

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2016年6月30日止六個月之
未經審核中期業績公告**

I 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2016年6月30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。

簡明綜合損益表

截至2016年6月30日止六個月

		截至6月30日止六個月	
	附註	2016年 人民幣千元 (未經審核)	2015年 人民幣千元 (未經審核)
收入	3	70,748,835	47,626,142
銷售成本		(55,115,766)	(34,999,141)
毛利		15,633,069	12,627,001
其他收入	4	739,561	671,040
其他收益淨額	5	48,545	141,350
分銷成本		(2,045,221)	(1,548,692)
管理費用		(2,203,065)	(1,443,052)
其他經營開支		(218,249)	(64,105)
經營利潤		11,954,640	10,383,542
財務費用		(1,006,802)	(784,824)
應佔聯營公司利潤減虧損	6	526,981	447,228
應佔合營公司利潤減虧損		745,350	463,816

* 僅供識別

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	
		2016年 人民幣千元 (未經審核)	2015年 人民幣千元 (未經審核)
稅前利潤	7	12,220,169	10,509,762
所得稅	8	<u>(5,125,538)</u>	<u>(3,720,279)</u>
期間利潤		<u>7,094,631</u>	<u>6,789,483</u>
以下人士應佔：			
本公司股東		5,351,310	4,846,279
非控股權益		<u>1,743,321</u>	<u>1,943,204</u>
期間利潤		<u>7,094,631</u>	<u>6,789,483</u>
每股基本和攤薄盈利（人民幣元）	9	0.48	0.44
期間利潤		<u>7,094,631</u>	<u>6,789,483</u>
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		(40,505)	3,251
現金流對沖：對沖儲備變動淨額		(54,904)	(58,099)
可供出售證券：			
— 公允價值儲備變動淨額		<u>(66,666)</u>	<u>—</u>
期間其他全面收益		<u>(162,075)</u>	<u>(54,848)</u>
期間全面收益總額		<u>6,932,556</u>	<u>6,734,635</u>
以下人士應佔：			
本公司股東		5,173,753	4,782,649
非控股權益		<u>1,758,803</u>	<u>1,951,986</u>
期間全面收益總額		<u>6,932,556</u>	<u>6,734,635</u>

簡明綜合財務狀況表
於2016年6月30日

	附註	於6月30日 2016年 人民幣千元 (未經審核)	於12月31日 2015年 人民幣千元 (經審核)
非流動資產			
物業、廠房及設備	10	7,051,807	6,373,913
投資物業		9,711,135	7,609,532
無形資產		806,448	836,490
於聯營公司的權益		10,293,820	9,427,598
於合營公司的權益		32,540,394	24,075,826
其他金融資產		1,153,368	1,138,813
其他非流動資產		9,669,569	9,642,481
遞延稅項資產		6,183,400	5,166,541
		<u>77,409,941</u>	<u>64,271,194</u>
流動資產			
存貨	11	426,794,986	367,507,209
貿易及其他應收款項	12	130,191,814	118,576,603
其他流動資產		6,240,100	7,956,600
受限存款		960,778	1,432,760
現金及現金等價物		70,907,211	51,747,621
		<u>635,094,889</u>	<u>547,220,793</u>
流動負債			
銀行貸款及金融機構借款		28,293,252	25,648,370
應付債券		999,081	998,122
貿易及其他應付款項	13	469,770,923	380,825,800
即期稅項		10,804,211	12,589,535
		<u>509,867,467</u>	<u>420,061,827</u>
流動資產淨值		<u>125,227,422</u>	<u>127,158,966</u>
資產總值減流動負債		<u>202,637,363</u>	<u>191,430,160</u>

		於6月30日 2016年 人民幣千元 (未經審核)	於12月31日 2015年 人民幣千元 (經審核)
非流動負債			
銀行貸款及金融機構借款		36,787,186	33,828,585
應付債券		25,382,948	19,015,812
遞延稅項負債		747,241	754,849
準備		109,626	143,221
其他非流動負債		1,436,314	1,378,076
		<u>64,463,315</u>	<u>55,120,543</u>
資產淨值		<u>138,174,048</u>	<u>136,309,617</u>
股本及儲備			
股本	14	11,039,152	11,051,612
庫存股		—	(160,163)
儲備		86,421,575	89,292,069
		<u>97,460,727</u>	<u>100,183,518</u>
本公司股東應佔權益總額		97,460,727	100,183,518
非控股權益		40,713,321	36,126,099
		<u>138,174,048</u>	<u>136,309,617</u>
權益總額		<u>138,174,048</u>	<u>136,309,617</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2016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2016年8月19日獲本公司董事會授權刊發。

本中期財務報表乃根據與2015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損益表及綜合財務狀況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2015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 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	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
物業開發	68,205,423	45,628,512
建造合同	357,531	246,450
物業管理與相關服務	1,669,509	1,049,418
其他	516,372	701,762
總營業額	70,748,835	47,626,142

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／中西部區域）：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，惟不包括遞延稅項資產、總部持有資產及其他企業資產。

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))					
	北京區域 人民幣千元	廣深區域 人民幣千元	上海區域 人民幣千元	中西部區域 人民幣千元	物業服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至2016年6月30日止六個月						
來自外部客戶的收入，						
未扣除銷售稅	17,822,730	18,669,336	24,539,602	11,848,898	1,738,972	74,619,538
分部間收入	-	-	-	-	566,359	566,359
呈報分部收入	<u>17,822,730</u>	<u>18,669,336</u>	<u>24,539,602</u>	<u>11,848,898</u>	<u>2,305,331</u>	<u>75,185,897</u>
呈報分部利潤	<u>1,815,111</u>	<u>2,763,299</u>	<u>3,663,806</u>	<u>861,335</u>	<u>328,570</u>	<u>9,432,121</u>
於2016年6月30日						
呈報分部資產	<u>139,516,937</u>	<u>195,126,477</u>	<u>197,529,668</u>	<u>107,734,936</u>	<u>16,934,711</u>	<u>656,842,729</u>
	物業開發 (註(1))					
	北京區域 人民幣千元	廣深區域 人民幣千元	上海區域 人民幣千元	中西部區域 人民幣千元	物業服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至2015年6月30日止六個月						
來自外部客戶的收入，						
未扣除銷售稅	14,076,099	12,256,419	13,783,525	8,467,557	1,213,827	49,797,427
分部間收入	-	-	-	-	278,099	278,099
呈報分部收入	<u>14,076,099</u>	<u>12,256,419</u>	<u>13,783,525</u>	<u>8,467,557</u>	<u>1,491,926</u>	<u>50,075,526</u>
呈報分部利潤*	<u>1,512,737</u>	<u>1,860,107</u>	<u>2,439,293</u>	<u>1,071,864</u>	<u>70,673</u>	<u>6,954,674</u>
於2015年12月31日						
呈報分部資產	<u>123,169,768</u>	<u>181,822,097</u>	<u>163,329,896</u>	<u>91,624,977</u>	<u>4,764,275</u>	<u>564,711,013</u>

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。

中西部區域包括成都、武漢、西安、重慶、昆明、貴陽、烏魯木齊及鄭州等城市。

* 呈報分部利潤已扣除土地增值稅

(ii) 呈報分部收入、損益及資產對賬

	截至6月30日止六個月	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
收入		
呈報分部收入	75,185,897	50,075,526
撇銷分部間收入	(566,359)	(278,099)
未分配收入	175,757	469,371
營業稅	<u>(4,046,460)</u>	<u>(2,640,656)</u>
綜合收入	<u>70,748,835</u>	<u>47,626,142</u>
利潤		
呈報分部利潤	9,432,121	6,954,674
撇銷分部間利潤	(95,186)	899,144
應佔聯營公司及合營公司利潤減虧損	1,272,331	911,044
股息收益	-	3,639
其他收益淨額，不包括匯兌差額淨額	181,829	98,826
其他經營開支，不包括呆賬準備	(36,022)	(39,746)
未分配開支	(774,729)	(50,575)
土地增值稅	<u>2,239,825</u>	<u>1,732,756</u>
除稅前綜合利潤	<u>12,220,169</u>	<u>10,509,762</u>
	於6月30日 2016年 人民幣千元	於12月31日 2015年 人民幣千元
資產		
呈報分部資產	656,842,729	564,711,013
撇銷分部間應收款項	(209,353,260)	(197,014,843)
未分配資產	<u>265,015,361</u>	<u>243,795,817</u>
綜合資產總值	<u>712,504,830</u>	<u>611,491,987</u>

4 其他收入

	截至6月30日止六個月	
	2016年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元
利息收益	739,561	667,402
未上市投資的股息收益	—	3,638
	<u>739,561</u>	<u>671,040</u>

5. 其他收益淨額

	截至6月30日止六個月	
	2016年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元
已沒收客戶按金及賠償	62,009	48,736
出售子公司的淨(虧損)/收益	(28,381)	1,008
出售物業、廠房及設備的淨(虧損)/收益	(2,363)	403
匯兌(虧損)/收益淨額	(133,285)	42,521
收購附屬公司的收益	98,452	—
其他雜項收益	52,113	48,682
	<u>48,545</u>	<u>141,350</u>

6. 應佔聯營公司利潤減虧損

報告期間，本集團應佔聯營公司利潤減虧損人民幣526,981千元(截至2015年6月30日止六個月：人民幣447,228千元)

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	
	2016年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元
計息借款利息	2,645,167	2,576,524
減：存貨、投資物業及在建工程的資本化金額	(1,638,365)	(1,791,700)
	<u>1,006,802</u>	<u>784,824</u>

(b) 員工成本

	截至6月30日止六個月	
	2016年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元
薪金、工資及其他福利	2,713,105	1,799,926
向特定供款退休計劃供款	209,933	150,821
	<u>2,923,038</u>	<u>1,950,747</u>

(c) 其他項目

	截至6月30日止六個月	
	2016年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元
折舊及攤銷	419,024	402,096
貿易及其他應收款項減值虧損	182,229	24,358
存貨成本	53,492,213	33,643,827
經營租賃費用	59,054	20,128
向聯營公司及合營公司收取的項目管理費	(188,068)	(123,753)
	<u>(188,068)</u>	<u>(123,753)</u>

8 綜合損益表內所得稅

	截至6月30日止六個月	
	2016年	2015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)	3,741,589	2,472,916
土地增值稅準備(ii)	2,238,103	1,771,079
預扣稅(iii)	29,430	7,251
	<u>6,009,122</u>	<u>4,251,246</u>
遞延稅項		
產生及撥回暫時差額	(883,584)	(530,967)
	<u>(883,584)</u>	<u>(530,967)</u>
	<u>5,125,538</u>	<u>3,720,279</u>

(i) 企業所得稅及香港利得稅

企業所得稅撥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%（2015年：25%），惟享有優惠所得稅率的若干子公司除外。

2016年香港利得稅撥備按估計年內應課稅利潤的16.5%（2015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5,351,310,000元（截至2015年6月30日止六個月：人民幣4,846,279,000元）及報告期普通股加權平均股數11,043,302,000股（截至2015年6月30日止六個月：11,042,783,000股）計算。

加權平均股數：

	於2016年 6月30日 千股	於2015年 6月30日 千股
於1月1日的已發行股份	11,051,612	11,037,507
行使購股權的影響	10	5,276
註銷庫存股的影響	(8,320)	—
於6月30日加權平均股數	<u>11,043,302</u>	<u>11,042,783</u>

(b) 每股攤薄盈利

本期無攤薄每股盈利的事項。

10. 物業、廠房及設備

於截至2016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677,894千元（截至2015年6月30日止六個月：人民幣436,477千元）。淨賬面值人民幣201,556千元（截至2015年6月30日止六個月：人民幣84,180千元）的物業、廠房及設備已於截至2016年6月30日止六個月出售，相關出售導致虧損人民幣2,363千元（截至2015年6月30日止六個月虧損：盈利人民幣403千元）。

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 2016年 人民幣千元	於12月31日 2015年 人民幣千元
擬發展物業	108,096,999	103,529,310
在建物業	277,894,618	228,606,335
已完工開發產品	39,820,463	34,825,787
其他	982,906	545,777
	<u>426,794,986</u>	<u>367,507,209</u>

12. 貿易及其他應收款項

	於6月30日 2016年 人民幣千元	於12月31日 2015年 人民幣千元
應收賬款	2,309,722	2,563,204
扣除：呆賬撥備	(47,333)	(52,551)
	<u>2,262,389</u>	<u>2,510,653</u>
其他應收賬款	55,438,125	48,436,057
應收聯營公司款項	5,369,669	4,850,513
應收合營公司款項	19,972,294	22,199,073
預付款項(1)	46,142,823	39,646,973
應收客戶合同工程款項總額	923,427	811,139
衍生金融工具	83,087	122,195
	<u>130,191,814</u>	<u>118,576,603</u>

應收賬款主要來自銷售物業。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 2016年 人民幣千元	於12月31日 2015年 人民幣千元
1年內	1,956,956	2,226,662
1至2年	130,341	124,718
2至3年	107,865	96,227
超過3年	67,227	63,046
應收賬款（扣除呆賬撥備）	<u>2,262,389</u>	<u>2,510,653</u>

- (1) 自2016年5月1日起，不動產銷售適用的流轉稅從營業稅改為增值稅，符合稅法規定的房地產老項目可選擇簡易計稅方法，按5%徵收率計徵增值稅，其餘項目均應採用一般計稅方法按11%稅率計征增值稅，所有項目在銷售發生且達到納稅義務時點前均需按預收款的3%預繳增值稅。於資產負債表日，本集團將預繳增值稅款計入預付款項。

13. 貿易及其他應付款項

	6月30日 2016年 人民幣千元	12月31日 2015年 人民幣千元
應付賬款及應付票據	115,046,485	108,191,191
其他應付款項及應計費用	52,703,025	44,662,273
應付聯營公司款項	5,227,827	4,338,016
應付合營公司款項	18,022,367	10,777,038
預收款項	278,333,161	212,625,706
應付利息	438,058	231,576
	<u>469,770,923</u>	<u>380,825,800</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 2016年 人民幣千元	12月31日 2015年 人民幣千元
即期或於要求時應付	113,969,245	107,551,800
一年後到期	1,077,240	639,391
	<u>115,046,485</u>	<u>108,191,191</u>

14. 股本及股息

(a) 股本：

	6月30日 2016年 人民幣千元	12月31日 2015年 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	9,724,197	9,736,657
每股人民幣1元的境外上市外資股（「H股」）	<u>1,314,955</u>	<u>1,314,955</u>
	<u>11,039,152</u>	<u>11,051,612</u>

A股包括16,088,774股（2015年12月31日：16,073,774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20,000股A股（截至2015年6月30日止六個月：10,550,858股A股）。庫存股已於期內註銷。

(b) 股息

(i) 於截至2016年6月30日止六個月，並無宣派任何股息（截至2015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	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
期內批准的上個財政年度股息每股 人民幣0.72元（2015年：每股人民幣0.50元）	<u>7,948,189</u>	<u>5,520,548</u>

2. 管理層討論與分析

2016年上半年，是萬科32年發展史中極為特殊的半年。

始於2015年7月的股權事件延續至今，尚未妥善解決，發行股份購買資產預案尚未達成共識，部分股東一度提出罷免全體董事、非職工代表監事，國際國內評級機構表示公司現有信用評級及展望將面臨調整壓力。公司觀察到，6月底以來，本集團合作夥伴、客戶、員工、其他中小股東對公司前景之疑惑和擔憂進一步加劇，集團的正常運營也因此受到影響。

雖受股權事件影響，但2016年上半年，也是本集團銷售創歷史新高、新業務穩步推進的半年。從管理層到普通員工均排除干擾、恪盡職守，始創於2014年的事業合夥人機制在此關鍵時刻發揮了中流砥柱的作用。值得欣喜的是，得益於客戶、投資者和合作夥伴多年來的信任和支持，以及本集團全體員工的努力，今年7月，本公司首次入選《財富》「世界500強」，位列第356位。

回顧上半年，既有困難，也有成績。下半年，公司管理層與全體員工將齊心協力、克服困難、全力維護經營秩序；公司也衷心的期待此次股權事件能夠儘快得到妥善解決，公司重新回歸正常發展的軌道。

2.1 房地產市場情況

報告期內，全國（本業績公告中僅指中國大陸地區，下同）房地產銷售情況總體良好。國家統計局資料顯示，上半年全國商品住宅銷售面積、金額分別為5.7億平方米和人民幣4.2萬億元，同比分別上升28.6%和44.4%。

分區域看，上半年城市間仍然呈現較為明顯的分化。主要城市新房銷售面積大幅上升，而供應增長有限，商品住房庫存量快速下降。以本公司長期觀察的14個大中城市（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，「**14城市**」）為例，上半年商品住宅銷售面積同比上升了45.0%，而新房批准預售面積同比僅增長9.2%，商品住宅銷售面積相當於同期新房批准預售面積的1.53倍。6月底，14城市的新房庫存（已取得銷售許可、尚未售出的面積）下降至1.1億平方米（2015年底為1.4億平方米），庫存去化週期也由2015年底的8.4個月縮短至6.6個月。但此前土地供應較多、人口增長較慢甚至負增長的城市，庫存壓力仍然較大，情況並沒有根本好轉。

自2014年下半年以來，國內大中城市商品住宅銷售回升已持續20個月，全國整體成交回暖也已持續15個月。報告期內，由於住房成交面積大幅上升，部分新房庫存較少的城市重新面臨房價上漲過快的壓力。為防範市場過熱風險，2016年3月份，上海、深圳等城市出台了更加嚴格的限購政策和差別化的信貸政策；之後，南京、蘇州、合肥等二線城市的政策也開始收緊。隨著熱點城市陸續調整政策，這些城市成交大幅增長的勢頭開始放緩。2季度，14城市商品住宅銷售面積的同比增速降至25.4%，相比1季度的78.9%明顯降溫。全國商品住宅成交面積的單月同比增幅在4月份達到45.9%後也逐步收窄，6月份降至14.2%。

報告期內，主要城市的土地市場呈現出「高地價、高溢價」特徵。2016年上半年，14城市的住宅（含商住）土地供應面積、成交面積同比分別增長15.3%和47.5%，土地成交單價持續攀升，刷新歷史記錄。上述城市的土地溢價率（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）2016年1季度上升至1.41,2季度則進一步攀升至1.93。熱點城市的土地競爭趨於白熱化，地價貴過周邊房價的「地王」頻頻出現。

報告期內，全國房地產開發、投資情況相比2015年的低迷有所好轉，但增長的可持續性仍待觀察。上半年全國住宅開發投資完成額約人民幣3.1萬億元，同比增長5.6%，增速較1-5月下降1.2個百分點；全國住宅新開工面積約人民幣5.3億平方米，同比增長14.0%，增速較1-5月下降2.2個百分點。

2.2 報告期內公司業務進展

報告期內，本集團實現營業收入人民幣707.5億元，同比增長48.55%；本公司股東應佔的期間利潤為人民幣53.5億元，同比增長10.42%。利潤增長慢於收入增長的主要原因，是當期結算的相當一部分項目為2014年房地產市場調整期內出售的項目。

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。報告期內本集團全部營業收入中，來自房地產業務的結算收入比例為96.9%。

單位：人民幣千元

行業	收入		銷售成本		營業利潤率	
	金額	增減	金額	增減	數值	增減
1. 主營業務	70,232,463	49.67%	54,931,001	57.57%	18.60%	-3.27個百分點
其中：房地產	68,562,954	49.46%	53,602,779	57.98%	18.56%	-3.62個百分點
物業管理	1,669,509	59.09%	1,328,222	42.77%	20.44%	9.09個百分點
2. 其他業務	516,372	-26.42%	184,765	33.74%	64.22%	-16.09個百分點
合計	70,748,835	48.55%	55,115,766	57.48%	18.93%	-3.86個百分點

註：營業利潤率數據已扣除土地增值稅。

2016年上半年，本集團每股基本盈利為人民幣0.48元，同比增長10.39%；全面攤薄的淨資產收益率為5.49%，與去年同期基本持平。

本集團2016年半年度不派發股息、不進行權益儲備轉增股本。

2.2.1 房地產銷售、結算情況

(一) 房地產銷售情況

上半年本集團房地產業務實現銷售面積1,409.0萬平方米，銷售金額人民幣1,900.8億元，同比分別上升55.8%和69.9%。

分區域看，本集團的銷售情況見下表：

	銷售面積 (平方米)	比例	銷售金額 (人民幣 十億元)	比例
廣深區域	3,181,647	22.6%	49.78	26.2%
上海區域	4,158,892	29.5%	71.03	37.4%
北京區域	3,162,297	22.4%	37.30	19.6%
中西部區域	3,576,927	25.4%	30.92	16.3%
海外地區	10,019	0.1%	1.04	0.5%
合計	14,089,781	100.0%	190.08	100.0%

註：上半年有銷售的城市，廣深區域包括深圳、廣州、東莞、惠州、佛山、珠海、中山、廈門、福州、莆田、三亞、南寧、長沙；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；中西部區域包括成都、武漢、西安、鄭州、重慶、昆明、貴陽、烏魯木齊；海外地區包括：紐約，三藩市，倫敦。

(二) 房地產結算情況

上半年本集團實現結算面積654.6萬平方米，實現結算收入人民幣685.6億元，同比分別增長43.6%和49.5%；房地產業務的結算均價為人民幣10,474元／平方米，較2015年同期上升4.0%。

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	1,546,644	23.63%	17,569,479	25.63%	2,585,665	40.23%
上海區域	1,720,762	26.29%	22,865,440	33.35%	2,334,179	36.32%
北京區域	1,612,302	24.63%	16,780,036	24.47%	1,092,419	17.00%
中西部區域	1,665,947	25.45%	11,347,999	16.55%	414,285	6.45%
合計	6,545,655	100.00%	68,562,954	100.00%	6,426,548	100.00%

註：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、徐州、昆山、溫州；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、秦皇島、濟南；中西部區域包括：成都、重慶、武漢、西安、貴陽、昆明、烏魯木齊、鄭州。

(三) 已售未結情況

由於銷售規模遠高於結算規模，本集團已售未結資源進一步增長。截至報告期末，本集團有2,404.6萬平方米已售資源未竣工結算，合同金額合計約人民幣2,977.1億元，較上年末分別增長30.6%和38.4%。

2.2.2 房地產開發投資情況

(一) 開竣工情況

上半年本集團實現新開工面積1,665.6萬平米，較2015年同期增長64.6%，佔全年開工計劃的75.7%（2015年同期佔當年開工計劃的60.2%）；實現竣工面積702.5萬平米，較2015年同期增長35.8%，佔全年竣工計劃的34.0%（2015年同期佔當年竣工計劃的32.7%）。根據截至目前的項目運營情況，預計全年竣工面積將與年初計劃基本持平。

(二) 新增項目和土地儲備

報告期內，主要城市土地競爭激烈，地價大幅上升。本集團堅持審慎的投資策略，嚴格控制投資質量，根據市場環境和實際發展需要合理補充項目資源。上半年本集團獲取新項目70個，總建築面積1,260.1萬平方米，按歸屬於本公司權益計算的規劃建築面積848.8萬平方米，本公司權益地價總額約為人民幣465.8億元，新增項目均價為人民幣5,488元／平方米。

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3,582.0萬平方米，保持在滿足未來兩年以上的開發水準。此外，本集團還參與了一批舊城改造項目，按當前規劃條件，此類項目中按歸屬於本公司權益計算的建築面積合計約294.4萬平方米。

報告期內新增項目詳細情況請見下表，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佔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。

單位：平方米

序號	城市	項目名稱	位置	權益比例	佔地面積	規劃 建築面積	萬科權益 建築面積	進展
1	廣州	中新知識城地塊 項目	黃埔區	14.3%	112,600	161,800	23,105	前期
2	佛山	金域緹香	南海區	67.0%	87,157	331,196	221,970	在建
3	佛山	金色里程	禪城區	99.8%	77,562	298,004	297,288	前期
4	廈門	航空港北片區項目	湖裡區	90.0%	136,440	245,592	221,033	前期
5	廈門	五緣灣項目	湖裡區	100.0%	44,824	70,020	70,020	在建
6	廈門	白鷺郡	翔安區	100.0%	86,368	131,060	131,060	前期
7	東莞	翰林城市花園	東城區	46.0%	74,813	272,318	125,266	前期
8	上海	徐涇地鐵上蓋項目	青浦區	49.1%	260,121	453,874	223,034	在建
9	上海	綠洲雅賓利項目	靜安區	50.0%	103,672	337,147	168,573	在建
10	南通	市北科技城項目	港閘區	97.5%	191,882	194,500	189,638	前期
11	南京	尚都薈南	雨花臺區	59.8%	71,334	170,240	101,821	在建
12	蘇南	遇見山	高新區	47.1%	167,206	234,059	110,125	在建
13	蘇南	萬科碧桂園項目	吳江區	45.6%	76,421	213,979	97,574	在建
14	蘇南	青劍湖項目	工業園區	100.0%	51,579	30,948	30,948	前期
15	揚州	城西項目	邗江區	95.4%	78,409	109,773	104,723	在建
16	揚州	蔣王小學地塊項目	邗江區	95.1%	46,927	79,850	75,961	在建
17	徐州	北宸天地	鼓樓區	88.6%	28,149	95,707	84,796	在建
18	徐州	璞悅山	經濟技術 開發區	44.7%	67,015	87,108	38,937	在建
19	杭州	杭宸二期	余杭區	100.0%	33,648	67,296	67,296	前期
20	杭州	悅中環	經開區	100.0%	47,260	113,425	113,425	在建
21	杭州	黃龍國際中心	西湖區	51.0%	72,448	287,960	146,860	在建
22	杭州	良渚文化邨未來城 北項目	余杭區	47.0%	82,834	182,235	85,611	前期
23	杭州	海上明月西地塊 項目	蕭山區	33.0%	21,211	46,665	15,399	前期
24	杭州	公園裡	拱墅區	45.0%	41,295	103,238	46,481	在建
25	杭州	三墩北地塊項目	西湖區	100.0%	62,190	174,132	174,132	前期
26	杭州	七賢橋地塊項目	余杭區	100.0%	78,527	133,496	133,496	前期
27	杭州	富春16號地塊項目	富陽區	30.9%	30,063	66,139	20,458	前期
28	寧波	明州甲第	鄞州區	45.0%	69,774	139,548	62,797	前期

序號	城市	項目名稱	位置	權益比例	佔地面積	規劃 建築面積	萬科權益 建築面積	進展
29	寧波	依雲郡項目	鄞州區	46.0%	49,977	79,880	36,745	前期
30	寧波	東錢湖項目	鄞州區	9.0%	141,377	211,457	19,031	前期
31	寧波	天一玖著	高新區	46.0%	44,828	80,659	37,103	前期
32	寧波	東城1902	高新區	46.0%	57,338	126,144	58,026	前期
33	寧波	印象城東	鄞州區	96.9%	53,549	108,254	104,898	前期
34	溫州	時代中心	鹿城區	36.5%	5,819	18,037	6,583	在建
35	合肥	會展中心東項目	濱湖新區	45.0%	85,254	218,014	98,106	在建
36	南昌	金域濱江	青山湖區	18.3%	20,069	50,172	9,156	在建
37	南昌	金域傳奇	經開區	38.3%	87,065	174,506	66,906	前期
38	南昌	縣恒超118畝地塊 項目	南昌縣	40.0%	76,200	190,500	76,200	前期
39	北京	北小營項目	朝陽區	100.0%	9,825	51,894	51,894	前期
40	天津	紫台	濱海新區	46.6%	56,544	136,333	63,491	在建
41	瀋陽	紅梅味精廠項目	鐵西區	63.9%	54,257	166,250	106,229	前期
42	瀋陽	中山公園	和平區	9.0%	9,444	75,965	6,837	在建
43	瀋陽	翡翠之光	鐵西區	60.0%	108,183	486,232	291,739	前期
44	瀋陽	翡翠公園	于洪區	99.5%	109,776	219,552	218,463	前期
45	大連	半山半海	沙河口區	95.0%	12,233	45,140	42,883	在建
46	大連	礎明食品廠項目	甘井子區	100.0%	146,290	248,710	248,710	前期
47	長春	如園	淨月區	47.8%	181,283	199,411	95,259	在建
48	長春	惠斯勒班芙花園	淨月區	51.0%	187,439	243,671	124,272	前期
49	長春	金色里程	汽開區	70.0%	63,523	107,929	75,550	前期
50	長春	景陽大路項目	綠園區	100.0%	181,060	435,039	435,039	前期
51	青島	金域華府	城陽區	65.0%	63,599	125,053	81,284	前期
52	煙臺	翡翠公園	芝罘區	85.1%	57,892	150,510	128,039	在建
53	濟南	麓城	高新區	75.0%	20,000	64,541	48,406	前期
54	濟南	麓橙中心	高新區	18.0%	10,508	41,788	7,522	前期
55	太原	金域藍灣	晉源區	95.0%	40,047	148,741	141,304	在建
56	太原	公園裡	尖草坪區	100.0%	66,179	222,630	222,630	前期
57	太原	紫院	迎澤區	100.0%	74,373	196,106	196,106	前期
58	成都	華陽220畝項目	天府新區	100.0%	146,745	410,737	410,737	前期
59	成都	五龍山藍山	新都區	100.0%	121,207	145,449	145,449	前期
60	武漢	翡翠玖璽	經濟技術 開發區	51.0%	160,682	377,603	192,577	前期
61	武漢	翡翠濱江	漢陽區	55.0%	225,231	914,600	503,030	在建
62	西安	城市之光蜜柚	曲江新區	95.0%	20,000	68,664	65,231	在建

序號	城市	項目名稱	位置	權益比例	佔地面積	規劃 建築面積	萬科權益 建築面積	進展
63	西安	萬科天譽	高新區	95.0%	74,527	303,610	288,430	前期
64	鄭州	萬科美景魅力之城2	航空港區	51.0%	21,430	52,609	26,831	前期
65	鄭州	蘭喬聖菲	中牟區	47.0%	70,688	155,513	73,091	前期
66	鄭州	萬科美景魅力之城	航空港區	51.0%	20,331	40,662	20,738	前期
67	鄭州	萬科天倫紫台	惠濟區	48.1%	68,852	206,556	99,271	前期
68	鄭州	萬科大都會	二七區	95.3%	65,124	195,157	185,984	在建
69	貴陽	公園傳奇	雲岩區	45.2%	34,325	130,087	58,845	在建
70	昆明	鑫金花園	高新區	95.0%	37,450	145,292	138,028	在建
合計					<u>5,442,252</u>	<u>12,600,966</u>	<u>8,488,480</u>	

此外，報告期末至本報告披露日，本集團新增加9個項目，按歸屬於本公司權益計算的規劃建築面積約99.7萬平方米，具體情況如下：

序號	城市	項目名稱	位置	權益比例	佔地面積	規劃 建築面積	萬科權益 建築面積	進展
1	東莞	鐘屋圍項目	東城區	46.0%	74,813	272,318	125,266	前期
2	珠海	唐家紅樹東岸項目	香洲區	20.0%	333,668	500,536	100,107	在建
3	蘇州	公園裡	吳江區	50.0%	173,783	359,337	179,669	在建
4	無錫	梅村萬宇項目	新吳區	95.0%	73,769	141,436	134,364	前期
5	杭州	萬通上園項目	余杭區	100.0%	32,675	83,432	83,432	在建
6	煙臺	北方家紡北地塊項目	福山區	40.0%	47,988	129,949	51,979	前期
7	鄭州	金水鄭紡機3#地項目	金水區	70.6%	62,197	186,590	131,732	前期
8	鄭州	福晟廣場項目	鄭東新區	51.0%	17,923	71,691	36,562	前期
9	昆明	郭家凹項目	盤龍區	100.0%	37,972	154,336	154,336	前期
合計					<u>854,788</u>	<u>1,899,625</u>	<u>997,447</u>	

(三) 存貨情況

截至期末，本集團各類存貨中，擬開發產品為人民幣1,081.0億元，佔比25.33%；在建開發產品人民幣2,778.9億元，佔比65.11%；已完工開發產品（現房）人民幣398.2億元，佔比9.33%。

2.2.3 新業務推進情況

(一) 物業服務業務

報告期內，本集團物業服務業務繼續堅持市場化導向，積極拓展住宅和商寫物業市場，深耕中國核心城市，服務中國城市發展，與睿聯盟（由本集團提供睿服務的物業管理組織）成員攜手共進，讓更多用戶體驗物業服務之美好。2016年6月，中國物業管理協會和中國指數研究院聯合發佈2016中國物業服務百強企業名單，本公司附屬公司萬科物業發展有限公司以綜合實力蟬聯「2016中國物業服務百強企業第一名」。

(二) 物流地產業務

本集團物流地產業務在2015年已實現「從0到1」突破的基礎上，2016年堅持「聚焦大客戶、聚焦重點城市、主打高標庫產品」的核心戰略，持續擴大佈局，提升管理能力。上半年，本集團物流地產業務完成了大型資產包的收購與整合，形成土地招拍掛、戰略合作、單項目並購、資產包並購等多元綜合的投資方式。通過不斷引進優秀人才，公司已初步形成了具有行業競爭力的物流地產隊伍，同時大力推進IT平台的建設，以實現客戶管理、員工管理及資產管理的信息化。

報告期內，物流地產業務新獲取項目9個，按歸屬本公司權益計算的規劃建築面積約37.4萬平方米，具體如下：

單位：平方米

序號	城市	項目名稱	位置	權益	佔地面積	規劃 建築面積	萬科權益 建築面積	項目進度
1	寧波	北侖港項目	北侖區	50%	191,334	105,037	52,519	已完工出租
2	嘉興	汽車城項目A地塊	長安鎮	50%	53,334	35,261	17,631	已完工出租
3	嘉興	汽車城項目B地塊	長安鎮	50%	98,000	54,889	27,445	在建
4	廣州	從化萬墩項目	從化區	50%	86,000	105,273	52,637	在建
5	南京	溧水物流園項目	溧水	50%	110,983	63,756	31,878	已完工出租
6	南京	江寧空港物流園項目	經濟開發區	50%	122,110	76,919	38,460	已完工出租
7	天津	武清電子商務園項目	武清	50%	166,667	104,535	52,268	已完工出租
8	成都	天府新區物流園項目	天府新區	50%	110,001	107,386	53,693	在建
9	合肥	新港物流園項目	經濟開發區	50%	132,667	94,129	47,065	在建，部分 完工已出租
合計					<u>1,071,097</u>	<u>747,185</u>	<u>373,593</u>	

(三) 海外業務

本集團堅持國際化的長期發展方向，在學習海外成熟市場經驗和多元化商業模式的基礎上，將海外成熟的產品、服務、戰略資源等引進國內，同時逐步樹立公司海外品牌，打通國內外客戶資源。

報告期內，本集團在美國新增3個項目，在香港新增1個項目。在美國，本集團成立了地產資產管理平台Brightstone，以推進海外地產金融化業務。在英國，本集團與一家歐洲地產私募基金成立了聯合開發平台。在香港，本集團繼續專注於住宅與商業的開發、改造項目。

2.2.4 發行股份購買資產方案尚待達成共識

本公司第十七屆董事會第十一次會議審議了以發行股份的方式向深圳市地鐵集團有限公司（「地鐵集團」）購買其持有的深圳地鐵前海國際發展有限公司100%股權（「發行股份購買資產交易」）之預案。

根據深圳證券交易所《關於對萬科企業股份有限公司的重組問詢函》，本公司對本次發行股份購買資產相關的信息披露文件進行了補充和修訂，並披露了《關於發行股份購買資產暨關聯交易預案的修訂說明公告》等有關文件。本公司A股股票於2016年7月4日開市起復牌。

發行股份購買資產交易對於本公司具有重要意義，交易如能順利實施，本集團將可獲得深圳核心地段的優質地鐵上蓋項目，同時，通過引入地鐵集團作為戰略股東，本集團還將深度介入「軌道+物業」的創新模式，極大拓展未來獲取土地資源的管道，加快向「城市配套服務商」轉型，推動產品和業務升級，實現長期盈利能力的提升。

就本次發行股份購買資產交易，部分董事、股東提出異議，截至本報告披露日，有關事項尚未達成共識。目前，本公司正在與相關各方就發行股份購買資產交易方案作進一步的協商、論證與完善，希望儘快推動各方達成共識。本次發行股份購買資產交易涉及的審計、評估等各項工作也在進行中，本公司將在相關工作完成後，按照相關法律法規的規定履行後續程式。

2.2.5 股權事件對公司經營的影響進一步體現

始於去年7月的股權事件對本集團之影響於報告期內進一步體現。本公司發行股份購買資產預案未達成共識，部分股東提議罷免全體董事、非職工代表監事。6月底以來，本集團合作夥伴、客戶、員工、其他中小股東對本集團前景之疑惑和擔憂進一步加劇，本集團的正常運營受到影響，主要體現在：

新的土地項目獲取受阻。鑒於土地招拍掛溢價率持續上漲，本集團近年來約7成項目通過合作方式獲取。6月底以來，部分合作方擔心本集團品牌、管理、融資優勢不能持續，提出改變合作條件甚至解約，潛在項目拓展面臨更大的不確定性，部分金額較大的招拍掛項目也難以邀請同行合作。6月底至8月初，本集團已有31個合作項目因股權問題而被要求變更條款、暫緩推進或考慮終止合作。

合作夥伴和客戶信心受損。國際評級機構標準普爾、穆迪表示，如果股東的罷免提議實現，本集團現有的信用評級以及展望將面臨調整壓力。連續給予本公司AAA信用級別的中誠信證券評估有限公司也已關注到本公司股權變化及重大資產重組事項或將對本公司經營計劃及管理方式產生影響，並在2016年度跟蹤評級報告中提起相應關注。部分上游合作夥伴提出縮短付款週期，部分銀行提高信貸條件，壓縮授信額度。客戶擔心股權事件會直接影響本集團產品和服務質量之持續性，表現出遲疑和觀望，高端項目、商辦及整售項目受影響更為明顯。

公司業務拓展受到影響。萬科物業服務業務中，5個正洽談合作項目因股權問題暫緩、變更或考慮終止合作；物流地產業務中1家合作方要求調整合作條款；多家境外基金和銀行暫緩了項目合作與貸款。

團隊穩定性受到衝擊。罷免全體董事、非職工代表監事的提案對團隊士氣產生明顯影響。員工普遍對未來感到迷茫，對本集團之發展前景感到憂慮，獵頭集中針對本集團員工挖角的情況嚴重，本集團6、7月份離職率呈明顯提高趨勢。儘管在事業合夥人機制的支撐下，本集團尚未出現大規模離職，但公司前景、文化和機制等優勢已經因為股權之爭的影響產生不確定性，導致引進優秀人才的難度加大。

面對當前的複雜局勢，管理層竭盡全力，排除幹擾，穩定隊伍，加強與合作夥伴和客戶之溝通，增強股東互信，盡力減少股權事件對本集團經營的影響，但局勢仍非常困難。管理層真誠希望在以公司發展大局為重的前提下，各方最終能放下分歧，達成共識，找到妥善解決方案，使公司回歸正常發展軌道，為全體股東謀求最大利益。

2.2.6 事業合夥人機制發揮重要作用

儘管面臨股權事件的非經營性困難和困擾，本公司上半年銷售依然持續增長，事業合夥人機制在其中起到了凝聚團隊的重要作用。為了將團隊利益和股東利益緊密捆綁，公司借鑒黑石、KKR等國際知名公司的合夥人理念，自2014年開始嘗試事業合夥人制度，包括事業合夥人持股計劃和項目跟投制度。

2014年，在股價低迷的背景下，公司經濟利潤獎金的獎勵對象從股東利益出發，順應市場呼聲，自願以遞延的集體獎金，加槓桿在二級市場持續買入萬科A股。目前合夥人持股計劃通過資產管理計劃累計持股佔公司總股本的4.49%，自首次增持以來從未減持。合夥人持股計劃購買股票的資金來源和其為公司創造的經濟利潤密切掛鉤，並通過槓桿承受更大的股價波動風險，體現了事業合夥人與股東之間利益共享、風險共擔的精神。在上半年股權事件的衝擊下，事業合夥人作為公司的管理者和股東，自覺維護公司正常運營，有效緩解了股權事件對公司各項業務的衝擊。

項目跟投是將項目一線管理團隊和股東利益緊密捆綁的管理機制，2014年公司在行業內率先推出後，獲得了眾多同行的效仿。在項目跟投機制下，本集團要求每個地產項目的所在區域管理層、所在一線公司管理層、項目管理人員必須自籌資金跟投，本公司董事、監事、高級管理人員不得跟投，除前述人員以外的其他員工自願跟投。房地產行業進入白銀時代以後，項目的盈利和周轉能力在相當大程度上取決於項目一線管理團隊的投資和操盤能力。跟投制度開展以來，跟投員工在加快項目周轉、節約成本、促進銷售等方面越來越體現出合夥人的意識和作用。跟投項目從獲取到首期開工的平均時間縮短了4個月，從獲取到首期開盤的平均時間縮短了5.4個月，公司的分銷成本率亦持續下降。截至2016年6月底，公司累計已有192個項目實施跟投。

2.3 財務指標分析

2.3.1 利潤率

本集團房地產業務毛利率為18.56%，較2015年同期減少3.62個百分點，毛利率下降的主要原因在於長沙、杭州、無錫、瀋陽、重慶、寧波、西安等城市在2014年市場調整期受影響程度較大，這些城市銷售的低毛利產品在今年上半年集中進入結算期，導致整體毛利率下降。預計本集團全年毛利率將有所回升。

2.3.2 分銷成本和管理費用

報告期內，本集團分銷成本佔銷售金額的比例為1.08%，較2015年同期下降0.33個百分點；管理費用佔銷售金額的比例為1.16%，較2015年同期下降0.15個百分點。

本集團堅持積極銷售的策略，持續探索多元化銷售模式，上半年推出「淘寶萬科旗艦店」等線上平台，在提升客戶線上服務深度與品質的同時，降低了分銷成本率。

2.3.3 非控股權益應佔期間利潤

報告期內，本集團實現期間利潤人民幣70.9億元，同比增長4.49%；其中非控股權益應佔期間利潤為人民幣17.4億元，同比減少10.29%。

本集團非控股權益應佔期間利潤主要來自合作項目，隨著國內房地產行業進入白銀時代，合作的優勢日益凸顯，成為本集團實現可持續發展、提升股東價值的重要途徑。首先，在熱點城市土地競爭加劇的背景下，公開拿地越來越困難，合作已經成為迫切而現實的選擇，本集團通過合作創新能夠有效拓展項目獲取管道，激活更多的社會存量資源，獲得優質項目；其次，合作使本公司能突破自身資源束縛，實現銷售快速增長，充分發揮規模優勢，鞏固行業領先地位。目前，包括中國信達資產管理公司、中國東方資產管理公司、平安不動產有限公司等在內的越來越多的金融機構，基於對本集團操盤能力的信任，已經開始與本集團進行更大範圍的項目合作。近年來，儘管合作項目增加，但本集團的淨資產收益率仍然保持在較高水準。

2.3.4 融資情況

報告期內，本公司在中國銀行間債券市場完成了2016年度第一期和第二期中期票據發行，各發行人民幣15億元，發行金額合計為人民幣30億元，中期票據期限均為5年，發行利率均為3.2%。

為滿足發展需要，本公司之全資子公司萬科地產（香港）有限公司（以下簡稱「萬科地產香港」）之全資子公司Bestgain Real Estate Lyra Limited於2013年7月設立了20億美元中期票據計劃。基於該中期票據計劃，萬科地產香港於2016年4月通過Bestgain Real Estate Lyra Limited進行了第五次發行，此次發行的3年期定息票據合計金額為36.5億港幣，票面利率為2.50%，體現了本公司良好的資本市場信用。

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，穆迪維持本公司Baa1的信用評級，體現了本公司良好的資本市場信用和行業領先地位。但是，標準普爾、穆迪均已關注到6月底股東的罷免提議，並表示該提議具有負面信用影響。

2.3.5 現金和有息負債狀況

本集團堅持穩健經營原則，財務、資金狀況良好。截至報告期末，本集團持有貨幣資金人民幣718.7億元（含受限存款），遠高於一年內到期的有息負債人民幣292.9億元。貨幣資金結構中，人民幣佔比94.79%，美元、港幣、英鎊和新加坡幣佔比5.21%。

本集團有息負債合計人民幣914.6億元，有息負債佔總資產的比例為12.8%。有息負債中，一年以上有息負債為人民幣621.7億元，佔比為67.97%。

報告期末，本集團淨負債率（有息負債減去貨幣資金，除以淨資產）為14.18%，繼續保持在行業較低水準。

從負債類型上看，有息負債中銀行借款佔比58.42%，應付債券佔比28.84%，其他借款佔比12.74%。

有息負債中，人民幣負債佔比72.41%，外幣負債佔比27.59%。有息負債中固定利率負債佔比28.84%，浮動利率負債佔比71.16%。報告期內，本集團實際利息支出合計人民幣26.5億元，其中資本化的利息合計人民幣16.4億元。

本集團有抵押的有息負債為人民幣11.2億元，僅佔總體有息負債的1.22%。

2.3.6 或然負債

本集團按照行業慣例為使用按揭方式購買本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921.2億元。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。

2.3.7 匯率波動風險

本集團絕大部分業務在中國境內，大部分收入與開支均以人民幣計值，人民幣匯率的波動對本公司經營的影響有限。2016年上半年，由於人民幣兌換港元、美元、英鎊的匯率波動，本集團產生匯兌損失約人民幣1.33億元。

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5億美元外幣借款簽署了遠期外匯契約（「DF」），另有2億美元的無本金交割遠期外匯契約（「NDF」）合約到期。在持有期間，DF與NDF價值變動對本集團損益沒有影響。報告期內，DF和NDF價值變動淨減少本集團儲備人民幣216萬元，本集團也對相關到期NDF進行處置。DF和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。

2.4 未來發展展望

下半年本集團面臨更加複雜的宏觀經濟形勢和市場環境，股權事件帶來的不確定性，也可能給本集團後續經營帶來更大挑戰。

穩定隊伍將是公司核心要務。人才是本集團最寶貴的財富和核心競爭力。長期以來，本集團以陽光、規範、透明的企業文化和價值觀吸引了大批優秀人才的加入；在股權事件帶來的非經營性困難和壓力面前，本集團2014年以來建立的事業合夥人機制發揮了中流砥柱之作用，確保了上半年業績的增長。但是，持續一年的股權事件，給團隊之穩定和優秀人才之引進造成了明顯衝擊，特別是6月底股東提出罷免董事、監事提案後，本集團合作夥伴、客戶信心動搖，業務拓展受阻，本公司團隊普遍感到迷茫。下半年，本集團將把穩定隊伍作為首要工作，只有保留好優秀的團隊，才能在白銀時代繼續創造優秀的業績，為股東創造更好的收益。

控制風險是公司堅守的底線。一是加強公司治理。本公司將在董事會層面強化風險管理職能，識別關鍵風險，建立問責機制，檢視本集團治理存在的問題，積極整改，提升本集團治理水準。二是嚴控投資風險。把握城市發展方向，持續、穩定地推進核心傳統住宅業務，拓展項目獲取方式和管道，投資具備增值潛力的存量資產、資產包、公司股權、平台等，攜手戰略合作方拓展資源管道，與合作方優勢互補、合作共贏。三是控製品質風險。下半年本集團的交付規模將進一步擴大，本集團將堅守對客戶的承諾，排除外界干擾，強化品質管控，提供令客戶滿意的產品。

實現可持續發展是公司追求的目標。本公司將加強和股東、監管機構的溝通與協商，在符合廣大股東利益、合法合情合理的前提下，積極尋求解決方案，實現多方共贏。行業進入白銀時代後，本集團在發展方式上將實現由規模速度型向品質效益型增長的轉變，持續提升經營品質和管理效率。在業務上，公司將實現由傳統的住宅開發企業向城市配套服務商的轉型，以客戶為中心，圍繞城市發展需求推進業務。本公司將繼續探索「軌道+物業」模式，突破土地資源瓶頸，尋求長期發展機會；同時，本公司將積極關注存量市場，加快物業服務、物流地產、商業地產等業務拓展，探索可持續發展模式。

目前，股權事件已經對本集團正常運作造成了較大的負面影響，管理層將努力穩定經營，但不排除未來業績因股權事件受到影響的可能。

2.5 報告期實際經營成果與期初計劃比較

報告期內，本集團實現新開工面積1,665.6萬平方米，較2015年同期增長64.6%。此外，實際經營成果與期初計劃無重大差異。

2.6 期後事項

本公司與合作方通過有限合夥制基金（「**聯合收購平台**」），收購黑石基金及其他獨立協力廠商股東持有的特定商業地產公司的96.55%股權，該投資事項的總對價約為人民幣128.7億元，本公司擬向聯合收購平台出資人民幣38.89億元。2016年7月15日，聯合收購平台已簽署了相關交易協定，截至本報告披露日，相關交易尚未最終交割。

3、其他事項

3.1 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。與投資者建立長期信任關係。本公司治理實際情況與《公司法》和中國證監會相關要求不存在差異。本公司也嚴格遵守《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，本公司股東大會、董事會、董事會專業委員會、監事會各司其責，保障本公司的合規穩健經營和持續健康發展。

2015年本公司成立了信息披露委員會，報告期內本公司充分發揮信息披露委員會的作用，加強信息披露管理，提高公司透明度。

本公司嚴格內幕消息的防控，報告期內本公司董事、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》及本公司的《員工買賣公司證券規則》。報告期內本公司並無內幕消息知情人違規買賣本公司證券的行為。

報告期內，本集團與現第一大股東深圳市鉅盛華股份有限公司及其一致行動人在業務、人員、資產、機構、財務等方面也完全分開，也與原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。本集團不存在向深圳市鉅盛華股份有限公司及其一致行動人、華潤股份有限公司及其關聯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。

按照修訂後的《企業管治準則》的要求，本公司在董事會層面強化風險管理職能，識別關鍵風險，建立問責機制，檢視公司治理存在的問題，積極整改，提升本公司治理水準。

3.2 員工及薪酬政策

截至2016年6月30日，本集團共有在冊員工46,873人，平均年齡為30.4歲，平均司齡2.5年。其中男性員工34,207人，女性員工12,671人。

其中房地產開發系統共有員工6,086人，平均年齡33.0歲，平均司齡4.7年。學歷構成如下：博士佔0.2%，碩士佔20.5%，本科佔68.6%，大專佔8.7%，大專以下佔2.02%。

物業管理系統共有員工38,411人，平均年齡29.9歲，平均司齡2.2年。員工學歷構成如下：碩士佔0.3%，本科佔8.9%，大專佔15.9%，大專以下佔74.9%。

商業服務系統共有員工1,214人，平均年齡30.6歲，平均司齡1.7年。員工學歷構成如下：博士佔0.1%，碩士佔9.7%，本科佔47.4%，大專佔18.5%，大專以下佔24.3%。

酒店服務系統共有員工507人，平均年齡32.0歲，平均司齡2.3年。員工學歷構成如下：碩士佔1.38%，本科佔10.06%，大專佔14.4%，大專以下佔74.16%。

其他系統共有員工625人，平均年齡30.4歲，平均司齡1.9年。員工學歷構成如下：碩士佔10.3%，本科佔32.7%，大專佔10.3%，大專以下佔46.6%。

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。本公司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29.2億元。

人才是本公司最寶貴的財富。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。

3.3 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。

4、審計委員會審閱中期業績

董事會審計委員會審閱並確認了本集團截至二零一六年六月三十日止六個月之未經審核中期業績及有關事項。

註：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，2016年8月19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、鬱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