

萬科 2021 上半年營收 1671 億 淨負債率 20.2% 穩健經營保持「綠檔」

2021 年 8 月 29 日，香港 - 萬科企業股份有限公司（「萬科」或「該公司」，連同其附屬公司「該集團」，股份代號：2202）公佈於截至 2021 年 6 月 30 日止六個月（「報告期」）實現營業收入人民幣 1,671.1 億元，同比增長 14.2%，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；全面攤薄的淨資產收益率為 4.98%。在《財富》「世界 500 強」2021 年榜單中，該集團位列第 160 位。該公司 2021 年中期不派發股息。

該集團繼續保持安全、穩健的財務、資金狀況。一季度末該集團順利回歸「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，該集團淨負債率為 20.2%；持有貨幣資金人民幣 1,952.2 億元，為一年內到期有息負債的 2.3 倍。三大國際評級機構標普、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」。

租購並舉：開發業務銷售保持穩定，長租公寓服務超 50 萬人

報告期內，該集團房地產開發業務銷售規模保持增長，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%。截至報告期末，該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%。

該集團堅持量入為出，在優先保障投資質量的前提下適度補充項目資源。上半年獲取新項目 95 個，涉及權益規劃建築面積 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。截至報告期末，該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。此外，該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。

租賃住房方面，萬科持續打造青年公寓品牌「泊寓」，為新進入城市的年輕人提供居住解決方案。截至 6 月底，泊寓保持了國內集中式公寓規模全國第一，已佈局 33 個城市，開業 14.8 萬間，已服務客戶超過 51 萬人，已開業項目整體出租率達 95%。上半年，泊寓實現營業收入 13.2 億元，同比增長 25.6%，新開業房間 6000 餘間。

同時，萬科重視為人才打造有溫度的租住生活，為城市築巢留鳳。泊寓積極回應政策及市場需求，為政府提供人才安居房，已為多個城市提供超過 3 萬間人才房；同時，泊寓的萬村業務目前已開業 6.4 萬間，租金水準較普通城市泊寓低近三成，整體出租率為 95%，為城市中低收入群體提供了低租金、交通便利的居住場所；泊寓也為企業提供一站式服務，已累計為 166 家知名企業、近 3.5 萬名員工提供租賃住所，所服務企業覆蓋金融、科技、製造、建築等行業。

穩步轉型：深耕城鄉建設與生活服務領域，提升多賽道業務競爭力

報告期內，萬物雲實現營業收入人民幣 103.8 億元，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%，智慧城市服務收入人民幣 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，已佈局全國 105 個城市，服務 3490 個項目，並將 30 年積累的住宅物業經驗打磨沉澱為業務流程進行線上運營。商企空間服務板塊，服務項目累計超過 1900 個，服務頭部互聯網科技企業和獨角獸企業超 50 家，其中市值超百億美元的企業超 20 家。城市空間服務板塊，通過提供城市空間管理、社區更新運營、社區協同治理及生態管家服務等整合服務，目前業務已覆蓋北京、深圳、廣州、雄安新區、成都、廈門等 21 個城市和地區，累計簽約項目達到 31 個。

物流倉儲方面，萬緯物流管理項目營業收入同比增長 64%至 13.4 億元，其中高標庫和冷庫的收入分別為 9.2 億元和 4.2 億元。截至 6 月底，萬緯物流已在 44 個城市累計管理 148 個項目，累計開業項目建築面積 797 萬平方米，其中高標庫穩定期出租率已達到 94%。同時，萬緯物流也在積極探索醫藥等垂直細分領域的物流服務能力，正式進入醫藥物流行業。上半年，為支援新冠疫苗緊急存儲任務，萬緯物流按照疫苗安全存儲最高標準、存儲需求最快時間，僅 68 天完成亦莊國藥疫苗定制庫及配套庫改造，符合國藥集團使用需求、藥監局 GMP 認證。

商業開發與運營方面，萬科上半年實現商業項目的營業收入 36.29 億，同比增長 19%，新開業商業面積 30.8 萬平方米；截至 6 月底，累計開業商業項目面積同比增長 18.3%至 988.8 萬平方米，已開業項目整體出租率達到 92.3%，開業 3 年以上項目出租率 93.9%，營收 Top10 項目上半年整體平均出租率為 98.5%。

面對未來，萬科在半年報中表示，未來將圍繞「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。

(附上萬科截至 2021 年 6 月 30 日止六個月未經審核之簡明綜合損益表)

~ 完 ~

傳媒查詢：

劉思洋

萬科企業股份有限公司

手提：(86) 138 2434 6065

電郵：liusy24@vanke.com

陳韻雯

智策企業推廣顧問

手提：(852) 2801 6090

電郵：christine@corporatelink.com.hk

萬科企業股份有限公司

截至 2021 年 6 月 30 日止六個月

按國際財務報告準則編製的未經審計簡明綜合損益表

	截至 6 月 30 日止六個月	
	2021 年 人民幣千元 (未經審計)	2020 年 人民幣千元 (未經審計)
收入	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	4,020,829	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	(4,337,322)	(4,519,524)
應佔聯合營公司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	(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	0.95	1.11