

The logo for Vanke, consisting of the word "vanke" in a bold, lowercase, red sans-serif font.

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)

2018 中期報告



重要提示：

- 1、本公司董事會、監事會及董事、監事、高級管理人員保證2018年中期報告（「本報告」或「中期報告」）所載資料不存在虛假記載、誤導性陳述或者重大遺漏，並對其內容的真實性、準確性和完整性承擔個別及連帶責任。
- 2、本報告已經本公司於2018年8月20日召開的第十八屆董事會第十四次會議審議通過。本公司獨立非執行董事康典先生因公務原因未能親自出席本次會議，授權本公司獨立非執行董事劉姝威女士代為出席本次會議並行使表決權。本公司其他董事親自出席了本次董事會會議。
- 3、公司2018年中期不派發股息、不送紅股，不進行權益儲備轉增股本。
- 4、截至2018年6月30日止六個月（「期間」或「報告期」）按照國際會計準則第34號中期財務報告（「國際會計準則第34號」）而編製的中期財務報告未經審計，惟已由畢馬威會計師事務所根據香港會計師公會頒佈的《香港審閱工作準則第2410號－獨立核數師對中期財務信息的審閱》的要求進行審閱。
- 5、董事會主席郁亮先生，總裁、首席執行官祝九勝先生，執行副總裁、首席財務官、財務負責人孫嘉先生聲明：保證本報告之中期財務報告的真實、準確、完整。
- 6、本報告中金額貨幣幣種未做特別說明均指人民幣。
- 7、本報告涉及未來計劃等前瞻性陳述，不構成本集團對投資者的實質承諾，請投資者注意投資風險。

本報告分別以中英文兩種文字編製，在對本報告的理解發生歧義時，以中文文本為準，惟按照國際會計準則第34號編製的中期財務報告以英文文本為準。

目錄

第一節 公司基本情況	3
第二節 會計數據和財務指標摘要	5
第三節 董事會報告	7
第四節 重要事項	32
第五節 股本變動和主要股東持股情況	46
第六節 董事、監事、高級管理人員及員工情況	52
第七節 公司債券情況	55
第八節 中期財務報告	60

釋義項	釋義內容
本公司、公司	萬科企業股份有限公司
萬科、集團、本集團	萬科企業股份有限公司及其附屬公司
董事會	本公司董事會
監事會	本公司監事會
萬科物業	萬科物業發展股份有限公司
印力集團	印力集團控股有限公司
中國證監會	中國證券監督管理委員會
深交所	深圳證券交易所
聯交所	香港聯合交易所有限公司
地鐵集團	深圳市地鐵集團有限公司
鉅盛華	深圳市鉅盛華股份有限公司
《公司法》	《中華人民共和國公司法》
《深圳上市規則》	《深圳證券交易所股票上市規則》
《聯交所證券上市規則》	《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》
《公司章程》	《萬科企業股份有限公司章程》
報告期	2018年1月1日至2018年6月30日
元	如無特殊說明，指人民幣元

第一節 公司基本情況



- 1、中文名稱：萬科企業股份有限公司
英文名稱：CHINA VANKE CO., LTD.

- 2、註冊地址：中國深圳市鹽田區大梅沙環梅路33號萬科中心
郵遞區號：518083
辦公地址：中國深圳市鹽田區大梅沙環梅路33號萬科中心
郵遞區號：518083
香港主要營業地點：香港花園道1號中銀大廈55樓
國際互聯網網址：www.vanke.com
電子信箱：IR@vanke.com

- 3、法定代表人：郁亮

- 4、聯交所授權代表：王文金、朱旭
聯交所替代授權代表：陳穎傑

- 5、董事會秘書，公司秘書：朱旭
電子信箱：IR@vanke.com
股證事務授權代表：吉江華
電子信箱：IR@vanke.com
聯繫地址：中國深圳市鹽田區大梅沙環梅路33號萬科中心
電話：0755-25606666
傳真：0755-25531696
助理公司秘書：陳穎傑
電子郵件：IR@vanke.com
聯繫地址：香港花園道1號中銀大廈55樓
電話：00852-23098888
傳真：00852-23288097

6. A股股票上市地：深圳證券交易所
A股股票簡稱：萬科A
A股股票代碼：000002
H股股票上市地：聯交所
H股股票簡稱：萬科企業、萬科H代註
H股股票代碼：02202、299903註
註：該簡稱和代碼僅供本公司原B股股東通過境內證券公司交易系統交易其因本公司B股轉H股而持有的本公司H股使用
H股股份過戶登記處：香港中央證券登記有限公司
聯繫地址：香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室
7. 信息披露媒體名稱：《中國證券報》、《證券時報》、《上海證券報》、《證券日報》、巨潮網以及聯交所披露易網站
登載中期報告的互聯網網址
A 股：www.cninfo.com.cn
H 股：www.hkexnews.hk
中期報告備置地地點：本公司董事會辦公室
8. 公司首次註冊登記日期：1984年5月30日，地點：深圳
變更登記日期：2017年7月14日，地點：深圳
9. 統一社會信用代碼：91440300192181490G

第二節 會計數據和財務指標摘要



一、主要會計數據和財務指標

單位：人民幣千元

項目	2018年6月30日	2017年12月31日	比年初數增減
流動資產	1,144,875,363	1,017,645,288	12.50%
流動負債	969,761,721	847,355,430	14.45%
本公司股東應佔權益總額	134,892,180	132,675,315	1.67%
股本	11,039,152	11,039,152	-
歸屬本公司股東的每股淨資產（元）	12.22	12.02	1.67%

項目	2018年1月－6月	2017年1月－6月	比上年同期增減
收入	104,859,125	67,587,522	55.15%
毛利	35,370,829	20,551,903	72.10%
稅前利潤	25,782,402	16,622,176	55.11%
歸屬本公司股東的利潤	9,123,743	7,302,724	24.94%
基本每股收益（元）	0.83	0.66	24.94%
稀釋每股收益（元）	0.83	0.66	24.94%
淨資產收益率（全面攤薄）	6.76%	6.48%	增加0.28個百分點
淨資產收益率（加權平均）	6.51%	6.22%	增加0.29個百分點
經營活動產生的現金流量淨額	(4,255,093)	21,850,162	-119.47%

二、境內外會計準則差異

單位：人民幣千元

	中國會計準則	國際財務報告準則
歸屬於上市公司股東的淨利潤	9,123,743	9,123,743
歸屬於上市公司股東的所有者權益	134,892,180	134,892,180
差異說明		無差異

第三節 董事會報告



一、經營情況討論與分析

報告期內，本集團以「城鄉建設與生活服務商」為戰略定位，堅持以客戶為中心，以現金流為基礎，圍繞人民日益增長的美好生活需要，持續創造真實價值，推動各項業務有序發展。

2018年1-6月，本集團實現銷售金額人民幣3,046.6億元，同比增長9.9%；實現收入人民幣1,048.6億元，同比增長55.2%；實現本公司股東應佔期間利潤人民幣91.2億元，同比增長24.9%。在業績穩步增長的同時，本集團仍然保持了良好的財務、資金狀況。截至報告期末，本集團持有貨幣資金（含受限存款）1,595.5億元；淨負債率（有息負債減去貨幣資金（含受限存款），除以淨資產）為32.7%，繼續保持在行業較低水準。

在《財富》雜誌發佈的「2018年世界500強企業」名單中，本集團位列第332位。

（一）房地產市場情況

報告期內，在「房子是用來住的，不是用來炒的」的總體原則下，行業調控不斷深化，部分過熱的三四線城市被納入調控範圍；同時，在「租購並舉」的政策導向下，各地不斷完善租賃住房政策，積極培育住房租賃市場。

上半年全國商品住房銷售面積同比微增。國家統計局資料顯示，2018年1-6月全國商品住宅銷售面積為6.69億平方米，銷售金額為人民幣5.66萬億元，同比分別增長3.2%和14.8%，增速較2017年同期分別下降10.3和3.1個百分點。

重點城市成交持續下滑。本集團長期重點觀察的14個城市¹，上半年商品住宅批准預售面積同比下降8.0%，商品住宅成交面積同比下降20.4%。截至報告期末，上述城市的新房可售庫存（已取得銷售許可而尚未售出的面積）的去化週期為7.8個月。

上半年全國住宅開發投資完成額約人民幣3.9萬億元，同比增長13.6%；全國住宅新開工面積約7.06億平方米，同比增長15.0%，增速與2017年同期基本持平。

¹ 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

各地加大土地供應，土地成交面積上升，成交溢價率回落。根據中國指數研究院的數據，2018年上半年全國300個城市住宅用地供應面積同比增長30.4%，成交面積同比增長23.5%；住宅用地成交樓面均價同比上升4.4%，土地成交溢價率為23.3%，相比上年同期下降20.1個百分點。

房地產市場融資環境持續收緊。央行資料顯示，截至2018年6月末人民幣房地產貸款餘額同比增長20.4%，增速比上年末回落0.5個百分點；上半年房地產貸款增量佔同期各項貸款增量的比重比2017年低1.9個百分點。

各地大力推進住房租賃政策的細化落實，包括增加租賃住房的土地供應，支持租賃住房機構發展，打造住房租賃交易服務平臺，試水「租購同權」等。政策對住房租賃金融的支持力度也明顯加大。在一系列利好政策的推動下，住房租賃市場的參與主體更加多元。

(二) 報告期內主要工作

本集團以城鄉建設與生活服務商為戰略定位，主營業務包括房地產開發和物業服務，同時積極拓展與生活服務相關的其它業務。

2018年上半年，本集團實現收入人民幣1,048.6億元，同比增長55.2%；實現本公司股東應佔期間利潤人民幣91.2億元，同比增長24.9%；每股基本盈利人民幣0.83元，同比增長24.9%；全面攤薄的淨資產收益率為6.76%，較2017年同期增加0.28個百分點。

本集團2018年半年度不派發現金紅利、不送紅股，不進行權益儲備轉增股本。

分業務看，上半年本集團全部收入中，來自房地產業務的結算收入比例為95.0%。



單位：千元

行業	營業收入		營業成本		營業利潤率	
	金額	同比增減	金額	同比增減	數值	同比增減
1. 主營業務	103,690,826	55.84%	69,183,478	47.76%	27.37%	1.97個百分點
其中：房地產	99,576,887	56.97%	65,745,620	48.39%	27.83%	2.11個百分點
物業管理	4,113,939	32.66%	3,437,858	36.67%	16.43%	-2.45個百分點
2. 其他業務	1,168,299	11.32%	304,818	42.30%	73.91%	-5.68個百分點
合計	104,859,125	55.15%	69,488,296	47.74%	27.89%	1.65個百分點

註：營業利潤率數據已扣除稅金及附加。

分區域看，上半年本集團房地產業務的結算收入（不含海外市場收入）中，南方區域、上海區域、北方區域和中西部區域的佔比分別為28.85%、35.83%、15.75%和19.57%。

分區域的營業收入和利潤情況

	結算面積 (平方米)	營業收入 (人民幣 千元)		權益淨利潤 (人民幣 千元)		
		比例	比例	比例	比例	
南方區域	1,465,123	20.89%	28,732,208	28.85%	3,418,788	27.53%
上海區域	1,885,547	26.88%	35,680,044	35.83%	6,580,466	52.98%
北方區域	1,622,929	23.14%	15,682,047	15.75%	1,524,746	12.28%
中西部區域	2,039,999	29.09%	19,482,588	19.57%	895,933	7.21%
合計	7,013,598	100.00%	99,576,887	100.00%	12,419,933	100.00%

註：報告期內有結算的城市，南方區域包括：深圳、廣州、東莞、佛山、珠海、中山、長沙、廈門、泉州、福州、三亞、惠州、清遠、莆田、南寧；上海區域包括：上海、杭州、蘇州、無錫、常州、揚州、合肥、南京、鎮江、寧波、南昌、蕪湖、南通、嘉興、徐州、昆山、溫州；北方區域包括：北京、唐山、天津、瀋陽、鞍山、撫順、大連、長春、吉林、青島、煙臺、太原、秦皇島、濟南；中西部區域包括：成都、重慶、南充、武漢、西安、貴陽、昆明、烏魯木齊、鄭州。

1、房地產業務情況

(1) 房地產銷售和結算情況

「為普通人蓋好房子，蓋有人用的房子」。上半年本集團所銷售的產品中，住宅佔比85.9%，商辦佔比10.9%，其它配套佔比3.2%。住宅產品中144平方米以下的中小戶型佔比91%。

堅持積極銷售。報告期內，本集團實現銷售面積2,035.4萬平方米，銷售金額人民幣3,046.6億元，同比分別上升8.9%和9.9%，在34個城市的銷售金額位列當地前三。

加強現金流管理。面對持續深化的行業調控和日益趨緊的融資環境，本集團堅持現金為王，強化資金管控，銷售滾動回款率保持在93%以上。



分區域看，本集團的銷售情況如下：

	銷售面積 (萬平方米)	比例	銷售金額 (人民幣億元)	比例
南方區域	297.5	14.61%	585.0	19.20%
上海區域	577.7	28.39%	1,001.7	32.89%
北方區域	625.5	30.73%	817.5	26.83%
中西部區域	533.9	26.23%	633.8	20.80%
其他地區	0.8	0.04%	8.6	0.28%
合計	2,035.4	100.00%	3,046.6	100.00%

註：上半年有銷售的城市，南方區域包括深圳、廣州、清遠、東莞、惠州、佛山、珠海、中山、廈門、福州、漳州、泉州、莆田、三亞、南寧、長沙、晉江、石獅；上海區域包括上海、杭州、嘉興、蘇州、昆山、常熟、無錫、南京、南昌、寧波、合肥、揚州、溫州、蕪湖、徐州、南通、鎮江、常州、泰州、宿遷、海寧、馬鞍山；北方區域包括北京、秦皇島、天津、瀋陽、撫順、大連、長春、哈爾濱、吉林、青島、濟南、煙臺、太原、唐山、鞍山、石家莊、廊坊；中西部區域包括成都、南充、武漢、西安、鄭州、重慶、昆明、貴陽、烏魯木齊、蘭州、玉溪；其他包括：香港、紐約、三藩市、倫敦。

結算收入同比增長57.0%。上半年本集團實現結算面積701.4萬平方米，同比上升20.2%；實現結算收入人民幣995.8億元，同比上升57.0%；房地產業務的結算均價為人民幣14,349元/平方米。

已售未結資源持續上升。截至報告期末，本集團合併報表範圍內有3,693.0萬平方米已售資源未竣工結算，合同金額合計約5,200.5億元，較上年末分別增長24.7%和25.5%。

(2) 房地產開發投資情況

新開工和竣工規模增長較快。上半年本集團實現新開工面積2,321.1萬平方米，同比增長40.2%，佔全年開工計劃的65.5%（2017年上半年：56.6%）；實現竣工面積917.2萬平方米，同比增長44.1%，佔全年竣工計劃的34.9%（2017年上半年：26.0%）。預計全年竣工面積將與年初計劃基本持平。

穩健投資，合理佈局。本集團秉持理性投資策略，在確保價格合理的前提下積極發掘各類潛在的市場機會，適時補充項目資源。上半年本集團獲取新項目117個，總規劃建築面積2,049.1萬平方米，權益規劃建築面積1,143.9萬平方米，權益地價總額約人民幣578.2億元，均價為人民幣5,054元／平方米。按建築面積計算，90.8%的新增項目為合作項目。本集團堅持聚焦城市圈，在深耕現有城市的基礎上，上半年本集團新進入涿州、鹽城、銀川等城市。

項目資源滿足持續發展需要。截至報告期末，本集團在建項目和規劃中項目的總建築面積約1.43億平方米，其中在建項目總建築面積約8,187.6萬平方米，權益建築面積約5,098.0萬平方米；規劃中項目總建築面積約6,081.6萬平方米，按萬科權益計算的建築面積約3,767.3萬平方米。此外，本集團還參與了一批舊城改造項目，按當前規劃條件，此類項目中萬科權益建築面積在報告期末合計約282.4萬平方米。

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，因此本集團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	東莞	太寶路公開地項目	虎門鎮	78.6%	20,050	60,136	47,255	前期
2	東莞	鐘屋圍後續項目	東城區	50.4%	32,196	90,540	45,668	前期
3	佛山	城市花園	三水區	67.3%	35,271	98,757	66,503	在建
4	佛山	星都薈	順德區	90.6%	23,200	120,664	109,358	在建
5	佛山	京都薈	順德區	91.7%	7,708	56,038	51,409	前期
6	佛山	翡翠藍灣	南海區	99.1%	76,956	230,869	228,699	前期
7	福州	臻茂公館	倉山區	16.8%	81,400	152,073	25,503	前期



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
8	福州	天空之城	晉安區	9.0%	75,944	184,239	16,665	前期
9	南寧	金城濱江	邕寧區	28.0%	69,104	172,847	48,397	前期
10	上海	康橋中隆項目	浦東新區	100.0%	221,000	221,000	221,000	前期
11	上海	七寶生態商務區19-04地塊	閔行區	65.7%	34,000	99,000	65,043	前期
12	南通	中創大都會	開發區	11.6%	47,963	94,573	10,970	在建
13	蘇州	翡翠四季花園	高新區	20.0%	34,683	46,768	9,354	前期
14	蘇州	左岸項目	工業園區	69.3%	22,826	199,358	138,155	前期
15	蘇州	江陵東路地塊	吳江區	22.5%	105,924	264,810	59,529	在建
16	無錫	下旬橋項目	梁溪區	100.0%	81,834	188,218	188,218	前期
17	揚州	833地塊	邗江區	16.1%	47,137	82,976	13,367	前期
18	徐州	茅村2018-5#地塊	銅山區	93.7%	72,878	145,756	136,632	前期
19	杭州	錦北項目	臨安區	43.4%	31,300	56,264	24,390	前期
20	杭州	運河萬科中心	拱墅區	40.5%	36,592	128,072	51,869	在建
21	杭州	旭潤和府	拱墅區	36.5%	34,400	86,000	31,390	前期
22	杭州	尚堂府	拱墅區	36.5%	42,400	84,000	30,660	前期
23	寧波	姚江北項目	江北區	51.0%	86,835	180,834	92,225	前期
24	寧波	北侖檔案館項目	北侖區	18.6%	45,108	81,250	15,096	前期
25	寧波	未來裡	北侖區	96.4%	79,956	177,348	170,910	前期
26	寧波	雲谷北側項目	江北區	98.3%	60,556	166,787	164,002	前期
27	寧波	雲谷南側項目	江北區	96.7%	149,306	228,256	220,609	前期
28	寧波	萬科印	海曙區	24.6%	42,515	95,646	23,548	在建
29	溫州	雲著	甌海區	24.1%	24,848	74,544	17,952	在建
30	溫州	翡翠悅府	瑞祥新區	6.1%	56,250	158,478	9,667	在建
31	合肥	都薈上城	長豐縣	24.3%	109,852	209,742	51,009	在建

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
32	合肥	紅郡二期項目	肥東縣	90.3%	20,890	52,224	47,163	在建
33	蕪湖	江東府	鏡湖區	40.6%	84,372	118,120	48,007	前期
34	海寧	許村17242地塊	許村鎮	98.0%	64,000	147,000	144,060	在建
35	海寧	許村17241地塊	許村鎮	32.5%	38,000	84,000	27,275	在建
36	諸暨	杭鋼萬科紫晶首府	暨陽街道	36.5%	88,000	195,000	71,175	前期
37	馬鞍山	春暉悅府	雨山區	36.6%	48,700	74,435	27,243	在建
38	嘉興	東菱寶石公館	南湖區	57.5%	179,696	215,843	124,110	在建
39	嘉興	紫元尚宸	經開區	36.5%	75,259	165,020	60,232	在建
40	鎮江	格林銘郡	大港新區	42.5%	133,100	320,770	136,231	前期
41	鎮江	中虹品墅二期項目	潤州區	40.8%	61,236	101,065	41,184	前期
42	鎮江	領域花園	京口區	40.1%	83,500	113,540	45,552	在建
43	鎮江	R1806地塊	潤州區	99.0%	112,889	248,400	245,891	前期
44	海門	CR17027匯智路南地塊	高新區	47.1%	92,886	180,581	85,090	在建
45	海門	CR17026珠江路東地塊	高新區	20.8%	141,257	284,874	59,368	在建
46	台州	紫銀東郡項目	臨海市	35.0%	33,334	73,275	25,646	前期
47	台州	路橋區地塊	路橋區	100.0%	48,490	121,225	121,225	前期
48	平湖	盛唐景苑	當湖鎮	46.0%	42,348	84,696	38,969	在建
49	常州	華科園項目	金壇區	100.0%	374,008	747,880	747,880	前期
50	宿遷	S19、S20項目	工業園區	41.0%	123,848	196,612	80,611	在建
51	鹽城	萬悅花園	城南新區	32.5%	126,022	264,646	86,010	前期
52	鹽城	悅達城市廣場	亭湖區	50.0%	54,203	96,657	48,329	前期
53	鹽城	崇文苑項目	亭湖區	50.0%	39,251	78,502	39,251	前期
54	唐山	藍山項目	高新區	51.0%	80,103	197,683	100,818	前期
55	天津	胡家園項目	濱海新區	48.5%	90,778	196,849	95,551	前期
56	天津	寧河產業園項目	東麗區	69.1%	166,735	183,034	126,422	前期
57	天津	城建大學項目	西青區	57.8%	181,504	297,627	172,088	前期
58	天津	民和花苑	東麗區	87.0%	76,888	148,650	129,326	在建



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
59	瀋陽	吉寶項目	渾南新區	100.0%	73,638	186,295	186,295	前期
60	瀋陽	翡翠四季	渾南區	72.8%	60,148	142,097	103,446	在建
61	瀋陽	鞍鋼集團薄板廠項目	鐵西區	67.6%	61,217	140,799	95,236	在建
62	瀋陽	滿融項目	和平區	99.2%	79,763	159,526	158,321	前期
63	瀋陽	翡翠書院	渾南新區	30.1%	56,325	122,881	36,942	在建
64	大連	東港奧泰項目	中山區	70.0%	42,400	166,400	116,480	前期
65	大連	上海路項目	中山區	100.0%	2,968	33,000	33,000	前期
66	大連	大橡塑項目	甘井子區	100.0%	25,636	44,232	44,232	前期
67	大連	櫻花園後期	高新園區	76.1%	193,112	177,840	135,372	前期
68	長春	願景都城項目	淨月區	91.9%	80,000	120,000	110,280	在建
69	長春	西宸之光	汽開區	40.0%	154,246	308,500	123,400	前期
70	青島	紫台南項目	市北區	50.0%	5,043	17,649	8,825	前期
71	威海	百聖源項目	經濟開發區	58.7%	176,746	312,390	183,404	前期
72	煙臺	西雅圖項目	芝罘區	41.1%	61,499	120,300	49,491	在建
73	煙臺	城市之光南	福山區	51.6%	55,711	150,600	77,755	前期
74	煙臺	三環鎖廠地塊	福山區	24.9%	58,514	109,477	27,293	前期
75	煙臺	孔家灘舊改A、B地塊	萊山區	24.1%	189,041	460,414	111,098	前期
76	濟南	孫村飛躍大道項目	高新區	100.0%	133,532	352,077	352,077	在建
77	濟南	翡翠壹品	章丘區	28.4%	23,856	38,170	10,848	在建
78	濟南	魯能項目	章丘區	24.8%	201,116	402,942	99,970	在建
79	濟南	南北康項目	市中區	25.0%	120,618	576,478	144,120	在建
80	太原	春和景明	萬柏林區	44.7%	239,977	575,945	257,332	前期
81	太原	東太堡1.3期地塊	迎澤區	90.1%	30,960	75,984	68,446	前期
82	石家莊	豐收路40號院項目	長安區	48.3%	30,867	92,800	44,795	前期

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
83	霸州	萬鴻牛業莊項目	霸州市	33.6%	44,442	111,104	37,342	前期
84	廊坊	東尖塔項目	南尖塔鎮	39.0%	38,714	71,790	27,998	前期
85	廊坊	蔣新屯73畝土地	香河縣	50.0%	49,040	98,081	49,041	前期
86	廊坊	永清項目二期	永清縣	20.5%	32,202	57,963	11,906	前期
87	秦皇島	水手項目	北戴河新區	16.4%	89,811	97,872	16,051	前期
88	涿州	高鐵新城項目	涿州市	93.0%	67,392	269,500	250,554	前期
89	晉中	奧林百和項目	榆次區	60.0%	29,143	58,285	34,971	前期
90	晉中	中凱佳項目	榆次區	50.0%	93,947	187,894	94,022	前期
91	濟南	產業城鎮工業地塊	濟陽區	51.0%	176,075	176,671	90,102	在建
92	淄博	儲張004號宗地開發項目	張店區	17.2%	128,501	321,245	55,351	在建
93	成都	怡心湖122畝地塊	雙流區	49.9%	81,356	220,803	110,181	前期
94	成都	怡心湖133畝地塊	雙流區	49.9%	88,336	265,009	132,239	前期
95	成都	新川49畝地塊	高新區	98.5%	32,637	123,470	121,655	前期
96	成都	翡翠和悅	天府新區	32.5%	55,926	82,600	26,845	在建
97	成都	川商項目	高新區	69.6%	20,939	100,505	69,987	前期
98	成都	太乙156畝地塊	青白江區	51.0%	104,624	418,494	213,432	前期
99	武漢	豹山村083號地塊	江夏區	16.0%	65,548	190,088	30,414	前期
100	武漢	豹山村082號地塊	江夏區	40.0%	64,726	181,234	72,494	前期



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
101	重慶	中央公園306畝地塊	兩江新區	99.5%	204,218	408,434	406,514	前期
102	西安	萬科大都會	灃西新城	90.0%	225,056	513,300	461,970	前期
103	西安	灃西新城62畝地塊	灃西新城	90.0%	60,071	132,300	119,070	前期
104	西安	萬科翡翠灣	滄灞生態區	41.0%	75,406	178,256	73,085	前期
105	西安	萬科安科	雁塔區	78.7%	31,569	47,338	37,255	前期
106	西安	萬科公園大道	雁塔區	40.0%	49,898	140,000	56,000	前期
107	鄭州	民安璞樾	惠濟區	50.0%	62,000	248,000	124,000	前期
108	鄭州	高新U67項目	高新區	41.0%	7,893	21,688	8,892	前期
109	鄭州	長基雲廬	中牟縣	40.8%	146,726	146,319	59,698	在建
110	昆明	翡翠濱江	官渡區	30.6%	161,266	532,713	163,010	在建
111	昆明	崗頭村A5地塊	五華區	62.7%	43,053	168,433	105,607	前期
112	烏魯木齊	大都會	水磨溝區	90.8%	36,086	162,470	147,588	在建
113	烏魯木齊	公園裡	高新區	62.0%	61,148	171,214	106,153	在建
114	眉山	夢想之光	仁壽縣	50.3%	42,293	93,041	46,781	在建
115	銀川	城市之光初昕苑	興慶區	22.6%	89,837	152,717	34,529	在建
116	銀川	城市之光晨星苑	興慶區	33.7%	106,121	180,402	60,741	在建
117	宜昌	夷陵區G[2018]11號地塊	夷陵區	90.0%	32,000	50,861	45,775	在建
合計					9,406,222	20,490,941	11,439,470	-

報告期末至本報告披露日，本集團新增以下項目：

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	東莞	萬科時富金色家園	寮步鎮	20.0%	52,758	184,983	36,997	在建
2	東莞	翡翠花園	南城區	33.0%	67,477	236,168	77,936	前期
3	東莞	富民路項目	大朗鎮	20.0%	56,981	126,498	25,300	在建
4	東莞	環湖路項目	松山湖區	30.0%	17,686	44,216	13,265	前期
5	中山	翡翠海灣	火炬開發區	80.0%	77,974	233,923	187,138	前期
6	泉州	北峰片區2018-7號地塊	豐澤區	100.0%	40,201	72,361	72,361	前期
7	上海	徐涇北大型社區崧澤大道北側 33-01地塊	青浦區	100.0%	49,500	89,000	89,000	前期
8	南京	天印大道西側項目	江寧區	24.0%	153,261	392,593	94,222	前期
9	南京	綠地萬科雲都會	棲霞區	30.0%	119,891	237,300	71,190	前期
10	南京	雨花南路南側G27地塊	雨花臺區	30.0%	52,532	131,319	39,396	前期
11	無錫	翡翠東方西側	濱湖區	100.0%	66,829	153,707	153,707	前期
12	揚州	通湖北地塊	高郵市	50.0%	200,001	400,002	200,001	前期
13	徐州	茅村2018-8#地塊	銅山區	43.7%	59,137	147,843	64,666	前期
14	徐州	茅村2018-6#地塊	銅山區	43.7%	103,670	259,175	113,363	前期
15	徐州	璟悅	雲龍區	26.6%	19,634	49,084	13,080	前期
16	徐州	結廬	鼓樓區	30.8%	181,244	284,395	87,597	前期
17	杭州	閑湖城項目	臨安區	18.0%	808,000	949,000	170,820	在建
18	寧波	槐樹路6#綜合體地塊	江北區	100.0%	29,516	82,645	82,645	前期

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
19	合肥	產融中心項目	經開區	24.5%	163,503	418,619	102,436	在建
20	合肥	翡翠公館	包河區	24.8%	154,111	357,632	88,621	在建
21	桐鄉	翡翠天禦	振東新區	100.0%	42,027	75,649	75,649	前期
22	常熟	臻灣雅築	虞山鎮	28.8%	90,004	171,009	49,251	在建
23	唐山	金城華府	豐潤區	32.0%	50,879	126,801	40,576	前期
24	濟南	萬科有山	高新區	33.0%	215,391	356,148	117,529	前期
25	太原	晉陽湖西岸項目	晉源區	50.0%	127,040	254,079	127,040	前期
26	貴陽	萬科翡翠公園	觀山湖區	51.0%	354,037	885,093	451,398	前期
27	烏魯木齊	天山府	天山區	49.4%	124,667	278,042	137,297	前期
28	烏魯木齊	都會傳奇二期	沙依巴克區	48.3%	38,204	92,975	44,925	前期
29	烏魯木齊	公園五號	米東區	100.0%	85,938	300,782	300,782	前期
30	眉山	崇禮937畝地塊	東坡區	100.0%	624,700	1,022,800	1,022,800	前期
合計					4,226,793	8,413,841	4,150,988	-

2、物業服務情況

本集團物業服務累計簽約面積超過4.7億平方米，上半年實現營業收入41.1億元，同比增長32.7%。為了讓更多客戶體驗物業服務之美好，萬科物業持續優化服務品質，深耕客戶需求，創設國內首家物業二手房專營店「樸鄰」，並聯手珠海橫琴試點「物業城市」。在2018中國物業服務企業百強評選中，萬科物業連續第九年蟬聯「中國物業服務百強企業TOP1」，並連續兩年獲得「中國特色物業服務領先企業－企業總部基地」榮譽稱號。

3、租賃住宅情況

本集團致力於成為全球領先的住宅租賃企業，2014年以來佈局長租公寓市場，2018年將租賃住宅業務確立為核心業務，截至報告期末，長租公寓業務覆蓋30個主要城市，累計獲取房間數超過16萬間，累計開業超過4萬間，開業6個月以上項目的平均出租率約92%。本集團長租公寓業務當前已形成青年公寓（「泊寓」）、家庭公寓、服務式公寓三類產品，為不同階段客戶提供長期租住解決方案。

期後，本集團完成15億元住房租賃專項公司債券發行，為本集團租賃住宅業務發展提供了資金支援。

4、拓展業務情況

(1) 商業開發與運營

本集團以印力集團作為商業開發與運營平臺，專注於國內商業地產投資、開發和運營管理。印力集團聚焦核心區域及周邊城市群的深耕發展，通過自主開發與資產並購，致力於成為中國領先的商業地產平臺。2018年1月，本集團聯合印力集團等收購新加坡上市公司凱德集團在國內的20家購物中心。截至報告期末，印力商業平臺共管理126個項目，總建築面積915萬平方米，已開業自持項目79個，包括53個購物中心。

(2) 物流倉儲服務

本集團物流倉儲服務業務定位為智慧物流園區和產業園區綜合服務商。截至報告期末，本集團物流倉儲服務業務進入全國32個主要城市，服務客戶60餘家，累計已獲得項目84個，總建築面積（指可租賃物業的建築面積）626萬平方米。其中已建成運營項目共41個，穩定運營項目平均出租率為95%。

為加快冷鏈業務的全國佈局和服務升級，2018年7月，本集團通過並購方式獲得太古實業有限公司旗下在上海、廣州、南京、成都、廈門、廊坊、寧波在內的7座冷庫，實現了對國內一線城市及內陸核心港口城市的冷鏈業務覆蓋。

(3) 其他業務

本集團響應國家發展冰雪運動的號召，旗下吉林松花湖和北京石京龍雪場17-18雪季累計客流量超過55萬人次。2018年7月，本集團成功發行萬科松花湖信託收益權資產支持專項計劃。



為實現「老有所養」，本集團養老業務目前已佈局15個城市；為了實現「幼有所育」，本集團教育業務在全國已開辦超過20個全日制學校、100多個社區營地和十多個戶外營地。

5、科技賦能

在開發業務領域，本集團於2017年初步完成信息化建設，報告期內繼續應用BIM、智慧工地、智慧案場等新技術、針對投資、資金、成本、計劃運營、銷售、客戶服務等場景進行信息化產品的優化迭代，提升產品品質、優化成本管理、提升運營管理效率。在新業務領域，本集團通過使用物聯網、人臉識別、智慧硬體等新技術、新產品，提供線上線下解決方案，助力業務發展。同時本集團打造了萬科數據中台，以整合、沉澱多業務平臺內的客戶、產品數據，通過數據洞察，為各類客戶提供更加精準、個性化的服務體驗。

6、社會責任

本集團持續關注利益相關方發展，切實履行社會責任。2018年萬科加大精準扶貧及鄉村振興力度，與光彩事業基金會合作，設立「光彩•萬科精準扶貧與鄉村振興專項基金」，在廣東汕尾、河源、廣西百色、雲南怒江、福建寧德等地助力國家脫貧攻堅與鄉村振興。在扶貧工作中，萬科積極發揮自身優勢。2018年6月，本集團在西藏援建的非物質文化遺產博物館完成建設並交付，為非遺的保護、傳承與創新做出積極貢獻。為建立穩定的脫貧能力、鞏固脫貧成果，本集團積極開展教育扶貧，目前已在西部地區累計幫助超過6萬貧困兒童接受良好的教育。

(三)經營和財務狀況分析

1、利潤狀況

報告期內，本集團實現淨利潤人民幣135.2億元，同比增長34.5%；實現歸屬上市公司股東的淨利潤人民幣91.2億元，同比增長24.9%。上半年本集團實現應佔聯合營公司利潤為人民幣7.6億元。

報告期內，本集團房地產業務的結算毛利率為27.8%，較2017年同期提高2.1個百分點；全面攤薄的淨資產收益率為6.76%，較2017年同期上升0.28個百分點。

2、資金狀況

報告期末，本集團持有貨幣資金（含受限存款）1,595.5億元，遠高於一年內到期有息負債609.8億元。貨幣資金（含受限存款）中，人民幣佔比93.1%，美元、港幣及其他幣種佔比6.9%。

3、負債情況

(1) 負債率

報告期末，本集團淨負債率（有息負債減去貨幣資金（含受限存款），除以淨資產）為32.7%，繼續保持在行業較低水準。

(2) 有息負債及結構

報告期末，本集團有息負債合計人民幣2,269.0億元，佔總資產的比例為16.9%。有息負債以中長期負債為主。有息負債中，一年內到期的有息負債人民幣609.8億元，佔比為26.9%；一年以上有息負債人民幣1,659.2億元，佔比為73.1%。

分融資對象來看，銀行借款佔比為60.4%，應付債券佔比為21.3%，其他借款佔比18.3%。

分利率類型來看，有息負債中，固定利率負債佔比36.6%，浮動利率負債佔比63.4%。有抵押的有息負債人民幣43.6億元，佔總體有息負債的1.9%。

分境內境外來看，境內負債佔比67.9%，境外負債佔比32.1%。人民幣負債佔比68.4%，外幣負債佔比31.6%。



(3) 利息支出

報告期內，本集團實際利息支出合計人民幣56.3億元，其中資本化的利息合計人民幣19.6億元。

(4) 債券發行及評級情況

本集團堅持穩健經營，繼續保持行業領先的信用評級。報告期內，國際評級機構標普、穆迪和惠譽維持公司「BBB+」，「Baa1」和「BBB+」的長期企業信用評級，評級展望均為「穩定」。

2018年第一次臨時股東大會審議並批准公司在不超過人民幣350億元的範圍內一次或多次發行債務融資工具。截至本報告披露日，本集團先後完成五期超短期融資券發行，發行的票面利率區間為3.25%-4.60%，位於同期發債利率低位；2018年7月，本集團完成人民幣30億元中期票據發行，發行利率為4.60%；2018年8月，本集團完成人民幣15億元住房租賃專項公司債券發行，票面利率4.05%，創2017年以來房地產企業公司債發行利率新低。

4、存貨分析

報告期末，本集團存貨金額為6,420.4億元，較2017年底增長7.5%。其中，擬開發產品為1,684.1億元，佔比26.2%；在建開發產品4,108.2億元，佔比64.0%；已完工開發產品（現房）581.0億元，佔比9.1%。

5、或然負債

本集團根據行業慣例為購房客戶的按揭貸款提供階段性擔保，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，本集團為客戶按揭貸款提供擔保總額約人民幣1,575.2億元。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。

6、匯率波動風險

本集團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。

為配合集團整體戰略推進、國內業務開展及境內各類業務的跨境並購，本集團通過多種方式在境外籌措資金。

上半年人民幣兌換美元、港幣匯率波動較大，特別是第二季度人民幣兌換美元、港幣貶值幅度較大，導致報告期內本集團產生匯兌虧損約人民幣8.8億元。

為持續控制中長期匯率波動風險，本集團堅持對資產／負債匹配性、負債期限、境外流動性風險等進行動態管理，適時採用套期保值工具覆蓋匯率風險敞口。為鎖定外幣借款匯率變動產生的風險，截至報告期末，本集團針對15.3億美元外幣借款簽署了遠期外匯契約(DF)。報告期內有5億美元外幣借款簽署的遠期外匯契約(DF)到期。在持有期間，DF價值變動對本集團損益沒有影響。

7、報告期內主要資產負債項目及經營指標比較情況

單位：千元

項目	2018年6月30日	2017年12月31日	變動幅度	說明
物業、廠房及設備	17,117,172	10,734,770	59.46%	自用土地使用權增加
於聯合營公司的權益	111,927,374	81,224,305	37.80%	對外投資增加
貿易及其他應收款項	334,176,250	238,404,911	40.17%	預付地價增加、向合作方付款 及聯合營項目投入款增加
遞延稅項負債	1,069,048	357,755	198.82%	
其他流動資產	463,042	721,893	-35.86%	
貿易及其他應付款項	371,357,988	760,383,146	-51.16%	會計政策變更影響
合約資產	1,893,091	-	不適用	
合約負債	514,285,165	-	不適用	



項目	2018年1-6月	2017年1-6月	變動幅度	說明
收入	104,859,125	67,587,522	55.15%	結算規模增加
銷售成本	(69,488,296)	(47,035,619)	47.74%	結算規模增加
銷售及營銷開支	(2,808,312)	(2,102,697)	33.56%	會計政策變更影響
管理費用	(4,730,733)	(2,805,922)	68.60%	公司經營規模擴大
其他經營開支	(828,511)	(225,499)	267.41%	預付款項減值增加
財務費用	(3,673,662)	(1,603,525)	129.10%	利息支出增加
應佔聯合營公司利潤減虧損	764,544	1,472,533	-48.08%	聯合營公司權益法影響
所得稅	(12,259,801)	(6,569,187)	86.63%	應稅利潤增加

(四) 未來發展展望

外部環境發生明顯變化，經濟運行面臨新的問題和挑戰。2018年7月31日的中央政治局會議明確提出要下決心解決好房地產市場問題。本集團將在確保經營安全的基礎上，順應時代要求，持續調整和優化自身的發展戰略、經營安排、管理制度，打造面向未來的競爭力。

本集團將堅持以客戶為中心，回歸經營原點，圍繞「服務更多的客戶，服務客戶的更多方面，更好的服務客戶」，以客戶需求作為各項工作的起點和終點，持續提升管理與服務水準。

本集團將堅持質量第一的理念，優化產品品質，保持綠色建築發展的標桿地位，推廣工業化開發模式。

本集團將堅持以現金流為基礎，拓展與業務模式匹配的投融資渠道。一方面，積極銷售，積極回款，提升資金使用效率。另一方面，堅持穩健投資，把握核心業務投資節奏，合理控制項目資源規模，滿足未來兩到三年的發展需要；積極關注市場可能出現的各類業務並購機會。

本集團將堅持科技賦能，以數據平臺和科技手段提高生產力，更好的服務客戶。

本集團將持續探索事業合夥人機制，打造與事業合夥人相適應的組織架構和職級薪資體系，不斷激發組織活力，激發奮鬥者，持續創造真實價值。

二、投資狀況分析

1、總體情況

適用 不適用

2、報告期內獲取的重大的股權投資情況

適用 不適用

3、報告期內正在進行的重大的非股權投資情況

適用 不適用



4、金融資產投資
(1) 證券投資情況

單位：人民幣萬元

證券品種	證券代碼	證券簡稱	最初投資成本	會計計量模式	期初帳面 價值	本期 公允價值 變動損益	計入權益 的累計 公允價值變動	本期購買 金額	本期出售 金額	報告期損益	期末帳面 價值	會計核算科目	資金來源
股票	0267.HK	中信股份	29,841	公允價值計量	29,399	(361)	-	16,101	-	(361)	45,139	其他金融資產	自有資金
合計			29,841		29,399	(361)		16,101		(361)	45,139		

(2) 衍生品投資情況

報告期衍生品持倉的風險分析及控制措施說明（包括但不限於市場風險、流動性風險、信用風險、操作風險、法律風險等）

為降低外幣借款匯率變動產生的風險，截至報告期末本集團針對15.3億美元外幣借款簽署了遠期外匯契約(DF)。DF在外幣借款的期限和金額範圍內，通過鎖定遠期匯率，減少匯率變動風險。另外，報告期內有5億美元外幣借款簽署的遠期外匯契約(DF)到期，在持有期間，DF價值變動對本集團損益沒有影響。

為降低利率變動產生的風險，本集團針對50億港元的浮息借款簽署了相對應的利率互換合約(IRS)，本集團按照浮動利率向合約對手方收取利息，以向債權人支付其應收取的浮動利息，同時按照固定利率向合約對手方支付利息。IRS在相關港元借款的期限和金額範圍內，通過鎖定遠期利率，減少利率變動風險。

為利用香港聯繫匯率制度下美元與港幣的息差降低融資費用，本集團針對12.2億美元的固息債券簽署了相對應的交叉貨幣互換合約(CCS)。本集團按照固定利率從合約對手方收取美元融資的部分利息及本金，以向債權人支付其應收取的美元融資的部分利息及本金，同時按照固定利率向合約對手方支付港元的部分利息及本金。CCS在相關美元債券的期限和金額範圍內，通過幣種互換，優化融資成本。

已投資衍生品報告期內市場價格或產品公允價值變動的情況，對衍生品公允價值的分析應披露具體使用的方法及相關假設與參數的設定

DF及IRS在持有期間公允價值變動對本集團本報告期無損益影響。報告期末DF及IRS公允價值參照同一到期日的產品的市場報價確定。

報告期公司衍生品的會計政策及會計核算具體原則與上一報告期相比是否發生重大變化的說明

無

獨立非執行董事對公司衍生品投資及風險控制情況的專項意見

公司獨立非執行董事認為通過DF、IRS及CCS等金融工具降低了外幣借款由於匯率、利率變動過大可能造成的損失，公司有關安排審慎合理。



報告期末衍生品投資的持倉情況表

單位：人民幣萬元

合約種類	期初合約金額	期末合約金額	報告期損益情況	期末合約金額佔 公司報告期 末淨資產 比例(%)
IRS	416,850.00	422,850.00	-	2.05%
CCS	794,744.60	809,555.40	339.31	3.93%
DF	1,319,145.75	1,011,944.25	-	4.92%
合計	2,530,740.35	2,244,349.65	339.3	10.90%

三、重大資產和股權出售

1、出售重大資產情況

公司報告期末出售重大資產。

2、出售重大股權情況

適用 不適用

四、主要控股參股公司分析

公司報告期內無應當披露的重要控股參股公司信息。

五、公司控制的結構化主體情況

適用 不適用

六、對2018年1-9月經營業績的預計

預測年初至下一報告期期末的累計淨利潤可能為虧損或者與上年同期相比發生大幅度變動的警示及原因說明。

適用 不適用

七、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2,321.1萬平方米，佔全年開工計劃的65.5%，實現竣工面積917.2萬平方米，佔全年竣工計劃的34.9%。

八、期後事項

序號	披露日期	事項簡介
1	2018-07-02	安邦保險集團股份有限公司內部劃轉所持本公司A股股份。
2	2018-07-12	本公司發行中期票據人民幣30億元，發行利率為4.6%，期限為3年。
3	2018-07-19	鉅盛華作為委託人的相關資產管理計劃以大宗交易方式、前海人壽保險股份有限公司通過深交所證券交易系統集中競價交易方式合計減持公司A股股票551,957,669股，佔公司總股本的5.00%。
4	2018-07-24	鉅盛華作為委託人的泰信價值1號特定客戶資產管理計劃以大宗交易方式減持公司A股股票44,109,200股，佔公司總股本的0.40%。
5	2018-07-30	本公司發行超短期融資券人民幣30億元，期限為180天，票面利率為3.58%。
6	2018-07-31	本公司發行超短期融資券人民幣30億元，期限為180天，票面利率為3.53%。



序號	披露日期	事項簡介
7	2018-08-09	本公司發行住房租賃專項公司債券「18萬科01」，發行規模為15億元，期限為5年期（附第3年末發行人調整票面利率選擇權和投資者回售選擇權），票面利率為4.05%。
8	2018-08-13	本公司發行超短期融資券人民幣20億元，期限為180天，利率為3.25%。

九、資本開支承諾

有關截至報告期末本集團尚未支付資本承諾詳情，請參見「第八節 中期財務報告」之「中期財務報告附註」中「20 承諾」。

一、報告期內召開的股東週年大會和臨時股東大會的有關情況

(一)本報告期股東大會情況

2018年2月23日，公司召開2018年第一次臨時股東大會。公司A股、H股投資者通過現場會議、網絡投票方式（僅適用於A股股東）參加本次股東大會，參會股東所持股數佔公司總股本的比例為71.23%，具體詳見本公司於2018年2月23日發佈的《二零一八年第一次臨時股東大會決議公告》。

2018年6月29日，公司召開2017年股東週年大會。公司A股、H股投資者通過現場會議、網絡投票方式（僅適用於A股股東）參加本次股東週年大會，參會股東所持股數佔公司總股本的比例為56.84%，具體詳見本公司於2018年6月29日發佈的《二零一七年股東週年大會決議公告》。

(二)表決權恢復的優先股股東請求召開臨時股東大會

適用 不適用

二、本報告期利潤分配及權益儲備轉增股本預案

公司2018年中期不派發股息，不送紅股，不進行權益儲備轉增股本。

三、公司實際控制人、股東、關聯方、收購人以及公司等承諾相關方在報告期內履行完畢及截至報告期末尚未履行完畢的承諾事項

地鐵集團成為本集團第一大股東後，公開表示始終支持萬科的混合所有制結構，支持萬科城市配套服務商戰略和事業合夥人機制，支持萬科管理團隊按照既定戰略目標，實施運營和管理，支持深化「軌道+物業」發展模式。地鐵集團於2017年3月18日披露詳式權益變動報告書做出以下承諾，截止本報告期末，地鐵集團始終遵守其承諾。



(一)關於保持公司獨立性的承諾

為保持上市公司獨立性，地鐵集團做出如下承諾：

一、上市公司的人員獨立

- 1、 上市公司的高級管理人員（總經理、副總經理、董事會秘書及財務負責人等）專職在上市公司工作，並在上市公司領取薪酬，不在本公司及本公司控制的企業擔任除董事、監事以外的職務及領取薪酬。
- 2、 上市公司的財務人員不在本公司及本公司控制的企業中兼職。
- 3、 上市公司人事關係、勞動關係及工資管理獨立於本公司及本公司控制的企業。
- 4、 本公司僅通過股東大會行使股東權利，按照法律法規或者上市公司章程及其他規章制度的規定推薦出任上市公司董事、監事和高級管理人員的人選，本公司不會逾越股東大會或董事會干預上市公司的人事任免。

二、上市公司的財務獨立

- 1、 上市公司建立獨立的財務會計部門，建立獨立的財務核算體系和財務管理制度。
- 2、 上市公司能夠獨立作出財務決策，本公司不會逾越上市公司的股東大會或董事會干預上市公司的資金使用、調度。
- 3、 上市公司獨立開具銀行帳戶，本公司及本公司控制的企業不會與上市公司及其控股子公司共用銀行帳戶。
- 4、 上市公司及其控股子公司獨立納稅。

三、上市公司的機構獨立

- 1、上市公司依法建立和完善法人治理結構，建立獨立、完整的組織機構，並與本公司的機構完全分開；上市公司不會與本公司及本公司控制的企業存在辦公機構混同或經營場所混用的情形。
- 2、上市公司獨立自主地運作，本公司不會逾越股東大會及董事會干預上市公司的經營管理。

四、上市公司的業務獨立

- 1、上市公司獨立擁有開展經營活動的資產、人員、資質以及具有獨立面向市場自主經營的能力。
- 2、本公司不會無償或者以明顯不公平的條件要求上市公司為本公司提供商品、服務或者其他資產。如本公司及本公司控制的企業與上市公司發生關聯交易，本公司或本公司控制的企業將遵循公正、公平、公開的一般商業原則，依照市場經濟規則，根據有關法律、法規、規範性文件和公司的有關規定履行合法程序，依法簽訂協定，保證交易價格的透明、公允、合理，在股東大會以及董事會對有關涉及本公司及所控制的其他企業與上市公司的關聯交易進行表決時，履行回避表決的義務，並將督促上市公司及時履行信息披露義務，保證不通過關聯交易損害上市公司及其他股東特別是中小股東的利益。

五、上市公司的資產獨立

- 1、上市公司擁有與其經營有關的業務體系和獨立完整的資產，且該等資產全部處於上市公司的控制下，並為上市公司獨立擁有和運營。
- 2、除正常經營性往來外，本公司及本公司控制的企業不違規佔用上市公司的資產。



本公司將確保自身及本公司控制的企業嚴格遵守中國證券監督管理委員會關於上市公司獨立性的相關規定，不利用股東地位違反上市公司規範運作程式，不會越權干預上市公司及其子公司的經營管理活動，不侵佔上市公司及其子公司的利益，不損害上市公司和其他股東的合法權益。若違反上述承諾，本公司將承擔相應的法律責任，包括但不限於對由此給上市公司及其中小股東造成的全部損失承擔賠償責任。」

(二)關於避免同業競爭的承諾

為保持上市公司的獨立性，避免因同業競爭問題給上市公司帶來不利影響，地鐵集團承諾：

「在本公司擁有萬科的股東表決權的比例不低於20%且本公司為擁有萬科的股東表決權比例最高的股東期間：

- 1、本公司將本著有利於上市公司的原則，在本公司及本公司控制的企業與上市公司及其子公司因實質或潛在的同業競爭產生利益衝突時，在合法合規的前提下優先考慮上市公司及其子公司的利益。
- 2、本公司不會利用從上市公司瞭解或知悉的信息，協助本公司或任何第三方從事或參與與上市公司從事的業務存在實質性競爭或潛在競爭的任何經營活動。
- 3、若因本公司或本公司控制的企業違反上述承諾而導致上市公司權益受到損害的，本公司將依法承擔相應的賠償責任。」

(三)關於規範關聯交易的承諾

為規範本次權益變動完成後可能與上市公司之間產生的關聯交易，地鐵集團做出如下承諾：

- 「1、本公司及本公司控制的企業將嚴格按照法律、法規及其他規範性文件的規定行使股東的權利，履行股東的義務，保持上市公司在資產、財務、人員、業務和機構等方面的獨立性。
- 2、本公司及本公司控制的企業不利用股東的地位促使上市公司股東大會或董事會通過關聯交易做出侵犯中小股東合法權益的決議。
- 3、本公司及本公司控制的企業不以借款、代償債務、代墊款項或者其他任何方式佔用上市公司的資金。
- 4、如本公司及本公司控制的企業與上市公司發生關聯交易，本公司或本公司控制的企業將遵循公正、公平、公開的一般商業原則，依照市場經濟規則，根據有關法律、法規、規範性文件和公司的有關規定履行合法程序，依法簽訂協定，保證交易價格的透明、公允、合理，在上市公司股東大會以及董事會對有關涉及本公司及所控制的其他企業與上市公司的關聯交易進行表決時，履行回避表決的義務，並將督促上市公司及時履行信息披露義務，保證不通過關聯交易損害上市公司及其他股東特別是中小股東的利益。
- 5、本公司及本公司控制的企業將嚴格按照相關法律法規的規定以及上市公司的公司章程履行關聯交易決策程序以及相應的信息披露義務。

本公司將確保自身及本公司控制的企業不通過與上市公司之間的關聯交易謀求超出上述規定以外的特殊利益，不會進行有損上市公司及其中小股東利益的關聯交易。若違反上述承諾，本公司將承擔相應的法律責任，包括但不限於對由此給上市公司及其中小股東造成的全部損失承擔賠償責任。

上述承諾一經簽署立即生效，至本公司不再為上市公司的關聯方時失效。」



四、聘任、解聘會計師事務所情況

中期財務報告是否已經審計

是 否

本公司中期報告未經審計，經畢馬威會計師事務所審閱。

五、董事會、監事會對會計師事務所本報告期「非標準審計報告」的說明

適用 不適用

六、董事會對上年度「非標準審計報告」相關情況的說明

適用 不適用

七、破產重整相關事項

公司報告期未發生破產重整相關事項。

八、訴訟事項

本報告期公司無重大訴訟、仲裁事項及其他訴訟事項。

九、處罰及整改情況

公司報告期不存在重大處罰及整改情況。

十、公司及其第一大股東的誠信狀況

報告期內，公司及公司第一大股東地鐵集團不存在未履行法院生效判決、所負數額較大的債務到期未清償等情況。

十一、公司股權激勵計劃、員工持股計劃或其他員工激勵措施的實施情況

公司報告期無股權激勵計劃、員工持股計劃或其他員工激勵措施。

十二、重大關聯交易

1、與日常經營相關的關聯交易

公司報告期末發生與日常經營相關的重大關聯交易。

2、資產或股權收購、出售發生的關聯交易

公司報告期末發生資產或股權收購、出售的重大關聯交易。

3、共同對外投資的關聯交易

公司報告期末發生共同對外投資的重大關聯交易。

4、關聯債權債務往來

公司報告期不存在重大關聯債權債務往來。

5、其他重大關聯交易

公司報告期無其他重大關聯交易。

十三、控股股東及其關聯方對上市公司的非經營性佔用資金情況

適用 不適用

十四、重大合同及其履行情況

1、託管、承包、租賃事項情況

(1) 託管情況

本公司報告期不存在重大託管情況。

(2) 承包情況

本公司報告期不存在重大承包情況。

(3) 租賃情況

本公司報告期不存在重大租賃情況。

第四節 重要事項



2、重大擔保

(1) 擔保情況

單位：人民幣萬元

序號	被擔保對象 (萬科所佔權益比例)	擔保方 (萬科所佔權益比例)	擔保金額	擔保類型	擔保 開始日	擔保 到期日
1	利亨有限公司 (Gain Pioneer Limited) (100%)	萬科企業股份有限公司	422,850.00	連帶責任擔保	2015-10-30	2020-10-30
2	Vanke Best Gain Holdings Limited (100%)	萬科置業(香港)有限公司 (100%)	167,161.22	連帶責任擔保	2014-12-23	2019-12-23
3	匯恩有限公司 (Alliance Grace Limited) (100%)	萬科置業(香港)有限公司 (100%)	178,828.55	連帶責任擔保	2016-2-19	2020-4-19
4	科修達有限公司 (Fozter Limited) (100%)	萬科企業股份有限公司	75,377.28	連帶責任擔保	2016-4-14	2021-4-14
5	匯榮發展有限公司 (Allied Glory Development Limited) (100%)	萬科置業(香港)有限公司 (100%)	58,834.24	連帶責任擔保	2016-10-5	2021-4-19
6	C Plaza Co., Ltd. (100%)	V Capital Limited (100%)	124,487.04	連帶責任擔保	2016-9-21	2019-10-28
7	上海中區地產有限公司 (100%)	V Capital Limited (100%)	5,790.00	連帶責任擔保	2016-9-21	2019-10-28
8	22-12 JACKSON AVENUE OWNER LLC (70%)	VANKE HOLDINGS USA LLC (100%)	5,687.89	連帶責任擔保	2017-6-30	2020-6-30
9	Champ Shine Limited (發亮有限公司) (100%)	萬科置業(香港)有限公司 (100%)	65,592.54	連帶責任擔保	2016-12-21	2018-12-21
10	Sinobird Holding Limited (100%)	萬科地產(香港)有限公司 (100%)	15,680.00	連帶責任擔保	2018-3-28	2019-6-30
11	Hybest (BVI) Company Limited (100%)	萬科地產(香港)有限公司 (100%)	16,320.00	連帶責任擔保	2018-3-29	2019-6-30
12	廣州黃埔文冲城中村房地產 開發有限公司 (100%)	廣州市萬科房地產有限公司 (100%)	36,000.00	連帶責任擔保	2014-6-13	2019-6-12
13	廣州黃埔文冲城中村房地產 開發有限公司 (100%)	廣州市萬科房地產有限公司 (100%)	2,700.00	連帶責任擔保	2016-2-29	2019-6-12
14	廣州黃埔文冲城中村房地產 開發有限公司 (100%)	廣州市萬科房地產有限公司 (100%)	125,000.00	連帶責任擔保	2017-5-9	2020-5-8
15	上海申養投資管理股份 有限公司 (41%)	上海萬科投資管理有限公司 (100%)	2,050.00	連帶責任擔保	2016-12-16	2024-12-15
16	深圳市萬科濱海房地產 有限公司 (50%)	深圳市萬科房地產有限公司 (100%)	44,900.00	連帶責任擔保	2017-2-22	2019-2-20
17	廣州黃埔文冲城中村房地產 開發有限公司 (100%)	廣州市萬科房地產有限公司 (100%)	4,700.00	連帶責任擔保	2017-3-1	2019-6-12

單位：人民幣萬元

序號	被擔保對象 (萬科所佔權益比例)	擔保方 (萬科所佔權益比例)	擔保金額	擔保類型	擔保 開始日	擔保 到期日
18	廣州市萬溪房地產有限公司 (100%)	廣州市萬科房地產有限公司 (100%)	353,485.70	連帶責任擔保	2017-7-4	-
19	廣州黃埔文沖城中村房地產 開發有限公司(100%)	廣州市萬科房地產有限公司 (100%)	80,000.00	連帶責任擔保	2017-8-4	2020-8-3
20	深圳森懋置地有限公司(30%)	深圳市萬科房地產有限公司 (100%)	36,000.00	連帶責任擔保	2017-9-15	2022-9-15
21	上海閔行區萬科雙語學校 (100%)	上海萬科房地產有限公司 (100%)	3,000.00	連帶責任擔保	2017-12-27	2021-6-27
22	上海浦東新區民辦萬科學校 (100%)	上海萬科房地產有限公司 (100%)	10,000.00	連帶責任擔保	2017-12-27	2021-6-27
23	雲南澄江老鷹地休閒旅遊度 假村有限公司(36%)	昆明萬科房地產開發有限公司 (100%)	124,884.00	連帶責任擔保	2017-12-29	2022-12-28
24	合肥新輝皓辰地產有限公司 (40%)	合肥萬科置業有限公司 (100%)		連帶責任擔保	2017-12-22	2019-12-22
25	合肥新輝皓辰地產有限公司 (40%)	合肥新輝裕祥房產投資 有限公司(100%)	29,814.00	連帶責任擔保	2017-12-22	2019-12-22
26	廣州市萬錦房地產有限公司 (100%)	廣州市萬科房地產有限公司 (100%)	55,900.00	連帶責任擔保	2018-1-18	2021-1-18
27	長春市睿智遠東房地產 開發有限責任公司(100%)	長春萬科房地產有限公司 (100%)	7,809.71	連帶責任擔保	2018-3-20	2019-1-7
28	萬科物業服務(香港)有限公司 (63%)	萬科物業發展股份有限公司 (63%)	1,060.00	連帶責任擔保	2018-5-24	2021-5-24
29	合肥市碧合房地產開發 有限公司(25%)	合肥萬科置業有限公司 (100%)	3,250.00	連帶責任擔保	2018-6-28	2021-6-28

報告期內，本公司未提供新的擔保，本公司控股子公司為其他控股子公司提供人民幣9.68億元擔保，為聯營公司及合營公司提供人民幣0.33億元擔保。各擔保主體嚴格按照證監會《關於規範上市公司對外擔保行為的通知》(證監發[2005]120號)，履行了相應的審批程序。



截至2018年6月30日，公司擔保餘額為人民幣205.72億元，佔公司2017年末經審計歸屬於上市公司股東淨資產的比重為15.51%。其中，公司及控股子公司為其他控股子公司提供擔保餘額人民幣181.06億元，公司及控股子公司對聯營公司及合營公司提供擔保餘額為人民幣24.66億元。公司及公司控股子公司不存在對外擔保。公司亦無逾期擔保和涉及訴訟的擔保。

(2) 違規對外擔保情況

公司報告期無違規對外擔保情況。

3、其他重大合同

公司報告期不存在其他重大合同。

十五、其他重大事項的說明

無。

十六、企業管治情況

《聯交所上市規則》附錄十四所載《企業管治守則》（「**企業管治守則**」）第A.2.1條規定，主席與行政總裁的角色應有區分，並不應由一人同時兼任。主席與行政總裁之間職責的分工應清楚界定並以書面列載。

本公司於2017年6月30日召開的第十八屆董事會第一次會議選舉郁亮先生擔任本公司董事會主席、總裁、首席執行官。公司於2018年1月31日聘任祝九勝先生為總裁、首席執行官，董事會主席郁亮先生不再兼任總裁、首席執行官，公司已重新符合企業管治守則第A.2.1條的相關規定。

企業管治守則第A.6.7條規定，獨立非執行董事應出席股東大會，對公司股東的意見有公正的瞭解。

本公司獨立非執行董事康典先生、劉姝威女士、吳嘉寧先生和李強先生因公務原因，未能出席本公司於2018年2月23日舉行的2018年第一次臨時股東大會。董事會主席郁亮先生，執行董事王文金先生和張旭先生，出席了該次會議，並與本公司股東進行了充分的溝通和交流，本次股東大會的會議紀要已發董事審閱。

本公司獨立非執行董事康典先生因公務原因，未能出席本公司於2018年6月29日舉行的2017年股東周年大會。本公司董事會主席郁亮先生，執行董事王文金先生和張旭先生，以及獨立非執行董事劉姝威女士、吳嘉寧先生和李強先生均出席了該次會議，並與本公司股東進行了充分的溝通和交流，本次股東大會的會議紀要已發董事審閱。

除以上情況外，於報告期內，本公司遵守了企業管治守則中規定的其餘所有守則條文。

本公司已採納《聯交所上市規則》附錄十《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》所訂的標準作為本公司董事及監事進行證券交易的行為準則。本公司全體董事和監事已確認其在報告期內已完全遵守《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》所規定的準則。

本報告經董事會審計委員會審閱。除本報告披露外，由2018年1月1日至2018年6月30日期間，無任何影響公司表現的重大變動須按照《聯交所上市規則》附錄十六第32及40(2)段作出披露。

十七、公司子公司重大事項

無。



十八、接待投資者情況

類別	時間	地點	方式	接待對象	談論的內容及提供的資料
BNP活動	2018.1	香港	見面會	券商、基金等各類投資者	1、談論的主要內容： 1) 公司日常經營情況； 2) 公司發展戰略； 3) 公司對行業變化的看法。 2、提供的主要資料： 公司定期報告等公開資料。
瑞銀證券活動	2018.1	上海	見面會	券商、基金等各類投資者	
德意志銀行活動	2018.1	北京	見面會	券商、基金等各類投資者	
DBS活動	2018.1	新加坡	見面會	券商、基金等各類投資者	
野村證券活動	2018.1	香港	見面會	券商、基金等各類投資者	
安信國際活動	2018.1	深圳	見面會	券商、基金等各類投資者	
廣發證券活動	2018.1	深圳	見面會	券商、基金等各類投資者	
美林證券活動	2018.1	紐約	見面會	券商、基金等各類投資者	
花旗證券活動	2018.1	深圳	見面會	券商、基金等各類投資者	
年度業績推介會	2018.3	深圳(上海、北京)、香港	見面會	券商、基金、個人等各類投資者	
里昂證券活動	2018.3	香港	見面會	券商、基金等各類投資者	
花旗證券活動	2018.3	香港	見面會	券商、基金等各類投資者	
瑞信證券活動	2018.3	香港	見面會	券商、基金等各類投資者	
瑞信證券活動	2018.4	香港	見面會	券商、基金等各類投資者	
建銀國際活動	2018.4	香港	見面會	券商、基金等各類投資者	
摩根大通活動	2018.4	倫敦	見面會	券商、基金等各類投資者	
瑞銀證券活動	2018.4	香港	見面會	券商、基金等各類投資者	
華創證券活動	2018.4	香港	見面會	券商、基金等各類投資者	
國信證券活動	2018.4	上海	見面會	券商、基金等各類投資者	
廣發證券活動	2018.4	北京	見面會	券商、基金等各類投資者	
海通證券活動	2018.4	杭州	見面會	券商、基金等各類投資者	
廣發證券活動	2018.4	上海	見面會	券商、基金等各類投資者	
廣發證券活動	2018.5	北京	見面會	券商、基金等各類投資者	
摩根大通活動	2018.5	北京	見面會	券商、基金等各類投資者	
廣發證券活動	2018.5	上海	見面會	券商、基金等各類投資者	
瑞信證券活動	2018.5	深圳	見面會	券商、基金等各類投資者	

註：上述見面會採用一對一、一對多和大會推介的方式進行，見面的投資者大多超過50家。

類別	時間	地點	方式	接待對象	談論的內容及提供的資料
接待券商	報告期內	深圳、東莞、廣州、中山、珠海、廈門、福州、長沙、上海、南京、蘇州、無錫、揚州、徐州、杭州、寧波、合肥、北京、天津、唐山、瀋陽、濟南、青島、成都、武漢、重慶、西安等	小組或一對一	野村證券、花旗、華創證券、瑞銀證券、上投摩根、摩根大通、大和證券、瑞穗證券、岡三證券、美林、中金、國泰君安、招商證券、德意志銀行、申銀萬國、中銀國際、長江證券、高盛、山西證券、天風證券、凱基證券、平安證券、廣發證券、西南證券、華泰證券、中泰證券、里昂證券、三菱日聯證券、東北證券、德意志銀行、方正證券、東方證券、瑞信、巴克萊、興業證券、海通證券、東興證券、安信證券、第一上海證券、BNP等	<p>1、談論的主要內容：</p> <p>1) 公司日常經營情況；</p> <p>2) 公司發展戰略；</p> <p>3) 公司對行業變化的看法。</p> <p>2、提供的主要資料：</p> <p>公司定期報告等公開資料。</p>

第四節 重要事項



類別	時間	地點	方式	接待對象	談論的內容及提供的資料
接待基金、其他投資機構及個人投資者	報告期內	深圳、東莞、廣州、中山、珠海、廈門、福州、長沙、上海、南京、蘇州、無錫、揚州、徐州、杭州、寧波、合肥、北京、天津、唐山、瀋陽、濟南、青島、成都、武漢、重慶、西安等	小組或一對一	嘉實基金、泰康資管、三井住友資產管理、三井住友信託銀行、富國生命投資顧問、富國生命保險、大成基金、長信基金、中信銀行、交銀施羅德基金、金鷹基金、華夏基金、博時基金、人保資管、中信產業基金、海富通基金、景林資本、國泰基金、中銀基金、鵬華基金、諾安基金、南方基金、平安資管、匯添富基金、興業基金、興全基金、瑞信資管、全國社保基金理事會、安邦資管、中國人壽資管、建信基金、工銀瑞信基金、華安基金、富國基金、太平資管、銀華基金、國投瑞銀基金、中融基金、國泰世華、國聯安基金、圓信永豐基金、華商基金、信誠投資、智川基金、高景資產、東方基金、東方資管、淡水泉、申萬菱信基金、新華資產、高毅資產、行健資管、	1、談論的主要內容： 1) 公司日常經營情況； 2) 公司發展戰略； 3) 公司對行業變化的看法。 2、提供的主要資料： 公司定期報告等公開資料。

第五節 股本變動和主要股東持股情況

一、股本變動情況

(一)公司股份變動情況表(截至2018年6月30日)

單位：股

股份類別	2018年6月30日		增減變動(+,-) 其他	2017年12月31日	
	數量(股)	比例		數量(股)	比例
一、有限售條件股份					
1. 國家及國有法人持股					
2. 境內法人持股					
3. 境內自然人持股	9,026,490	0.08%	0	9,026,490	0.08%
4. 外資持股					
有限售條件股份合計	9,026,490	0.08%	0	9,026,490	0.08%
二、無限售條件股份					
1. 人民幣普通股	9,715,170,043	88.01%	0	9,715,170,043	88.01%
2. 境外上市外資股	1,314,955,468	11.91%	0	1,314,955,468	11.91%
無限售條件股份合計	11,030,125,511	99.92%	0	11,030,125,511	99.92%
三、股份總數	11,039,152,001	100.00%	0	11,039,152,001	100.00%



(二) 報告期內限售股份變動情況表

單位：股

股東名稱	上年年末 限售股數	報告期解除 限售股數	報告期增加 限售股數	期末 限售股數	限售原因	解除限售日期
郁亮	5,479,684	-	-	5,479,684	董事、高級管理人員	中國證券登記結算有
王文金	1,735,718	-	-	1,735,718	董事、高級管理人員	限責任公司深圳分公
張旭	678,029	-	-	678,029	董事、高級管理人員	司按規則增加或解除
解凍	1,118,059	-	-	1,118,059	監事	董事、監事和高管人
周清平	15,000	-	-	15,000	監事	員持有的有限售條件
						股份
合計	9,026,490	-	-	9,026,490	-	-

(三) 證券發行與上市情況

適用 不適用

公司於報告期內未發行證券。

2018年8月3日，公司披露2018年面向合格投資者公開發行住房租賃專項公司債券（第一期）募集說明書和發行公告，擬發行規模不超過人民幣15億元（含15億元），5年期品種（附第3年末發行人調整票面利率選擇權和投資者回售選擇權）。公司的信用等級為AAA，債券的信用等級為AAA。2018年8月9日發行結束，實際發行規模為15億元，票面利率為4.05%。

二、股東情況介紹（截至2018年6月30日）

（一）股東情況表

單位：股

2018年6月30日 279,688戶 股東總數 (其中A股279,652戶，H股36戶)		2018年7月31日 股東總數 前10名股東持股情況 (其中A股282,167戶，H股36戶)		報告期內 增減變動情況	持有有限售 條件股份數量	質押或凍結 的股份數量
股東名稱	股東性質	持股比例	持股總數			
地鐵集團	國有法人	29.38%	3,242,810,791	0	0	0
HKSCC NOMINEES LIMITED ^註	境外法人	11.91%	1,314,915,538	+7,699	0	0
鉅盛華	境內非國有 法人	8.39%	926,070,472	0	0	926,070,376
國信證券－工商銀行 －國信金鵬分級1號 集合資產管理計劃	其他	4.14%	456,993,190	0	0	0
前海人壽保險股份有限公司 －海利年年	其他	3.11%	343,829,742	-5,946,699	0	0
招商財富－招商銀行 －德贏1號專項資產管理計劃	其他	2.98%	329,352,920	0	0	0
安邦財產保險股份有限公司 －傳統產品	其他	2.34%	258,167,403	0	0	0
安邦人壽保險股份有限公司 －保守型投資組合	其他	2.21%	243,677,851	0	0	0
西部利得基金－建設銀行 －西部利得金裕1號 資產管理計劃	其他	2.04%	225,494,379	0	0	0
前海人壽保險股份有限公司 －聚富產品	其他	1.98%	218,081,383	0	0	0
戰略投資者或一般法人因配售 新股成為前10名股東的情況	無					



前10名無限售條件股東持股情況

股東名稱	持有無限售條件	
	股份數量	股份種類
地鐵集團	3,242,810,791	人民幣普通股（A股）
HKSCC NOMINEES LIMITED ^{註1}	1,314,915,538	境外上市外資股（H股）
鉅盛華	926,070,472	人民幣普通股（A股）
國信證券－工商銀行 －國信金鵬分級1號 集合資產管理計劃	456,993,190	人民幣普通股（A股）
前海人壽保險股份有限公司 －海利年年	343,829,742	人民幣普通股（A股）
招商財富－招商銀行 －德贏1號專項資產管理計劃	329,352,920	人民幣普通股（A股）
安邦財產保險股份有限公司 －傳統產品	258,167,403	人民幣普通股（A股）
安邦人壽保險股份有限公司 －保守型投資組合	243,677,851	人民幣普通股（A股）
西部利得基金－建設銀行 －西部利得金裕1號 資產管理計劃	225,494,379	人民幣普通股（A股）
前海人壽保險股份有限公司 －聚富產品	218,081,383	人民幣普通股（A股）

上述股東關聯關係或一致行動的說明

- 1、鉅盛華持有前海人壽保險股份有限公司51%的股權，鉅盛華是「西部利得基金－建設銀行－西部利得金裕1號資產管理計劃」的委託人，根據協定約定，該計劃所持股份的表決意見依鉅盛華意見行使。
- 2、安邦財產保險股份有限公司和安邦人壽保險股份有限公司同為安邦保險集團股份有限公司的子公司，「安邦財產保險股份有限公司－傳統產品」與「安邦人壽保險股份有限公司－保守型投資組合」存在關連關係。
- 3、除此之外，公司未知上述股東之間是否存在關連關係或屬於《上市公司收購管理辦法》規定的一致行動人。

參與融資融券業務股東情況說明

無

參與約定購回交易的股東

無

註：HKSCC NOMINEES LIMITED所持股份為其代理的在HKSCC NOMINEES LIMITED交易平臺上交易的公司H股股東帳戶的股份總和。

上表中的「A股股東人數」是指合併融資融券信用賬戶後的股東數量。

(二) 控股股東和實際控制人情況

公司不存在控股股東及實際控制人，報告期內該情況無變化。



(三)香港《證券及期貨條例》規定的主要股東持股情況

就本公司董事或監事所知，截止2018年6月30日，按照《證券及期貨條例》(香港法例第571章)相關規定，公司主要股東擁有公司權益或淡倉情況如下：

股東名稱	身份(權益類別)	持股數量／		股份類別	佔公司已發行	佔公司已發行	佔公司已發行
		相關股份數目	權益性質		A股股本總額 的百分比	H股股本總額 的百分比	股本總額 的百分比
地鐵集團	實益持有人	3,242,810,791	好倉	A	33.35%	-	29.38%
鉅盛華	實益持有人	926,070,472	好倉	A	9.52%	-	8.39%
	所控制法團的權益	728,030,746	好倉	A	7.49%	-	6.59%
	受託人	654,006,829	好倉	A	6.73%	-	5.93%
	合計	2,308,108,047	好倉	A	23.74%	-	20.91%
安邦保險集團股份 有限公司	所控制法團的權益	743,106,220	好倉	A	7.64%	-	6.73%
BlackRock, Inc.	所控制法團的權益	103,531,802	好倉	H	-	7.87%	0.94%
JP Morgan Chase & Co.	實益持有人	16,779,011	好倉	H	-	1.28%	0.15%
	實益持有人	1,947,317	淡倉	H	-	0.21%	0.02%
	投資經理	30,265,329	好倉	H	-	3.30%	0.27%
	保管人－法團／ 核准借出代理人	58,528,756	可供借出 的股份	H	-	4.45%	0.53%
Citigroup Inc.	實益持有人	2,725,509	好倉	H	-	0.21%	0.02%
	實益持有人	750,196	淡倉	H	-	0.06%	0.01%
	保管人－法團／ 核准借出代理人	79,691,700	可供借出 的股份	H	-	6.06%	0.72%

除以上信息外，公司未知其他人士(不含公司董事、監事及高級管理人員)根據《證券及期貨條例》(香港法例第571章)和《聯交所證券上市規則》應披露權益或淡倉等情況。

(四)本公司或本公司附屬公司在報告期內購買、出售或贖回本公司或本公司附屬公司上市證券情況

報告期內，本公司及本公司附屬公司無購買、出售或贖回本公司或本公司附屬公司上市證券情況。

第六節 董事、監事、高級管理人員及員工情況

一、報告期內董事、監事和高級管理人員持股情況

單位：股

姓名	職務	期初持股數	期末持股數	期末持股 佔總股份 數的比例	變動原因	授予股票 期權情況 (份)	報告期內 股票期權 行權情況 (份)	報告期末 還未行使的 股票期權 數量(份)
郁亮	董事會主席、執行董事	7,306,245	7,306,245	0.0662%	-	0	0	0
王文金	執行董事、執行副總裁	2,314,291	2,314,291	0.0210%	-	0	0	0
張旭	執行董事、執行副總裁	904,039	904,039	0.0082%	-	0	0	0
解凍	監事會主席	1,490,745	1,490,745	0.0135%	-	0	0	0
周清平	監事	20,000	20,000	0.0002%	-	0	0	0
合計		12,035,320	12,035,320	0.1090%	-	0	0	0

註：

1. 除上述之外，其他董事、監事和高級管理人員未持有公司股份。
2. 執行副總裁、首席財務官、財務負責人孫嘉的配偶尉遲王珩女士持有公司A股股票2,800股；副總裁、董事會秘書朱旭的配偶趙剛先生持有公司A股股票9,600股。報告期內，有關情況未發生變化。

上述人員持有的公司股份全部為實益持有的A股股份，均為好倉。除以上資訊外，公司未知公司董事、監事、高級管理人員及相應連絡人根據香港《證券與期貨條例》(香港法例第571章)第352條存置的登記冊之權益及淡倉或根據《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》應通知公司及聯交所，持有公司及按香港《證券與期貨條例》(香港法例第571章)XV部界定的關聯法團的權益或淡倉。



二、報告期內公司董事、監事、高級管理人員變動情況

2018年1月31日，經第十八屆董事會第六次會議審議通過，公司董事會決定聘任祝九勝為公司總裁、首席執行官，任期自董事會審議通過之日起至第十八屆董事會任期屆滿止。董事會主席及執行董事郁亮不再兼任公司總裁、首席執行官。

於報告期間，下述董事、監事或行政總裁的資料已發生變更，並需根據聯交所上市規則第13.51B(1)條披露：

董事、監事或行政總裁姓名	生效日期	變更事項
祝九勝	2018年6月29日	辭任深圳市康達爾(集團)股份有限公司(一間於深交所上市的公司，股份代碼：000048)之獨立董事
祝九勝	2018年3月16日	獲委任為易居(中國)企業控股有限公司(一間於2018年7月20日起於聯交所掛牌的公司，股份代碼：02048)之非執行董事

本公司2018年第一次臨時股東大會審議及批准關於調整董事和監事薪酬方案的議案，具體內容請參閱本公司日期為2018年2月5日，標題為《關於授權發行債務融資工具、關於調整董事和監事薪酬方案及2018年第一次臨時股東大會第二次通告》的通函，以及日期為2018年2月23日的《2018年第一次臨時股東大會決議公告》。

三、員工情況

截至2018年6月30日，本集團共有在冊員工92,764人，平均年齡為30.99歲，平均司齡2.13年。其中男性員工61,935人，女性員工30,829人。分業務系統看，構成如下：

房地產開發系統共有員工9,234人，平均年齡31.73歲，平均司齡3.42年。學歷構成：博士佔0.5%，碩士佔22.6%，本科佔66.1%，本科以下佔10.8%，本科及以上學歷佔89.2%。

物業服務系統共有員工72,529人，平均年齡31.05歲，平均司齡2.04年。學歷構成如下：博士佔0.001%，碩士佔0.36%，本科佔11.6%，本科以下佔88.04%，本科及以上學歷佔11.96%。

其他系統共有員工11,001人，平均年齡29.09歲，平均司齡1.6年，學歷構成如下：博士佔0.05%，碩士佔7.1%，本科佔37.6%，本科以下佔55.25%，本科及以上學歷佔44.75%。

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61.2億元。

本集團制定了分層分級的員工培訓計劃，對於集團總部員工的培訓著重於企業文化項目與管理能力發展項目，定期組織如萬科大講堂、新職員、新動力培訓、青年奮鬥者訓練營、珠峰行動項目等培訓項目；針對各區域、事業部及一線公司中基層員工的培訓側重於專業能力和管理能力的培養，定期組織學徒班、星戰團、鯤鵬班等培訓項目。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。

第七節 公司債券情況



一、公司債券基本信息

債券名稱	債券簡稱	債券代碼	發行日	到期日	債券餘額 (萬元)	利率	還本付息方式
萬科企業股份有限公司2015年 公司債券(第一期)	15萬科01	112285	2015年9月25日至 2015年9月28日	2020年 9月25日	500,000	3.50%	
萬科企業股份有限公司2017年 公司債券(第一期)	17萬科01	112546	2017年7月14日至 2017年7月18日	2022年 7月18日	300,000	4.50%	採用單利按年計息，不計複利，每年付息一次，到期一次還本，最後一期利息隨本金的兌付一起支付。
萬科企業股份有限公司2017年 公司債券(第二期)	17萬科02	112561	2017年8月3日至 2017年8月4日	2022年 8月4日	100,000	4.54%	

公司債券上市或轉讓的交易場所 深交所

投資者適當性安排 公司債券面向符合《公司債券發行與交易管理辦法》規定且在中國證券登記結算有限責任公司深圳分公司開立合格A股證券帳戶的合格投資者公開發行。

報告期內公司債券的付息兌付情況 按時足額付息。

公司債券附發行人或投資者選擇權條款、可交換條款等特殊條款的，報告期內相關條款的執行情況(如適用) 不適用

二、債券受託管理人和資信評級機構信息

債券受託管理人：

名稱	中信證券股份有限公司	辦公地址	廣東省深圳市福田區 中心三路8號卓越 時代廣場(二期)北座	聯絡人	聶磊、楊芳、 朱鵠	聯絡人電話	010-60838888
----	------------	------	-------------------------------------	-----	--------------	-------	--------------

報告期內對公司債券進行跟蹤評級的資信評級機構：

名稱	中誠信證券評估有限公司	辦公地址	上海市黃浦區西藏南路760號安基大廈8樓
----	-------------	------	----------------------

報告期內公司聘請的債券受託管理
人、資信評級機構發生變更的，變更
的原因、履行的程序、對投資者利益
的影響等(如適用) 不適用



三、公司債券募集資金使用情況

公司債券募集資金使用情況及履行的程序	公司嚴格按照本期債券募集說明書的約定、《公司債券發行與交易管理辦法》、《上市公司證券發行管理辦法》、《上市公司監管指引第2號—上市公司募集資金管理和使用的監管要求》、《深圳上市規則》及《深圳證券交易所主板上市公司規範運作指引》的有關規定和要求使用募集資金，並及時、真實、準確、完整的對相關信息進行了披露，不存在募集資金使用及管理的違規情形。
期末餘額（萬元）	0
募集資金專項帳戶運作情況	根據《深圳證券交易所主板上市公司規範運作指引》等有關制度規定，公司對募集資金實行專戶存儲。公司對募集資金的使用嚴格履行內部審批程序，確保專款專用。
募集資金使用是否與募集說明書承諾的用途、使用計劃及其他約定一致	是

四、公司債券信用評級情況

中誠信證券評估有限公司於2018年5月24日出具了《萬科企業股份有限公司2015年公司債券（第一期）跟蹤評級報告(2018)》(信評委函字【2018】跟蹤149號)、《萬科企業股份有限公司2017年公司債券（第一期）跟蹤評級報告(2018)》(信評委函字【2018】跟蹤150號)和《萬科企業股份有限公司2017年公司債券（第二期）跟蹤評級報告(2018)》(信評委函字【2018】跟蹤151號)(以下簡稱「三份評級報告」)，三份評級報告都維持本公司主體信用等級AAA，評級展望穩定，分別維持「15萬科01」、「17萬科01」和「17萬科02」公司債券信用等級為AAA。

五、公司債券增信機制、償債計劃及其他償債保障措施

報告期內，公司發行的公司債券未採取增信措施。

公司債券的償債資金主要來源於本集團日常經營所產生的現金流。報告期內，本集團財務結構維持穩健，貨幣資金對短期債務的保障充足，穩定的現金流入對公司債券的本息償付提供了有力的保障。

報告期內，公司債券的增信機制、償債計劃及償債保障措施未發生重大變化。

六、報告期內債券持有人會議的召開情況

截至本報告披露日，公司債券未曾召開債券持有人會議。

七、報告期內債券受託管理人履行職責的情況

公司債券的債券受託管理人為中信證券股份有限公司。報告期內，中信證券股份有限公司嚴格按照《債券受託管理人協議》約定履行受託管理人職責，包括但不限於持續關注公司的資信狀況，對公司指定專項帳戶用於公司債券募集資金的使用和管理情況進行監督。

2018年6月28日，公司在巨潮資訊網披露了《萬科企業股份有限公司面向合格投資者公開發行公司債券受託管理事務報告（2017年度）》，對發行債券基本情況、發行人2017年度經營和財務狀況、發行人募集資金使用情況、債券跟蹤評級情況等內容進行了披露。



八、公司逾期未償還款項

公司不存在逾期未償還款項。

九、報告期內對其他債券和債務融資工具的付息兌付情況

報告期內，本集團對其他債券和債務融資工具均按期付息兌付，無違約情況發生。

十、報告期內獲得的銀行授信情況、使用情況以及償還銀行貸款的情況

本集團在各大銀行等金融機構的資信情況良好。截止2018年6月末，本集團獲得銀行授信人民幣3,500.50億元，已使用人民幣1,755.85億元。報告期內，本集團嚴格按照銀行貸款要求合規使用資金，按時足額償還銀行貸款本息。

十一、報告期內執行公司債券募集說明書相關約定或承諾的情況

報告期內，公司嚴格執行公司債券募集說明書相關約定和承諾，未發生因執行公司債券募集說明書相關約定或承諾不力，從而對債券投資者造成負面影響的情況。

十二、公司債券是否存在保證人

不存在。



致萬科企業股份有限公司董事會之獨立審閱報告

(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

引言

我們已審閱萬科企業股份有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(「貴集團」)的中期財務報告，包括截至2018年6月30日的簡明綜合財務狀況表與截至該日止六個月的相關簡明綜合損益表、簡明綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表以及附註解釋。根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則，上市公司必須符合上市規則中的相關規定和國際會計準則理事會頒布的國際會計準則第34號*中期財務報告*編製中期財務報告。董事須負責根據國際會計準則第34號編製及列示中期財務報告。

我們的責任是根據審閱之結果，對中期財務報告出具獨立結論，並按照雙方所協定的應聘書條款僅向全體董事會報告，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

審閱範圍

我們已根據香港會計師公會頒布的香港審閱工作準則第2410號*獨立核數師對中期財務資料的審閱*進行審閱。中期財務報告審閱工作包括向主要負責財務和會計事項的人員作出查詢，並採用分析和其他審閱程序。由於審閱的範圍遠較按照香港審計準則進行的審計範圍為小，所以不能保證我們會注意到在審計中可能會被發現的所有重大事項。因此我們不會發表審計意見。

結論

根據我們的審閱工作，我們並沒有注意到任何事項，使我們相信於2018年6月30日的中期財務報告在所有重大方面沒有按照國際會計準則第34號*中期財務報告*編製。

畢馬威會計師事務所
執業會計師
香港中環
遮打道10號
太子大廈8樓
2018年8月20日

第八節 中期財務報告

簡明綜合損益表



截至2018年6月30日止六個月 – 未經審計

	附註	截至6月30日止六個月	
		2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
收入	3(a)	104,859,125	67,587,522
銷售成本		(69,488,296)	(47,035,619)
毛利		35,370,829	20,551,903
其他收益淨額	4	1,688,247	1,335,383
銷售及營銷開支		(2,808,312)	(2,102,697)
管理費用		(4,730,733)	(2,805,922)
其他經營開支		(828,511)	(225,499)
經營利潤		28,691,520	16,753,168
財務費用	5(a)	(3,673,662)	(1,603,525)
應佔聯合營公司利潤減虧損		764,544	1,472,533
稅前利潤		25,782,402	16,622,176
所得稅	6	(12,259,801)	(6,569,187)
期間利潤		13,522,601	10,052,989
以下人士應佔：			
本公司股東		9,123,743	7,302,724
非控股權益		4,398,858	2,750,265
期間利潤		13,522,601	10,052,989
每股盈利 (人民幣元)			
基本	7	0.83	0.66

附註：本集團已於2018年1月1日首次應用國際財務報告準則第15號及國際財務報告準則第9號。根據所選過渡方法，不會重列比較資料。見附註2。

附隨附註為此中期財務報告的部分。

中期財務報告 第八節

簡明綜合損益及其他全面收益表

截至2018年6月30日止六個月－未經審計

	截至6月30日止六個月	
	2018 人民幣千元	2017 人民幣千元
期間利潤	13,522,601	10,052,989
期間其他全面收益（扣除稅項及重新分類調整後）		
不會重新分類至損益的項目：		
按公允價值計入其他全面收益的股權投資		
－ 公允價值儲備變動淨額	(14,952)	–
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	(30,944)	(28,670)
現金流對沖：對沖儲備變動淨額	206,929	(345,748)
可供出售證券：		
公允價值儲備變動淨額	–	31,239
期間其他全面收益	161,033	(343,179)
期間全面收益總額	13,683,634	9,709,810
以下人士應佔：		
本公司股東	9,282,539	6,977,383
非控股權益	4,401,095	2,732,427
期間全面收益總額	13,683,634	9,709,810

附隨附註為此中期財務報告的部分。

第八節 中期財務報告

簡明綜合財務狀況表



於2018年6月30日－未經審計

	附註	於2018年 6月30日 人民幣千元	於2017年 12月31日 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備	8	17,117,172	10,734,770
無形資產		1,095,141	1,096,273
投資物業	9	22,013,378	17,046,197
於聯合營公司的權益		111,927,374	81,224,305
其他金融資產		1,592,663	1,340,749
其他非流動資產	10	34,459,301	26,700,789
遞延稅項資產		12,155,314	9,651,002
		200,360,343	147,794,085
流動資產			
存貨及其他合約成本	11	642,044,616	597,487,304
合約資產		1,893,091	–
貿易及其他應收款項	12	334,176,250	238,404,911
其他流動資產		463,042	721,893
受限存款		9,636,373	9,795,002
現金及現金等價物	13	149,915,683	164,326,007
持有待售資產		6,746,308	6,910,171
		1,144,875,363	1,017,645,288
流動負債			
銀行貸款及金融機構借款	14	50,256,742	56,109,320
應付債券	15	10,721,775	6,163,376
貿易及其他應付款項	16	371,357,988	760,383,146
合約負債	17	514,285,165	–
即期稅項		23,140,051	24,699,588
		969,761,721	847,355,430
流動資產淨值		175,113,642	170,289,858
資產總值減流動負債		375,473,985	318,083,943

中期財務報告 第八節

簡明綜合財務狀況表

於2018年6月30日 – 未經審計

	附註	於2018年 6月30日 人民幣千元	於2017年 12月31日 人民幣千元
非流動負債			
銀行貸款及金融機構借款	14	128,294,068	96,029,045
應付債券	15	37,626,703	32,322,672
遞延稅項負債		1,069,048	357,755
準備		150,179	159,866
其他非流動負債		2,549,835	2,540,666
		169,689,833	131,410,004
資產淨值			
		205,784,152	186,673,939
股本及儲備			
股本	18	11,039,152	11,039,152
儲備		123,853,028	121,636,163
本公司股東應佔權益總額		134,892,180	132,675,315
非控股權益		70,891,972	53,998,624
權益總額		205,784,152	186,673,939

於2018年8月20日獲董事會批准及授權刊發。

張旭
董事

王文金
董事

附隨附註為此中期財務報告的部分。

第八節 中期財務報告

綜合權益變動表



截至2018年6月30日止六個月 – 未經審計

附註	本公司權益股東應佔以下各項							總計 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元	總權益 人民幣千元
	股本 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	法定儲備 人民幣千元	匯兌儲備 人民幣千元	對沖儲備 人民幣千元	其他儲備 人民幣千元	保留盈利 人民幣千元			
2017年1月1日的結餘	11,039,152	9,201,769	32,540,768	27,007	234,909	(799,108)	61,200,269	113,444,766	48,231,805	161,676,571
2017年權益變動：										
期間利潤	-	-	-	-	-	-	7,302,724	7,302,724	2,750,265	10,052,989
其他全面收益	-	-	-	(10,832)	(345,748)	31,239	-	(325,341)	(17,838)	(343,179)
全面收益總額	-	-	-	(10,832)	(345,748)	31,239	7,302,724	6,977,383	2,732,427	9,709,810
就過往年度批准的股息 18(b)	-	-	-	-	-	-	(8,720,930)	(8,720,930)	-	(8,720,930)
非控股權益注資	-	-	-	-	-	-	-	-	2,353,168	2,353,168
收購及成立子公司	-	-	-	-	-	-	-	-	790,320	790,320
收購子公司額外權益	-	-	-	-	-	58,072	-	58,072	(709,702)	(651,630)
出售子公司權益	-	-	-	-	-	881,364	-	881,364	1,737,576	2,618,940
處置子公司	-	-	-	-	-	-	-	-	(2,111,931)	(2,111,931)
向非控股權益的股利分配	-	-	-	-	-	-	-	-	(2,869,165)	(2,869,165)
向非控股權益的資本回報	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,637,397)	(1,637,397)
2017年6月30日的結餘	11,039,152	9,201,769	32,540,768	16,175	(110,839)	171,567	59,782,063	112,640,655	48,517,101	161,157,756

中期財務報告 第八節

綜合權益變動表

截至2018年6月30日止六個月 — 未經審計

	本公司權益股東應佔以下各項											
	附註	股本 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	法定儲備 人民幣千元	匯兌儲備 人民幣千元	對沖儲備 人民幣千元	公允價 值儲備 人民幣千元	其他儲備 人民幣千元	保留盈利 人民幣千元	總計 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元	總權益 人民幣千元
2017年12月31日 的結餘		11,039,152	9,201,769	35,900,072	(30,587)	71,605	-	(678,546)	77,171,850	132,675,315	53,998,624	186,673,939
首次應用國際財務 報告準則第15號 的影響(附註2(b))		-	-	-	-	-	-	-	2,594,852	2,594,852	494,395	3,089,247
首次應用國際財務 報告準則第9號 的影響(附註2(c))		-	-	-	-	-	195,086	(196,982)	1,896	-	-	-
2018年1月1日的 經調整結餘		11,039,152	9,201,769	35,900,072	(30,587)	71,605	195,086	(875,528)	79,768,598	135,270,167	54,493,019	189,763,186
截至2018年6月30日 止六個月的 權益變動：												
期間利潤		-	-	-	-	-	-	-	9,123,743	9,123,743	4,398,858	13,522,601
其他全面收益		-	-	-	(33,182)	206,929	(14,952)	-	-	158,795	2,238	161,033
全面收益總額		-	-	-	(33,182)	206,929	(14,952)	-	9,123,743	9,282,539	4,401,095	13,683,634
就過往年度 批准的股息	18(b)	-	-	-	-	-	-	-	(9,935,237)	(9,935,237)	-	(9,935,237)
非控股權益注資		-	-	-	-	-	-	-	-	-	16,028,320	16,028,320
收購及成立子公司		-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,220,628	2,220,628
收購子公司額外權益		-	-	-	-	-	-	(11,247)	-	(11,247)	(1,101,008)	(1,112,255)
出售子公司權益		-	-	-	-	-	-	285,958	-	285,958	869,619	1,155,577
處置子公司		-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,954,185)	(1,954,185)
向非控股權益 的股利分配		-	-	-	-	-	-	-	-	-	(2,124,452)	(2,124,452)
向非控股權益的 資本回報		-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,941,064)	(1,941,064)
2018年6月30日的結餘		11,039,152	9,201,769	35,900,072	(63,769)	278,534	180,134	(600,817)	78,957,105	134,892,180	70,891,972	205,784,152

附隨附註為此中期財務報告的部分。

第八節 中期財務報告

簡明綜合現金流量表



截至2018年6月30日止六個月 – 未經審計

	附註	截至6月30日止六個月	
		2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
經營活動			
經營所產生現金		19,995,735	38,982,551
已付所得稅		(24,250,828)	(17,132,389)
經營活動所(所用)/產生現金淨額		(4,255,093)	21,850,162
投資活動			
收購物業、廠房及設備以及投資物業		(5,610,314)	(617,346)
其他投資活動		(43,034,417)	(10,530,926)
投資活動所用現金淨額		(48,644,731)	(11,148,272)
融資活動			
已付股息及利息		(11,009,545)	(4,763,415)
其他融資活動產生現金流		49,406,125	14,483,710
融資活動所產生現金淨額		38,396,580	9,720,295
匯率變動之影響		92,920	(229,044)
現金及現金等價物(減少)/增加淨額		(14,410,324)	20,193,141
1月1日現金及現金等價物	13	164,326,007	79,490,015
6月30日現金及現金等價物	13	149,915,683	99,683,156

附隨附註為此中期財務報告的部分。

(除另有指示外，以人民幣列示)

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」)成立及登記的公司。截至2018年6月30日止六個月的簡明綜合中期財務報告(「中期財務報告」)包括本公司及其子公司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2018年8月20日獲本公司董事會授權刊發。

除預期將於2018年年度財務報表反映的會計政策變動外，本中期財務報表乃根據與2017年度財務報表所採用的相同會計政策而編製。任何會計政策變動的詳情載於附註2。

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2017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》(「國際財務報告準則」)編製整套財務報表要求的所有資料。

中期財務報告未經審計，惟已由畢馬威會計師事務所根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港審閱工作準則第2410號「實體的獨立核數師對中期財務資料的審閱」進行審閱。畢馬威會計師事務所致董事會的獨立審閱報告載於第60頁。



2 會計政策變動

(a) 概覽

國際會計準則理事會已頒佈多項於本集團當期會計期間首次生效的新訂國際財務報告準則及國際財務報告準則的修訂。其中以下變更與本集團財務報表相關：

- 國際財務報告準則第9號，*金融工具*
- 國際財務報告準則第15號，*源自客戶合約的收入*
- 國際財務報告詮釋第22號，*外幣交易及預付款*

本集團並無應用於當前會計期間尚未生效的任何新訂準則或詮釋，惟於採納國際財務報告準則第9號的同時應用國際財務報告準則第9號的修訂「反向補償提前還款特徵」除外。

本集團在金融資產的分類及信貸虧損的計量方面受國際財務報告準則第9號影響，並在收入確認時間、合約成本資本化、自客戶取得主要融資利益及合約資產及合約負債的呈列方面受國際財務報告準則第15號影響。會計政策的變動詳情於附註2(b)（就國際財務報告準則第15號而言）及附註2(c)（就國際財務報告準則第9號而言）論述。

根據所選擇的過渡方法，本集團將首次應用國際財務報告準則第9號及國際財務報告準則第15號的累計影響確認為於2018年1月1日的期初權益結餘調整。並無重列比較資料。下表載列就綜合財務狀況表中受國際財務報告準則第9號及國際財務報告準則第15號影響的各項目確認的期初結餘調整概要：

2 會計政策變動（續）

(a) 概覽（續）

	於2017年 12月31日 人民幣千元	首次應用國際 財務報告準則 第15號的影響 (附註2(b)) 人民幣千元	於2018年 1月1日 人民幣千元
存貨及其他合約成本	597,487,304	3,232,192	600,719,496
合約資產	–	2,385,502	2,385,502
貿易及其他應收款項	238,404,911	(692,809)	237,712,102
流動資產總值	1,017,645,288	4,924,885	1,022,570,173
於聯營公司及合營公司的權益	81,224,305	540,348	81,764,653
非流動資產總值	147,794,085	540,348	148,334,433
合約負債	–	420,068,560	420,068,560
貿易及其他應付款項	760,383,146	(418,542,207)	341,840,939
流動負債總額	847,355,430	1,526,353	848,881,783
流動資產淨值	170,289,858	3,398,532	173,688,390
資產總值減流動負債	318,083,943	3,938,880	322,022,823
遞延稅項負債	357,755	849,633	1,207,388
非流動負債總額	131,410,004	849,633	132,259,637
資產淨值	186,673,939	3,089,247	189,763,186
儲備	121,636,163	2,594,852	124,231,015
本公司股東應佔權益總額	132,675,315	2,594,852	135,270,167
非控股權益	53,998,624	494,395	54,493,019
權益總額	186,673,939	3,089,247	189,763,186

該等變動的進一步詳情載於本附註(b)及(c)分節。



2 會計政策變動（續）

(b) 國際財務報告準則第15號，源自客戶合約的收入

國際財務報告準則第15號建立了確認源自客戶合約的收入及若干成本的全面框架。國際財務報告準則第15號將取代國際會計準則第18號收入（包括銷售貨品及提供服務所產生的收入）及國際會計準則第11號建造合約（訂明建造合約的會計處理方法）。

本集團已選擇使用累積效應過渡法，並確認首次應用的累積效應作為對2018年1月1日權益期初結餘的調整。因此，可比較資料並無重列及繼續根據國際會計準則第11號及國際會計準則第18號予以呈報。在國際財務報告準則第15號許可範圍內，本集團僅對在2018年1月1日之前未完成的合約採用新規定。

下表概述過渡至國際財務報告準則第15號對2018年1月1日的保留盈利的影響及相關稅務影響：

	人民幣千元
保留盈利	
就隨時間轉移的物業銷售提早確認收入及利潤	334,590
銷售佣金資本化	3,063,942
對聯營公司及合營公司權益會計處理的影響	540,348
相關稅項	(849,633)
非控股權益	(494,395)
2018年1月1日的保留盈利增加淨額	2,594,852

(i) 收入確認時間

此前，建造合約及提供服務所得收入隨時間確認，而銷售貨品所得收入通常於貨品所有權風險及回報轉移予客戶時確認。

2 會計政策變動（續）

(b) 國際財務報告準則第15號，源自客戶合約的收入（續）

(i) 收入確認時間（續）

根據國際財務報告準則第15號，收入於客戶獲得合約之承諾貨品或服務之控制權時確認。此可為單個時間點或一段時間。國際財務報告準則第15號確定了以下對承諾貨品或服務之控制權被視為隨時間轉移之三種情況：

- A. 當客戶於實體履約時同時接受及使用實體履約所提供之利益時；
- B. 當實體履約創造或增強一項於資產被創造或增強時由客戶控制之資產（如在建工程）時；
- C. 當實體之履約並無創造對實體而言具替代用途之資產，且該實體對迄今完成之履約付款具有可執行權利時。

倘合約條款及實體活動並不屬於任何該等三種情況，則根據國際財務報告準則第15號，實體於某一指定時間點（即控制權轉移時）就銷售貨品或服務確認收入。所有權風險及回報之轉移僅為釐定控制權轉移發生時將考慮的其中一項指標。

採納國際財務報告準則第15號不會於本集團確認物業管理及相關服務、建造合約及其他服務所得收入時產生重大影響。然而，就銷售物業確認收入的時間所受影響如下：

本集團主要在中國及進行物業開發活動所在的若干個境外國家及地區進行物業開發。經計及合約條款、本集團的業務慣例及法律及監管環境後，大部分物業銷售合約並不滿足隨時間確認收入的標準，因此物業銷售所得收入繼續於時間點確認，而部分物業銷售合約滿足隨時間確認收入的標準，乃由於本集團因合約原因對該等物業並無其他用途，且本集團對客戶就迄今為止已完成之履約部份獲得客戶償付之權利。過往本集團於簽訂買賣協議、收到按金及確認償付餘下銷售所得款項的安排時或達到買賣協議訂明可交付予客戶的狀態時（以較遲者為準）（即物業的風險及所有權回報已轉移至客戶時的時間點）時確認銷售物業所得收入。根據國際財務報告準則第15號轉移控制權法，物業銷售所得收入一般於客戶接收物業時或根據合約被視為已獲接收時（以較早者為準）（即客戶能夠直接使用物業且取得物業絕大部分餘下利益時的時間點）確認。

該項會計政策變動對2018年1月1日的期初結餘並無重大影響。



2 會計政策變動（續）

(b) 國際財務報告準則第15號，源自客戶合約的收入（續）

(ii) 重大融資成分

國際財務報告準則第15號要求實體於合約包含重大融資成分時就貨幣時間價值調整交易價格，無論收取客戶付款是否較收入確認大幅提前或大幅延期。

如本集團於物業仍在建設中時銷售物業，則本集團於確認收入之前收取物業銷售付款屬常見情況。

倘付款計劃中包括重大融資成分，則會調整交易價格以將該部分分開入賬。如屬提前付款，則有關調整產生本集團應計的利息開支以反映本集團於付款日期與收入確認日期之間的期間從客戶獲得的融資利益的影響。該應計款項使建造期內的合約負債金額增加，因此令已竣工物業的控制權轉移至客戶時確認的收入金額增加。利息於產生時支銷，除非其根據國際會計準則第23號借款成本合資格予以資本化。

由於該項政策變動，本集團已作出調整使2018年1月1日的存貨及合約負債增加人民幣11,703百萬元。

(iii) 與物業銷售合約有關的應付銷售佣金

本集團過往於產生與物業銷售合約有關的應付銷售佣金時將其確認為分銷成本。國際財務報告準則第15號規定，倘該等銷售佣金遞增且預期可予收回時，則將其資本化為獲取合約成本，除非預期攤銷期為資產初步確認日期起計一年或以下，則在此情況下，銷售佣金可於產生時支銷。資本化佣金於確認相關物業銷售所得收入時於損益中扣除，並於彼時計入分銷成本。

由於該項會計政策變動，本集團已資本化與物業銷售合約有關的應付銷售佣金人民幣3,064百萬元，導致2018年1月1日的遞延稅項負債增加人民幣766百萬元、於聯合營公司的權益增加人民幣358百萬元、非控股權益增加人民幣449百萬元及保留盈利增加人民幣2,207百萬元。

2 會計政策變動（續）

(b) 國際財務報告準則第15號，源自客戶合約的收入（續）

(iv) 合約資產及負債的呈列

根據國際財務報告準則第15號，僅於本集團對代價有無條件權利時方會確認應收款項。倘本集團於就合約承諾貨品及服務收取代價或對代價有無條件權利之前確認相關收入，則對代價的權利分類為合約資產。類似地，倘客戶於本集團確認相關收入前支付代價或按合約須支付代價且有關款項已到期應付，則確認合約負債而非應付款項。就與客戶的單一合約而言，會呈列合約資產淨值或合約負債淨額。就多項合約而言，無關聯的合約的合約資產及合約負債不會按淨額基準呈列。

過往，與仍在進行的建造合約相關的合約資產及合約負債於財務狀況表中分別呈列為「貿易及其他應收款項」及「貿易及其他應付款項」。

由於採納國際財務報告準則第15號，為反映該等呈列變動，本集團已於2018年1月1日作出以下調整：

- A. 過往計入貿易及其他應收款項的「應收客戶合約工程總額」人民幣693百萬元現時計入合約資產；及
- B. 過往計入貿易及其他應付款項的「預收款項」人民幣405,620百萬元現時計入合約負債。

(c) 國際財務報告準則第9號，金融工具，包括國際財務報告準則第9號的修訂，反向補償提前還款特徵

國際財務報告準則第9號取代國際會計準則第39號，*金融工具：確認及計量*。其就有關確認及計量金融資產、金融負債及買賣非金融項目的部分合約作出規定。

本集團已根據過渡要求對2018年1月1日存在的項目追溯應用國際財務報告準則第9號。本集團已將首次應用的累計影響確認為於2018年1月1日的期初權益調整。因此，繼續根據國際會計準則第39號呈報比較資料。



2 會計政策變動（續）

(c) 國際財務報告準則第9號，金融工具，包括國際財務報告準則第9號的修訂，反向補償提前還款特徵（續）

下表概述過渡至國際財務報告準則第9號對2018年1月1日的保留盈利及儲備的影響及相關稅務影響。

	人民幣千元
保留盈利	
轉撥自與現時按公允價值計入損益的金融資產有關的其他儲備	1,896
2018年1月1日的保留盈利增加淨額	1,896
其他儲備	
轉撥至與現時按公允價值計入損益的金融資產有關的保留盈利	(1,896)
轉撥至與現時按公允價值計入其他全面收益的股本證券有關的公允價值儲備	(195,086)
2018年1月1日的其他儲備減少淨額	(196,982)
公允價值儲備	
轉撥自與現時按公允價值計入其他全面收益的股本證券有關的其他儲備及 2018年1月1日的公允價值儲備增加	195,086

過往會計政策變動的性質及影響以及過渡方法的進一步詳情載列如下：

(i) 金融資產及金融負債的分類

國際財務報告準則第9號將金融資產分為三大類別：按攤銷成本，按公允價值計入其他全面收益及按公允價值計入損益計量。該等分類取代國際會計準則第39號的類別，分別為持有至到期投資、貸款及應收款項、可供出售金融資產及按公允價值計入損益的金融資產。國際財務報告準則第9號項下的金融資產分類乃基於管理金融資產的業務模式及其合約現金流量特徵。

2 會計政策變動（續）

(c) 國際財務報告準則第9號，*金融工具*，包括國際財務報告準則第9號的修訂，*反向補償提前還款特徵*（續）

(i) *金融資產及金融負債的分類*（續）

本公司持有的非股權投資被分類為以下其中一項計量類別：

- 攤銷成本，倘持有投資的目的為收取合約現金流量，即純粹為獲得本金及利息付款。投資所得利息收入乃使用實際利率法計算；
- 按公允價值計入其他全面收益 – 可劃轉，倘投資的合約現金流量僅包括本金及利息付款，且投資乃於目的為同時收取合約現金流量及出售的業務模式中持有。公允價值變動於其他全面收益確認，惟預期信貸虧損、利息收入（使用實際利率法計算）及匯兌收益及虧損於損益確認。當投資被取消確認，於其他全面收益累計的金額從權益劃轉至損益；或
- 按公允價值計入損益，倘投資不符合按攤銷成本計量或按公允價值計入其他全面收益（可劃轉）的標準。投資的公允價值變動（包括利息）於損益確認。

於股本證券的投資分類為按公允價值計入損益，除非股權投資並非持作買賣用途，且於初次確認投資時，本集團選擇指定投資為按公允價值計入其他全面收益（不可劃轉），以致公允價值的後續變動於其他全面收益確認。有關選擇乃按工具個別作出，惟僅當發行人認為投資符合權益定義時方可作出。於作出有關選擇後，於其他全面收益累計的金額繼續保留於公允價值儲備，直至投資被出售為止。出售時，於公允價值儲備累計的金額轉撥至保留盈利，而非透過損益賬劃轉。來自股本證券（不論分類為按公允價值計入損益或按公允價值計入其他全面收益（不可劃轉））投資的股息，均於損益確認為其他收入。



2 會計政策變動（續）

(c) 國際財務報告準則第9號，金融工具，包括國際財務報告準則第9號的修訂，反向補償提前還款特徵（續）

(i) 金融資產及金融負債的分類（續）

下表顯示根據國際會計準則第39號本集團各類金融資產的原本記錄類別並將根據國際會計準則第39號釐定的金融資產賬面值與根據國際財務報告準則第9號計量者進行對賬。

	於2017年12月31日 根據國際會計準則 第39號的賬面值 人民幣千元	重新分類 人民幣千元	於2018年1月1日 根據國際財務報告 準則第9號的賬面值 人民幣千元
按攤銷成本列賬的金融資產			
現金及現金等價物	164,326,007	-	164,326,007
貿易及其他應收款項	165,375,310	(692,809)	164,682,501
合約資產	-	692,809	692,809
其他非流動資產	543,909	-	543,909
其他流動資產	511,833	-	511,833
已抵押及受限制存款	9,795,002	-	9,795,002
	340,552,061	-	340,552,061
按公允價值計入其他全面收益的 金融資產			
股本證券（附註(i)）	-	745,325	745,325
按公允價值計入損益的金融資產			
並非持作買賣的股本證券（附註(i)）	-	595,424	595,424
其他衍生資產（附註(ii)）	1,037	-	1,037
其他流動資產（附註(iii)）	-	210,060	210,060
	1,037	805,484	806,521
按公允價值計量的金融資產 - 對沖工具			
用作對沖的衍生工具	11,457	-	11,457
根據國際會計準則第39號被分類為 可供出售的金融資產			
其他金融資產（附註(i)）	1,340,749	(1,340,749)	-
其他流動資產（附註(iii)）	210,060	(210,060)	-
	1,550,809	(1,550,809)	-

2 會計政策變動（續）

(c) 國際財務報告準則第9號，金融工具，包括國際財務報告準則第9號的修訂，反向補償提前還款特徵（續）

(i) 金融資產及金融負債的分類（續）

附註：

- (i) 根據國際會計準則第39號，並非持作買賣的股本證券被分類為可供出售金融資產。根據國際財務報告準則第9號，該等股本證券被分類為按公允價值計入損益，除非其符合資格被分類為按公允價值計入其他全面收益並被本集團指定為按公允價值計入其他全面收益。於2018年1月1日，本集團將一項投資指定為按公允價值計入其他全面收益，因該項投資為持作戰略用途。
- (ii) 根據國際會計準則第39號，衍生金融資產（指定為現金流量對沖的對沖工具者除外）被分類為按公允價值計入損益的金融資產。該等資產根據國際財務報告準則第9號繼續按公允價值計入損益計量。
- (iii) 其他流動資產為投資於到期日小於一年的理財產品。根據國際會計準則第39號，該等資產被分類為可供出售金融資產。該等資產根據國際財務報告準則第9號按公允價值計入損益計量。

所有金融負債的計量類別維持不變。

所有金融負債於2018年1月1日的賬面值均未因首次應用國際財務報告準則第9號而受到影響。

本集團於2018年1月1日並無將任何金融資產或金融負債指定或取消指定為按公允價值計入損益。

(ii) 信貸虧損

國際財務報告準則第9號以預期信貸虧損模式取代了國際會計準則第39號的「已產生虧損」模式。預期信貸虧損模式要求持續計量金融資產相關的信貸風險，因此確認預期信貸虧損的時間較根據國際會計準則第39號之「已產生虧損」會計模式確認之時間為早。

本集團將新的預期信貸虧損模式應用至以下項目：

- 按攤銷成本計量的金融資產（包括現金及現金等價物、貿易及其他應收款項及向聯營公司提供貸款）；及
- 國際財務報告準則第15號所定義的合約資產（見附註2(b)）。

按公允價值計量的金融資產（包括按公允價值計入損益的股本證券、指定為按公允價值計入其他全面收益的股本證券及衍生金融資產）毋須進行預期信貸虧損評估。



2 會計政策變動（續）

(c) 國際財務報告準則第9號，*金融工具*，包括國際財務報告準則第9號的修訂，*反向補償提前還款特徵*（續）

(ii) *信貸虧損*（續）

計量預期信貸虧損

預期信貸虧損為信貸虧損的概率加權估計。信貸虧損以所有預期現金差額的現值（即根據合同應付予本集團的現金流量與本集團預計收取的現金流量之間的差額）計量。

倘貼現影響重大，則預期現金差額將採用以下貼現率貼現：

- 定息金融資產、貿易及其他應收款項及合約資產：於初步確認時釐定的實際利率或其近似值；及
- 浮息金融資產：即期實際利率。

估計預期信貸虧損時所考慮的最長期間為本集團面對信貸風險的最長合約期間。

於計量預期信貸虧損時，本集團會考慮在無需付出過多成本及努力下即可獲得的合理可靠資料。此項包括有關過往事件、現時狀況及未來經濟狀況預測的資料。

預期信貸虧損將採用以下基準計量：

- 12個月預期信貸虧損：指報告日期後12個月內可能發生的違約事件而導致的預期虧損；及
- 整個有效期的預期信貸虧損：指預期信貸虧損模型適用項目之預期年期內所有可能違約事件而導致的預期虧損。

貿易應收款項及合約資產之虧損撥備一直按等同於整個有效期的預期信貸虧損的金額計量。於報告日期，該等金融資產的預期信貸虧損乃根據本集團的歷史信貸虧損經驗使用提列矩陣進行評估，並根據債務人的特定因素及對當前及預計一般經濟狀況的評估進行調整。

就所有其他金融工具而已，本集團確認相等於12個月預期信貸虧損的虧損撥備，除非金融工具的信貸風險自初步確認以來大幅上升，則在此情況下，虧損撥備按相等於整個有效期的預期信貸虧損的金額計量。

2 會計政策變動（續）

(c) 國際財務報告準則第9號，**金融工具**，包括國際財務報告準則第9號的修訂，**反向補償提前還款特徵**（續）

(ii) **信貸虧損**（續）

信貸風險大幅上升

評估金融工具的信貸風險自初步確認以來有否大幅上升時，本集團會比較於報告日期及於初步確認日期評估的金融工具發生違約的風險。作出重新評估時，本集團認為，倘(i)債務人不大可能在本集團無追索權採取變現抵押（如持有）等行動的情況下向本集團悉數支付其信貸債務；或(ii)金融資產已逾期90日，則構成違約事件。本集團會考慮合理可靠的定量及定性資料，包括過往經驗及在無需付出過多成本或努力下即可獲得的前瞻性資料。

具體而言，評估信貸風險自初始確認以來有否大幅上升時會考慮以下資料：

- 未能按合同到期日期支付本金或利息；
- 金融工具外部或內部信貸測評（如有）的實際或預期顯著惡化；
- 債務人經營業績的實際或預期顯著惡化；及
- 科技、市場、經濟或法律環境的目前或預期變動對債務人履行其對本集團責任的能力有重大不利影響。

取決於金融工具的性質，信貸風險大幅上升的評估乃按個別基準或共同基準進行。倘評估為按共同基準進行，金融工具則按共同的信貸風險特徵（如逾期狀況及信貸風險評級）進行分組。

預期信貸虧損於各報告日期進行重新計量以反映金融工具自初步確認以來的信貸風險變動。預期信貸虧損的任何變動均於損益確認為減值收益或虧損。本集團就所有金融工具確認減值收益或虧損，並通過虧損撥備賬對彼等之賬面值作出相應調整。



2 會計政策變動(續)

(c) 國際財務報告準則第9號，*金融工具*，包括國際財務報告準則第9號的修訂，*反向補償提前還款特徵*(續)

(ii) *信貸虧損*(續)

金融資產信貸減值的證據包括以下可觀察事件：

- 債務人出現嚴重財務困難；
- 違反合約，如欠繳或拖欠利息或本金付款；
- 債務人很有可能將告破產或進行其他財務重組；
- 科技、市場、經濟或法律環境出現重大變動，對債務人有不利影響；或
- 由於發行人出現財務困難，證券活躍市場消失。

撤銷政策

若日後實際上不可收回款項，本集團則會撤銷(部分或全部)金融資產或合約資產的總賬面值。該情況通常出現在本集團確定債務人沒有資產或可產生足夠現金流量的收入來源來償還應撤銷的金額。

隨後收回先前撤銷之資產於收回期間在損益內確認為減值撥回。

期初結餘調整

概無因該會計政策變動而確認重大額外虧損撥備。

(iii) *對沖會計處理*

本集團已選擇採納國際財務報告準則第9號中新的一般對沖會計模型。視乎對沖的複雜程度，新的對沖會計模型與國際會計準則第39號相比，為評估對沖有效性提供了更為定性的方法，且評估更具前瞻性。在此方面，採納國際財務報告準則第9號並無對本集團的財務報表造成重大影響。

2 會計政策變動（續）

(c) 國際財務報告準則第9號，金融工具，包括國際財務報告準則第9號的修訂，反向補償提前還款特徵（續）

(iv) 過渡

採納國際財務報告準則第9號導致的會計政策變動已被追溯應用，惟下列所述者除外：

- 有關比較期間的資料尚未重列。採納國際財務報告準則第9號導致的金融資產賬面值差額於2018年1月1日的保留盈利及儲備中確認。因此，2017年呈列的資料乃繼續根據國際會計準則第39號呈報且因此可能不可與本期間進行比較。
- 以下評估乃根據於2018年1月1日（本集團首次應用國際財務報告準則第9號的日期）存在的事實及情況而作出：
 - 釐定持有金融資產之業務模式；及
 - 若干並非持作買賣的股權工具投資被指定分類為按公允價值計入其他全面收益（不可劃轉）。
- 倘於首次應用日期評估信貸風險自初步確認以來有否大幅上升將涉及不必要的成本或努力，則就該金融工具確認整個期限的預期信貸虧損。
- 於2017年12月31日根據國際會計準則第39號指定的所有對沖關係於2018年1月1日均符合根據國際財務報告準則第9號使用對沖會計的標準，因此被視為持續對沖關係。對沖會計政策的變動已追溯應用。

(d) 國際財務報告詮釋第22號，外幣交易及預付款

該詮釋就釐定「交易日期」提供指引，旨在釐定於初步確認因實體收取或支付的外幣預付款交易而產生的有關資產、開支或收入（或其中部分）所使用的匯率。

該詮釋澄清「交易日期」為初步確認因支付或收取預付款而產生的非貨幣性資產或負債之日。倘確認有關項目前存在多筆付款或收款，實體應按該方式釐定每筆付款或收款的交易日期。採納國際財務報告詮釋第22號對本集團財務狀況及財務業績並無產生任何重大影響。



3 營業額及分部報告

(a) 營業額

本集團的主要業務是在中國境內開發及銷售物業。

收益並不包括增值稅或其他銷售稅，並扣除任何貿易折扣。

各重要收入類別的金額如下：

	截至6月30日止六個月	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
物業銷售	99,576,887	63,437,018
物業管理與相關服務	4,113,939	3,101,036
其他服務	1,168,299	1,049,468
	104,859,125	67,587,522
按客戶地理位置劃分		
— 中國大陸	104,816,562	67,540,619
— 香港特別行政區（「香港」）	42,563	46,903
	104,859,125	67,587,522

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。

(b) 分部報告

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。

3 營業額及分部報告 (續)

(b) 分部報告 (續)

- 物業開發 (北方區域 / 南方區域 / 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。各分部所覆蓋具體城市詳載於附註3(b)(i)。
- 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。

(i) 分部業績及資產

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 :

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。

收入及開支乃參考有關分部所得銷售額 (未扣除銷售稅) 及有關分部所產生開支或有關分部應佔資產折舊或攤銷所產生收支而分配至呈報分部。

所呈報分部利潤為除中國企業所得稅 (「**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、其他收益及於中國大陸的其他經營開支, 惟包括呆賬撥備及分部間交易所產生利潤。中國土地增值稅 (「**土地增值稅**」) 視為直接產生於物業銷售, 自分部利潤扣除, 以供本集團最高行政管理人員審閱。

分部間銷售乃參考外部人士就相若交易收取之價格定價。



3 營業額及分部報告 (續)

(b) 分部報告 (續)

(i) 分部業績及資產 (續)

	房地產開發					總計 人民幣千元
	北方區域 人民幣千元	南方區域 人民幣千元	上海區域 人民幣千元	中部及 西部區域 人民幣千元	物業管理 人民幣千元	
截至2018年6月30日止六個月						
按收入確認時間劃分						
時間點	14,951,308	28,865,051	35,980,304	18,212,724	-	98,009,387
隨時間	1,109,414	469,313	442,186	1,685,838	4,588,678	8,295,429
來自外部客戶的收入，未扣除銷售稅	15,979,308	29,045,480	36,316,696	19,765,039	4,157,700	105,264,223
分部間收入	81,414	288,884	105,794	133,523	430,978	1,040,593
呈報分部收入，未扣除銷售稅	16,060,722	29,334,364	36,422,490	19,898,562	4,588,678	106,304,816
呈報分部利潤	2,762,165	5,852,538	11,356,070	1,621,271	744,526	22,336,570
呈報分部資產	279,325,170	346,516,964	325,836,477	214,412,790	10,457,986	1,176,549,387

3 營業額及分部報告 (續)

(b) 分部報告 (續)

(i) 分部業績及資產 (續)

	房地產開發					物業管理 人民幣千元	總計 人民幣千元
	北方區域 人民幣千元	南方區域 人民幣千元	上海區域 人民幣千元	中部及 西部區域 人民幣千元			
截至2017年6月30日止六個月							
來自外部客戶的收入，未扣除銷售稅	15,663,432	19,413,956	23,402,384	7,791,217	3,203,028	69,474,017	
分部間收入	-	4,958	65,012	-	469,792	539,762	
呈報分部收入，未扣除銷售稅	15,663,432	19,418,914	23,467,396	7,791,217	3,672,820	70,013,779	
呈報分部利潤	1,969,370	5,031,579	5,000,947	1,232,604	562,283	13,796,783	
呈報分部資產	195,210,600	266,968,221	237,171,038	148,805,812	8,666,867	856,822,538	

北方區域包括北京、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，營口，濟南、石家莊，平度、哈爾濱、淄博及威海等城市。

南方區域包括深圳、廣州、清遠、東莞、佛山、珠海、中山、長沙、廈門、福州、惠州、三亞、南寧、莆田、泉州及漳州等城市。

上海區域包括上海、杭州、蘇州、寧波、南京、鎮江、南昌、合肥、揚州、嘉興、蕪湖、溫州、南通、常州、昆山、無錫、徐州、常熟、紹興、海寧、靖江、瑞安、太倉、江陰、鹽城、高郵、宿遷、海門、嘉善及台州等城市。

中西部區域包括成都、武漢、西安、重慶、昆明、貴陽、烏魯木齊、南充、鄭州、蘭州、宜昌、渭南、玉溪、西昌、眉山及銀川等城市。



3 營業額及分部報告(續)

(b) 分部報告(續)

(ii) 呈報分部收入、損益、資產對賬

	截至6月30日止六個月	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
收入		
呈報分部除稅前收入	106,304,816	70,013,779
對銷分部間收入	(1,040,593)	(539,762)
未分配的收入	710,314	336,461
銷售稅	(1,115,412)	(2,222,956)
綜合收入	104,859,125	67,587,522
利潤		
呈報分部利潤	22,336,570	13,796,783
對銷分部間利潤	(414,118)	(226,646)
應佔聯營公司及合營公司利潤減虧損	764,544	1,472,533
股息收益	13,232	27,389
其他收益	209,564	343,330
其他經營開支，不包括呆賬準備	(170,785)	(158,153)
未分配開支	(3,079,546)	(1,428,325)
土地增值稅	6,122,941	2,795,265
除稅前綜合利潤	25,782,402	16,622,176

3 營業額及分部報告 (續)

(b) 分部報告 (續)

(ii) 呈報分部收入、損益、資產對賬 (續)

	於6月30日 2018年 人民幣千元	於12月31日 2017年 人民幣千元
資產		
呈報分部資產	1,176,549,387	1,069,048,661
對銷分部間應收款	(379,688,221)	(349,685,747)
未分配總部資產	548,374,540	446,076,459
綜合資產	1,345,235,706	1,165,439,373

4 其他收益淨額

	截至6月30日止六個月 2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元 未經審計
利息收益	2,343,183	835,845
投資的股息收益	13,232	27,389
已沒收客戶按金及賠償	83,858	246,248
出售子公司、合營公司及聯營公司收益淨額	6,630	19,166
出售可供出售投資收益淨額	-	755
出售物業、廠房及設備的(虧損)/收益淨額	(381)	958
匯兌(虧損)/收益淨額	(877,732)	128,819
其他	119,457	76,203
	1,688,247	1,335,383



5 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	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
計息借款利息	5,630,434	3,665,006
減：存貨、投資物業及在建工程的資本化金額	(1,956,772)	(2,061,481)
	3,673,662	1,603,525

(b) 員工成本

	截至6月30日止六個月	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
薪金、工資及其他福利	5,742,963	2,575,661
向特定供款退休計劃供款	380,119	281,018
	6,123,082	2,856,679

(c) 其他項目

	截至6月30日止六個月	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
折舊及攤銷	1,272,762	902,214
存貨成本	64,338,225	44,001,683
經營租賃費用	90,768	86,110
向聯營公司及合營公司收取的項目管理費	(261,612)	(199,913)

6 綜合損益表內所得稅

	截至6月30日止六個月	
	2018 人民幣千元	2017 人民幣千元
即期稅項		
企業所得稅，香港利得稅及美國所得稅撥備(i)	8,553,046	4,521,929
土地增值稅撥備(ii)	6,122,941	2,815,860
預扣稅(iii)	47,420	92,469
	14,723,407	7,430,258
遞延稅項		
產生及撥回暫時差額	(2,463,606)	(861,071)
	12,259,801	6,569,187

(i) 企業所得稅，香港利得稅及美國所得稅

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%（2017年：25%），惟享有優惠所得稅率的若干子公司除外。

截至2018年6月30日止六個月，香港利得稅撥備按估計期間內應課稅利潤的16.5%（2017年：16.5%）計算。

美國所得稅開支包括聯邦所得稅（按於美國註冊成立的本公司子公司的估計應課稅利潤的35%計算）、州所得稅（按本公司於美國註冊成立的子公司的估計應課稅利潤0%至10%的稅率計算）。

(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。



6 綜合損益表內所得稅（續）

(iii) 預扣稅

境外子公司須就2008年1月1日起中國子公司所賺取利潤獲派的股息繳納10%預扣稅。根據中國與香港稅務條約，合資格香港稅務居民如身為中國居民企業的「實益擁有人」並持有其25%或以上股權，可按5%的減低預扣稅稅率納稅。本集團部分境外子公司享有5%的減低預扣稅稅率。

7 每股盈利

每股基本盈利按本公司股東應佔期間利潤人民幣9,123,743,000元（截至2017年6月30日止六個月：人民幣7,302,724,000元）及報告期普通股加權平均股數11,039,152,000股（截至2017年6月30日止六個月：11,039,152,000股）計算。

由於於兩個期間均無潛在普通股，故並無呈列每股攤薄盈利。

8 物業、廠房及設備

於截至2018年6月30日止六個月，本集團物業、廠房及設備增加人民幣6,382,402,000元（截至2017年6月30日止六個月：人民幣408,683,000元）。

9 投資物業

投資物業變動分析如下：

	已竣工物業 人民幣千元	發展中物業 人民幣千元
成本：		
於2018年1月1日	12,123,244	5,437,179
建築成本增加	–	1,585,557
由存貨轉入	1,969,087	18,864
添置	388,010	370,221
收購子公司	986,725	309,261
匯兌變動	19,073	–
完成後轉撥	1,120,962	(1,120,962)
於2018年6月30日	16,607,101	6,600,120
累計折舊：		
於2018年1月1日	383,086	–
本期計提	470,402	–
收購子公司	205,499	–
匯兌變動	3,716	–
於2018年6月30日	1,062,703	–
減值：		
於2018年1月1日及2018年6月30日	131,140	–
於2018年6月30日賬面淨值	15,413,258	6,600,120



9 投資物業(續)

於2018年6月30日，本集團投資物業連同載於附註10之投資物業所在之租賃土地的公允價值為約人民幣42,987,095,000元(2017年：人民幣33,038,391,000元)。該公允價值乃由本公司董事主要參照由獨立合格專業估值師仲量聯行使用貼現現金流量方法及直接市場比較得出的估值而釐定。

10 其他非流動資產

	於2018年 6月30日 人民幣千元	於2017年 12月31日 人民幣千元
收購及物業開發預付款項	18,346,567	14,391,777
應收聯營公司款項	132,872	132,872
租賃土地預付款項	14,622,276	11,765,103
其他	1,357,586	411,037
	34,459,301	26,700,789

11 存貨及其他合約成本

	於2018年 6月30日 人民幣千元	於2017年 12月31日 人民幣千元
擬發展物業	168,405,149	217,660,671
在建物業	410,820,487	329,143,658
已完工開發產品	58,103,029	49,981,113
合約成本	3,337,080	-
其他	1,378,871	701,862
	642,044,616	597,487,304

12 貿易及其他應收款項

	於2018年 6月30日 人民幣千元	於2017年 12月31日 人民幣千元
應收賬款(i) 減：呆賬撥備	1,831,432 (53,620)	1,483,577 (50,843)
	1,777,812	1,432,734
其他應收賬款 減：其他應收賬款撥備	120,739,696 (1,313,237)	88,315,876 (1,209,869)
	119,426,459	87,106,007
預付款項 減：預扣款項撥備	103,823,263 (804,001)	73,258,907 (241,800)
	103,019,262	73,017,107
應收聯合營公司款項(ii) 應收客戶合約工程款項總額(附註2(b)(iv)) 衍生金融工具	109,931,637 — 21,080	76,143,758 692,811 12,494
	109,952,717	76,849,063
	334,176,250	238,404,911



12 貿易及其他應收款項（續）

- (i) 於本報告期末，應收款項（計入貿易及其他應收款項）的賬齡基於應收款項確認日期及扣除呆賬撥備，分析如下：

	於2018年 6月30日 人民幣千元	於2017年 12月31日 人民幣千元
1年內	1,229,700	798,422
1至2年	300,137	396,837
2至3年	177,493	148,131
超過3年	70,482	89,344
	1,777,812	1,432,734

- (ii) 截至2018年6月30日，本集團應收聯營公司及合營公司款項包括按市場利率計息、無抵押且須於要求時償還的款項為人民幣30,985百萬元（2017年：人民幣21,338百萬元）。報告期內應收該等聯營公司及合營公司的利息收益總額為人民幣850百萬元（截至2017年6月30日止六個月：人民幣298百萬元）。其餘應收聯營公司及合營公司款項為無抵押、免息且須於要求時償還。

13 現金及現金等價物

	於2018年 6月30日 人民幣千元	於2017年 12月31日 人民幣千元
銀行存款及現金	149,915,683	164,326,007

於報告期末，本集團於徽商銀行持有銀行存款結餘人民幣364百萬元（2017年：人民幣143百萬元）。

14 銀行貸款及金融機構借款

	於2018年 6月30日 人民幣千元	於2017年 12月31日 人民幣千元
即期		
有抵押		
— 銀行貸款(i)	909,254	4,789,659
— 金融機構借款	400,000	370,000
	1,309,254	5,159,659
無抵押		
— 銀行貸款	31,684,988	42,599,272
— 金融機構借款	17,262,500	8,350,389
	48,947,488	50,949,661
	50,256,742	56,109,320
非即期		
有抵押		
— 銀行貸款(i)	17,557,131	17,111,295
— 金融機構借款	—	200,000
	17,557,131	17,311,295
無抵押		
— 銀行貸款	86,837,849	50,873,050
— 金融機構借款	23,899,088	27,844,700
	110,736,937	78,717,750
	128,294,068	96,029,045
銀行貸款及金融機構借款總額	178,550,810	152,138,365

(i) 有抵押銀行貸款以賬面總價值人民幣9,433百萬元(2017年：人民幣13,157百萬元)的若干存貨、投資物業、其他非流動資產擔保或以本集團若干子公司的股份權益質押。



15 應付債券

	附註	於2018年 6月30日 人民幣千元	於2017年 12月31日 人民幣千元
即期			
美元公司債券	(a)	–	5,164,654
根據中期票據計劃發行的債券	(b)	6,726,125	998,722
根據超短期融資券計劃發行的債券	(c)	3,995,650	–
		10,721,775	6,163,376
非即期			
根據中期票據計劃發行的債券	(b)	22,699,270	17,408,714
人民幣公司債券	(d)	8,974,475	8,970,078
人民幣中期票據	(e)	5,952,958	5,943,880
		37,626,703	32,322,672
		48,348,478	38,486,048

附註：

- (a) 2013年3月13日，本集團之全資子公司Bestgain Real Estate Limited發行800百萬美元固定年利率2.625%的五年期公司債券，每100美元債券發行價99.397美元，利息須每半年延後支付。該公司債券在本期已到期並已償還。
- (b) 本集團全資子公司萬科地產（香港）有限公司（「萬科地產香港」）設立一項中期票據計劃（「該計劃」），其於香港聯交所上市。
- (c) 於2018年6月，本集團根據超短期融資券計劃發行人民幣40億的票據，並於中國銀行間市場交易商協會上市。
- (d) 本公司獲中國證券監督管理委員會（「中國證監會」）批准向合資格投資者公開發行不超過人民幣90億元的公司債券。
- (e) 本集團根據人民幣中期票據計劃額外發行票據，並於中國銀行間市場交易商協會上市。

16 貿易及其他應付款項

	附註	於2018年 6月30日 人民幣千元	於2017年 12月31日 人民幣千元
貿易應付款項及應付票據	(a)	165,909,607	176,769,587
其他應付款項及應計費用	(b)	119,685,565	106,658,934
應付聯合營公司款項	(c)	81,400,331	67,233,601
預收款項(附註2(b)(iv))		2,377,419	407,705,940
應付利息		1,117,009	995,144
衍生金融工具		868,057	1,019,940
		371,357,988	760,383,146

附註：

- (a) 貿易及其他應付款項包括應付賬款及應付票據，根據發票日期，於各報告期末賬齡分析如下：

	於2018年 6月30日 人民幣千元	於2017年 12月31日 人民幣千元
即期或於要求時應付	162,293,291	173,401,196
一年後到期	3,616,316	3,368,391
總計	165,909,607	176,769,587

- (b) 其他應付款項及應計費用主要包括子公司非控股股東及其他方就各自的物業開發項目的墊款人民幣69,389百萬元(2017年：人民幣76,991百萬元)。除人民幣4,934百萬元(2017年：人民幣4,781百萬元)的款項以市場利率計息外，結餘為無抵押並於要求時償還。
- (c) 本集團應付聯營公司及合營公司款項包括人民幣5,923百萬元(2017年12月31日：人民幣6,660百萬元)的款項，乃以市場利率計息、無抵押及於要求時償還。本集團於截至2018年6月30日止六個月向該等聯營公司及合營公司支付的利息開支為人民幣127百萬元(截至2017年6月30日止六個月：人民幣97百萬元)。餘下應付聯營公司及合營公司款項為無抵押、免息及於要求時償還。



17 合約責任

合約責任即根據買賣協議從客戶所得之預付款項。

18 股本、儲備及股息

(a) 股本

	於2018年 6月30日 人民幣千元	於2017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	9,724,197	9,724,197
每股人民幣1元的H股	1,314,955	1,314,955
	11,039,152	11,039,152

A股包括9,026,490股（2017年：9,026,490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。

(b) 股息

於截至2018年6月30日止六個月，並無宣派任何股息（截至2017年6月30日止六個月：人民幣零元）。

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	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
期內批准的上個財政年度股息每股人民幣0.90元 （2017年：每股人民幣0.79元）	9,935,237	8,720,930

19 按公允價值入賬的金融工具

公允價值層級

下表按國際財務報告準則第13號公允價值計量所界定的三個公允價值層級，列示本集團金融工具於報告期末經常計量的公允價值，公允價值計量所歸入的層級參照估值技術所用輸入參數的可觀察性及重要性釐定，具體如下：

- 第1層級估值：僅使用第1級輸入參數，即相同金融工具於活躍市場的報價（未經調整）計的公允價值。
- 第2層級估值：使用第2級輸入參數，即不符合第1級標準的可觀察輸入參數，而且不使用重要不可觀察參數計量的公允價值。不可觀察輸入參數指缺乏市場數據的輸入參數。
- 第3層級估值：使用重要不可觀察輸入參數計量的公允價值。

2018年6月30日

資產	於2018年 6月30日	於2018年6月30日分類為以下類別的 公允價值計量		
	公允價值	第1層級 人民幣千元	第2層級 人民幣千元	第3層級 人民幣千元
衍生金融工具：				
－ 利率互換合約	16,650	－	16,650	－
－ 交叉貨幣互換合約	4,430	－	4,430	－
被指定為以公允價值計量且其變動 計入其他全面收益的股本證券：				
－ 上市股本證券	738,339	738,339	－	－
其他以公允價值計量且其變動 計入損益的金融資產：				
－ 上市股本證券	451,391	451,391	－	－
－ 非上市股本證券	402,933	－	－	402,933
－ 其他流動資產	243,042	－	243,042	－
經常性公允價值計量資產	1,856,785	1,189,730	264,122	402,933
經常性公允價值計量負債				
衍生金融工具：				
－ 遠期合約	868,057	－	868,057	－



19 按公允價值入賬的金融工具（續）

公允價值層級（續）

2017年12月31日

資產	於2017年 12月31日 公允價值	於2017年12月31日分類為以下類別的 公允價值計量		
		第1層級 人民幣千元	第2層級 人民幣千元	第3層級 人民幣千元
衍生金融工具：				
－ 利率互換合約	11,457	－	11,457	－
－ 交叉貨幣互換合約	1,037	－	1,037	－
可供出售證券：				
－ 上市	1,039,317	1,039,317	－	－
－ 非上市	34,810	－	－	34,810
經常性公允價值計量資產	1,086,621	1,039,317	12,494	34,810
經常性公允價值計量負債				
衍生金融工具：				
－ 遠期合約	1,019,940	－	1,019,940	－

於2018年6月30日及2017年12月31日，本集團按成本或攤銷成本列賬的金融工具的賬面價值與其公允價值並無重大差異。

20 承諾

未於中期財務報告反映的2018年6月30日尚未支付資本承諾如下：

	於2018年 6月30日 人民幣千元	於2017年 12月31日 人民幣千元
建設及開發合約	155,414,920	123,641,340
土地協議	42,832,450	38,456,859
	198,247,370	162,098,199

承諾主要與本集團在建物業的土地及開發成本有關。

21 或有負債

截至報告期末，本集團就買家按揭貸款購置物業向銀行提供擔保，未到期銀行擔保為人民幣157,520百萬元（2017年：人民幣140,689百萬元）。

董事認為，本集團因該等擔保蒙受損失的可能性甚微，原因是倘置業者拖欠款項，銀行有權出售物業，以出售所得款項收回未償還貸款結餘。董事認為該等擔保的公允價值並不重大，因此本集團並無就該等擔保確認任何遞延收益。

此外，本集團於日常業務過程中成為若干法律訴訟的被告及其他訴訟的原告。雖法律訴訟或其他訴訟等或有事項的結果尚無法確定，但管理層認為該等或有事項引致的責任不會對本集團的財務狀況及經營業績有重大不利影響。

22 重大關聯方交易

除本財務報告其他附註所披露之交易外，其他重大關聯方交易之詳情如下。

(a) 與主要管理人員的交易

本集團主要管理人員薪酬如下：

	截至6月30日止六個月	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
短期僱員福利	6,465	6,098

(b) 已發行財務擔保

於2018年6月30日，本集團為若干聯合營公司借入的貸款提供若干擔保。未到期擔保金額為人民幣2,466百萬元（2017年：人民幣2,628百萬元）。

董事認為不大可能根據該等擔保對本集團提出索償。因此，本集團並未就此確認任何遞延收益。



22 重大關聯方交易（續）

(c) 出售商業項目

期內，本集團出售一項商業項目（即貴陽萬科城市廣場）予本集團聯營公司珠海市貴萬生活商業發展有限公司，代價為人民幣132百萬元。

(d) 共同經營項目

於過往年度，本集團與深圳地鐵集團合作共同開發深圳紅樹灣及深圳北站項目（「項目」）。於2018年6月30日，本集團對該等項目的投資額為人民幣5,993百萬元（2017年：人民幣5,993百萬元），從相關項目取得的資金往來為人民幣6,354百萬元（2017年：人民幣6,158百萬元）。

23 非調整資產負債表日後事件

自2018年6月30日至報告披露日，本集團通過發行短期融資券、人民幣中期票據及住房租賃專項公司債共募集資金人民幣125億元。

24 收購子公司

收購日期	所收購主要子公司名稱	收購後股權比例	總代價 人民幣
2018年6月12日	武漢萬科錦程房地產有限公司	95.45%	1,204百萬
2018年5月29日	吉寶灣房地產開發(瀋陽)有限公司	100.00%	503百萬
2018年5月31日	四川川商置業有限公司	90.00%	413百萬
2018年5月23日	鎮江萬隆投資管理有限公司	100.00%	350百萬
2018年5月18日	昆明鑄創房地產開發有限公司	63.00%	223百萬

被收購的子公司於收購日對本集團之資產及負債之損益影響如下：

	人民幣千元
流動資產	40,575,412
非流動資產	5,137,129
流動負債	(33,571,374)
非流動負債	(932,976)
非控股權益	(2,220,628)
歸屬於本集團的已收購淨資產	8,987,563

該等本期被收購公司持有資產主要是擬發展物業、在建物業及已完工開發產品。董事認為，收購該等公司的目的是為了獲取相關物業。

25 出售子公司

期內，本集團出售部分進行物業開發的子公司。在出售完成後，該等實體不再作為本集團之子公司確認，而變更為本集團之聯營、合營企業。



25 出售子公司（續）

該等出售對本集團之資產及負債之影響如下：

	人民幣千元
流動資產	26,555,583
非流動資產	99,649
流動負債	(23,143,015)
非流動負債	(951)
非控股權益	(1,954,185)
已售歸屬於本集團的淨資產	1,557,081

26 比較數字

本集團於2018年1月1日首次應用國際財務報告準則第15號及國際財務報告準則第9號。根據所選擇的過渡方法，不會重列比較資料。會計政策變動的進一步詳情載於附註2。

27 已頒佈但於截至2018年6月30日止六個月尚未生效的修訂、新準則及詮釋的可能影響

若干修訂及新準則於2018年1月1日之後開始的年度期間生效，並獲准提早應用。本集團於編製本中期財務報告時並無提早採納任何新訂或經修訂準則，惟於採納國際財務報告準則第9號的同時採納國際財務報告準則第9號的修訂，*反向補償提前還款特徵*（見附註2(c)）除外。

本集團對上一年度財務報表所提供有關可能對本集團的綜合財務報表有重大影響的國際財務報告準則第16號，*租賃*的資料作出下列更新。

國際財務報告準則第16號，*租賃*

如2017年年度財務報表所討論，目前本集團將租賃分為融資租賃和經營租賃，並根據租賃分類對租賃安排分別進行入賬。採納國際財務報告準則第16號後，倘本集團為租賃項下承租人，受可行權宜方法所規限，本集團須將所有租賃以類似現有融資租賃會計處理的方法入賬，即於租賃開始日期，按最低未來租賃付款的現值確認及計量租賃負債，並確認相應的「使用權」資產。國際財務報告準則第16號將主要影響本集團作為租賃承租人就現時分類為經營租賃之物業、廠房及設備及投資物業項目的會計處理。

27 已頒佈但於截至2018年6月30日止六個月尚未生效的修訂、新準則及詮釋的可能影響
(續)

國際財務報告準則第16號，租賃(續)

以下為有關本集團於2018年6月30日前已訂立的不可撤銷經營租賃項下的未來最低租賃付款更新資料：

	物業 人民幣千元
應付款項：	
1年內	1,261,962
1年後但2年內	1,136,762
2年後但3年內	1,100,546
3年後	9,648,292
	13,147,562

於2019年1月1日首次採納國際財務報告準則第16號後，1年後應付的大部分最低未來租賃付款的現值將確認為租賃負債，而相應使用權資產確認為非流動資產。經考慮實際權宜方法的適用性及調整現時與採納國際財務報告準則第16號之間已訂立或終止的任何租約後，本集團將須進行更為詳細的分析以釐定於採納國際財務報告準則第16號時經營租約承擔所產生的新資產及負債的金額。