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

万科企业股份有限公司
2021 年半年度报告摘要

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，授权刘姝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）年半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）（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%
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 * GB3 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	长沙平岛国际	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	海口金域住家	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
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
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	长春向日葵小镇南都	公主岭市	51.0%	201,017	351,791	179,414	前期
54	长春繁台	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	沈阳浑南新都心 1 地块	浑南区	100.0%	185,000	369,000	369,000	前期
62	沈阳浑南新都心 2 地块	浑南区	100.0%	37,000	41,000	41,000	前期
63	沈阳浑南新都心 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
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