

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2021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2021年6月30日止六個月之未經審計業績。本公告列載本公司2021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相關要求。

本公司2021年中期報告的印刷版本將於2021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，2021年8月29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、黃力平先生及李強強先生；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(「**董事會**」)、監事會及董事、監事、高級管理人員保證2021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2021年8月27日召開的第十九屆董事會第十一次會議(「**本次會議**」)審議通過。非執行董事辛傑先生及李強強先生因公務原因未能親自出席本次會議，均授權另一位非執行董事黃力平先生代為出席會議並行使表決權。獨立非執行董事張懿宸先生因公務原因未能親自出席本次會議，授權另一位獨立非執行董事劉姝威女士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2021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2021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	管理層討論與分析	第三節
33	公司治理	第四節
36	環境和社會責任	第五節
38	重要事項	第六節
52	股本變動和主要股東持股情況	第七節
59	債券相關情況	第八節
65	中期財務報告	第九節



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
萬物雲	萬物雲空間科技服務股份有限公司
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，為本集團物流倉儲服務平台
BG	Business Group的縮寫，指事業集團。2021年6月，本集團基於城市群發展趨勢、市場發展階段、傳統地理分區及管理幅度等因素，將主要承擔地產開發業務的區域BG重新劃分為北京區域BG、東北區域BG、華中區域BG、南方區域BG、上海區域BG、西北區域BG和西南區域BG。為便於前後數據銜接對照，本報告中的區域BG劃分仍沿用2020年報的標準，即BG包括南方區域BG、上海區域BG、北方區域BG、中西部區域BG、西北區域BG和物業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、酒店與度假BU、梅沙教育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

釋義

釋義項	釋義內容
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》
《公司章程》	《萬科企業股份有限公司章程》
報告期、期間	2021年1月1日至2021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

(一) 基本信息

中文名稱：萬科企業股份有限公司
英文名稱：CHINA VANKE CO., LTD.
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
法定代表人：郁亮
聯交所授權代表：王海武、朱旭
聯交所替代授權代表：葉凱雯

(二) 聯繫人及聯繫方式

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

(三) 股票情況

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

(四) 信息披露及備置地地點

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》、巨潮資訊網、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

中期報告備置地地點：本公司董事會辦公室

(五) 註冊變更情況

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

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	2021年 6月30日	2020年 12月31日	比年初 數增減
流動資產	1,632,306,779	1,547,450,938	5.48%
流動負債	1,380,851,943	1,317,492,690	4.81%
本公司股東應佔權益總額	221,865,540	224,510,953	-1.18%
股本(股)	11,617,732	11,617,732	無變動
歸屬本公司股東的每股淨資產(元)	19.10	19.32	-1.18%

項目	2021年 1月-6月	2020年 1月-6月	比上年 同期增減
收入	167,110,935	146,349,507	14.19%
毛利	38,328,875	46,551,935	-17.66%
稅前利潤	28,737,092	36,390,949	-21.03%
歸屬本公司股東的利潤	11,046,938	12,507,519	-11.68%
基本每股收益(元)	0.95	1.11	-14.08%
稀釋每股收益(元)	0.95	1.11	-14.08%
淨資產收益率(全面攤薄)	4.98%	6.39%	下降1.41個百分點
淨資產收益率(加權平均)	4.79%	6.44%	下降1.65個百分點
經營活動產生的現金流量淨額	6,781,561	22,605,962	-70.00%

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	11,046,938	11,046,938
歸屬於上市公司股東的所有者權益	221,865,540	221,865,540
差異說明	無差異	

第三節 管理層討論與分析

一、經營情況討論與分析

近年來，圍繞「房子是用來住的，不是用來炒的」的定位，中央在金融、土地、市場監管等領域連續出台政策，各地按照長效機制要求也不斷嚴格調控。加快建立多主體供給、多渠道保障、租購併舉的住房制度、「促進房地產與實體經濟協調發展」的政策方向連續、穩定，倒逼企業轉變發展模式。房地產行業正在發生深刻變局。本集團堅定實施不動產開發、經營、服務並重戰略，與城市發展同步、與客戶需求同步，以「長期最大化市場價值」為目標，加速推進公司轉型。

2021年1-6月，本集團實現營業收入人民幣1,671.1億元，同比增長14.2%。其中房地產開發業務結算收入1,443.3億元，佔比86.36%。受報告期結算的房地產開發項目利潤率下降影響，歸屬於上市公司股東的淨利潤人民幣110.5億元，同比下降11.7%。

本集團繼續保持安全、穩健的財務、資金狀況。一季度末本集團順利回歸「綠檔」，各項指標均符合重點房地產企業資金監測和融資管理規則要求。截至報告期末，本集團淨負債率為20.2%；持有貨幣資金（含受限存款）人民幣1,952.2億元，遠高於一年內到期有息負債總和人民幣843.0億元，剔除預收款項的資產負債率為69.7%。

在《財富》「世界500強」2021年榜單中，本集團位列第160位。

（一）上半年市場情況回顧

報告期內，穩地價、穩房價、穩預期的調控措施全面落實，同時支持租賃住房發展的政策陸續出台。

全國商品房銷售量增長較快，但單月增速開始回落。受2020年上半年同期基數較低的影響，今年上半年全國商品房銷售增長較快。國家統計局數據顯示，1-6月全國商品房銷售面積8.86億平方米，同比增長27.7%；銷售金額人民幣9.29萬億元，同比增長38.9%。但單月銷售增速逐步回落，6月全國商品房銷售面積和金額的同比增速分別降至7.5%和8.6%。

第三節 管理層討論與分析

房地產開發投資保持增長，但新開工增長乏力。上半年全國房地產開發投資完成額同比增長15.0%，但全國房屋新開工面積同比僅增長3.8%，相對於2019年同期仍下降4.0%。

土地成交面積同比有所下降。根據中國指數研究院的數據，2021年上半年全國300個城市住宅用地成交面積同比下降8%，住宅類用地成交的平均溢價率為17%。

房地產貸款增速下滑。央行數據顯示，上半年全國主要金融機構房地產貸款餘額同比增長9.5%，增速較2020年全年進一步回落2.2個百分點。

支持租賃住房發展的政策陸續出台。報告期內，租賃企業面向個人出租住房有關稅收優惠政策發佈。國務院辦公廳印發《關於加快發展保障性租賃住房的意見》，鼓勵市場力量參與，增加小戶型保障性租賃住房供給。《集中式租賃住房建設適用標準》等一系列行業規範公佈實施。租賃住房有關制度正在逐步建立和完善。本集團亦在密切關注有關政策的制定和實施情況，積極尋求發展。

(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，遵循「與城市同步發展，與客戶同步發展」的策略，主營業務包括房地產開發及相關資產經營業務、物業服務，在此基礎上亦圍繞人民美好生活場景開展其他業務。

2021年上半年，本集團實現營業收入人民幣1,671.1億元，同比增長14.2%；實現歸屬於上市公司股東的淨利潤人民幣110.5億元，同比下降11.7%；每股基本盈利人民幣0.95元，同比下降14.1%；全面攤薄的淨資產收益率為4.98%，較上年同期下降1.41個百分點。

本集團2021年半年度不派發現金紅利、不送紅股，不進行權益儲備轉增股本。

分業務類型看，上半年營業收入中，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1,575.3億元，佔比94.3%；來自物業服務的營業收入為人民幣85.7億元，佔比5.1%。

第三節 管理層討論與分析

單位：人民幣千元

行業	營業收入		營業成本		營業利潤率	
	金額	增減	金額	增減	數值	增減
1. 主營業務	166,100,413	14.68%	128,307,628	29.05%	18.01%	下降5.60 個百分點
其中：房地產開發及相關資產經營業務	157,525,428	14.03%	121,265,356	29.38%	18.04%	下降6.02 個百分點
物業服務	8,574,985	28.02%	7,042,272	23.60%	17.46%	上升3.09 個百分點
2. 其他業務	1,010,522	-33.13%	474,432	28.21%	52.30%	下降22.32 個百分點
合計	167,110,935	14.19%	128,782,060	29.04%	18.22%	下降5.92 個百分點

註：1、營業利潤率數據已扣除稅金及附加；

2、其他業務收入主要包括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。

1、業務發展情況

(1) 房地產開發業務

① 銷售和結算情況

銷售規模保持增長。1-6月，本集團房地產開發業務實現合同銷售面積2,191.7萬平方米，同比增長5.5%；實現合同銷售金額人民幣3,544.3億元，同比增長10.6%。上半年合同銷售金額中，住宅佔86.7%，商辦佔9.1%，其它配套佔4.2%。

第三節 管理層討論與分析

分區域的銷售情況

	銷售面積	銷售金額	
	(萬平方米)	比例	(人民幣億元) 比例
南方區域	315.0	14.4%	721.6 20.4%
上海區域	668.0	30.5%	1,322.2 37.3%
北方區域	612.0	27.9%	745.9 21.0%
中西部區域	427.8	19.5%	545.5 15.4%
西北區域	164.9	7.5%	158.5 4.5%
其他	4.0	0.2%	50.6 1.4%
合計	2,191.7	100.0%	3,544.3 100.0%

註1：2021年6月，本集團基於城市群發展趨勢、市場發展階段、傳統地理分區及管理幅度等因素，將主要承擔地產開發業務區域BG重新劃分為北京區域、東北區域、華中區域、南方區域、上海區域、西北區域的和西南區域。為便於前後數據銜接對照，本報告中的區域BG劃分仍沿用此前的標準。

註2：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、三亞、南寧、長沙、江門、柳州；上海區域包括上海、杭州、嘉興、蘇州、昆山、常熟、太倉、無錫、南京、南昌、寧波、合肥、揚州、溫州、瑞安、蕪湖、徐州、宿遷、南通、鎮江、常州、海寧、鹽城、紹興、金華、靖江、台州；北方區域包括北京、秦皇島、天津、瀋陽、大連、長春、哈爾濱、吉林、青島、濟南、煙台、太原、晉中、唐山、鞍山、石家莊、淄博、威海、包頭、臨沂、濰坊、張家口、營口、盤錦、保定、廊坊；中西部區域包括成都、南充、武漢、宜昌、鄭州、重慶、貴陽、鄂州、昆明、玉溪、大理、西雙版納、眉山、周口、西昌；西北區域包括：西安、烏魯木齊、蘭州、銀川、西寧、咸陽、渭南；其他包括：香港、紐約、舊金山、倫敦、西雅圖。

結算收入有所提升。1-6月，本集團房地產開發及相關配套業務收入人民幣1,558.7億元，其中南方區域、上海區域、北方區域、中西部區域和西北區域的佔比分別為27.28%、28.85%、14.87%、23.73%、5.03%。本集團實現房地產開發業務結算面積1,115.4萬平方米，同比增長6.2%，實現結算收入人民幣1,443.3億元，同比增長11.9%；開發業務的結算均價為人民幣12,940.0元/平方米(2020年上半年：12,285.7元/平方米)，開發業務的結算毛利率為24.9%(扣除稅金及附加後為19.6%)。

分區域的房地產開發及相關配套業務收入和利潤情況

	營業收入		權益淨利潤	
	(人民幣千元)	比例	(人民幣千元)	比例
南方區域	42,517,954	27.28%	3,407,031	26.05%
上海區域	44,967,692	28.85%	4,186,375	32.01%
北方區域	23,170,206	14.87%	964,527	7.38%
中西部區域	36,991,937	23.73%	3,004,177	22.97%
西北區域	7,847,797	5.03%	1,100,887	8.42%
其他	371,266	0.24%	413,909	3.17%
合計	155,866,852	100.00%	13,076,906	100.00%

註：報告期內有房地產結算的城市，南方區域包括：深圳、廣州、東莞、佛山、珠海、中山、長沙、惠州、廈門、福州、三亞、南寧；上海區域包括：上海、杭州、蘇州、無錫、常州、揚州、合肥、南京、寧波、南昌、蕪湖、南通、嘉興、徐州、溫州、鹽城；北方區域包括：北京、唐山、天津、瀋陽、大連、長春、吉林、青島、煙台、太原、濟南、石家莊；中西部區域包括：成都、重慶、武漢、貴陽、鄭州、昆明；西北區域包括：西安、蘭州、烏魯木齊。

已售未結資源規模上升。截至報告期末，本集團合併報表範圍內有5,377.7萬平方米已售資源未結算，合同金額合計約人民幣7,819.1億元，較上年末分別增長9.3%和12.0%。

② 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1,748.3萬平方米，同比下降4.8%，佔全年開工計劃的55.5%（2020年上半年：62.8%）；實現竣工面積1,225.3萬平方米，同比增長14.0%，佔全年竣工計劃的34.2%（2020年上半年：32.4%）。預計全年竣工面積將與年初計劃基本持平。

第三節 管理層討論與分析

堅持理性投資，保障投資質量。本集團堅持量入為出，在優先保障投資質量的前提下適度補充項目資源。上半年本集團獲取新項目95個，總規劃建築面積1,505.9萬平方米，權益規劃建築面積1,101.4萬平方米。項目總地價人民幣1,126.3億元，均價為人民幣7,480元/平方米，權益地價總額約人民幣886.5億元。

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16,065.9萬平方米。其中在建項目總建築面積約11,283.3萬平方米，權益建築面積約6,738.8萬平方米；規劃中項目總建築面積約4,782.6萬平方米，按萬科權益計算的建築面積約3,043.5萬平方米。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339.8萬平方米。

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

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 長沙悅府	雨花區	52.6%	95,124	239,491	125,929	前期
2 長沙半島國際	開福區	100.0%	54,322	168,940	168,940	前期
3 東莞松悅花園	松山湖	99.7%	99,500	121,214	120,790	前期
4 東莞未來之光	虎門鎮	47.7%	81,768	172,468	82,285	前期
5 東莞臻山悅	厚街鎮	39.6%	104,561	250,945	99,324	前期
6 佛山金域半島	禪城區	99.8%	74,505	223,215	222,767	前期
7 福州江映瀾苑	倉山區	99.0%	17,301	31,142	30,830	前期
8 海口金域仕家	江東新區	40.0%	44,105	111,883	44,753	在建
9 江門金域華府	蓬江區	100.0%	80,939	196,280	196,280	前期
10 晉江萬科金域國際	晉江市	99.3%	57,906	110,021	109,229	前期
11 柳州萬科城第四批地塊	柳北區	53.6%	127,135	348,004	186,530	前期
12 南寧翡翠中央	良慶區	70.1%	100,319	334,848	234,728	前期
13 中山城市之光	民眾鎮	90.0%	70,714	212,141	190,932	在建

第三節 管理層討論與分析

項目名稱	位置	權益比例	佔地面積	規劃	萬科權益	進展
				建築面積	建築面積	
14 珠海星光海岸花園	金灣區	43.1%	72,984	124,214	53,503	前期
15 珠海琴澳傳奇	保稅區	93.7%	66,795	146,724	137,432	前期
16 常州潮起東方	經開區	48.0%	29,933	59,871	28,744	前期
17 杭州河語光年府	拱墅區	99.8%	54,462	141,601	141,263	在建
18 杭州湖印光年府	錢塘新區	99.8%	47,976	144,973	144,727	前期
19 嘉興啟宸裡	南湖區	32.0%	38,760	45,521	14,576	在建
20 嘉興望宸裡	南湖區	32.0%	36,456	40,047	12,823	在建
21 嘉興湖畔隱秀	南湖區	96.3%	57,568	120,835	116,376	前期
22 嘉興泊樾灣北地塊項目	南湖區	100.0%	68,764	138,196	138,196	前期
23 金華錦裡江瀾	開發區	100.0%	89,731	161,516	161,516	前期
24 金華萬誠華府	婺城區	100.0%	133,320	239,976	239,976	前期
25 金華萬盛華府	婺城區	70.0%	86,304	155,347	108,743	前期
26 金華錦雲江汀	開發區	100.0%	47,249	85,048	85,048	前期
27 南昌江右東方	南昌縣	40.4%	53,706	96,671	39,060	前期
28 南昌新建望城西項目	新建區	50.0%	31,013	80,635	40,318	前期
29 南京溪望城	高淳區	50.4%	157,586	336,243	169,298	在建
30 南京2021G36岱山項目	雨花台區	100.0%	47,295	69,719	69,719	前期
31 南京2021G09江北項目	浦口區	100.0%	23,706	35,359	35,359	前期
32 南京2021G11溧水項目	溧水區	100.0%	45,806	91,612	91,612	前期
33 南京2021G47匯通路項目	江寧區	100.0%	31,275	61,394	61,394	前期
34 南通青籐花園	海門區	37.2%	45,552	91,104	33,868	在建
35 寧波三官堂項目	江北區	50.3%	12,089	20,997	10,571	前期
36 寧波小瀆項目	鄞州區	51.0%	30,828	85,734	43,724	前期
37 寧波湛藍西項目	江北區	51.0%	25,185	41,505	21,168	前期
38 紹興鳳林西路8號地塊	越城區	99.7%	36,108	63,934	63,742	前期
39 紹興鳳林西路6號地塊	越城區	99.8%	67,488	93,111	92,929	前期
40 紹興鳳林西路7-1號地塊	越城區	99.8%	56,095	129,019	128,795	前期
41 蘇州湖山觀雲庭	吳中區	66.9%	34,712	41,655	27,884	在建
42 蘇州東方雅苑	工業園區	37.1%	57,710	115,419	42,821	在建
43 蘇州城南項目	吳中區	50.1%	26,356	57,984	29,027	前期
44 蘇州渭塘項目	相城區	54.2%	39,449	90,733	49,132	前期

第三節 管理層討論與分析

	項目名稱	位置	權益比例	佔地面積	規劃	萬科權益	進展
					建築面積	建築面積	
45	溫州美廬	瑞安市	91.8%	26,033	83,043	76,207	在建
46	溫州映像廣場	甌海區	89.6%	48,825	137,200	122,979	前期
47	溫州映像廣場II	甌海區	99.4%	16,894	42,235	41,988	前期
48	無錫西漳8號	惠山區	71.6%	83,130	199,508	142,868	前期
49	蕪湖信達萬科樾江望	鏡湖區	99.6%	97,811	195,621	194,822	前期
50	宿遷崑崙上觀	宿豫區	99.5%	112,124	257,885	256,539	前期
51	徐州崑崙	雲龍區	69.7%	65,354	179,091	124,771	前期
52	揚州如園	廣陵區	36.2%	38,958	55,632	20,111	前期
53	長春向日葵小鎮南郡	公主嶺市	51.0%	201,017	351,791	179,414	前期
54	長春紫台	淨月區	49.6%	105,213	188,917	93,642	在建
55	長春榮光路59號	二道區	80.0%	82,282	205,705	164,564	前期
56	長春公園都會	汽開區	100.0%	170,500	335,885	335,885	前期
57	大連東關街項目	西崗區	99.0%	32,616	47,400	46,926	前期
58	濟南雪山萬科城組團三	歷城區	49.3%	78,506	211,965	104,457	在建
59	青島海潮雲起	城陽區	92.9%	62,265	103,588	96,217	在建
60	瀋陽四季都會	蘇家屯區	38.1%	162,261	324,522	123,643	在建
61	瀋陽渾南新都心1地塊	渾南區	100.0%	185,000	369,000	369,000	前期
62	瀋陽渾南新都心2地塊	渾南區	100.0%	37,000	41,000	41,000	前期
63	瀋陽渾南新都心3地塊	渾南區	100.0%	59,000	83,000	83,000	前期
64	瀋陽中德二期地塊	鐵西經濟技術開發區	100.0%	62,921	94,383	94,383	前期
65	瀋陽府前壹號	皇姑區	100.0%	75,869	136,564	136,564	前期
66	石家莊翡翠書院二期	長安區	69.1%	72,403	181,009	125,077	在建
67	石家莊地鐵萬科藍灣	長安區	40.0%	40,943	102,509	40,996	在建
68	太原徐園	清徐縣	49.7%	79,396	230,248	114,378	在建
69	太原城市之光5#	迎澤區	90.1%	4,064	7,380	6,648	前期
70	天津萬科生態之光	濱海新區	99.0%	70,557	112,890	111,761	在建
71	天津胡家園6#、7#地塊	濱海新區	99.0%	175,154	286,866	284,026	前期
72	天津胡家園8#、9#地塊	濱海新區	99.0%	148,311	318,119	314,970	在建
73	濰坊都會公園	濰城區	99.0%	115,009	253,020	250,490	前期
74	成都知園	成華區	44.7%	53,158	159,474	71,237	在建

第三節 管理層討論與分析

項目名稱	位置	權益比例	佔地面積	規劃	萬科權益	進展
				建築面積	建築面積	
75 成都金域華府	天府新區	59.0%	34,838	158,704	93,667	在建
76 成都和園	成華區	48.0%	22,230	44,459	21,340	前期
77 成都國賓蜀園二期	金牛區	99.0%	14,161	35,402	35,048	前期
78 成都菁蓉都會	郫都區	99.0%	86,356	172,711	170,984	前期
79 重慶江南萬科城二期	巴南區	99.1%	152,648	200,998	199,169	前期
80 武漢萬科東湖堤白	洪山區	99.1%	22,500	100,800	99,893	在建
81 武漢萬科理想城後期	夷陵區	99.0%	55,431	88,689	87,807	前期
82 武漢宜昌萬科城市之光	伍家崗區	59.0%	49,016	127,401	75,166	在建
83 鄭州萬科城九期	中原區	41.1%	77,038	192,148	78,877	在建
84 鄭州未來時光	金水區	99.3%	53,205	148,974	147,857	在建
85 鄭州理想拾光	二七區	51.0%	30,174	105,607	53,860	前期
86 鄭州古翠隱秀	金水區	50.4%	27,335	141,996	71,566	前期
87 鄭州理想星光	惠濟區	46.1%	15,541	62,162	28,657	前期
88 鄭州北龍湖69畝項目	金水區	100.0%	46,550	79,133	79,133	前期
89 蘭州萬科城後期718畝項目	皋蘭縣	49.3%	478,528	1,161,111	572,196	在建
90 渭南萬科錦宸	臨渭區	50.0%	98,962	236,729	118,365	前期
91 西安萬科未來星光	西鹹新區	98.2%	64,431	171,576	168,478	前期
92 西安萬科四季花城	藍田縣	57.7%	171,790	423,078	244,104	前期
93 西安涇河新城89畝地塊	涇陽縣	99.1%	59,432	136,693	135,459	前期
94 西安涇河新城57畝地塊	涇陽縣	99.1%	37,894	87,156	86,369	前期
95 銀川理想新都會	永寧縣	19.3%	80,262	160,525	30,949	前期
總計			6,901,356	15,058,791	11,014,168	

第三節 管理層討論與分析

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	大連泉水河南A1區地塊	甘井子區	99.0%	29,400	70,500	69,795	前期
2	福州荊溪鎮光明村項目	閩侯縣	99.0%	39,882	83,655	82,819	前期
3	濟南南北康07街區項目	市中區	99.8%	149,383	415,492	414,453	前期
4	淄博東呂項目一期地塊	張店區	65.0%	50,578	132,018	85,812	前期
5	天津響螺灣地塊	濱海新區	64.5%	120,938	294,600	190,017	前期
6	武漢唐家墩K8整合地塊	江漢區	50.0%	18,607	78,000	39,000	前期
7	武漢金銀湖115畝項目	東西湖區	100.0%	76,349	149,000	149,000	前期
8	徐州2021-4號北區客運站B地塊	鼓樓區	100.0%	26,830	58,423	58,423	前期
9	徐州2021-6號五山公園西北角A地塊	鼓樓區	100.0%	76,730	85,603	85,603	前期
10	徐州2021-36號太行路北C地塊	雲龍區	100.0%	68,868	151,510	151,510	前期
11	徐州2021-16號原太陽賓館地塊	泉山區	100.0%	9,746	25,827	25,827	前期
12	煙台小沙埠F2項目	芝罘區	51.0%	42,599	102,200	52,122	前期
13	揚州2021-3號GZ296耀陽 養老公寓南側A地塊	廣陵區	100.0%	56,285	81,613	81,613	前期
14	玉溪撫仙湖老五街項目	紅塔區	39.8%	64,182	239,755	95,423	在建
總計				830,377	1,968,196	1,581,417	-

(2) 物業服務

2021年上半年，萬物雲實現營業收入人民幣103.8億元(含向萬科集團提供服務的收入)，同比增長33.3%。其中住宅物業服務收入人民幣57.1億元，佔比55.0%，商業物業及設施服務人民幣31.6億元，佔比30.4%，智慧城市服務人民幣6.3億元，佔比6.1%，社區生活服務收入人民幣5.6億元，佔比5.4%，萬物成長收入人民幣3.2億元，佔比3.1%。

社區空間服務方面，萬物雲以「萬科物業」為品牌，已佈局全國105個大中城市(含香港)，服務3,490個項目，萬科物業將30年積累的住宅物業經驗打磨沉澱為業務流程，通過武漢數字運營中心進行線上運營。萬物雲旗下的房產經紀平台樸鄰，新房銷售業績較去年同期增長647%；廣州樸鄰與廣信物業達成戰略合作，樸鄰提供品牌及技術支持，幫助廣信物業嘗試在社區房屋增值服務，開業首家租售門店，標誌著樸鄰邁出市場化第一步。

商企空間服務方面，萬物雲以「萬物梁行」為品牌，持續豐富業務場景，已服務項目超1,900個，涵蓋商業綜合體、寫字樓、科技園、學校、城市公共建築、城市更新特色街區等業態。萬物梁行服務了超50家頭部互聯網科技企業和獨角獸企業，其中有超過20家企業市值超過百億美元；中國市值排名前10位的互聯網企業，已有8家成為萬物梁行的客戶。深圳萬科祥盈管理服務有限公司作為萬物雲旗下的綜合企業服務營運商，抓住企業外包服務的商業機會，成功拓展10家外部客戶。

城市空間服務方面，萬物雲以「萬物雲城」為品牌，通過數字化、機械化、專業化的運營手段，提供包括城市空間管理、社區更新運營、社區協同治理、生態管家服務在內的城市空間整合服務，業務範圍已輻射北京、深圳、廣州、雄安新區、成都、青島、廈門、鄭州、武漢等21個城市，簽約合同增長至31份；報告期內，萬物雲城在湖北省聯合發展投資集團有限公司以及成都高新投資集團有限公司下屬物業項目試點智能化方案，通過機器+人的方式提升運營效率；上半年與北京豐台區政府正式簽署戰略合作協議，探索老舊小區全新治理模式。

第三節 管理層討論與分析

(3) 租賃住宅

截至報告期末，租賃住房業務泊寓共有房源19.2萬間，上半年在16個重點城市新開業0.6萬間，累計開業14.8萬間，規模位列集中式公寓全國第一。泊寓現已佈局全國33個城市，並在深圳、天津、西安、濟南、佛山、珠海、瀋陽、東莞、福州9個城市的市場佔有率保持第一。報告期內營業收入13.19億元，同比增長25.6%，間天出租率達95%。

上半年，泊寓客戶淨推薦值85%，續租率58%。截至報告期末，泊寓累計已服務客戶51萬餘人，與166家知名企業簽署企業員工租住合作協議，為累計3.5萬名企業員工提供一站式居住服務。同時，泊寓還積極為多個城市提供人才房3萬餘間。

泊寓已經形成集體建設用地租賃社區、自持商辦用地建設租賃住房、城中村聯營改造運營、政府租賃住房代建代管、輕資產「EPC+O」（產品+建造+運營）服務輸出等多種業務模式，北京泊寓成壽寺社區、深圳泊寓雲城旗艦店、深圳泊寓南頭古城店、濟南泊寓丁家莊人才公寓已經成為行業標桿項目。依托業務優勢，泊寓與深圳、成都、濟南、長春等城市的國有企業和其他大型企業建立緊密合作關係。上半年新獲取項目6,700間。

第三節 管理層討論與分析

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	152	7.8	7.3
北京	16	2.5	0.4
廣州	33	1.2	0.9
廈門	19	0.8	0.6
上海	18	0.7	0.3
西安	12	0.7	0.6
天津	15	0.6	0.6
濟南	12	0.5	0.5
杭州	16	0.5	0.4
成都	12	0.4	0.3
其他城市	125	3.5	2.9
合計	430	19.2	14.8

第三節 管理層討論與分析

(4) 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建築面積988.8萬平方米，同比增長18.3%。報告期內，新開業面積30.8萬平方米。此外，規劃中和在建商業經營建築面積為549.3萬平方米。

報告期內商業(含非並表項目)業務營業收入人民幣36.29億元，同比增長19.0%。其中，印力管理的商業項目營業收入人民幣24.53億元，同比增長21.6%。截至報告期末，本集團已開業項目整體出租率92.3%，其中穩定發展期(開業3年以上)的商業項目出租率93.9%。

本集團(含印力集團)運營管理的前十大商業項目(按營業收入排序)

項目名稱	城市	建築面積 (平方米)	出租率	營業收入 2021年 1-6月 (人民幣萬元)
上海七寶萬科廣場	上海	237,193	98.1%	21,245.31
深圳印力中心	深圳	96,607	98.5%	16,282.07
上海南翔印象城MEGA	上海	336,880	96.7%	15,112.81
杭州西溪印象城	杭州	251,145	99.2%	13,642.97
深圳龍崗萬科廣場	深圳	128,925	98.5%	12,176.59
寧波鄞州印象城	寧波	113,622	99.8%	7,777.15
濟南印象城	濟南	156,630	99.8%	7,703.75
天津西青印象城	天津	228,985	99.2%	7,464.91
北京印象城	北京	72,558	95.2%	6,385.95
南寧印象城	南寧	127,180	99.8%	6,278.04

第三節 管理層討論與分析

報告期內，本集團持續開展產品創新，上半年惠州印象城、上海漕河涇印象城以及成都印象城等項目順利開業，均獲得不錯的市場反響；聚焦拓展重點市場，簽約落地杭州永豐印象城和上海虹橋前灣印象城等項目。

印力集團持續開展數字化升級，數字化會員運營體系覆蓋64個項目，印力會員數量近1,200萬；同時加強線上線下多元互動，正式推出了創意內容廠牌「印喇廠」，希望以有趣的內容和鮮活的形式，更好的觸達年輕消費者的喜好。

(5) 物流倉儲服務

萬緯物流繼續完善核心節點佈局。截至報告期末，萬緯物流在44個城市累計管理148個項目，可租賃建築面積1,149萬平方米。所管理的項目中，高標庫126個，可租賃建築面積1,056萬平方米；冷庫22個，可租賃建築面積93萬平方米。

報告期內萬緯物流新開業98萬平方米，截至報告期末，累計開業項目建築面積797萬平方米，其中高標庫開業756萬平方米，穩定期出租率94%；冷庫開業41萬平方米，穩定期使用率68%。

報告期內，萬緯物流管理項目(含非並表項目)的營業收入人民幣13.4億元，同比增長64%，其中高標庫營業收入人民幣9.2億元，冷庫營業收入人民幣4.2億元，同比均增長64%。

萬緯物流堅持踐行「服務+科技」的經營策略。期內啟動客戶服務年，提出「萬事有我在」的全新服務主張，正式上線「萬緯物流客戶服務平台」，並推出專屬管家服務體系。

第三節 管理層討論與分析

此外，萬緯物流以全國倉儲網絡和規模為基本盤，通過服務和科技賦能，積極探索供應鏈及醫藥物流等新業務，進一步提升在各垂直細分領域的物流服務能力。期內，萬緯物流與雲南省供銷社簽署戰略合作協議，初步建立農產品物流全鏈條供應鏈服務能力，為連鎖商超客戶提供從產地到銷售地的綜合供應鏈服務解決方案。

萬緯物流積極承擔社會責任，為支持新冠疫苗緊急存儲任務，僅用68天將北京亦莊項目改造成為疫苗外延專用冷庫。北京醫藥庫順利交付及客戶入駐，標誌著萬緯物流正式進入醫藥物流行業。

2、 產品和服務

為承接向開發經營服務並重轉型的發展方向，進一步落地好產品好服務，本集團針對重要複雜項目推出了規範化管理辦法，組織專業力量對重要複雜項目的產品模型進行投前的專業支持和預審，以及投後的關鍵節點管控，充分發揮集團一盤棋的組織優勢，整體提升產品競爭力。

本集團正式啟動「與業主共建美麗社區」的客戶關懷計劃，2021年-2023年為首期行動，通過與政府、業主共同探索老小區更新治理的可持續模式，對老舊小區進行改造煥新，為業主營造和諧健康的小區環境。

3、 科技助力業務

報告期內，本集團在「龍抬頭計劃」的基礎上，在設計、營銷、財務等多個業務場景不斷加強技術研發力度，推進數字化並應用深度和廣度，強化科技對各業務的支撐作用。

助力生產銷售。繼續加強智能設計、AI審圖、雲建模、雲審模、雲算量、數字精裝、數字沙盤等數字化產品在綜合住區的應用，將科技融入設計、施工、營銷、物管全週期流程，一方面促進住宅、車位等產品的設計與生產質量提升，另一方面通過數字化產品方便客戶更好的選購到心儀的房屋和車位。

第三節 管理層討論與分析

提升客戶體驗。在案場推廣應用智慧收款終端，優化客戶現場認籌認購繳費體驗；同時在手機端通過「易選房」、「交易管家」小程序，支持客戶在線辦理各類業務。

促進管理提效。通過RPA(機器人流程自動化軟件)、OCR(光學文字識別技術)、NLP(自然語言處理)等技術的合式創新應用，進一步提高資金、資產和財務等現金流相關業務的管控效率，逐步推廣自動化對賬和記賬。

(三) 經營和財務狀況分析

1、 利潤狀況

受地產開發業務利潤率下降影響，報告期內，本集團實現淨利潤人民幣161.7億元，同比下降13.2%；實現歸屬上市公司股東的淨利潤人民幣110.5億元，同比下降11.7%；全麵攤薄的淨資產收益率為4.98%，較2020年同期下降1.41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18.0%，較2020年同期下降6.02個百分點。

報告期內，本集團實現投資收益人民幣28.8億元，同比增長7.0%。其中，來自聯營、合營公司實現的公司權益淨利潤為人民幣22.1億元。

第三節 管理層討論與分析

2、 負債情況

(1) 負債率

截至報告期末，本集團淨負債率為20.2%。

(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2,687.1億元，較年初增加人民幣101.9億元，佔總資產的比例為13.7%。

有息負債以中長期負債為主，其中一年內到期的有息負債合計人民幣843.0億元，佔比為31.4%；一年以上有息負債人民幣1,844.1億元，佔比為68.6%。

分融資對象來看，銀行借款佔比為55.8%，應付債券佔比為22.9%，其他借款佔比為21.3%。

分利率類型來看，有息負債中，固定利率負債佔比42.0%，浮動利率負債佔比58.0%。有抵押的有息負債人民幣36.6億元，佔總體有息負債的1.4%。

分境內境外來看，境內負債佔比74.6%，境外負債佔比25.4%。人民幣負債佔比75.4%，外幣負債佔比24.6%。

(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二期公司債券，發行金額分別為人民幣30億元和人民幣15.66億元。

上半年本集團實際利息支出合計人民幣63.1億元，其中資本化的利息合計人民幣25.2億元。

(4) 信用評級

報告期內，國際評級機構標普、穆迪和惠譽分別維持公司「BBB+」，「Baa1」和「BBB+」的長期企業信用評級，評級展望均為「穩定」。國內評級機構中誠信國際信用評級有限責任公司維持本集團主體信用等級AAA，評級展望穩定。

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67.8億元。截至報告期末，本集團持有貨幣資金（含受限存款）人民幣1,952.2億元，遠高於一年內到期的流動負債的總和人民幣843.0億元。貨幣資金中，人民幣佔比97.8%，美元、港幣、英鎊等外幣合計佔比2.2%。

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收益約人民幣0.56億元。

第三節 管理層討論與分析

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10,556.1億元，較2020年底增長4.7%。其中，擬開發產品為人民幣1,897.4億元，佔比18.0%；在建開發產品人民幣7,866.0億元，佔74.5%；已完工開發產品(現房)人民幣701.4億元，佔比6.6%。

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2,106.3億元。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	2021年 6月30日	2020年 12月31日	變動幅度	說明
其他非流動資產	7,162,048	13,840,079	-48.25%	處置股權投資款
合同資產	8,829,125	6,162,550	43.27%	受託建造業務規模增長
其他流動資產	228,066	172,789	31.99%	理財產品增加

項目	2021年1-6月	2020年1-6月	變動幅度	說明
其他收益淨額	4,020,829	2,721,865	47.72%	應收聯合營公司利息收入增加
銷售及營銷開支	(4,303,557)	(3,184,895)	35.12%	銷售規模增長

(四) 未來發展展望

當前外部經營環境依然複雜嚴峻。下半年本集團將堅持「行穩致遠」的工作主基調圍繞「鞏固提升基本盤」、「從以房地產開發為主向不動產開發經營服務並重轉變」這兩個戰略突破點推動轉型發展，做好以下工作：

- (1) 提高資源轉化效率和回款效率；
- (2) 持續保持「綠檔」水平；
- (3) 堅持理性投資，提升投資質量；
- (4) 堅持開發、經營、服務並重，加強經營、服務能力建設。

第三節

管理層討論與分析

- (5) 全面經營挖潛，加強精益管控；
- (6) 用好科技成果，提升管理能力、支持業務發展。

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

適用 不適用

(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)。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。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收益7.55萬元人民幣，報告期末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。

第三節 管理層討論與分析

報告期末衍生品投資的持倉情況表

單位：人民幣千元

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(%)
CCS	15,027,971	14,942,695	76	4.11

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

六、公司面臨的風險和應對措施

報告期內，公司認為並無重大不明朗事件或情況會嚴重影響公司持續經營能力。公司目前面臨的主要風險及對應的應對措施與上年末無重大差異，具體可參閱公司2020年度報告之「第八節 公司治理報告暨企業管治報告」之「8.12內部控制和風險管理」。

七、期後事項

序號	公告日期	事項簡介
1	2021年8月24日	本公司2020年股東週年大會、2021年第一次A股類別股東大會及2021年第一次H股類別股東大會審議並通過公司2020年度利潤分配方案，合計派發現金股息人民幣14,522,165,251.25元(含稅)，並向合資格H股股東提供「以股代息」選擇權(「H股以股代息安排」)。於2021年8月24日，合共7,651,174股H股因H股以股代息安排正式生效獲發行。

第四節 公司治理

一、報告期內召開的年度股東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

2021年6月30日，公司召開2020年股東週年大會、2021年第一次A股類別股東大會及2021年第一次H股類別股東大會。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)方式參加本次股東大會。出席2020年股東週年大會所持股份數佔該類別有表決權總股份數比例為54.90%，出席2021年第一次A股類別股東大會所持股份數佔該類別有表決權總股份數比例為55.54%，出席2021年第一次H股類別股東大會所持股份數佔該類別有表決權總股份數比例為51.81%。具體詳見2021年6月30日在聯交所網站的披露。

(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、報告期內公司董事、監事、高級管理人員變動情況

2021年4月19日，公司非執行董事唐紹傑先生因工作變動申請辭去公司董事職務並於當日生效，其辭職後不再擔任公司任何職務。

2021年6月23日，經第十九屆董事會第十次會議審議通過，董事會同意聘任劉肖先生為公司執行副總裁、首席運營官(COO)，任期自董事會審議通過之日起至第十九屆董事會任期屆滿止。執行董事王海武先生不再兼任公司執行副總裁、首席運營官，另有任用。

2021年6月30日，公司2020年股東週年大會審議通過《關於補選黃力平為非執行董事的議案》，選舉黃力平為公司執行董事，任期至第十九屆董事會任期屆滿之日止；同日，2020年股東週年大會審議通過《關於修訂〈公司章程〉的議案》，其中包括董事會設職工代表董事1名。根據本次修訂後的《公司章程》，公司職工代表大會告知公司董事會，已投票同意王海武先生由公司第十九屆董事會董事轉任職工代表董事一職，任期至第十九屆董事會任期屆滿之日為止。

三、本報告期利潤分配及資本公積金轉增股本情況

公司2021年半年度不派發現金紅利，不送紅股，不以權益儲備轉增股本。

四、本集團員工數量及薪酬福利

截至2021年6月30日，本集團共有在冊員工105,843人¹。

報告期內，本集團計提職工薪酬福利合計人民幣83.8億元。

五、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

報告期內，公司無股權激勵計劃、員工持股計劃或其他員工激勵措施的實施。

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或因疫情或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2021年6月30日舉行的2020年股東週年大會、2021年第一次A股類別股東大會及2021年第一次H股類別股東大會。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，本公司已將本次股東大會文字直播內容發各位董事參考。

1 該數據未包括編制在聯營公司深圳市萬御安防服務科技有限公司的保安44,318人。

第四節 公司治理

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2021年1月1日至2021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。

第五節 環境和社會責任

萬科一直堅持可持續發展理念，追求綠色、低碳的發展道路，積極踐行企業社會責任。目前萬科獲得明晟ESG(即MSCI-ESG)BBB評級；持續入選恒生可持續發展企業基準指數，並被納入恒生ESG50基準指數；獲得全球不動產可持續發展指數(GRESB)三星評級。

持續推進產業化建造。住宅產業化是指用工業化生產的方式建造住宅，能夠有效降低建造過程中的能耗、物耗，是建築行業踐行綠色發展的重要實踐。公司始終堅持綠色環保的理念，致力於工業化建造體系研究近20年，在工業化建造體系推廣應用領域逐漸探索出成熟的路徑。持續迭代升級「5+2」建造體系，按照《2018-2021年萬科工業化體系的推進辦法》，落實萬科工業化、標準化建設相關實踐，編製《工業化質量體系標準》《建築隔震與減振技術應用指引》，為建築行業綠色健康發展貢獻有生力量。

打造綠色供應鏈。在公平公正公開採購的基礎上，將環保原則納入供應商管理機制，同時攜手多方共同持續推廣「房地產行業綠色供應鏈行動」，在原材料開採、生產加工、終端消費各環節減少對環境的負面影響，提高資源效率，實現產業鏈的綠色升級，為終端消費者提供綠色健康環保的產品。

發展綠色建築。公司積極推進綠色建築發展，在遵循《綠色建築評價標準》等國家和行業標準的基礎上，編製並在集團範圍內推廣使用《萬科集團綠色建築標準指引》，嚴格把控建築從設計到運營全生命週期的環保管理，最大限度節約資源、減少對環境的負面影響，讓建築與自然真正實現和諧共生。報告期內，公司有8個項目獲得綠色建築三星認證，9個項目獲得LEED金級以上認證，6個項目獲得國家健康建築認證。

第五節 環境和社會責任

積極推進研發超低能耗建築，萬科研發中心與被動式超低能耗建築專業機構密切合作，從提高效率與降低成本角度制定企業標準——萬科被動式超低能耗建築系統解決方案，聯合研發了相關的超低能耗材料部品5件套，包括門窗幕牆系統、牆體、高效熱回收新風系統、屋面防水、外遮陽等。報告期內公司哈爾濱智慧未來城項目獲得中國建築業協會近零能耗建築評價認證及德國能源署DENA認證。

打造健康住區。萬科一直致力於打造健康的人居環境，在原有健康產品體系基礎上，注力研發健康人居技術體系，從綜合住區的空氣、熱舒適、水、光、聲、運動、精神、材料、結構舒適、社區通行、智能化、物業服務、創新項等方面提出各項技術指標要求和解決方案，為客戶提供安全安心的高品質、健康的住宅產品，打造以人為本的生活空間。自2020年公司健康住宅底線標準實施以來，公司新增報建項目中按健康標準條文執行的項目佔比達到98.6%。

鞏固拓展脫貧攻堅、鄉村振興。報告期內公司繼續積極響應國家鞏固脫貧攻堅成果和鄉村振興有效銜接戰略部署。2021年6月，公司參與廣東省、深圳市630濟困日活動，舉牌捐贈人民幣2億元，用於省內少數民族地區和深圳市對口幫扶省內地區工作。其中，在省內少數民族地區，萬科啟動了在廣東省韶關市乳源瑤族自治縣的鄉村振興工作。2021年2月，在廣東省鄉村振興局指導下，萬科在乳源縣乳桂公路沿線以打造「多鎮連片鄉村振興示範帶」為目標，以建設「最美瑤客共生振興走廊」為思路，開展了項目規劃方案工作，並於6月向廣東省委、省鄉村振興局進行了匯報確認，目前正在開展勘察、設計等前期工作。

第六節 重要事項

一、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。

第六節 重要事項

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。

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。」

第六節 重要事項

(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。」

(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。」

二、 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

三、 違規對外擔保情況

適用 不適用

第六節 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

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、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

公司報告期不存在共同對外投資的重大關聯(連)交易。

第六節 重要事項

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。

十二、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。

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	擔保方	報告期末 擔保金額	擔保類型	擔保開始日	擔保結束日
1	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2021/12/31
2	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2021/12/31
3	Chericourt Company Limited(75%)	萬科海外投資控股有限公司(75%)	37,575.30	連帶責任擔保	2020/6/17	2022/6/19
4	財榮有限公司(Wealth Hour Limited)(95%)	萬科置業(香港)有限公司(100%)	116,734.60	連帶責任擔保	2020/8/24	2021/8/24
5	麗鑽有限公司(Diamond Huge Limited)(100%)	深圳萬科發展有限公司(100%)	386,617.50	連帶責任擔保	2021/2/9	2022/2/8
6	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
7	廣州黃埔文冲城中村改造投資有限公司(100%)	廣州萬科企業有限公司(100%)	125,000.00	連帶責任擔保	2020/5/6	2022/5/5
8	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%)	1,066.00	連帶責任擔保	2016/12/16	2024/12/15
9	廣州黃埔文冲城中村改造投資有限公司(100%)	廣州萬科企業有限公司(100%)	80,000.00	連帶責任擔保	2020/8/4	2022/5/3
10	雲南澄江老鷹地休閒旅遊度假村有限公司(36%)	雲南萬科企業有限公司(100%)	28,022.40	連帶責任擔保	2017/12/29	2022/12/28
11	雲南澄江老鷹地休閒旅遊度假村有限公司(36%)	雲南萬科企業有限公司(100%)	46,908.00	連帶責任擔保	2018/1/19	2023/1/19
12	武漢金萬置業有限公司(50%)	武漢市萬科房地產有限公司(100%)	12,895.00	連帶責任擔保	2018/10/10	2021/10/9
13	北京恒綫企業管理有限公司(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
14	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%)	499.79	連帶責任擔保	2019/9/29	2027/9/28
15	上海申養投資管理股份有限公司(41%)	上海萬科投資管理有限公司(100%)	2,029.50	連帶責任擔保	2019/9/29	2027/9/28
16	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
17	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

第六節 重要事項

序號	被擔保對象名稱	擔保方	報告期末 擔保金額	擔保類型	擔保開始日	擔保結束日
18	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
19	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
20	廣州市萬溪企業管理有限公司(50%)	廣州萬科企業有限公司(100%)	1,353,000.00	一般擔保責任	2020/12/3	2025/12/3
21	深圳市萬科發展有限公司(100%)	深圳市萬科紅樹灣房地產開發 有限公司(96.12%)	107,100.00	連帶責任擔保	2020/11/11	主合同履行期限 屆滿之日後兩年止

報告期內，本公司控股子公司為其他控股子公司提供人民幣38.66億元擔保，未向聯營公司及合營公司提供擔保，本公司自身未提供新的擔保。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）規定，履行了相應的審批程序。

截至2021年6月30日，公司擔保餘額為人民幣335.58億元，佔公司2020年末經審計歸屬於上市公司股東淨資產的比重為14.95%。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191.14億元，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144.44億元。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. 日常經營重大合同

適用 不適用

4、其他重大合同

公司報告期不存在其他重大合同。

十三、委託理財

單位：人民幣千元

具體類型	委託理財的資金來源	委託理財發生額	未到期餘額	逾期未收回的金額
銀行理財產品	自有資金	19,500,000	227,816	-

單項金額重大或安全性較低、流動性較差、不保本的高風險委託理財具體情況

適用 不適用

委託理財出現預期無法收回本金或存在其他可能導致減值的情形。

適用 不適用

十四、其他重大事項的說明

無。

第六節 重要事項

十五、公司子公司重大事項

無。

十六、接待投資者情況

公司於報告期內以網絡視頻直播方式舉行了2020年度業績發佈會與投資者交流，並預先在聯交所網站發佈《關於召開2020年度網絡視頻業績發佈會並徵集問題的公告》，積極邀請投資者參加並徵集相關問題。收集到的問題涉及行業政策、公司戰略、業務發展情況、科技助力業務、分紅政策等多個方面。其中，關於業務、科技、分紅的情況，董事會秘書朱旭在年度業績介紹中做了解答，剩餘問題也在問答環節被覆蓋。截至2021年6月30日，本次業績發佈會瀏覽總量約14.2萬人次。

此外，公司在報告期內通過電話會議接待了券商、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。

第六節 重要事項

類別	時間	方式	接待對象
JP Morgan活動	2021.1	電話會	券商、基金等各類投資者
Morgan Stanley活動	2021.1	電話會	券商、基金等各類投資者
國金證券活動	2021.1	見面會	券商、基金等各類投資者
2020年度業績發佈會	2021.3	視頻路演	券商、基金、個人等各類投資者
花旗證券活動	2021.4	電話會	券商、基金等各類投資者
JP Morgan活動	2021.4	電話會	券商、基金等各類投資者
中金公司活動	2021.4	見面會	券商、基金等各類投資者
廣發證券活動	2021.4	見面會	券商、基金等各類投資者
中信證券活動	2021.4	見面會	券商、基金等各類投資者
美林證券活動	2021.4	電話會	券商、基金等各類投資者
瑞信證券活動	2021.4	電話會	券商、基金等各類投資者
招商證券活動	2021.4	見面會	券商、基金等各類投資者
廣發證券活動	2021.5	見面會	券商、基金等各類投資者
中信證券活動	2021.6	見面會	券商、基金等各類投資者
中金公司活動	2021.6	見面會	券商、基金等各類投資者
花旗證券活動	2021.6	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。

第六節 重要事項

類別	時間	方式	接待對象
接待券商	報告期內	小組或一對一電話會	東方證券、平安證券、中泰國際、中信證券、中信建投證券、中金公司、海通證券、興業證券、招商證券、華泰證券、東亞前海證券、瑞信證券、天風證券、長江證券、Morgan Stanley、HSBC等
接待基金、其他投資機構及個人投資者	報告期內	小組或一對一電話會	中國人壽、平安資管、永安國富、華商基金、工銀瑞信、國聯安基金、中歐基金、景林資產、富國基金、寶盈基金、安信基金、和諧匯一資管、農銀匯理基金、長信基金、東方證券資管、阿布扎比投資局、GIC、Blackrock、Platinum、JP Morgan Asset Management、Fidelity、Invesco、Ares SSG、Capital Group、Lazard、Wellington等

第七節 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2021年6月30日)

單位：股

股份類別	2020年12月31日			2021年6月30日	
	數量	比例	增減變動(+/-)	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	6,643,268	0.06%	0	6,643,268	0.06%
4. 外資持股	-	-	-	-	-
有限售條件股份合計	6,643,268	0.06%	0	6,643,268	0.06%
二、無限售條件股份					
1. 人民幣普通股	9,717,553,265	83.64%	0	9,717,553,265	83.64%
2. 境外上市外資股	1,893,535,668	16.30%	0	1,893,535,668	16.30%
無限售條件股份合計	11,611,088,933	99.94%	0	11,611,088,933	99.94%
三、股份總數	11,617,732,201	100.00%	0	11,617,732,201	100.00%

2021年8月，本公司2020年度利潤分配在H股實施以股代息安排正式生效，公司新增H股股份7,651,174股，並已於2021年8月25日在聯交所上市交易。本次新增股份後，公司已發行股份總數由11,617,732,201股增加至11,625,383,375股，其中已發行H股總數由1,893,535,668股增加至1,901,186,842股，已發行A股總數保持不變，仍為9,724,196,533股。有關本公司H股股本變動詳情，可參閱本公司於2021年8月24日在聯交所網站披露的《關於2020年度利潤分配在H股實施以股代息安排生效的公告》以及翌日披露報表。

(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	按照《深交所上市公司
解凍	1,118,059	-	-	1,118,059	事、高級管理人員	股東及董事、監
關東武	45,525	-	-	45,525		事、高級管理人員減
						持股份實施細則》規
						定執行
合計	6,643,268	-	-	6,643,268	-	-

第七節

股本變動和主要股東持股情況

二、證券發行與上市情況

✓ 適用 □ 不適用

2021年1月22日，公司完成2021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)，本期債券主要分為兩個品種，品種一為3年期(附第2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)，發行規模人民幣19億元，最終票面利率為3.38%；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)，發行規模人民幣11億元，最終票面利率為3.98%。

2021年5月20日，公司完成2021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)，發行規模人民幣10億元，最終票面利率為3.40%；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)，發行規模人民幣5.66億元，最終票面利率為3.70%。

2021年7月26日，公司完成2021年面向專業投資者公開發行住房租賃專項公司債券(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)，發行規模人民幣23億元，最終票面利率為3.19%；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)，發行規模人民幣7億元，最終票面利率為3.49%。

第七節 股本變動和主要股東持股情況

三、股東情況介紹(截至2021年6月30日)

(一) 股東情況表

單位：股

2021年6月30日 股東總數	571,126戶 (其中A股571,074戶·H股52戶)	2021年7月31日 股東總數	566,091戶 (其中A股566,039戶·H股52戶)
--------------------	----------------------------------	--------------------	----------------------------------

股東名稱	股東性質	前10名股東持股情況		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
		持股比例	持股總數			
深鐵集團	境內國有法人	27.63%	3,209,810,791	-33,000,000	0	0
HKSCC NOMINEES LIMITED ¹	境外法人	16.30%	1,893,462,028	+9,654	0	0
香港中央結算有限公司	境外法人	5.51%	639,835,700	+104,419,997	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	2.21%	257,230,800	-199,762,390	0	0
深圳盈嘉眾實業合夥企業(有限合夥)	境內非國有法人	2.05%	238,703,992	+238,703,992	0	238,703,992
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	0	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	0.68%	79,474,870	-25,948,300	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	0.59%	68,861,468	-16,015,814	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					

第七節

股本變動和主要股東持股情況

上述股東關聯關係或一致行動的說明

「國信證券－工商銀行－國信金鵬分級1號集合資產管理計劃」和「深圳盈嘉眾實業合夥企業(有限合夥)」為一致行動人。

「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。

除上述之外，公司未知上述股東之間是否存在關聯關係或屬於《上市公司收購管理辦法》規定的一致行動人。

上述股東涉及委託／受托表決權、放棄表決權情況的說明

「國信證券－工商銀行－國信金鵬分級1號集合資產管理計劃」所持股票的投票權歸屬於其份額C的委託人即深圳盈安財務顧問企業(有限合夥)。

參與融資融券業務股東情況說明

截止報告期末，深鐵集團通過轉融通業務平台出借了公司A股股份33,000,000股，期限為不超過6個月，轉融通出借股份，股份的所有權不會發生轉移。

參與約定購回交易的股東

無

第七節 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	股份數量	股份種類
深鐵集團	3,209,810,791	A股
HKSCC NOMINEES LIMITED	1,893,462,028	H股
香港中央結算有限公司	639,835,700	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	257,230,800	A股
深圳盈嘉眾實業合夥企業(有限合夥)	238,703,992	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 －德贏1號專項資產管理計劃	146,255,820	A股
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 －分紅－個人分紅-005L-FH002深	79,474,870	A股
中國人壽保險股份有限公司 －傳統－普通保險產品-005L-CT001深	68,861,468	A股

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. 上表中2021年6月30日和2021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2021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。

第七節

股本變動和主要股東持股情況

(二) 控股股東和實際控制人情況

公司不存在控股股東及實際控制人，報告期內該情況無變化。

(三) 香港《證券及期貨條例》規定的主要股東持股情況

截至2021年6月30日，就本公司董事合理所知，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		股份類別	佔公司已發行		佔公司已發行	
		(股)	權益性質		A股本總額的 百分比	H股本總額的 百分比	股本總額的 百分比	
深鐵集團	實益持有人	3,209,810,791	好倉	A	33.01%	-	27.63%	
深圳盈安財務顧問有限公司	所控制法團的權益	561,739,618	好倉	A	5.78%		4.84%	
	所控制法團的權益	19,147,000	好倉	H		1.01%	0.16%	
GIC Private Limited	投資經理	207,419,316	好倉	H	-	10.95%	1.79%	
JP Morgan Chase & Co.	所控制法團的權益	10,020,206	好倉	H	-	0.53%	0.09%	
	所控制法團的權益	7,119,204	淡倉	H	-	0.38%	0.06%	
	投資經理	75,568,916	好倉	H	-	3.99%	0.65%	
	持有股份的保證權益 的人	2,636,247	好倉	H	-	0.14%	0.02%	
BlackRock, Inc.	核准借出代理人	22,289,386	好倉	H	-	1.18%	0.19%	
	所控制法團的權益	96,282,537	好倉	H	-	5.08%	0.83%	
	所控制法團的權益	3,967,900	淡倉	H	-	0.21%	0.03%	

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。

第七節 股本變動和主要股東持股情況

四、董事、監事和高級管理人員持股變動

截至2021年6月30日，現任董事、監事和高級管理人員於本公司持股情況：

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	授予以		報告期內 股票期權行 權情況(份)	單位：股
						股票期權 情況(份)	股票期權 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	0.0629%	-	0	0	0	
解凍	監事會主席	1,490,745	1,490,745	0.0128%	-	0	0	0	
關東武	監事	60,700	60,700	0.0005%	-	0	0	0	
合計		8,857,690	8,857,690	0.0762%	-	0	0	0	

註：除上述外，其他董事、監事和高級管理人員未持有公司股份。

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聯繫人根據香港《證券及期貨條例》(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《證券及期貨條例》(香港法例第571章)XV部界定的相聯法團的權益或淡倉。

第八節 債券相關情況

一、公司債券基本信息

債券名稱	債券簡稱	債券代碼	發行日	起息日	到期日	債券餘額 (人民幣萬元)	利率	還本付息方式
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	2017年7月18日	2022年7月18日	819.43	1.90%	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	2018年10月29日	2023年10月29日	89,203.66	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	2019年2月26日	2024年2月26日	200,000	3.65%	
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	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	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	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	2020年5月19日	2025年5月19日	100,000	2.56%	

第八節 債券相關情況

債券名稱	債券簡稱	債券代碼	發行日	起息日	到期日	債券餘額 (人民幣萬元)	利率	還本付息方式
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	2020年5月19日	2027年5月19日	150,000	3.45%	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	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	2020年6月19日	2027年6月19日	120,000	3.90%	
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(第四期)(品種一)	20萬科07	149296	2020年11月12日至 2020年11月13日	2020年11月13日	2025年11月13日	38,100	3.50%	
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(第四期)(品種二)	20萬科08	149297	2020年11月12日至 2020年11月13日	2020年11月13日	2027年11月13日	160,000	4.11%	
萬科企業股份有限公司2021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)(品種一)	21萬科01	149357	2021年1月21日至 2021年1月22日	2021年1月22日	2024年1月22日	190,000	3.38%	

第八節 債券相關情況

債券名稱	債券簡稱	債券代碼	發行日	起息日	到期日	債券餘額 (人民幣萬元)	利率	還本付息方式
萬科企業股份有限公司2021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)(品種二)	21萬科02	149358	2021年1月21日至 2021年1月22日	2021年1月22日	2028年1月22日	110,000	3.98%	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2021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)(品種一)	21萬科03	149477	2021年5月19日至 2021年5月20日	2021年5月20日	2026年5月20日	100,000	3.40%	
萬科企業股份有限公司2021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)(品種二)	21萬科04	149478	2021年5月19日至 2021年5月20日	2021年5月20日	2028年5月20日	56,600	3.70%	
萬科企業股份有限公司2021年面向專業投資者公開發行住房租賃專項公司債券(第三期)(品種一)	21萬科05	149567	2021年7月23日至 2021年7月26日	2021年7月26日	2026年7月26日	230,000	3.19%	
萬科企業股份有限公司2021年面向專業投資者公開發行住房租賃專項公司債券(第三期)(品種二)	21萬科06	149568	2021年7月23日至 2021年7月26日	2021年7月26日	2028年7月26日	70,000	3.49%	

第八節 債券相關情況

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股證券賬戶的專業投資者公開發行。
適用的交易機制	集中競價交易和大宗交易方式
是否存在終止上市交易的風險(如有)和應對措施	不適用

(一) 逾期未償還債券

適用 不適用

(二) 發行人或投資者選擇權條款、投資者保護條款的觸發和執行情況

適用 不適用

18萬科01起息日為2018年8月9日，債券期限為5年，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。2021年6月，公司啟動對18萬科01的回售，根據中國證券登記結算有限責任公司深圳分公司提供的數據，18萬科01的回售數量為6,736,198張，回售金額為673,619,800.00元(不包含利息)，本次有效回售後剩餘未回售數量為0張。2021年8月9日為回售資金到賬日，公司已對有效申報回售的18萬科01債券持有人支付本金及當期利息，18萬科01已於當日從深交所摘牌。

(三) 報告期內信用評級結果調整情況

適用 不適用

第八節 債券相關情況

(四) 擔保情況、償債計劃及其他償債保障措施在報告期內的執行情況和變化情況及對債券投資者權益的影響

✓ 適用 □ 不適用

報告期內，公司發行的公司債券未提供擔保。

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，本集團財務結構保持穩健，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，公司債券的償債計劃及償債保障措施未發生重大變化。

二、非金融企業債務融資工具基本信息

債券名稱	債券簡稱	債券代碼	發行日	起息日	到期日	債券餘額	利率	還本付息方式	交易場所
萬科企業股份有限公司 2018年度第二期中期 票據	18萬科 MTN002	101801326	2018年11月14日	2018年11月15日	2021年11月15日	200,000	4.03%	採用單利按年計息，不計復利，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。	中國銀行間市場交易商協會
萬科企業股份有限公司 2021年度第一期中期 票據	21萬科 MTN001	102100209	2021年1月27日至 2021年1月29日	2021年1月29日	2024年1月29日	200,000	3.76%		
萬科企業股份有限公司 2021年度第二期中期 票據	21萬科 MTN002	102100912	2021年4月28日	2021年4月29日	2024年4月29日	200,000	3.52%		
投資者適當性安排(如有)				中期票據面向全國銀行間債券市場的機構投資者(國家法律、法規禁止購買者除外)發行					
適用的交易機制				不涉及					
是否存在終止上市交易的風險(如有)和應對措施				不適用					

(一) 逾期未償還債券

適用 不適用

(二) 發行人或投資者選擇權條款、投資者保護條款的觸發和執行情況

適用 不適用

(三) 報告期內信用評級結果調整情況

適用 不適用

(四) 擔保情況、償債計劃及其他償債保障措施在報告期內的執行情況和變化情況及對債券投資者權益的影響

適用 不適用

報告期內，公司發行的非金融企業債務融資工具未提供擔保。

非金融企業債務融資工具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，本集團財務結構保持穩健，貨幣資金對短期債務的保障充足，穩定的現金流入對非金融企業債務融資工具的本息償付提供了有力的保障。

報告期內，非金融企業債務融資工具的償債計劃及償債保障措施未發生重大變化。

三、 企業債券

適用 不適用

四、 可轉換公司債券

適用 不適用

五、 報告期內合併報表範圍虧損超過上年末淨資產10%

適用 不適用

第九節 中期財務報告 獨立審閱報告



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2021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、簡明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佈的國際會計準則第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*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2021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

2021年8月27日

中期財務報告 第九節 簡明綜合損益表

截至2021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	
		2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
收入	3(a)	167,110,935	146,349,507
成本		(128,782,060)	(99,797,572)
毛利		38,328,875	46,551,935
其他收益淨額	4	4,020,829	2,721,865
銷售及營銷開支		(4,303,557)	(3,184,895)
管理費用		(6,661,302)	(6,307,735)
其他經營開支		(521,957)	(583,038)
經營利潤		30,862,888	39,198,132
融資成本	5(a)	(4,337,322)	(4,519,524)
應佔聯營公司及合營公司利潤減虧損		2,211,526	1,712,341
稅前利潤		28,737,092	36,390,949
所得稅	6	(12,563,573)	(17,761,755)
期內利潤		16,173,519	18,629,194
以下人士應佔：			
本公司股東		11,046,938	12,507,519
非控股權益		5,126,581	6,121,675
期內利潤		16,173,519	18,629,194
每股盈利(人民幣元)			
基本及攤薄	7	0.95	1.11

隨附附註為本中期財務報告之一部分。

第九節 中期財務報告

簡明綜合損益及其他全面收益表

截至2021年6月30日止六個月－未經審計

	截至6月30日止六個月	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
期內利潤	16,173,519	18,629,194
期內其他全面收益		
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(不可劃轉)	99,699	(689,757)
分佔聯營公司其他全面收益	(98,956)	–
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	(98,582)	(2,008)
現金流量對沖：		
對沖儲備變動淨額	(103,623)	372,242
分佔聯營公司其他全面收益	1,324,659	–
期內其他全面收益	1,123,197	(319,523)
期內全面收益總額	17,296,716	18,309,671
以下人士應佔：		
本公司股東	12,023,736	12,185,579
非控股權益	5,272,980	6,124,092
期內全面收益總額	17,296,716	18,309,671

隨附附註為本中期財務報告之一部分。

中期財務報告 第九節 簡明綜合財務狀況表

於2021年6月30日－未經審計

		於2021年 6月30日 人民幣千元	於2020年 12月31日 人民幣千元
	附註		
非流動資產			
物業、廠房及設備	8	32,506,059	31,841,854
投資物業	9	108,312,532	103,459,740
無形資產		889,135	918,742
於聯營公司及合營公司的權益		142,013,535	141,895,190
其他金融資產		2,518,345	2,298,997
其他非流動資產	11	7,162,048	13,840,079
遞延稅項資產		29,394,681	27,535,431
		322,796,335	321,790,033
流動資產			
存貨及其他合約成本	12	1,055,608,089	1,008,434,340
合約資產		8,829,125	6,162,550
貿易及其他應收款項	13	366,090,729	331,115,807
其他流動資產		228,066	172,789
已抵押及受限制存款		8,230,264	9,568,344
現金及現金等價物	14	186,985,778	185,662,380
持有待售資產		6,334,728	6,334,728
		1,632,306,779	1,547,450,938
流動負債			
貿易及其他應付款項	15	537,671,207	532,524,608
合約負債		694,227,893	630,747,211
銀行貸款及金融機構借款	16	74,048,249	70,299,267
應付債券	17	11,519,263	13,689,877
租賃負債		1,750,415	1,584,257
即期稅項		61,634,916	68,647,470
		1,380,851,943	1,317,492,690
流動資產淨值		251,454,836	229,958,248
總資產減流動負債		574,251,171	551,748,281

隨附附註為本中期財務報告之一部分。

第九節 中期財務報告 簡明綜合財務狀況表

於2021年6月30日－未經審計

	附註	於2021年 6月30日 人民幣千元	於2020年 12月31日 人民幣千元
非流動負債			
銀行貸款及金融機構借款	16	133,495,962	132,036,783
應付債券	17	50,915,073	43,576,223
租賃負債		24,535,961	24,589,946
遞延稅項負債		274,217	295,348
撥備		215,300	215,331
其他非流動負債		1,093,899	1,190,176
		210,530,412	201,903,807
淨資產			
		363,720,759	349,844,474
股本及儲備			
股本	18	11,617,732	11,617,732
儲備		210,247,808	212,893,221
本公司股東應佔權益總額			
		221,865,540	224,510,953
非控股權益			
		141,855,219	125,333,521
總權益			
		363,720,759	349,844,474

於2021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。

中期財務報告 第九節 簡明綜合權益變動表

截至2021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 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	法定儲備 人民幣千元	匯兌儲備 人民幣千元	對沖儲備 人民幣千元	公允價值 儲備 人民幣千元	其他儲備 人民幣千元	保留盈利 人民幣千元	總計 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元	總權益 人民幣千元
於2021年1月1日之結餘		11,617,732	22,431,887	97,466,324	(1,222,772)	387,285	(705,865)	(3,880,410)	98,416,772	224,510,953	125,333,521	349,844,474
截至2021年6月30日止六個月 權益變動												
期內利潤		-	-	-	-	-	-	11,046,938	11,046,938	5,126,581	16,173,519	
其他全面收益		-	-	-	1,063,114	(103,623)	17,307	-	976,798	146,399	1,123,197	
全面收益總額		-	-	-	1,063,114	(103,623)	17,307	-	11,046,938	12,023,736	17,296,716	
就上期批准的股息	18(b)	-	-	-	-	-	-	(14,522,165)	(14,522,165)	-	(14,522,165)	
非控股權益注資		-	-	-	-	-	-	-	-	20,504,080	20,504,080	
收購子公司	24	-	-	-	-	-	-	-	-	871,260	871,260	
收購子公司額外權益		-	-	-	-	-	(141,759)	-	(141,759)	(247,171)	(388,930)	
出售子公司部分權益		-	-	-	-	-	(5,225)	-	(5,225)	6,892,950	6,887,725	
出售子公司	25	-	-	-	-	-	-	-	-	(92,535)	(92,535)	
向非控股權益宣派股息		-	-	-	-	-	-	-	-	(3,470,258)	(3,470,258)	
子公司減資		-	-	-	-	-	-	-	-	13,209,608	(13,209,608)	
於2021年6月30日之結餘		11,617,732	22,431,887	97,466,324	(159,658)	283,662	(688,558)	(4,027,394)	94,941,545	221,865,540	141,855,219	363,720,759

隨附附註為本中期財務報告之一部分。

第九節 中期財務報告 簡明綜合權益變動表

截至2021年6月30日止六個月—未經審計

附註	本公司股東應佔以下各項										
	股本 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	法定儲備 人民幣千元	匯兌儲備 人民幣千元	對沖儲備 人民幣千元	公允價值 儲備 人民幣千元	其他儲備 人民幣千元	保留盈利 人民幣千元	總計 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元	總權益 人民幣千元
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
就上期批准的股息	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 第九節 簡明綜合現金流量表

截至2021年6月30日止六個月—未經審計

	截至6月30日止六個月		
	附註	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
經營活動			
經營所產生現金		34,283,730	47,169,541
已付所得稅		(27,502,169)	(24,563,579)
經營活動所得現金淨額		6,781,561	22,605,962
投資活動			
收購物業、廠房及設備以及投資物業		(2,434,881)	(2,359,704)
投資活動(所用)/產生其他現金流量		(4,523,428)	3,518,527
投資活動(所用)/所得現金淨額		(6,958,309)	1,158,823
融資活動			
已付股息及利息		(13,080,076)	(10,111,558)
因融資活動而產生其他現金流量		14,592,927	14,645,852
融資活動所得現金淨額		1,512,851	4,534,294
外匯匯率變動的影響		(12,705)	101,771
現金及現金等價物增加淨額		1,323,398	28,400,850
於1月1日之現金及現金等價物	14	185,662,380	159,738,651
於6月30日之現金及現金等價物	14	186,985,778	188,139,501

隨附附註為本中期財務報告之一部分。

第九節 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)

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2021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。

中期財務報告乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「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2021年8月27日獲本公司董事會授權刊發。

除預期將於2021年年度財務報表反映的會計政策變動外，中期財務報告乃根據與2020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2020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65頁。

中期財務報告所載有關截至2020年12月31日止財政年度的財務資料屬比較資料，並不構成本集團於該財政年度的年度綜合財務報表，惟該等財務資料均取自該等財務報表。截至2020年12月31日止年度的年度財務報表可自本公司註冊辦事處獲得。核數師已於日期為2021年3月30日報告中就此等財務報表發表無保留意見。

中期財務報告 第九節 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)

2 會計政策變動

國際會計準則理事會已頒佈下列於本集團本會計期間首次生效的國際財務報告準則修訂本：

- 國際財務報告準則第16號(修訂本)，*Covid-19*相關租金寬減
- 國際財務報告準則第9號、國際會計準則第39號、國際財務報告準則第7號、國際財務報告準則第4號及國際財務報告準則第16號(修訂本)，*利率基準改革－第二階段*

該等修訂並無對本集團中期財務報告內編製或呈列本期間或過往期間的業績及財務狀況造成重大影響。本集團並無應用於本會計期間尚未生效的任何新訂準則或詮釋。

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	
	2021年	2020年
	人民幣千元	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	147,123,530	131,404,011
物業管理與相關服務	8,574,985	6,698,359
建造合約	7,571,298	4,406,665
其他服務	817,424	1,219,625
	164,087,237	143,728,660
其他來源之收入		
投資物業租金總收入	3,023,698	2,620,847
	167,110,935	146,349,507

本集團客戶分散，不存在與單個客戶交易金額超過本集團收入10%的情況。

第九節 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

由於經營業務發展及內部組織架構變動，本集團於2020年8月將中西部區域分為兩個區域：中西部區域及西北區域。本集團並未重列對比數字的分部資料，原因為無法獲得資料及編製資料的成本過高。於當前期間，中西部區域及西北區域的合併分部資料與對比期間中西部區域的範疇大致相同，及並無就當前期間按舊分部基準披露分部資料。

(i) 分部業績及資產

	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	西北區域 人民幣千元			
截至2021年6月30日止六個月								
來自外部客戶的收入	23,170,206	42,517,954	44,967,692	36,991,937	7,847,797	8,574,985	164,070,571	
分部間收入	2,037	5,194	40,325	43,190	3,316	1,807,854	1,901,916	
呈報分部收入	23,172,243	42,523,148	45,008,017	37,035,127	7,851,113	10,382,839	165,972,487	
呈報分部利潤	1,735,859	6,293,189	5,906,254	4,378,965	1,643,960	1,043,430	21,001,657	
於2021年6月30日								
呈報分部資產	424,636,787	454,585,721	517,372,521	282,626,260	120,350,840	19,009,522	1,818,581,651	

中期財務報告 第九節 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			
截至2020年6月30日止六個月							
來自外部客戶的收入	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	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	
於2020年6月30日							
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	

第九節 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：	南方區域：	上海區域：	中西部區域：	西北區域：
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、威海及雄安新區等	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、漳州及惠州等	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	成都、武漢、重慶、昆明、貴陽、南充、鄭州、宜昌、玉溪、西雙版納、大理、鄂州、永川、西昌、眉山及周口等	西安、烏魯木齊、蘭州、渭南、銀川、西寧及咸陽等

中期財務報告 第九節 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	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
收入		
呈報分部收入	165,972,487	146,750,192
對銷分部間收入	(1,901,916)	(1,408,095)
未分配的收入	3,040,364	1,007,410
綜合收入	167,110,935	146,349,507
利潤		
呈報分部利潤	21,001,657	26,274,447
對銷分部間利潤	(508,284)	(308,828)
應佔聯營公司及合營公司利潤減虧損	2,211,526	1,712,341
股息收益	23,222	24,233
其他收益	1,136,498	1,355,912
其他未分配經營開支	(407,045)	(487,075)
未分配開支	(1,376,706)	(2,120,586)
土地增值稅(「土地增值稅」)	6,656,224	9,940,505
除稅前綜合利潤	28,737,092	36,390,949
資產		
於6月30日		
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
呈報分部資產	1,818,581,651	1,580,795,435
對銷分部間應收款	(634,383,121)	(491,392,973)
未分配資產	770,904,584	716,857,715
綜合資產	1,955,103,114	1,806,260,177

第九節 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	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
利息收益	2,805,242	1,605,317
股息收益	23,222	24,233
沒收客戶按金及賠償	273,880	174,536
出售子公司、合營公司及聯營公司收益淨額	396,778	568,099
出售其他金融資產收益／(虧損)淨額	20,000	(3,879)
出售其他流動資產的收益淨額	227,088	388,612
出售物業、廠房及設備的收益淨額	116	2,344
公允價值變動	(7,822)	27,200
匯兌收益／(虧損)淨額	55,867	(263,597)
其他	226,458	199,000
	4,020,829	2,721,865

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	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
借款成本	6,312,538	7,762,953
減：資本化至存貨、投資物業及在建工程的借款成本	(2,515,268)	(3,727,941)
租賃負債利息	540,052	484,512
	4,337,322	4,519,524

中期財務報告 第九節 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	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
薪金、工資及其他福利	7,902,357	6,959,873
向界定供款計劃供款	473,209	171,919
	8,375,566	7,131,792

(c) 其他項目

	截至6月30日止六個月	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
折舊及攤銷	3,694,243	3,193,027
存貨成本	113,912,011	89,420,646
向聯營公司及合營公司收取的項目管理費	(268,444)	(707,106)

第九節 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	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
即期稅項		
企業所得稅、香港利得稅及美國所得稅撥備	7,422,210	9,802,608
土地增值稅撥備	6,663,064	9,940,788
預扣稅	341,315	197,890
	14,426,589	19,941,286
遞延稅項		
產生及撥回暫時差額	(1,863,016)	(2,179,531)
	12,563,573	17,761,755

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利潤人民幣11,046,938,000元(截至2020年6月30日止六個月：人民幣12,507,519,000元)及本期間已發行普通股加權平均股數11,617,732,201股(截至2020年6月30日止六個月：11,302,143,001股普通股)。

由於並無攤薄工具，每股基本及攤薄盈利相同。

8 物業、廠房及設備

於截至2021年6月30日止六個月，本集團物業、廠房及設備增加人民幣664,205,000元(截至2020年6月30日止六個月：減少人民幣49,194,000元)，主要由於建造成本增加。

中期財務報告 第九節

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)

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2021年1月1日	83,717,230	30,078,433
新增租賃	996,333	-
建築成本增加	-	1,922,103
合併範圍變化	4,513,738	(318,817)
由存貨轉入	1,571,386	-
完成後轉撥	4,860,105	(4,860,105)
轉撥至物業、廠房及設備	(56,747)	(97,093)
出售	(253,840)	(2,894,011)
終止租賃	(140,935)	-
匯兌調整	(5,092)	-
於2021年6月30日	95,202,178	23,830,510
累計折舊：		
於2021年1月1日	8,709,805	-
本期計提	1,978,701	-
出售	(59,736)	-
終止租賃	(38,614)	-
匯兌調整	(1,140)	-
於2021年6月30日	10,589,016	-
減值：		
於2021年1月1日	131,140	1,494,978
減值虧損	-	(1,494,978)
於2021年6月30日	131,140	-
於2021年6月30日之賬面淨值	84,482,022	23,830,510

第九節 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)

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2021年 6月30日 人民幣千元	於2020年 12月31日 人民幣千元
按折舊成本列賬的物業、廠房及設備			
— 租賃土地	(i)	5,399,255	5,285,744
— 租賃供自用的物業	(ii)	1,404,386	1,704,518
		6,803,641	6,990,262
按折舊成本列賬的投資物業			
— 租賃土地	(i)	37,226,611	35,895,095
— 租賃物業以賺取租金收入	(ii)	23,460,858	23,505,601
		60,687,469	59,400,696
		67,491,110	66,390,958

附註：

(i) 租賃土地

本集團主要業務為在中國開發及銷售物業。在日常經營過程中，用於物業開發供出售的租賃土地之權益的收購成本列報在「存貨及其他合約成本」中(見附註12)。持有用於賺取租金收入及／或資本增值的租賃土地之權益列報在「投資物業」中。本集團對於不符合存貨或投資物業定義的租賃土地列報在「物業、廠房及設備」中。

(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。

中期財務報告 第九節 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)

11 其他非流動資產

	於2021年 6月30日 人民幣千元	於2020年 12月31日 人民幣千元
收購及物業開發預付款項(附註)	4,205,185	10,980,129
其他	2,956,863	2,859,950
	7,162,048	13,840,079

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2021年 6月30日 人民幣千元	於2020年 12月31日 人民幣千元
擬發展物業	189,741,170	201,752,768
在建物業	786,598,861	725,075,575
已完工開發產品	70,137,071	74,044,365
其他	1,458,088	1,254,177
合約成本	7,672,899	6,307,455
	1,055,608,089	1,008,434,340

第九節 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)

13 貿易及其他應收款項

	附註	於2021年 6月30日 人民幣千元	於2020年 12月31日 人民幣千元
貿易應收款項(扣除虧損撥備)	(a)	3,763,918	3,002,086
其他應收款項(扣除虧損撥備)		138,767,541	120,489,698
預付款項(扣除虧損撥備)		100,916,870	78,600,416
應收聯營公司款項	(b)	43,539,212	43,071,461
應收合營公司款項	(b)	79,102,376	85,937,385
衍生金融工具		812	14,761
		366,090,729	331,115,807

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2021年 6月30日 人民幣千元	於2020年 12月31日 人民幣千元
1年內	2,825,528	2,294,266
1至2年	418,715	268,005
2至3年	213,442	247,874
超過3年	306,233	191,941
	3,763,918	3,002,086

(b) 於2021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22,241百萬元(2020年12月31日：人民幣13,918百萬元)。於截至2021年6月30日止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910百萬元(截至2020年6月30日止六個月：人民幣378百萬元)。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。

中期財務報告 第九節 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)

14 現金及現金等價物

	於2021年 6月30日 人民幣千元	於2020年 12月31日 人民幣千元
銀行存款及現金	186,985,778	185,662,380

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408百萬元(2020年12月31日：人民幣212百萬元)。

15 貿易及其他應付款項

	附註	於2021年 6月30日 人民幣千元	於2020年 12月31日 人民幣千元
貿易應付款項及應付票據	(a)	307,323,475	296,291,615
其他應付款項及應計費用	(b)	158,717,040	157,960,642
應付聯營公司款項	(c)	21,580,509	23,877,251
應付合營公司款項	(c)	48,543,424	53,146,715
預收款項		1,003,846	912,231
衍生金融工具		502,913	336,154
		537,671,207	532,524,608

第九節 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)

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貿易應付款項及應付票據，根據到期日，於報告期末賬齡分析如下：

	於2021年 6月30日 人民幣千元	於2020年 12月31日 人民幣千元
即期或於要求時應付	301,640,975	291,191,085
一年後到期	5,682,500	5,100,530
總計	307,323,475	296,291,615

(b) 其他應付款項及應計費用包括子公司非控股權益及其他方就各自的物業開發項目的墊款。除人民幣13,824百萬元(2020年12月31日：人民幣11,002百萬元)的款項以市場利率計息外，結餘為免息、無抵押及於要求時償還。

(c) 本集團應付聯營公司及合營公司款項人民幣2,584百萬元(2020年12月31日：人民幣3,129百萬元)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49百萬元(截至2020年6月30日止六個月：人民幣131百萬元)。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。

16 銀行貸款及金融機構借款

	於2021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	7,135,959	—	7,135,959
無抵押	48,454,689	18,222,793	66,677,482
應付利息	204,065	30,743	234,808
	55,794,713	18,253,536	74,048,249
非即期			
有抵押	9,690,690	—	9,690,690
無抵押	84,569,092	39,236,180	123,805,272
	94,259,782	39,236,180	133,495,962

中期財務報告 第九節 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2020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	7,664,474	-	7,664,474
無抵押	41,667,859	20,653,200	62,321,059
應付利息	194,247	119,487	313,734
	49,526,580	20,772,687	70,299,267
非即期			
有抵押	11,061,080	-	11,061,080
無抵押	75,739,423	45,236,280	120,975,703
	86,800,503	45,236,280	132,036,783

有抵押銀行貸款以總賬面值為人民幣18,086百萬元(2020年12月31日：人民幣19,626百萬元)的若干存貨、投資物業、抵押存款以及物業、廠房及設備作抵押或以若干子公司的股份權益或於未來租賃協議下的應收款項及學費作質押：

於2021年6月30日及2020年12月31日，須償還非即期計息貸款及借款如下：

	於2021年 6月30日 人民幣千元	於2020年 12月31日 人民幣千元
1年後但2年內	75,138,027	53,419,528
2年後但5年內	55,318,420	75,409,157
5年後	3,039,515	3,208,098
	133,495,962	132,036,783

第九節 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2021年 6月30日 人民幣千元	於2020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)	1,924,722	1,426,873
人民幣公司債券	(b)	3,567,498	3,511,609
人民幣中期票據計劃	(c)	4,997,721	7,989,349
應付利息		1,029,322	762,046
		11,519,263	13,689,877
非即期			
根據中期票據計劃發行的債券	(a)	30,905,226	30,121,235
人民幣公司債券	(b)	16,018,925	13,454,988
人民幣中期票據計劃	(c)	3,990,922	–
		50,915,073	43,576,223
		62,434,336	57,266,100

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2.95%至5.35%。於2021年6月30日，根據該計劃發行的人民幣22,549百萬元非即期債券須於2年後但5年內償還，人民幣8,356百萬元須於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340億元的公司債券。此等債券為無抵押並按年利率1.90%至4.18%計息。於2021年6月30日，非即期債券人民幣9,065百萬元須於2年後但5年內償還，人民幣6,954百萬元須於5年後償還。
- (c) 本集團根據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3.52%至4.60%計息。於2021年6月30日，根據該計劃發行的人民幣3,991百萬元非即期債券須於2年後但5年內償還。

中期財務報告 第九節

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

	股份數目 (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2021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2021年1月1日及6月30日	1,893,535	1,893,535
總發行股份		
於2021年1月1日及6月30日	11,617,732	11,617,732

A股包括6,643,268股(2020年12月31日：6,643,268股)有轉讓限制的股份。

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期間內已獲批准及派付。

	截至6月30日止六個月	
	2021年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元
期內批准的上個財政年度末期股息每股人民幣1.25元 (2020年：每股人民幣1.0166131元)	14,522,165	11,810,739

第九節 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 按公允價值計量的金融工具

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)計量的公允價值
- 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

2021年6月30日

項目	於2021年	於2021年6月30日分類為以下類別的		
	6月30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	人民幣千元
衍生金融工具：				
— 交叉貨幣利率互換合約	812	—	812	—
非上市股本證券	808,546	—	—	808,546
上市股本證券	11,966	11,966	—	—
非持作買賣用途上市證券	1,697,833	1,697,833	—	—
其他流動資產*	227,216	—	—	227,216
經常性公允價值計量資產	2,746,373	1,709,799	812	1,035,762
衍生金融工具：				
— 交叉貨幣利率互換合約	(502,913)	—	(502,913)	—
經常性公允價值計量負債	(502,913)	—	(502,913)	—
持有待售資產	6,334,728	—	—	6,334,728
非經常性公允價值計量資產	6,334,728	—	—	6,334,728

中期財務報告 第九節 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 按公允價值計量的金融工具(續)

公允價值層級(續)

2020年12月31日

項目	於2020年	於2020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	人民幣千元
衍生金融工具				
— 交叉貨幣利率互換合約	14,761	—	14,761	—
非上市股本證券	697,760	—	—	697,760
非持作買賣用途上市證券	1,601,237	1,601,237	—	—
其他流動資產*	170,480	—	—	170,480
經常性公允價值計量資產	2,484,238	1,601,237	14,761	868,240
衍生金融工具：				
— 交叉貨幣利率互換合約	(336,154)	—	(336,154)	—
經常性公允價值計量負債	(336,154)	—	(336,154)	—
持有待售資產	6,334,728	—	—	6,334,728
非經常性公允價值計量資產	6,334,728	—	—	6,334,728

* 按公允價值計量的其他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計量，而公允價值乃經由根據貼現現金流量法計算以釐定。

截至2021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(2020年：無)。

於2021年6月30日及2020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。

第九節 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 承擔

未於財務報表計提撥備的於2021年6月30日尚未支付資本承擔如下：

	於2021年 6月30日 人民幣千元	於2020年 12月31日 人民幣千元
建設及開發合約	190,302,081	189,469,842
土地協議	11,798,427	6,117,510
	202,100,508	195,587,352

承擔主要與本集團在建物業的土地及開發成本有關。

21 或然負債

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210,625百萬元(2020年12月31日：人民幣228,226百萬元)，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。

中期財務報告 第九節 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)

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	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
短期僱員福利	5,137	5,606

(b) 本集團支付的購物商場管理費

於期內，本集團向本集團聯營公司印力集團控股有限公司之子公司支付購物商場管理費為人民幣19百萬元(截至2020年6月30日止六個月：人民幣14百萬元)。

(c) 已發行財務擔保

於2021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14,444百萬元(2020年12月31日：人民幣15,449百萬元)。

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。

(d) 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「**深鐵集團**」)合作開發紅樹灣及深圳北站項目(「**該等項目**」)。於2021年6月30日，本集團對該等項目合計投入人民幣59.93億元(2020年12月31日：人民幣59.93億元)，對深鐵集團的應付往來款為人民幣87.82億元(2020年12月31日：人民幣99.91億元)。

於2020年，本集團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**」)，合作開發佛山南海新交通車輛段上蓋項目(推廣名：**佛山南海天空之城**)。於2021年6月30日，本集團對項目合計投入人民幣27.89億元(2020年12月31日：人民幣27.89億元)，對深鐵置業的應付往來款為人民幣7.71億元(2020年12月31日：人民幣18.68億元)。

於2020年12月，本集團與深鐵集團成立合營公司深圳地鐵萬科實業發展有限責任公司。該合營公司註冊資本為人民幣10億元，當中，本集團持有50%及深鐵集團持有50%。於2021年6月30日，本集團已於合營公司投資人民幣25百萬元。

第九節 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)

22 重大關聯方交易(續)

(e) 本集團支付的安全服務費

於本期間，本集團向本集團聯營公司深圳市萬禦安防服務科技有限公司支付安全服務費為人民幣21.83億元(截至2020年6月30止六個月：人民幣16.9億元)。

23 非調整報告期後事件

(a) 發行債券

於2021年7月28日，本集團完成向合資格投資者公開發售人民幣30億元住房租賃專項債券，包括人民幣23億元5年期票面利率為3.19%的債券及人民幣7億元7年期票面利率為3.49%的債券。

(b) 贖回債券

於2021年8月9日，本集團購回「18萬科01」的餘下應付債券6,736,198張，金額為人民幣673,619,800.00元(不包含利息)。

(c) 派發股息

於2021年6月30日，本集團2020年度股東大會、2021年第一次A股類別股東大會及2021年第一次H股類別股東大會審議並通過本公司2020年度派發股息計劃，合計派發現金股息人民幣14,522,165,251.25元(含稅)，並向合資格H股股東提供以股代息選擇權。於2021年8月24日，本公司完成了2020年派發股息，實際派付現金股息人民幣14,140,997,414.00元，剩餘股息以7,651,174股H股代息股份支付。

中期財務報告 第九節 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)

24 收購子公司

被收購的子公司於收購日期對本集團之資產及負債之合併影響如下：

	於收購日期 人民幣千元
流動資產	13,889,183
非流動資產	4,579,339
流動負債	(10,097,691)
非流動負債	(800,101)
非控股權益	(871,260)
歸屬於本集團的已收購淨資產	6,699,470

所購入子公司主要資產為擬發展物業、在建物業及已完工開發產品。董事認為，僅為收購相關物業而收購該等子公司。

25 出售子公司

期內，本集團出售若干持有物業開發項目的子公司。於出售后，該等實體不再為本集團之子公司，且若干該等子公司成為本集團之合營公司或聯營公司。

該等出售對本集團之資產及負債之合併影響如下：

	於出售日期 人民幣千元
流動資產	13,214,404
非流動資產	5,366,911
流動負債	(16,088,291)
非流動負債	(1,860,000)
非控股權益	(92,535)
出售后於合營公司及聯營公司中的剩餘權益	(7,000)
已售歸屬於本集團的淨資產	533,489