

vanke

万科企业股份有限公司
CHINA VANKE CO., LTD.

2021 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〉2021-093

二〇二一年八月

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。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十一次会议审议通过。辛杰董事、李强强董事因公务原因未能亲自出席本次会议，均授权黄力平董事代为出席会议并行使表决权；张懿宸独立董事因公务原因未能亲自出席本次会议，授权刘殊威独立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2021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	2021 年 1-6 月	2020 年 1-6 月	比上年同期增减
营业收入	167,110,935,244.56	146,349,506,729.71	14.19%
营业利润	21,987,575,040.06	26,563,983,478.45	-17.23%
利润总额	22,080,868,650.38	26,450,444,828.99	-16.52%
归属于上市公司股东的净利润	11,046,937,585.87	12,507,519,556.50	-11.68%
扣除非经常性损益后归属于上市公司股东的净利润	10,727,286,571.01	12,114,207,886.28	-11.45%
经营活动产生的现金流量净额	6,781,560,273.77	22,605,962,036.88	-70.00%
基本每股收益	0.95	1.11	-14.08%
稀释每股收益	0.95	1.11	-14.08%
净资产收益率(全面摊薄)	4.98%	6.39%	减少 1.41 个百分点
净资产收益率(加权平均)	4.79%	6.44%	减少 1.65 个百分点
项目	2021 年 6 月 30 日	2020 年 12 月 31 日	比年初数增减
资产总额	1,955,046,076,839.62	1,869,177,094,005.55	4.59%
负债总额	1,591,325,317,456.80	1,519,332,620,662.33	4.74%
归属于上市公司股东的净资产	221,865,539,969.48	224,510,952,749.09	-1.18%
股本(股)	11,617,732,201.00	11,617,732,201.00	-
归属于上市公司股东的每股净资产	19.10	19.32	-1.18%
资产负债率	81.40%	81.28%	上升 0.12 个百分点
净负债率	20.21%	18.09%	上升 2.12 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

2021 年 6 月 30 日股东总数	571,126 户 (其中 A 股 571,074 户, H 股 52 户)	2021 年 7 月 31 日股东总数	566,091 户 (其中 A 股 566,039 户, H 股 52 户)			
前 10 名股东持股情况						
股东名称	股东性质	持股比例	报告期末持有的普通股数量	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
深铁集团	境内国有法人	27.63%	3,209,810,791	-33,000,000	0	0
HKSCC NOMINEES LIMITED	境外法人	16.30%	1,893,462,028	+9,654	0	0
香港中央结算有限公司	境外法人	5.51%	639,835,700	+104,419,997	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	2.21%	257,230,800	-199,762,390	0	0
深圳盈嘉众实业合伙企业(有限合伙)	境内非国有法人	2.05%	238,703,992	+238,703,992	0	238,703,992
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	0	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-005L-FH002 深	其他	0.68%	79,474,870	-25,948,300	0	0
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	0.59%	68,861,468	-16,015,814	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					
上述股东关联关系或一致行动的说明	“国信证券—工商银行—国信金鹏分级 1 号集合资产管理计划”和“深圳盈嘉众实业合伙企业（有限合伙）”为一致行动人。 “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。 除上述之外，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。					
上述股东涉及委托/受托表决权、放弃表决权情况的说明	“国信证券—工商银行—国信金鹏分级 1 号集合资产管理计划”所持股票的投票权归属于其份额 C 的委托人即深圳盈安财务顾问企业（有限合伙）。					
参与融资融券业务股东情况说明	截止报告期末，深铁集团通过转融通业务平台出借了公司 A 股股份 33,000,000 股，期限为不超过 6 个月。转融通出借股份，股份的所有权不会发生转移。					
参与约定购回交易的股东	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			
深铁集团	3,209,810,791		人民币普通股（A 股）			
HKSCC NOMINEES LIMITED	1,893,462,028		境外上市外资股（H 股）			
香港中央结算有限公司	639,835,700		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	257,230,800		人民币普通股（A 股）			
深圳盈嘉众实业合伙企业（有限合伙）	238,703,992		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	79,474,870		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	68,861,468		人民币普通股（A 股）			

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: 上表中 2021 年 6 月 30 日和 2021 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 2021 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

(六) 在半年度报告批准报出日存续的债券情况

1、债券基本信息

债券名称	债券简称	债券代码	发行日	到期日	债券余额 (万元)	利率
万科企业股份有限公司 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	819.43	1.90%
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	89,203.66	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 年面向合格投资者公 开发行公司债券(第三期) (品种一)	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%
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)	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%

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
(品种二)						
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(第四期) (品种一)	20 万科 07	149296	2020 年 11 月 12 日至 2020 年 11 月 13 日	2025 年 11 月 13 日	38,100	3.50%
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(第四期) (品种二)	20 万科 08	149297	2020 年 11 月 12 日至 2020 年 11 月 13 日	2027 年 11 月 13 日	160,000	4.11%
万科企业股份有限公司 2021 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)(品种一)	21 万科 01	149357	2021 年 1 月 21 日至 2021 年 1 月 22 日	2024 年 1 月 22 日	190,000	3.38%
万科企业股份有限公司 2021 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)(品种二)	21 万科 02	149358	2021 年 1 月 21 日至 2021 年 1 月 22 日	2028 年 1 月 22 日	110,000	3.98%
万科企业股份有限公司 2021 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)(品种一)	21 万科 03	149477	2021 年 5 月 19 日至 2021 年 5 月 20 日	2026 年 5 月 20 日	100,000	3.40%
万科企业股份有限公司 2021 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)(品种二)	21 万科 04	149478	2021 年 5 月 19 日至 2021 年 5 月 20 日	2028 年 5 月 20 日	56,600	3.70%
万科企业股份有限公司 2021 年面向专业投资者公 开发行住房租赁专项公司 债券(第三期)(品种一)	21 万科 05	149567	2021 年 7 月 23 日至 2021 年 7 月 26 日	2026 年 7 月 26 日	230,000	3.19%
万科企业股份有限公司 2021 年面向专业投资者公 开发行住房租赁专项公司 债券(第三期)(品种二)	21 万科 06	149568	2021 年 7 月 23 日至 2021 年 7 月 26 日	2028 年 7 月 26 日	70,000	3.49%
万科企业股份有限公司 2018 年度第二期中期票据	18 万科 MTN002	101801326	2018 年 11 月 14 日	2021 年 11 月 15 日	200,000	4.03%
万科企业股份有限公司 2021 年度第一期中期票据	21 万科 MTN001	102100209	2021 年 1 月 27 日至 2021 年 1 月 29 日	2024 年 1 月 29 日	200,000	3.76%
万科企业股份有限公司 2021 年度第二期中期票据	21 万科 MTN002	102100912	2021 年 4 月 28 日	2024 年 4 月 29 日	200,000	3.52%

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	1.18	1.17	0.64%

资产负债率	81.40%	81.28%	增加 0.12 个百分点
速动比率	0.42	0.41	2.44%
	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减
扣除非经常性损益后净利润 (万元)	1,072,728.66	1,211,420.79	-11.45%
EBITDA 全部债务比	0.017	0.022	-21.26%
利息保障倍数	6.18	4.35	41.88%
现金利息保障倍数	5.30	6.41	-17.41%
EBITDA 利息保障倍数	7.16	4.83	48.28%
贷款偿还率	100%	100%	-
利息偿付率	100%	100%	-

三、经营情况讨论与分析

近年来，围绕“房子是用来住的，不是用来炒的”的定位，中央在金融、土地、市场监管等领域连续出台政策，各地按照长效机制要求也不断严格调控。加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度、“促进房地产与实体经济协调发展”的政策方向连续、稳定，倒逼企业转变发展模式。房地产行业正在发生深刻变局。本集团将坚定实施不动产开发、经营、服务并重战略，与城市同步发展、与客户同步发展，以“长期最大化市场价值”为目标，加速推进公司转型。

2021 年 1-6 月，本集团实现营业收入 1,671.1 亿元，同比增长 14.2%。其中房地产开发业务结算收入 1,443.3 亿元，占比 86.36%。受报告期结算的房地产开发项目利润率下降影响，归属于上市公司股东的净利润 110.5 亿元，同比下降 11.7%。

本集团继续保持安全、稳健的财务、资金状况。一季度末本集团顺利回归“绿档”，各项指标均符合重点房地产企业资金监测和融资管理规则要求。截至报告期末，本集团净负债率为 20.2%；持有货币资金 1,952.2 亿元，远高于短期借款和一年内到期有息负债总和 843.0 亿元，剔除预收款项的资产负债率为 69.7%。

在《财富》“世界 500 强”2021 年榜单中，本集团位列第 160 位。

（一）上半年市场情况回顾

报告期内，稳地价、稳房价、稳预期的调控措施全面落实，同时支持租赁住房发展的政策陆续出台。

全国商品房销量增长较快，但单月增速开始回落。受 2020 年上半年基数较低的影响，今年上半年全国商品房销售同比增长较快。国家统计局数据显示，1-6 月全国商品房销售面积 8.86 亿平方米，同比增长 27.7%；销售金额 9.29 万亿元，同比增长 38.9%。但单月销售增速逐步回落，6 月全国商品房销售面积和金额的同比增速分别降至 7.5% 和 8.6%。

房地产开发投资保持增长，新开工增长乏力。上半年全国房地产开发投资完成额同比增长 15.0%，全国房屋新开工面积同比仅增长 3.8%，相对于 2019 年同期仍下降 4.0%。

土地成交面积同比有所下降。根据中国指数研究院的数据，2021 年上半年全国 300 个城市住宅用地成

交面积同比下降 8%，住宅类用地成交的平均溢价率为 17%。

房地产贷款增速下滑。央行数据显示，上半年全国主要金融机构房地产贷款余额同比增长 9.5%，增速较 2020 年全年进一步回落 2.2 个百分点。

支持租赁住房发展的政策陆续出台。报告期内，租赁企业面向个人出租住房有关税收优惠政策发布。国务院办公厅印发《关于加快发展保障性租赁住房的意见》，鼓励市场力量参与，增加小户型保障性租赁住房供给。《集中式租赁住房建设适用标准》等一系列行业规范公布实施。租赁住房有关制度正在逐步建立和完善。本集团亦在密切关注有关政策的制定和实施情况，积极寻求发展。

（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，遵循“与城市同步发展，与客户同步发展”的策略，主营业务包括房地产开发及相关资产经营业务、物业服务，在此基础上亦围绕人民美好生活场景开展其他业务。

2021 年上半年，本集团实现营业收入 1,671.1 亿元，同比增长 14.2%；实现归属于上市公司股东的净利润 110.5 亿元，同比下降 11.7%；每股基本盈利 0.95 元，同比下降 14.1%；全面摊薄的净资产收益率为 4.98%，较上年同期下降 1.41 个百分点。

本集团 2021 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，上半年营业收入中，来自房地产开发及相关资产经营业务的营业收入为 1,575.3 亿元，占比 94.3%；来自物业服务的营业收入为 85.7 亿元，占比 5.1%。

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	16,610,041.36	14.68%	12,830,078.84	29.04%	18.01%	-5.60 个百分点
其中：房地产开发及相关资产经营业务	15,752,542.83	14.03%	12,125,851.63	29.37%	18.04%	-6.02 个百分点
物业服务	857,498.53	28.02%	704,227.21	23.60%	17.46%	3.09 个百分点
2.其他业务	101,052.16	-33.13%	47,443.21	28.21%	52.30%	-22.32 个百分点
合计	16,711,093.52	14.19%	12,877,522.05	29.04%	18.22%	-5.92 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。

1、业务发展情况

（1）房地产开发业务

①销售和结算情况

销售规模保持增长。1-6 月，本集团房地产开发业务实现合同销售面积 2,191.7 万平方米，同比增长 5.5%；实现合同销售金额 3,544.3 亿元，同比增长 10.6%。上半年合同销售金额中，住宅占 86.7%，商办占 9.1%，其它配套占 4.2%。

分区域的销售情况

	销售面积 (万平方米)	比例	销售金额 (亿元)	比例
南方区域	315.0	14.4%	721.6	20.4%
上海区域	668.0	30.5%	1,322.2	37.3%
北方区域	612.0	27.9%	745.9	21.0%
中西部区域	427.8	19.5%	545.5	15.4%
西北区域	164.9	7.5%	158.5	4.5%
其他	4.0	0.2%	50.6	1.4%
合计	2,191.7	100.0%	3,544.3	100.0%

注 1: 2021 年 6 月, 本集团基于城市群发展趋势、市场发展阶段、传统地理分区及管理幅度等因素, 将主要承担地产开发业务的区域 BG 重新划分为北京区域、东北区域、华中区域、南方区域、上海区域、西北区域和西南区域。为便于前后数据衔接对照, 本报告中的区域 BG 划分仍沿用此前的标准。

注 2: 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、三亚、南宁、长沙、江门、柳州; 上海区域包括上海、杭州、嘉兴、苏州、昆山、常熟、太仓、无锡、南京、南昌、宁波、合肥、扬州、温州、瑞安、芜湖、徐州、宿迁、南通、镇江、常州、海宁、盐城、绍兴、金华、靖江、台州; 北方区域包括北京、秦皇岛、天津、沈阳、大连、长春、哈尔滨、吉林、青岛、济南、烟台、太原、晋中、唐山、鞍山、石家庄、淄博、威海、包头、临沂、潍坊、张家口、营口、盘锦、保定、廊坊; 中西部区域包括成都、南充、武汉、宜昌、郑州、重庆、贵阳、鄂州、昆明、玉溪、大理、西双版纳、眉山、周口、西昌; 西北区域包括: 西安、乌鲁木齐、兰州、银川、西宁、咸阳、渭南; 其他包括: 香港、纽约、旧金山、伦敦、西雅图。

结算收入有所提升。1-6 月, 本集团房地产开发及相关配套业务收入 1,558.7 亿元, 其中南方区域、上海区域、北方区域、中西部区域和西北区域的占比分别为 27.28%、28.85%、14.87%、23.73%和 5.03%。本集团实现房地产开发业务结算面积 1,115.4 万平方米, 同比增长 6.2%, 实现结算收入 1,443.3 亿元, 同比增长 11.9%; 开发业务的结算均价为 12,940.0 元/平方米 (2020 年上半年: 12,285.7 元/平方米); 结算毛利率为 24.9% (扣除税金及附加后为 19.6%)。

分区域的房地产开发及相关配套业务收入和利润情况

	营业收入 (万元)	比例	权益净利润 (万元)	比例
南方区域	4,251,795.43	27.28%	340,703.12	26.05%
上海区域	4,496,769.23	28.85%	418,637.53	32.01%
北方区域	2,317,020.61	14.87%	96,452.66	7.38%
中西部区域	3,699,193.74	23.73%	300,417.68	22.97%
西北区域	784,779.68	5.03%	110,088.73	8.42%
其他	37,126.63	0.24%	41,390.87	3.17%
合计	15,586,685.32	100.00%	1,307,690.59	100.00%

注: 报告期内有房地产结算的城市, 南方区域包括: 深圳、广州、东莞、佛山、珠海、中山、长沙、惠州、厦门、福州、三亚、南宁; 上海区域包括: 上海、杭州、苏州、无锡、常州、扬州、合肥、南京、宁波、南昌、芜湖、南通、嘉兴、徐州、

温州、盐城；北方区域包括：北京、唐山、天津、沈阳、大连、长春、吉林、青岛、烟台、太原、济南、石家庄；中西部区域包括：成都、重庆、武汉、贵阳、郑州、昆明；西北区域包括：西安、兰州、乌鲁木齐。

已售未结资源规模上升。截至报告期末，本集团合并报表范围内有 5,377.7 万平方米已售资源未结算，合同金额合计约 7,819.1 亿元，较上年末分别增长 9.3% 和 12.0%。

②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 1,748.3 万平方米，同比下降 4.8%，占全年开工计划的 55.5%（2020 年上半年：62.8%）；实现竣工面积 1,225.3 万平方米，同比增长 14.0%，占全年竣工计划的 34.2%（2020 年上半年：32.4%）。预计全年竣工面积将与年初计划基本持平。

坚持理性投资，保障投资质量。本集团坚持量入为出，在优先保障投资质量的前提下适度补充项目资源。上半年本集团获取新项目 95 个，总规划建筑面积 1,505.9 万平方米，权益规划建筑面积 1,101.4 万平方米。项目总地价 1,126.3 亿元，均价为 7,480 元/平方米，权益地价总额约 886.5 亿元。

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 16,065.9 万平方米。其中在建项目总建筑面积约 11,283.3 万平方米，权益建筑面积约 6,738.8 万平方米；规划中项目总建筑面积约 4,782.6 万平方米，按万科权益计算的建筑面积约 3,043.5 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 339.8 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	长沙悦府	雨花区	52.6%	95,124	239,491	125,929	前期
2	长沙半岛国际	开福区	100.0%	54,322	168,940	168,940	前期
3	东莞松悦花园	松山湖	99.7%	99,500	121,214	120,790	前期
4	东莞未来之光	虎门镇	47.7%	81,768	172,468	82,285	前期
5	东莞臻山悦	厚街镇	39.6%	104,561	250,945	99,324	前期
6	佛山金域半岛	禅城区	99.8%	74,505	223,215	222,767	前期
7	福州江映澜苑	仓山区	99.0%	17,301	31,142	30,830	前期
8	海口金域仕家	江东新区	40.0%	44,105	111,883	44,753	在建
9	江门金域华府	蓬江区	100.0%	80,939	196,280	196,280	前期
10	晋江万科金域国际	晋江市	99.3%	57,906	110,021	109,229	前期
11	柳州万科城第四批地块	柳北区	53.6%	127,135	348,004	186,530	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
12	南宁翡翠中央	良庆区	70.1%	100,319	334,848	234,728	前期
13	中山城市之光	民众镇	90.0%	70,714	212,141	190,932	在建
14	珠海星光海岸花园	金湾区	43.1%	72,984	124,214	53,503	前期
15	珠海琴澳传奇	保税区	93.7%	66,795	146,724	137,432	前期
16	常州潮起东方	经开区	48.0%	29,933	59,871	28,744	前期
17	杭州河语光年府	拱墅区	99.8%	54,462	141,601	141,263	在建
18	杭州湖印光年府	钱塘新区	99.8%	47,976	144,973	144,727	前期
19	嘉兴启宸里	南湖区	32.0%	38,760	45,521	14,576	在建
20	嘉兴望宸里	南湖区	32.0%	36,456	40,047	12,823	在建
21	嘉兴湖畔隐秀	南湖区	96.3%	57,568	120,835	116,376	前期
22	嘉兴泊樾湾北地块项目	南湖区	100.0%	68,764	138,196	138,196	前期
23	金华锦里江澜	开发区	100.0%	89,731	161,516	161,516	前期
24	金华万诚华府	婺城区	100.0%	133,320	239,976	239,976	前期
25	金华万盛华府	婺城区	70.0%	86,304	155,347	108,743	前期
26	金华锦云江汀	开发区	100.0%	47,249	85,048	85,048	前期
27	南昌江右东方	南昌县	40.4%	53,706	96,671	39,060	前期
28	南昌新建望城西项目	新建区	50.0%	31,013	80,635	40,318	前期
29	南京溪望城	高淳区	50.4%	157,586	336,243	169,298	在建
30	南京 2021G36 岱山项目	雨花台区	100.0%	47,295	69,719	69,719	前期
31	南京 2021G09 江北项目	浦口区	100.0%	23,706	35,359	35,359	前期
32	南京 2021G11 溧水项目	溧水区	100.0%	45,806	91,612	91,612	前期
33	南京 2021G47 汇通路项目	江宁区	100.0%	31,275	61,394	61,394	前期
34	南通青藤花园	海门区	37.2%	45,552	91,104	33,868	在建
35	宁波三官堂项目	江北区	50.3%	12,089	20,997	10,571	前期
36	宁波小漕项目	鄞州区	51.0%	30,828	85,734	43,724	前期
37	宁波湛蓝西项目	江北区	51.0%	25,185	41,505	21,168	前期
38	绍兴凤林西路 8 号地块	越城区	99.7%	36,108	63,934	63,742	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
39	绍兴凤林西路 6 号地块	越城区	99.8%	67,488	93,111	92,929	前期
40	绍兴凤林西路 7-1 号地块	越城区	99.8%	56,095	129,019	128,795	前期
41	苏州湖山观云庭	吴中区	66.9%	34,712	41,655	27,884	在建
42	苏州东方雅苑	工业园区	37.1%	57,710	115,419	42,821	在建
43	苏州城南项目	吴中区	50.1%	26,356	57,984	29,027	前期
44	苏州渭塘项目	相城区	54.2%	39,449	90,733	49,132	前期
45	温州美庐	瑞安市	91.8%	26,033	83,043	76,207	在建
46	温州映象广场	瓯海区	89.6%	48,825	137,200	122,979	前期
47	温州映象广场 II	瓯海区	99.4%	16,894	42,235	41,988	前期
48	无锡西漳 8 号	惠山区	71.6%	83,130	199,508	142,868	前期
49	芜湖信达万科樾江望	镜湖区	99.6%	97,811	195,621	194,822	前期
50	宿迁昆仑上观	宿豫区	99.5%	112,124	257,885	256,539	前期
51	徐州昆仑	云龙区	69.7%	65,354	179,091	124,771	前期
52	扬州如园	广陵区	36.2%	38,958	55,632	20,111	前期
53	长春向日葵小镇南郡	公主岭市	51.0%	201,017	351,791	179,414	前期
54	长春紫台	净月区	49.6%	105,213	188,917	93,642	在建
55	长春荣光路 59 号	二道区	80.0%	82,282	205,705	164,564	前期
56	长春公园都会	汽开区	100.0%	170,500	335,885	335,885	前期
57	大连东关街项目	西岗区	99.0%	32,616	47,400	46,926	前期
58	济南雪山万科城组团三	历城区	49.3%	78,506	211,965	104,457	在建
59	青岛海潮云起	城阳区	92.9%	62,265	103,588	96,217	在建
60	沈阳四季都会	苏家屯区	38.1%	162,261	324,522	123,643	在建
61	沈阳浑南新都城 1 地块	浑南区	100.0%	185,000	369,000	369,000	前期
62	沈阳浑南新都城 2 地块	浑南区	100.0%	37,000	41,000	41,000	前期
63	沈阳浑南新都城 3 地块	浑南区	100.0%	59,000	83,000	83,000	前期
64	沈阳中德二期地块	铁西经济技术开发区	100.0%	62,921	94,383	94,383	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
65	沈阳府前壹号	皇姑区	100.0%	75,869	136,564	136,564	前期
66	石家庄翡翠书院二期	长安区	69.1%	72,403	181,009	125,077	在建
67	石家庄地铁万科蓝湾	长安区	40.0%	40,943	102,509	40,996	在建
68	太原徐园	清徐县	49.7%	79,396	230,248	114,378	在建
69	太原城市之光 5#	迎泽区	90.1%	4,064	7,380	6,648	前期
70	天津万科生态之光	滨海新区	99.0%	70,557	112,890	111,761	在建
71	天津胡家园 6#、7#地块	滨海新区	99.0%	175,154	286,866	284,026	前期
72	天津胡家园 8#、9#地块	滨海新区	99.0%	148,311	318,119	314,970	在建
73	潍坊都会公园	潍城区	99.0%	115,009	253,020	250,490	前期
74	成都知园	成华区	44.7%	53,158	159,474	71,237	在建
75	成都金域华府	天府新区	59.0%	34,838	158,704	93,667	在建
76	成都和园	成华区	48.0%	22,230	44,459	21,340	前期
77	成都国宾蜀园二期	金牛区	99.0%	14,161	35,402	35,048	前期
78	成都菁蓉都会	郫都区	99.0%	86,356	172,711	170,984	前期
79	重庆江南万科城二期	巴南区	99.1%	152,648	200,998	199,169	前期
80	武汉万科东湖堤白	洪山区	99.1%	22,500	100,800	99,893	在建
81	武汉万科理想城后期	夷陵区	99.0%	55,431	88,689	87,807	前期
82	武汉宜昌万科城市之光	伍家岗区	59.0%	49,016	127,401	75,166	在建
83	郑州万科城九期	中原区	41.1%	77,038	192,148	78,877	在建
84	郑州未来时光	金水区	99.3%	53,205	148,974	147,857	在建
85	郑州理想拾光	二七区	51.0%	30,174	105,607	53,860	前期
86	郑州古翠隐秀	金水区	50.4%	27,335	141,996	71,566	前期
87	郑州理想星光	惠济区	46.1%	15,541	62,162	28,657	前期
88	郑州北龙湖 69 亩项目	金水区	100.0%	46,550	79,133	79,133	前期
89	兰州万科城后期 718 亩项目	皋兰县	49.3%	478,528	1,161,111	572,196	在建
90	渭南万科锦宸	临渭区	50.0%	98,962	236,729	118,365	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
91	西安万科未来星光	西咸新区	98.2%	64,431	171,576	168,478	前期
92	西安万科四季花城	蓝田县	57.7%	171,790	423,078	244,104	前期
93	西安泾河新城 89 亩地块	泾阳县	99.1%	59,432	136,693	135,459	前期
94	西安泾河新城 57 亩地块	泾阳县	99.1%	37,894	87,156	86,369	前期
95	银川理想新都会	永宁县	19.3%	80,262	160,525	30,949	前期
总计				6,901,356	15,058,791	11,014,168	

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	大连泉水河南 A1 区地块	甘井子区	99.0%	29,400	70,500	69,795	前期
2	福州荆溪镇光明村项目	闽侯县	99.0%	39,882	83,655	82,819	前期
3	济南南北康 07 街区项目	市中区	99.8%	149,383	415,492	414,453	前期
4	淄博东吕项目一期地块	张店区	65.0%	50,578	132,018	85,812	前期
5	天津响螺湾地块	滨海新区	64.5%	120,938	294,600	190,017	前期
6	武汉唐家墩 K8 整合地块	江汉区	50.0%	18,607	78,000	39,000	前期
7	武汉金银湖 115 亩项目	东西湖区	100.0%	76,349	149,000	149,000	前期
8	徐州 2021-4 号北区客运站 B 地块	鼓楼区	100.0%	26,830	58,423	58,423	前期
9	徐州 2021-6 号五山公园西北角 A 地块	鼓楼区	100.0%	76,730	85,603	85,603	前期
10	徐州 2021-36 号太行路北 C 地块	云龙区	100.0%	68,868	151,510	151,510	前期
11	徐州 2021-16 号原太阳宾馆地块	泉山区	100.0%	9,746	25,827	25,827	前期
12	烟台小沙埠 F2 项目	芝罘区	51.0%	42,599	102,200	52,122	前期
13	扬州 2021-3 号 GZ296 曜阳养老公寓南侧 A	广陵区	100.0%	56,285	81,613	81,613	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
	地块						
14	玉溪抚仙湖老五街项目	红塔区	39.8%	64,182	239,755	95,423	在建
总计				830,377	1,968,196	1,581,417	

(2) 物业服务

2021 年上半年，万物云实现营业收入 103.8 亿元（含向万科集团提供服务的收入），同比增长 33.3%。其中住宅物业服务收入 57.1 亿元，占比 55.0%；商业物业及设施服务 31.6 亿元，占比 30.4%；智慧城市服务 6.3 亿元，占比 6.1%；社区生活服务收入 5.6 亿元，占比 5.4%；万物成长收入 3.2 亿元，占比 3.1%。

社区空间服务方面，万物云以“万科物业”为品牌，已布局全国 105 个大中城市（含香港），服务 3,490 个项目。万科物业将 30 年积累的住宅物业经验打磨沉淀为业务流程，通过武汉数字运营中心进行线上运营。万物云旗下的房产经纪平台朴邻，新房销售业绩较去年同期增长 647%；广州朴邻与广信物业达成战略合作，朴邻提供品牌及技术支持，帮助广信物业尝试社区房屋增值服务，开业首家租售门店，标志着朴邻迈出市场化第一步。

商企空间服务方面，万物云以“万物梁行”为品牌，持续丰富业务场景，已服务项目超 1,900 个，涵盖商业综合体、写字楼、科技园、学校、城市公共建筑、城市更新特色街区等业态。万物梁行服务了超 50 家头部互联网科技企业和独角兽企业，其中有超过 20 家企业市值超过百亿美元；中国市值排名前 10 位的互联网企业，已有 8 家成为万物梁行的客户。深圳万科祥盈管理服务有限公司作为万物云旗下的综合企业服务运营商，抓住企业外包服务的商业机会，成功拓展 10 家外部客户。

城市空间服务方面，万物云以“万物云城”为品牌，通过数字化、机械化、专业化的运营手段，提供包括城市空间管理、社区更新运营、社区协同治理、生态管家服务在内的城市空间整合服务，业务范围已辐射北京、深圳、广州、雄安新区、成都、青岛、厦门、郑州、武汉等 21 个城市，签约合同增长至 31 份；报告期内，万物云城在湖北省联合发展投资集团有限公司以及成都高新投资集团有限公司下属物业项目试点智能化方案，通过机器+人的方式提升运营效率；上半年与北京丰台区政府正式签署战略合作协议，探索老旧小区全新治理模式。

(3) 租赁住宅

截至报告期末，租赁住房业务泊寓共有房源 19.2 万间，上半年在 16 个重点城市新开业 0.6 万间，累计开业 14.8 万间，规模位列集中式公寓全国第一。泊寓现已布局全国 33 个城市，并在深圳、天津、西安、济南、佛山、珠海、沈阳、东莞、福州 9 个城市的市场占有率保持第一。报告期内营业收入 13.19 亿元，同比增长 25.6%，间天出租率达 95%。

上半年，泊寓客户净推荐值 85%，续租率 58%。截至报告期末，泊寓累计已服务客户 51 万余人，与 166 家知名企业签署企业员工租住合作协议，为累计 3.5 万名企业员工提供一站式居住服务。同时，泊寓还积极为多个城市提供人才房 3 万余间。

泊寓已经形成集体建设用地租赁社区、自持商办用地建设租赁住房、城中村联营改造运营、政府租赁住房代建代管、轻资产“EPC+O”（产品+建造+运营）服务输出等多种业务模式，北京泊寓成寿寺社区、深圳泊寓云城旗舰店、深圳泊寓南头古城店、济南泊寓丁家庄人才公寓已经成为行业标杆项目。依托业务优势，泊寓与深圳、成都、济南、长春等城市的国有企业和其他大型企业建立紧密合作关系，上半新获取项目 6,700 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	152	7.8	7.3
北京	16	2.5	0.4
广州	33	1.2	0.9
厦门	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
济南	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
合计	430	19.2	14.8

（4）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建筑面积为 988.8 万平方米，同比增长 18.3%。报告期内，新开业商业面积 30.8 万平方米。此外，规划中和在建商业建筑面积为 549.3 万平方米。

报告期内商业(含非并表项目)业务营业收入 36.29 亿元,同比增长 19.0%。其中，印力管理的商业项目营业收入 24.53 亿元，同比增长 21.6%。截至报告期末，本集团已开业项目整体出租率 92.3%，其中稳定发展期（开业 3 年以上）的商业项目出租率 93.9%。

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）

项目名称	城市	建筑面积(平方米)	出租率	营业收入(万元) 2021年1-6月
上海七宝万科广场	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
深圳龙岗万科广场	深圳	128,925	98.5%	12,176.59
宁波鄞州印象城	宁波	113,622	99.8%	7,777.15
济南印象城	济南	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
南宁印象城	南宁	127,180	99.8%	6,278.04

报告期内，本集团持续开展产品创新，上半年惠州印象城、上海漕河泾印象城以及成都印象城等项目顺利开业，均获得不错的市场反响；聚焦拓展重点市场，签约落地杭州永丰印象城和上海虹桥前湾印象城等项目。

印力集团持续开展数字化升级，数字化会员运营体系覆盖 64 个项目，印力会员数量近 1200 万；同时加强线上线下多元互动，正式推出了创意内容厂牌“印唰厂”，希望以有趣的内容和鲜活的形式，更好的触达年轻消费者的喜好。

（5）物流仓储服务

万纬物流继续完善核心节点布局。截至报告期末，万纬物流在 44 个城市累计管理 148 个项目，可租赁建筑面积 1,149 万平方米。所管理的项目中，高标库 126 个，可租赁建筑面积 1,056 万平方米；冷库 22 个，可租赁建筑面积 93 万平方米。

报告期内万纬物流新开业 98 万平方米，截至报告期末，累计开业项目建筑面积 797 万平方米，其中高标库开业 756 万平方米，稳定期出租率 94%；冷库开业 41 万平方米，稳定期使用率 68%。

报告期内，万纬物流管理项目（含非并表项目）的营业收入 13.4 亿元，同比增长 64%，其中高标库营业收入 9.2 亿元，冷库营业收入 4.2 亿元，同比均增长 64%。

万纬物流坚持践行“服务+科技”的经营策略。期内启动客户服务年，提出“万事有我在”的全新服务主张，正式上线“万纬物流客户服务平台”，并推出专属管家服务体系。

此外，万纬物流以全国仓储网络和规模为基本盘，通过服务和科技赋能，积极探索供应链及医药物流等新业务，进一步提升在各垂直细分领域的物流服务能力。期内，万纬物流与云南省供销社签署战略合作协议，初步建立农产品物流全链条供应链服务能力，为连锁商超客户提供从产地到销售地的综合供应链服务解决方案。

万纬物流积极承担社会责任，为支持新冠疫苗紧急存储任务，仅用 68 天将北京亦庄项目改造成为疫苗外延专用冷库。北京医药库顺利交付及客户入驻，标志着万纬物流正式进入医药物流行业。

2、产品和服务

为承接向开发经营服务并重转型的发展方向，进一步落地好产品好服务，本集团针对重要复杂项目推出了规范化管理办法，组织专业力量对重要复杂项目的产品模型进行投前的专业支持和预审，以及投后的

关键节点管控，充分发挥集团一盘棋的组织优势，整体提升产品竞争力。

本集团正式启动“与业主共建美丽社区”的客户关怀计划，2021年-2023年为首期行动，通过与政府、业主共同探索老旧小区更新治理的可持续模式，对老旧小区进行改造焕新，为业主营造和谐健康的小区环境。

3、科技助力业务

报告期内，本集团在“龙抬头计划”的基础上，在设计、营销、财务等多个业务场景不断加强技术研发力度，推进数字化并应用深度和广度，强化科技对各业务的支撑作用。

助力生产销售。继续加强智能设计、AI审图、云建模、云审模、云算量、数字精装、数字沙盘等数字化产品在综合住区的应用，将科技融入设计、施工、营销、物管全周期流程，一方面促进住宅、车位等产品的设计与生产质量提升，另一方面通过数字化产品方便客户更好的选购到心仪的房屋和车位。

提升客户体验。在案场推广应用智慧收款终端，优化客户现场认筹认购缴费体验；同时在手机端通过“易选房”、“交易管家”小程序，支持客户在线办理各类业务。

促进管理提效。通过RPA（机器人流程自动化软件）、OCR（光学文字识别技术）、NLP（自然语言处理）等技术的合式创新应用，进一步提高资金、资产和财务等现金流相关业务的管控效率，逐步推广自动化对账和记账。

（三）经营和财务状况分析

1、利润状况

受地产开发业务利润率下降影响，报告期内，本集团实现净利润 161.7 亿元，同比下降 13.2%；实现归属上市公司股东的净利润 110.5 亿元，同比下降 11.7%；全面摊薄的净资产收益率为 4.98%，较 2020 年同期下降 1.41 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 18.0%，较 2020 年同期下降 6.02 个百分点。

报告期内，本集团实现投资收益 28.8 亿元，同比增长 7.0%。其中，来自联营、合营公司实现的公司权益净利润为 22.1 亿元。

2、负债情况

（1）负债率

截至报告期末，本集团净负债率为 20.2%。

（2）有息负债及结构

截至报告期末，本集团有息负债金额为 2,687.1 亿元，较年初增加 101.9 亿元，占总资产的比例为 13.7%。

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 843.0 亿元，占比为 31.4%；一年以上有息负债 1,844.1 亿元，占比为 68.6%。

分融资对象来看，银行借款占比为 55.8%，应付债券占比为 22.9%，其他借款占比为 21.3%。

分利率类型来看，有息负债中，固定利率负债占比 42.0%，浮动利率负债占比 58.0%。有抵押的有息负债 36.6 亿元，占总体有息负债的 1.4%。

分境内境外来看，境内负债占比 74.6%，境外负债占比 25.4%。人民币负债占比 75.4%，外币负债占比 24.6%。

（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二期公司债券，发行金额分别为 30 亿元和 15.66 亿元。

上半年本集团实际利息支出合计 63.1 亿元，其中资本化的利息合计 25.2 亿元。

（4）信用评级

报告期内，国际评级机构标普、穆迪和惠誉分别维持公司“BBB+”，“Baa1”和“BBB+”的长期企业信用评级，评级展望均为“稳定”。国内评级机构中诚信国际信用评级有限责任公司维持本集团主体信用等级 AAA，评级展望稳定。

3、资金状况

报告期内，本集团实现经营性现金净流入 67.8 亿元。截至报告期末，本集团持有货币资金 1,952.2 亿元，远高于短期借款和一年内到期的有息负债的总和 843.0 亿元。货币资金中，人民币占比 97.8%，美元、港币、英镑等外币合计占比 2.2%。

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收益约 0.6 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 10,478.8 亿元，较 2020 年底增长 4.6%。其中，拟开发产品为 1,897.4 亿元，占比 18.1%；在建开发产品 7,865.4 亿元，占 75.1%；已完工开发产品（现房）701.4 亿元，占比 6.7%。

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 2,106.3 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	2021年6月30日	2020年12月31日	变动幅度	说明
交易性金融资产	22,721.65	17,047.97	33.28%	理财产品余额增加
衍生金融资产	81.21	1,476.10	-94.50%	公允价值变动影响
应收票据	4,597.64	966.24	375.83%	票据结算金额增加
预付款项	8,498,989.55	6,224,750.38	36.54%	预付地价款及税金增加
合同资产	882,912.54	616,254.97	43.27%	受托建造业务规模增长
其他非流动资产	716,204.76	1,384,007.93	-48.25%	股权投资款减少
衍生金融负债	50,291.27	33,615.37	49.61%	公允价值变动影响
应付票据	27,249.03	60,711.28	-55.12%	票据到期兑付
应交税费	1,972,827.97	2,903,652.30	-32.06%	所得税汇算清缴
其他综合收益	(56,757.49)	(154,437.30)	63.25%	应占联合营公司其他综合收益增加
项目	2021年1-6月	2020年1-6月	变动幅度	说明
销售费用	430,355.70	318,489.46	35.12%	业务规模和推广费用增加
财务费用	174,720.88	330,913.85	-47.20%	利息支出下降及利息收入增加
公允价值变动损益	(782.25)	2,719.96	-128.76%	其他非流动金融资产公允价值变动
信用减值损失	(13,033.16)	(9,596.36)	35.81%	本年计提减值准备款项增加
营业外收入	50,033.86	37,353.61	33.95%	没收违约金收入增加

（四）未来发展展望

当前外部经营环境依然复杂严峻。下半年本集团将坚持“行稳致远”的工作主基调、围绕“巩固提升基本盘”、“从以房地产开发为主向不动产开发经营服务并重转变”这两个战略突破点推动转型发展，做好以下工作：

- （1）提高资源转化效率和回款效率。
- （2）持续保持“绿档”水平。
- （3）坚持理性投资，提升投资质量。
- （4）坚持开发、经营、服务并重，加强经营、服务能力建设。
- （5）全面经营挖潜，加强精益管控。
- （6）用好科技成果，提升管理能力、支持业务发展。

四、重要事项

详见公司 2021 年半年度报告全文。