



万科企业股份有限公司 2017 年半年度报告摘要

一、重要提示

本半年度报告摘要来自半年度报告全文，为全面了解本公司的经营成果、财务状况及未来发展规划，投资者应当到证监会指定媒体仔细阅读半年度报告全文。

各位董事亲自出席了本次董事会会议。

公司2017年半年度财务报告未经审计。

董事会主席、总裁、首席执行官郁亮，执行副总裁、首席财务官、财务负责人孙嘉声明：保证2017年半年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

公司2017年半年度不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

二、公司基本情况

（一）公司简介

1、基本信息

A 股股票上市地	深圳证券交易所
A 股股票简称	万科 A
A 股股票代码	000002
H 股股票上市地	香港联合证券交易所有限公司
H 股股票简称	万科企业（万科 H 代，该简称仅供本公司原 B 股股东通过境内证券公司交易系统交易本公司的 H 股股份使用）
H 股股票代码	2202（299903，该代码仅供本公司原 B 股股东通过境内证券公司交易系统交易本公司的 H 股股份使用）

2、联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	朱旭	梁洁
联系地址	中国深圳市盐田区大梅沙环梅路 33 号万科中心	中国深圳市盐田区大梅沙环梅路 33 号万科中心
电话	0755-25606666	0755-25606666
传真	0755-25531696	0755-25531696
电子信箱	IR@vanke.com	IR@vanke.com

(二) 主要财务数据和财务指标

单位:人民币元

项目	2017年6月30日	2016年12月31日	比年初数增减
总资产	929,265,916,207.12	830,674,213,924.14	11.87%
流动资产	812,234,943,094.67	721,295,427,853.28	12.61%
流动负债	676,123,581,477.98	579,998,485,463.07	16.57%
归属于上市公司股东的所有者权益	112,640,655,107.36	113,444,766,722.65	-0.71%
股本	11,039,152,001.00	11,039,152,001.00	-
归属于上市公司股东的每股净资产	10.20	10.28	-0.71%
资产负债率	82.66%	80.54%	增加 2.12 个百分点
项目	2017年1-6月	2016年1-6月	比上年同期增减
营业收入	69,810,477,567.49	74,795,294,306.29	-6.66%
营业利润	13,661,653,665.83	9,904,605,249.00	37.93%
利润总额	13,826,911,377.53	9,980,342,845.59	38.54%
归属于上市公司股东的净利润	7,302,723,984.96	5,351,309,986.08	36.47%
扣除非经常性损益后归属于上市公司股东的净利润	7,123,504,445.30	5,335,845,153.10	33.50%
基本每股收益	0.66	0.48	36.50%
稀释每股收益	0.66	0.48	36.50%
净资产收益率(全面摊薄)	6.48%	5.49%	增加 0.99 个百分点
净资产收益率(加权平均)	6.22%	5.20%	增加 1.02 个百分点
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率	6.07%	5.19%	增加 0.88 个百分点
经营活动产生的现金流量净额	21,850,160,718.36	25,797,213,427.97	-15.30%
每股经营活动产生的现金流量净额	1.98	2.34	-15.30%

(三) 公司股东数量及持股情况

单位:股

2017年6月30日股东总数	253,172 户 (其中 A 股 253,139 户, H 股 33 户)	2017年7月31日股东总数	258,304 户 (其中 A 股 258,271 户, H 股 33 户)			
前 10 名股东持股情况						
股东名称	股东性质	持股比例	持股总数	报告期内增减变动情况	持有有限售条件股份数量	质押或冻结的股份数量
地铁集团 ^{注1}	国有法人	25.63%	2,829,805,396	+2,829,805,396	0	0
HKSCC NOMINEES LIMITED ^{注2}	境外法人	11.91%	1,314,908,749	-22,600	0	0
钜盛华	境内非国有法人	8.39%	926,070,472	0	0	926,070,462
国信证券-工商银行-国信金鹏分级 1 号集合资产管理计划	其他	4.14%	456,993,190	0	0	0
前海人寿保险股份有限公司-海利年年	其他	3.17%	349,776,441	0	0	0
招商财富-招商银行-德赢 1 号专项资产管理计划	其他	2.98%	329,352,920	0	0	0

安邦财产保险股份有限公司—传统产品	其他	2.34%	258,167,403	0	0	0
安邦人寿保险股份有限公司—保守型投资组合	其他	2.21%	243,677,851	0	0	0
中国证券金融股份有限公司	其他	2.10%	232,081,028	-16,745,296	0	0
西部利得基金—建设银行—西部利得金裕 1 号资产管理计划	其他	2.04%	225,494,379	0	0	0
战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东的情况	无					
前 10 名无限售条件股东持股情况						
股东名称	持有无限售条件股份数量		股份种类			
地铁集团	2,829,805,396		人民币普通股 (A 股)			
HKSCC NOMINEES LIMITED	1,314,908,749		境外上市外资股 (H 股)			
钜盛华	926,070,472		人民币普通股 (A 股)			
国信证券—工商银行—国信金鹏分级 1 号集合资产管理计划	456,993,190		人民币普通股 (A 股)			
前海人寿保险股份有限公司—海利年年	349,776,441		人民币普通股 (A 股)			
招商财富—招商银行—德赢 1 号专项资产管理计划	329,352,920		人民币普通股 (A 股)			
安邦财产保险股份有限公司—传统产品	258,167,403		人民币普通股 (A 股)			
安邦人寿保险股份有限公司—保守型投资组合	243,677,851		人民币普通股 (A 股)			
中国证券金融股份有限公司	232,081,028		人民币普通股 (A 股)			
西部利得基金—建设银行—西部利得金裕 1 号资产管理计划	225,494,379		人民币普通股 (A 股)			
上述股东关联关系或一致行动的说明	<p>1、钜盛华持有前海人寿保险股份有限公司 51% 的股权，钜盛华是西部利得金裕 1 号资产管理计划的委托人，根据协议约定，该计划所持股份的表决意见依钜盛华意见行使。</p> <p>2、安邦财产保险股份有限公司和安邦人寿保险股份有限公司同为安邦保险集团股份有限公司的子公司，“安邦财产保险股份有限公司—传统产品”与“安邦人寿保险股份有限公司—保守型投资组合”存在关联关系。</p> <p>3、除此之外，公司未知上述股东之间是否存在关联关系或属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人。</p>					
参与融资融券业务股东情况说明	无					
参与约定购回交易的股东	无					

注 1：2017 年 6 月 9 日，地铁集团与中国恒大集团下属企业签署了相关协议，中国恒大集团下属企业将所持有的 1,553,210,974 股公司 A 股股份（以下简称“标的股份”）以协议转让的方式全部转让给地铁集团。截止本报告期末，部分标的股份完成了过户登记，地铁集团共计持有 2,829,805,396 股公司 A 股股份；截止 2017 年 7 月 6 日，标的股份全部完成了过户登记，地铁集团共计持有 3,242,810,791 股公司 A 股股份，占公司总股本的 29.38%。

注 2：HKSCC NOMINEES LIMITED 所持股份为其代理的在 HKSCC NOMINEES LIMITED 交易平台上交易的公司 H 股股东账户的股份总和。

（四）控股股东或实际控制人变更情况

公司不存在控股股东及实际控制人，报告期内该情况无变化。

（五）公司优先股股东总数及前 10 名优先股股东持股情况表

适用 不适用

（六）公司债券情况

1、公司债券基本信息

债券名称	债券简称	债券代码	发行日	到期日	债券余额（万元）	利率
万科企业股份有限公司 2015 年公司债券（第一期）	15 万科 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%
万科企业股份有限公司 2017 年公司债券（第一期）	17 万科 01	112546	2017 年 7 月 14 日至 2017 年 18 日	2022 年 7 月 18 日	300,000	4.50%
万科企业股份有限公司 2017 年公司债券（第二期）	17 万科 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%

2、截至报告期末的财务指标

项目	本报告期末	上年末	本报告期末比上年末增减
流动比率	1.20	1.24	-0.04
资产负债率	82.66%	80.54%	2.12 个百分点
速动比率	0.47	0.44	0.03
项目	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减
EBITDA 利息保障倍数	10.19	11.34	-10.20%
贷款偿还率	1	1	-
利息偿付率	1	1	-

三、经营情况讨论与分析

报告期内，本集团实现销售金额 2,771.8 亿元，同比增长 45.8%；实现营业收入 698.1 亿元，同比下降 6.7%；实现归属于上市公司股东的净利润 73.0 亿元，同比增长 36.5%。

根据《财富》杂志 2017 年 7 月发布的“2017 年世界 500 强企业”名单，本集团位列 500 强榜单第 307 位，较上年提高 49 位。

报告期内，地铁集团成为本集团基石股东，表示将支持公司混合所有制结构、事业合伙人机制、城市配套服务商战略以及稳定健康发展。2017 年 6 月 30 日，本集团董事会顺利换届。在基石股东的支持以及新一届董事会的带领下，本集团将深入践行“城市配套服务商”战略，坚持“大道当然，合伙传承”的理念，发挥事业合伙人的中流砥柱作用，以客户为中心，持续创造真实价值，回馈股东和社会。

（一）房地产市场情况

报告期内，中央政府多次提出要稳定房地产市场。热点城市在因地制宜、因城施策的指导原则下，相继出台一系列调控措施，并取得明显成效。房地产市场表现稳中有降，过热局面得到有效遏制。

全国商品住房销售规模保持增长，但增速放缓。国家统计局数据显示，上半年全国商品住宅销售面积为 6.48 亿平方米，销售金额为 4.93 万亿元，同比分别上升 13.5% 和 17.9%，同比增速较第一季度分别下降 3.4 和 2.3 个百分点。本集团长期重点观察的 14 个城市¹，上半年商品住宅批准预售面积同比下降 27.2%，商品住宅成交面积同比下降 36.1%。

受新房成交放慢影响，全国住宅开发投资增速在第二季度回落。上半年全国住宅开发投资完成额约 3.43 万亿元，同比增长 10.2%，增速较第一季度下降 1 个百分点；全国住宅新开工面积约 6.14 亿平方米，同比增长 14.9%，增速较第一季度下降 3.2 个百分点。

房地产市场融资渠道逐渐收紧。央行报告显示，上半年全国新增房地产贷款 3.0 万亿元，同比增速较 3 月末下降 2.0 个百分点。其中，个人住房贷款同比增速较 3 月末低 4.8 个百分点。在行业监管从严、整体资金面趋紧的背景下，坚持稳健经营、具有良好资信口碑的企业，其优势将进一步凸显。

土地市场方面，前述 14 个城市成交均价仍在历史高位，第一、二季度的土地溢价率（成交土地的平均实际成交楼面价/成交土地的平均起拍楼面价）分别为 25.8% 和 40.3%，但相比去年同期已有较为明显的下降。部分三四线城市的土地均价和成交溢价率也有所上升。随住宅市场趋于平稳，预计土地市场亦将呈现降温趋势。

房地产市场向理性回归，有利于防范金融风险，延续行业发展周期，为建立长效机制提供有利时机。其中，建立租售并举机制，促进租赁住房发展，满足新市民居住需求已经成为行业政策的重要组成部分。此外，经历过去十多年大规模建设后，主要城市逐步进入存量房时代，基于存量房的经营业务发展空间显现，居民住房有关的消费支出持续增长，将为房地产企业提供更多发展机会。

（二）报告期内主要工作

本集团的定位为城市配套服务商，主营业务包括房地产开发和物业服务。2017 年上半年，本集团实现营业收入 698.1 亿元，同比下降 6.7%；实现归属于上市公司股东的净利润 73.0 亿元，同比增长 36.5%；每股基本盈利 0.66 元，同比增长 36.5%；全面摊薄的净资产收益率为 6.48%，较 2016 年同期增加 0.99 个百分点。

本集团 2017 年半年度不派发股息、不送红股，不进行公积金转增股本。

分业务看，上半年本集团全部营业收入中，来自房地产业务的结算收入比例为 93.9%。

单位：万元

行业	营业收入		营业成本		营业利润率	
	金额	增减	金额	增减	数值	增减
1.主营业务	6,852,220.05	-7.71%	4,662,150.67	-15.13%	24.49%	6.90 个百分点
其中：房地产	6,552,346.41	-9.60%	4,428,535.97	-17.38%	24.76%	7.21 个百分点
物业服务	299,873.64	69.90%	233,614.70	75.89%	18.74%	-0.60 个百分点
2.其他业务	128,827.70	135.99%	39,351.80	112.98%	66.10%	5.35 个百分点
合计	6,981,047.76	-6.66%	4,701,502.47	-14.70%	25.26%	7.35 个百分点

¹北京、上海、深圳、广州、天津、沈阳、杭州、南京、成都、武汉、东莞、佛山、无锡、苏州

注：营业利润率数据已扣除税金及附加。

分区域看，上半年本集团房地产业务的结算收入中，南方区域、上海区域、北京区域和中西部区域的占比分别为 29.24%、35.45%、23.79%和 11.52%。

分区域的营业收入和利润情况

	结算面积 (平方米)	比例	主营业务收入(万元)	比例	权益净利润 (万元)	比例
南方区域	1,451,501	24.87%	1,915,789.39	29.24%	235,338.05	28.89%
上海区域	1,585,441	27.17%	2,322,950.75	35.45%	329,728.76	40.47%
北京区域	1,742,185	29.85%	1,558,590.94	23.79%	167,062.58	20.51%
中西部区域	1,057,141	18.11%	755,015.33	11.52%	82,564.88	10.13%
合计	5,836,268	100.00%	6,552,346.41	100.00%	814,694.27	100.00%

注：报告期内有结算的城市，南方区域包括：深圳、广州、东莞、佛山、珠海、中山、长沙、厦门、泉州、福州、三亚、惠州、清远、莆田、南宁；上海区域包括：上海、杭州、苏州、无锡、常州、扬州、合肥、南京、镇江、宁波、南昌、芜湖、南通、富阳、嘉兴、徐州、昆山、温州；北京区域包括：北京、唐山、天津、沈阳、鞍山、抚顺、大连、长春、吉林、青岛、烟台、太原、晋中、秦皇岛、济南；中西部区域包括：成都、重庆、南充、武汉、西安、贵阳、昆明、乌鲁木齐、郑州。

1、房地产业务情况

(1) 房地产销售和结算情况

销售金额同比增长 45.8%。报告期内，本集团实现销售面积 1,868.5 万平方米，销售金额 2,771.8 亿元，同比分别上升 32.6%和 45.8%，在 16 个城市的销售金额位列当地第一。

坚持“为普通人盖好房子，盖有人用的房子”。上半年所销售的产品中，住宅占比 81.9%，商办占比 14.8%，其它配套占比 3.3%。其中住宅产品聚焦主流客户自住需求，94%的产品为 144 平方米以下的中小户型。

分区域看，本集团的销售情况如下：

	销售面积 (万平方米)	比例	销售金额 (亿元)	比例
南方区域	336.1	17.99%	726.6	26.21%
上海区域	482.4	25.81%	835.1	30.13%
北京区域	553.2	29.61%	707.7	25.53%
中西部区域	495.9	26.54%	492.8	17.78%
海外地区	0.9	0.05%	9.6	0.35%
合计	1,868.5	100.00%	2,771.8	100.00%

注：上半年有销售的城市，南方区域包括深圳、广州、清远、东莞、惠州、佛山、珠海、中山、厦门、福州、漳州、泉州、莆田、三亚、南宁、长沙；上海区域包括上海、杭州、嘉兴、苏州、昆山、常熟、无锡、南京、南昌、宁波、合肥、扬州、温州、芜湖、徐州、南通、镇江、常州；北京区域包括北京、秦皇岛、天津、沈阳、抚顺、大连、长春、哈尔滨、吉林、青岛、济南、烟台、太原、晋中、唐山、鞍山；中西部区域包括成都、南充、武汉、西安、郑州、重庆、昆明、贵阳、乌鲁木齐；海外地区包括：纽约、旧金山。

实现结算收入 655.2 亿元。上半年本集团实现竣工面积 636.5 万平米，较 2016 年同期减少 9.4%，竣工面积占全年竣工计划的 26.0%，占比较 2016 年同期下降 5.4 个百分点，全年竣工面积预计将与年初计划基本持平。受上半年竣工规模较少的影响，报告期内本集团实现结算面积 583.6 万平方米，同比下降 10.8%；实现结算收入 655.2 亿元，同比减少 9.6%；房地产业务的结算均价为 11,227 元/平方米。

已售未结资源增至 **3,838.0 亿元**。截至报告期末，本集团合并报表范围内有 2,982.5 万平方米已售资源未竣工结算，合同金额合计约 3,838.0 亿元，较上年末分别增长 30.8% 和 37.9%。

(2) 房地产开发投资情况

新开工规模保持稳定。上半年本集团实现新开工面积 1,656.0 万平米，与去年同期基本持平。

坚持审慎的投资策略。报告期内，主要城市土地竞争依然激烈，地价成本大幅上升。本集团秉持理性投资策略，积极拓展合作、股权收购、代建等渠道，确保以合理价格补充项目资源。上半年本集团获取新项目 79 个，总规划建筑面积 1,559.8 万平方米，权益规划建筑面积 983.8 万平方米，权益地价总额约 537.9 亿元，新增项目均价为 5,467.8 元/平方米。按建筑面积计算，其中 64.7% 的新增项目为通过合作方式获取。

投资布局聚焦核心城市经济圈。按建筑面积计算，上半年本集团新增项目 77.5% 位于一二线城市；按投资金额计算，91.9% 位于一二线城市。在深耕现有城市的基础上，上半年本集团新进入哈尔滨、石家庄、兰州等城市。

项目资源满足持续发展需要。截至报告期末，本集团在建项目总建筑面积约 6,462.6 万平方米，权益建筑面积约 4,256.9 万平方米；规划中项目总建筑面积约 5,176.9 万平方米，按万科权益计算的建筑面积约 3,461.1 万平方米。此外，本集团还参与了一批旧城改造项目，按当前规划条件，此类项目中万科权益建筑面积在报告期末合计约 294.1 万平方米。

报告期内新增项目详细情况请见下表，本部分所列项目中，未来可能有部分项目引进合作方共同开发，因此本集团在项目中所占的权益比例可能发生变化。目前的权益比例，仅供投资者阶段性参考。

单位：平方米

序号	城市	项目名称	位置	权益比例	占地面积	规划 建筑面积	万科权益 建筑面积	进展
1	广州	世博汇	番禺区	56.7%	82,354	451,682	256,313	前期
2	广州	桃源里（南地块）/麓语间项目（北地块）	增城区	90.3%	145,700	172,300	155,600	前期
3	广州	鱼苗场项目	白云区	100.0%	27,129	81,387	81,387	前期
4	广州	长岭居项目	萝岗区	100.0%	41,631	62,447	62,447	前期
5	佛山	西江悦	高明区	90.5%	97,157	291,378	263,688	前期
6	佛山	悦都荟	禅城区	100.0%	9,785	58,710	58,710	前期
7	佛山	翡翠江望	顺德区	99.0%	53,795	134,488	133,149	前期
8	佛山	平洲 C22 项目	南海区	100.0%	55,145	165,435	165,435	前期
9	珠海	盈信国际大厦项目	香洲区	19.6%	8,117	39,610	7,768	在建
10	珠海	香洲区唐家北围 TOD（17 号、18 号地块）项目	香洲区	98.8%	27,077	81,230	80,279	前期
11	中山	万科城	古镇	90.4%	139,968	419,221	379,085	在建
12	中山	金色梦想	火炬开发区	90.3%	6,628	14,010	12,649	在建
13	厦门	鼎丰项目	湖里区	100.0%	11,900	81,518	81,518	前期
14	厦门	湖里国投项目	湖里区	100.0%	11,200	26,613	26,613	前期
15	厦门	同安区 T2917P03 商住地块项目	同安区	100.0%	33,883	77,860	77,860	前期

序号	城市	项目名称	位置	权益比例	占地面积	规划 建筑面积	万科权益 建筑面积	进展
16	厦门	同安区 T2917P01 商住 地块项目	同安区	100.0%	54,164	119,160	119,160	前期
17	漳州	瑞京路以北 2017P09 商住项目	芗城区	100.0%	44,201	114,923	114,923	前期
18	福州	霞镜新城项目	仓山区	48.8%	31,442	39,425	19,239	前期
19	福州	百花洲项目	仓山区	48.2%	35,543	40,595	19,566	前期
20	长沙	雨花区雄森东日项目	雨花区	100.0%	16,500	36,300	36,300	前期
21	南宁	悦湾	高新区	46.2%	11,989	41,922	19,354	前期
22	南宁	悦府	高新区	95.1%	14,948	59,791	56,879	前期
23	上海	临港新城地块项目	浦东新区	50.0%	40,361	48,485	24,243	前期
24	上海	莘闵项目	闵行区	100.0%	8,606	23,042	23,042	前期
25	上海	龙华项目	徐汇区	60.0%	49,154	96,780	58,068	前期
26	南通	大都会	通州区	24.1%	115,610	228,818	55,145	前期
27	南京	溧水城北 G45-G47 项 目	溧水区	25.0%	119,559	246,700	61,675	前期
28	昆山	印象欧洲项目	高新区	10.0%	350,761	514,618	51,462	在建
29	常熟	及第阁	虞山镇	18.7%	66,686	146,393	27,421	在建
30	苏州	东山公园大湖	吴中区	39.3%	38,949	69,960	27,461	在建
31	无锡	国信观湖湾项目	新吴区	38.3%	182,100	224,200	85,846	前期
32	无锡	总部商务园项目	梁溪区	39.2%	55,945	156,583	61,381	前期
33	无锡	天一新城 4 号地项目	惠山区	19.7%	103,846	269,992	53,188	前期
34	无锡	天一新城 5 号地项目	惠山区	41.8%	88,173	193,970	81,079	前期
35	徐州	乔湖项目	云龙区	50.0%	122,207	356,905	178,452	前期
36	徐州	铜山电缆厂项目	铜山区	90.0%	132,703	397,500	357,750	前期
37	嘉兴	长水路项目	经开区	52.3%	89,000	222,279	116,234	在建
38	嘉兴	海宁开元名都项目	海宁市	40.0%	52,965	156,111	62,444	在建
39	宁波	万科城 1#项目	镇海区	95.8%	35,967	55,146	52,806	前期
40	宁波	万科城 2#项目	镇海区	95.2%	25,587	37,332	35,523	前期
41	宁波	蓝色东方项目	镇海区	41.5%	87,052	200,175	82,999	在建
42	合肥	万科红郡	肥东县	90.8%	64,328	160,853	146,025	前期
43	合肥	都会花园	滨湖区	20.2%	111,380	245,035	49,375	前期
44	合肥	时光印象	滨湖区	27.5%	115,492	254,065	69,741	前期
45	南昌	红郡	青山湖区	26.0%	121,813	219,371	57,036	在建
46	南昌	汽车城项目	红谷滩区	47.5%	57,442	145,076	68,911	前期
47	北京	红领巾桥项目	朝阳区	54.0%	15,593	89,233	48,186	前期
48	北京	军庄项目	门头沟区	50.0%	74,720	44,200	22,100	前期
49	北京	青龙湖项目	丰台区	25.0%	230,355	293,485	73,371	前期
50	唐山	翡翠公园项目	路南区	53.7%	106,070	265,000	142,352	前期
51	天津	杨伍庄北项目	西青区	50.9%	192,144	372,244	189,547	前期
52	沈阳	时代之光	大东区	20.1%	30,742	91,765	18,463	前期
53	沈阳	西华府	经济技术开发 区	98.9%	126,214	227,185	224,654	前期

序号	城市	项目名称	位置	权益比例	占地面积	规划 建筑面积	万科权益 建筑面积	进展
54	大连	翡翠四季	甘井子区	52.0%	73,601	181,792	94,459	前期
55	大连	新都会	甘井子区	96.5%	55,003	191,445	184,744	在建
56	哈尔滨	城市之光项目	香坊区	42.1%	110,264	348,100	146,655	前期
57	长春	繁荣里项目	朝阳区	41.2%	16,162	56,567	23,277	前期
58	青岛	金域华府 A1 地块	城阳区	65.1%	64,222	125,505	81,741	在建
59	太原	吴家堡二期项目	晋源区	50.0%	26,424	116,559	58,314	前期
60	太原	吴家堡三期项目	晋源区	50.0%	35,492	141,562	70,823	前期
61	太原	迎泽区东太堡项目	迎泽区	90.0%	20,150	116,871	105,183	前期
62	石家庄	桥西区润德天悦城后 期项目 C3 地块	桥西区	51.0%	53,100	180,528	92,069	前期
63	成都	兴隆湖 68 亩	天府新区	100.0%	45,333	202,801	202,801	前期
64	成都	兴隆湖 52 亩	天府新区	100.0%	34,666	172,505	172,505	前期
65	成都	玖西堂	郫都区	60.3%	76,071	182,570	110,080	前期
66	武汉	金银湖项目	东西湖区	96.7%	35,075	98,212	94,922	前期
67	鄂州	葛店创业大道项目	葛店经济技术 开发区	51.0%	126,026	303,000	154,530	前期
68	武汉	金域国际	汉阳区	95.1%	114,629	592,600	563,503	前期
69	重庆	蔡家 292 亩项目	北碚区	45.3%	195,027	423,000	191,526	前期
70	重庆	金域华庭项目	沙坪坝区	100.0%	26,325	181,642	181,642	前期
71	重庆	金域蓝湾项目	渝北区	100.0%	105,079	237,367	237,367	前期
72	重庆	蔡家 318 亩项目	北碚区	100.0%	212,044	214,165	214,165	前期
73	重庆	渝中区重庆天地 343 亩项目	渝中区	79.2%	228,476	1,245,868	986,727	前期
74	西安	金域蓝湾	灞灞生态区	90.0%	41,840	146,590	131,931	在建
75	西安	金域未央	未央区	60.0%	42,000	207,302	124,381	前期
76	西安	万科城 8 号地后期地 块	长安区	90.0%	83,289	266,952	240,257	前期
77	郑州	万科大都会二期	二七区	88.6%	64,312	189,507	167,903	在建
78	贵阳	花溪大都会	花溪区	41.3%	173,285	434,356	179,583	前期
79	兰州	万科城	盐池片区	51.0%	117,549	377,991	192,776	前期
合计					6,147,224	15,597,863	9,837,766	—

报告期末至本报告披露日，本集团新增加 17 个项目，按万科权益计算的规划建筑面积约 579.3 万平方米，新增项目的具体情况如下：

单位：平方米

序号	城市	项目名称	位置	权益比例	占地面积	规划 建筑面积	万科权益 建筑面积	进展
1	深圳	祈年项目	福田区	100.0%	2,586	20,687	20,687	完工
2	广州	广信资产包项目	荔湾、越秀、 天河、白云、 黄埔区	100.0%	799,743	2,110,000	2,110,000	前期
3	佛山	魅力之城项目	三水区	100.0%	132,954	332,385	332,385	前期
4	泉州	清濛开发区 2017-1 号	清濛开发区	100.0%	54,864	202,995	202,995	前期

		项目						
5	南宁	悦江南项目	江南区	100.0%	78,590	235,769	235,769	前期
6	南京	南站站西商住综合体项目	江宁区	100.0%	108,522	404,786	404,786	前期
7	扬州	文峰 879 项目	广陵区	65.0%	95,275	142,912	92,893	前期
8	沈阳	理想新城项目	浑南区	50.0%	198,017	396,540	198,270	在建
9	沈阳	文萃路项目	沈河区	50.0%	12,051	41,966	20,983	前期
10	长春	东湾半岛项目	南关区	100.0%	111,757	521,905	521,905	前期
11	青岛	团结路项目	黄岛区	65.0%	123,719	284,109	184,671	前期
12	太原	城市之光 HGZ-1723 地块	迎泽区	100.0%	11,131	42,000	42,000	前期
13	太原	城市之光 HGZ-1724 地块	迎泽区	100.0%	25,845	180,912	180,912	前期
14	郑州	经开区航海路项目	经开区	100.0%	60,400	150,900	150,900	前期
15	贵阳	大唐果项目	经开区	95.0%	57,586	374,326	355,610	在建
16	贵阳	八匹马项目	观山湖区	40.0%	69,977	392,146	156,858	在建
17	玉溪	抚仙湖太阳山项目	澄江县	36.0%	2,523,333	1,614,933	581,376	在建
合计					4,466,350	7,449,271	5,793,000	-

鉴于核心城市土地资源日益稀缺，本集团充分发挥自身的品牌、资金、运营优势，通过与存量资源所有者合作以及资产包收购等方式，积极发掘各类潜在的市场机会，获取具备战略意义的项目资源。2017 年 7 月，本集团之下属公司通过现场公开拍卖竞得广东国际信托投资公司下属公司投资权益及相关债权（以下简称“广信资产包”），成交价为人民币 551 亿元，未来本集团将与合作方进行联合开发。广信资产包包含大量广州市核心区域的优质土地资源，将进一步稳固与提升本集团在核心城市的市场地位。

2、拓展业务情况

（1）物业服务

报告期内，万科物业在持续优化服务品质的同时，着重提升商业和写字楼物业管理的能力，并围绕楼宇和业主工作及生活配套提供拎包入住、房屋托管、二次装修等基于楼宇的服务，以及阳光物业、邻里社交和友邻市集等基于生活的服务，保持行业持续领跑。2017 年 6 月发布的物业百强名单中，万科物业连续第八次蝉联综合实力第一，并获得“2017 中国特色物业服务领先企业——企业总部基地”荣誉称号。

（2）商业开发与运营

本集团以印力集团作为旗下商业开发与运营平台，专注于国内商业地产投资、开发和运营管理，截止报告期末，共持有及管理的商业物业面积超过 850 万平方米。

为快速提升商业物业管理运营能力，本集团通过下属子公司参与组建两支专业商业地产投资基金招银成长壹号投资（深圳）合伙企业（有限合伙）、招银成长玖号投资（深圳）合伙企业（有限合伙）。该商业地产投资基金将用于投资收购本集团所拥有的商业物业项目，有助于本集团借助外部资本力量，支持业务扩张。

（3）物流地产

本集团物流地产业务秉承“聚焦大客户，聚焦重点城市，主打高标库产品”的核心战略，通过持续引进优秀人才，形成了具有行业竞争力的物流地产队伍和相对完善的信息化管理体系。目前，本集团物流地产主打高标库产品，同时致力满足客户定制化仓储设施需求，客户主要为国内主流物流、电商和零售企业，以及部分快速增长的新兴客户。

上半年，本集团物流地产业务新获取项目 9 个；于报告期末至本报告披露日，新增 5 个物流地产项目。以上 14 个项目合计规划建筑面积约为 108 万平方米。截至本报告披露日，本集团物流地产业务累计获取 32 个项目，总建筑面积（指可租赁物业的建筑面积）256 万平方米，另已签约锁定项目总计 35 个，总建筑面积为 250 万平方米。获取项目中已建成运营项目共 11 个，其中稳定运营项目共 9 个，稳定运营项目平均出租率达到 98%。

本集团联合普洛斯（Global Logistic Properties Limited，新加坡交易所上市公司，股票代码：MC0.SG）现任 CEO 梅志明、厚朴投资、高瓴资本、中银集团投资有限公司共同参与普洛斯潜在的私有化。普洛成为全球领先的现代物流设施提供商。此次交易如完成，将是本集团实施城市配套服务商战略的重要举措，有助于完善本集团在物流地产领域的布局。

（4）长租公寓

发展租赁住房是房地产行业长效机制的重要组成部分。近年来，在“租售并举”的政策导向下，从中央到地方密集出台政策支持住房租赁市场发展。今年 7 月，住房及城乡建设部等九部委发布《关于在人口净流入的大中城市加快发展住房租赁市场的通知》，明确提出鼓励国有、民营的机构化、规模化住房租赁企业发展，并选取 12 个城市作为首批开展住房租赁试点的单位。在一系列政策的推动下，住房租赁市场正迎来快速发展的良机，经营规范的长租公寓企业将获得长足发展空间。

本集团自 2014 年以来积极布局长租公寓市场，目前已整合形成了集中式长租公寓品牌“泊寓”。泊寓以市场化租金定价，致力于满足城市青年人群的中长期租住需求。截至报告期末，泊寓业务已覆盖 21 个一线及二线城市，累计获取房间数超过 7 万间，累计开业超过 2 万间，开业 6 个月以上项目的平均出租率约 87%。

此外，本集团遵循与客户同步发展和与城市同步发展两条主线，继续积极探索冰雪度假、养老、教育、产业办公等业务。其中，本集团冰雪业务目前已运营吉林松花湖、北大壶、北京石京龙三个滑雪场及滑雪度假区，2016-2017 雪季累计滑雪人次 45 万，客流同比增长 50%，其中松花湖滑雪场滑雪人次为 26 万，已成为国内客流量最大的滑雪度假区之一。

于本报告披露日，本集团已与新加坡悦榕集团（以下简称“悦榕集团”）签署战略合作协议，双方将共同成立合资平台——悦榕中国控股公司，用以整合悦榕集团旗下在中国区域的品牌酒店及资产，并在酒店及开发、养生与养老等领域拓展业务。本次合作有助于发挥双方在客户资源以及业务布局方面的协同效应，进一步完善本集团的城市配套服务战略。

3、事业合伙人

2014 年，本集团首次提出事业合伙人机制，在“共创、共担、共享”的理念下，开展了项目跟投、事件合伙等一系列创新实践。经过过去三年的实践，事业合伙人机制在强化员工合伙人意识、鼓励员工为公司和股东创造更大价值方面取得明显成效。股权事件中，事业合伙人机制对于稳定团队、提振士气、保障运营发挥了中流砥柱作用。

报告期内，本集团组织成立了专项小组，对事业合伙人理论与实践进行了广泛的研讨，持续研究、深化和提炼事业合伙人理论，并鼓励各业务单位结合自身业务的实际情况，推动事业合伙人机制的落地。

4、社会责任

在实现业绩增长的同时，本集团亦积极关注利益相关方发展，切实履行社会责任，致力于让更多人分享到经营成果。

2017 年 5 月 11 日新疆塔县地震中，本集团援建的塔合曼学校经受住考验，在地震中安全无恙，保障了全校师生的安全。2017 年 6 月 30 日，本集团在张北县捐建的 12 个光伏扶贫电站全部并网发电。上半年，本集团完成了 1,160 名重症孤儿的养护；在 20 个城市开展自闭症家庭救助；在云南、贵州等地开展乡村支教和乡村教师支持等活动。

四、涉及财务报告的相关事项

（一）与上一会计期间财务报告相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况说明

适用 不适用

2017 年 4 月 28 日，财政部发布了《企业会计准则第 42 号—持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》，自 2017 年 5 月 28 日起实施；2017 年 5 月 10 日，财政部发布了《企业会计准则第 16 号—政府补助（2017 年修订）》，自 2017 年 6 月 12 日起实施。采用上述准则未对本集团财务状况和经营成果产生重大影响。

（二）报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况说明

适用 不适用

本集团本报告期无重大会计差错更正需追溯重述的情况。

（三）与上一会计期间财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明

适用 不适用

本集团报告期新设 257 家子公司，收购 37 家子公司，注销、出售或控制权变更 34 家公司。详见公司《2017 年半年度报告》之“六 合并范围的变更”部分。