

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

vanke

CHINA VANKE CO., LTD.*

萬科企業股份有限公司

(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

(股份代號：2202)

截至2020年6月30日止六個月之未經審計業績公告

萬科企業股份有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)欣然宣佈本公司及其附屬公司截至2020年6月30日止6個月之未經審計業績公告。本公告列載本公司2020年中期報告全文，並符合香港聯合交易所有限公司(「香港聯交所」)證券上市規則中有關中期業績初步公告附載資料之要求。

本公司2020年中期報告的印刷版本將於2020年9月寄發予本公司H股股東，並可於其時在香港聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.vanke.com)閱覽。

本業績公告的中英文版本可在本公司網站(www.vanke.com)及香港聯交所網站(www.hkexnews.hk)查閱，在對中英文版本理解上發生歧義時，正文部分請以中文為準，財務報告部分以英文為準。

承董事會命
萬科企業股份有限公司
朱旭
公司秘書

中國，深圳，2020年8月27日

於本公告日期，董事會成員包括：執行董事郁亮先生、祝九勝先生及王海武先生；非執行董事辛傑先生、胡國斌先生、唐紹傑先生及李強強先生；以及獨立非執行董事康典先生、劉姝威女士、吳嘉寧先生及張懿宸先生。

* 僅供識別



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2020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2020年8月27日召開的第十九屆董事會第二次會議(「本次會議」)審議通過。本公司非執行董事唐紹杰先生因公務原因未能親自出席本次會議，授權另一位非執行董事李強強先生代為出席會議並行使表決權。除此之外，本公司其他董事均親自出席了本次會議。
- 3、 公司2020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2020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及執行副總裁、財務負責人韓慧華女士聲明：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

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

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 (SCPG Holdings Co., Ltd, 在開曼群島註冊)
萬緯物流	萬科物流發展有限公司
BG	Business Group的縮寫，指事業集團，目前包括南方區域BG、上海區域BG、北方區域BG、中西部區域BG及物業BG。
BU	Business Unit的縮寫，指事業部，目前包括印力BU、物流BU、長租公寓BU、海外BU、冰雪BU、梅沙教育BU、企業服務BU及食品BU。
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
深鐵集團	深圳市地鐵集團有限公司
《聯交所上市規則》	《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》
《企業管治守則》	《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》附錄十四《企業管治守則》



釋義

釋義項	釋義內容
《標準守則》	《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》附錄十《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》
《公司章程》	《萬科企業股份有限公司章程》
報告期、期間	2020年1月1日至2020年6月30日
A股(人民幣普通股)	本公司股本中每股面值為人民幣1.00元的內資普通股，該等股份在深交所上市並以人民幣交易
H股(境外上市外資股)	本公司股本中每股面值為人民幣1.00元的境外上市外資普通股，該等股份在聯交所上市並以港幣交易
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：王海武、朱旭
聯交所替代授權代表：葉凱雯

- 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：葉凱雯
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



第一節 公司基本情況

- 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	2020年 6月30日	2019年 12月31日	比年初 數增減
流動資產	1,509,668,130	1,439,063,201	4.91%
流動負債	1,315,939,371	1,272,610,284	3.40%
本公司股東應佔權益總額	195,617,745	188,058,492	4.02%
股本(股)	11,617,732	11,302,143	增加315,589,200股
歸屬本公司股東的每股淨資產(元)	16.84	16.64	1.19%

項目	2020年 1月-6月	2019年 1月-6月	比上年 同期增減
收入	146,349,507	139,320,077	5.05%
毛利	46,551,935	50,486,868	-7.79%
稅前利潤	36,390,949	37,825,182	-3.79%
歸屬本公司股東的利潤	12,507,519	11,841,752	5.62%
基本每股收益(元)	1.11	1.06	3.98%
稀釋每股收益(元)	1.11	1.06	3.98%
淨資產收益率(全面攤薄)	6.39%	7.35%	下降0.96個百分點
淨資產收益率(加權平均)	6.44%	7.26%	下降0.82個百分點
經營活動產生的現金流量 淨額	22,605,962	8,853,111	155.34%



第二節 會計數據和財務指標摘要

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	12,507,519	12,507,519
歸屬於上市公司股東的所有者權益	195,617,745	195,617,745
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，面對疫情衝擊以及複雜的經營環境，本集團以平穩度過疫情、增強企業免疫力為重點，全力守護客戶安全，在確保員工健康的前提下做好復工復產，促進業務有序發展。在全體員工的努力下，各項業務逐步走出疫情影響，呈現出良好的恢復態勢。

2020年1-6月，本集團實現營業收入人民幣1,463.5億元，同比增長5.1%；實現歸屬於上市公司股東的淨利潤人民幣125.1億元，同比增長5.6%；房地產業務銷售持續改善，上半年累計實現銷售金額人民幣3,204.8億元，同比下降4.0%，降幅較一季度收窄3.7個百分點。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1,942.9億元；淨負債率(有息負債減去貨幣資金，除以淨資產)為27.0%。

本集團於2020年6月發行總數為315,589,200股的H股，H股佔公司總股本的比例由13.96%提高至16.30%。

在《財富》雜誌發佈的「2020年世界500強企業」榜單中，本集團位列第208位。

(一) 房地產市場情況

受疫情影響，全國房地產行業的銷售及開發投資規模一度大幅下滑，3月份以來，隨著疫情防控形勢的好轉，市場逐步企穩回升。與此同時，各地在「房子是用來住的、不是用來炒的」的定位下，堅持穩地價、穩房價、穩預期，因城施策，促進市場平穩健康發展。

全國商品房銷售量同比有所下滑，但降幅逐步收窄。國家統計局數據顯示，1-6月全國商品房銷售面積6.94億平方米，同比下降8.4%，降幅較一季度收窄17.9個百分點；銷售金額人民幣6.69萬億元，同比下降5.4%，降幅較一季度收窄19.3個百分點。

重點城市供應、成交面積均呈恢復態勢。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下降10.7%，成交面積同比下降11.3%。其中，二季度上述城市的商品住宅批准預售面積和成交面

1 北京、上海、深圳、廣州、天津、沈陽、杭州、南京、成都、武漢、東莞、佛山、無錫、蘇州。



第三節 董事會報告

積同比均轉為增長，增速分別為7.0%和0.9%。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10.4個月，較2019年底略有增長。

房地產開發投資金額和新開工面積逐步改善。上半年全國房地產開發投資完成額同比增長1.9%，增速較一季度提高9.6個百分點；全國房屋新開工面積同比下降7.6%，降幅較一季度收窄19.6個百分點。

疫情後各地加大土地供應。根據中國指數研究院的數據，2020年上半年全國300個城市住宅用地供應面積同比增長1.0%，成交面積同比下降5.4%。上半年上述300個城市住宅類用地成交的平均溢價率為16.5%。

房地產金融政策保持連續性、一致性和穩定性。央行數據顯示，2020年二季度末，房地產開發貸餘額人民幣11.97萬億元，同比增長8.5%，增速較2019年同期減少6.1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及相關資產經營業務、物業服務，在此基礎上，本集團遵循「與城市同步發展，與客戶同步發展」的策略，圍繞人民美好生活場景積極開展其他業務。

2020年上半年，本集團實現營業收入人民幣1,463.5億元，同比增長5.1%；實現歸屬於上市公司股東的淨利潤人民幣125.1億元，同比增長5.6%；每股基本盈利人民幣1.11元，同比增長4.0%；全面攤薄的淨資產收益率為6.39%，較上年同期下降0.96個百分點。

本集團2020年半年度不派發現金紅利、不送紅股，不進行公積金轉增股本。

分業務類型看，本集團營業收入中，來自房地產開發及相關資產經營業務的營業收入為人民幣1,381.4億元，佔比94.4%，來自物業服務的營業收入為人民幣67.0億元，佔比4.6%。

第三節 董事會報告

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	144,838,438	4.75%	99,427,529	12.31%	23.61%	-4.12 個百分點
其中：房地產開發及相關資產 經營業務	138,140,079	3.87%	93,730,064	11.50%	24.06%	-4.20 個百分點
物業服務	6,698,359	26.80%	5,697,465	27.58%	14.37%	-0.16 個百分點
2. 其他業務	1,511,069	44.29%	370,043	22.23%	74.62%	4.46 個百分點
合計	146,349,507	5.05%	99,797,572	12.34%	24.14%	-3.91 個百分點

註：1、營業利潤率數據已扣除税金及附加；

2、其他業務收入主要系向聯合營公司收取的運營管理費、品牌管理費、商管相關的附屬收費等收入。

分區域看，本集團房地產開發及相關資產經營業務收入中，南方區域、上海區域、北方區域和中西部區域的佔比分別為27.07%、32.08%、11.74%和29.11%。

第三節 董事會報告

分區域的房地產開發及相關資產經營業務收入和利潤情況

	房地產開發 及相關資產 經營業務 收入 (人民幣千元)	權益淨利潤		
		比例	(人民幣千元)	比例
南方區域	37,409,251	27.07%	2,887,505	17.16%
上海區域	44,309,257	32.08%	7,173,047	42.64%
北方區域	16,214,265	11.74%	1,278,027	7.60%
中西部區域	40,207,306	29.11%	5,485,689	32.60%
合計	138,140,079	100.00%	16,824,268	100.00%

註：報告期內有營業收入的城市，南方區域主要包括：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；上海區域主要包括：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、鹽城；北方區域主要包括：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；中西部區域主要包括：成都、重慶、南充、武漢、西安、貴陽、昆明、烏魯木齊、鄭州、蘭州、眉山。

1、業務發展情況

(1) 房地產開發業務

① 銷售和結算情況

銷售逐步恢復。報告期內，本集團堅持積極銷售，加快線上營銷的探索與實踐，全力減少疫情對銷售帶來的影響，單月銷售金額5月份開始恢復同比增長。1-6月，本集團實現合同銷售面積2,077.0萬平方米，同比下降3.4%，降幅較一季度收窄0.9個百分點；實現合同銷售金額人民幣3,204.8億元，同比下降4.0%，降幅較一季度收窄3.7個百分點。報告期內本集團銷售的產品中，住宅佔90.5%，商辦佔6.0%，其它配套佔3.5%。

分區域的房地產開發業務銷售情況

	銷售面積 (萬平方米)	比例	銷售金額 (億元)	比例
南方區域	287.4	13.8%	491.6	15.3%
上海區域	660.0	31.8%	1,322.6	41.3%
北方區域	578.5	27.9%	712.3	22.3%
中西部區域	548.2	26.4%	638.5	19.9%
其他	2.9	0.1%	39.8	1.2%
合計	2,077.0	100.0%	3,204.8	100.0%

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；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；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、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、柳州、西雙版納；其他包括：香港、紐約、舊金山、倫敦、西雅圖。

結算收入穩步增長。上半年本集團實現結算面積1,049.8萬平方米，同比上升24.0%，分區域看，南方區域、上海區域、北方區域和中西區域的同比分別為22.07%、28.20%、14.72%和35.01%。實現結算收入人民幣1,289.7億元，房地產業務的結算均價為12,285.7元/平方米。

已售未結資源持續上升。截至報告期末，本集團合並報表範圍內有4,743.2萬平方米已售資源未結算，合同金額合計約人民幣6,953.3億元，較上年末分別增長10.6%和14.2%。

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。受疫情影響，本集團開工、竣工節奏有所放緩。上半年本集團實現新開工面積1,835.6萬平方米，同比下降6.0%，佔全年開工計劃的62.8%(2019年上半年：54.1%)；實現竣工面積1,074.5萬平方米，同比增長1.4%，佔全年竣工計劃的32.4%(2019年上半年：34.5%)。預計全年竣工面積將與年初計劃基本持平。

堅持審慎投資，確保投資質量。報告期內，鑒於土地市場競拍激烈，本集團堅持理性投資，在做好安全與發展平衡、風險與收益匹配的前提下發掘各類潛在的投資機會。上半年本集團獲取新項目55個，總規劃建築面積980.2萬平方米，權益規劃建築面積504.6萬平方米。上述項目的權益地價總額約321.3億元，均價為6,368元/平方米。

項目資源保持在合理水平。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15,719.7萬平方米。其中在建項目總建築面積約11,023.5萬平方米，權益建築面積約6,595.2萬平方米；規劃中項目總建築面積約4,696.1萬平方米，按萬科權益計算的建築面積約2,803.2萬平方米。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582.5萬平方米。

第三節 董事會報告

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	深圳臻山海	南山區	91.6%	13,073	62,898	57,615	前期
2	深圳北宸之光	龍華區	36.0%	16,142	93,680	33,725	前期
3	長沙天空之境	雨花區	34.7%	68,204	105,658	36,663	前期
4	長沙濱河道	望城區	60.6%	35,323	123,633	74,922	前期
5	東莞金域東方	寮步鎮	31.8%	57,766	173,296	55,108	在建
6	東莞萬科漢邦松湖半島	大嶺山鎮	31.8%	128,605	190,629	60,620	在建
7	東莞濱江苑	麻涌鎮	51.0%	15,561	46,524	23,727	前期
8	佛山萬科天空之城	南海區	50.8%	178,080	480,815	244,254	前期
9	江門萬科金色城央花園	蓬江區	56.0%	36,947	92,222	51,644	在建
10	江門萬科金色城央東苑	蓬江區	55.0%	32,080	88,239	48,531	前期
11	惠州東部萬科城	惠陽區	39.0%	73,333	194,881	76,004	前期
12	惠州太東萬科四季花城	惠陽區	38.0%	60,381	213,652	81,188	在建
13	柳州萬科城	柳北區	53.6%	105,445	291,250	156,110	在建
14	中山四季花城	五桂山鎮	60.0%	133,327	226,211	135,727	在建
15	上海四季都會曉風來	寶山區	33.2%	58,864	94,182	31,268	在建
16	杭州悅望名邸	富陽區	47.4%	92,480	93,405	44,274	在建
17	合肥高第項目	高新區	32.0%	43,281	100,006	32,002	在建
18	合肥學林雅苑	廬陽區	26.4%	24,622	53,510	14,127	在建

第三節 董事會報告

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
19	南昌聯發萬科西岸春風	紅谷灘新區	24.5%	32,640	81,156	19,883	在建
20	南京翡翠濱江	建鄴區	39.8%	45,092	106,739	42,482	前期
21	南通時代之光	通州區	36.0%	62,553	123,415	44,429	在建
22	南通海上明月	通州區	34.0%	182,772	393,000	133,620	在建
23	南通時光映翠	通州區	67.3%	71,445	121,456	81,740	在建
24	昆山江灣瀾庭	昆山高新區	50.5%	74,327	186,188	94,025	在建
25	寧波世紀濱江	江北區	49.1%	74,357	143,433	70,426	在建
26	寧波東潮之濱	高新區	32.0%	55,077	124,614	39,876	在建
27	寧波海上都會	鎮海區	99.7%	43,591	95,887	95,599	前期
28	紹興芳塔納麗	柯橋區	65.7%	37,150	61,826	40,620	在建
29	蘇州花語天境華庭	相城區	44.6%	57,010	125,422	55,938	前期
30	蕪湖潮起中江	鳩江區	33.0%	101,475	182,655	60,276	在建
31	蕪湖東方瓏胤台	鳩江區	41.0%	52,669	94,804	38,870	在建
32	無錫萬科臻境	惠山區	50.2%	51,065	102,130	51,269	前期
33	無錫萬科梅裏上城	新吳區	72.0%	85,898	171,797	123,694	前期
34	包頭翡翠都會	九原區	57.4%	369,999	836,000	479,864	在建
35	濟南金色悅城新著	天橋區	92.5%	56,742	147,529	136,464	在建
36	濟南繁榮裏	天橋區	51.0%	34,968	82,175	41,909	前期
37	濟南北宸之光	天橋區	100.0%	133,789	294,552	294,552	前期
38	青島紫郡	即墨區	47.0%	56,758	107,839	50,684	前期
39	青島海岸萬科城	黃島區	41.0%	96,111	235,998	96,759	在建

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
40	石家莊嘉實萬科紫台	橋西區	41.6%	56,613	145,653	60,592	在建
41	太原城市之光東望	迎澤區	90.1%	39,062	160,310	144,439	前期
42	煙臺翡翠觀海項目	萊山區	36.0%	69,494	175,691	63,249	前期
43	大理拾三月	經濟開發區	37.4%	152,108	579,000	216,546	在建
44	蘭州萬科璞悅臻園	城關區	41.1%	44,549	169,279	69,574	在建
45	武漢公園大道	礄口區	39.5%	76,538	262,998	103,884	在建
46	烏魯木齊都會傳奇三期	沙依巴克區	98.5%	146,730	253,221	249,423	前期
47	烏魯木齊天山府二期	沙依巴克區	90.0%	41,286	78,790	70,911	前期
48	西安新合新苑項目	國際港務區	99.0%	107,647	265,867	263,208	在建
49	西安萬科悅府	未央區	50.0%	41,938	155,960	77,980	前期
50	西寧公園裏	城北區	34.5%	110,939	277,348	95,685	前期
51	咸陽金域華府二期	秦都區	61.3%	14,033	88,915	54,505	前期
52	銀川萬科大都會	金鳳區	22.4%	95,936	211,450	47,365	在建
53	鄭州南龍湖	孟莊鎮	32.7%	76,934	230,801	75,472	前期
54	滎陽洞林湖45畝地塊	賈峪鎮	50.4%	29,879	52,103	26,260	前期
55	滎陽洞林湖126畝地塊	賈峪鎮	50.4%	83,999	151,000	76,104	前期
合計				4,136,687	9,801,692	5,045,685	

第三節 董事會報告

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	惠州萬科中交金域華府	惠城區	40.8%	111,564	345,848	141,106	在建
2	珠海海上城市	金灣區	99.6%	165,047	260,928	259,884	前期
3	常州皇糧浜2號地塊	鐘樓區	99.3%	64,360	115,848	115,037	前期
4	杭州彩虹天空之城	蕭山區	50.9%	106,532	170,451	86,760	前期
5	嘉興璞悅湖畔	經開區	24.1%	40,962	90,081	21,710	在建
6	南通漫悅灣北地塊	海門區	98.9%	35,469	63,844	63,142	前期
7	宿遷西湖都會	經開區	32.0%	35,557	88,893	28,446	前期
8	長春星光城項目	淨月區	92.0%	307,388	685,920	631,046	在建
9	青島海岸藍山	西海岸新區	46.5%	20,000	50,000	23,250	前期
10	青島海岸萬科城後期	西海岸新區	41.0%	86,944	234,749	96,247	前期
11	石家莊機械技工學校項目	新華區	66.4%	13,909	33,108	21,984	前期
12	石家莊正定文化村項目二期	正定新區	49.1%	44,136	90,920	44,642	前期
13	瀋陽西宸之光	鐵西區	92.3%	149,281	268,706	248,016	前期
14	唐山金域華府二期地塊	豐潤區	48.0%	47,403	52,143	25,029	前期
15	唐山未來城項目二期	高新區	53.6%	140,439	350,591	187,917	前期
16	重慶叢岩寺72畝項目	渝北區	98.8%	47,742	71,614	70,755	前期
17	重慶四季花城三期	兩江新區	98.2%	73,591	183,978	180,666	前期
18	宜昌港窑路185畝項目	西陵區	99.3%	123,457	298,697	296,606	前期
19	鄭州八卦廟項目	二七區	37.6%	23,438	70,167	26,383	前期
合計				1,637,219	3,526,486	2,568,626	

(2) 物業服務

截至報告期末，萬科物業累計簽約建築面積6.8億平方米，已經接管面積5.2億平方米。報告期內，萬科物業新簽約建築面積0.53億平方米。其中，住宅物業服務新簽約建築面積0.39億平方米；非住宅物業服務新簽約建築面積0.14億平方米。

報告期內，萬科物業實現營業收入人民幣67.0億元，同比增長26.8%，其中55%來自於萬科以外的項目。

期內，萬科物業由住宅商企「兩翼齊飛」升級為「三駕馬車」的發展戰略，加快「物業城市」業務發展，新增廈門鼓浪嶼、青島動車小鎮等項目，持續拓寬城市空間業務發展格局。截至目前，「物業城市」業務已拓展至7個城市。

為更好的服務客戶、實現降本提效和精細運營，萬科物業致力於實現全空間智慧空間數字化運營，通過打造一體化的數字化雲平台，打通城市空間、住宅空間、商業和園區空間內的人員、設備、商業活動提供線上線下聯動的服務。

(3) 物業經營

① 租賃住宅

截至報告期末，本集團在33城市累計開業泊寓12.7萬間，其中報告期內新增開業1.89萬間。

已開業項目整體出租率為88%，成熟期項目（開業半年及以上）的平均項目出租率為93.7%。報告期內，本集團租賃住宅營業收入人民幣10.5億元。

規劃和在建中泊寓尚有5.77萬間。

第三節 董事會報告

本集團持有及管理的公寓項目情況

城市	項目數量	總房間數量 (萬間)	已開業間數 (萬間)
深圳	139	7.25	6.23
北京	17	2.98	0.16
廣州	33	1.02	0.93
廈門	16	0.70	0.56
天津	15	0.68	0.47
西安	12	0.65	0.52
上海	18	0.58	0.33
杭州	14	0.50	0.42
佛山	8	0.50	0.30
濟南	13	0.41	0.35
大連	18	0.40	0.22
寧波	6	0.32	0.23
成都	11	0.32	0.20
合肥	7	0.31	0.18
長春	12	0.27	0.21
珠海	7	0.20	0.09
瀋陽	8	0.20	0.19
福州	11	0.19	0.16
青島	6	0.16	0.16
東莞	7	0.16	0.14
武漢	3	0.13	0.12
南京	5	0.12	0.12
長沙	5	0.12	0.12
蘇州	4	0.09	0.09
南通	1	0.05	0.05
無錫	1	0.03	0.03
中山	2	0.03	0.03
徐州	2	0.03	0.03
太原	2	0.03	0.03
煙台	2	0.03	0.03
重慶	2	0.02	0.02
鄭州	1	0.01	0.01
石家莊	1	0.01	0.01
合計	409	18.50	12.73

本集團持續打造以「泊寓」為主的青年公寓產品，在運營上聚焦關鍵服務、打造服務文化，率先在深圳南山、成都、上海等地實現了標杆項目的服務SOP(標準操作流程)落地；在管理上將改善出租率和客戶滿意度為主目標，不斷提升現有項目經營管理質量。

在「租購並舉」的背景下，本集團積極探索以集體土地開發運營長租公寓的模式，所打造的泊寓成壽寺社區成為北京第一個集體租賃住房項目，項目於2020年7月正式入市，圍繞現代年輕人的需求打造的五大主題房和四項服務體系獲得市場好評，一期235間開業前7天即實現滿租。

② 商業開發與運營

截至報告期末，本集團(含印力集團)累計開業的商業項目面積836萬平方米，同比增加11.1%，報告期內新開業一個購物中心(太原印象城)，面積10.61萬平方米；新開業4個社區商業，面積6.02萬平方米。

報告期內商業業務(含非併表項目)營業收入30.5億元，同比增長0.3%；整體出租率90.6%，其中開業3年以上的商業項目出租率91.8%。

此外，規劃中和在建商業建築面積543萬平方米。

本集團(含印力集團)運營管理的前十大商業項目(按營業收入)

項目名稱	城市	建築面積 (平方米)	出租率	營業收入
			2020年 1-6月	(萬元) 2020年 1-6月
上海七寶萬科廣場	上海	237,193	95.7%	18,240.56
深圳印力中心	深圳	96,607	94.9%	15,268.87
杭州西溪印象城	杭州	251,145	96.9%	12,175.42
龍崗萬科廣場	深圳	128,925	95.5%	10,876.40
天津西青印象城	天津	228,985	98.7%	8,023.35
寧波鄞州印象城	寧波	113,622	98.9%	7,182.27
北京印象城	北京	72,558	95.1%	6,799.68
濟南印象城	濟南	156,630	97.4%	6,638.29
杭州金沙印象城	杭州	161,470	92.6%	5,420.91
南寧印象城	南寧	127,180	98.9%	5,410.55

報告期內，印力集團持續開展商業創新，長沙印象匯携手合作方將老舊物業改造為24小時潮玩酒吧主題街區，獲贏商網「城市夜間經濟地標項目」稱號；提升運營管理水平，加強線上商城的服務能力，數字化會員運營系統會員數量超過700萬；同時積極探索資產證券化，印象2號CMBS於2020年4月成功發行，票面利率3.8%，創同期同評級CMBS產品的利率新低。

③ 物流倉儲服務

截至報告期末，物流倉儲服務累計開業建築面積616萬平方米，其中高標庫開業582萬平方米，穩定期出租率89.1%；冷庫開業34萬平方米，穩定期使用率81.5%。報告期內，高標庫新增開業建築面積115萬平方米。物流倉儲合計服務客戶超過850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。

規劃中和在建的物流倉儲建築面積459萬平方米，其中高標庫建築面積約423萬平方米；冷庫建築面積約36萬平方米。

報告期內，萬緯物流所管理項目（含非並表項目）的租金及服務收入合計為人民幣8.3億元，同比增長36.89%；其中高標庫租金收入人民幣5.7億元，冷庫租金及服務收入人民幣2.6億元。

期內，萬緯物流繼續通過精益管理及信息化手段提升經營能力，並積極探索資產運營能力。2020年6月，萬緯物流首期類REITs產品「萬緯物流—易方達資產—物流倉儲1期資產支持專項計劃」在深交所成功上市。

2、 打造客戶願意買單的「好產品、好服務」

報告期內，本集團基於「聚焦錨定，長期堅持，打造產品服務競爭力」的目的，啟動了綜合住區的「好產品、好服務」工作，明確了萬科的產品和服務價值主張，並形成了行動方案。

後疫情時代，客戶更加重視住宅產品的健康屬性。本集團在既有產品基礎上，開展了以滿足客戶居住健康需求為目標的研究工作，發佈建立了萬科健康住宅標準，全面提升空氣、水、光等方面的產品性能。



第三節 董事會報告

3、 組織建設

基於戰略要求，本集團繼續深化組織重建與事人匹配工作，打造「矢量組織、冠軍組織、韌性組織」。各BG、BU基於一盤棋的組織建設，通過戰略解碼、組織檢視、能力拼圖、「減脂、增肌、活血」等方式實現組織與戰略匹配，事與人匹配，提升組織整體能力。總部結合長期主義工作要求，進一步迭代組織架構設計和運作機制，向一個總部、集團總部和協同總部的定位持續邁進。

4、 社會責任

本集團持續關注利益相關方發展，積極承擔企業社會責任。報告期內，本集團與中國光彩事業基金會繼續推進「光彩•萬科精準扶貧與鄉村振興專項基金」項目，在貴州和甘肅的五個深度貧困縣、福建壽寧、雲南昭通支持教育扶貧；在廣東汕尾、河源、韶關開展鄉村振興；參與廣東省和深圳市「扶貧濟困日活動」，開展對廣西河池、百色，廣東省少數民族地區幫扶。

(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186.3億元，下降3.4%；實現歸屬上市公司股東的淨利潤人民幣125.1億元，同比增長5.6%；全面攤薄的淨資產收益率為6.39%，較2019年同期下降0.96個百分點。

上半年本集團房地產開發及相關資產經營業務的結算毛利率為24.1%，較2019年同期下降4.2個百分點。

報告期內，本集團實現投資收益人民幣26.9億元，同比增長106.8%。其中，來自聯營、合營公司實現的公司權益淨利潤為人民幣17.1億元。

2、負債情況

(1) 負債率

本集團繼續保持穩健的資債結構，截至報告期末，淨負債率為27.0%。

(2) 有息負債及結構

截至報告期末，本集團有息負債金額為人民幣2,729.8億元，較年初增加人民幣151.3億元，佔總資產的比例為15.1%。

有息負債以中長期負債為主，其中短期借款和一年內到期的有息負債合計人民幣968.2億元，佔比為35.5%；一年以上有息負債人民幣1,761.6億元，佔比為64.5%。

分融資對象來看，銀行借款佔比為55.8%，應付債券佔比為25.5%，其他借款佔比為18.7%。

分利率類型來看，有息負債中，固定利率負債佔比36.9%，浮動利率負債佔比63.1%。有抵押的有息負債人民幣41.9億元，佔總體有息負債的1.5%。

分境內境外來看，境內負債佔比74.5%，境外負債佔比25.5%。人民幣負債佔比74.6%，外幣負債佔比25.4%。

(3) 融資情況

本集團持續通過各類融資工具優化債務結構，降低融資成本。

報告期內，本集團面向合格投資者公開發行三期公司債券，發行金額分別為人民幣25億元、人民幣25億元和人民幣20億元。

上半年本集團實際利息支出合計人民幣77.6億元，其中資本化的利息合計人民幣37.3億元。

(4) 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」。

3、資金狀況

報告期內，本集團實現經營性現金淨流入人民幣226.1億元。截至報告期末，本集團持有貨幣資金人民幣1,942.9億元，遠高於一年內到期的流動負債的總和人民幣968.2億元。貨幣資金中，人民幣佔比93.9%，美元、港幣、英鎊等外幣合計佔比6.1%。

4、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和業務開展，本集團通過多種方式在境外籌措外幣資金。

報告期內本集團產生匯兌虧損約人民幣2.6億元。



第三節 董事會報告

為持續控制中長期匯率波動風險，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。報告期內無新增或到期套期保值合約。在套期保值合約有效期間，CCS公允價值變動對本集團損益沒有影響。

5、存貨分析

報告期末，本集團存貨金額為人民幣9,375.6億元，較2019年底增長4.0%。其中，擬開發產品人民幣1,783.0億元，佔比19.0%；在建開發產品人民幣6,964.8億元，佔比74.3%；已完工開發產品(現房)人民幣563.3億元，佔比6.0%。

6、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2,498.58億元。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。

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	2020年 6月30日	2019年 12月31日	變動幅度	說明
合同資產	5,051,655	3,444,938	46.64%	受托建造業務規模增長
其他流動資產	6,574,695	11,746,956	-44.03%	理財到期贖回

項目	2020年 1-6月	2019年 1-6月	變動幅度	說明
其他經營開支	(583,038)	(893,919)	34.78%	上年度存在個別款項計提減值準備
應佔聯合營公司利潤減虧損	1,712,341	907,438	88.70%	來自合營公司的虧損減少

(四) 未來發展展望

下半年經營形勢依舊複雜，無論是疫情還是宏觀經濟都存在諸多不確定性。本集團將繼續堅持「聚焦產品服務，深化組織重建，鞏固提升基本盤」的年度工作主題，做好以下工作：

每天都是賣樓的好日子，堅持積極銷售；

全面落實「好產品、好服務、好項目」，鞏固提升基本盤，提升行業競爭力；

深化精益運營，提升各項業務的效率和效益；

提升投資質量，保持融資安全彈性，支持長期有質量發展；

持續深化組織重建、事人匹配，支持「好產品、好服務、好項目」，提升組織競爭力，服務業務發展。



第三節 董事會報告

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：人民幣千元

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	98,758	約0.04%	-	(3,550)	-
合計			98,758	約0.04%	-	(3,550)	-



第三節 董事會報告

(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

報告期內暫無衍生品到期結算，CCS衍生品投資產生浮動虧損97.42萬元人民幣，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	446,300.00	453,200.00	-	1.56%
CCS	1,608,964.42	1,633,853.89	(97.42)	5.61%
合計	2,055,264.42	2,087,053.89	(97.42)	7.17%

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

於2020年6月29日(聯交所的交易時段結束後)，廣州市萬科企業股份有限公司(本公司之全資附屬公司，以下簡稱「廣州萬科」、廣州市萬溪企業管理有限公司(廣州萬溪合作協議完成前為廣州萬科之直接全資附屬公司，以下簡稱「廣州萬溪」)及投資方已簽訂有關(其中包括)廣州萬溪合作協議。

根據廣州萬溪合作協議，廣州萬科將以人民幣70.4億元(含人民幣30.4億元的預付溢價款)的合作代價(「合作代價」)，向投資方轉讓廣州萬溪50%的股權(以下簡稱「目標股權」)(「本次合作」)。目標股權之市場價值已由獨立第三方評估機構以資產基礎法評估。投資方將向廣州萬溪提供人民幣70.4億元的股東借款，將用於償還本集團早前向廣州萬溪及其附屬公司提供的部分借款；廣州萬溪將向金融機構申請不超過人民幣330億元的併購貸款，其中人民幣249.6億元將用於償還本集團早前向廣州萬溪及其附屬公司提供的借款。本集團共計可收回人民幣390.4 億元的資金。



第三節 董事會報告

如廣州萬溪在廣州萬溪合作協議簽署之日起五年內盡力就標的土地，從中國有關當局取得的不少於210.98萬平方米權益面積的批覆文件，並在未收到投資方異議後，廣州萬科可將人民幣30.4億元的預付溢價款轉化為同等金額的股權溢價款，本集團預計將累計錄得投資收益約人民幣34.79億元，本公司股東應佔利潤約人民幣26.10億元。

本次合作完成後，本集團所持有廣州萬溪之股權百分比將由100%降至50%，廣州萬溪將不再是本集團之附屬公司，而其財務業績將不再併入本集團之綜合財務報表。

上述內容的詳細情況，請參見本公司於2020年6月29日在聯交所網站發布的，標題為《須予披露交易—簽訂廣州萬溪合作協議》的公告。

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2020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1,835.6萬平方米，佔全年開工計劃的62.8%；實現竣工面積1,074.5萬平方米，佔全年竣工計劃的32.4%。

八、 期後事項

序號	公告日期	事項簡介
1	2020-07-20	公司債券「17萬科01」的回售數量為29,809,225張，回售金額為2,980,922,500元(不包含利息)，本次有效回售後剩餘未回售數量為190,775張。公司決定於2020年7月21日至2020年10月20日按照相關規定辦理回售債券的轉售，擬轉售債券數量不超過29,809,225張。
2	2020-08-03	公司債券「17萬科02」的回售數量為9,999,997張，回售金額999,999,700元(不包含利息)，本次有效回售後剩餘未回售數量為3張。公司決定於2020年8月5日至2020年11月4日按照相關規定辦理回售債券的轉售，擬轉售債券數量不超過9,999,997張。



第四節 重要事項

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

2020年6月30日，公司召開2019年股東週年大會、2020年第一次A股類別股東大會、2020年第一次H股類別股東大會(合稱「大會」)。公司A股、H股投資者通過現場會議、網絡投票(僅適用於A股股東)方式參加大會，其中參加2019年股東週年大會的股東所持股數佔有表決權的公司總股本的比例約為59.15%；參加2020年第一次A股類別股東大會的股東佔有表決權的A股股本的比例約為59.39%，參加2020年第一次H股類別股東大會的股東佔有表決權的H股股本的比例約為52.53%。大會的具體信息詳見2020年6月30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2020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

深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。深鐵集團於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，深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，深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賬戶。
- 4、 上市公司及其控股子公司獨立納稅。



第四節 重要事項

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。


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，深鐵集團承諾：

「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。」



第四節 重要事項

(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，深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。」

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深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。



第四節 重要事項

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(連)交易

截至報告期末，公司發生了下列共同對外投資的重大關聯(連)交易：

- 1) 於2020年5月15日，本公司之全資子公司佛山市萬科置業有限公司(以下簡稱「佛山萬科」)與深鐵集團之全資子公司深圳地鐵置業集團有限公司(以下簡稱「深鐵置業」)擬共同投資設立一家項目公司(「項目公司」)，作為該項目的實施主體進行項目開發運營，佛山萬科及深鐵置業分別擁有項目公司51%及49%之股權，項目公司為本公司之子公司。股東雙方擬對廣東省佛山市一幅土地(「該項目」)提供的資本總額不超過人民幣60億元。項目公司之註冊資本初步設定為人民幣16.56億元，佛山萬科及深鐵置業將分別認繳人民幣8.45億元及人民幣8.11億元。佛山萬科及深鐵置業擬向項目公司提供分別約不超過人民幣22.15億元及人民幣21.29億元的股東投入。該關連交易之詳情請參閱本公司日期為2020年5月15日，標題為《關連交易-設立合營公司及擬提供股東投入》的公告。
- 2) 於2020年6月29日，本公司及深鐵集團經友好協商訂立合資備忘錄，以加強戰略協同，實現雙方互利共贏，促進雙方持續發展，推進「軌道+物業」模式的落地。根據該合資備忘錄，雙方同意成立合資公司以主要投資於深圳市新基建及軌道相關的重點片區及重點項目，探索粵港澳大灣區及其它重點城市的TOD大型項目建設模式。根據該合資備忘錄，雙方按照同股同權、對等投資的原則，將共同發起組建合資公司。合資公司之註冊資本暫定為人民幣10億元，雙方持股比例皆為50%。雙方按各自於合資公司的上述持股比例出資。該關連交易之詳情請參閱本公司日期為2020年6月29日，標題為《關連交易-成立合資公司》的公告。

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	被擔保對象名稱(萬科所佔權益比例)	擔保方(萬科所佔權益比例)	報告期末 擔保金額 (人民幣萬元)	擔保類型	擔保開始日	擔保結束日
1	利亨有限公司(Gain Pioneer Limited) (100%)	萬科企業股份有限公司	453,200.00	連帶責任擔保	2015/10/30	2020/10/30
2	科修達有限公司(Fozter Limited) (100%)	萬科企業股份有限公司	53,481.14	連帶責任擔保	2016/4/14	2021/4/14
3	匯榮發展有限公司(Allied Glory Development Limited) (100%)	萬科置業(香港)有限公司(100%)	138,017.98	連帶責任擔保	2016/10/5	2021/4/19
4	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	預計2020/12/31
5	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	預計2020/12/31
6	Malola Garden City Sdn Bhd (100%)	萬科置業(香港)有限公司(100%)	59,414.40	連帶責任擔保	2019/3/26	2021/3/26
7	匯榮發展有限公司(Allied Glory Development Limited) (100%)	萬科置業(香港)有限公司(100%)	35,779.01	連帶責任擔保	2019/11/14	2023/3/31
8	Chericourt Company Limited (75%)	萬科海外投資控股有限公司(75%)	90,640.00	連帶責任擔保	2020/6/17	2021/6/17
9	Rugby Dragons (HK) Limited (40.95%)	深圳萬物商企物業服務有限公司(40.95%)	490.00	連帶責任擔保	2020/5/12	2023/5/11
10	廣州黃埔文冲城中村改造投資有限公司(100%)	廣州市萬科房地產有限公司(100%)	125,000.00	連帶責任擔保	2020/5/6	2022/5/5
11	上海中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%)	1,435.00	連帶責任擔保	2016/12/16	2024/12/15
12	廣州黃埔文冲城中村改造投資有限公司(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
13	深圳森懋置地有限公司(100%)	深圳市萬科發展有限公司(100%)	112,200.00	連帶責任擔保	2017/9/15	2022/9/15
14	上海閔行區萬科雙語學校(100%)	上海萬科房地產有限公司(100%)	2,350.00	連帶責任擔保	2017/12/27	2021/6/27
15	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%)	8,996.00	連帶責任擔保	2017/12/27	2021/6/27
16	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%)	40,511.00	連帶責任擔保	2017/12/29	2022/12/28
17	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%)	46,908.00	連帶責任擔保	2018/1/19	2023/1/19
18	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
19	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	2018/4/27	2021/4/27
20	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%)	20,975.00	連帶責任擔保	2018/6/28	2021/6/28
21	武漢金萬置業有限公司(50%)	武漢市萬科房地產有限公司(100%)	21,371.00	連帶責任擔保	2018/10/10	2021/10/9

第四節 重要事項

序號	被擔保對象名稱(萬科所佔權益比例)	擔保方(萬科所佔權益比例)	報告期末 擔保金額 (人民幣萬元)	擔保類型	擔保開始日	擔保結束日
22	北京恒熾企業管理有限公司(100%)	北京萬科企業有限公司(100%)	323,400.00	連帶責任擔保	2018/10/10	2023/12/31
23	上海申熾投資管理股份有限公司(41%)	上海萬科投資管理有限公司(100%)	516.19	連帶責任擔保	2019/9/29	2027/9/28
24	上海申熾投資管理股份有限公司(41%)	上海萬科投資管理有限公司(100%)	1,763.00	連帶責任擔保	2019/9/29	2027/9/28
25	北京萬啟綉企業諮詢管理有限公司(50%)	廣州萬科置業有限公司(100%)	60,000.00	連帶責任擔保	2019/11/22	2024/12/6
26	成都萬興產城置業有限公司(99%)	萬科企業股份有限公司	210,000.00	連帶責任擔保	2019/12/12	2026/12/12
27	成都萬隆產城置業有限公司(99%)	萬科企業股份有限公司	130,000.00	連帶責任擔保	2019/12/10	2026/12/10
28	武漢譽天興業置地有限公司(99%)	萬科企業股份有限公司	262,500.00	連帶責任擔保	2019/12/5	2026/12/5
29	佛山市南海區萬軒房地產有限公司(100%)	萬科企業股份有限公司	100,000.00	連帶責任擔保	2019/12/12	2026/12/12

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21.6億元擔保，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。



第四節 重要事項

截至2020年6月30日，公司擔保餘額為人民幣246.8億元，佔公司2019年末經審計歸屬於上市公司股東淨資產的比重為13.1%。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227.4億元，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19.4億元。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

《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因同一時間內另有其他重要事務等原因，未能出席本公司於2020年6月30日舉行的2019年股東週年大會、2020年第一次A股類別股東大會及2020年第一次H股類別股東大會。本公司第十八屆董事會多位董事、監事，第十九屆董事會多位董事候選人及監事候選人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。

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《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《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2020年1月1日至2020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

公司在報告期內通過電話會議、視頻會議等方式接待了券商、基金等機構投資者及個人投資者的調研，就公司日常經營情況、發展戰略以及對行業變化的看法等展開交流，並提供了基於定期報告的公開資料。

類別	時間	地點	方式	接待對象
2019年度業績發佈會	2020.3	線上	視頻會	券商、基金、個人等各類投資者
中金活動	2020.3	線上	電話會	券商、基金等各類投資者
摩根大通活動	2020.3	線上	電話會	券商、基金等各類投資者
國金證券活動	2020.3	線上	電話會	券商、基金等各類投資者
DBS活動	2020.3	線上	電話會	券商、基金等各類投資者
招商證券活動	2020.3	線上	電話會	券商、基金等各類投資者
華泰證券活動	2020.3	線上	電話會	券商、基金等各類投資者
中信證券活動	2020.6	線上	電話會	券商、基金等各類投資者
UBS活動	2020.6	線上	電話會	券商、基金等各類投資者
瑞信活動	2020.6	線上	電話會	券商、基金等各類投資者
廣發證券活動	2020.6	線上	電話會	券商、基金等各類投資者
華泰證券活動	2020.6	線上	電話會	券商、基金等各類投資者
花旗活動	2020.6	線上	電話會	券商、基金等各類投資者

註：上述會議採用一對一、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。

第四節 重要事項

類別	時間	地點	方式	接待對象
接待券商	報告期內	深圳、成都、南京、杭州、上海、重慶、無錫等	小組或一對一	中金、平安證券、華泰證券(香港)、野村證券、海通證券、國泰君安證券、廣發證券、岡三證券、東方證券、申銀萬國、國金證券、國信證券、瑞信方正證券、太平洋證券、中信證券、華泰證券、招商證券、中信建投證券、Citi Research、JP Morgan、DBS等
接待基金、其他投資機構及個人投資者	報告期內	深圳、杭州、南京、寧波、揚州、成都、廣州等	小組或一對一	Blackrock、Value Partners Group、Segantii Capital Management、GIC、Millennium、Fidelity、易方達基金、中歐基金、JP Morgan Asset Management、南方基金、華夏基金、嘉實基金、交銀施羅德基金、寶盈基金、大成基金、國投瑞銀基金、中信產業基金、景順長城基金、匯添富基金、工銀瑞信基金、華安基金、高毅資產、農銀匯理基金、瑞士信貸、招銀理財、淡水泉投資、深圳富安基金等

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2020年6月30日)

單位：股

股份類別	2019年12月31日		增減變動(+、-)	2020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%	+855,108	9,881,598	0.085%
4. 外資持股					
有限售條件股份合計	9,026,490	0.08%	+855,108	9,881,598	0.085%
二、無限售條件股份					
1. 人民幣普通股	9,715,170,043	85.96%	-885,108	9,714,314,935	83.616%
2. 境外上市外資股	1,577,946,468	13.96%	+315,589,200	1,893,535,668	16.299%
無限售條件股份合計	11,293,116,511	99.92%	+314,734,092	11,607,850,603	99.915%
三、股份總數	11,302,143,001	100.00%	+315,589,200	11,617,732,201	100.000%

註：

- 2020年6月11日，公司發行總數為315,589,200股之新H股，詳見節之「證券發行與上市情況」。
- 2020年6月30日，公司完成董事會、監事會換屆選舉，董事、監事限售股份發生變動，詳見本部分之「報告期內限售股份變動情況表」。

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	擔任公司董事、監事	按照《深交所上市公司、高級管理人員減持股份實施細則》規定執行
解凍	1,118,059	-	-	1,118,059		
關東武	-	-	45,525	45,525		
王文金	1,735,718	-	578,573	2,314,291	董事、監事、高管任	
張旭	678,029	-	226,010	904,039	期滿離任	
周清平	15,000	-	5,000	20,000		
合計	9,026,490	-	855,108	9,881,598	-	-

(三) 證券發行與上市情況

適用 不適用

2020年3月16日，公司完成2020年面向合格投資者公開發行公司債券(第一期)，本期債券主要分為兩個品種，品種一為5年期(附第3年末發行人贖回選擇權、調整票面利率選擇權和投資者回售選擇權)，發行規模15億元，最終票面利率為3.02%；品種二期限為7年期(附第5年末發行人贖回選擇權、調整票面利率選擇權和投資者回售選擇權)，發行規模10億元，最終票面利率為3.42%。

2020年5月19日，公司完成2020年面向合格投資者公開發行公司債券(第二期)，本期債券主要分為兩個品種，品種一為5年期(附第3年末發行人贖回選擇權、調整票面利率選擇權和投資者回售選擇權)，發行規模10億元，最終票面利率為2.56%；品種二期限為7年期(附第5年末發行人贖回選擇權、調整票面利率選擇權和投資者回售選擇權)，發行規模15億元，最終票面利率為3.45%。

2020年6月11日，公司以每股25.00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315,589,200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2.72%。配售股份之面值總額為人民幣315,589,200元。聯交所於2020年6月3日(即配售協議日期前一日)所報收市價為每股H股26.25港元。配售所得款項總額約為78.9億港元。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24.92港元。本次配售的募集資金淨額將用於償還本集團的境外債務性融資，惟受限於相關法律法規、規範性檔或監管機構對所得款項使用的其他要求，及承諾本次配售的所得款項淨額將不會用於境內住宅開發。如有個別境外債務性融資在配售所得款項淨額到位前到期或需要償還，本公司可以自籌資金先償還該等債務，並在配售所得款項淨額到位後予以置換。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11,617,732,201股，其中A股9,724,196,533股，H股1,893,535,668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。

2020年6月19日，公司完成2020年面向合格投資者公開發行公司債券(第三期)，本期債券主要分為兩個品種，品種一為5年期(附第3年末發行人贖回選擇權、調整票面利率選擇權和投資者回售選擇權)，發行規模8億元，最終票面利率為3.20%；品種二期限為7年期(附第5年末發行人贖回選擇權、調整票面利率選擇權和投資者回售選擇權)，發行規模12億元，最終票面利率為3.90%。

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2020年6月30日)

(一) 股東情況表

單位：股

2020年6月30日	406,789戶	2020年7月31日	461,713戶
股東總數	(其中A股406,742戶·H股47戶)	股東總數	(其中A股461,666戶·H股47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
深鐵集團	境內國有法人	27.91%	3,242,810,791	0	0	0
HKSCC NOMINEES LIMITED ¹	境外法人	16.30%	1,893,454,374	+315,576,100	0	0
香港中央結算有限公司	境外法人	4.30%	499,118,603	+10,760,060	0	0
國信證券-工商銀行 -國信金騰分級1號 集合資產管理計劃	其他	3.93%	456,993,190	0	0	0
大家人壽保險股份有限公司 -萬能產品	其他	2.13%	247,720,833	-95,303,266	0	0
中央匯金資產管理有限責任公司	境內國有法人	1.63%	189,566,000	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	1.26%	146,255,820	-183,097,100	0	0
中國證券金融股份有限公司	境內國有法人	1.14%	132,669,394	0	0	0
中國人壽保險股份有限公司-分紅 -個人分紅-005L-FH002深	其他	0.97%	113,249,670	+15,947,894	0	0
中國人壽保險股份有限公司-傳統 -普通保險產品-005L-CT001深	其他	0.83%	96,877,422	+29,199,702	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					

股本變動和主要股東持股情況

股東名稱	前10名無限售條件股東持股情況持有無限售條件	
	股份數量	股份種類
深鐵集團	3,242,810,791	A股
HKSCC NOMINEES LIMITED	1,893,454,374	H股
香港中央結算有限公司	499,118,603	A股
國信證券－工商銀行	456,993,190	A股
－國信金鵬分級1號 集合資產管理計劃		
大家人壽保險股份有限公司－萬能產品	247,720,833	A股
中央匯金資產管理有限責任公司	189,566,000	A股
招商財富－招商銀行	146,255,820	A股
－德贏1號專項資產管理計劃		
中國證券金融股份有限公司	132,669,394	A股
中國人壽保險股份有限公司	113,249,670	A股
－分紅－個人分紅-005L-FH002深		
中國人壽保險股份有限公司	96,877,422	A股
－傳統－普通保險產品-005L-CT001深		

上述股東關聯關係或一致行動的說明

「中國人壽保險股份有限公司－分紅－個人分紅-005L-FH002深」和「中國人壽保險股份有限公司－傳統－普通保險產品-005L-CT001深」同屬中國人壽保險股份有限公司管理的保險產品。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。
3. 2019年8月，經中國銀行保險監督管理委員會批復同意，安邦人壽保險股份有限公司更名為大家人壽保險股份有限公司；報告期內，「安邦人壽保險股份有限公司－保守型投資組合」已更名為「大家人壽保險股份有限公司－萬能產品」。
4. 上表中2020年6月30日和2020年7月31日A股股東總數是指合併融資融券信用賬戶後的股東數量。

截至2020年6月30日，公司總股數為11,617,732,201股，其中A股9,724,196,533股，H股1,893,535,668股。

(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2020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		權益性質	股份類別	佔公司已發行 A股本總額的		佔公司已發行 H股本總額的		佔公司已發行 股本總額的	
		(股)				百分比	百分比	百分比	百分比		
深鐵集團	實益持有人	3,242,810,791		好倉	A	33.35%		-		27.91%	
BlackRock, Inc.	所控制法團的權益	118,218,868		好倉	H	-		6.24%		1.02%	
	所控制法團的權益	362,500		淡倉	H			0.02%		0.00%	
JP Morgan Chase & Co.	所控制法團的權益	20,880,552		好倉	H	-		1.10%		0.18%	
	所控制法團的權益	17,826,646		淡倉	H	-		0.94%		0.15%	
	持有股份的保證權益 的人	465,347		好倉	H	-		0.02%		0.00%	
Citigroup Inc.	投資經理	55,381,116		好倉	H	-		2.92%		0.48%	
	核准借出代理人	23,181,269		好倉	H	-		1.22%		0.20%	
	所控制法團的權益	263,918,786		好倉	H	-		13.94%		2.27%	
	所控制法團的權益	7,557,168		淡倉	H	-		0.40%		0.07%	
GIC Private Limited	核准借出代理人	254,669,157		好倉	H	-		13.45%		2.19%	
	投資經理	188,066,600		好倉	H	-		9.93%		1.62%	

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	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	2,314,291	2,314,291	0.0205%	0	0	0
張旭	執行董事	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
關東武	監事	-	60,700	0.0005%	0	0	0
周清平	監事	20,000	20,000	0.0002%	0	0	0
合計		12,035,320	12,096,020	0.1065%	0	0	0

註：

- 王文金、張旭先生因任期屆滿，自2020年6月30日起不再擔任公司董事。周清平先生因任期屆滿，自2020年6月30日起不再擔任公司監事。關東武女士經公司職工代表大會選舉擔任本公司第十屆監事會職工代表監事。詳見本節「二、報告期內公司董事、監事、高級管理人員變動情況」。

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：

日期	具體變更事項
2020年3月17日	經第十八屆董事會第二十七次會議審議通過，董事會同意聘任韓慧華女士為公司執行副總裁、財務負責人。根據工作需要，董事王文金先生不再兼任公司執行副總裁、財務負責人，董事張旭先生不再兼任公司執行副總裁、首席運營官。
2020年4月7日	經第十八屆董事會第二十八次會議審議通過，董事會同意聘任王海武先生為公司執行副總裁、首席運營官。
2020年6月30日	公司2019年度股東大會選舉以累積投票的方式，選舉胡國斌先生、李強強先生、唐紹傑先生、王海武先生、辛傑先生、郁亮先生和祝九勝先生(按姓氏拼音順序)為公司第十九屆董事會非獨立董事；選舉康典先生、劉姝威女士、吳嘉寧先生和張懿宸先生(按姓氏拼音順序)為公司第十九屆董事會獨立董事；選舉栗淼先生和解凍先生(按姓氏拼音順序)為第十屆監事會非職工代表監事。經公司職工代表大會選舉投票，同意闕東武女士出任公司第十屆監事會職工代表監事一職。闕東武女士與解凍先生、栗淼先生共同組成公司第十屆監事會。



第六節 董事、監事、高級管理人員及員工情況

日期	具體變更事項
2020年6月30日	第十八屆董事會成員林茂德先生、李強先生、孫盛典先生、陳賢軍先生、王文金先生和張旭先生正式卸任公司董事職務，第九屆監事會成員鄭英女士、周清平先生正式卸任公司監事職務，公司對前述人員在擔任公司董事、監事期間勤勉盡責，為公司的規範運作和健康發展所做的貢獻表示衷心感謝。
2020年6月30日	第十九屆董事會第一次會議選舉郁亮先生為公司董事會主席，續聘祝九勝先生為公司總裁、首席執行官，王海武先生為公司執行副總裁、首席運營官，韓慧華女士為執行副總裁、財務負責人，朱旭女士為公司董事會秘書、公司秘書，任期至第十九屆董事會任期屆滿止；第十屆監事會第一次會議選舉解凍先生為公司第十屆監事會主席。

三、員工情況

截至2020年6月30日，本集團共有在冊員工133,455人，平均年齡為31.8歲，平均司齡2.4年。其中男性員工87,316人，女性員工46,139人。分業務系統看，構成如下：

房地產開發系統共有員工17,433人，平均年齡31.7歲，平均司齡3.2年。學歷構成：博士佔0.3%，碩士佔16.1%，本科佔61.5%，本科以下佔22.1%，本科及以上學歷佔77.9%。

物業服務系統共有員工104,178人，平均年齡31.7歲，平均司齡2.2年。學歷構成如下：博士佔0.01%，碩士佔0.4%，本科佔12.5%，本科以下佔87.1%，本科及以上學歷佔12.9%。

報告期內，集團物業服務系統中保安人員編制已經劃歸聯營公司深圳市萬御安防服務科技有限公司，扣除划轉的保安人數後，物業服務系統共有員工61,823人，平均年齡32.3歲，平均司齡2.4年。學歷構成如下：博士佔0.01%，碩士佔0.6%，本科佔19.2%，本科以下佔80.2%，本科及以上學歷佔19.8%。

其他系統共有員工11,844人，平均年齡32.2歲，平均司齡2.7年，學歷構成如下：博士佔0.09%，碩士佔5.9%，本科佔48.3%，本科以下佔45.7%，本科及以上學歷佔54.3%。

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71.3億元。

董事、監事、高級管理人員及員工情況

本集團始終秉持「人才是萬科最寶貴的資本」，持續對人才培養和管理加大投入。本集團已構建了總部奮鬥者大學和浦江學院、知之學院為代表的各BG/BU的分布式學院，並分別針對各自業務和地域特點，構建了分層分類的人才培育項目體系和相關規章制度流程，持續提升員工的職業技能和拓展員工的視野和思維。奮鬥者大學立足集團視野，定期組織「珠峰行動」、「萬科大講堂」、「集團公開課」、「發現萬科」等項目；建設「樂學」線上移動學習平台，不斷優化和迭代，充分發揮其沈澱和傳承組織智慧功能，持續豐富學習資源；各分布式學院亦有完善的培訓項目體系，全面覆蓋「三新人員」（新入職員工、新任管理者、新任總經理）、各業務場景（如開發業務設計、工程、營銷、客戶等各專業條線；以及物業服務、租賃住宅、冰雪酒店等經營性業務領域）。

本集團秉承「人文精神」，相信「人是創新的起點，人才是理性的河流」，因此致力於「以我們的事業為每個人提供施展才幹的舞台」，為每位奮鬥者創造自我挑戰和不斷學習和發展的機會。

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%	

第七節 公司債券情況

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 2019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)	19萬科02	112976	2019年9月25日至 2019年9月26日	2024年9月26日	250,000	3.55%	
萬科企業股份有限公司 2020年面向合格投資者 公開發行公司債券 (第一期)(品種一)	20萬科01	149056	2020年3月13日至 2020年3月16日	2025年3月16日	150,000	3.02%	
萬科企業股份有限公司 2020年面向合格投資者 公開發行公司債券 (第一期)(品種二)	20萬科02	149057	2020年3月13日至 2020年3月16日	2027年3月16日	100,000	3.42%	
萬科企業股份有限公司 2020年面向合格投資者 公開發行公司債券 (第二期)(品種一)	20萬科03	149123	2020年5月18日至 2020年5月19日	2025年5月19日	100,000	2.56%	
萬科企業股份有限公司 2020年面向合格投資者 公開發行公司債券 (第二期)(品種二)	20萬科04	149124	2020年5月18日至 2020年5月19日	2027年5月19日	150,000	3.45%	
萬科企業股份有限公司 2020年面向合格投資者 公開發行公司債券 (第三期)(品種一)	20萬科05	149141	2020年6月18日至 2020年6月19日	2025年6月19日	80,000	3.20%	
萬科企業股份有限公司 2020年面向合格投資者 公開發行公司債券 (第三期)(品種二)	20萬科06	149142	2020年6月18日至 2020年6月19日	2027年6月19日	120,000	3.90%	

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、19萬科01及19萬科02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。20萬科01、20萬科03及20萬科05均附第3年末發行人調整票面利率選擇權、贖回選擇權和投資者回售選擇權；20萬科02、20萬科04及20萬科06期限附第5年末發行人調整票面利率選擇權、贖回選擇權和投資者回售選擇權。報告期內，17萬科01、17萬科02執行了上述選擇權條款，除此之外，其他債券品種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	連絡人	楊芳、陳小東	連絡人電話	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	中誠信國際信用評級有限責任公司	辦公地址	北京市東城區朝陽門內大街南竹桿衚衕2號銀河SOHO6號樓
----	-----------------	------	------------------------------

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



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2020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

中誠信國際信用評級有限責任公司於2020年4月23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)2020年度跟蹤評級報告》(信評委函字【2020】跟蹤0109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、第二期)2020年度跟蹤評級報告》(信評委函字【2020】跟蹤0106號)、《萬科企業股份有限公司2020年面向合格投資者公開發行公司債券(第一期)2020年度跟蹤評級報告》(信評委函字【2020】跟蹤0108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」、「17萬科02」、「18萬科01」、「18萬科02」、「19萬科01」、「19萬科02」、「20萬科01」和「20萬科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，對公司指定專項賬戶用於公司債券募集資金的使用和管理情況進行監督。

2020年6月30日，中信證券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(2019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2019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2020年6月末，本集團獲得主要貸款銀行授信人民幣3,927.10億元，已使用人民幣2,641.17億元。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2020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，上市公司必須按照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信息的審閱*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詢問，並採用分析和其他審閱程序。由於審閱的範圍遠小於按照香港審計準則進行的審計範圍，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2020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
2020年8月27日

第八節 中期財務報告 簡明綜合損益表

截至2020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	
		2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
收入	3(a)	146,349,507	139,320,077
銷售成本		(99,797,572)	(88,833,209)
毛利		46,551,935	50,486,868
其他收益淨額	4	2,721,865	2,410,769
銷售及營銷開支		(3,184,895)	(3,186,524)
管理費用		(6,307,735)	(7,039,568)
其他經營開支		(583,038)	(893,919)
經營利潤		39,198,132	41,777,626
融資成本	5(a)	(4,519,524)	(4,859,882)
應佔聯合營公司利潤減虧損		1,712,341	907,438
除稅前利潤		36,390,949	37,825,182
所得稅	6	(17,761,755)	(18,539,505)
期內利潤		18,629,194	19,285,677
以下人士應佔：			
本公司股東		12,507,519	11,841,752
非控股權益		6,121,675	7,443,925
期內利潤		18,629,194	19,285,677
每股盈利(人民幣元)			
基本及攤薄	7	1.11	1.06

隨附附註為本中期財務報告之一部分。

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2020年6月30日止六個月—未經審計

	截至6月30日止六個月	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
期內利潤	18,629,194	19,285,677
期內其他全面收益		
<i>不會重新分類至損益的項目：</i>		
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(不可劃轉)	(689,757)	384,286
<i>其後可重新分類至損益的項目：</i>		
換算境外子公司財務報表的匯兌差額	(2,008)	104,350
現金流量對沖：		
對沖儲備變動淨額	372,242	278,810
期內其他全面收益	(319,523)	767,446
期內全面收益總額	18,309,671	20,053,123
以下人士應佔：		
本公司股東	12,185,579	12,607,062
非控股權益	6,124,092	7,446,061
期內全面收益總額	18,309,671	20,053,123

隨附附註為本中期財務報告之一部分。

第八節 中期財務報告 簡明綜合財務狀況表

於2020年6月30日－未經審計

	附註	於2020年 6月30日 人民幣千元	於2019年 12月31日 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備	8	29,648,732	29,697,926
投資物業	9	100,472,116	94,521,281
無形資產		822,321	786,279
於聯營公司及合營公司的權益		128,191,645	130,475,768
其他金融資產		2,255,969	2,923,936
其他非流動資產	11	9,317,055	9,107,320
遞延稅項資產		25,884,209	23,427,586
		296,592,047	290,940,096
流動資產			
存貨及其他合約成本	12	937,556,883	901,807,080
合約資產		5,051,655	3,444,938
貿易及其他應收款項	13	362,371,200	351,616,877
其他流動資產		6,574,695	11,746,956
已抵押及受限制存款		6,151,962	6,455,944
現金及現金等價物	14	188,139,501	159,738,651
持有待售資產		3,822,234	4,252,755
		1,509,668,130	1,439,063,201
流動負債			
貿易及其他應付款項	15	542,891,372	542,268,303
合約負債		615,070,119	577,047,227
銀行貸款及金融機構借款	16	81,742,833	81,822,781
應付債券	17	16,668,778	13,263,025
租賃負債		1,474,164	1,425,644
即期稅項		58,092,105	56,783,304
		1,315,939,371	1,272,610,284
流動資產淨值		193,728,759	166,452,917
總資產減流動負債		490,320,806	457,393,013

隨附附註為本中期財務報告之一部分。

中期財務報告 第八節 簡明綜合財務狀況表

於2020年6月30日－未經審計

		於2020年 6月30日 人民幣千元	於2019年 12月31日 人民幣千元
	附註		
非流動負債			
銀行貸款及金融機構借款	16	121,975,894	114,319,778
應付債券	17	54,185,248	49,645,513
租賃負債		21,395,616	21,277,366
遞延稅項負債		321,729	356,175
撥備		165,438	149,629
其他非流動負債		1,020,774	1,065,436
		199,064,699	186,813,897
淨資產		291,256,107	270,579,116
股本及儲備	18		
股本		11,617,732	11,302,143
儲備		184,000,013	176,756,349
本公司股東應佔權益總額		195,617,745	188,058,492
非控股權益		95,638,362	82,520,624
總權益		291,256,107	270,579,116

於2020年8月27日獲董事會批准及授權刊發。

祝九勝
董事

王海武
董事

隨附附註為本中期財務報告之一部分。

第八節 中期財務報告 綜合權益變動表

截至2020年6月30日止六個月—未經審計

	本公司股東應佔以下各項											
	附註	股本	股份溢價	法定儲備	匯兌儲備	對沖儲備	公允價值		保留盈利	總計	非控股權益	總權益
							儲備	其他儲備				
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2020年1月1日之結餘		11,302,143	15,582,180	70,826,254	(1,700,462)	92,776	(195,719)	(3,200,716)	95,352,036	188,058,492	82,520,624	270,579,116
截至2020年6月30日止六個月												
權益變動												
期內利潤		-	-	-	-	-	-	-	12,507,519	12,507,519	6,121,675	18,629,194
其他全面收益		-	-	-	(4,425)	372,242	(689,757)	-	-	(321,940)	2,417	(319,523)
全面收益總額		-	-	-	(4,425)	372,242	(689,757)	-	12,507,519	12,185,579	6,124,092	18,309,671
就上年批准的股息	18(b)	-	-	-	-	-	-	-	(11,810,739)	(11,810,739)	-	(11,810,739)
非控股權益注資		-	-	-	-	-	-	-	-	-	11,956,915	11,956,915
收購子公司		-	-	-	-	-	-	-	-	-	3,225,009	3,225,009
收購子公司額外權益		-	-	-	-	-	-	(18,801)	-	(18,801)	(3,417)	(22,218)
出售子公司權益		-	-	-	-	-	-	37,919	-	37,919	1,807,050	1,844,969
出售子公司		-	-	-	-	-	-	-	-	-	(712,566)	(712,566)
向非控股權益宣派股息		-	-	-	-	-	-	-	-	-	(6,522,054)	(6,522,054)
子公司減資		-	-	-	-	-	-	-	-	-	(2,757,291)	(2,757,291)
因配售發行股份		315,589	6,849,706	-	-	-	-	-	-	7,165,295	-	7,165,295
於2020年6月30日之結餘		11,617,732	22,431,886	70,826,254	(1,704,887)	465,018	(885,476)	(3,181,598)	96,048,816	195,617,745	95,638,362	291,256,107

隨附附註為本中期財務報告之一部分。

中期財務報告 第八節 綜合權益變動表

截至2020年6月30日止六個月—未經審計

	本公司股東應佔以下各項										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			
於2019年1月1日之結餘	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 權益變動												
期內利潤	-	-	-	-	-	-	-	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	
就上年批准的股息	-	-	-	-	-	-	-	(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	
出售子公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(434,518)	(434,518)	
向非控股權益宣派股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(10,599,209)	(10,599,209)	
子公司減資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(4,754,428)	(4,754,428)	
因配售發行股份	262,991	6,380,411	-	-	-	-	-	-	6,643,402	-	6,643,402	
於2019年6月30日之結餘	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	

隨附附註為本中期財務報告之一部分。

第八節 中期財務報告 簡明綜合現金流量表

截至2020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	
		2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
經營活動			
經營所產生現金		47,169,541	38,476,764
已繳所得稅		(24,563,579)	(29,623,653)
經營活動所得現金淨額		22,605,962	8,853,111
投資活動			
收購物業、廠房及設備以及投資物業		(2,359,704)	(3,379,589)
投資活動產生／(所用)其他現金流量		3,518,527	(4,341,103)
投資活動所得／(所用)現金淨額		1,158,823	(7,720,692)
融資活動			
已付股息及利息		(10,111,558)	(12,687,758)
因融資活動而產生／(所用)其他現金流量		14,645,852	(31,302,589)
融資活動所得／(所用)現金淨額		4,534,294	(43,990,347)
外匯匯率變動的影響		101,771	84,969
現金及現金等價物增加／(減少)淨額		28,400,850	(42,772,959)
於1月1日之現金及現金等價物	14	159,738,651	175,668,164
於6月30日之現金及現金等價物	14	188,139,501	132,895,205

隨附附註為本中期財務報告之一部分。

1 編製基準

萬科企業股份有限公司(「**本公司**」)為一家於中華人民共和國(「**中國**」)成立及登記的公司。截至2020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2020年8月27日獲本公司董事會授權刊發。

除預期將於2020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2019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2019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66頁。

第八節 中期財務報告

未經審計的中期財務報告附註

(除另有指示外，以人民幣千元列示)

2 會計政策變動

本集團於本會計期間已應用以下國際會計準則理事會頒佈之該等財務報表修訂本：

- 國際財務報告準則第3號(修訂本)，業務的定義
- 國際財務報告準則第16號(修訂本)，Covid-19相關租金寬減

除國際財務報告準則第16號(修訂本)外，本集團並無應用於本會計期間尚未生效之任何新準則或詮釋。採納經修訂國際財務報告準則的影響於下文討論：

國際財務報告準則第3號(修訂本)，業務的定義

修訂本澄清了業務的定義並對如何釐定一項交易是否指業務合併提供了進一步指引。此外，修訂本引入可選的「集中度測試」，以簡化對所購置的一系列活動及資產是否為一項資產而非業務收購的評估，當時所收購的總資產在實質上所有公允價值都集中在單個可識別資產或一組類似資產中。本集團已應用修訂本至收購日期為2020年1月1日或之後之交易。

國際財務報告準則第16號(修訂本)，Covid-19相關租金寬減

此修訂提供易便實務操作方法允許承租人豁免評估的規定，不評估直接由COVID-19疫情產生的若干合資格租金減免(「Covid-19相關租金寬減」)是否屬租賃修訂，而以並非租賃修訂方法入帳。

本集團已提早採納香港財務報告準則第16號(修訂本)「Covid-19相關租金寬減」，並將簡便實務操作方法應用於中期報告期間所有授予本集團之符合條件的COVID-19相關租金減免。因此，已收租金減免已於觸發該等已發生付款的事件或條件期間內在損益中確認並作為負值可變租金入賬。於2020年1月1日的權益期初結餘並未受到任何影響。

(除另有指示外，以人民幣千元列示)

3 收入及分部報告

(a) 收入

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	
	2020年 人民幣千元	2019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	131,404,011	128,471,989
物業管理與相關服務	6,698,359	5,282,541
建造合約	4,406,665	2,672,157
其他服務	1,219,625	799,651
	143,728,660	137,226,338
其他來源之收入		
投資物業租金總收入	2,620,847	2,093,739
	146,349,507	139,320,077

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。

第八節 中期財務報告 未經審計的中期財務報告附註

(除另有指示外，以人民幣千元列示)

3 收入及分部報告(續)

(b) 分部報告

(i) 分部業績及資產

	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	中西部區域 人民幣千元	物業管理 人民幣千元	
截至2020年6月30日止六個月						
來自外部客戶的收入，未扣除 銷售稅	16,251,046	37,445,765	44,622,709	40,324,218	6,698,359	145,342,097
分部間收入	64,602	16,812	122,891	111,200	1,092,590	1,408,095
呈報分部收入，未扣除銷售稅	16,315,648	37,462,577	44,745,600	40,435,418	7,790,949	146,750,192
呈報分部利潤	2,034,833	5,016,989	9,971,033	8,625,516	626,076	26,274,447
呈報分部資產	376,940,556	405,511,131	419,483,073	363,172,062	15,688,613	1,580,795,435

中期財務報告 第八節 未經審計的中期財務報告附註

(除另有指示外，以人民幣千元列示)

3 收入及分部報告(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	中西部區域 人民幣千元	物業管理 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

未經審計的中期財務報告附註

(除另有指示外，以人民幣千元列示)

3 收入及分部報告(續)

(b) 分部報告(續)

(i) 分部業績及資產(續)

北方區域：

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、威海及雄安等

南方區域：

深圳、廣州、清遠、
東莞、佛山、珠海、
中山、長沙、廈門、
福州、三亞、南寧、
莆田、柳州、泉州、
晉江、江門、漳州及
惠州等

上海區域：

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、馬鞍山、
湖州及江陰等

中西部區域：

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、
大理、鄂州、西昌、
眉山、咸陽及周口等

中期財務報告 第八節 未經審計的中期財務報告附註

(除另有指示外，以人民幣千元列示)

3 收入及分部報告(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	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
收入		
呈報分部除稅前收入	146,750,192	139,634,751
對銷分部間收入	(1,408,095)	(1,083,998)
未分配的收入	1,007,410	769,324
綜合收入	146,349,507	139,320,077
利潤		
呈報分部利潤	26,274,447	30,118,324
對銷分部間利潤	(308,828)	(653,018)
應佔聯營公司及合營公司利潤減虧損	1,712,341	907,438
股息收益	24,233	53,137
其他收益	1,355,912	597,681
其他未分配經營開支	(487,075)	(439,244)
未分配開支	(2,120,586)	(2,858,334)
土地增值稅	9,940,505	10,099,198
除稅前綜合利潤	36,390,949	37,825,182
資產		
呈報分部資產	1,580,795,435	1,469,847,024
對銷分部間應收款	(491,392,973)	(461,047,109)
未分配資產	716,857,715	568,330,929
綜合資產	1,806,260,177	1,577,130,844

第八節 中期財務報告

未經審計的中期財務報告附註

(除另有指示外，以人民幣千元列示)

4 其他收益淨額


	截至6月30日止六個月	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
利息收益	1,605,317	1,453,983
股息收益	24,233	53,137
沒收客戶按金及賠償	174,536	160,278
出售子公司、合營公司及聯營公司收益淨額	568,099	109,189
出售其他金融資產虧損淨額	(3,879)	–
出售其他流動資產的收益淨額	388,612	230,809
出售物業、廠房及設備的收益／(虧損)淨額	2,344	(8,547)
公允價值變動	27,200	(43,018)
匯兌(虧損)／收益淨額	(263,597)	305,968
其他	199,000	148,970
	2,721,865	2,410,769

5 稅前利潤

稅前利潤已扣除／(計入)：

(a) 融資成本

	截至6月30日止六個月	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
借款成本	7,762,953	7,020,707
減：資本化至存貨、投資物業及在建工程的借款成本	(3,727,941)	(2,644,281)
租賃負債利息	484,512	483,456
	4,519,524	4,859,882



中期財務報告 第八節 未經審計的中期財務報告附註

(除另有指示外，以人民幣千元列示)

5 稅前利潤(續)

(b) 員工成本

	截至6月30日止六個月	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
薪金、工資及其他福利	6,959,873	7,535,895
向設定提存計劃提存	171,919	463,537
	7,131,792	7,999,432

(c) 其他項目

	截至6月30日止六個月	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
折舊及攤銷	3,193,027	3,090,271
存貨成本	89,420,646	81,486,329
向聯營公司及合營公司收取的項目管理費	(707,106)	(399,546)

第八節 中期財務報告 未經審計的中期財務報告附註

(除另有指示外，以人民幣千元列示)

6 簡明綜合損益表內所得稅

	截至6月30日止六個月	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
即期稅項		
中國企業所得稅、香港利得稅及美國所得稅撥備	9,802,608	12,359,785
土地增值稅撥備	9,940,788	10,109,321
預扣稅	197,890	175,092
	19,941,286	22,644,198
遞延稅項		
產生及撥回暫時差額	(2,179,531)	(4,104,693)
	17,761,755	18,539,505

中期財務報告 第八節 未經審計的中期財務報告附註

(除另有指示外，以人民幣千元列示)

7 每股盈利(「每股盈利」)

每股基本盈利按本公司普通股股東應佔期間利潤人民幣12,507,519,000元(截至2019年6月30日止六個月：人民幣11,841,752,000元)及本期間已發行普通股加權平均股數11,302,143,001股(截至2019年6月30日止六個月：11,126,815,668股)計算如下：

普通股加權平均數

	截至6月30日止六個月	
	2020年 股份數目 (千股)	2019年 股份數目 (千股)
於1月1日已發行普通股	11,302,143	11,039,152
已發行股份的影響	—	87,664
普通股加權平均數	11,302,143	11,126,816

由於並無攤薄工具，每股基本及攤薄盈利相同。

如附註18(a)披露，本公司於2020年6月根據一般授權透過配售發行315,589,200股新H股，而於當前會計期間普通股加權平均數時未予計入，蓋因配售完成日接近2020年6月30日。

8 物業、廠房及設備

於截至2020年6月30日止六個月，本集團物業、廠房及設備減少人民幣49,194,000元(截至2019年6月30日止六個月：增加人民幣4,411,006,000元)。

第八節 中期財務報告

未經審計的中期財務報告附註

(除另有指示外，以人民幣千元列示)

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2020年1月1日	70,325,985	31,502,488
新增租賃	447,652	–
建築成本增加	–	1,875,039
合併範圍變化	(1,604,555)	6,155,136
由存貨轉入	797,990	–
匯兌調整	(25,711)	–
完成後轉撥	4,364,105	(4,364,105)
終止租賃	(238,486)	–
於2020年6月30日	74,066,980	35,168,558
累計折舊：		
於2020年1月1日	5,681,074	–
合併範圍變化	(239,802)	–
期內支出	1,722,478	–
匯兌調整	461	–
終止租賃	(26,907)	–
於2020年6月30日	7,137,304	–
減值：		
於2020年1月1日	131,140	1,494,978
期內支出	–	–
於2020年6月30日	131,140	1,494,978
於2020年6月30日之賬面淨值	66,798,536	33,673,580

(除另有指示外，以人民幣千元列示)

10 使用權資產

按相關資產類別劃分的使用權資產賬面淨值分析如下：

	附註	於2020年 6月30日 人民幣千元	於2019年 12月31日 人民幣千元
按淨值列賬的物業、廠房及設備			
— 租賃土地	(i)	4,621,070	4,674,983
— 租賃供自用的物業	(ii)	1,618,010	1,178,757
		6,239,080	5,853,740
按淨值列賬的投資物業			
— 租賃土地	(i)	37,772,879	31,921,030
— 租賃物業以賺取租金收入	(ii)	20,255,867	20,956,603
		58,028,746	52,877,633
		64,267,826	58,731,373

(i) 租賃土地

本集團的主要業務是在中國境內開發和銷售房地產。在日常經營過程中，購入用於開發銷售房地產的租賃土地列報在「存貨」中，為賺取租金收入與／或資本增值而持有的租賃土地列報在「投資性房地產」中。本集團對於不符合存貨或投資性房地產定義的租賃土地列報在「物業、廠房及設備」。

(ii) 租賃物業

本集團已取得使用物業作其自身用途的權利，或通過租賃協議獲得租金收入。該等租約的首次租期為期10至20年。

第八節 中期財務報告 未經審計的中期財務報告附註

(除另有指示外，以人民幣千元列示)

11 其他非流動資產

	於2020年 6月30日 人民幣千元	於2019年 12月31日 人民幣千元
收購及物業開發預付款項	7,248,618	7,199,762
其他	2,068,437	1,907,558
	9,317,055	9,107,320

附註：該等結餘主要包括為獲取土地及其他物業開發就土地開發項目支付的款項。

12 存貨及其他合約成本

	於2020年 6月30日 人民幣千元	於2019年 12月31日 人民幣千元
擬發展物業	178,296,612	207,609,238
在建物業	696,480,828	622,292,297
已完工開發產品	56,333,600	66,034,463
其他	1,070,933	1,156,885
	932,181,973	897,092,883
其他合約成本	5,374,910	4,714,197

中期財務報告 第八節 未經審計的中期財務報告附註

(除另有指示外，以人民幣千元列示)

13 貿易及其他應收款項

		於2020年 6月30日 人民幣千元	於2019年 12月31日 人民幣千元
	附註		
貿易應收款項(扣除虧損撥備)	(a)	2,693,828	2,017,046
其他應收款項(扣除虧損撥備)		124,392,176	120,920,746
預付款項(扣除虧損撥備)		124,871,971	113,802,566
應收聯營公司款項	(b)	40,525,423	39,832,862
應收合營公司款項	(b)	68,962,356	74,711,399
衍生金融工具		925,446	332,258
		362,371,200	351,616,877

附註：

(a) 於本報告期末，貿易應收款項的賬齡基於貿易應收款項確認日期及扣除呆賬撥備，分析如下：

	於2020年 6月30日 人民幣千元	於2019年 12月31日 人民幣千元
1年內	2,018,006	1,346,353
1至3年	516,533	523,879
超過3年	159,289	146,814
	2,693,828	2,017,046

(b) 於2020年6月30日，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金額人民幣12,396百萬元(2019年：人民幣29,069百萬元)。於報告期內來自該等聯營公司及合營公司的利息收益總額為人民幣378百萬元(截至2019年6月30日止六個月：人民幣526百萬元)。其餘應收聯營公司及合營公司款項無抵押、免息及須於要求時償還。

第八節 中期財務報告 未經審計的中期財務報告附註

(除另有指示外，以人民幣千元列示)

14 現金及現金等價物

	於2020年 6月30日 人民幣千元	於2019年 12月31日 人民幣千元
銀行存款及現金	188,139,501	159,738,651

截至報告期末，於徽商銀行(本集團的聯營公司)持有的銀行存款餘額為人民幣523百萬元(2019年：人民幣418百萬元)。

15 貿易及其他應付款項

	附註	於2020年 6月30日 人民幣千元	於2019年 12月31日 人民幣千元
貿易應付款項及應付票據	(a)	266,049,347	268,222,145
其他應付款項及應計費用	(b)	197,139,651	191,062,757
應付聯營公司款項	(c)	23,911,278	23,978,900
應付合營公司款項	(c)	54,949,974	58,233,719
預收款項		840,366	770,782
衍生金融工具		756	-
		542,891,372	542,268,303

(除另有指示外，以人民幣千元列示)

15 貿易及其他應付款項(續)

附註：

- (a) 貿易及其他應付款項包括人民幣4,664百萬元(2019年12月31日：人民幣4,613百萬元)的款項，預計於一年之後結清。

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2020年 6月30日 人民幣千元	於2019年 12月31日 人民幣千元
即期或於要求時應付 一年後到期	261,385,039 4,664,308	263,609,176 4,612,969
總計	266,049,347	268,222,145

- (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。除人民幣6,864百萬元(2019年12月31日：人民幣8,475百萬元)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5,287百萬元(2019年12月31日：人民幣7,054百萬元)的款項，乃以市場利率計息、無抵押及於要求時償還。本期間利息開支為人民幣131百萬元(截至2019年6月30日止六個月：人民幣91百萬元)。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

未經審計的中期財務報告附註

(除另有指示外，以人民幣千元列示)

16 銀行貸款及金融機構借款

	於2020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	總計 人民幣千元
即期			
有抵押	7,278,048	–	7,278,048
無抵押	58,798,481	15,259,974	74,058,455
應付利息	334,126	72,204	406,330
	66,410,655	15,332,178	81,742,833
非即期			
有抵押	11,563,591	–	11,563,591
無抵押	74,689,924	35,722,379	110,412,303
	86,253,515	35,722,379	121,975,894

中期財務報告 第八節 未經審計的中期財務報告附註

(除另有指示外，以人民幣千元列示)

16 銀行貸款及金融機構借款(續)

	於2019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	總計 人民幣千元
即期			
有抵押	2,488,595	-	2,488,595
無抵押	58,285,645	20,632,200	78,917,845
應付利息	361,714	54,627	416,341
	61,135,954	20,686,827	81,822,781
非即期			
有抵押	17,451,066	-	17,451,066
無抵押	62,184,852	34,683,860	96,868,712
	79,635,918	34,683,860	114,319,778

有抵押銀行貸款以總賬原值為人民幣16,859百萬元(2019年：人民幣20,332百萬元)的若干存貨、投資物業、其他非流動資產作抵押或以本集團以下若干子公司股份權益質押：

於2020年6月30日及2019年12月31日，須償還非即期計息貸款及借款如下：

	於2020年 6月30日 人民幣千元	於2019年 12月31日 人民幣千元
1年後但2年內	16,529,497	23,516,204
2年後但5年內	103,272,635	87,131,488
5年後	2,173,762	3,672,086
	121,975,894	114,319,778

第八節 中期財務報告 未經審計的中期財務報告附註

(除另有指示外，以人民幣千元列示)

17 應付債券

	附註	於2020年 6月30日 人民幣千元	於2019年 12月31日 人民幣千元
即期			
根據超短期融資券計劃(「融資券計劃」)發行的債券	(a)	500,000	500,000
人民幣公司債券	(b)	8,992,946	8,988,192
人民幣中期票據(「中期票據」)計劃	(c)	5,991,052	2,992,301
應付利息		1,184,780	782,532
		16,668,778	13,263,025
非即期			
根據中期票據計劃發行的債券	(d)	34,236,749	33,704,352
人民幣公司債券	(b)	14,966,679	7,977,740
人民幣中期票據計劃	(c)	4,981,820	7,963,421
		54,185,248	49,645,513
		70,854,026	62,908,538

附註：

- (a) 於2019年，本集團根據短期融資券計劃發行人民幣500百萬元的票據，其於中國全國金融市場機構投資者協會上市。該票據為無抵押，且按固定年利率3.18%計息及可於一年內償還。
- (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260億元的公司債券。此等債券為無抵押並按年利率2.56%至4.54%計息。於2020年6月30日，非即期債券人民幣11,274百萬元可於兩年後但五年內償還，人民幣3,693百萬元於五年之後償還。
- (c) 本集團根據人民幣中期票據計劃發行票據，並於中國全國金融市場機構投資者協會上市。該等債券為無抵押並按年利率3.20%至4.60%計息。於2020年6月30日，計劃下發行的非即期債券人民幣4,982百萬元可於一年後但兩年內償還。
- (d) 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，其於香港聯交所上市。該等債券為無抵押及計息，年利率為2.95%至5.35%。於2020年6月30日，根據該計劃發行的人民幣2,052百萬元非流動債券須於1年後但2年內償還，人民幣23,055百萬元須於2年後但5年內償還，而人民幣9,130百萬元須於5年後償還。

中期財務報告 第八節 未經審計的中期財務報告附註

(除另有指示外，以人民幣千元列示)

18 股本、儲備及股息

(a) 股本

已發行股本

	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2020年1月1日及6月30日	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2020年1月1日	1,577,946	1,577,946
發行股份	315,589	315,589
於2020年6月30日	1,893,535	1,893,535
總發行股份		
於2020年6月30日	11,617,732	11,617,732

A股包括9,881,598股(2019年12月31日：9,026,490股)有轉讓限制的股份。

於2020年6月11日，本公司根據一般授權透過配售發行315,589,200股新H股。配售所得款項總額合計約為人民幣71.88億元，而配售所得款項淨額(扣除所有適用費用及開支(包括佣金及法律費用)之後)合計約為人民幣71.65億元。股本增加人民幣315,589,200元，而股份溢價增加人民幣68.50億元。

A股及H股持有人有權收取本公司不時宣派的股息，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。所有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

本公司股東的上個財政年度股息於本報告期間內已獲批准。

	截至6月30日止六個月	
	2020年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元
期內批准的上個財政年度股息每股人民幣1.016613元 (2019年：每股人民幣1.045102元)	11,810,739	11,811,893

第八節 中期財務報告 未經審計的中期財務報告附註

(除另有指示外，以人民幣千元列示)

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。

2020年6月30日

資產	於2020年	於2020年6月30日分類為以下類別的		
	6月30日 公允價值	公允價值計量		
		第1層級	第2層級	第3層級
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
衍生金融工具：				
— 交叉貨幣利率互換合約	925,446	—	925,446	—
非上市股本證券	686,600	—	—	686,600
非持作買賣用途上市證券	1,569,369	1,569,369	—	—
其他流動資產*	6,556,862	—	—	6,556,862
經常性公允價值計量資產	9,738,277	1,569,369	925,446	7,243,462
經常性公允價值計量負債衍生金融工具：				
— 利率互換合約	(756)	—	(756)	—
非經常性公允價值計量資產				
持有待售資產	3,822,234	—	—	3,822,234

中期財務報告 第八節 未經審計的中期財務報告附註

(除另有指示外，以人民幣千元列示)

19 按公允價值入賬的金融工具(續)

公允價值層級(續)

2019年12月31日

資產	於2019年	於2019年12月31日分類為以下類別的		
	12月31日	公允價值計量		
	公允價值	第1層級	第2層級	第3層級
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
衍生金融工具				
— 交叉貨幣利率互換合約	327,380	—	327,380	—
— 利率互換合約	4,878	—	4,878	—
非上市股本證券	575,783	—	—	575,783
持作買賣用途證券	98,199	98,199	—	—
非持作買賣用途上市證券	2,249,954	2,249,954	—	—
其他流動資產*	11,735,265	—	—	11,735,265
經常性公允價值計量資產	14,991,459	2,348,153	332,258	12,311,048
非經常性公允價值計量資產				
持有待售資產	4,252,755	—	—	4,252,755

於2020年6月30日及2019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。

* 其他按公允價值計量的流動資產指本集團的理財產品投資，乃按公允價值計入損益，而公允價值乃經由根據貼現現金流量法計算以釐定。

截至2020年6月30日止六個月，第1層級與第2層級之間並無任何轉換，而第3層級亦無發生轉入或轉出(2019年：無)。

第八節 中期財務報告 未經審計的中期財務報告附註

(除另有指示外，以人民幣千元列示)

20 承諾

未於中期財務報表反映的2020年6月30日資本承諾如下：

	於2020年 6月30日 人民幣千元	於2019年 12月31日 人民幣千元
建設及開發合約	188,453,944	176,250,227
土地協議	19,971,245	20,044,042
	208,425,189	196,294,269

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249,858百萬元(2019年12月31日：人民幣228,152百萬元)，將於買家辦妥物業法定業權轉讓手續後終止。

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。

(除另有指示外，以人民幣千元列示)

22 重大關聯方交易

除中期財務報告其他部分披露的交易外，其他重大關聯方交易詳情如下：

(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	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
短期僱員福利	5,606	6,521

(b) 已發行財務擔保

於2020年6月30日，本集團為若干聯營公司及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1,935百萬元(2019年12月31日：人民幣2,381百萬元)。

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) 與一名股東的交易

於2015年，本集團與深圳市地鐵集團有限公司(以下簡稱「地鐵集團」)合作開發深圳紅樹灣和深圳北站項目，於2020年6月30日，本集團對項目合計投入人民幣59.93億元(2019年12月31日：人民幣59.93億元)，對地鐵集團的應付往來款為人民幣103.83億元(2019年12月31日：人民幣100.97億元)。

本集團於2020年6月與地鐵集團之全資子公司深圳地鐵置業集團有限公司，共同設立佛山市南海區萬鐵房地產開發有限公司(控股子公司)，合作開發佛山南海新交通車輛段上蓋項目，於2020年6月30日，本集團對項目投入人民幣12億元。

(d) 本集團支付的安全服務費

本集團於本年度向聯營公司深圳市萬禦安防服務科技有限公司支付安防機電外包費總額人民幣169,017.30萬元(2019年：無)。

第八節 中期財務報告

未經審計的中期財務報告附註

(除另有指示外，以人民幣千元列示)

23 非調整報告期後事件

本集團概無任何重大非調整報告期後事件。

24 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：

	於2020年 6月30日 人民幣千元
流動資產	41,419,821
非流動資產	556,817
流動負債	(34,236,073)
非流動負債	(766,606)
非控股權益	(3,225,009)
歸屬於本集團的已收購淨資產	3,748,950

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。

(除另有指示外，以人民幣千元列示)

25 出售子公司

期內，本集團出售部分主要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：

	於2020年 6月30日 人民幣千元
流動資產	4,803,428
非流動資產	516,136
流動負債	(4,199,410)
非控股權益	(712,566)
處置後於聯合營公司中的剩餘權益	(33,400)
已售歸屬於本集團的淨資產	374,188