

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。

vanke 万科  
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)

截至二零一五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」或「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」)截至二零一五年六月三十日止六個月(「期間」或「報告期」)按照國際財務報告準則編製的未經審核簡明綜合中期業績如下：

截至2015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	
		2015年	2014年
		人民幣千元	人民幣千元
		(未經審核)	(未經審核)
營業額	3	47,626,142	38,509,883
銷售成本		(34,999,141)	(28,307,345)
<b>毛利</b>		<b>12,627,001</b>	10,202,538
其他收入	4	671,040	437,533
其他收益淨額	5	141,350	862,291
分銷成本		(1,548,692)	(1,542,286)
管理費用		(1,443,052)	(1,459,481)
其他經營開支		(64,105)	(67,102)
<b>經營利潤</b>		<b>10,383,542</b>	8,433,493
財務費用		(784,824)	(803,117)
應佔聯營公司利潤減虧損	6	447,228	619,200
應佔合營公司利潤減虧損		463,816	152,173
<b>稅前利潤</b>	7	<b>10,509,762</b>	8,401,749
所得稅	8	(3,720,279)	(2,909,269)
<b>期間利潤</b>		<b>6,789,483</b>	<b>5,492,480</b>
以下人士應佔：			
本公司股東		4,846,279	4,809,238
非控股權益		1,943,204	683,242
<b>期間利潤</b>		<b>6,789,483</b>	<b>5,492,480</b>
每股基本和攤薄盈利(人民幣元)	9	0.44	0.44

\* 僅供識別

截至2015年6月30日止六個月的簡明綜合損益表

	截至6月30日止六個月	
附註	2015年	2014年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
期間利潤	6,789,483	5,492,480
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	3,251	(81,087)
現金流對沖：對沖儲備變動淨額	(58,099)	-
可供出售證券：		
—公允價值儲備變動淨額	-	13,662
期間其他全面收益	(54,848)	(67,425)
期間全面收益總額	6,734,635	5,425,055
以下人士應佔：		
本公司股東	4,782,649	4,741,813
非控股權益	1,951,986	683,242
期間全面收益總額	6,734,635	5,425,055

於 2015 年 6 月 30 日的簡明綜合財務狀況表

	附註	於6月30日 2015年 人民幣千元 (未經審核)	於12月31日 2014年 人民幣千元 (經審核)
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	10	5,239,387	4,802,910
投資物業		5,502,194	5,072,340
無形資產		845,789	757,159
於聯營公司的權益		8,974,149	7,988,683
於合營公司的權益		13,157,137	11,244,974
其他金融資產		133,180	133,180
其他非流動資產		8,618,651	9,587,611
遞延稅項資產		4,475,623	4,016,200
		46,946,110	43,603,057
<b>流動資產</b>			
存貨	11	330,545,033	314,930,234
貿易及其他應收款項	12	109,429,105	83,315,377
其他流動資產		5,636,000	4,076,000
受限存款		842,037	1,061,934
現金及現金等價物		43,770,525	61,653,320
		490,222,700	465,036,865
<b>流動負債</b>			
銀行貸款及金融機構借款		23,774,539	22,832,358
貿易及其他應付款項	13	349,368,398	313,966,609
即期稅項		5,824,649	8,855,063
		378,967,586	345,654,030
<b>流動資產淨值</b>		111,255,114	119,382,835
<b>資產總值減流動負債</b>		<b>158,201,224</b>	<b>162,985,892</b>

於2015年6月30日的簡明綜合財務狀況表（續）

	附註	於6月30日 2015年 人民幣千元 (未經審核)	於12月31日 2014年 人民幣千元 (經審核)
<b>非流動負債</b>			
銀行貸款及金融機構借款		27,794,403	34,536,712
應付債券		11,614,242	11,612,232
遞延稅項負債		820,125	821,467
準備		89,293	53,423
其他非流動負債		83,304	68,441
		<u>40,401,367</u>	<u>47,092,275</u>
<b>資產淨值</b>		<u>117,799,857</u>	<u>115,893,617</u>
<b>股本及儲備</b>			
股本	14	11,048,058	11,037,507
儲備		76,224,637	77,127,063
本公司股東應佔權益總額		<u>87,272,695</u>	<u>88,164,570</u>
非控股權益		30,527,162	27,729,047
權益總額		<u>117,799,857</u>	<u>115,893,617</u>

## 附註

### 1 編製基準

萬科企業股份有限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 2015 年 6 月 30 日止六個月的簡明綜合中期財務報表（「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證券上市規則（「香港上市規則」）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，並已於 2015 年 8 月 14 日獲本公司董事會授權刊發。

除若干預期會反映在 2015 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 2014 年度財務報表所採用的相同會計政策而編製。

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。

本業績公告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 2014 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

國際會計準則委員會發佈了若干《國際財務報告準則》之修訂，並於本集團的本會計期間首次生效。此類修訂對本集團業績及財務狀況並不相關。本集團並未應用任何本會計期間尚未生效之新準則或解釋。

### 3 營業額及分部報告

本集團的主要業務是在中國境內開發及銷售物業。

報告期內本集團營業額主要由物業開發、建造合同、物業管理與相關服務和其他收入構成，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	
	2015年	2014年
	人民幣千元	人民幣千元
物業開發	45,628,512	37,190,134
建造合同	246,450	362,791
物業管理與相關服務	1,049,418	790,223
其他	701,762	166,735
<b>總營業額</b>	<b>47,626,142</b>	<b>38,509,883</b>

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，本集團從事物業開發與銷售活動主要在中國境內進行。
- 物業服務：此分部向本集團自行開發及外來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。

(i) 有關收入、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。

	物業開發 (註 (1))					
	北京	廣深	上海	成都	物業	總計
	區域	區域	區域	區域	管理	
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	
<b>截至 2015 年 6 月 30 日止六個月</b>						
來自外部客戶的收入	14,076,099	12,256,419	13,783,525	8,467,557	1,213,827	49,797,427
未扣除銷售稅						
分部間收入	-	-	-	-	278,099	278,099
<b>呈報分部收入</b>	<b>14,076,099</b>	<b>12,256,419</b>	<b>13,783,525</b>	<b>8,467,557</b>	<b>1,491,926</b>	<b>50,075,526</b>
<b>呈報分部利潤</b>	<b>1,901,926</b>	<b>2,338,665</b>	<b>3,028,536</b>	<b>1,347,629</b>	<b>70,674</b>	<b>8,687,430</b>
<b>截至 2015 年 6 月 30 日</b>						
<b>呈報分部資產</b>	<b>127,215,595</b>	<b>168,319,636</b>	<b>157,804,553</b>	<b>101,674,459</b>	<b>4,744,306</b>	<b>559,758,549</b>
<b>呈報分部負債</b>	<b>103,405,289</b>	<b>148,248,314</b>	<b>136,836,644</b>	<b>91,563,069</b>	<b>4,024,584</b>	<b>484,077,900</b>

	物業開發 註 (1)					
	北京	廣深	上海	成都	物業	總計
	區域	區域	區域	區域	管理	
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	
<b>截至 2014 年 6 月 30 日止六個月</b>						
來自外部客戶的收入						
未扣除銷售稅*	7,688,862	14,314,498	10,602,626	7,435,154	879,186	40,920,326
分部間收入	-	-	-	-	300,530	300,530
<b>呈報分部收入</b>	<b>7,688,862</b>	<b>14,314,498</b>	<b>10,602,626</b>	<b>7,435,154</b>	<b>1,179,716</b>	<b>41,220,856</b>
<b>呈報分部利潤</b>	<b>613,667</b>	<b>3,538,558</b>	<b>1,552,073</b>	<b>1,173,234</b>	<b>89,440</b>	<b>6,966,972</b>
<b>截至 2014 年 12 月 31 日</b>						
<b>呈報分部資產</b>	<b>127,920,973</b>	<b>158,188,076</b>	<b>146,596,483</b>	<b>96,185,820</b>	<b>5,125,196</b>	<b>534,016,548</b>
<b>呈報分部負債</b>	<b>103,001,963</b>	<b>137,459,595</b>	<b>124,530,419</b>	<b>84,998,870</b>	<b>4,587,323</b>	<b>454,578,170</b>

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。

\*對比數據是調整為未扣除銷售稅前的總收入

(ii) 呈報分部對賬

	截至 6 月 30 日止六個月	
	2015	2014
	人民幣千元	人民幣千元
<b>收入</b>		
呈報分部收入	50,075,526	41,220,856
對銷分部間收入	(278,099)	(300,529)
未分配的收入	469,371	41,578
銷售稅	(2,640,656)	(2,452,022)
<b>綜合營業收入</b>	<b>47,626,142</b>	<b>38,509,883</b>
<b>利潤</b>		
呈報分部利潤	8,687,430	6,966,972
對銷分部間利潤	899,144	498,117
來自本集團外部客戶的呈報分部利潤	9,586,574	7,465,089
應佔聯營公司及合營公司利潤減虧損	911,044	771,373
股息收益	3,639	1,958
其他收益淨額，不包括匯兌差額淨額	98,826	841,120
其他經營開支，不包括呆賬準備	(39,746)	(36,207)
未分配開支	(50,575)	(641,584)
除稅前綜合利潤	<b>10,509,762</b>	<b>8,401,749</b>
	於 6 月 30 日	於 12 月 31 日
	2015 年	2014 年
	人民幣千元	人民幣千元
<b>資產</b>		
呈報分部資產	559,758,549	534,016,548
對銷分部間應收款	(243,624,250)	(247,125,912)
未分配總部資產	221,034,511	221,749,286
<b>綜合資產總值</b>	<b>537,168,810</b>	<b>508,639,922</b>
<b>負債</b>		
呈報分部負債	484,077,900	454,578,170
對銷分部間應付款	(225,930,793)	(224,011,930)
未分配總部負債	161,221,846	162,180,065
<b>綜合負債總值</b>	<b>419,368,953</b>	<b>392,746,305</b>



#### 4 其他收入

	截至 6 月 30 日止六個月	
	2015 年	2014 年
	人民幣千元	人民幣千元
利息收益	667,402	435,575
未上市投資的股息收益	3,638	1,958
	<hr/>	<hr/>
	671,040	437,533
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

#### 5 其他收益淨額

	截至 6 月 30 日止六個月	
	2015 年	2014 年
	人民幣千元	人民幣千元
沒收客戶按金及賠償	48,736	49,596
出售子公司的淨收益	1,008	737,579
出售其他投資的淨收益	-	1,157
出售物業、廠房及設備的淨收益/(虧損)	403	(1,280)
已變現及未變現金融衍生工具收益淨額	-	2,895
匯兌收益淨額	42,521	21,171
其他雜項收益	48,682	51,173
	<hr/>	<hr/>
	141,350	862,291
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

#### 6. 應佔聯營公司利潤減虧損

於截至 2015 年 6 月 30 日止六個月，本集團應佔聯營公司利潤減虧損人民幣 447,228 千元（截至 2014 年 6 月 30 日止六個月：人民幣 619,200 千元）

本集團持有徽商銀行股份有限公司（「徽商銀行」）8%的股份。於 2014 年，因本集團開始參與徽商銀行的經營活動而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。

#### 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	
	2015 年	2014 年
	人民幣千元	人民幣千元
計息借款利息	2,576,524	3,356,120
減：存貨、投資物業及在建工程的資本化金額	(1,791,700)	(2,553,003)
	<hr/>	<hr/>
	784,824	803,117
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

##### (b) 員工成本

截至 6 月 30 日止六個月

	2015 年 人民幣千元	2014 年 人民幣千元
薪金、工資及其他福利	1,799,926	1,699,194
向特定供款退休計劃供款	150,821	191,520
以權益結算股份支付開支	-	2,576
	<u>1,950,747</u>	<u>1,863,290</u>

(c) 其他項目

	截至 6 月 30 日止六個月	
	2015 年 人民幣千元	2014 年 人民幣千元
折舊及攤銷	402,096	203,921
存貨成本	33,643,827	27,167,561
經營租賃費用	20,128	15,143
收取合營聯營企業的運營管理費	(123,753)	(25,948)
	<u>33,941,300</u>	<u>27,360,682</u>

## 8 綜合損益表內所得稅

	截至 6 月 30 日止六個月	
	2015 年 人民幣千元	2014 年 人民幣千元
<b>即期稅項</b>		
企業所得稅及香港利得稅準備(i)	2,472,916	1,855,865
土地增值稅準備(ii)	1,771,079	1,288,205
預扣稅(iii)	7,251	38,926
	<u>4,251,246</u>	<u>3,182,996</u>
<b>遞延稅項</b>		
產生及撥回暫時差額	(530,967)	(273,727)
	<u>3,720,279</u>	<u>2,909,269</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%（2014 年：25%），惟享有優惠所得稅率的若干子公司除外。2015 年香港利得稅準備按估計期間應課稅利潤的 16.5%（2014 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可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 4,846,279 千元（截至 2014 年 6 月 30 日止六個月：人民幣 4,809,238 千元）及報告期普通股加權平均股數 11,042,783 千股（截至 2014 年 6 月 30 日止六個月：11,014,998 千股）計算。

加權平均股數：

	於 2015 年 6 月 30 日 千股	於 2014 年 6 月 30 日 千股
於 1 月 1 日的已發行股份	11,037,507	11,014,969
行使購股權的影響	5,276	29
於 6 月 30 日加權平均股數	<u>11,042,783</u>	<u>11,014,998</u>

### (b) 每股攤薄盈利

本集團於 2011 年 4 月 25 日採納股票期權激勵計劃。本公司或會根據該計劃發行人民幣普通股（「A 股」），惟不會對截至 2015 年 6 月 30 日止六個月及截至 2014 年 12 月 31 日止年度有攤薄影響。

## 10 物業、廠房及設備

於截至 2015 年 6 月 30 日止六個月，本集團新增物業、廠房及設備，其成本為人民幣 436,477 千元（截至 2014 年 6 月 30 日止六個月：人民幣 175,380 千元）。淨賬面值人民幣 84,180 千元（截至 2014 年 6 月 30 日止六個月：人民幣 64,543 千元）的物業、廠房及設備已於 2015 年上半年出售，相關出售導致盈利人民幣 403 千元（截至 2014 年 6 月 30 日止六個月虧損：人民幣 1,280 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 2015 年 人民幣千元	於 12 月 31 日 2014 年 人民幣千元
擬發展物業	94,692,436	95,203,710
在建物業	212,311,030	196,522,245
已完工開發產品	23,114,313	22,694,788
其他	427,254	509,491
	<u>330,545,033</u>	<u>314,930,234</u>

## 12 貿易及其他應收款項

	於 6 月 30 日 2015 年 人民幣千元	於 12 月 31 日 2014 年 人民幣千元
應收賬款	1,930,651	1,927,009
扣除：呆賬撥備	(32,919)	(32,937)
	<u>1,897,732</u>	<u>1,894,072</u>
其他應收賬款	28,396,406	21,063,445
應收聯營公司款項	5,979,117	6,768,972
應收合營公司款項	30,319,668	21,092,046
預付款項	40,103,349	29,433,126
應收客戶合同工程款項總額	2,732,833	3,027,311
衍生金融工具	-	36,405
	<u>109,429,105</u>	<u>83,315,377</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，應收賬款(計入貿易及其他應收款項)的賬齡基於應收賬款確認日期及扣除呆賬撥備，分析如下：

	於 6 月 30 日 2015 年 人民幣千元	於 12 月 31 日 2014 年 人民幣千元
1 年內	1,325,708	1,432,014
1 至 2 年	240,469	228,877
2 至 3 年	250,503	162,626
超過 3 年	81,052	70,555
	<u>1,897,732</u>	<u>1,894,072</u>
應收賬款(扣除呆賬撥備)		

### 13 貿易及其他應付款項

	6月30日 2015年 人民幣千元	12月31日 2014年 人民幣千元
應付賬款及應付票據	85,257,808	88,339,094
其他應付款項及應計費用	35,112,821	35,214,020
應付聯營公司款項	3,168,037	2,447,727
應付合營公司款項	15,101,891	5,879,922
預收款項	210,477,620	181,749,337
應付利息	232,643	336,509
衍生金融工具	17,578	-
	<u>349,368,398</u>	<u>313,966,609</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 2015年 人民幣千元	12月31日 2014年 人民幣千元
即期或於要求時應付	84,469,217	87,760,799
一年後到期	788,591	578,295
	<u>85,257,808</u>	<u>88,339,094</u>

### 14 股本及股息

#### (a) 股本：

	於2015年 6月30日 人民幣千元	於2014年 12月31日 人民幣千元
註冊、已發行且繳足股款：		
每股人民幣1元的A股	9,733,103	9,722,552
每股人民幣1元的境外上市外資股（「H股」）	1,314,955	1,314,955
	<u>11,048,058</u>	<u>11,037,507</u>

A股包括15,386,999股（2014年12月31日：15,874,479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，根據股票期權激勵計劃的股票期權行權，本公司已發行10,550,858股A股（截至2014年6月30日止六個月：58,200股A股）。

**(b) 股息**

(i) 於截至 2015 年 6 月 30 日止六個月，並無宣派任何股息（截至 2014 年 6 月 30 日止六個月：人民幣零元）。

(ii) 本報告期間內批准的本公司股東的上個財政年度股息

	截至 6 月 30 日止六個月	
	2015 年	2014 年
	人民幣千元	人民幣千元
期內批准的上個財政年度股息每股		
人民幣 0.50 元（2014 年：每股人民幣 0.41 元）	5,520,548	4,516,137

## 二、管理層討論與分析

### 經營環境變化和分析

報告期內，全國(本業績公告中僅指中國大陸地區，下同)商品住宅成交面積逐步恢復增長，其中 1 季度同比下降 9.8%，2 季度同比上升 14.8%，結束了自 2014 年年初以來的連續 5 個季度的下調。上半年全國商品住宅成交面積同比增長 4.5%(2014 年上半年:同比下降 7.8%)。

本集團長期觀察的 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)，商品住宅成交面積從去年 4 季度開始有所好轉，今年 1、2 季延續增長態勢，同比分別上升 5.9%和 56.7%。

在成交回升的同時，新房供應開始趨緩。今年 1、2 季度，上述 14 城市的商品住宅批准預售面積同比分別下降 4.0%和 14.8%。過去一年，受市場調整影響，企業的開工、投資活動普遍收縮，導致今年以來的新房供應相應減少。上半年 14 城市新房成交面積與同期批准預售面積的比值由 2014 年下半年的 0.81 倍上升至 1.15 倍，市場庫存開始逐漸減少。截至 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 2014 年底的 1.52 億平方米下降至 1.48 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 2014 年底的 11.3 個月下降至 10.4 個月。

報告期內，全國住宅開發投資完成額同比增長 2.8%，增幅為十年來最低；全國商品住宅新開工面積繼 2014 年同比下滑後，上半年再次減少 17.3%。相對於住宅成交的好轉，行業整體的開發、投資活動仍在低位，預示著未來一段時期，市場的新增供應能力依然有限，這在一定程度上有助於緩解未來的庫存壓力，推動企業盈利能力的改善。

上半年，主要城市土地供應、成交依然低迷，上述 14 城市的住宅(含商住)土地供應面積同比下降 50.9%，成交面積同比下降 40.6%。隨著住宅成交的回升，2 季度部分熱點城市土地市場競爭加劇。相比 1 季度，2 季度土地流拍宗數占比由 23.1%下降至 13.8%，溢價成交的宗數占比由 29.9%上升至 44.2%，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)由 1.18 上升至 1.23。

自去年以來，政府逐漸加大了對居民合理住房需求的支持力度。今年 3 月，個人住房轉讓營業稅徵稅時限由此前的 5 年下調為 2 年；央行、住建部、銀監會聯合發佈通知，放鬆信貸門檻，對擁有 1 套住房且相應購房貸款未結清的居民家庭，為改善居住條件再次申請商業性個人住房貸款購買普通自住房，最低首付款比例調整為不低於 40%。上述政策的調整有助於住房需求的釋放，促進市場平穩健康發展。此外，今年以來，央行連續三次下調存貸款基準利率，兩次下調存款準備金率，也有助於降低購房者成本，鞏固市場回暖趨勢。

### 上半年經營管理回顧

本集團 1-6 月累計實現銷售面積 902.6 萬平方米，銷售金額人民幣 1099.6 億元，同比分別上升 9.9%和 9.0%。

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 226.1 萬平方米，銷售金額人民幣 329.2 億元；在以長三角為核心的上海區域實現銷售面積 234.3 萬平方米，銷售金額人民幣 357.9 億元；在以環渤海為核心的北京區域實現銷售面積 217.1 萬平方米，銷售金額人民幣 233.0 億元；在由中西部中心城市組成的成都區域實現銷售面積 225.1 萬平方米，銷售金額人民幣 179.5 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、廈門、長沙、福州、三亞、南寧、惠州、莆田；上海區域包括上海、杭州、蘇州、無錫、南京、南昌、寧波、合肥、揚州、溫州、蕪湖、徐州、南通、鎮江、常州；北京區域



包括北京、天津、瀋陽、大連、長春、吉林、青島、濟南、煙臺、太原、唐山、鞍山；成都區域包括成都、武漢、西安、鄭州、重慶、昆明、貴陽、烏魯木齊。

1-6 月，本集團實現新開工面積 1011.9 萬平方米，較去年同期增長 5.2%，占全年計劃開工面積的比例為 60.2%；實現竣工面積 517.2 萬平方米，較去年同期增長 29.9%，占全年計畫竣工面積的比例為 32.7%。根據截至目前的項目運營情況，預計全年開竣工面積將超過年初計劃。

上半年本集團實現結算面積 455.7 萬平方米，實現結算收入人民幣 458.8 億元，同比分別增長 25.5%和 22.2%。

本集團實現營業額人民幣 476.3 億元，同比增長 23.7%。實現期間利潤人民幣 67.9 億元，同比增長 23.6%。過去幾年，公司加大了合作力度。報告期內，一批合作比例較高的項目進入結算，本集團所結算的項目中，合作方占比超過 35%的項目超過 20 個，該等項目貢獻當期本集團整體淨利潤（含少數股東損益）的 47%。受此影響，上半年本集團淨利潤中少數股東損益占比大幅上升，扣除少數股東損益後，歸屬於上市公司股東的淨利潤為人民幣 48.5 億元，同比增長 0.8%。

截至報告期末，本公司合併報表範圍內有 1948.2 萬平方米已售資源未竣工結算，合同金額合計約人民幣 2303.3 億元，較上年末分別增長 16.7%和 18.4%。

期內，本集團根據市場環境和實際發展需要合理補充項目資源。上半年新增加開發項目 26 個，總建築面積為 688.1 萬平方米，其中按歸屬於本公司權益計算的規劃建築面積約 507.5 萬平方米，較 2014 年同期增長 92.2%。截至報告期末，本集團規劃中項目按歸屬於本公司權益計算的建築面積合計為 3678.3 萬平方米，保持在滿足未來兩年以上的開發水準。此外，公司還參與了一批舊城改造項目，按當前規劃條件，此類項目中本公司權益建築面積在報告期末合計約 270.8 萬平方米。

截至期末，本集團各類存貨中，已完工開發產品（現房）為人民幣 231.1 億元，占比 6.94%。

本集團財務、資金狀況良好。截至報告期末，本集團持有貨幣資金（包含受限資金）人民幣 446.1 億元，遠高於一年內到期的有息負債總和人民幣 237.7 億元。剔除並不構成實際償債壓力的預收賬款後，本集團其它負債占總資產的比例為 38.86%，較 2014 年底減少 2.59 個百分點。本集團淨負債率（有息負債減去貨幣資金，除以淨資產）為 15.76%，繼續保持在行業較低水準。

為加快物業業務發展，報告期內，本集團明確了萬科物業業務的市場化發展方向。未來幾年，萬科物業業務新承接項目將大部分來自非本集團開發的樓盤，但原則上不承接與本集團自身在售樓盤存在直接競爭關係的在售項目。本集團鼓勵萬科物業業務通過並購與合作實現快速增長，開展更多物業服務的創新，做深社區服務，提升物業服務競爭力。本集團還將在物業業務中引入事業合夥人機制。

本集團在住宅和傳統商辦地產之外，積極拓展消費地產、產業地產，以及地產延伸業務。期內，本集團成立了萬科物流地產發展有限公司，目前已在貴陽、武漢正式獲取兩個物流地產項目，物流地產進入開發運作階段。

“金融化”是本集團未來的發展方向之一。報告期內，本集團攜手資本市場各類合作方，積極進行金融創新。以前海萬科企業公館為投資標的的鵬華前海萬科 REITs 成為國內首只公募 REITs。相關金融產品的推出，有助於本集團盤活存量資源，提高資金利用效率。未來本集團將繼續深化合作，積極探索各類金融工具，充分利用資本市場，優化資源配置。

## 未來發展展望

短期來看，主要城市已經走出成交低谷，市場信心逐步回升，相對寬鬆的行業、貨幣政策也為市場復蘇提供了穩定基礎。長期來看，房地產行業已經進入白銀時代，隨著經濟轉型和城市功能升級，大量新的物業需求正在浮現和生長，為行業的持續發展注入了新的動力。

未來十年，本集團將以“三好住宅”和“城市配套服務商”為業務藍圖，積極推動業務轉型，重新構建組織競爭力。本集團將由提供單一住宅產品，轉向提供基於生活幸福感的全系列服務；由單一即售型不動產開發，轉向多種資產管理與價值提升；本集團將依靠制度創新重構組織競爭力，為轉型奠定基礎，由職業經理人制度，轉向事業合夥人制度；由金字塔科層結構，轉向扁平化平行架構。

下半年交付規模進一步擴大，本集團將嚴守“品質第一”的原則，持續強化品質管控，提供令客戶滿意的產品。

本集團將繼續貫徹積極銷售的策略，抓住有利的市場時機，實現良好的銷售增長，確保健康合理的庫存結構。在此基礎上，本集團將努力提升盈利能力。

鑒於當前市場仍處在去庫存階段，而部分城市的地價處在較高水準，本集團將繼續堅持審慎的投資策略，理性分析，合理甄選，保持良好的投資品質。

本集團將密切關注下半年流動性環境，強化現金流管控，提高資金利用效率，靈活把握時機，優化債務結構。同時本集團將以“金融化、重運營”為發展思路，積極尋求和各類機構的合作機會，嘗試和探索證券化產品，為本集團未來進行資產管理提供金融支援。

本集團將堅持“勇敢探路、堅定轉型”的發展思路，加大對養老、教育、度假、租賃公寓、物流地產等地產業務、以及裝修與智能家居、建築產業化等地產延伸業務方面的探索力度。

公司將積極探索合夥人制度，推進項目跟投，通過制度創新，激發內部活力，提高公司管理效率，完善員工和股東的利益分享機制，強化公司對優秀人才的吸引力。

## 管理層分析

### 整體表現

2015年上半年，本集團實現營業額人民幣476.3億元，同比增長23.7%；歸屬於股東的淨利潤為人民幣48.5億元，同比增長0.8%。本集團每股基本盈利為人民幣0.44元，同比增長0.5%。

本集團2015年上半年度不派發股息、不進行權益儲備轉增股本。

### 分業務類型的營業額和利潤情況

本集團為專業化房地產公司，收入主要來自房地產開發和銷售，2015年上半年，公司全部營業額中，來自房地產業務的結算收入比例為96.3%。

單位：人民幣千元

行業	營業額		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	46,924,381	22.38%	34,860,990	23.49%	21.87%	-1.09 個百分點
其中：房地產	45,874,962	22.16%	33,930,659	23.15%	22.18%	-1.08 個百分點
物業服務	1,049,419	32.80%	930,331	37.48%	11.35%	-0.49 個百分點
2. 其他業務	701,761	320.88%	138,151	76.84%	80.31%	27.17 個百分點
合計	<b>47,626,142</b>	23.67%	<b>34,999,141</b>	23.64%	22.79%	-0.36 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 10,068 元/平方米，較 2014 年同期下降 2.6%。房地產業務毛利率為 22.18%，較 2014 年同期下降 1.08 個百分點。

上半年一批合作比例較高的項目進入結算，導致淨利潤中歸屬於少數股東的比例大幅上升。受此影響，上半年歸屬於上市公司股東的結算淨利潤率較去年同期有所下降，為 10.13%。

### 分區域的營業額和利潤情況

	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	1,058,359	23.23%	11,528,859	25.13%	1,430,337.31	30.76%
上海區域	1,018,560	22.35%	13,002,547	28.34%	1,258,426.42	27.07%
北京區域	1,419,608	31.15%	13,326,616	29.05%	899,491.59	19.35%
成都區域	1,060,208	23.27%	8,016,940	17.48%	1,060,727.47	22.82%
總計	<b>4,556,735</b>	<b>100.00%</b>	<b>45,874,962</b>	<b>100.00%</b>	<b>4,648,982.78</b>	<b>100.00%</b>

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；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、徐州；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；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，本集團分銷成本占銷售金額的比例為 1.41%，較去年同期下降 0.12 個百分點；管理費用占銷售金額的比例為 1.31%，較去年同期下降 0.14 個百分點。

### 新增項目情況

報告期內，本集團新增項目 26 個，按歸屬於本公司權益計算的占地面積約 200.2 萬平方米（對應規劃建築面積約 507.5 萬平方米），項目權益地價總額約人民幣 202.2 億元，均價人民幣 3984 元/平方米。項目詳細情況如下：

項目名稱	位置	權益比例	占地面積	當前規劃建築面積	本公司權益建築面積	項目進度
深圳正順廣場項目	羅湖區	65.0%	12,841	129,990	84,494	在建
廣州嶺頭項目	蘿崗區	100.0%	192,923	373,634	373,634	前期
珠海萬科城	香洲區	46.7%	193,150	625,358	291,730	前期
福州海峽金融街 WX 地塊	台江區	98.5%	41,760	105,600	104,016	前期
福州莆田萬科城 G 地塊	荔城區	70.0%	78,420	258,742	181,119	在建
南寧萬科城南區	青秀區	98.2%	174,894	669,564	657,244	前期
杭州未來城二期項目	余杭區	98.8%	99,814	249,535	246,416	前期
杭州世紀之光	蕭山區	31.6%	123,505	244,094	77,017	在建
嘉興吳越	秀洲區	95.0%	26,457	39,685	37,701	前期
南京璞悅山	浦口區	96.6%	122,645	168,436	162,726	在建
南京翡翠公園	江甯區	50.1%	94,624	262,285	131,405	在建
寧波江灣府	鄞州區	67.1%	38,907	97,266	65,217	在建
寧波公園裡二期項目	高新區	46.1%	30,995	68,181	31,438	在建
揚州金色夢想	邗江區	70.0%	87,325	218,313	152,819	在建
常熟公望	文化片區	40.0%	82,469	197,926	79,170	前期
南昌金域國際	經開區	69.5%	129,142	322,849	224,380	在建
天津民和巷花園	東麗區	95.3%	180,880	282,481	269,176	在建
瀋陽紫台	皇姑區	53.8%	67,720	199,883	107,577	在建
大連金域華府	甘井子區	95.1%	43,900	80,337	76,417	在建
濟南金域華府	曆下區	37.0%	103,905	304,502	112,666	在建
濟南金色悅城	天橋區	56.0%	74,722	245,075	137,144	在建
太原金域華府	萬柏林區	95.1%	55,036	190,657	181,219	前期
太原新都心	小店區	99.6%	26,433	79,298	78,949	前期
太原萬科城	小店區	99.6%	323,776	787,952	784,485	前期
成都翡翠洋房	新都區	100.0%	65,858	118,564	118,564	前期
成都萬科城	郫縣	55.0%	167,375	560,963	308,530	前期
合計			<b>2,639,476</b>	<b>6,881,170</b>	<b>5,075,253</b>	

截至報告期末，本集團規劃中項目按歸屬於本公司權益計算的建築面積合計 3678.3 萬平方米。

報告期末至本公告披露日，本集團新增加 5 個項目，按萬科權益計算的占地面積約 61.8 萬平方米（對應規劃建築面積約 86.6 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)	本公司權益建築面積(平方米)	項目進度
上海安亭新鎮項目	嘉定區	40.0%	1,168,581	1,180,000	472,000	前期
無錫南長萬迪項目	南長區	95.0%	18,297	37,067	35,214	前期
南昌廣電項目	青山湖區	50.0%	110,163	176,261	88,131	前期
南通公園里項目	港閘區	95.0%	65,009	210,196	199,686	前期
貴陽三橋項目	云岩區	22.9%	71,834	311,941	71,372	前期
合計			<b>1,433,884</b>	<b>1,915,465</b>	<b>866,403</b>	-

此外，報告期內本集團獲得 2 個物流地產項目。其中，貴陽龍裡物流項目建築面積約 10.1 萬平方米，本公司擁有 50% 權益；武漢陽邏物流項目建築面積約 7.6 萬平方米，本公司擁有 100% 權益。

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，因此本公司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（包含受限資金）人民幣 446.1 億元，其中人民幣占比 96.14%，美元、港幣和新加坡幣佔比 3.86%。

本集團有息負債合計人民幣 631.8 億元，其中人民幣負債占比 78.13%，外幣負債占比 21.87%。有息負債中固定利率負債占比 18.38%，浮動利率負債占比 81.62%。報告期內，本集團實際利息支出合計人民幣 25.8 億元，其中資本化的利息合計人民幣 17.9 億元。

報告期末，本集團有抵押的有息負債為人民幣 9.8 億元，僅占總體有息負債的 1.55%。

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 237.7 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 394.1 億元，占總體有息負債的比例為 62.37%。

從負債類型上看，在有息負債中銀行借款占比 45.14%，應付債券占比 18.38%，其他借款占比 36.48%。

本集團經營穩健，財務狀況良好。報告期內，標準普爾、惠譽維持本公司 BBB+ 的長期企業信用評級，評級展望為穩定。今年 7 月，穆迪將本公司的信用評級由 Baa2 上調至 Baa1，評級展望為穩定。

2014 年第二次臨時股東大會審議並批准本公司在不超過人民幣 150 億元的範圍內發行債務融資工具。報告期內，中國銀行間市場交易商協會接受本公司金額為人民幣 90 億元的中期票據註冊，本集團將根據資金需求和市場情況，根據相關約定擇機發行中期票據。

### 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。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 619.6 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。2015 年上半年，由於人民幣兌換港元、美元的匯率波動，本集團共產生匯兌損失約人民幣 0.43 億元。

為鎖定外幣借款匯率變動產生的風險，報告期內本集團針對 3.3 億美元外幣借款簽署了無本金交割遠期外匯契約（「NDF」）。NDF 價值變動對本集團當期損益沒有影響。報告期內，NDF 價值變動減少本集團權益撥備人民幣 58.10 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

### 公司治理情況說明

作為中國內地首批上市企業之一，本集團一直遵循簡單、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，本集團與投資者建立了長期信任與共贏關係。本集團的治理現狀與中國證監會有關要求不存在差異。本集團也嚴格遵守《香港上市規則》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，保障了本集團的合規穩健經營和持續健康發展。

本集團嚴格內幕信息的防控，報告期內公司董事、監事、高級管理人員及員工遵守《香港上市規則》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》。報告期內本集團並無內幕資訊知情人違規買賣公司證券的行為。

報告期內，本集團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。本集團不存在向華潤股份有限公司報送未公開信息等違反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，報告期內本集團繼續按“實質內控”導向，有計劃地進行內部控制體系建設。

### 僱傭、員工及薪酬政策

截至 2015 年 6 月 30 日，本集團共有在冊員工 38,826 人，平均年齡為 30.4 歲，平均司齡 3.1 年。

其中房地產開發系統共有員工 6,700 人，平均年齡 32.5 歲，平均司齡 4.3 年。學歷構成如下：博士占 0.26%，碩士占 18.46%，本科占 69.00%，大專占 10.09%，大專以下占 2.20%。

物業管理系統共有員工 30,700 人，平均年齡 29.8 歲，平均司齡 2.4 年。員工學歷構成如下：碩士占 0.3%，本科占 10.4%，大專占 20.4%，大專以下占 68.9%。

商業服務系統共有員工 633 人，平均年齡 22.2 歲，平均司齡 2.0 年。員工學歷構成如下：碩士占 9.8%，本科占 54.0%，大專占 25.9%，大專以下占 10.3%。

酒店服務系統共有員工 793 人，平均年齡 32.4 歲，平均司齡 1.8 年。員工學歷構成如下：碩士占 1.64%，本科占 18.16%，大專占 20.43%，大專以下占 59.77%。

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，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 19.5 億元。

人才是最寶貴的財富。本集團將繼續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

報告期內，本公司或本公司附屬公司無購入、出售或贖回本公司或本公司附屬公司上市證券的情況。

報告期後至本報告披露前，本公司附屬公司萬科置業（海外）有限公司（香港聯合交易所有限公司證券代碼 1036）通過供股的方式發行 129,842,644 股股份。

### 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二零一五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，2015年8月14日

於本公告日期，本公司董事會成員包括：執行董事王石先生、郁亮先生及王文金先生；非執行董事喬世波先生、孫建一先生、魏斌先生及陳鷹先生；以及獨立非執行董事張利平先生、華生先生、羅君美女士及海聞先生。

\* 僅供識別