

vanke

万科企业股份有限公司
CHINA VANKE CO., LTD.

2019 年半年度报告摘要

A 股证券代码：000002、299903

A 股证券简称：万科 A、万科 H 代

公告编号：〈万〉2019-062

二〇一九年八月

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。

本报告已经公司第十八届董事会第二十二次会议审议通过。董事会副主席林茂德因公务原因未能亲自出席本次董事会，授权陈贤军董事代为出席并行使表决权。除此之外，本公司其他董事均亲自出席了本次董事会会议。

董事会主席郁亮，总裁、首席执行官祝九胜，执行副总裁、首席财务官、财务负责人王文金声明：保证本报告中财务报告的真实、准确和完整。

公司2019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其因 B 转 H 而持有的本公司 H 股股份使用。） |
| H 股股票代码 | 02202、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其因 B 转 H 而持有的本公司 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 | 吉江华 |
| 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 | 2019 年 1-6 月 | 2018 年 1-6 月 | 比上年同期增减 |
|------------------------|--------------------|--------------------|---------|
| 营业收入 | 139,320,076,841.33 | 105,974,537,269.94 | 31.47% |
| 营业利润 | 27,855,979,909.30 | 19,629,139,535.89 | 41.91% |
| 利润总额 | 27,725,984,144.21 | 19,667,844,908.03 | 40.97% |
| 归属于上市公司股东的净利润 | 11,841,752,171.43 | 9,123,743,200.32 | 29.79% |
| 扣除非经常性损益后归属于上市公司股东的净利润 | 11,749,678,942.31 | 9,096,648,908.14 | 29.16% |

| | | | |
|-----------------|------------------------|-------------------------|------------------|
| 经营活动产生的现金流量净额 | 8,853,110,066.35 | (4,255,092,906.29) | 308.06% |
| 基本每股收益 | 1.06 | 0.83 | 28.77% |
| 稀释每股收益 | 1.06 | 0.83 | 28.77% |
| 净资产收益率（全面摊薄） | 7.35% | 6.76% | 增加 0.59 个百分点 |
| 净资产收益率（加权平均） | 7.26% | 6.51% | 增加 0.75 个百分点 |
| 项目 | 2019 年 6 月 30 日 | 2018 年 12 月 31 日 | 比年初数增减 |
| 资产总额 | 1,577,056,909,941.26 | 1,528,579,356,474.81 | 3.17% |
| 负债总额 | 1,344,589,371,133.80 | 1,292,958,626,477.23 | 3.99% |
| 归属于上市公司股东的净资产 | 161,016,910,454.03 | 155,764,131,544.43 | 3.37% |
| 股本（股） | 11,302,143,001.00 | 11,039,152,001.00 | 增加 262,991,000 股 |
| 归属于上市公司股东的每股净资产 | 14.25 | 14.11 | 0.97% |
| 资产负债率 | 85.26% | 84.59% | 增加 0.67 个百分点 |

（三）公司股东数量及持股情况

单位：股

| 2019 年 6 月 30 日股东总数 | 266,110 户（其中 A 股 266,065 户，H 股 45 户） | 2019 年 7 月 31 日股东总数 | 246,844 户（其中 A 股 246,798 户，H 股 46 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 |
| 深圳市地铁集团有限公司（“地铁集团”） | 境内国有法人 | 28.69% | 3,242,810,791 | 0 | 0 | 0 |
| HKSCC NOMINEES LIMITED ^{注 1} | 境外法人 | 13.96% | 1,577,887,274 | +262,975,290 | 0 | 0 |
| 深圳市钜盛华股份有限公司（“钜盛华”） | 境内非国有法人 | 8.19% | 926,070,472 | 0 | 0 | 926,070,376 |
| 安邦人寿保险股份有限公司－保守型投资组合 | 其他 | 6.19% | 699,623,983 | 0 | 0 | 0 |
| 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 | 4.04% | 456,993,190 | 0 | 0 | 0 |
| 前海人寿保险股份有限公司－海利年年 | 其他 | 3.04% | 343,829,742 | 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 | 2.91% | 329,352,920 | 0 | 0 | 0 |
| 香港中央结算有限公司 ^{注 2} | 境外法人 | 2.43% | 274,452,460 | +45,666,328 | 0 | 0 |
| 中央汇金资产管理有限责任公司 | 境内国有法人 | 1.68% | 189,566,000 | 0 | 0 | 0 |
| 前海人寿保险股份有限公司－自有资金 | 其他 | 1.47% | 166,107,821 | 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 | 3,242,810,791 | | 人民币普通股（A 股） | | | |
| HKSCC NOMINEES LIMITED | 1,577,887,274 | | 境外上市外资股（H 股） | | | |
| 钜盛华 | 926,070,472 | | 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 | 699,623,983 | 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 | 343,829,742 | 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) |
| 香港中央结算有限公司 | 274,452,460 | 人民币普通股 (A 股) |
| 中央汇金资产管理有限责任公司 | 189,566,000 | 人民币普通股 (A 股) |
| —自有资金 | 166,107,821 | 人民币普通股 (A 股) |
| 上述股东关联关系或一致行动的说明 | 1、钜盛华持有前海人寿保险股份有限公司 51% 的股权。 2、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。 | |
| 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：HKSCC NOMINEES LIMITED 为本公司 H 股非登记股东所持股份的名义持有人。

注 2：香港中央结算有限公司为通过深股通持有公司 A 股的非登记股东所持股份的名义持有人。

上表中的“A 股股东人数”是指合并融资融券信用账户后的股东数量。

(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 | 还本付息方式 |
|---|----------|--------|-------------------------------------|-----------------|--------------|-------|---|
| 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% | 采用单利按年计息，不计复利，每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。 |
| 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 7 月 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% | |
| 万科企业股份有限公司 2018 年面向合格投资者公开发行住房租赁专项公司债券(第一期) | 18 万科 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% | |
| 万科企业股份有限公司 2018 年面向合格投 | 18 万科 02 | 112784 | 2018 年 10 月 26 日至 | 2023 年 10 月 29 | 200,000 | 4.18% | |

| | | | | | | | |
|---|--|--------|----------------------------------|-----------------|---------|-------|--|
| 资者公开发行住房租赁专项公司债券（第二期） | | | 2018 年 10 月 29 日 | 日 | | | |
| 万科企业股份有限公司 2019 年面向合格投资者公开发行住房租赁专项公司债券（第一期） | 19 万科 01 | 112844 | 2019 年 2 月 25 日至 2019 年 2 月 26 日 | 2024 年 2 月 26 日 | 200,000 | 3.65% | |
| 公司债券上市或转让的交易场所 | 深圳证券交易所 | | | | | | |
| 投资者适当性安排 | 公司债券面向符合《公司债券发行与交易管理办法》规定且在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司开立合格 A 股证券账户的合格投资者公开发行。 | | | | | | |
| 报告期内公司债券的付息兑付情况 | 按时足额付息 | | | | | | |
| 公司债券附发行人或投资者选择权条款、可交换条款等特殊条款的，报告期内相关条款的执行情况（如适用）。 | 17 万科 01、17 万科 02、18 万科 01、18 万科 02 及 19 万科 01 均附第 3 年末公司调整票面利率选择权和投资者回售选择权。报告期内，未执行上述选择权条款。 | | | | | | |

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 | 1.12 | 1.15 | 减少 3.52 个百分点 |
| 资产负债率 | 85.26% | 84.59% | 增加 0.67 个百分点 |
| 速动比率 | 0.44 | 0.49 | 减少 4.56 个百分点 |
| 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 | 5.56 | 6.56 | -15.30% |
| 贷款偿还率 | 100% | 100% | - |
| 利息偿付率 | 100% | 100% | - |

三、经营情况讨论与分析

（一）房地产市场情况

报告期内，行业调控延续“房子是用来住的、不是用来炒的”主基调，各地围绕稳地价、稳房价、稳预期的调控目标，因城施策，促进市场平稳发展。

全国商品房销售面积同比微降。国家统计局数据显示，1-6 月全国商品房销售面积 7.58 亿平方米，同比下降 1.8%；销售金额 7.07 万亿元，同比增长 5.6%。

重点城市成交面积有所增长。上半年公司长期重点观察的 14 个城市¹商品住宅批准预售面积同比增长 11.7%，成交面积同比增长 10.3%。截至报告期末，上述城市的新房可售库存（已取得销售许可而尚未售出的面积）去化周期约 9.4 个月。

房地产开发投资仍保持较快增长，新开工面积增速有所回落。上半年全国房地产开发投资完成额同比增长 10.9%，增速较 2018 年同期上升 1.2 个百分点；全国房屋新开工面积同比增长 10.1%，增速较 2018 年同期减少 0.7 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

土地市场供应和成交面积有所增长。根据中国指数研究院的数据，2019 年上半年全国 300 个城市住宅用地供应建筑规划面积同比增长 6.5%，成交面积同比增长 6.9%。

房地产市场融资环境持续收紧。央行数据显示，2019 年二季度末，房地产开发贷余额 11.04 万亿元，同比增长 14.6%，增速较 2018 年同期减少 9.6 个百分点。

（二）报告期内主要工作

本集团以城乡建设与生活服务商为战略定位，主营业务包括房地产开发和物业服务，同时积极拓展与生活服务相关的其它业务。

2019 年上半年，本集团实现营业收入 1,393.2 亿元，同比增长 31.5%；实现归属于上市公司股东的净利润 118.4 亿元，同比增长 29.8%；每股基本盈利 1.06 元，同比增长 28.8%；全面摊薄的净资产收益率为 7.35%，较 2018 年同期增加 0.59 个百分点。

本集团 2019 年半年度不派发现金红利、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 95.5%。

单位：万元

| 行业 | 营业收入 | | 营业成本 | | 营业利润率 | |
|---------------|----------------------|---------------|---------------------|---------------|---------------|------------------|
| | 金额 | 同比增减 | 金额 | 同比增减 | 数值 | 同比增减 |
| 1.主营业务 | 13,827,282.41 | 31.95% | 8,852,035.44 | 27.97% | 27.74% | 0.89 个百分点 |
| 其中：房地产 | 13,299,028.35 | 32.15% | 8,405,463.57 | 27.86% | 28.26% | 0.97 个百分点 |
| 物业服务 | 528,254.06 | 27.05% | 446,571.87 | 29.90% | 14.53% | -1.48 个百分点 |
| 2.其他业务 | 104,725.27 | -11.30% | 30,273.19 | -0.68% | 70.16% | -2.72 个百分点 |
| 合计 | 13,932,007.68 | 31.47% | 8,882,308.63 | 27.84% | 28.06% | 0.70 个百分点 |

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收入中，南方区域 BG（事业集团）、上海区域 BG、北方区域 BG 和中西部区域 BG 的占比分别为 35.4%、32.9%、13.7%和 18.0%。

分区域的房地产业务收入和利润情况

| | 结算面积 (平方米) | 比例 | 房地产业务收入 (万元) | 比例 | 权益净利润 (万元) | 比例 |
|-----------|------------------|----------------|----------------------|----------------|---------------------|----------------|
| 南方区域 | 2,150,145 | 25.41% | 4,707,647.90 | 35.40% | 403,204.04 | 26.05% |
| 上海区域 | 2,440,747 | 28.84% | 4,377,601.25 | 32.92% | 702,828.61 | 45.41% |
| 北方区域 | 1,702,596 | 20.12% | 1,817,065.20 | 13.66% | 146,195.36 | 9.45% |
| 中西部区域 | 2,169,214 | 25.63% | 2,396,714.00 | 18.02% | 295,623.89 | 19.09% |
| 合计 | 8,462,702 | 100.00% | 13,299,028.35 | 100.00% | 1,547,851.90 | 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、嘉兴、徐州、昆山、温州；北方区域包括：北京、唐山、天津、沈阳、鞍山、抚顺、大连、长春、吉林、青岛、烟台、太原、秦皇岛、济南、哈尔滨、廊坊、营口、晋中；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、业务发展情况

(1) 房地产业务情况**① 房地产销售和结算情况**

坚持积极销售。1-6 月，本集团实现销售面积 2,150.1 万平方米，销售金额 3,340.0 亿元，同比分别上升 5.6% 和 9.6%，在 41 个城市的开发业务销售金额位列当地前三。上半年本集团所销售的产品中，住宅占比 87.8%，商办占比 9.0%，其它配套占比 3.2%。住宅产品中 144 平方米以下的中小户型占比 90.6%。

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 | 327.47 | 15.23% | 627.59 | 18.79% |
| 上海区域 | 668.78 | 31.10% | 1,200.12 | 35.93% |
| 北方区域 | 535.56 | 24.91% | 732.65 | 21.94% |
| 中西部区域 | 614.56 | 28.58% | 737.67 | 22.09% |
| 其他地区 | 3.72 | 0.18% | 41.93 | 1.25% |
| 合计 | 2,150.09 | 100.00% | 3,339.96 | 100.00% |

注：报告期内有销售的城市，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、晋江、石狮；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、泰州、宿迁、海宁、马鞍山；北方区域包括北京、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、唐山、鞍山、石家庄、廊坊；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、兰州、玉溪、西宁、咸阳；其他包括：香港、纽约、旧金山、伦敦、西雅图。

结算收入稳步增长。上半年本集团实现结算面积 846.3 万平方米，同比上升 20.7%；实现结算收入 1,329.9 亿元，同比上升 32.2%；房地产业务的结算均价为 15,715 元/平方米。

已售未结资源持续上升。截至报告期末，本集团合并报表范围内有 4,403.7 万平方米已售资源未结算，合同金额合计约 6,215.5 亿元，较上年末分别增长 18.7% 和 17.1%。

② 房地产开发投资情况

新开工规模下降，竣工规模保持增长。上半年本集团实现新开工面积 1,953.0 万平方米，同比下降 15.9%，占全年开工计划的 54.1%（2018 年上半年：65.5%）；实现竣工面积 1,060.0 万平方米，同比增长 15.6%，占全年竣工计划的 34.5%（2018 年上半年：34.9%）。预计全年竣工面积将与年初计划基本持平。

坚持审慎投资。本集团秉承稳健的投资策略，在确保成本合理的前提下积极发掘各类潜在的投资机会。上半年本集团获取新项目 54 个，总规划建筑面积 1,372.8 万平方米，权益规划建筑面积 941.8 万平方米，万科权益规划建筑面积占总规划建筑面积的比例为 68.6%。上述项目的权益地价总额约 649.8 亿元，均价为 6,900 元/平方米。按建筑面积计算，82.0% 的新增项目位于一二线城市；按权益投资金额计算，88.4% 位于一二线城市。

项目资源保持合理水平。截至报告期末，本集团在建项目和规划中项目的总建筑面积约 15,340.2 万平方米。其中在建项目总建筑面积约 9,867.6 万平方米，权益建筑面积约 5,869.2 万平方米；规划中项目总建

筑面积约 5,472.6 万平方米，按万科权益计算的建筑面积约 3,423.5 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 341.4 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 | 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 | 佛山金域世家 | 南海区 | 99.1% | 52,222 | 182,777 | 181,186 | 在建 |
| 2 | 佛山金域西江府 | 高明区 | 49.7% | 75,037 | 187,591 | 93,289 | 前期 |
| 3 | 佛山金域时光 | 禅城区 | 98.9% | 40,459 | 161,837 | 160,024 | 前期 |
| 4 | 福州台江排尾项目 | 台江区 | 98.5% | 205,862 | 624,800 | 615,428 | 前期 |
| 5 | 广州幸福誉花园五期 | 黄埔区 | 66.5% | 191,580 | 344,956 | 229,499 | 前期 |
| 6 | 广州金色里程 | 增城区 | 43.4% | 45,450 | 136,215 | 59,104 | 前期 |
| 7 | 南京溧水 G09 地块项目 | 溧水区 | 100.0% | 162,782 | 406,956 | 406,956 | 前期 |
| 8 | 宁波海曙段塘项目 | 海曙区 | 100.0% | 74,346 | 157,780 | 157,780 | 前期 |
| 9 | 宁波东钱湖莫古路项目 | 鄞州区 | 99.3% | 49,902 | 50,401 | 50,041 | 前期 |
| 10 | 苏州安元路项目 | 相城区 | 39.5% | 88,260 | 194,172 | 76,620 | 前期 |
| 11 | 苏州向阳路项目 | 高新区 | 79.2% | 93,688 | 215,484 | 170,663 | 在建 |
| 12 | 苏州吴中党校项目 | 吴中区 | 99.4% | 12,735 | 58,844 | 58,497 | 前期 |
| 13 | 昆山开发区项目 | 昆山开发区 | 99.3% | 40,595 | 93,368 | 92,724 | 前期 |
| 14 | 昆山夏驾河项目 | 昆山开发区 | 91.1% | 112,727 | 202,908 | 184,890 | 前期 |
| 15 | 温州瑞安市西岙村地块 | 瑞祥新区 | 99.8% | 70,151 | 195,720 | 195,309 | 前期 |
| 16 | 温州翡翠心湖 | 鹿城区 | 97.2% | 11,989 | 33,569 | 32,619 | 前期 |
| 17 | 北京城市之光东望 | 通州区 | 74.9% | 115,506 | 280,243 | 209,790 | 前期 |
| 18 | 北京翡翠西湖雲庐 | 丰台区 | 79.8% | 168,663 | 184,119 | 146,909 | 前期 |
| 19 | 北京观承望溪 | 顺义区 | 48.3% | 43,326 | 64,988 | 31,363 | 前期 |
| 20 | 沈阳首府未来城 | 皇姑区 | 97.3% | 334,407 | 691,609 | 673,074 | 在建 |
| 21 | 沈阳富丽华项目 | 和平区 | 98.0% | 14,496 | 101,468 | 99,439 | 前期 |

| 序号 | 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 |
|----|------------|---------|--------|---------|---------|----------|----|
| 22 | 鞍山高新万科城 | 高新区 | 69.0% | 129,638 | 261,943 | 180,740 | 前期 |
| 23 | 盘锦万科城如园 | 兴隆台区 | 99.0% | 234,931 | 696,446 | 689,482 | 前期 |
| 24 | 大连未来之光 | 金州区 | 54.6% | 212,731 | 466,861 | 254,906 | 前期 |
| 25 | 济阳时代之光 | 济阳区 | 42.0% | 129,156 | 337,505 | 141,752 | 前期 |
| 26 | 青岛北辰之光 | 即墨区 | 41.8% | 70,037 | 112,060 | 46,819 | 在建 |
| 27 | 石家庄公园都会 | 新华区 | 41.0% | 48,731 | 117,930 | 48,351 | 前期 |
| 28 | 石家庄正定文化村项目 | 正定区 | 49.0% | 61,496 | 122,991 | 60,266 | 前期 |
| 29 | 石家庄未来城 | 栾城区 | 47.3% | 104,994 | 191,189 | 90,413 | 前期 |
| 30 | 天津四季滨江 | 北辰区 | 69.2% | 136,700 | 291,953 | 201,885 | 前期 |
| 31 | 天津翡翠紫台 | 西青区 | 37.6% | 68,567 | 109,309 | 41,122 | 在建 |
| 32 | 长春柏翠阅湖 | 南关区 | 60.0% | 12,911 | 45,189 | 27,113 | 前期 |
| 33 | 长春溪望 | 北湖科技开发区 | 94.6% | 155,044 | 284,000 | 268,607 | 前期 |
| 34 | 长春北湖溪望东地块 | 北湖科技开发区 | 100.0% | 129,436 | 241,000 | 241,000 | 前期 |
| 35 | 唐山新华道项目 | 路北区 | 51.0% | 17,265 | 120,854 | 61,636 | 前期 |
| 36 | 张家口京城上方 | 下花园区 | 32.0% | 101,649 | 225,095 | 72,030 | 前期 |
| 37 | 临沂新都会项目 | 河东区 | 40.0% | 154,165 | 353,257 | 141,303 | 前期 |
| 38 | 成都公园都会 | 天府新区 | 68.3% | 47,333 | 94,667 | 64,686 | 在建 |
| 39 | 成都国寿嘉园 | 温江区 | 40.0% | 78,279 | 116,636 | 46,654 | 前期 |
| 40 | 成都天府万科城 | 天府新区 | 99.6% | 731,480 | 880,478 | 877,220 | 前期 |
| 41 | 成都怡心湖岸 | 天府新区 | 31.5% | 104,202 | 260,400 | 82,104 | 在建 |
| 42 | 贵阳万科麓山 | 云岩区 | 40.0% | 303,067 | 783,312 | 313,325 | 前期 |
| 43 | 昆明五百里 | 官渡区 | 40.0% | 232,914 | 826,604 | 330,642 | 前期 |
| 44 | 银川翡翠湖望 | 贺兰县 | 32.0% | 67,591 | 107,994 | 34,558 | 在建 |
| 45 | 武汉万科新都会 | 洪山区 | 64.8% | 59,898 | 287,499 | 186,328 | 前期 |
| 46 | 西安大都会云境 | 西咸新区 | 28.0% | 148,195 | 438,115 | 122,672 | 在建 |
| 47 | 咸阳金域华府 | 秦都区 | 63.8% | 62,966 | 180,681 | 115,310 | 前期 |

| 序号 | 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 |
|----|---------|------|-------|------------------|-------------------|------------------|----|
| 48 | 重庆四季花城 | 北碚区 | 41.4% | 77,975 | 194,864 | 80,635 | 在建 |
| 49 | 重庆理想城一期 | 沙坪坝区 | 99.1% | 104,692 | 156,993 | 155,501 | 前期 |
| 50 | 重庆理想城二期 | 沙坪坝区 | 50.3% | 97,965 | 152,513 | 76,668 | 前期 |
| 51 | 重庆理想城三期 | 沙坪坝区 | 48.3% | 74,723 | 131,217 | 63,338 | 前期 |
| 52 | 重庆照母山项目 | 渝北区 | 90.0% | 62,111 | 94,336 | 84,865 | 前期 |
| 53 | 武汉汉宜路项目 | 硚口区 | 46.0% | 84,804 | 313,746 | 144,198 | 前期 |
| 54 | 乌鲁木齐华府里 | 高新区 | 91.5% | 67,412 | 160,350 | 146,704 | 前期 |
| 总计 | | | | 6,177,241 | 13,727,792 | 9,418,037 | |

报告期末至本报告披露日，本集团新增以下开发项目：

单位：平方米

| 序号 | 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 | 佛山乐从镇项目 | 顺德区 | 49.5% | 131,842 | 352,801 | 174,643 | 前期 |
| 2 | 南宁那况路北 侧项目 | 兴宁区 | 100.0% | 69,836 | 125,704 | 125,704 | 前期 |
| 3 | 珠海北围 2019-18 地块 | 高新区 | 98.4% | 16,310 | 48,929 | 48,136 | 前期 |
| 4 | 珠海滨海商务 区地块 | 金湾区 | 100.0% | 110,972 | 170,997 | 170,997 | 前期 |
| 5 | 无锡南门 44 号 地块 | 江阴市 | 99.2% | 60,267 | 150,666 | 149,399 | 前期 |
| 6 | 宁波骆驼 375 项目 | 镇海区 | 98.9% | 159,678 | 375,418 | 371,270 | 前期 |
| 7 | 杭州五常车辆 段项目 | 余杭区 | 50.8% | 448,000 | 783,000 | 397,401 | 在建 |
| 8 | 杭州良渚遗址 公园地块 | 余杭区 | 50.0% | 83,000 | 124,000 | 62,000 | 前期 |
| 9 | 杭州许村镇杭 海交界线地块 | 海宁市 | 100.0% | 41,541 | 103,852 | 103,852 | 前期 |
| 10 | 温州 D28 地块 | 鹿城区 | 99.1% | 23,543 | 56,503 | 55,984 | 前期 |
| 11 | 南通中创区 R12 地块 | 崇川区 | 100.0% | 75,362 | 171,000 | 171,000 | 前期 |
| 12 | 沈阳戴家庄-A 地块 | 法库县 | 44.6% | 39,846 | 112,000 | 49,974 | 前期 |
| 13 | 沈阳加州花园 项目 | 于洪区 | 99.2% | 77,880 | 148,000 | 146,786 | 前期 |

| 序号 | 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 |
|----|--------------|-----|-------|------------------|------------------|------------------|----|
| 14 | 唐山港岛中心项目 | 丰南区 | 53.7% | 120,241 | 245,115 | 131,553 | 前期 |
| 15 | 重庆悦来 117 亩项目 | 渝北区 | 99.2% | 78,043 | 117,065 | 116,081 | 前期 |
| 16 | 重庆水土 111 亩项目 | 渝北区 | 99.0% | 73,686 | 110,530 | 109,424 | 前期 |
| 17 | 重庆水土 103 亩项目 | 渝北区 | 99.0% | 68,554 | 95,264 | 94,312 | 前期 |
| 18 | 重庆悦来 493 亩项目 | 渝北区 | 99.0% | 328,787 | 475,033 | 470,473 | 前期 |
| 总计 | | | | 2,007,388 | 3,765,877 | 2,948,989 | |

（2）物业服务情况

基于巩固基本盘的原则，万科物业继续坚持以有品质、有温度的服务积累客户口碑；坚持住宅商企两翼齐飞的战略，聚焦核心城市、核心客户，市场份额持续扩大。上半年万科物业实现营业收入 52.8 亿元，同比增长 27.1%。

报告期内，万科物业积极拓展项目资源，新增项目的签约饱和收入（指根据项目合同约定在一个完整年度的物业服务费收入）21.64 亿元，同比增长 113.8%；其中，住宅物业服务新增饱和收入 13.33 亿元，同比增长 84%；商业物业服务新增饱和收入 8.31 亿元，同比增长 189%。

同时，万科物业大力拓展服务内容，从业主利益出发，围绕房屋资产的交易、管理、配套、增值等环节推出综合性的资产服务计划。

万科物业还积极开展数字化建设，以更好的响应客户服务需求，实现降本提效和精细运营。

（3）租赁住宅情况

提升已获取项目的开业效率与经营质量，提升万科租赁住宅品牌影响力是租赁住宅业务的基本盘。

本集团租赁住宅业务上半年新开业 101 个项目，总计 2.06 万间。截至报告期末，租赁住宅业务覆盖 35 个主要城市，累计开业 8.2 万间，其中 74% 位于北京、上海、深圳、广州、杭州、天津、成都、厦门、青岛、南京、苏州、武汉、西安、济南等 14 个核心城市。成熟期项目（开业半年及以上）的平均出租率为 91%。

同时，本集团坚持围绕租赁客户的痛点和需求，提升产品和服务能力。主要产品线青年长租公寓品牌“泊寓”荣获“2018-2019 中国集中式长租公寓年度十佳运营商”称号。

为拓展资源获取渠道，本集团在局部城市开展万村项目探索。截至报告期末，万村项目改造完工的房间数约 2.4 万间，已交付开业的项目出租率良好。部分项目由于开展难度高于预期，本集团基于自身的经营安排进行了相应调整。

（4）商业开发与运营

本集团以印力集团作为商业开发与运营平台。截至报告期末，本集团管理商业项目总建筑面积超过

1,350 万平方米。其中，印力集团管理商业项目 110 个，管理面积 915 万平方米，已开业面积为 643 万平方米（90%为购物中心）。

持续提升既有项目的运营表现是商业业务的基本盘。报告期内，印力集团聚焦存量项目，持续优化资产结构，提升运营管理水平，购物中心的整体出租率（不含改造项目）约 97%。期内，济南印象城、杭州金沙印象城及合肥万科广场三个购物中心开业，凭借丰富、便利的服务体验，为当地消费者带来美好生活体验。

（5）物流仓储服务

本集团以“万纬物流”为物流仓储服务平台，经过近四年发展，目前服务客户超过 800 家，涵盖电商类、快递快运类、制造业类、餐饮类、零售商超类等各个领域。2019 年 6 月，在由中国仓储与配送协会举办的第十四届中国仓储配送大会上，万纬物流当选“2018 年全国仓储地产十强企业”。

经营好现有项目，完善布局是物流仓储服务的基本盘。围绕基本盘，万纬物流一方面通过精益管理及信息化手段提升经营能力，通过优质服务赢得客户；另一方面持续加大项目储备，完善冷链布局。

上半年万纬物流新获取项目 9 个，合计可租赁物业的建筑面积约为 74 万平方米。截至报告期末，万纬物流已进驻 44 个城市，获取 127 个项目，可租赁物业的建筑面积 996 万平方米。

报告期内，万纬物流通过对部分现有项目设计方案进行调整、增设冷链功能的方式，进一步加快冷链业务对全国核心城市的覆盖。

截至本报告披露日，万纬物流共运营 64 个项目（含 55 个高标库项目和 9 个冷链项目），其中高标库稳定运营项目平均出租率为 92%。

（6）其他业务

截至报告期末，本集团共管理标准办公项目 79 个，产业园项目 35 个，管理面积合计约 803 万平方米（其中 72%位于北京、上海、广州、深圳、杭州和成都六个城市）。

为响应国家发展冰雪运动的号召，本集团致力于打造有竞争力的冰雪度假服务体系，旗下吉林万科松花湖和北京石京龙雪场 2018-2019 雪季累计到访客流量超过 60 万人次。松花湖项目现已尝试通过增加度假场景、丰富客户体验来提升夏季运营效益。

2、以客户为中心，提高产品和服务能力

报告期内，本集团严守安全和质量底线，持续完善天网检查、工程评估、专家咨询的交叉评估体系，从入场材料、过程隐患和交付风险多方面把控，借助外部专业力量，强化风险管控。

为有效识别客户变化趋势、助推产品和服务能力升级，本集团开展了客户洞察、产品底线标准和装修标准升级等系列工作：通过深度访谈和调研，发掘客户真实需求，提供专业解决方案；在充分总结与沉淀过往客户反馈的基础上，完成设计底线标准升级和设计底线管理办法编制，筑牢产品底线以避免重复犯错；通过开展装修标准升级竞赛、材料部品展览、家具智能研发三项行动，持续迭代升级产品标准，为下一步产品服务升级储能蓄势。

3、组织建设

本集团继续推进组织重建与事人匹配，打造“矢量组织、冠军组织、韧性组织”。期内，本集团各事业集团、事业单元持续探索、完善所在组织的功能搭建和人员构成，明确合理组织结构比例；同时积极开展“大江大海”计划，为事业发展寻找最合适、最优秀的人才。

4、社会责任

本集团持续关注利益相关方发展，切实履行社会责任，期内继续加大精准扶贫及乡村振兴力度，与光彩事业基金会合作推进“光彩·万科精准扶贫与乡村振兴专项基金”项目，在云南怒江、广西百色、福建寿宁、广东汕尾、广东河源以及贵州、甘肃等地开展易地搬迁、教育扶贫及乡村振兴。本集团还建造、运营了 2019 年中国北京世界园艺博览会四大核心场馆之一的“植物馆”项目，通过这一具有国际影响力的平台，向社会传递尊重自然、尊重生命的绿色理念。

（三）未来发展展望

下半年整体经济仍将面临诸多风险和挑战。7 月底，中央政治局会议强调要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，落实房地产长效管理机制。行业调控预计仍将保持连续性和稳定性。融资方面，随着金融监管持续收紧，房企融资将面临一定压力。

面对高度的不确定性，本集团将牢牢把握经营的“基本盘”，在上半年的基础上，继续巩固和深化既定工作思路。

基于战略，本集团将继续聚焦主航道，巩固提升基本盘。

基于市场，本集团将坚持积极销售，积极回款；加快长期库存去化；提升经营性业务表现；提高资金使用效率；实施清产核资。

基于客户，本集团将严守安全和质量底线；打造客户愿意买单的好产品和好服务。

基于事业合伙人机制，本集团将继续推动组织重建和事人匹配。

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

财政部修订并发布了《企业会计准则第 21 号——租赁》、《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》(财会 [2019] 6 号)、《企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换》、《企业会计准则第 12 号——债务重组》，根据相关规定，本集团自 2019 年 1 月 1 日起执行上述会计准则。除已经在财务报表的会计政策变更影响的披露外，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 131 家子公司, 收购 35 家子公司, 注销、出售或控制权变更 54 家子公司。