行的股權投資列示為“於聯營公司的權益”。並因此確認一項賬面收益（為負商譽）人民幣 202,766 千元。

截至本報告日，因徽商銀行未公告中期業績，基於謹慎原則，本集團比照徽商銀行 2013 年度業績公告估計的本期應占徽商銀行利潤，該估計可能會和該公司未來正式公告的業績存在一定的誤差。

7 稅前利潤

稅前利潤已扣除／（計入）：

(a) 財務費用

	截至 6 月 30 日止六個月	
	2014 年	2013 年
	人民幣千元	人民幣千元
計息借款利息	3,356,120	2,992,052
減：存貨、投資物業及在建工程的資本化金額	(2,553,003)	(2,313,448)
	<u>803,117</u>	<u>678,604</u>

(b) 其他項目

	截至 6 月 30 日止六個月	
	2014 年	2013 年
	人民幣千元	人民幣千元
折舊及攤銷	203,921	91,128
貿易及其他應收款項減值虧損	30,892	77,899
物業出售成本	27,167,561	26,580,291
有關物業的經營租賃費用	55,561	43,840
	<u>27,458,335</u>	<u>26,803,158</u>

8 所得稅

	截至 6 月 30 日止六個月	
	2014 年	2013 年
	人民幣千元	人民幣千元
即期稅項		
企業所得稅及香港利得稅準備(i)	1,855,865	2,235,716
土地增值稅準備(ii)	1,288,205	1,659,736
預扣稅(iii)	38,926	21,138
	<u>3,182,996</u>	<u>3,916,590</u>
遞延稅項		
業務合併產生的公允價值調整		
— 企業所得稅及香港利得稅	(12,756)	(15,553)
— 土地增值稅	(8,931)	(12,585)
應計土地增值稅	(11,239)	(110,886)
稅項虧損	(252,421)	(312,965)
應計建築成本	(19,254)	(81,304)
預扣稅	268	(17,632)
未變現利潤	80,970	(37,706)
其他暫時差額	(50,364)	116,714
	<u>(273,727)</u>	<u>(471,917)</u>
	<u>2,909,269</u>	<u>3,444,673</u>

(i) 企業所得稅及香港利得稅

企業所得稅準備基於估計應課稅收益按本集團各公司適用的稅率計算。中國主要子公司適用的所得稅率為 25%（2013 年：25%），惟享有優惠所得稅率的若干子公司除外。

2014 年香港利得稅準備按估計期間應課稅利潤的 16.5%（2013 年：16.5%）計算。

(ii) 土地增值稅

土地增值稅按 30%至 60%的累進稅率就本集團已開發待售物業的土地增值額計徵。根據相關法規，土地增值額按銷售物業所得款項減可抵扣開支（包括土地使用權租賃費、借款成本及相關物業開發支出）計算。

(iii) 預扣稅

海外子公司自中國子公司於 2008 年 1 月 1 日之後所賺取利潤獲派的股息按 5%至 10%繳納預扣稅。

9 每股盈利

(a) 每股基本盈利

每股基本盈利按本公司股東應佔利潤人民幣 4,809,238 千元（截至 2013 年 6 月 30 日止六個月：人民幣 4,556,305 千元）及報告期普通股加權平均股數 11,014,998,019 股（截至 2013 年 6 月 30 日止六個月：11,004,639,044 股）計算。

加權平均股數：

	2014 年 千股	2013 年 千股
於 1 月 1 日的已發行股份	11,014,969	10,995,553
行使購股權的影響	29	9,086
於 6 月 30 日加權平均股數	<u>11,014,998</u>	<u>11,004,639</u>

(b) 每股攤薄盈利

本集團於 2011 年 4 月 25 日採納 A 股股票期權激勵計劃。本公司或會根據該計劃發行 A 股，惟不會對截至 2014 年 6 月 30 日止六個月及截至 2013 年 12 月 31 日止年度有攤薄影響，而可能對其後年度產生攤薄影響。

10 物業、廠房及設備

於截至 2014 年 6 月 30 日止六個月，本集團新增廠房及機械項目，其成本為人民幣 175,380 千元（截至 2013 年 6 月 30 日止六個月：人民幣 333,472 千元）。淨賬面值人民幣 64,543 千元（截至 2013 年 6 月 30 日止六個月：人民幣 31,780 千元）的廠房及機械項目已於 2014 年上半年出售，相關出售導致虧損人民幣 1,280 千元（截至 2013 年 6 月 30 日止六個月：人民幣 5,016 千元）。

於本報告期末，物業、廠房及設備並無確認減值。

11 存貨

	於 6 月 30 日 2014 年 人民幣千元	於 12 月 31 日 2013 年 人民幣千元
擬發展物業	95,803,878	124,374,532
在建物業	224,496,411	187,280,382
已完工開發產品	19,227,701	17,717,311
其他	369,177	359,705
	<u>339,897,167</u>	<u>329,731,930</u>

12 貿易及其他應收款項

	於 6 月 30 日 2014 年 人民幣千元	於 12 月 31 日 2013 年 人民幣千元
應收賬款	2,255,279	3,115,719
扣除：呆賬撥備	(45,035)	(36,749)
	<u>2,210,244</u>	<u>3,078,970</u>
其他賬款	19,091,062	18,146,944
應收聯營公司款項	7,085,640	5,827,704
應收合營公司款項	16,456,154	10,840,669
預付款項	31,945,814	28,653,665
應收客戶合同工程款項總額	2,031,059	1,670,787
	<u>78,819,973</u>	<u>68,218,739</u>

貿易應收款項主要來自銷售物業。與銷售物業有關的所得款項根據相關買賣協議所詳訂的條款進行收取。

於本報告期末，計入貿易及其他應收款項的應收賬款（扣除呆賬撥備）的賬齡基於應收賬款確認日期分析如下：

	於 6 月 30 日 2014 年 人民幣千元	於 12 月 31 日 2013 年 人民幣千元
1 年內	1,688,259	2,650,005
1 至 2 年	396,763	264,508
2 至 3 年	94,169	143,763
超過 3 年	31,053	20,694
	<u>2,210,244</u>	<u>3,078,970</u>

13 貿易及其他應付款項

	6月30日 2014年 人民幣千元	12月31日 2013年 人民幣千元
應付賬款及應付票據	76,276,789	78,742,359
其他應付款項及應計費用	37,598,759	40,804,149
應付聯營公司款項	1,752,520	2,519,356
應付合營公司款項	10,101,019	10,346,141
預收款項	181,529,733	155,518,071
	<u>307,258,820</u>	<u>287,930,076</u>

於本報告期末，計入貿易及其他應付款項的應付賬款及應付票據的賬齡基於發票日期分析如下：

	6月30日 2014年 人民幣千元	12月31日 2013年 人民幣千元
1年內	68,735,117	72,004,624
1年後但2年內	5,179,793	4,647,128
2年後	2,361,879	2,090,607
	<u>76,276,789</u>	<u>78,742,359</u>

14 股本及股息

(a) 股本：

	6月30日 2014年 人民幣千元	12月31日 2013年 人民幣千元
法定、已發行且繳足股款：		
每股人民幣1元的A股	9,700,072	9,700,014
每股人民幣1元的B股	-	1,314,955
每股人民幣1元的H股	1,314,955	-
	<u>11,015,027</u>	<u>11,014,969</u>

於2014年6月25日，本公司的全部境內上市外資股（B股）變更上市地點並轉為境外上市外資股（H股），其方式為以介紹方式在香港聯交所主板上市。

A股包括28,158,561股（2013年12月31日：23,828,261股）有轉讓限制的股份。

A股及H股持有人有權收取本公司宣派的股息，亦有權於本公司股東大會按每持一股股份可投一票進行投票。A股及H股均享有獲分配本公司剩餘資產的同等權利。

於本報告期內，有58,200份A股股票期權激勵計劃的股票期權行權。因此，本公司發行58,200股（截至2013年6月30日止六個月：18,171,851股）A股。

(b) 股息

(i) 於截至2014年6月30日止六個月，並無宣派任何股息（截至2013年6月30日止六個月：人民幣零元）。

(ii) 本報告期間內批准及派付的應付本公司股東上個財政年度股息

	截至6月30日止六個月	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
期間內批准及派付的上個財政年度股息每股 人民幣0.41元（2013年：每股人民幣0.18元）	<u>4,516,137</u>	<u>1,981,401</u>

二、管理層討論與分析

經營環境變化和分析

2013 年全國（中國大陸地區，下同）商品住宅銷售面積同比增長 17.5%，其中上半年同比增長 30.4%。2014 年上半年，全國商品住宅銷售面積為 4.25 億平方米，因 2013 年基數較高，同比下降 7.8%，但相比 2012 年同期仍增長 20.2%。

有較多年歷史資料可連續觀察的 14 個主要城市（北京、上海、深圳、廣州、天津、瀋陽、杭州、南京、成都、武漢、東莞、佛山、無錫、蘇州），今年上半年調整幅度更大，商品住宅銷售面積同比下降 21.7%。相比 2012 年上半年，則下降 3.0%。

報告期內，上述 14 城市商品住宅批准預售面積仍延續增長態勢，但增速由去年同期的 16.5% 回落至 9.8%。其中 1 季度商品住宅批准預售面積與銷售面積基本持平；2 季度新房入市環比 1 季度大幅增長，批准預售面積達到銷售面積的 1.51 倍。截至 2014 年 6 月底，上述 14 城市的新房庫存面積（已取得銷售許可而尚未售出的商品住宅面積）由 2013 年底的 1.22 億平方米上升至 1.35 億平方米，庫存去化週期（按最近三月移動平均成交面積計算）由 2013 年底的 9.8 個月上升至 15.4 個月。

上半年全國住宅開發投資完成額增速由去年同期的 20.8% 下降至 13.7%，全國商品住宅新開工面積同比減少 19.8%，新開工面積為近 5 年來最低。住宅新開工、開發投資的下滑將減少未來一兩年的新房供應，與市場去庫存的要求相吻合。

1、2 季度，有公開資料可持續觀察的 16 個主要城市（深圳、廣州、東莞、佛山、上海、杭州、南京、蘇州、寧波、北京、天津、瀋陽、大連、武漢、成都、重慶），住宅（含商住）土地供應面積同比分別下降 1.5% 和 16.2%，成交面積分別下降 5.9% 和上升 26.9%，土地出讓底價仍維持高位，導致土地流拍現象明顯增加，2 季度上述 16 城市的流拍宗數占比由 1 季度的 11% 上升至 21%，溢價成交的宗數占比由 1 季度的 41% 迅速下降至 24%，這兩項指標均已接近 2012 年同期水平。2 季度土地溢價率（成交土地的平均實際成交樓面價/成交土地的平均起拍樓面價）也由 1 季度 1.21 下降至 1.12。根據經驗，一般下半年土地供應將進一步增加，預計土地市場的調整還將延續。

隨著住房供需關係的改變，以及房價上漲趨勢的結束，行業調控政策也由抑制市場過熱的單邊調控轉向因地制宜的雙向調控。今年 3 月，政府工作報告中提出分類調控的思路，政策導向變得更加市場化和更有針對性。5 月，央行強調合理配置信貸資源，優先滿足居民家庭首次購買自住普通商品住房的貸款需求，表明合理的自住購房需求依然獲得肯定和保護。這些舉措有助於穩定市場預期，推動行業回歸穩定發展的軌道，實現“軟著陸”。

上半年經營管理回顧

報告期內，在整體市場銷售量同比下降的背景下，本集團堅持主流產品定位，貫徹積極銷售策略，取得良好銷售業績。銷售金額首次半年突破千億，市場地位得到進一步鞏固。2014 年 1-6 月，公司累計實現銷售面積 821.2 萬平方米，銷售金額人民幣 1009.1 億元，同比分別增長 14.6% 和 20.6%。上半年本集團所銷售的商品住宅中，144 平方米以下的戶型占比達到 92%。

分區域看，本集團在以珠三角為核心的廣深區域實現銷售面積 195.1 萬平方米，銷售金額人民幣 263.6 億元；在以長三角為核心的上海區域實現銷售面積 223.0 萬平方米，銷售金額人民幣 323.7 億元；在以環渤海為核心的北京區域實現銷售面積 223.0 萬平方米，銷售金額人民幣 264.6 億元；在由中西部中心城市組成的成都區域實現銷售面積 180.2 萬平方米，銷售金額人民幣 157.2 億元。上半年有銷售的城市，廣深區域包括深圳、廣州、東莞、佛山、珠海、中山、惠州、清遠、廈門、漳州、泉州、長沙、福州、莆田、三亞；上海區域包括上海、杭州、蘇州、無錫、昆山、嘉興、富陽、南京、鎮江、南昌、寧波、合肥、揚州、溫州、蕪湖、徐州、南通；北京區域包括北京、天津、瀋陽、撫順、鞍山、營口、大連、長春、吉林、

青島、濟南、煙臺、太原、晉中、唐山、秦皇島；成都區域包括成都、武漢、西安、鄭州、重慶、昆明、貴陽、烏魯木齊。

上半年，本集團實現新開工面積 961.7 萬平方米，占全年計畫開工面積的比例為 43.0%。實現竣工面積 398.3 萬平方米，占全年計畫竣工面積的比例為 26.9%。竣工面積占全年計畫的比例較去年同期的 33.5% 下降 6.6 個百分點。竣工集中於下半年是行業的季節性規律，上半年竣工占全年的具體比例主要由偶然性因素決定，並非本集團有意的安排。預計 2014 年全年竣工量將基本符合年初計畫。由於大部分結算資源集中在下半年，2014 年 1-6 月，本集團實現結算面積 363.2 萬平方米，實現結算收入人民幣 375.5 億元，同比分別下降 6.5% 和 1.8%。受此影響，上半年本集團的營業收入為人民幣 385.1 億元，較去年同期略微下降 1.1%；實現歸屬於公司股東的淨利潤人民幣 48.1 億元，同比增長 5.6%。本集團繼續貫徹“均好中提效”的理念，提高經營品質，今年上半年，本集團全面攤薄的淨資產收益率為 6.25%。

截至報告期末，公司合併報表範圍內有 1747.4 萬平方米已售資源未竣工結算，合同金額合計約人民幣 2027.6 億元，較上年末分別增長 21.6% 和 24.9%，為未來的業績體現奠定了良好基礎。

報告期內，本集團堅持審慎的拿地策略，在嚴格控制投資風險的前提下，根據實際發展的需要適度補充項目資源。上半年本集團新增加開發項目 19 個，按萬科權益計算的占地面積約 92.4 萬平方米，對應的規劃建築面積約 264.1 萬平方米，平均樓面地價約人民幣 3665 元/平方米，繼續保持在合理水準。本集團積極嘗試“小股操盤”的輕資產運營模式，上半年新增項目中，4 個項目的權益比例低於 50%，6 個項目的權益比例為 50% 或 51%。“小股操盤”模式的推廣有助於減少對股權融資的依賴性，提高本集團為股東創造回報的能力。

截至報告期末，本集團規劃中項目按萬科權益計算的建築面積合計 3986.3 萬平方米，可滿足未來兩到三年的開發需求。本集團還有一批參與舊城改造的項目，按當前規劃條件，此類項目中萬科權益建築面積在報告期末合計約 295.2 萬平方米。

本集團存貨結構繼續保持在合理水準。截至報告期末，本集團各類存貨中，已完工開發產品（現房）人民幣 192.3 億元，占比 5.6%，與年初基本持平。

本集團繼續保持穩健的財務狀況。報告期末，剔除並不構成實際償債壓力的預收賬款後，公司其它負債占總資產的比例為 42.8%，較 2013 年底下降 2.8 個百分點。公司淨負債率（有息負債減去貨幣資金，除以淨資產）為 36.4%，仍保持在行業較低水準。

受益於積極銷售和謹慎投資的策略，本集團仍然保持著較為良好的資金狀況。報告期末，本集團持有的貨幣資金（包含受監管資金）較 1 季度末有所增加，為人民幣 428.6 億元，大於銀行和其他金融機構一年以內到期的有息負債總和人民幣 222.8 億元。

報告期內，為進一步激發經營管理團隊的主人翁意識、工作熱情和創造力，強化經營管理團隊與股東之間共同進退的關係，本集團開始推行事業合夥人機制。在項目層面，本集團建立了跟投機制，對於今後所有新項目，除舊改及部分特殊項目外，原則上要求項目所在一線公司管理層和該項目管理人員必須跟隨公司一起投資，除公司董事、監事、高級管理人員以外的其他員工可自願參與跟投。在公司層面，成立了事業合夥人持股計畫。首批事業合夥人已將其經濟利潤獎金集體獎金帳戶中的全部權益，委託給深圳盈安財務顧問企業（有限合夥）（“盈安合夥”）的普通合夥人進行投資管理。自 2014 年 5 月 28 日以來，盈安合夥通過券商集合計畫多次增持萬科 A 股股票。截至 2014 年 6 月 30 日，盈安合夥購買的券商集合計畫持有的公司 A 股股票占公司總股份數的 2.06%。

2014 年 6 月 25 日，公司 H 股在香港聯交所成功上市交易，股票代碼“2202”，股票簡稱“萬科企業”，公司境內上市外資股轉換上市地以介紹方式在香港聯交所上市及掛牌交易的方案取得圓滿成功。方案的順利實施，有助於改善原有 B 股股東的交易環境，同時也將進一步提高公司在國際資本市場的知名度，為本集團今後有效利用境外資源創造更有利的條件。

報告期內，本集團繼續推進國際化戰略。上半年，本集團通過與當地知名開發商合作的方式，參與美國曼哈頓列克星敦大道 610 號項目的開發；繼荃灣西站項目後，本集團通過收購的方式在香港獲得灣仔項目。參與海外業務，有助於本集團學習和借鑒國外優秀同行的經驗，增進對海外成熟市場和商業模式的理解，進一步提升本集團產品和服務的競爭力。

期內，根據中國指數研究院和中國房地產TOP10研究組發佈的“2014中國物業服務百強企業”，萬科物業榮獲“2014中國物業服務百強企業”第一位，連續第五年獲得該項殊榮。本集團優秀的物業服務能力再度獲得業界的高度肯定和認可。

本集團積極履行企業社會責任。報告期內，萬科公益基金會攜手愛佑慈善基金在武漢市兒童福利院建立“愛佑·萬科武漢兒童養護中心”，針對病患孤兒提供專業醫療養護。萬科公益基金會還與珠穆朗瑪峰國家級自然保護區管理局聯合發起成立“珠峰雪豹保護中心”，將致力於建設珠峰雪豹保護的資源整合平臺，吸引科研學者實地開展雪豹保護研究。

未來發展展望

長期來看，中國的城市化還遠未結束，經濟轉型、不動產精細化才剛剛開始，由此產生的大量置業需求將繼續為行業提供廣闊的成長空間。而隨著行業由黃金時代過渡到白銀時代，市場短期波動的可能加大，未來企業之間的競爭將更加激烈，對經營管理能力的要求更加全面。

短期來看，部分庫存量高、去化週期長的城市，未來仍將延續去庫存的過程。本集團將繼續堅持積極銷售的策略。對於新項目，本集團將繼續堅持新推盤當月銷售率 60%的銷售目標；同時，本集團將進一步加強庫存去化，確保庫存結構保持合理。

對於行業前景，公司的態度是“謹慎樂觀，積極應對”。未來，本集團將以城市配套服務商的定位，在城市發展中尋找相關的業務發展機會，深入發掘市場需求，包括加大對養老、度假、物流地產等新業務的探索；同時，本集團將積極學習和借鑒互聯網思維，以性價比為核心，在產品性能、服務配套和社區氛圍營造方面，持續提供令客戶心動的產品和服務。

鑒於當前地價仍處於較高水準、而土地市場已出現調整跡象，本集團將在審慎投資的原則下，繼續堅持以自住需求住宅用地為主的投資方向，靈活把握市場機會，合理補充項目資源。鑒於不同地區市場分化較大，本集團對於新項目將嚴格按照 PIE 模型，從人口、基礎設施建設、就業等維度進行綜合評估，謹慎選擇投資區域，保持良好的投資品質。

市場調整階段，資金安全和財務穩健的重要性進一步凸顯。本集團將繼續堅持現金為王的策略，強化以現金流為核心的運營管控體系，提高資金周轉效率，在確保經營安全的基礎上，為本集團把握市場機遇以及發展新業務提供穩定的支援。

隨著行業競爭加劇，對優秀人才的競爭也日益激烈，為打造適應未來的組織發展機制，本集團將在現有的基礎上，通過試錯委員會機制，繼續加大對事業合夥人制度的探索，完善投資者和員工的利益分享機制，為本集團吸引並保有更多的優秀人才、做大事業創造更好的平臺。

管理層分析

整體表現

2014 年上半年，本集團營業收入為人民幣 385.1 億元，較去年同期的人民幣 389.4 億元下降 1.1%；歸屬於股東的淨利潤為人民幣 48.1 億元，較去年同期的人民幣 45.6 億元增長 5.6%。報告期內，本集團每股基本盈利為人民幣 0.44 元，較去年同期的人民幣 0.41 元增長 6.6%。公司 2014 年上半年度不派發股息、不進行權益撥備轉增股本。

分業務類型的營業收入和利潤情況

本集團為專業化房地產公司，本集團收入主要來自房地產開發和銷售，2014 年上半年房地產業務結算收入占全部營業收入的比例為 97.5%。

單位：人民幣千元

行業	營業收入		營業成本		營業利潤率	
	金額	增減	金額	增減	數值	增減
1. 主營業務	38,343,148	-1.12%	28,229,221	2.91%	23.02%	-1.96 個百分點
其中：房地產	37,552,925	-1.75%	27,552,525	2.23%	23.20%	-1.95 個百分點
物業管理	790,223	42.56%	676,696	40.97%	14.37%	0.97 個百分點
2. 其他業務	166,735	1.76%	78,124	12.26%	53.14%	-4.39 個百分點
合計	38,509,883	-1.11%	28,307,345	2.93%	23.15%	-1.96 個百分點

注：營業利潤率數據已扣除土地增值稅。

上半年本集團房地產業務的結算均價為人民幣 10338 元/平方米，較 2013 年同期上升 5.0%。房地產業務毛利率為 23.20%，較 2013 年同期下降 1.95 個百分點。結算淨利率為 14.98%，與去年同期持平。

報告期內，本集團房地產業務毛利率下降、結算淨利率持平的主要原因在於，一方面本集團應占聯營、合營企業利潤人民幣 7.7 億元，較去年同期大幅增長人民幣 3.8 億元；另一方面，本集團實現其他收益淨額人民幣 8.6 億元，較去年同期增長人民幣 8.3 億元。本集團其他收益淨額主要來源於因公司轉讓股權進行項目合作而實現的收益人民幣 7.4 億元。隨著公司“輕資產、重運營”模式的進一步推廣，預計未來投資收益處於較高水準將成為經營常態，此種“投資收益”屬於經常性的，而非一次性所得。在輕資產運營模式下，本集團雖出讓了部分開發項目或商用物業股權，或在部分聯營合營項目中本集團僅占較低的股權比例，但一般情況下此類項目或物業的經營管理將仍由本集團負責，本集團因此可收取一定管理費、或要求獲得高於股權比例的超額分配權。這樣的安排，有利於提升本集團的投資回報率。

分區域的營業收入和利潤情況

	結算面積 (平方米)	比例	主營業務收入 (人民幣千元)	比例	淨利潤 (人民幣千元)	比例
廣深區域	1,157,792	31.87%	13,460,993	35.85%	2,843,777	50.54%
上海區域	834,060	22.96%	9,944,075	26.48%	1,548,589	27.52%
北京區域	783,734	21.58%	7,222,143	19.23%	540,442	9.61%
成都區域	856,891	23.59%	6,925,714	18.44%	693,499	12.33%
合計	3,632,477	100.00%	37,552,925	100.00%	5,626,307	100.00%

注：報告期內有項目結算的城市，廣深區域包括：深圳、廣州、東莞、佛山、珠海、中山、長沙、廈門、福州、三亞、惠州、清遠、莆田；上海區域包括：上海、杭州、蘇州、無錫、揚州、合肥、南京、鎮江、寧波、南昌、蕪湖、南通、富陽、嘉興；北京區域包括：北京、唐山、天津、瀋陽、鞍山、撫順、大連、長春、吉林、青島、煙臺、太原、晉中、秦皇島；成都區域包括：成都、重慶、武漢、西安、貴陽、昆明、烏魯木齊。

銷售和管理費用

報告期內，本集團繼續以費效比為核心，加強費用控制。本集團銷售費用占銷售金額的比例為 1.53%，較去年同期下降 0.18 個百分點；管理費用占銷售金額的比例為 1.45%，較去年同期下降 0.02 個百分點。

新增項目情況

報告期內，本集團新增項目 19 個，按萬科權益計算的占地面積約 92 萬平方米（對應規劃建築面積約 264 萬平方米），項目權益地價總額約人民幣 96.8 億元。項目詳細情況如下：

項目名稱	位置	權益比例	占地面積(平方米)	當前規劃建築面積(平方米)	萬科權益建築面積(平方米)	項目進度
深圳三館項目	龍崗區	100%	66,600	250,600	250,600	前期
深圳金域九悅花園	龍華新區	100%	61,000	146,000	146,000	前期
廣州知識城項目	中新知識城	20.4%	259,300	571,790	116,645	前期
廣州黃埔客運站項目	黃浦區	70%	26,700	96,700	67,690	前期
南寧魅力之城	良慶區	100%	104,174	333,374	333,374	前期
上海奉賢申通地鐵項目	奉賢區	20%	43,900	87,800	17,560	前期
上海青浦趙巷項目	青浦區	10%	96,000	98,000	9,800	前期
南京溧水萬科城	溧水區	100%	218,800	501,600	501,600	前期
南昌時代廣場項目	紅穀灘新區	30%	83,800	293,400	88,020	前期
北京黃村 C2 項目	大興區	50%	46,924	94,797	47,399	前期
北京順義新城第 28 街區項目	順義區	50%	22,913	41,243	20,622	前期
北京七裡渠項目	昌平區	50%	68,944	202,777	101,389	前期
廊坊歡慶城	香河縣	50%	38,200	76,400	38,200	前期
瀋陽鐵西藍山	鐵西區	100%	51,832	155,497	155,497	前期
大連現在城	甘井子區	100%	39,224	71,254	71,254	前期
西安高新華府	雁塔區	80%	114,745	476,559	381,247	前期
西安幸福裡	未央區	100%	65,628	229,698	229,698	前期
鄭州魅力之城二期	航空港區	51%	37,820	113,460	57,865	前期
鄭州魅力之城三期	航空港區	51%	4,094	12,000	6,120	前期
合計			1,450,598	3,852,949	2,640,580	-

截至報告期末，公司規劃中項目按萬科權益計算的建築面積合計 3986.3 萬平方米，可滿足未來兩到三年的開發需求。

報告期末至本公告披露日，本集團新增加 2 個項目，按萬科權益計算的占地面積約 3.2 萬平方米（對應規劃建築面積約 8.4 萬平方米），具體情況如下：

項目名稱	位置	權益比例	占地面積(平方米)	當前規劃建築面積(平方米)	萬科權益建築面積(平方米)	項目進度
南昌洪都 05 號地	青雲譜區	25%	27,879	94,789	23,545	前期
嘉興城南路東地塊	經濟開發區	100%	25,100	60,200	60,200	前期
合計			52,979	154,989	83,745	-

注：本部分所列項目中，未來可能有部分項目引進合作方共同開發，因此萬科在項目中所占的權益比例可能發生變化。目前的權益比例，僅供投資者階段性參考。

現金和有息負債狀況

截至報告期末，本集團共有貨幣資金（包含受監管資金）人民幣 428.6 億元，其中人民幣占比 92.59%，其餘 7.41% 是美元和港幣。

截至報告期末，本集團有息負債合計人民幣 813.9 億元。其中人民幣負債占比 86.10%，外幣負債占比 13.90%。有息負債中固定利率負債占比 95.03%，浮動利率負債占比 4.97%。報告期內，本集團實際利息支出合計人民幣 33.6 億元，其中資本化的利息合計人民幣 25.5 億元。

報告期末，本集團有抵押的有息負債 16.4 億元，僅占總體有息負債的 2.01%。

在報告期末的有息負債中一年以內到期的有息負債合計人民幣 222.8 億元，遠遠低於報告期末公司貨幣資金總額。一年以上有息負債人民幣 591.1 億元，占總體有息負債的比例為 72.62%。

從負債類型上看，在有息負債中銀行借款占比 45.03%，應付債券占比 12.16%，其他借款占比 42.81%。

2013 年下半年，本集團設立了 20 億美元中期票據計畫。報告期內，本集團基於該中期票據計畫進行了第四次發行，發行美元 4 億元 5 年期定息債券，債券票面利率 4.5%。

本集團穩健的經營風格、審慎的財務管理和良好的資本市場信用繼續獲得國際權威評級機構的認可。報告期內，標準普爾、穆迪和惠譽繼續維持公司 BBB+、Baa2 和 BBB+ 的長期企業信用評級，評級展望為穩定。

或然負債

按照行業慣例，本集團為使用按揭方式購買公司產品客戶的按揭貸款提供階段性擔保。階段性擔保的擔保期限自保證合同生效之日起，至客戶所購產品的房地產證辦出及抵押登記手續辦妥並交付銀行執管之日止。截至報告期末，本集團為客戶的按揭貸款提供擔保總額約人民幣 461.9 億元。本集團過去從未因上述擔保蒙受任何重大損失。本集團認為無須就該等擔保在財務報表中作出撥備。

匯率波動風險

本集團在中國境內經營絕大部分業務，因此大部分收入與開支均以人民幣計值，人民幣匯率的波動對公司經營的影響十分有限。2014 年上半年，由於人民幣兌換港元、美元的匯率波動，本集團共產生約人民幣 0.21 億元的匯兌收益。

為了鎖定外幣借款匯率變動產生的風險，報告期內本集團針對 2 億美元外幣借款簽署了無本金交割遠期外匯契約（NDF）。NDF 價值變動對本集團損益沒有影響。報告期內，NDF 價值變動減少本集團權益撥備人民幣 3.25 百萬元。NDF 在外幣借款的期限和金額範圍內，通過鎖定遠期匯率，控制匯率變動風險。

三、其他事項

公司治理

作為中國內地首批上市企業之一，公司一直遵循簡單、透明、規範、責任的價值觀，不斷完善公司治理。以良好的公司治理為基礎，公司與投資者建立了長期信任與共贏關係。公司的治理現狀與中國證監會有關要求不存在差異。公司也嚴格遵守《香港聯交所證券上市規則》附錄十四《企業管治守則》的守則條文。

報告期內，公司股東大會、董事會、董事會專業委員會、監事會各司其責、積極運作，保障了本公司的合規穩健經營和持續健康發展。

公司嚴格內幕信息的防控，報告期內公司董事、監事、高級管理人員及其他員工遵守《香港聯交所證券上市規則》附錄十《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》及公司《員工買賣公司證券規則》。報告期內公司並無內幕資訊知情人違規買賣公司證券的行為。

報告期內，公司繼續堅持與第一大股東華潤股份有限公司及其關聯企業在業務、人員、資產、機構、財務等方面完全分開，具有獨立完整的業務及自主經營能力。公司不存在向華潤股份有限公司報送未公開信息等違公司治理準則的非規範行為。

作為落實《企業內部控制基本規範》及相關配套指引重點試點公司，報告期內公司繼續按“實質內控”導向，有計劃地進行內部控制體系建設。

雇傭、培訓及發展

截至 2014 年 6 月 30 日，本集團共有在冊員工 36101 人，平均年齡為 31 歲，平均司齡 3 年。其中房地產開發系統共有員工 6849 人，平均年齡 32.1 歲，平均司齡 3.9 年。學歷構成如下：博士占 0.3%，碩士占 17.2%，本科占 70.1%，大專占 10.9%，大專以下占 1.5%；物業管理系統共有員工 27967 人，平均年齡 29.1 歲，平均司齡 2.2 年。員工學歷構成如下：碩士占 0.34%，本科占 9.66%，大專占 20.1%，大專以下占 69.9%；商業服務系統共有員工 507 人，平均年齡 31.2 歲，平均司齡 1.6 年。員工學歷構成如下：碩士占 9%，本科占 50%，大專占 23%，大專以下占 18%。酒店服務系統共有員工 627 人，平均年齡 32.3 歲，平均司齡 1 年。員工學歷構成如下：碩士占 1.59%，本科占 13.72%，大專占 18.18%，大專以下占 66.51%。其他系統共有共有員工 151 人，平均年齡 33.6 歲，平均司齡 5 年。員工學歷構成如下：碩士占 11.26%，本科占 45.7%，大專占 26.49%，大專以下占 16.56%。

本集團整體薪酬體系繼續貫徹“按照市場化原則，提供業內富有競爭力的薪酬，保有和吸納優秀人才”的理念。本集團高級管理人員的薪酬，更是在市場調查的基礎上，根據本集團整體經營業績情況確定。報告期內，本集團計提職工薪酬福利合計人民幣 18.6 億元。

人才是萬科的資本。一直以來，本集團致力於為優秀人才提供充足的發展空間，創造良好的工作氛圍。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

於截至二零一四年六月三十日止的六個月內，本公司或其任何附屬公司皆沒有購入、出售或贖回任何本公司或本公司任何附屬公司的上市證券。

四、審計委員會審閱中期業績

董事會審計委員會審閱了本集團截至二零一四年六月三十日止六個月之未經審核中期業績及有關事項。

注：本公告內提及的貨幣幣種如無特別指明，均指人民幣。

承董事會命
萬科企業股份有限公司*
董事會主席
王石

中國，深圳，2014 年 8 月 15 日
於本公佈日期，董事會成員包括：

執行董事：

王石先生
郁亮先生
王文金先生

非執行董事：

喬世波先生
孫建一先生
魏斌先生

陳鷹先生

獨立非執行董事：

張利平先生

華生先生

羅君美女士

海聞先生

* 僅供識別