

vanke

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)

中期報告

2019



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2019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2019年8月20日召開的第十八屆董事會第二十二次會議（「本次會議」）審議通過。本公司董事會副主席、非執行董事林茂德先生因公務原因未能親自出席本次會議，授權本公司非執行董事陳賢軍先生代為出席會議並行使表決權。除此之外，本公司其他董事親自出席了本次會議。
- 3、 公司2019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2019年6月30日止六個月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、財務負責人王文金先生聲明：保證本報告中財務報告的真實、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（除按國際財務報告準則編製的財務報告外）的理解發生歧義時，以中文文本為準，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	28
第五節	股本變動和主要股東持股情況	39
第六節	董事、監事、高級管理人員及員工情況	46
第七節	公司債券情況	49
第八節	中期財務報告	54

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
萬緯物流	深圳市萬科物流投資有限公司
央行	中國人民銀行
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
《聯交所上市規則》	《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、期間	2019年1月1日至2019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：深交所
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：2202、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、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

1. 主要會計數據和財務指標

單位：人民幣千元

項目	2019年 6月30日	2018年 12月31日	比年初 數增減
流動資產	1,300,201,290	1,295,155,915	0.39%
流動負債	1,161,742,027	1,121,913,937	3.55%
本公司股東應佔權益總額	161,016,910	155,764,132	3.37%
股本(股)	11,302,143	11,039,152	增加262,991,000H股
歸屬本公司股東的每股淨資產(元)	14.25	14.11	0.97%

項目	2019年 1月-6月	2018年 1月-6月	比上年 同期增減
收入	139,320,077	104,859,125	32.86%
毛利	50,486,868	35,370,829	42.74%
稅前利潤	37,825,182	25,782,402	46.71%
歸屬本公司股東的利潤	11,841,752	9,123,743	29.79%
基本每股收益(元)	1.06	0.83	28.77%
稀釋每股收益(元)	1.06	0.83	28.77%
淨資產收益率(全面攤薄)	7.35%	6.76%	上升0.59個百分點
淨資產收益率(加權平均)	7.26%	6.51%	上升0.75個百分點
經營活動產生/(所用)的現金流量 淨額	8,853,111	(4,255,093)	308.06%

2. 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	11,841,752	11,841,752
歸屬於上市公司股東的所有者權益	161,016,910	161,016,910
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，宏觀經濟形勢依然複雜，房地產行業調控持續深化，不同地區的市場分化特徵日益明顯。面對內外部經營環境變化帶來的挑戰，本集團在「城鄉建設與生活服務商」的戰略定位下，堅持「收斂聚焦、鞏固提升基本盤」，持續提升經營質量，推動各項業務有序發展。

2019年1-6月，本集團實現營業收入人民幣1,393.2億元，同比增長32.9%；實現歸屬於上市公司股東的淨利潤人民幣118.4億元，同比增長29.8%。上半年本集團房地產業務實現銷售金額人民幣3,340.0億元，同比增長9.6%；截至報告期末，本集團財務、資金狀況穩健，持有貨幣資金人民幣1,438.7億元；淨負債率（有息負債減去貨幣資金，除以淨資產）為35.04%。

根據2017年股東週年大會批准的發行H股的一般性授權，本集團於2019年4月成功發行總數為262,991,000股的H股，本次配售使H股佔公司總股本的比例由11.91%提高至13.96%，有助於提升公司H股的流動性。

2019年7月，《財富》雜誌發布「2019年世界500強企業」名單，本集團位列第254位。

（一）房地產市場情況

報告期內，行業調控延續「房子是用來住的、不是用來炒的」主基調，各地圍繞穩地價、穩房價、穩預期的調控目標，因城施策，促進市場平穩發展。

全國商品房銷售面積同比微降。國家統計局數據顯示，1-6月全國商品房銷售面積7.58億平方米，同比下降1.8%；銷售金額人民幣7.07萬億元，同比增長5.6%。

重點城市成交面積有所增長。上半年公司長期重點觀察的14個城市¹商品住宅批准預售面積同比增長11.7%，成交面積同比增長10.3%。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）去化周期約9.4個月。

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

房地產開發投資仍保持較快增長，新開工面積增速已有所回落。上半年全國房地產開發投資完成額同比增長10.9%，增速較2018年同期上升1.2個百分點；全國房屋新開工面積同比增長10.1%，增速較2018年同期減少0.7個百分點。

土地市場供應和成交面積有所增長。根據中國指數研究院的數據，2019年上半年全國300個城市住宅用地供應建築規劃面積同比增長6.5%，成交面積同比增長6.9%。

房地產市場融資環境持續收緊。央行數據顯示，2019年二季度末，房地產開發貸餘額人民幣11.04萬億元，同比增長14.6%，增速較2018年同期減少9.6個百分點。

（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他業務。

2019年上半年，本集團實現營業收入人民幣1,393.2億元，同比增長32.9%；實現歸屬於上市公司股東的淨利潤人民幣118.4億元，同比增長29.8%；每股基本盈利人民幣1.06元，同比增長28.8%；全面攤薄的淨資產收益率為7.35%，較2018年同期增加0.59個百分點。

本集團2019年中期不派發股息、不送紅股，不進行權益儲備轉增股本。

第三節 董事會報告

分業務看，上半年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95.5%。

單位：人民幣千元

行業	營業收入		營業成本		營業利潤率	
	金額	同比增減	金額	同比增減	數值	同比增減
1. 主營業務	138,272,824	33.35%	88,530,478	27.96%	27.73%	0.36個百分點
其中：房地產	132,990,284	33.56%	84,064,759	27.86%	28.26%	0.43個百分點
物業服務	5,282,540	28.41%	4,465,719	29.90%	14.53%	-1.90個百分點
2. 其他業務	1,047,253	-10.36%	302,732	-0.68%	70.16%	-3.75個百分點
合計	139,320,077	32.86%	88,833,209	27.84%	28.05%	0.16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收入中，南方區域事業集團（「BG」）、上海區域BG、北方區域BG和中西部區域BG的佔比分別為35.40%、32.92%、13.66%和18.02%。

分區域的營業收入和利潤情況

行業	結算面積		主營業務收入		權益淨利潤	
	(平方米)	比例	(人民幣千元)	比例	(人民幣千元)	比例
南方區域	2,150,145	25.41%	47,076,479	35.40%	4,032,040	26.05%
上海區域	2,440,747	28.84%	43,776,012	32.92%	7,028,286	45.41%
北方區域	1,702,596	20.12%	18,170,652	13.66%	1,461,954	9.45%
中西部區域	2,169,214	25.63%	23,967,141	18.02%	2,956,239	19.09%
合計	8,462,702	100.00%	132,990,284	100.00%	15,478,519	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、煙台、太原、秦皇島、濟南、哈爾濱、廊坊、營口、晉中；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、業務發展情況

(1) 房地產業務情況

① 房地產銷售和結算情況

堅持積極銷售。1-6月，本集團實現銷售面積2,150.1萬平方米，銷售金額人民幣3,340.0億元，同比分別上升5.6%和9.6%，在41個城市的開發業務銷售金額位列當地前三。上半年本集團所銷售的產品中，住宅佔比87.8%，商辦佔比9.0%，其他配套佔比3.2%。住宅產品中144平方米以下的中小戶型佔比90.6%。

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	327.47	15.23%	627.59	18.79%
上海區域	668.78	31.10%	1,200.12	35.93%
北方區域	535.56	24.91%	732.65	21.94%
中西部區域	614.56	28.58%	737.67	22.09%
其他地區	3.72	0.18%	41.93	1.25%
合計	2,150.09	100.00%	3,339.96	100.00%

註： 報告期內有銷售的城市，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、煙台、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、西寧、咸陽；其他包括：香港、紐約、舊金山、倫敦、西雅圖。

第三節 董事會報告

結算收入穩步增長。上半年本集團實現結算面積846.3萬平方米，同比上升20.7%；實現結算收入1,329.9億元，同比上升33.6%；房地產業務的結算均價為15,715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4,403.7萬平方米已售資源未結算，合同金額合計約6,215.5億元，較上年末分別增長18.7%和17.1%。

② 房地產開發投資情況

新開工規模下降，竣工規模保持增長。上半年本集團實現新開工面積1,953.0萬平方米，同比下降15.9%，佔全年開工計劃的54.1%(2018年上半年：65.5%)；實現竣工面積1,060.0萬平方米，同比增長15.6%，佔全年竣工計劃的34.5%(2018年上半年：34.9%)。預計全年竣工面積將與年初計劃基本持平。

堅持審慎投資。本集團秉承穩健的投資策略，在確保價格成本的前提下積極發掘各類潛在的投資機會。上半年本集團獲取新項目54個，總規劃建築面積1,372.8萬平方米，權益規劃建築面積941.8萬平方米，萬科權益規劃建築面積佔總規劃建築面積的比例為68.6%。上述項目的權益地價總額約人民幣649.8億元，均價為人民幣6,900元/平方米。按建築面積計算，82.0%的新增項目位於一二線城市；按權益投資金額計算，88.4%位於一二線城市。

項目資源保持合理水平。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15,340.2萬平方米。其中在建項目總建築面積約9,867.6萬平方米，權益建築面積約5,869.2萬平方米；規劃中項目總建築面積約5,472.6萬平方米，按萬科權益計算的建築面積約3,423.5萬平方米。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341.4萬平方米。

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	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	佛山金域世家	南海區	99.1%	52,222	182,777	181,186	在建
2	佛山金域西江府	高明區	49.7%	75,037	187,591	93,289	前期
3	佛山金域時光	禪城區	98.9%	40,459	161,837	160,024	前期
4	福州台江排尾項目	台江區	98.5%	205,862	624,800	615,428	前期
5	廣州幸福譽花園五期	黃埔區	66.5%	191,580	344,956	229,499	前期
6	廣州金色里程	增城區	43.4%	45,450	136,215	59,104	前期
7	南京溧水G09地塊項目	溧水區	100.0%	162,782	406,956	406,956	前期
8	寧波海曙段塘項目	海曙區	100.0%	74,346	157,780	157,780	前期
9	寧波東錢湖莫古路項目	鄞州區	99.3%	49,902	50,401	50,041	前期
10	蘇州安元路項目	相城區	39.5%	88,260	194,172	76,620	前期
11	蘇州向陽路項目	高新區	79.2%	93,688	215,484	170,663	在建
12	蘇州吳中黨校項目	吳中區	99.4%	12,735	58,844	58,497	前期
13	昆山開發區項目	昆山開發區	99.3%	40,595	93,368	92,724	前期
14	昆山夏駕河項目	昆山開發區	91.1%	112,727	202,908	184,890	前期
15	溫州瑞安市西壘村地塊	瑞祥新區	99.8%	70,151	195,720	195,309	前期
16	溫州翡翠心湖	鹿城區	97.2%	11,989	33,569	32,619	前期
17	北京城市之光東望	通州區	74.9%	115,506	280,243	209,790	前期
18	北京翡翠西湖雲廬	豐台區	79.8%	168,663	184,119	146,909	前期
19	北京觀承望溪	順義區	48.3%	43,326	64,988	31,363	前期

第三節 董事會報告

單位：平方米

序號	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
20	瀋陽首府未來城	皇姑區	97.3%	334,407	691,609	673,074	在建
21	瀋陽富麗華項目	和平區	98.0%	14,496	101,468	99,439	前期
22	鞍山高新萬科城	高新區	69.0%	129,638	261,943	180,740	前期
23	盤錦萬科城如園	興隆台區	99.0%	234,931	696,446	689,482	前期
24	大連未來之光	金州區	54.6%	212,731	466,861	254,906	前期
25	濟陽時代之光	濟陽區	42.0%	129,156	337,505	141,752	前期
26	青島北辰之光	即墨區	41.8%	70,037	112,060	46,819	在建
27	石家莊公園都會	新華區	41.0%	48,731	117,930	48,351	前期
28	石家莊正定文化村項目	正定區	49.0%	61,496	122,991	60,266	前期
29	石家莊未來城	樂城區	47.3%	104,994	191,189	90,413	前期
30	天津四季濱江	北辰區	69.2%	136,700	291,953	201,885	前期
31	天津翡翠紫台	西青區	37.6%	68,567	109,309	41,122	在建
32	長春柏翠閱湖	南關區	60.0%	12,911	45,189	27,113	前期
33	長春溪望	北湖科技開發區	94.6%	155,044	284,000	268,607	前期
34	長春北湖溪望東地塊	北湖科技開發區	100.0%	129,436	241,000	241,000	前期
35	唐山新華道項目	路北區	51.0%	17,265	120,854	61,636	前期
36	張家口京城上方	下花園區	32.0%	101,649	225,095	72,030	前期
37	臨沂新都會項目	河東區	40.0%	154,165	353,257	141,303	前期
38	成都公園都會	天府新區	68.3%	47,333	94,667	64,686	在建
39	成都國壽嘉園	溫江區	40.0%	78,279	116,636	46,654	前期
40	成都天府萬科城	天府新區	99.6%	731,480	880,478	877,220	前期
41	成都怡心湖岸	天府新區	31.5%	104,202	260,400	82,104	在建
42	貴陽萬科麓山	雲岩區	40.0%	303,067	783,312	313,325	前期
43	昆明五百里	官渡區	40.0%	232,914	826,604	330,642	前期
44	銀川翡翠湖望	賀蘭縣	32.0%	67,591	107,994	34,558	在建
45	武漢萬科新都會	洪山區	64.8%	59,898	287,499	186,328	前期

第三節 董事會報告

單位：平方米

序號	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
46	西安大都會雲境	西咸新區	28.0%	148,195	438,115	122,672	在建
47	咸陽金城華府	秦都區	63.8%	62,966	180,681	115,310	前期
48	重慶四季花城	北碚區	41.4%	77,975	194,864	80,635	在建
49	重慶理想城一期	沙坪壩區	99.1%	104,692	156,993	155,501	前期
50	重慶理想城二期	沙坪壩區	50.3%	97,965	152,513	76,668	前期
51	重慶理想城三期	沙坪壩區	48.3%	74,723	131,217	63,338	前期
52	重慶照母山項目	渝北區	90.0%	62,111	94,336	84,865	前期
53	武漢漢宜路項目	礄口區	46.0%	84,804	313,746	144,198	前期
54	烏魯木齊華府里	高新區	91.5%	67,412	160,350	146,704	前期
總計				6,177,241	13,727,792	9,418,037	

報告期末至本報告披露日，本集團新增以下開發項目：

單位：平方米

序號	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	佛山樂從鎮項目	順德區	49.5%	131,842	352,801	174,643	前期
2	南寧那況路北側項目	興寧區	100.0%	69,836	125,704	125,704	前期
3	珠海北圍2019-18地塊	高新區	98.4%	16,310	48,929	48,136	前期
4	珠海濱海商務區地塊	金灣區	100.0%	110,972	170,997	170,997	前期
5	無錫南門44號地塊	江陰市	99.2%	60,267	150,666	149,399	前期
6	寧波駱駝375項目	鎮海區	98.9%	159,678	375,418	371,270	前期
7	杭州五常車輛段項目	余杭區	50.8%	448,000	783,000	397,401	在建
8	杭州良渚遺址公園地塊	余杭區	50.0%	83,000	124,000	62,000	前期
9	杭州許村鎮杭海交界線地塊	海寧區	100.0%	41,541	103,852	103,852	前期
10	溫州D28地塊	鹿城區	99.1%	23,543	56,503	55,984	前期

第三節 董事會報告

單位：平方米

序號	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
11	南通中創區R12地塊	崇川區	100.0%	75,362	171,000	171,000	前期
12	瀋陽戴家莊-A地塊	法庫縣	44.6%	39,846	112,000	49,974	前期
13	瀋陽加州花園項目	于洪區	99.2%	77,880	148,000	146,786	前期
14	唐山港島中心項目	豐南區	53.7%	120,241	245,115	131,553	前期
15	重慶悅來117畝項目	渝北區	99.2%	78,043	117,065	116,081	前期
16	重慶水土111畝項目	渝北區	99.0%	73,686	110,530	109,424	前期
17	重慶水土103畝項目	渝北區	99.0%	68,554	95,264	94,312	前期
18	重慶悅來493畝項目	渝北區	99.0%	328,787	475,033	470,473	前期
總計				2,007,388	3,765,877	2,948,989	

(2) 物業服務情況

基於鞏固基本盤的原則，萬科物業繼續堅持以有品質、有溫度的服務積累客戶口碑；堅持住宅商企兩翼齊飛的戰略，聚焦核心城市、核心客戶，市場份額持續擴大。上半年萬科物業實現營業收入人民幣52.8億元，同比增長28.4%。

報告期內，萬科物業積極拓展項目資源，新增項目的簽約飽和收入（指根據項目合同約定在一個完整年度的物業服務費收入）人民幣21.64億元，同比增長113.8%；其中，住宅物業服務新增飽和收入人民幣13.33億元，同比增長84%；商業物業服務新增飽和收入人民幣8.31億元，同比增長189%。

同時，萬科物業大力拓展服務內容，從業主利益出發，圍繞房屋資產的交易、管理、配套、增值等環節推出綜合性的資產服務計劃。

萬科物業還積極開展數字化建設，以更好的響應客戶服務需求，實現降本提效和精細運營。

(3) 租賃住宅情況

提升已獲取項目的開業效率與經營質量，提升萬科租賃住宅品牌影響力是租賃住宅業務的基本盤。

本集團租賃住宅業務上半年新開業101個項目，總計2.06萬間。截至報告期末，租賃住宅業務覆蓋35個主要城市，累計開業8.2萬間，其中74%位於北京、上海、深圳、廣州、杭州、天津、成都、廈門、青島、南京、蘇州、武漢、西安、濟南等14個核心城市。成熟期項目（開業半年及以上）的平均出租率為91%。

同時，本集團堅持圍繞租賃客戶的痛點和需求，提升產品和服務能力。主要產品線青年長租公寓品牌「泊寓」榮獲「2018-2019中國集中式長租公寓年度十佳運營商」稱號。

為拓展資源獲取渠道，本集團在局部城市開展萬村項目探索。截至報告期末，萬村項目改造完工的房間數約2.4萬間，已交付開業的項目出租率良好。部分項目由於開展難度高於預期，本集團基於自身的經營安排進行了相應調整。

(4) 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台。截至報告期末，本集團管理商業項目總建築面積超過1,350萬平方米。其中，印力集團管理商業項目110個，管理面積915萬平方米，已開業面積為643萬平方米（90%為購物中心）。

第三節 董事會報告

持續提升既有項目的運營表現是商業業務的基本盤。報告期內，印力集團聚焦存量項目，持續優化資產結構，提升運營管理水平，購物中心的整體出租率(不含改造項目)約97%；期內，濟南印象城、杭州金沙印象城及合肥萬科廣場三個購物中心開業，憑藉豐富、便利的服務體驗，為當地消費者帶來美好生活體驗。

(5) 物流倉儲服務

本集團以「萬緯物流」為物流倉儲服務平台。經過近四年發展，目前服務客戶超過800家，涵蓋電商類、快遞快運類、製造業類、餐飲類、零售商超類等各個領域。2019年6月，在由中國倉儲與配送協會舉辦的第十四屆中國倉儲配送大會上，萬緯物流當選「2018年全國倉儲地產十強企業」。

經營好現有項目，完善布局是物流倉儲服務的基本盤。圍繞基本盤，萬緯物流一方面通過精益管理及信息化手段提升經營能力，通過優質服務贏得客戶；另一方面持續加大項目儲備，完善冷鏈布局。

上半年萬緯物流新獲取項目9個，合計可租賃物業的建築面積約為74萬平方米。截至報告期末，萬緯物流已進駐44個城市，獲取127個項目，可租賃物業的建築面積996萬平方米。

報告期內，萬緯物流通過對部分現有項目設計方案進行調整，增設冷鏈功能的方式，進一步加快冷鏈業務對全國核心城市的覆蓋。

截至本報告披露日，萬緯物流共運營64個項目(含55個高標庫項目和9個冷鏈項目)，其中高標庫穩定運營項目平均出租率為92%。

(6) **其他業務**

截至報告期末，本集團共管理標準辦公項目79個，產業園項目35個，管理面積合計約803萬平方米(其中72%位於北京、上海、廣州、深圳、杭州和成都六個城市)。

為響應國家發展冰雪運動的號召，本集團致力於打造有競爭力的冰雪度假服務體系，旗下吉林萬科松花湖和北京石京龍雪場2018-2019雪季累計到訪客流量超過60萬人次。松花湖項目現已嘗試通過增加度假場景、豐富客戶體驗來提升夏季運營效益。

2、 **以客戶為中心，提高產品和服務能力**

報告期內，本集團嚴守安全和質量底線，持續完善天網檢查、工程評估、專家諮詢的交叉評估體系，從入場材料、過程隱患和交付風險多方面把控，借助外部專業力量，強化風險管控。

為有效識別客戶變化趨勢、助推產品和服務能力升級，本集團開展了客戶洞察、產品底線標準和裝修標準升級等系列工作：通過深度訪談和調研，發掘客戶真實需求，提供專業解決方案；在充分總結與沉澱過往客戶反饋的基礎上，完成設計底線標準升級和設計底線管理辦法編製，牢築產品底線以避免重複犯錯；通過開展裝修標準升級競賽、材料部品展覽、家具智能研發三項行動，持續迭代升級產品標準，為下一步產品服務升級儲能蓄勢。

3、 **組織建設**

本集團繼續推進組織重建與事人匹配，打造「矢量組織、冠軍組織、韌性組織」。期內，本集團各事業集團、事業單元持續探索、完善所在組織的功能搭建和人員構成，明確合理組織結構比例，同時積極開展「大江大海」計劃，為事業發展尋找最合適、最優秀的人才。

4、 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，期內繼續加大精準扶貧及鄉村振興力度，與光彩事業基金會合作推進「光彩·萬科精準扶貧與鄉村振興專項基金」項目，在雲南怒江、廣西百色、福建壽寧、廣東汕尾、廣東河源以及貴州、甘肅等地開展易地搬遷、教育扶貧及鄉村振興。本集團還建造、運營了2019年中國北京世界園藝博覽會四大核心場館之一的「植物館」項目，通過這一具有國際影響力的平台，向社會傳遞尊重自然、尊重生命的綠色理念。

(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192.9億元，同比增長42.6%；實現歸屬上市公司股東的淨利潤人民幣118.4億元，同比增長29.8%；全面攤薄的淨資產收益率為7.35%，較2018年同期上升0.59個百分點。

報告期內，本集團房地產業務的結算毛利率為28.3%，較2018年同期提高0.5個百分點。

上半年本集團實現投資收益人民幣13.0億元，其中來自應佔聯合營公司利潤減虧損為人民幣9.1億元。

2、 資金狀況

報告期末，本集團持有貨幣資金人民幣1,438.7億元，遠高於短期借款和一年內到期長期負債的總和人民幣666.5億元。貨幣資金中，人民幣佔比91.9%，美元、港幣及其他幣種佔比8.1%。

3、 負債情況

(1) 負債率

本集團堅持穩健經營，截至報告期末，淨負債率為35.04%。

(2) 有息負債及結構

本集團持續拓展融資渠道，優化債務結構，報告期內先後進行了住房租賃專項公司債券和美元中期票據計劃的發行。

截至報告期末，本集團有息負債金額為人民幣2,253.2億元，較年初減少人民幣358.9億元，佔總資產的比例為14.3%。

有息負債中，短期借款和一年內到期的有息負債合計人民幣666.5億元，佔比為29.6%；一年以上有息負債人民幣1,586.7億元，佔比為70.4%。

分融資對象來看，銀行借款佔比為59.2%，應付債券佔比為25.7%，其他借款佔比為15.1%。

分利率類型來看，有息負債中，固定利率負債佔比38.9%，浮動利率負債佔比61.1%。有抵押的有息負債人民幣59.7億元，佔總體有息負債的2.7%。

分境內境外來看，境內負債佔比64.8%，境外負債佔比35.2%。人民幣負債佔比65.0%，外幣負債佔比35.0%。

上半年本集團實際利息支出合計人民幣70.2億元，其中資本化的利息合計人民幣26.4億元。

(3) 評級情況

本集團繼續保持行業領先的信用評級。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」。

4、 存貨分析

報告期末，本集團存貨金額為人民幣7,947.6億元，較2018年底增長5.4%。其中，擬開發產品為人民幣1,813.1億元，佔比22.8%；在建開發產品人民幣5,376.7億元，佔比67.7%；已完工開發產品（現房）人民幣709.8億元，佔比8.9%。

5、 或有負債

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2,021.1億元。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、各類業務開展需要，本集團通過境外籌措外幣資金。截至報告期末，外幣負債佔有息負債的比例為35.0%。

為控制匯率波動風險，本集團堅持對外幣資產／負債匹配性、期限結構、境外流動性風險等進行動態管理，採用自然對沖及適時購買套期保值工具管控匯率風險敞口。為鎖定外幣負債匯率變動產生的風險，截至報告期末，本集團有效交叉貨幣掉期(CCS)餘額為20.91億美元。報告期內有8.75億美元針對外幣負債簽署的遠期外匯契約(DF)到期。在套期保值合約有效期間，DF及CCS公允價值變動對本集團損益沒有影響。

2019年上半年人民幣兌美元匯率相比年初有輕微升值，報告期內本集團產生匯兌收益約人民幣3.1億元。

自報告期末以來，人民幣匯率波動加大。由於本集團匯率風險敞口較小，截至本報告披露日，匯率波動對本集團匯兌損益的影響可控。本集團將密切觀測匯率走勢，控制匯率波動風險。

7、 報告期內主要資產負債項目及經營指標比較情況

單位：人民幣千元

項目	2019年 6月30日	2018年 12月31日	變動幅度	說明
合約資產	2,415,731	1,364,127	77.09%	受托建造業務規模增長
其他流動資產	2,418,780	12,600,806	-80.80%	理財到期贖回
投資物業	58,431,815	25,897,948	125.62%	會計政策變更影響
租賃負債	23,622,367	—	不適用	

項目	2019年1-6月	2018年1-6月	變動幅度	說明
收入	139,320,077	104,859,125	32.86%	結算規模增加
其他收益淨額	2,410,769	1,688,247	42.80%	匯兌損益變動
管理費用	(7,039,568)	(4,730,733)	48.81%	公司經營規模擴大
財務費用	(4,859,882)	(3,673,662)	32.29%	利息支出增加
所得稅	(18,539,505)	(12,259,801)	51.22%	應稅利潤增加

(四) 未來發展展望

下半年整體經濟仍將面臨諸多風險和挑戰。7月底，中央政治局會議強調要堅持房子是用來住的、不是用來炒的定位，落實房地產長效管理機制。行業調控預計仍將保持連續性和穩定性。融資方面，隨着金融監管持續收緊，房企融資將面臨一定壓力。

面對高度的不確定性，本集團將牢牢把握經營的「基本盤」，在上半年的基礎上，鞏固和深化既定工作思路。

基於戰略，本集團將繼續聚焦航道、鞏固提升基本盤。

基於市場，本集團將堅持積極銷售，積極回款；加快長期庫存去化；提升經營性業務表現，提高資金使用效率；實施清產核資。

第三節 董事會報告

基於客戶，本集團將嚴守安全和質量底線；打造客戶願意買單的好產品和好服務。

基於事業合伙人機制，本集團將繼續推動組織重建和事人匹配。

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：人民幣元

證券代碼	證券名稱	股份上市的 證券交易所	初始投資金額	佔該公司 股權比例	期末賬面值	報告期損益	報告期所有者 權益變動
0267	中信股份	聯交所	509,672,542.36	約0.19%	539,459,465.66	(47,529,230.21)	-
合計			509,672,542.36		539,459,465.66	(47,529,230.21)	-

(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)

截至報告期末，本集團持有的衍生金融工具主要有交叉貨幣掉期(CCS)和利率掉期(IRS)。CCS所面臨的風險與匯率市場風險以及本集團的未來外幣債務現金流的確定性有關。IRS所面臨的風險與利率市場風險以及本集團的未來外幣債務利息現金流的確定性有關。本集團對衍生金融工具的控制措施主要體現在：針對衍生品交易，本集團嚴格規範授權及業務操作流程，審慎選擇和決定新增衍生金融工具的種類和數量，嚴格管控集團及相關主體的信用水平。

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

報告期內，本年到期結算的CCS給公司帶來人民幣129.00萬元的盈利；報告期末IRS及CCS公允價值參照外部金融機構的市場報價確定。

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公司能夠根據業務經營的實際情況，按照監管部門相關法規、規定要求，規範衍生品投資，遵循審慎性原則，通過IRS及CCS等衍生金融工具降低了外幣債務由於匯率、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	438,600.00	439,600.00	-	1.89%
CCS	2,017,208.16	1,999,245.69	129.00	8.60%
DF	601,177.50	-	-	-
合計	3,056,985.66	2,438,845.69	129.00	10.49%

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

公司報告期末出售重大股權。

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

第三節 董事會報告

六、對2019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1,953.0萬平方米，佔全年開工計劃的54.1%；實現竣工面積1,060.0萬平方米，佔全年竣工計劃的34.5%。

八、期後事項

截至本報告發佈日，本集團在報告期結束後無需要披露的重大事項。

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

2019年6月28日，公司召開2018年股東週年大會。公司A股、H股投資者通過現場會議、網路投票(僅適用於A股股東)方式參加本次股東大會，參會股東所持股數佔公司總股本的比例為68.52%，具體詳見2019年6月28日披露的公告。

(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2019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。

第四節 重要事項

(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式，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，履行迴避表決的義務，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。

第四節 重要事項

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、法規及其他規範性檔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，履行迴避表決的義務，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。」

第四節 重要事項

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

公司報告期末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。

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。

是否存在非經營性關聯債權債務往來？

公司報告期不存在重大非經營性關聯債權債務往來。

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	439,600	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%)	89,221	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%)	192,012	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	70,637	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%)	85,999	連帶責任擔保	2016/10/5	2021/4/19
6	C Plaza Co., Ltd.(100%)	V Capital Limited(100%)	129,418	連帶責任擔保	2016/9/21	2019/10/28
7	22-12 JACKSON AVENUE OWNER LLC(70%)	VANKE HOLDINGS USA LLC(100%)	11,709	連帶責任擔保	2017/6/30	2020/6/30
8	Sinobird Holding Limited(100%)	萬科地產(香港)有限公司(100%)	15,680	連帶責任擔保	2018/3/28	2020/12/31
9	Hybest(BVI) Company Limited(100%)	萬科地產(香港)有限公司(100%)	16,320	連帶責任擔保	2018/3/29	2020/12/31
10	Malola Garden City Sdn Bhd(90%)	萬科置業(香港)有限公司(100%)	59,821	連帶責任擔保	2019/3/26	2020/3/26
11	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	連帶責任擔保	2017/5/9	2020/5/8
12	上海中區地產有限公司(100%)	V Capital Limited(100%)	5,750	連帶責任擔保	2016/9/21	2019/10/28
13	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%)	1,558	連帶責任擔保	2016/12/16	2024/12/15
14	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%)	44,800	連帶責任擔保	2017/2/22	2020/2/20
15	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%)	80,000	連帶責任擔保	2017/8/4	2020/8/3
16	深圳森懋置地有限公司(30%)	深圳市萬科房地產有限公司(100%)	34,440	連帶責任擔保	2017/9/15	2022/9/15
17	上海閔行區萬科雙語學校(100%)	上海萬科房地產有限公司(100%)	2,610	連帶責任擔保	2017/12/27	2021/6/27
18	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%)	9,136	連帶責任擔保	2017/12/27	2021/6/27
19	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%)	52,999	連帶責任擔保	2017/12/29	2022/12/28
20	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%)	46,908	連帶責任擔保	2018/1/19	2023/1/19
21	合肥新輝皓辰地產有限公司(40%)	合肥萬科置業有限公司(100%)	11,782	連帶責任擔保	2017/12/22	2019/12/22
22	合肥新輝皓辰地產有限公司(40%)	合肥新輝裕祥房地產投資有限公司(100%)	11,782	連帶責任擔保	2017/12/22	2019/12/22
23	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	連帶責任擔保	2018/1/18	2021/1/18
24	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	連帶責任擔保	2018/5/24	2021/5/24
25	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%)	28,975	連帶責任擔保	2018/6/28	2021/6/28
26	武漢金萬置業有限公司(50%)	武漢市萬科房地產有限公司(100%)	23,150	連帶責任擔保	2018/10/10	2021/10/9
27	揚州萬景置業有限公司(33.01%)	揚州萬科房地產有限公司(100%)	11,554	連帶責任擔保	2018/9/30	2021/9/12
28	北京恆熾企業管理有限公司(100%)	北京萬科企業有限公司(100%)	323,400	連帶責任擔保	2018/10/10	2023/12/31

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5.98億元擔保，未向聯營公司及合營公司提供擔保。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2019年6月30日，公司擔保餘額為人民幣196.9億元，佔公司2018年末經審計歸屬於上市公司股東淨資產的比重為12.6%。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170.2億元，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26.7億元。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.6.7條規定，獨立非執行董事及其他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。

本公司個別獨立非執行董事或非執行董事同一時間內另有其他重要事務等原因，未能出席本公司於2019年6月28日舉行的2018年股東週年大會。本公司多位董事、監事和高級管理人員出席了該次會議，並與本公司股東進行了充分的溝通和交流，由第三方提供的本次股東大會的視頻和文字直播內容已發各位董事參考。

除上述情況外，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。經向全體董事和監事查詢，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2019年1月1日至2019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。

第四節 重要事項

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
國盛證券活動	2019.1	杭州	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。
長江證券活動	2019.1	上海	見面會	券商、基金等各類投資者	
廣發證券活動	2019.3	杭州	見面會	券商、基金等各類投資者	
年度業績推介會	2019.3	深圳(上海、北京)、香港	見面會	券商、基金、個人等各類投資者	
瑞信證券活動	2019.5	深圳	見面會	券商、基金等各類投資者	
華創證券活動	2019.5	上海	見面會	券商、基金等各類投資者	
東方證券活動	2019.5	上海	見面會	券商、基金等各類投資者	
中信證券活動	2019.5	青島	見面會	券商、基金等各類投資者	
華泰證券活動	2019.5	上海	見面會	券商、基金等各類投資者	
摩根士丹利活動	2019.5	北京	見面會	券商、基金等各類投資者	
興業證券活動	2019.6	上海	見面會	券商、基金等各類投資者	
摩根士丹利活動	2019.6	紐約	見面會	券商、基金等各類投資者	
聯昌國際銀行活動	2019.6	香港	見面會	券商、基金等各類投資者	
花旗活動	2019.6	香港	見面會	券商、基金等各類投資者	
花旗活動	2019.6	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	東莞、寧波、南寧、珠海、佛山、廣州、重慶、上海、青島、深圳、南京、杭州、廈門、武漢、濟南、蘭州、合肥、西安、無錫、嘉興、蘇州、長沙、鄭州、徐州、北京、成都、貴陽、南昌、蕪湖、烏魯木齊、煙臺、哈爾濱、長春、昆明、中山、天津	小組或一對一	中信建投、元富證券、長江證券、招商證券、中金公司、天風證券、興業證券、三菱日聯證券、瑞信、平安證券、摩根大通、華泰證券、滙豐銀行、華泰金融控股(香港)、海通證券、華創證券、國泰證券、國泰君安、廣發證券、高華證券、岡三證券、東方證券、方正證券、申銀萬國、瑞銀、招商證券(香港)、高盛高華、濱銀綜合研究所、Bank of America、Citi Research、Citigroup、CLSA、DBS Bank、Morgan Stanley、HSBC Hong Kong等	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。
接待基金、其他投資機構及個人投資者	報告期內	上海、珠海、廈門、北京、天津、合肥、長沙、成都、重慶、西安、溫州、蘭州、廣州、佛山、東莞、福州、杭州、太原、鄭州、蘇州、武漢、寧波、貴陽、青島、揚州、徐州、蕪湖	小組或一對一	中信產業基金、如今投資、銀華基金、景林資產、民生加銀基金、交銀基金、廣發信德投資管理、寶盈基金、博時基金、東方證券資管、Deutsche Asset Management、Fidelity International、Flossbach Von Storch AG、Matthews Asia、Morningstar、Vontobel、Wellington Management、Teng Yue Partners、J.P. Morgan、GMO Singapore Pte. Limited等	

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2019年6月30日)

單位：股

股份類別	2018年12月31日		增減變動(+、-) 其他	2019年6月30日	
	數量	比例		數量	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	85.96%
2. 境外上市外資股	1,314,955,468	11.91%	+262,991,000	1,577,946,468	13.96%
無限售條件股份合計	11,030,125,511	99.92%	+262,991,000	11,293,116,511	99.92%
三、股份總數	11,039,152,001	100.00%	+262,991,000	11,302,143,001	100.00%

第五節 股本變動和主要股東持股情況

(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	按照《深交所上市公
王文金	1,735,718	-	-	1,735,718	董事、高級管理人員	司股東及董事、監
張旭	678,029	-	-	678,029	董事、高級管理人員	事、高級管理人員減
解凍	1,118,059	-	-	1,118,059	監事	持股份實施細則》規
周清平	15,000	-	-	15,000	監事	定執行
合計	9,026,490	-	-	9,026,490	-	-

(三) 證券發行與上市情況

✓適用 □不適用

2019年2月26日，公司完成2019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），最終發行規模為人民幣20億元，票面利率為3.65%。

2019年4月4日，公司以每股29.68港元的價格，向不少於六名承配人（其及其最終實益擁有人並非本公司之關連人士（定義見聯交所上市規則）），成功配發及發行總數為262,991,000股之新H股，分別佔本次配售完成後全部已發行H股約16.67%及全部已發行股本約2.33%。配售股份之面值總額為人民幣262,991,000元。聯交所於2019年3月27日（即配售協議日期）所報收市價為每股H股31.25港元。配售所得款項總額約為78.1億港元。配售完成後每股H股籌集的淨額（扣減所有相關成本及費用，包括佣金及律師費用）為29.72港元。本次配售的募集資金淨額將於2019年8月用於償還本集團的境外債務性融資，本次配售的募集資金用途符合本公司已披露的募集資金使用計劃。因H股配售，公司總股數增加為11,302,143,001股，其中A股9,724,196,533股，H股1,577,946,468股。H股配售有助於進一步增強本公司的財務狀況，同時提高公司H股的佔比及流動性。

第五節 股本變動和主要股東持股情況

二、股東情況介紹（截至2019年6月30日）

（一）股東情況表

單位：股

2019年6月30日 股東總數	266,110戶（其中A股266,065戶， H股45戶）	2019年7月31日 股東總數	246,844戶 （其中A股246,798戶，H股46戶）
--------------------	----------------------------------	--------------------	----------------------------------

前10名股東持股情況

股東名稱	股東性質	持股比例	持股總數	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
地鐵集團	境內國有法人	28.69%	3,242,810,791	0	0	0
HKSCC NOMINEES LIMITED ¹	境外法人	13.96%	1,577,887,274	+262,975,290	0	0
鉅盛華	境內非國有法人	8.19%	926,070,472	0	0	926,070,376
安邦人壽保險股份有限公司 —保守型投資組合	其他	6.19%	699,623,983	0	0	0
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	4.04%	456,993,190	0	0	0
前海人壽保險股份有限公司 —海利年年	其他	3.04%	343,829,742	0	0	0
招商財富—招商銀行 —德贏1號專項資產管理計劃	其他	2.91%	329,352,920	0	0	0
香港中央結算有限公司 ²	境外法人	2.43%	274,452,460	+45,666,328	0	0
中央匯金資產管理有限責任公司	境內國有法人	1.68%	189,566,000	0	0	0
前海人壽保險股份有限公司 —自有資金	其他	1.47%	166,107,821	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					

第五節 股本變動和主要股東持股情況

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	1,577,887,274	境外上市外資股(H股)
鉅盛華	926,070,472	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	699,623,983	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)
香港中央結算有限公司	274,452,460	人民幣普通股(A股)
中央匯金資產管理有限責任公司	189,566,000	人民幣普通股(A股)
前海人壽保險股份有限公司 — 自有資金	166,107,821	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。

2、 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：

1. HKSCC NOMINEES LIMITED 為本公司H股非登記股東所持股份的名義持有人。
2. 香港中央結算有限公司為通過深股通持有公司A股的非登記股東所持股份的名義持有人。

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。

第五節 股本變動和主要股東持股情況

(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2019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/ 相關股份數目			估公司已發行 A股股本 總額的百分比	估公司已發行 H股股本 總額的百分比	估公司已發行 股本總額 的百分比
		(股)	權益性質	股份類別			
地鐵集團	實益持有人	3,242,810,791	好倉	A	33.35%	-	28.69%
鉅盛華	實益持有人	926,070,472	好倉	A	9.52%	-	8.19%
	所控制法團的權益	629,789,124	好倉	A	6.48%	-	5.57%
	合計	1,555,859,596	好倉	A	16.00%	-	13.77%
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%	-	6.57%
BlackRock, Inc.	所控制法團的權益	128,368,950	好倉	H	-	8.14%	1.14%
	所控制法團的權益	53,000	淡倉	H	-	0.00%	0.00%
JP Morgan Chase & Co.	所控制法團的權益	14,935,932	好倉	H	-	0.95%	0.13%
	所控制法團的權益	9,196,595	淡倉	H	-	0.58%	0.08%
	持有股份的保證	157,400	好倉	H	-	0.01%	0.00%
	權益的人						
	投資經理	74,138,816	好倉	H	-	4.70%	0.66%
	核准借出代理人	40,816,735	可供借出 的股份	H	-	2.59%	0.36%
Citigroup Inc.	所控制法團的權益	3,401,916	好倉	H	-	0.22%	0.03%
	所控制法團的權益	896	淡倉	H	-	0.00%	0.00%
	核准借出代理人	202,310,450	好倉	H	-	12.82%	1.79%
GIC Private Limited	投資經理	142,018,301	好倉	H	-	9.00%	1.26%

第五節

股本變動和主要股東持股情況

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	0.0646%	-	0	0	0
王文金	執行董事、執行副總裁	2,314,291	2,314,291	0.0205%	-	0	0	0
張旭	執行董事、執行副總裁	904,039	904,039	0.0080%	-	0	0	0
解凍	監事會主席	1,490,745	1,490,745	0.0132%	-	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	0.1065%	-	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、副總裁、董事會秘書朱旭的配偶持有公司A股股票9,600股。報告期內，有關情況未發生變化。

第六節

董事、監事、高級管理人員及員工情況

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。除以上信息外，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《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》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

於報告期間，下述董事、高級管理人員的資料已發生變更，並需根據《聯交所上市規則》第13.51B(1)條披露：

董事、高級管理人員姓名	生效日期	變更事項
肖民	2019年1月15日	肖民先生辭任本公司非執行董事。
王文金	2019年5月7日	經本公司第十八屆董事會第二十一次會議審議通過，公司董事會同意聘任王文金先生為公司財務負責人，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。王文金先生不再兼任公司首席風險官。
孫嘉	2019年5月7日	孫嘉先生不再兼任公司執行副總裁、首席財務官、財務負責人。

三、員工情況

截至2019年6月30日，本集團共有在冊員工112,059人，平均年齡為31.07歲，平均司齡2.25年。其中男性員工74,421人，女性員工37,638人。分業務系統看，構成如下：

房地產開發系統共有員工12,080人，平均年齡31.47歲，平均司齡3.17年。學歷構成：博士佔0.5%，碩士佔22%，本科佔67%，本科以下佔10.5%，本科及以上學歷佔89.5%。

物業服務系統共有員工87,166人，平均年齡30.99歲，平均司齡2.11年。學歷構成如下：碩士佔0.4%，本科佔11.8%，本科以下佔87.8%，本科及以上學歷佔12.2%。

其他系統共有員工12,813人，平均年齡31.04歲，平均司齡2.78年，學歷構成如下：博士佔0.1%，碩士佔7.8%，本科佔64%，本科以下佔28.1%，本科及以上學歷佔71.9%。

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。報告期內，本集團計提職工薪酬福利合計人民幣80億元。

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領導力發展項目，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%	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 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%	
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%	
萬科企業股份有限公司 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)	18萬科01	112742	2018年8月8日至 2018年8月9日	2023年8月9日	150,000	4.05%	
萬科企業股份有限公司 2018年面向合格投 資者公開發行住房租 賃專項公司債券(第 二期)	18萬科02	112784	2018年10月26日至 2018年10月29日	2023年10月29日	200,000	4.18%	
萬科企業股份有限公司 2019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)	19萬科01	112844	2019年2月25日至 2019年2月26日	2024年2月26日	200,000	3.65%	

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股證券賬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）	17萬科01、17萬科02、18萬科01、18萬科02及19萬科01均附第3年末公司調整票面利率選擇權和投資者回售選擇權。報告期內，未執行上述選擇權條款。

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、陳小東	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）

第七節 公司債券情況

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》、《深圳證券交易所債券上市規則》等有關規定和要求使用公司債券募集資金，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)	截止2019年6月30日，募集資金按照規定使用。
----------	--------------------------

募集資金專項賬戶運作情況	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	公司債券募集資金使用與募集說明書的約定一致。
---------------------------------	------------------------

四、公司債券信用評級情況

中誠信證券評估有限公司於2019年5月15日出具了《萬科企業股份有限公司2015年公司債券(第一期)、萬科企業股份有限公司2017年公司債券(第一期、第二期)跟蹤評級報告(2019)》(信評委函字[2019]跟蹤169號)和《萬科企業股份有限公司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、第二期)、萬科企業股份有限公司2019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)跟蹤評級報告(2019)》(信評委函字[2019]跟蹤170號)(以下簡稱「兩份評級報告」)。兩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」、「17萬科02」、「18萬科01」、「18萬科02」和「19萬科01」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，對公司指定專項賬戶用於公司債券募集資金的使用和管理情況進行監督。

2019年6月29日，中信證券股份有限公司通過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(2018年度)》，報告內容包括公司債券基本情況、債券受託管理人履職情況、公司2018年度經營和財務狀況、公司募集資金使用情況和債券跟蹤評級情況等內容。

第七節 公司債券情況

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2019年6月末，本集團獲得銀行授信人民幣3,940.50億元，已使用人民幣2,174.58億元。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2019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、綜合權益變動表及簡明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2019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
2019年8月20日

第八節 中期財務報告 簡明綜合損益表

截至2019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	
		2019年 人民幣千元	2018年 ^(註) 人民幣千元
收入	3(a)	139,320,077	104,859,125
銷售成本		(88,833,209)	(69,488,296)
毛利		50,486,868	35,370,829
其他收益淨額	4	2,410,769	1,688,247
銷售及營銷開支		(3,186,524)	(2,808,312)
管理費用		(7,039,568)	(4,730,733)
其他經營開支		(893,919)	(828,511)
經營利潤		41,777,626	28,691,520
財務費用	5(a)	(4,859,882)	(3,673,662)
應佔聯合營公司利潤減虧損		907,438	764,544
稅前利潤		37,825,182	25,782,402
所得稅	6	(18,539,505)	(12,259,801)
期間利潤		19,285,677	13,522,601
以下人士應佔：			
本公司股東		11,841,752	9,123,743
非控股權益		7,443,925	4,398,858
期間利潤		19,285,677	13,522,601
每股盈利(人民幣元)			
基本及攤薄	7	1.06	0.83

附註：本集團已於2019年1月1日使用經修訂追溯法首次應用國際財務報告準則第16號。根據該方法，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2019年6月30日止六個月—未經審計

	Note	截至6月30日止六個月	
		2019年 人民幣千元	2018年 ^(註) 人民幣千元
期間利潤		19,285,677	13,522,601
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		384,286	(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		104,350	(30,944)
現金流對沖：對沖儲備變動淨額		278,810	206,929
期間其他全面收益		767,446	161,033
期間全面收益總額		20,053,123	13,683,634
以下人士應佔：			
本公司股東		12,607,062	9,282,539
非控股權益		7,446,061	4,401,095
期間全面收益總額		20,053,123	13,683,634

註：本集團已於2019年1月1日使用經修訂追溯法首次應用國際財務報告準則第16號。根據該方法，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。

第八節 中期財務報告 簡明綜合財務狀況表

於2019年6月30日—未經審計

	附註	於2019年 6月30日 人民幣千元	於2018年 12月31日(註) 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備	8	27,056,389	22,645,383
無形資產		831,101	1,015,426
投資物業	9	58,431,815	25,897,948
於聯合營公司的權益		126,671,468	129,527,656
其他金融資產		3,031,638	2,688,915
其他非流動資產	10	41,100,407	35,982,967
遞延稅項資產		19,806,736	15,749,205
		276,929,554	233,507,500
流動資產			
存貨及其他合約成本	11	794,761,278	754,310,077
合約資產		2,415,731	1,364,127
貿易及其他應收款項	12	352,057,722	331,838,827
其他流動資產		2,418,780	12,600,806
受限存款		10,973,620	12,749,283
現金及現金等價物	13	132,895,205	175,668,164
持有待售資產		4,678,954	6,624,631
		1,300,201,290	1,295,155,915
流動負債			
銀行貸款及金融機構借款	14	63,143,501	69,620,501
應付債券	15	5,225,753	24,918,488
貿易及其他應付款項	16	486,723,850	485,370,555
合約負債		566,638,883	504,711,414
租賃負債		2,310,801	—
即期稅項		37,699,239	37,292,979
		1,161,742,027	1,121,913,937
流動資產淨值		138,459,263	173,241,978
資產總值減流動負債		415,388,817	406,749,478

中期財務報告 第八節

簡明綜合財務狀況表

於2019年6月30日—未經審計

	附註	於2019年 6月30日 人民幣千元	於2018年 12月31日 ^(註) 人民幣千元
非流動負債			
銀行貸款及金融機構借款	14	104,952,265	120,929,055
租賃負債		21,311,566	—
應付債券	15	53,717,170	47,095,146
遞延稅項負債		474,370	622,971
準備		160,900	143,528
其他非流動負債		2,305,008	2,338,048
		182,921,279	171,128,748
資產淨值			
		232,467,538	235,620,730
股本及儲備			
股本	17	11,302,143	11,039,152
儲備		149,714,767	144,724,980
本公司股東應佔權益總額			
		161,016,910	155,764,132
非控股權益			
		71,450,628	79,856,598
權益總額			
		232,467,538	235,620,730

註：本集團已於2019年1月1日使用經修訂追溯法首次應用國際財務報告準則第16號。根據該方法，不會重列比較資料。見附註2。

於2019年8月20日獲董事會批准及授權刊發。

王文金
董事

張旭
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2019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									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	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		
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	-	-	-	-	-	-	-	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	-	-	-	-	-	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 6個月權益變動：											
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	17(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

中期財務報告 第八節

綜合權益變動表

截至2019年6月30日止六個月一未經審計

附註	本公司權益股東應佔以下各項									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	法定儲備匯 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		
2019年1月1日的結餘	11,039,152	9,201,769	47,393,246	(1,338,050)	(155,284)	(902,389)	(1,199,162)	91,724,850	155,764,132	79,856,598	235,620,730
截至2019年6月30日止 六個月的權益變動：											
期間利潤	-	-	-	-	-	-	-	11,841,752	11,841,752	7,443,925	19,285,677
其他全面收益	-	-	-	102,214	278,810	384,286	-	-	765,310	2,136	767,446
全面收益總額	-	-	-	102,214	278,810	384,286	-	11,841,752	12,607,062	7,446,061	20,053,123
就過往年度批准的股息	17(b)	-	-	-	-	-	-	(11,811,893)	(11,811,893)	-	(11,811,893)
非控股權益注資		-	-	-	-	-	-	-	-	2,401,265	2,401,265
收購子公司		-	-	-	-	-	-	-	-	137,094	137,094
收購子公司額外權益		-	-	-	-	-	(2,213,688)	-	(2,213,688)	(2,648,128)	(4,861,816)
出售子公司權益		-	-	-	-	-	27,895	-	27,895	45,893	73,788
處置子公司		-	-	-	-	-	-	-	-	(434,518)	(434,518)
向非控股權益的股利分配		-	-	-	-	-	-	-	-	(10,599,209)	(10,599,209)
子公司減資		-	-	-	-	-	-	-	-	(4,754,428)	(4,754,428)
配售時發行股份		262,991	6,380,411	-	-	-	-	-	6,643,402	-	6,643,402
2019年6月30日的結餘	11,302,143	15,582,180	47,393,246	(1,235,836)	123,526	(518,103)	(3,384,955)	91,754,709	161,016,910	71,450,628	232,467,538

附註：本集團已於2019年1月1日使用經修訂追溯法首次應用國際財務報告準則第16號。根據該方法，不會重列比較資料。

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2019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	
		2019年 人民幣千元	2018年 ^(註) 人民幣千元
經營活動			
經營所產生現金		38,476,764	19,995,735
已付所得稅		(29,623,653)	(24,250,828)
經營活動產生／(所用)現金淨額		8,853,111	(4,255,093)
投資活動			
收購物業、廠房及設備以及投資物業		(3,379,589)	(5,610,314)
其他投資活動所用現金金額		(4,341,103)	(43,034,417)
投資活動所用現金淨額		(7,720,692)	(48,644,731)
融資活動			
已付股息及利息		(12,687,758)	(11,009,545)
其他融資活動(所用)／產生現金流		(31,302,589)	49,406,125
融資活動(所用)／產生現金淨額		(43,990,347)	38,396,580
匯率變動之影響		84,969	92,920
現金及現金等價物減少淨額		(42,772,959)	(14,410,324)
1月1日現金及現金等價物	13	175,668,164	164,326,007
6月30日現金及現金等價物	13	132,895,205	149,915,683

註：本集團已於2019年1月1日使用經修訂追溯法首次應用國際財務報告準則第16號。根據該方法，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。

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2019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(合稱「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《香港上市規則》(「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(「國際會計準則」)第34號中期財務報告而編製，並已於2019年8月20日獲本公司董事會授權刊發。

除預期將於2019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2018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2018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告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54頁。

第八節 中期財務報告

中期財務報告附註

(除另有指示外，以人民幣千元列示)

2 會計政策變動

(a) 概覽

國際會計準則理事會已頒佈國際財務報告準則第 16 號「租賃」和多項於本集團當期會計期間首次生效的國際財務報告準則的修訂。

除國際財務報告準則第 16 號「租賃」外，採納該等修訂未有對本集團在本期及過往編製或於該中期財務報告中呈列的業績及財務狀況構成重大財務影響。本集團並未採用任何於本期會計期間尚未生效的新準則或詮釋。

國際財務報告準則第 16 號「租賃」

國際財務報告準則第 16 號取代國際會計準則第 17 號「租賃」及相關詮釋、國際財務報告詮釋委員會詮釋第 4 號「釐定安排是否包括租賃」、詮釋常務委員會詮釋第 15 號「經營租賃－優惠」及詮釋常務委員會詮釋第 27 號「評估涉及租賃法律形式交易的內容」。其就承租人引入單一會計模式，並規定承租人就所有租賃確認使用權資產及租賃負債，惟租期為 12 個月或以下的租賃（「**短期租賃**」）及低價值資產的租賃除外。出租人的會計規定則大致保留國際會計準則第 17 號的規定。

本集團已自 2019 年 1 月 1 日起首次應用國際財務報告準則第 16 號。本集團已選用經修訂追溯法，並因而確認首次應用的累積影響作為對於 2019 年 1 月 1 日權益期初餘額的調整。比較資料未被重列且繼續根據國際會計準則第 17 號呈報。

2 會計政策變動(續)

(a) 概覽(續)

國際財務報告準則第16號「租賃」(續)

有關過往會計政策變動的性質和影響及所採用的過渡性選擇的進一步詳情載列如下：

(a) 會計政策變動

(i) 租賃的新定義

租賃定義的變動主要與控制權的概念有關。國際財務報告準則第16號根據客戶是否在某一時段內控制已識別資產的使用(其可由指定使用量釐定)而對租賃作出定義。當客戶有權指示可識別資產的用途以及從該用途中獲得絕大部分經濟利益時，即表示擁有控制權。

國際財務報告準則第16號內租賃的新定義僅適用於本集團於2019年1月1日或之後訂立或變更的合約。就於2019年1月1日之前訂立的合約而言，本集團已採用過渡性可行的權宜方法以繼承屬租賃或包含租賃的現有安排的過往評估。

因此，先前根據國際會計準則第17號評估為租賃的合約繼續根據國際財務報告準則第16號入賬列為租賃，而先前評估為非租賃服務安排的合約則繼續入賬列為未生效合約。

(ii) 承租人會計處理方法

國際財務報告準則第16號消除先前國際會計準則第17號要求承租人將租賃分類為經營租賃或融資租賃的規定。反之，當本集團為承租人，其須將所有租賃資本化，包括先前根據國際會計準則第17號分類為經營租賃的租賃，惟該等短期租賃及低價值資產租賃除外。就本集團而言，如註釋19(b)所披露的該等新資本化租賃主要涉及物業。

當合約包含租賃部分及非租賃部分，本集團選擇不區分非租賃部分及將所有租賃的各租賃部分及任何關聯非租賃部分入賬列為單一租賃部分。

倘本集團就低價值資產訂立租賃，則本集團決定是否按個別租賃基準將租賃資本化。與該等未資本化租賃相關的租賃付款於租期內按系統基準確認為開支。

第八節 中期財務報告

中期財務報告附註

(除另有指示外，以人民幣千元列示)

2 會計政策變動(續)

(a) 概覽(續)

國際財務報告準則第16號「租賃」(續)

(a) 會計政策變動(續)

(ii) 承租人會計處理方法(續)

當租賃已資本化，租賃負債初始按租期應付租賃付款現值確認，並按租賃內含利率貼現，或倘該利率不能輕易釐定，則以相關增量借款利率貼現。於初始確認後，租賃負債按攤餘成本計量，而利息開支則採用實際利率法計量。租賃負債的計量並不包括不依賴指數或比率的可變租賃付款，因此可變租賃付款於其產生的會計期間在損益中扣除。

於資本化租賃時確認的使用權資產初始按成本計量，其中包括租賃負債的初始金額，加上於開始日期或之前作出的任何租賃付款以及任何所產生的初始直接成本。倘適用，使用權資產的成本亦包括拆卸及移除相關資產或還原相關資產或該資產所在工地而產生的估計成本，按其現值貼現並扣減任何所收的租賃優惠。

使用權資產隨後按成本減累計折舊及減值虧損列賬，惟與租賃土地權益有關之使用權資產，當中土地之權益作為存貨持有並按成本與可變現淨值之較低者列賬。

倘指數或利率變化引致未來租賃付款出現變動，或本集團預期根據剩餘價值擔保應付的估計金額產生變化，或就本集團是否合理確定將行使購買、續租或終止選擇權的有關重新評估產生變化，則租賃負債將重新計量。倘以這種方式重新計量租賃負債，則應當對使用權資產的賬面值進行相應調整，而倘使用權資產的賬面值已調減至零，則應於損益列賬。

2 會計政策變動(續)

(a) 概覽(續)

國際財務報告準則第16號「租賃」(續)

(a) 會計政策變動(續)

(iii) 租賃投資物業

根據國際財務報告準則第16號，倘租賃物業乃為賺取租金收入及／或為資本增值而持有，則本集團須將所有該等租賃物業以投資物業入賬(「租賃投資物業」)。

(iv) 出租人會計處理

除上文第(a)(iii)段所述出租投資物業外，本集團已作為經營租賃的出租人出租若干項物業。本集團作為出租人適用的會計政策與根據國際會計準則第17號大致保持不變。

(b) 應用上述會計政策時作出之重大會計判斷及存在之估計不明朗因素之來源

(i) 釐定租賃期

誠如上述會計政策所闡述，租賃負債以租賃期內應付租賃付款的現值進行初始確認。於開始日期釐定包含本集團可行使的續租權的租賃租期時，本集團會評估行使續租權之可能性，並考慮到所有能形成經濟誘因促使本集團行使續租權之相關事實及情況(包括有利條款、已作出之租賃裝修及該相關資產對本集團經營之重要性)。倘發生重大事件或情況出現重大變動而該等事件或變動受本集團控制，則將重新評估租賃期。租賃期的任何延長或縮短均會影響於未來年度確認的租賃負債及使用權資產金額。

第八節 中期財務報告

中期財務報告附註

(除另有指示外，以人民幣千元列示)

2 會計政策變動(續)

(a) 概覽(續)

國際財務報告準則第16號「租賃」(續)

(c) 過渡影響

於過渡至國際財務報告準則第16號當日(即2019年1月1日)，本集團就先前分類為經營租賃的租賃按餘下租賃付款現值釐定餘下租期及計量租賃負債，並已使用2019年1月1日之相關增量借款利率進行貼現。用於釐定剩餘租賃付款現值之加權平均增量借貸利率為3.65%~4.16%。

為簡化國際財務報告準則第16號的過渡，本集團於首次應用國際財務報告準則第16號當日採用下列確認豁免及可行權宜方法：

- (i) 本集團已選擇不就其餘下租期於首次應用國際財務報告準則第16號當日起計12個月內屆滿的租賃(即租期於2019年12月31日或之前完結)應用國際財務報告準則第16號的規定確認租賃負債及使用權資產；
- (ii) 於計量首次應用國際財務報告準則第16號當日之租賃負債時，本集團對具有合理類似特徵的租賃組合使用單一貼現率(例如，在類似經濟環境下就類似分類的相關資產其餘下租期類似的租賃)；及
- (iii) 當計量於首次應用國際財務報告準則第16號當日之使用權資產時，本集團依賴先前於2018年12月31日對虧損合約作出之評估，以替代進行減值審閱。

與先前分類為經營租賃之租賃有關之使用權資產已按相當於剩餘租賃負債已確認之金額確認，並按於2018年12月31日財務狀況表確認之租賃有關之任何預付或應計租賃付款金額作出調整。

本集團將不符合投資物業定義的使用權資產於「物業、廠房及設備」中呈列及將租賃負債另行於財務狀況表中呈列。

(除另有指示外，以人民幣千元列示)

2 會計政策變動(續)

(a) 概覽(續)

國際財務報告準則第16號「租賃」(續)

(c) 過渡影響(續)

下表概述採納國際財務報告準則第16號對本集團簡明綜合財務狀況表的影響：

	於2018年 12月31日 之賬面值 人民幣千元	經營租賃 合約資本化 人民幣千元	於2019年 1月1日 之賬面值 人民幣千元
受採納國際財務報告準則第16號影響的 簡明綜合財務狀況表項目：			
物業、廠房及設備	22,645,383	84,314	22,729,697
投資物業	25,897,948	22,861,647	48,759,595
非流動資產總值	233,507,500	22,945,961	256,453,461
租賃負債(流動)	–	2,228,812	2,228,812
流動負債	1,121,913,937	2,228,812	1,124,142,749
流動資產淨值	173,241,978	(2,228,812)	171,013,166
總資產減流動負債	406,749,478	20,717,149	427,466,627
租賃負債(非流動)	–	20,717,149	20,717,149
非流動負債總額	171,128,748	20,717,149	191,845,897
資產淨值	235,620,730	–	235,620,730

第八節 中期財務報告

中期財務報告附註

(除另有指示外，以人民幣千元列示)

2 會計政策變動(續)

(a) 概覽(續)

國際財務報告準則第 16 號「租賃」(續)

(d) 對本集團財務業績及現金流量的影響

在於 2019 年 1 月 1 日初始確認使用權資產及租賃負債後，本集團(作為承租人)須確認租賃負債的未償還餘額中產生的利息開支以及使用權資產折舊的攤銷，而非過往以直線基準確認租期內經營租賃產生的租賃開支的政策。與倘於期內應用國際會計準則第 17 號所得的業績相比，此對本集團簡明綜合損益表中錄得的經營虧損產生正面影響。

於現金流量表中，本集團(作為承租人)須將資本化租賃項下已付租金拆分為資本部分及利息部分。該等部分分類為融資現金流出，而非經營現金流出，如同國際會計準則第 17 號項下經營租賃。雖然現金流量總額未受影響，採納國際財務報告準則第 16 號因此引致於現金流量表內現金流量呈列之變動。

下表或可顯示採納國際財務報告準則第 16 號對本集團截至 2019 年 6 月 30 日止六個月的財務業績產生的估計影響，方法為將該等中期財務報表中根據國際財務報告準則第 16 號所呈報的金額與根據國際會計準則第 17 號本應確認的假設金額進行比較(倘該被取代準則繼續適用於 2019 年而非國際財務報告準則第 16 號)，以及將該等 2019 年假設金額與根據國際會計準則第 17 號編製的 2018 年實際相應金額進行比較。

(除另有指示外，以人民幣千元列示)

2 會計政策變動(續)

(a) 概覽(續)

國際財務報告準則第16號「租賃」(續)

(d) 對本集團財務業績及現金流量的影響(續)

	2019年				2018年
	根據國際財務 報告準則第16號 呈報的金額 (A) 人民幣千元	加回根據國際 財務報告準則 第16號折舊 及利息開支 (B) 人民幣千元	扣除假設根據 國際會計 準則第17號 有關經營租賃 的估計金額 (C) 人民幣千元	假設根據國際 會計準則第17號 作出的2019年 假設金額 (D=A+B-C) 人民幣千元	與根據國際 會計準則第17號 所得出有關2018年 所呈報金額比較 人民幣千元
受採納國際財務報告準則第16號 影響的截至2019年6月30日 止六個月財務業績					
經營利潤	41,777,626	1,075,557	1,305,275	41,547,908	28,691,520
財務費用	(4,859,882)	483,456	-	(4,376,426)	(3,673,662)
稅前利潤	37,825,182	1,559,013	1,305,275	38,078,920	25,782,402
期間利潤	19,285,677	1,559,013	1,305,275	19,539,415	13,522,601

第八節 中期財務報告

中期財務報告附註

(除另有指示外，以人民幣千元列示)

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。

各重要收入類別的金額如下：

	截至6月30日止六個月	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
國際財務報告準則第15號範圍內的客戶合約收入		
物業銷售	128,471,989	98,109,768
物業管理與相關服務	5,282,541	4,113,939
建造合約	2,672,157	477,203
其他服務	799,651	1,008,140
	137,226,338	103,709,050
其他來源之收入		
投資物業租金總收入	2,093,739	1,150,075
	139,320,077	104,859,125

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。

(除另有指示外，以人民幣千元列示)

3 營業額及分部報告(續)

(b) 分部報告

(i) 分部業績及資產

	房地產開發					
	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	總計 人民幣千元
截至2019年6月30日止六個月						
來自外部客戶的收入， 未扣除銷售稅	18,238,103	47,133,843	43,859,476	24,036,790	5,282,541	138,550,753
分部間收入	35,085	11,168	112,726	47,698	877,321	1,083,998
呈報分部收入，未扣除銷售稅	18,273,188	47,145,011	43,972,202	24,084,488	6,159,862	139,634,751
呈報分部利潤	2,773,753	8,690,442	12,364,830	5,656,595	632,704	30,118,324
呈報分部資產	350,020,231	433,971,048	365,445,198	308,213,354	12,197,193	1,469,847,024

第八節 中期財務報告

中期財務報告附註

(除另有指示外，以人民幣千元列示)

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					
	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	總計 人民幣千元
截至2018年6月30日						
止六個月						
來自外部客戶的收入，						
未扣除銷售稅	15,979,308	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

中期財務報告 第八節

中期財務報告附註

(除另有指示外，以人民幣千元列示)

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)

北方區域：	南方區域：	上海區域：	中西部區域：
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、 臨沂、包頭、盤錦、 張家口、哈爾濱、 淄博、威海及雄安新區	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、 柳州及漳州	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、鹽城、 高郵、宿遷、海門、 台州、金華及江陰等	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、銀川、 西寧、西雙版納及 大理等

第八節 中期財務報告

中期財務報告附註

(除另有指示外，以人民幣千元列示)

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	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
收入		
呈報分部除稅前收入	139,634,751	106,304,816
對銷分部間收入	(1,083,998)	(1,040,593)
未分配的收入	769,324	710,314
銷售稅	–	(1,115,412)
綜合收入	139,320,077	104,859,125
利潤		
呈報分部利潤	30,118,324	22,336,570
對銷分部間利潤	(653,018)	(414,118)
應佔聯營公司及合營公司利潤減虧損	907,438	764,544
股息收益	53,137	13,232
其他收益	597,681	209,564
其他經營開支，不包括呆賬準備	(439,244)	(170,785)
未分配開支	(2,858,334)	(3,079,546)
土地增值稅	10,099,198	6,122,941
除稅前綜合利潤	37,825,182	25,782,402

中期財務報告 第八節

中期財務報告附註

(除另有指示外，以人民幣千元列示)

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 2019年 人民幣千元	於12月31日 2018年 人民幣千元
資產		
呈報分部資產	1,469,847,024	1,389,075,550
對銷分部間應收款	(461,047,109)	(462,169,113)
未分配資產	568,330,929	601,756,978
綜合資產	1,577,130,844	1,528,663,415

4 其他收益淨額

	截至6月30日止六個月 2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
利息收益	1,453,983	2,343,183
股息收益	53,137	13,232
已沒收客戶按金及賠償	160,278	83,858
出售子公司、合營公司及聯營公司收益淨額	109,189	6,630
出售其他流動資產收益淨額	230,809	–
出售物業、廠房及設備的虧損淨額	(8,547)	(381)
匯兌收益/(虧損)淨額	305,968	(877,732)
其他	105,952	119,457
	2,410,769	1,688,247

第八節 中期財務報告

中期財務報告附註

截至2019年6月30日止六個月—未經審計

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	
	2019年 人民幣千元	2018年(附註) 人民幣千元
借款成本	7,020,707	5,630,434
減：資本化至存貨、投資物業及在建工程的借款成本	(2,644,281)	(1,956,772)
租賃負債利息	483,456	—
	4,859,882	3,673,662

(b) 員工成本

	截至6月30日止六個月	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
薪金、工資及其他福利	7,535,895	5,742,963
向設定提存計劃提存	463,537	380,119
	7,999,432	6,123,082

截至2019年6月30日止六個月一未經審計

5 稅前利潤(續)

(c) 其他項目

	截至6月30日止六個月	
	2019年 人民幣千元	2018年(附註) 人民幣千元
折舊及攤銷	3,090,271	1,272,762
存貨成本	81,486,329	64,338,225
向聯營公司及合營公司收取的項目管理費	(399,546)	(261,612)

附註：本集團已於2019年1月1日使用經修訂追溯法首次應用國際財務報告準則第16號。根據該方法，不會重列比較資料。見附註2。

6 簡明綜合損益表內所得稅

	截至6月30日止六個月	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
即期稅項		
中國企業所得稅(「企業所得稅」)、香港利得稅及美國所得稅撥備	12,359,785	8,553,046
土地增值稅撥備	10,109,321	6,122,941
預扣稅	175,092	47,420
	22,644,198	14,723,407
遞延稅項		
產生及撥回暫時差額	(4,104,693)	(2,463,606)
	18,539,505	12,259,801

第八節 中期財務報告

中期財務報告附註

截至2019年6月30日止六個月—未經審計

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11,841,752,000元(截至2018年6月30日止六個月：人民幣9,123,743,000元)及中期期間普通股加權平均股數11,126,815,668股(截至2018年6月30日止六個月：11,039,152,001股)計算如下：

普通股加權平均數

	截至6月30日止六個月	
	2019年 千股	2018年 千股
於1月1日已發行普通股	11,039,152	11,039,152
發行股份	262,991	—
於6月30日已發行普通股	11,302,143	11,039,152
普通股加權平均數	11,126,816	11,039,152

由於並無尚未履行之攤薄工具，每股基本及攤薄盈利相同。

8 物業、廠房及設備

於截至2019年6月30日止六個月，本集團物業、廠房及設備增加人民幣4,411,006,000元(截至2018年6月30日止六個月：人民幣6,382,402,000元)。

中期財務報告 第八節

中期財務報告附註

截至2019年6月30日止六個月一未經審計

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	在建物業 人民幣千元
成本：		
於2018年12月31日 ^(附註)	17,025,763	10,422,155
首次應用國際財務報告準則第16號的影響	22,861,647	-
於2019年1月1日	39,887,410	10,422,155
租賃增加	454,384	-
建築成本增加	-	3,043,614
合併範圍變化	2,417,343	1,190,300
由存貨轉入	3,688,298	667,084
匯兌調整	(107)	-
完成後轉撥	4,101,433	(4,101,433)
於2019年6月30日	50,548,761	11,221,720
累計折舊：		
於2019年1月1日	1,418,830	-
合併範圍變化	46,786	-
本期計提	1,741,738	-
匯兌調整	172	-
於2019年6月30日	3,207,526	-
減值：		
於2019年1月1日及2019年6月30日	131,140	-
於2019年6月30日賬面淨值	47,210,095	11,221,720

附註：誠如附註2所述，本集團已使用經修訂追溯法初次應用國際財務報告準則第16號並調整2019年1月1日之期初結餘以確認先前根據國際會計準則第17號分類為經營租賃的租賃有關的使用權資產。

第八節 中期財務報告

中期財務報告附註

截至2019年6月30日止六個月—未經審計

10 其他非流動資產

	於2019年 6月30日 人民幣千元	於2018年 12月31日 人民幣千元
收購及物業開發預付款項	7,403,780	6,171,552
租賃土地預付款項	31,921,030	28,157,836
其他	1,775,597	1,653,579
	41,100,407	35,982,967

11 存貨及其他合約成本

	於2019年 6月30日 人民幣千元	於2018年 12月31日 人民幣千元
擬發展物業	181,311,906	178,298,587
在建物業	537,673,679	507,075,261
已完工開發產品	70,983,158	63,962,097
其他	565,720	1,050,740
	790,534,463	750,386,685
其他合約成本	4,226,815	3,923,392

截至2019年6月30日止六個月—未經審計

12 貿易及其他應收款項

	於2019年 6月30日 人民幣千元	於2018年 12月31日 人民幣千元
貿易應收款項(扣除虧損撥備)(i)	1,884,582	1,588,739
其他應收款項(扣除虧損撥備)	102,916,164	107,429,364
預付款項(扣除虧損撥備)	116,965,465	85,915,161
應收聯營公司款項(ii)	30,743,311	35,727,848
應收合營公司款項(ii)	99,481,421	101,166,932
衍生金融工具	66,779	10,783
	352,057,722	331,838,827

- (i) 於本報告期末，貿易應收款項(計入貿易及其他應收款項)的賬齡基於貿易確認日期及扣除虧損撥備，分析如下：

	於2019年 6月30日 人民幣千元	於2018年 12月31日 人民幣千元
1年內	1,275,776	1,078,552
1至3年	529,689	457,020
超過3年	79,117	53,167
	1,884,582	1,588,739

- (ii) 截至2019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28,277百萬元(2018年：人民幣35,697百萬元)。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526百萬元(截至2018年6月30日止六個月：人民幣850百萬元)。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。

第八節 中期財務報告

中期財務報告附註

截至2019年6月30日止六個月—未經審計

13 現金及現金等價物

	於2019年 6月30日 人民幣千元	於2018年 12月31日 人民幣千元
銀行存款及現金	132,895,205	175,668,164

於報告期末，本集團於聯營公司徽商銀行持有銀行存款結餘人民幣369百萬元（2018年：人民幣1,094百萬元）。

14 銀行貸款及金融機構借款

	2019年6月30日			
	銀行貸款 人民幣千元	金融機構借款 人民幣千元	應付利息 人民幣千元	總計 人民幣千元
即期				
有抵押 (i)	12,425,612	–	–	12,425,612
無抵押	41,176,317	8,930,592	–	50,106,909
	53,601,929	8,930,592	–	62,532,521
其他	–	–	610,980	610,980
	53,601,929	8,930,592	610,980	63,143,501
非即期				
有抵押 (i)	12,600,104	–	–	12,600,104
無抵押	67,216,651	25,135,510	–	92,352,161
	79,816,755	25,135,510	–	104,952,265

截至2019年6月30日止六個月—未經審計

14 銀行貸款及金融機構借款(續)

	2018年12月31日			
	銀行貸款 人民幣千元	金融機構借款 人民幣千元	應付利息 人民幣千元	總計 人民幣千元
即期				
有抵押(i)	9,434,307	—	—	9,434,307
無抵押	41,485,936	18,216,680	—	59,702,616
其他	—	—	483,578	483,578
	50,920,243	18,216,680	483,578	69,620,501
非即期				
有抵押(i)	13,474,674	—	—	13,474,674
無抵押	73,568,050	33,886,331	—	107,454,381
	87,042,724	33,886,331	—	120,929,055

(i) 有抵押銀行貸款以賬面總價值人民幣25,765百萬元(2018年：人民幣23,051百萬元)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。

於每年6月30日及12月31日，須償還非即期計息銀行貸款及金融機構借款如下：

	於2019年 6月30日 人民幣千元	於2018年 12月31日 人民幣千元
1年後但2年內	38,896,760	45,172,737
2年後但5年內	62,588,625	70,358,538
5年後	3,466,880	5,397,780
	104,952,265	120,929,055

第八節 中期財務報告

中期財務報告附註

截至2019年6月30日止六個月—未經審計

15 應付債券

	附註	於2019年 6月30日 人民幣千元	於2018年 12月31日 人民幣千元
即期			
根據中期票據(「中期票據」)計劃發行的債券	(a)	4,115,793	10,057,408
根據超短期融資券計劃(「融資券計劃」)發行的債券		—	13,989,065
應付利息		1,109,960	872,015
		5,225,753	24,918,488
非即期			
根據中期票據計劃發行的債券	(a)	27,811,252	23,706,908
人民幣公司債券	(b)	14,968,249	12,466,357
人民幣中期票據	(c)	10,937,669	10,921,881
		53,717,170	47,095,146
		58,942,923	72,013,634

附註：

- (a) 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。該等債券為無抵押及計息，年利率為2.50%至5.35%。於2019年6月30日，根據該計劃發行的人民幣15億元非流動債券須於2年後但5年內償還，而其中人民幣263.12億元須於5年後償還。
- (b) 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170億元的公司債券。此等債券的固定利率為每年3.50%至4.54%，無抵押並須於2年後但5年內償還。
- (c) 本集團根據人民幣中期票據計劃額發行票據，並於中國銀行間市場交易商協會上市。此等債券的固定利率為每年3.20%至4.60%，無抵押並須於2年後但5年內償還。

截至2019年6月30日止六個月一未經審計

16 貿易及其他應付款項

	附註	於2019年 6月30日 人民幣千元	於2018年 12月31日 人民幣千元
貿易應付款項及應付票據	(a)	225,534,623	229,597,382
其他應付款項及應計費用	(b)	177,143,210	171,324,034
應付聯營公司款項	(c)	21,511,269	21,318,729
應付合營公司款項	(c)	61,913,918	62,245,218
預收款項		620,830	253,965
衍生金融工具		—	631,227
		486,723,850	485,370,555

附註：

- (a) 貿易及其他應付款項包括人民幣3,854百萬元(2018年：人民幣3,613百萬元)的款項，預計於一年後結清。

貿易及其他應付款項包括貿易應付款項及應付票據，根據發票日期，於各報告期末賬齡分析如下：

	於2019年 6月30日 人民幣千元	於2018年 12月31日 人民幣千元
即期或於要求時應付	221,680,874	225,983,899
一年後到期	3,853,749	3,613,483
總計	225,534,623	229,597,382

- (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70,965百萬元(2018年12月31日：人民幣79,403百萬元)。除人民幣6,331百萬元(2018年：人民幣7,631百萬元)的款項以市場利率計息外，結餘為無抵押、免息及並於要求時償還。
- (c) 本集團應付聯營公司及合營公司款項包括人民幣4,108百萬元(2018年12月31日：人民幣9,534百萬元)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2019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91百萬元(截至2018年6月30日止六個月：人民幣127百萬元)。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。

第八節 中期財務報告

中期財務報告附註

截至2019年6月30日止六個月—未經審計

17 股本、儲備及股息

(a) 股本

	股份數量 千股	股本 人民幣千元
A股—註冊、已發行且繳足股款、每股人民幣1元：		
於1月1日及期末	9,724,197	9,724,197
H股—註冊、已發行且繳足股款、每股人民幣1元：		
於1月1日	1,314,955	1,314,955
發行股份	262,991	262,991
於期末	1,577,946	1,577,946
總發行股份		
於期末	11,302,143	11,302,143

A股包括9,026,490股(2018年：9,026,490股)有轉讓限制的股份。

本公司於中期期間發行262,991,000股H股。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2019年6月30日止六個月，並無宣派任何股息(截至2018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	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
期內批准的上個財政年度股息每股人民幣1.045102元 (2018年：每股人民幣0.90元)	11,811,893	9,935,237

18 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。

2019年6月30日

資產	於2019年 6月30日 公允價值	於2019年6月30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	66,779	-	66,779	-
非持作買賣用途上市證券	2,022,192	2,022,192	-	-
持作買賣用途證券	539,459	539,459	-	-
非上市股本證券	469,986	-	-	469,986
其他流動資產	719,780	-	-	719,780
經常性公允價值計量資產	3,818,196	2,561,651	66,779	1,189,766
非經常性公允價值計量資產				
持有待售資產	4,678,954	-	-	4,678,954

第八節 中期財務報告

中期財務報告附註

截至2019年6月30日止六個月—未經審計

18 按公允價值入賬的金融工具(續)

公允價值層級(續)

2018年12月31日

資產	於2018年 12月31日 公允價值	於2018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	10,783	—	10,783	—
非上市股本證券	465,342	—	—	465,342
持作買賣用途證券	586,989	586,989	—	—
非持作買賣用途上市證券	1,636,584	1,636,584	—	—
其他流動資產	11,900,806	—	—	11,900,806
經常性公允價值計量資產	14,600,504	2,223,573	10,783	12,366,148
經常性公允價值計量負債				
衍生金融工具：	631,227	—	631,227	—
非經常性公允價值計量資產				
持有待售資產	6,624,631	—	—	6,624,631

於2019年6月30日及2018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。

19 承諾

(a) 未於中期財務報表反映的2019年6月30日尚未支付資本承諾如下：

	於2019年 6月30日 人民幣千元	於2018年 12月31日 人民幣千元
建設及開發合約	163,217,574	168,253,127
土地協議	32,514,991	39,632,153
	195,732,565	207,885,280

承諾主要與本集團在建物業的土地及開發成本有關。

(b) 於2018年12月31日，根據不可撤銷經營租賃應付的未來最低租金總額如下：

	2018年 12月31日 人民幣千元
1年內	2,510,120
1年後但2年內	2,394,472
2年後但3年內	2,329,711
3年後	20,847,776
	28,082,079

本集團作為承租人租用多項物業，該等物業此前根據國際會計準則第17號分類為經營租賃。本集團已使用經修訂追溯法首次應用國際財務報告準則第16號。根據該方法，本集團已調整2019年1月1日之期初結餘以確認有關該等租賃的租賃負債（見附註2）。自2019年1月1日起，未來租賃付款根據附註2所載之政策於財務狀況表中確認為租賃負債。

第八節 中期財務報告

中期財務報告附註

截至2019年6月30日止六個月—未經審計

20 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202,105百萬元(2018年：人民幣181,454百萬元)。

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。

21 重大關聯方交易

(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	
	2019年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元
短期僱員福利	6,521	6,465

(b) 已發行財務擔保

於2019年6月30日，本集團為若干聯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2,629百萬元(2018年12月31日：人民幣3,239百萬元)。

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。

(c) 出售商業項目

期內，本集團出售一項商業項目(即南通城市之光)予本集團聯營公司南通尚東商務信息諮詢有限公司，代價為人民幣83百萬元。

(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2019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(2018年12月31日：人民幣5,993百萬元)，從相關項目取得的資金往來為人民幣9,656百萬元(2018年12月31日：人民幣8,088百萬元)。

22 非調整資產負債表日後事件

於報告期後，本集團無非調整資產負債表日後事件。

23 收購子公司

被收購的子公司於收購日對本集團之資產及負債之影響如下：

	人民幣千元
流動資產	22,228,946
非流動資產	7,182,384
流動負債	(23,237,855)
非流動負債	(1,856,145)
非控股權益	(137,094)
歸屬於本集團的已收購淨資產	4,180,236

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。

24 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。

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	3,881,849
非流動資產	2,073,806
流動負債	(5,402,433)
非控股權益	(434,518)
已售歸屬於本集團的淨資產	118,704

25 比較數字

本集團已於2019年1月1日使用經修訂追溯法首次應用國際財務報告準則第16號。根據該方法，不會重列比較資料。有關會計政策變動之進一步詳情於附註2披露。