万科企业股份有限公司
CHINA VANKE CO., LTD.

2020 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〉2020-095

二〇二〇年八月

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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。除另有界定外，本半年度报告摘要所用词汇与半年度报告全文所界定释义相同。

本报告已经公司第十九届董事会第二次会议审议通过。唐绍杰董事因公务原因未能亲自出席本次会议，授权李强强董事代为出席会议并行使表决权。除此之外，其他各位董事均亲自出席了本次董事会会议。

本报告未经审计之财务报告乃按照中国会计准则编制，毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）根据《中国注册会计师审阅准则第2101号—财务报表审阅》执行了审阅工作并出具了审阅报告。

董事会主席郁亮，执行副总裁、财务负责人韩慧华声明：保证本报告中财务报告的真实、准确和完整。

公司2020年半年度不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

本报告涉及的未来计划、发展战略等前瞻性陈述，不构成本集团（指万科企业股份有限公司及其附属公司）对投资者的实质承诺，敬请投资者对此保持足够的风险认识，理解计划、预测与承诺之间的差异，注意投资风险。

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（以下简称“深交所”）
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	2020 年 1-6 月	2019 年 1-6 月	比上年同期增减

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

营业收入	146,349,506,729.71	139,320,076,841.33	5.05%
营业利润	26,563,983,478.45	27,855,979,909.30	-4.64%
利润总额	26,450,444,828.99	27,725,984,144.21	-4.60%
归属于上市公司股东的净利润	12,507,519,556.50	11,841,752,171.43	5.62%
扣除非经常性损益后归属于上市公司股东的净利润	12,114,207,886.28	11,749,678,942.31	3.10%
经营活动产生的现金流量净额	22,605,962,036.88	8,853,110,066.35	155.34%
基本每股收益	1.11	1.06	3.98%
稀释每股收益	1.11	1.06	3.98%
净资产收益率（全面摊薄）	6.39%	7.35%	减少 0.96 个百分点
净资产收益率（加权平均）	6.44%	7.26%	减少 0.82 个百分点
项目	**2020 年 6 月 30 日**	**2019 年 12 月 31 日**	**比年初数增减**
资产总额	1,806,186,613,769.10	1,729,929,450,401.23	4.41%
负债总额	1,514,930,506,717.89	1,459,350,334,988.27	3.81%
归属于上市公司股东的净资产	195,617,745,446.49	188,058,491,912.82	4.02%
股本（股）	11,617,732,201.00	11,302,143,001.00	增加 315,589,200 股
归属于上市公司股东的每股净资产	16.84	16.64	1.19%
资产负债率	83.87%	84.36%	减少 0.49 个百分点
净负债率	27.02%	33.87%	减少 6.85 个百分点

注：净负债率=（有息负债-货币资金）/净资产

（三）公司股东数量及持股情况

单位：股

2020 年 6 月 30 日股东总数	406,789 户（其中 A 股 406,742 户，H 股 47 户）	**2020 年 7 月 31 日股东总数**	461,713 户（其中 A 股 461,666 户，H 股 47 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	境内国有法人	27.91%	3,242,810,791	0	0	0
HKSCC NOMINEES LIMITED	境外法人	16.30%	1,893,454,374	+ 315,576,100	0	0
香港中央结算有限公司	境外法人	4.30%	499,118,603	+10,760,060	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	3.93%	456,993,190	0	0	0
大家人寿保险股份有限公司－万能产品	其他	2.13%	247,720,833	-95,303,266	0	0
中央汇金资产管理有限责任公司	境内国有法人	1.63%	189,566,000	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	1.26%	146,255,820	-183,097,100	0	0
中国证券金融股份有限公司	境内国有法人	1.14%	132,669,394	0	0	0
中国人寿保险股份有限公司－分红－个人分红	其他	0.97%		+ 15,947,894	0	0

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

-005L-FH002 深			113,249,670			
中国人寿保险股份有限公司－传统－普通保险产品-005L-CT001 深	其他	0.83%	96,877,422	+ 29,199,702	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**
深圳市地铁集团有限公司	3,242,810,791	人民币普通股（A 股）
HKSCC NOMINEES LIMITED	1,893,454,374	境外上市外资股（H 股）
香港中央结算有限公司	499,118,603	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）
大家人寿保险股份有限公司－万能产品	247,720,833	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）
招商财富－招商银行－德赢 1 号专项资产管理计划	146,255,820	人民币普通股（A 股）
中国证券金融股份有限公司	132,669,394	人民币普通股（A 股）
中国人寿保险股份有限公司－分红－个人分红-005L-FH002 深	113,249,670	人民币普通股（A 股）
中国人寿保险股份有限公司－传统－普通保险产品-005L-CT001 深	96,877,422	人民币普通股（A 股）
上述股东关联关系或一致行动的说明	“中国人寿保险股份有限公司－分红－个人分红-005L-FH002 深”和“中国人寿保险股份有限公司－传统－普通保险产品-005L-CT001 深”同属中国人寿保险股份有限公司管理的保险产品。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。

注 3：2019 年 8 月，经中国银行保险监督管理委员会批复同意，安邦人寿保险股份有限公司更名为大家人寿保险股份有限公司；报告期内，“安邦人寿保险股份有限公司－保守型投资组合”已更名为“大家人寿保险股份有限公司－万能产品”。

注 4：上表中 2020 年 6 月 30 日和 2020 年 7 月 31 日 A 股股东总数是指合并融资融券信用账户后的股东数量。

截至 2020 年 6 月 30 日，公司总股数为 11,617,732,201 股，其中 A 股 9,724,196,533 股，H 股 1,893,535,668 股。

（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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（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 年面向合格投资者公开发行住房租赁专项公司债券（第二期）	18 万科 02	112784	2018 年 10 月 26 日至 2018 年 10 月 29 日	2023 年 10 月 29 日	200,000	4.18%	
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%	
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(第二期)	19 万科 02	112976	2019 年 9 月 25 日至 2019 年 9 月 26 日	2024 年 9 月 26 日	250,000	3.55%	
万科企业股份有限公司 2020 年面向合格投资者公开发行公司债券(第一期)(品种一)	20 万科 01	149056	2020 年 3 月 13 日至 2020 年 3 月 16 日	2025 年 3 月 16 日	150,000	3.02%	
万科企业股份有限公司 2020 年面向合格投资者公开发行公司债券(第一期)(品种二)	20 万科 02	149057	2020 年 3 月 13 日至 2020 年 3 月 16 日	2027 年 3 月 16 日	100,000	3.42%	
万科企业股份有限公司 2020 年面向合格投资者公开发行公司债券(第二期)(品种一)	20 万科 03	149123	2020 年 5 月 18 日至 2020 年 5 月 19 日	2025 年 5 月 19 日	100,000	2.56%	
万科企业股份有限公司 2020 年面向合格投资者公开发行公司债券(第二期)(品种二)	20 万科 04	149124	2020 年 5 月 18 日至 2020 年 5 月 19 日	2027 年 5 月 19 日	150,000	3.45%	
万科企业股份有限公司 2020 年面向合格投	20 万科 05	149141	2020 年 6 月 18 日至 2020 年 6 月 19 日	2025 年 6 月 19 日	80,000	3.20%	

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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
资者公开发行公司债券(第三期)(品种一)							
万科企业股份有限公司 2020 年面向合格投资者公开发行公司债券(第三期)(品种二)	20 万科 06	149142	2020 年 6 月 18 日至 2020 年 6 月 19 日	2027 年 6 月 19 日	120,000	3.90%	
公司债券上市或转让的交易场所	深交所						
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、19 万科 01 及 19 万科 02 均附第 3 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权；20 万科 01、20 万科 03 及 20 万科 05 均附第 3 年末发行人调整票面利率选择权、赎回选择权和投资者回售选择权；20 万科 02、20 万科 04 及 20 万科 06 期限附第 5 年末发行人调整票面利率选择权、赎回选择权和投资者回售选择权。报告期内，17 万科 01、17 万科 02 执行了上述选择权条款，除此之外，其他债券品种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	1.15	1.13	1.64%
资产负债率	83.87%	84.36%	减少 0.49 个百分点
速动比率	0.44	0.43	1.41%
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	4.83	5.56	-13.20%
贷款偿还率	100%	100%	-
利息偿付率	100%	100%	-

三、经营情况讨论与分析

报告期内，面对疫情冲击以及复杂的经营环境，本集团以平稳度过疫情、增强企业免疫力为重点，全力守护客户安全，在确保员工健康的前提下做好复工复产，促进业务有序发展。在全体员工的努力下，各项业务逐步走出疫情影响，呈现出良好的恢复态势。

2020 年 1-6 月，本集团实现营业收入 1,463.5 亿元，同比增长 5.1%；实现归属于上市公司股东的净利润 125.1 亿元，同比增长 5.6%；房地产业务销售持续改善，上半年累计实现销售金额 3,204.8 亿元，同比下降 4.0%，降幅较一季度收窄 3.7 个百分点。截至报告期末，本集团财务、资金状况稳健，持有货币资金 1,942.9 亿元；净负债率（有息负债减去货币资金，除以净资产）为 27.0%。

本集团于 2020 年 6 月发行总数为 315,589,200 股的 H 股，H 股占公司总股本的比例由 13.96%提高至 16.30%。

在《财富》杂志发布的“2020 年世界 500 强企业”榜单中，本集团位列第 208 位。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（一）房地产市场情况

受疫情影响，全国房地产行业的销售及开发投资规模一度大幅下滑，3 月份以来，随着疫情防控形势的好转，市场逐步企稳回升。与此同时，各地在“房子是用来住的、不是用来炒的”的定位下，坚持稳地价、稳房价、稳预期，因城施策，促进市场平稳健康发展。

全国商品房销售量同比有所下滑，但降幅逐步收窄。国家统计局数据显示，1-6 月全国商品房销售面积 6.94 亿平方米，同比下降 8.4%，降幅较一季度收窄 17.9 个百分点；销售金额 6.69 万亿元，同比下降 5.4%，降幅较一季度收窄 19.3 个百分点。

重点城市供应、成交面积均呈恢复态势。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下降 10.7%，成交面积同比下降 11.3%。其中，二季度上述城市的商品住宅批准预售面积和成交面积同比均转为增长，增速分别为 7.0%和 0.9%。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 10.4 个月，较 2019 年底略有增长。

房地产开发投资金额和新开工面积逐步改善。上半年全国房地产开发投资完成额同比增长 1.9%，增速较一季度提高 9.6 个百分点；全国房屋新开工面积同比下降 7.6%，降幅较一季度收窄 19.6 个百分点。

疫情后各地加大土地供应。根据中国指数研究院的数据，2020 年上半年全国 300 个城市住宅用地供应面积同比增长 1.0%，成交面积同比下降 5.4%。上半年上述 300 个城市住宅类用地成交的平均溢价率为 16.5%。

房地产金融政策保持连续性、一致性和稳定性。央行数据显示，2020 年二季度末，房地产开发贷余额 11.97 万亿元，同比增长 8.5%，增速较 2019 年同期减少 6.1 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及相关资产经营业务、物业服务，在此基础上，本集团遵循“与城市同步发展，与客户同步发展”的策略，围绕人民美好生活场景积极开展其他业务。

2020 年上半年，本集团实现营业收入 1,463.5 亿元，同比增长 5.1%；实现归属于上市公司股东的净利润 125.1 亿元，同比增长 5.6%；每股基本盈利 1.11 元，同比增长 4.0%；全面摊薄的净资产收益率为 6.39%，较上年同期下降 0.96 个百分点。

本集团 2020 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。

分业务类型看，本集团营业收入中，来自房地产开发及相关资产经营业务的营业收入为 1,381.4 亿元，占比 94.4%；来自物业服务的营业收入为 67.0 亿元，占比 4.6%。

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	14,483,843.78	4.75%	9,942,724.43	12.32%	23.61%	-4.13 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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

其中：房地产开发及相关资产经营业务	13,814,007.90	3.87%	9,372,977.96	11.51%	24.06%	-4.20 个百分点
物业服务	669,835.88	26.80%	569,746.47	27.58%	14.37%	-0.16 个百分点
2.其他业务	151,106.89	44.29%	37,004.31	22.23%	74.62%	4.46 个百分点
合计	14,634,950.67	5.05%	9,979,728.74	12.36%	24.14%	-3.92 个百分点

注：1、营业利润率数据已扣除税金及附加；

2、其他业务收入主要包括向联合营公司收取的运营管理费、品牌管理费、商管相关的附属收费等收入。

分区域看，本集团房地产开发及相关资产经营业务收入中，南方区域、上海区域、北方区域和中西部区域的占比分别为 27.07%、32.08%、11.74%和 29.11%。

分区域的房地产开发及相关资产经营业务收入和利润情况

	房地产开发及相关资产经营业务收入（万元）	**比例**	**权益净利润（万元）**	**比例**
南方区域	3,740,925.12	27.07%	288,750.54	17.16%
上海区域	4,430,925.70	32.08%	717,304.66	42.64%
北方区域	1,621,426.51	11.74%	127,802.70	7.60%
中西部区域	4,020,730.57	29.11%	548,568.92	32.60%
合计	**13,814,007.90**	**100.00%**	**1,682,426.82**	**100.00%**

注：报告期内有营业收入的城市，南方区域主要包括：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；上海区域主要包括：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、盐城；北方区域主要包括：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；中西部区域主要包括：成都、重庆、南充、武汉、西安、贵阳、昆明、乌鲁木齐、郑州、兰州、眉山。

1、业务发展情况

（1）房地产开发业务

①销售和结算情况

销售逐步恢复。报告期内，本集团坚持积极销售，加快线上营销的探索与实践，全力减少疫情对销售带来的影响，单月销售金额自 5 月份开始恢复同比增长。1-6 月，本集团实现合同销售面积 2,077.0 万平方米，同比下降 3.4%，降幅较一季度收窄 0.9 个百分点；实现合同销售金额 3,204.8 亿元，同比下降 4.0%，降幅较一季度收窄 3.7 个百分点。报告期内本集团销售的产品中，住宅占 90.5%，商办占 6.0%，其它配套占 3.5%。

分区域的房地产开发业务销售情况

	销售面积（万平方米）	**比例**	**销售金额（亿元）**	**比例**
南方区域	287.4	13.8%	491.6	15.3%
上海区域	660.0	31.8%	1,322.6	41.3%
北方区域	578.5	27.9%	712.3	22.3%
中西部区域	548.2	26.4%	638.5	19.9%

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

其他	2.9	0.1%	39.8	1.2%
合计	**2,077.0**	**100.0%**	**3,204.8**	**100.0%**

注：报告期内有销售的城市，南方区域主要包括深圳、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；上海区域主要包括上海、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；北方区域主要包括北京、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、石家庄、廊坊；中西部区域主要包括成都、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、柳州、西双版纳；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 1,049.8 万平方米，同比上升 24.0%。分区域看，南方区域、上海区域、北方区域和中西部区域的占比分别为 22.07%、28.20%、14.72%和 35.01%。实现结算收入 1,289.7 亿元，房地产业务的结算均价为 12,285.7 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 4,743.2 万平方米已售资源未结算，合同金额合计约 6,953.3 亿元，较上年末分别增长 10.6%和 14.2%。

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。受疫情影响，本集团开工、竣工节奏有所放缓。上半年本集团实现新开工面积 1,835.6 万平方米，同比下降 6.0%，占全年开工计划的 62.8%（2019 年上半年：54.1%）；实现竣工面积 1,074.5 万平方米，同比增长 1.4%，占全年竣工计划的 32.4%（2019 年上半年：34.5%）。预计全年竣工面积将与年初计划基本持平。

坚持审慎投资，确保投资质量。报告期内，鉴于土地市场竞拍激烈，本集团坚持理性投资，在做好安全与发展平衡、风险与收益匹配的前提下发掘各类潜在的投资机会。上半年本集团获取新项目 55 个，总规划建筑面积 980.2 万平方米，权益规划建筑面积 504.6 万平方米。上述项目的权益地价总额约 321.3 亿元，均价为 6,368 元/平方米。

项目资源保持在合理水平。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 15,719.7 万平方米。其中在建项目总建筑面积约 11,023.5 万平方米，权益建筑面积约 6,595.2 万平方米；规划中项目总建筑面积约 4,696.1 万平方米，按万科权益计算的建筑面积约 2,803.2 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 582.5 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	深圳臻山海	南山区	91.6%	13,073	62,898	57,615	前期
2	深圳北宸之光	龙华区	36.0%	16,142	93,680	33,725	前期
3	长沙天空之境	雨花区	34.7%	68,204	105,658	36,663	前期
4	长沙滨河道	望城区	60.6%	35,323	123,633	74,922	前期

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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
5	东莞金域东方	寮步镇	31.8%	57,766	173,296	55,108	在建
6	东莞万科汉邦松湖半岛	大岭山镇	31.8%	128,605	190,629	60,620	在建
7	东莞滨江苑	麻涌镇	51.0%	15,561	46,524	23,727	前期
8	佛山万科天空之城	南海区	50.8%	178,080	480,815	244,254	前期
9	江门万科金色城央花园	蓬江区	56.0%	36,947	92,222	51,644	在建
10	江门万科金色城央东苑	蓬江区	55.0%	32,080	88,239	48,531	前期
11	惠州东部万科城	惠阳区	39.0%	73,333	194,881	76,004	前期
12	惠州太东万科四季花城	惠阳区	38.0%	60,381	213,652	81,188	在建
13	柳州万科城	柳北区	53.6%	105,445	291,250	156,110	在建
14	中山四季花城	五桂山镇	60.0%	133,327	226,211	135,727	在建
15	上海四季都会晓风来	宝山区	33.2%	58,864	94,182	31,268	在建
16	杭州悦望名邸	富阳区	47.4%	92,480	93,405	44,274	在建
17	合肥高第项目	高新区	32.0%	43,281	100,006	32,002	在建
18	合肥学林雅苑	庐阳区	26.4%	24,622	53,510	14,127	在建
19	南昌联发万科西岸春风	红谷滩新区	24.5%	32,640	81,156	19,883	在建
20	南京翡翠滨江	建邺区	39.8%	45,092	106,739	42,482	前期
21	南通时代之光	通州区	36.0%	62,553	123,415	44,429	在建
22	南通海上明月	通州区	34.0%	182,772	393,000	133,620	在建
23	南通时光映翠	通州区	67.3%	71,445	121,456	81,740	在建
24	昆山江湾澜庭	昆山高新区	50.5%	74,327	186,188	94,025	在建
25	宁波世纪滨江	江北区	49.1%	74,357	143,433	70,426	在建
26	宁波东潮之滨	高新区	32.0%	55,077	124,614	39,876	在建
27	宁波海上都会	镇海区	99.7%	43,591	95,887	95,599	前期
28	绍兴芳塔纳丽	柯桥区	65.7%	37,150	61,826	40,620	在建
29	苏州花语天境华庭	相城区	44.6%	57,010	125,422	55,938	前期
30	芜湖潮起中江	鸠江区	33.0%	101,475	182,655	60,276	在建
31	芜湖东方珑胤台	鸠江区	41.0%	52,669	94,804	38,870	在建

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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
32	无锡万科臻境	惠山区	50.2%	51,065	102,130	51,269	前期
33	无锡万科梅里上城	新吴区	72.0%	85,898	171,797	123,694	前期
34	包头翡翠都会	九原区	57.4%	369,999	836,000	479,864	在建
35	济南金色悦城新著	天桥区	92.5%	56,742	147,529	136,464	在建
36	济南繁荣里	天桥区	51.0%	34,968	82,175	41,909	前期
37	济南北宸之光	天桥区	100.0%	133,789	294,552	294,552	前期
38	青岛紫郡	即墨区	47.0%	56,758	107,839	50,684	前期
39	青岛海岸万科城	黄岛区	41.0%	96,111	235,998	96,759	在建
40	石家庄嘉实万科紫台	桥西区	41.6%	56,613	145,653	60,592	在建
41	太原城市之光东望	迎泽区	90.1%	39,062	160,310	144,439	前期
42	烟台翡翠观海项目	莱山区	36.0%	69,494	175,691	63,249	前期
43	大理拾叁月	经济开发区	37.4%	152,108	579,000	216,546	在建
44	兰州万科璞悦臻园	城关区	41.1%	44,549	169,279	69,574	在建
45	武汉公园大道	硚口区	39.5%	76,538	262,998	103,884	在建
46	乌鲁木齐都会传奇三期	沙依巴克区	98.5%	146,730	253,221	249,423	前期
47	乌鲁木齐天山府二期	沙依巴克区	90.0%	41,286	78,790	70,911	前期
48	西安新合新苑项目	国际港务区	99.0%	107,647	265,867	263,208	在建
49	西安万科悦府	未央区	50.0%	41,938	155,960	77,980	前期
50	西宁公园里	城北区	34.5%	110,939	277,348	95,685	前期
51	咸阳金域华府二期	秦都区	61.3%	14,033	88,915	54,505	前期
52	银川万科大都会	金凤区	22.4%	95,936	211,450	47,365	在建
53	郑州南龙湖	孟庄镇	32.7%	76,934	230,801	75,472	前期
54	荥阳洞林湖 45 亩地块	贾峪镇	50.4%	29,879	52,103	26,260	前期
55	荥阳洞林湖 126 亩地块	贾峪镇	50.4%	83,999	151,000	76,104	前期
总计				**4,136,687**	**9,801,692**	**5,045,685**	

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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	惠州万科中交金域华府	惠城区	40.8%	111,564	345,848	141,106	在建
2	珠海海上城市	金湾区	99.6%	165,047	260,928	259,884	前期
3	常州皇粮浜 2 号地块	钟楼区	99.3%	64,360	115,848	115,037	前期
4	杭州彩虹天空之城	萧山区	50.9%	106,532	170,451	86,760	前期
5	嘉兴璞悦湖畔	经开区	24.1%	40,962	90,081	21,710	在建
6	南通漫悦湾北地块	海门区	98.9%	35,469	63,844	63,142	前期
7	宿迁西湖都会	经开区	32.0%	35,557	88,893	28,446	前期
8	长春星光城项目	净月区	92.0%	307,388	685,920	631,046	在建
9	青岛海岸蓝山	西海岸新区	46.5%	20,000	50,000	23,250	前期
10	青岛海岸万科城后期	西海岸新区	41.0%	86,944	234,749	96,247	前期
11	石家庄机械技工学校项目	新华区	66.4%	13,909	33,108	21,984	前期
12	石家庄正定文化村项目二期	正定新区	49.1%	44,136	90,920	44,642	前期
13	沈阳西宸之光	铁西区	92.3%	149,281	268,706	248,016	前期
14	唐山金域华府二期地块	丰润区	48.0%	47,403	52,143	25,029	前期
15	唐山未来城项目二期	高新区	53.6%	140,439	350,591	187,917	前期
16	重庆丛岩寺 72 亩项目	渝北区	98.8%	47,742	71,614	70,755	前期
17	重庆四季花城三期	两江新区	98.2%	73,591	183,978	180,666	前期
18	宜昌港窑路 185 亩项目	西陵区	99.3%	123,457	298,697	296,606	前期
19	郑州八卦庙项目	二七区	37.6%	23,438	70,167	26,383	前期
总计				**1,637,219**	**3,526,486**	**2,568,626**	-

（2）物业服务

截至报告期末，万科物业累计签约建筑面积 6.8 亿平方米，已经接管面积 5.2 亿平方米。报告期内，万科物业新签约建筑面积 0.53 亿平方米。其中，住宅物业服务新签约建筑面积 0.39 亿平方米；非住宅物业服务新签约建筑面积 0.14 亿平方米。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

报告期内，万科物业实现营业收入 67.0 亿元，同比增长 26.8%，其中 55%来自于万科以外的项目。

期内，万科物业由住宅商企“两翼齐飞”升级为“三驾马车”的发展战略，加快“物业城市”业务发展，新增厦门鼓浪屿、青岛动车小镇等项目，持续拓宽城市空间业务发展格局。截至目前，“物业城市”业务已拓展至 7 个城市。

为更好的服务客户、实现降本提效和精细运营，万科物业致力于实现全空间智慧空间数字化运营，通过打造一体化的数字化云平台，打通城市空间、住宅空间、商业和园区空间内的人员、设备、商业活动，提供线上线下联动的服务。

（3）物业经营

①租赁住宅

截至报告期末，本集团在 33 个城市累计开业泊寓 12.73 万间。其中报告期内新增开业 1.89 万间。

已开业项目整体出租率为 88%，成熟期项目（开业半年及以上）的出租率为 93.7%。报告期内，本集团租赁住宅业务营业收入 10.5 亿元。

规划和在建中泊寓尚有 5.77 万间。

本集团持有及管理的公寓项目情况

城市	项目数量	总房间数量（万间）	已开业间数（万间）
深圳	139	7.25	6.23
北京	17	2.98	0.16
广州	33	1.02	0.93
厦门	16	0.70	0.56
天津	15	0.68	0.47
西安	12	0.65	0.52
上海	18	0.58	0.33
杭州	14	0.50	0.42
佛山	8	0.50	0.30
济南	13	0.41	0.35
大连	18	0.40	0.22
宁波	6	0.32	0.23
成都	11	0.32	0.20
合肥	7	0.31	0.18
长春	12	0.27	0.21
珠海	7	0.20	0.09
沈阳	8	0.20	0.19
福州	11	0.19	0.16
青岛	6	0.16	0.16
东莞	7	0.16	0.14
武汉	3	0.13	0.12

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

南京	5	0.12	0.12
长沙	5	0.12	0.12
苏州	4	0.09	0.09
南通	1	0.05	0.05
无锡	1	0.03	0.03
中山	2	0.03	0.03
徐州	2	0.03	0.03
太原	2	0.03	0.03
烟台	2	0.03	0.03
重庆	2	0.02	0.02
郑州	1	0.01	0.01
石家庄	1	0.01	0.01
合计	409	18.50	12.73

本集团持续打造以“泊寓”为主的青年公寓产品，在运营上聚焦关键服务、打造服务文化，率先在深圳、成都、上海等地实现了标杆项目的服务 SOP（标准操作流程）落地；在管理上以改善出租率和客户满意度为主要目标，不断提升现有项目经营管理质量。

在“租购并举”的背景下，本集团积极探索以集体用地开发运营长租公寓的模式，所打造的泊寓成寿寺社区成为北京第一个集体用地租赁住房项目，项目围绕现代年轻人需求打造的五大主题房和四项服务体系获得市场好评，首期 235 间开业前 7 天即实现满租。

②商业开发与运营

截至报告期末，本集团（含印力集团）累计开业的商业项目面积 836 万平方米，同比增加 11.1%。其中，报告期内新开业一个购物中心（太原印象城），面积 10.61 万平方米；新开业 4 个社区商业，面积 6.02 万平方米。

报告期内商业(含非并表项目)业务营业收入 30.5 亿元,同比增长 0.3%；整体出租率 90.6%，其中开业 3 年以上的商业项目出租率 91.8%。

此外，规划中和在建商业建筑面积 543 万平方米。

本集团（含印力集团）运营管理的前十大商业项目（按营业收入排序）

	城市	建筑面积（平方米）	出租率 2020 年 1-6 月	营业收入（万元） 2020 年 1-6 月
上海七宝万科广场	上海	237,193	95.7%	18,240.56
深圳印力中心	深圳	96,607	94.9%	15,268.87
杭州西溪印象城	杭州	251,145	96.9%	12,175.42
龙岗万科广场	深圳	128,925	95.5%	10,876.40
天津西青印象城	天津	228,985	98.7%	8,023.35
宁波鄞州印象城	宁波	113,622	98.9%	7,182.77
北京印象城	北京	72,558	95.1%	6,799.68
济南印象城	济南	156,630	97.4%	6,638.29

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

杭州金沙印象城	杭州	161,470	92.6%	5,420.91
南宁印象城	南宁	127,180	98.9%	5,410.55

报告期内，印力集团持续开展商业创新，长沙印象汇携手合作方将老旧物业改造为 24 小时潮玩酒吧主题街区，获赢商网“城市夜间经济地标项目”称号；提升运营管理水平，加强线上商城的服务能力，数字化会员运营系统会员数量超过 700 万；同时积极探索资产证券化，印象 2 号 CMBS 于 2020 年 4 月成功发行，票面利率 3.8%，创同评级 CMBS 产品利率历史新低。

③物流仓储服务

截至报告期末，物流仓储服务累计开业建筑面积 616 万平方米。其中，高标库开业 582 万平方米，稳定期出租率 89.1%；冷库开业 34 万平方米，稳定期使用率 81.5%。报告期内，高标库新增开业建筑面积 115 万平方米。物流仓储合计服务客户超过 850 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。

规划中和在建的物流仓储建筑面积 459 万平方米，其中高标库建筑面积约 423 万平方米；冷库建筑面积约 36 万平方米。

报告期内，万纬物流所管理项目（含非并表项目）业务营业收入 8.3 亿元，同比增长 36.9%；其中高标库租金收入 5.7 亿元，冷库租金及服务收入 2.6 亿元。

期内，万纬物流继续通过精益管理及信息化手段提升经营能力，并积极探索资产运营能力。2020 年 6 月，万纬物流首期类 REITs 产品“万纬物流-易方达资产-物流仓储 1 期资产支持专项计划”在深交所成功上市。

2、打造客户愿意买单的“好产品、好服务”

报告期内，本集团基于“聚焦锚定，长期坚持，打造产品服务竞争力”的目的，启动了“好产品、好服务”工作，明确了万科产品和服务价值主张，并形成了行动方案。

后疫情时代，客户更加重视住宅产品的健康属性。本集团在既有产品基础上，开展了以满足客户居住健康需求为目标的研究工作，发布了万科健康住宅标准，全面提升空气、水、光等方面的产品性能。

3、组织建设

基于战略要求，本集团继续深化组织重建与事人匹配工作，打造“矢量组织、冠军组织、韧性组织”。各 BG、BU 基于一盘棋的组织建设，通过战略解码、组织检视、能力拼图、“减脂、增肌、活血”等方式实现组织与战略匹配，事与人匹配，提升组织整体能力。总部结合长期主义工作要求，进一步迭代组织架构设计和运作机制，向“一个总部、集团总部和协同总部”的定位持续迈进。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

4、社会责任

本集团持续关注利益相关方发展，积极承担企业社会责任。报告期内，本集团与中国光彩事业基金会继续推进“光彩·万科精准扶贫与乡村振兴专项基金”项目，在贵州和甘肃五个深度贫困县、福建寿宁、云南昭通支持教育扶贫；在广东汕尾、河源、韶关开展乡村振兴；参与广东省和深圳市分别举行的“扶贫济困日”活动，开展对广西河池、百色，广东省少数民族地区帮扶。

2020 年 7 月，本集团凭借在 ESG（环境、社会、企业管治）方面的良好表现，被纳入香港恒生指数公司发布的恒生 ESG50 指数。

（三）经营和财务状况分析

1、利润状况

报告期内，本集团实现净利润 186.3 亿元，同比下降 3.4%；实现归属上市公司股东的净利润 125.1 亿元，同比增长 5.6%；全面摊薄的净资产收益率为 6.39%，较 2019 年同期下降 0.96 个百分点。

上半年本集团房地产开发及相关资产经营业务的结算毛利率为 24.1%，较 2019 年同期下降 4.2 个百分点。

报告期内，本集团实现投资收益 26.9 亿元，同比增长 106.8%。其中，来自联营、合营公司实现的公司权益净利润为 17.1 亿元。

2、负债情况

（1）负债率

本集团继续保持稳健的资债结构，截至报告期末，净负债率为 27.0%。

（2）有息负债及结构

截至报告期末，本集团有息负债金额为 2,729.8 亿元，较年初增加 151.3 亿元，占总资产的比例为 15.1%。

有息负债以中长期负债为主，其中短期借款和一年内到期的有息负债合计 968.2 亿元，占比为 35.5%；一年以上有息负债 1,761.6 亿元，占比为 64.5%。

分融资对象来看，银行借款占比为 55.8%，应付债券占比为 25.5%，其他借款占比为 18.7%。

分利率类型来看，有息负债中，固定利率负债占比 36.9%，浮动利率负债占比 63.1%。有抵押的有息负债 41.9 亿元，占总体有息负债的 1.5%。

分境内境外来看，境内负债占比 74.5%，境外负债占比 25.5%。人民币负债占比 74.6%，外币负债占比 25.4%。

（3）融资情况

本集团持续通过各类融资工具优化债务结构，降低融资成本。

报告期内，本集团面向合格投资者公开发行三期公司债券，发行金额分别为 25 亿元、25 亿元和 20 亿元。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

上半年本集团实际利息支出合计 77.6 亿元，其中资本化的利息合计 37.3 亿元。

（4）信用评级

报告期内，国际评级机构标普、穆迪和惠誉维持公司“BBB+”，“Baa1”和“BBB+”的长期企业信用评级，评级展望均为“稳定”。

3、资金状况

报告期内，本集团实现经营性现金净流入 226.1 亿元。截至报告期末，本集团持有货币资金 1,942.9 亿元，远高于一年内到期的流动负债的总和 968.2 亿元。货币资金中，人民币占比 93.9%，美元、港币、英镑等外币合计占比 6.1%。

4、汇率波动风险

本集团大部分业务在中国境内，大部分收入与开支均以人民币计值。为配合集团整体战略推进和业务开展，本集团通过多种方式在境外筹措外币资金。

报告期内本集团产生汇兑亏损约 2.6 亿元。

为持续控制中长期汇率波动风险，本集团坚持对外币资产/负债匹配性、期限结构、境外流动性风险等进行动态管理，采用自然对冲及适时购买套期保值工具管控汇率风险敞口。为锁定外币负债汇率变动产生的风险，截至报告期末，本集团有效交叉货币掉期(CCS)余额为 20.91 亿美元。报告期内无新增或到期套期保值合约。在套期保值合约有效期间，CCS 公允价值变动对本集团损益没有影响。

5、存货分析

报告期末，本集团存货金额为9,321.1 亿元，较2019 年底增长3.9%。其中，拟开发产品为1,783.0 亿元，占比19.2%；在建开发产品 6,964.1 亿元，占 74.7%；已完工开发产品（现房）563.3 亿元，占比 6.0%。

6、或有负债

本集团根据行业惯例为购房客户的按揭贷款提供阶段性担保，担保期限自保证合同生效之日起，至客户所购产品的房地产证办出及抵押登记手续办妥并交付银行执管之日止。截至报告期末，本集团为客户按揭贷款提供担保总额约人民币 2,498.6 亿元。本集团过去从未因上述担保蒙受任何重大损失。本集团认为无须就该等担保在财务报表中作出拨备。

7、报告期内主要资产负债项目及经营指标比较情况

单位：万元

项目	2020 年 6 月 30 日	2019 年 12 月 31 日	变动幅度	说明
交易性金融资产	655,686.23	1,173,526.54	-44.13%	部分理财产品到期
衍生金融资产	92,544.60	33,225.75	178.53%	公允价值变动
应收账款	264,026.65	198,807.57	32.81%	物业服务相关应收款增加
合同资产	505,165.47	344,493.80	46.64%	受托建造业务规模增长
其他权益工具投资	156,936.88	224,995.37	-30.25%	公允价值变动

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

资本公积	1,925,330.85	1,238,448.45	55.46%	H 股增发，股本溢价增加
项目	**2020 年 1-6 月**	**2019 年 1-6 月**	**变动幅度**	**说明**
投资收益	268,940.64	130,057.34	106.79%	权益法确认的投资收益增加
公允价值变动损益	2,719.96	(4,301.83)	163.23%	上年度受个别投资股票波动影响，本期已处置不再影响
信用减值损失	(9,596.36)	(45,467.52)	78.89%	上年度存在个别款项计提减值准备

（四）未来发展展望

下半年经营形势依旧复杂，无论是疫情还是宏观经济都存在诸多不确定性。本集团将继续坚持“聚焦产品服务，深化组织重建，巩固提升基本盘”的年度工作主题，做好以下工作：

每天都是卖楼的好日子，坚持积极销售；

全面落实“好产品、好服务、好项目”，巩固提升基本盘，提升行业竞争力；

深化精益运营，提升各项业务的效率和效益；

提升投资质量，保持融资安全弹性，支持长期有质量发展；

持续深化组织重建、事人匹配，支持“好产品、好服务、好项目”，提升组织竞争力，服务业务发展。

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

财政部发布了《企业会计准则解释第 13 号》(财会 [2019] 21 号) 、《新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定》(财会 [2020] 10 号)，分别自 2020 年 1 月 1 日和 2020 年 6 月 24 日起施行。本集团采用未来适用法对上述会计政策变更进行会计处理，采用上述该解释及规定未对本集团的财务状况、经营成果和关联方披露产生重大影响。

（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 105 家子公司，减少 33 家子公司。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn