万科企业股份有限公司

证券代码：000002、299903　证券简称：万科A、万科H代　公告编号：（万）2018-088

2018 半年度报告摘要

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十四次会议审议通过。康典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，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、财务负责人孙嘉声明：保证本报告中财务报告的真实、准确和完整。

公司2018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	香港联合证券交易所有限公司
H股股票简称	万科企业（万科H代，该简称仅供本公司原H股股东通过境内证券公司交易系统交易其因H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H股股东通过境内证券公司交易系统交易其因H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	古江华
联系地址	中国深圳市盐田区大梅沙环海路33号万科中心	中国深圳市盐田区大梅沙环海路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	2018年1-6月	2017年1-6月	比上年同期增减
营业收入	105,974,537,269.94	69,810,477,567.49	51.80%
营业利润	19,629,139,535.89	13,662,612,097.69	43.67%
利润总额	19,667,844,908.03	13,826,911,377.53	42.24%
归属于上市公司股东的净利润	9,123,743,200.32	7,302,723,984.96	24.94%
扣除非经常性损益后归属于上市公司股东的净利润	9,096,648,908.14	7,123,504,445.30	27.70%
经营活动产生的现金流量净额	(4,255,092,906.29)	21,850,160,718.36	-119.47%
基本每股收益	0.83	0.66	24.94%
稀释每股收益	0.83	0.66	24.94%
净资产收益率（全面摊薄）	6.76%	6.48%	增加0.28个百分点
净资产收益率（加权平均）	6.51%	6.22%	增加0.29个百分点
项目	2018年6月30日	2017年12月31日	比年初数增减
资产总额	1,345,151,635,212.87	1,165,346,917,804.35	15.43%
负债总额	1,139,367,483,490.15	978,672,978,646.26	16.42%
归属于上市公司股东的净资产	134,892,180,436.06	132,675,315,293.33	1.67%
股本	11,039,152,001.00	11,039,152,001.00	0.00%
归属于上市公司股东的每股净资产	12.22	12.02	1.67%
资产负债率	84.70%	83.98%	增加0.72个百分点

（三）公司股东数量及持股情况

单位：股

2018年6月30日股东总数	279,688户（其中A股279,632户，H股36户）	2018年7月31日股东总数	282,203户（其中A股282,167户，H股36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
地铁集团	国有法人	29.38%	3,242,830,791	0	0	0
HKSCC NOMINEES LIMITED注1	境外法人	11.91%	1,314,915,538	+7,699	0	0
钜盛华	境内非国有法人	8.39%	926,070,472	0	0	926,070,376
招信证券－工商银行－招信金鹏分级1号集合资产管理计划	其他	4.14%	456,993,190	0	0	0
前海人寿保险股份有限公司－海利年年	其他	3.11%	343,829,742	−5,946,699	0	0
招商财富－招商银行－德赢1号专项资产管理计划	其他	2.98%	329,352,920	0	0	0
安邦财产保险股份有限公司－传统产品	其他	2.34%	258,167,403	0	0	0
安邦人寿保险股份有限公司－保守型投资组合	其他	2.21%	243,677,851	0	0	0
西部利得基金－建设银行－西部利得金裕1号资产管理计划	其他	2.04%	225,494,379	0	0	0
前海人寿保险股份有限公司－聚富产品	其他	1.98%	218,081,383	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	3,242,830,791	人民币普通股（A股）
HKSCC NOMINEES LIMITED注1	1,314,915,538	境外上市外资股（H股）
钜盛华	926,070,472	人民币普通股（A股）
招信证券－工商银行－招信金鹏分级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）
安邦财产保险股份有限公司－传统产品	258,167,403	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	243,677,851	人民币普通股（A股）
西部利得基金－建设银行－西部利得金裕1号资产管理计划	225,494,379	人民币普通股（A股）
前海人寿保险股份有限公司－聚富产品	218,081,383	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51%的股权。钜盛华是“西部利得基金－建设银行－西部利得金裕1号资产管理计划”的委托人，根据协议约定，该计划所持股份的表决权呈现钜盛华意见行使。 2、安邦财产保险股份有限公司和安邦人寿保险股份有限公司因为安邦保险集团股份有限公司的子公司，安邦财产保险股份有限公司－传统产品和安邦人寿保险股份有限公司－保守型投资组合存在关联关系。 3、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：HKSCC NOMINEES LIMITED所持股份为其代理的在HKSCC NOMINEES LIMITED交易平台上交易的公司H股股东账户的股份总和。

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
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%
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%

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	1.20	−0.02
资产负债率	84.70%	83.98%	增加0.72个百分点
速动比率	0.52	0.50	0.02
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	6.56	5.36	22.59%
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，本集团以“城乡建设与生活服务商”为战略定位，坚持以客户为中心，以现金流为基础，围绕人民日益增长的美好生活需要，持续创造真实价值，推动各项业务有序发展。

2018年1-6月，本集团实现销售金额3,046.6亿元，同比增长9.9%；实现营业收入1,059.7亿元，同比增长51.8%；实现归属于上市公司股东的净利润91.2亿元，同比增长24.9%。在业绩稳步增长的同时，本集团仍然保持了良好的财务、资金状况。截至报告期末，本集团持有货币资金1,595.5亿元；净负债率（有息负债减去货币资金，除以净资产）为32.7%，继续保持在行业较低水平。

在《财富》杂志发布的“2018年世界500强企业”名单中，本集团位列第332位。

（一）房地产市场情况

报告期内，在“房子是用来住的，不是用来炒的”的总体原则下，行业调控不断深化，部分过热的三四线城市被纳入调控范围；同时，在“租购并举”的政策导向下，各地不断完善租赁住房政策，积极培育住房租赁市场。

上半年全国商品住房销售面积同比微增，国家统计局数据显示，1-6月全国商品住宅销售面积为6.69亿平方米，销售金额为5.66万亿元，同比分别增长3.2%和14.8%，增速较2017年同期分别下降10.3和3.1个百分点。

重点城市成交持续下滑。本集团长期重点观察的14个城市[1]，上半年商品住宅批准预售面积同比下降8.0%，商品住宅成交面积同比下降20.4%。截至报告期末，上述城市新房可售库存（已取得销售许可而尚未售出的面积）的去化周期为7.8个月。

[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）

上半年全国住宅开发投资完成额约3.9万亿元，同比增长13.6%；全国住宅新开工面积约7.06亿平方米，同比增长15.0%，增速与2017年同期基本持平。

各地加大土地供应，土地成交面积上升，成交溢价率回落。根据中国指数研究院的数据，2018年上半年全国300个城市住宅用地供应面积同比增长30.4%，成交面积同比增长23.5%；住宅用地成交楼面均价同比上升4.4%，土地成交溢价率为23.3%，相比上年同期下降20.1个百分点。

房地产市场融资环境持续收紧。央行数据显示，截至2018年6月末人民币房地产贷款余额同比增长20.4%，增速比上年末回落0.5个百分点；上半年房地产贷款增量占同期各项贷款增量的比重比2017年低1.9个百分点。

各地大力推进住房租赁政策的细化落实，包括增加租赁住房的土地供应，支持租赁住房机构发展，打造住房租赁交易服务平台，试水“租购同权”等。政策对住房租赁金融的支持力度也明显加大。在一系列利好政策的推动下，住房租赁市场的参与主体更加多元。

（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。

2018年上半年，本集团实现营业收入1,059.7亿元，同比增长51.8%；实现归属于上市公司股东的净利润91.2亿元，同比增长24.9%；每股基本盈利0.83元，同比增长24.9%；全面摊薄的净资产收益率为6.76%，较2017年同期增加0.28个百分点。

本集团2018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95.0%。

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	10,479,381.14	52.48%	6,917,509.42	47.81%	26.85%	2.40个百分点
其中：房地产	10,063,611.13	53.99%	6,573,723.66	48.44%	27.29%	2.54个百分点
物业服务	415,770.01	29.81%	343,785.76	36.67%	16.03%	−2.30个百分点
2.其他业务	118,072.59	8.92%	30,481.92	42.30%	72.88%	−4.00个百分点
合计	10,597,453.73	51.98%	6,947,991.34	47.78%	27.36%	2.10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的结算收入（不含海外市场收入）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28.85%、35.83%、15.75%和19.57%。

分区域的营业收入和利润情况

	结算面积（万平方米）	比例	主营业务收入（万元）	比例	权益净利润（万元）	比例
南方区域	146.51	20.89%	2,903,783.96	28.85%	341,878.77	27.53%
上海区域	188.56	26.88%	3,605,958.17	35.83%	658,046.64	52.98%
北方区域	162.29	23.14%	1,584,886.09	15.75%	152,474.61	12.28%
中西部区域	204.00	29.09%	1,968,982.91	19.57%	89,593.28	7.21%
合计	701.36	100.00%	10,063,611.13	100.00%	1,241,993.30	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；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、房地产业务情况

（1）房地产销售和结算情况

“为普通人盖好房子，盖有人用的房子”。上半年本集团所销售的产品中，住宅占比85.9%，商办占比10.9%，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91%。

坚持积极销售。报告期内，本集团实现销售面积2,035.4万平方米，销售金额3,046.6亿元，同比分别上升8.9 %和9.9 %，在34个城市的销售金额位列当地前三。

加强现金流管理。面对持续深化的行业调控和日益趋紧的融资环境，本集团坚持现金为王，强化资金管控，销售滚动回款率保持在93%以上。

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	297.5	14.61%	585.0	19.20%
上海区域	577.7	28.39%	1,001.7	32.89%
北方区域	625.5	30.73%	817.5	26.83%
中西部区域	533.9	26.23%	633.8	20.80%
其他地区	0.8	0.04%	8.6	0.28%
合计	2,035.4	100.00%	3,046.6	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、大原、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；其他包括：香港、纽约、旧金山、伦敦。

结算收入同比增长53.6%。上半年本集团实现结算面积701.4万平方米，同比上升20.2%；实现结算收入1,006.4亿元，同比上升53.6%；房地产业务的结算均价为14,349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3,693.0万平方米已售资源未竣工结算，合同金额合计约5,200.5亿元，较上年末分别增长24.7%和25.5%。

（2）房地产开发投资情况

新开工和竣工规模增长较快。上半年本集团实现新开工面积2,321.1万平方米，同比增长40.2%，占全年开工计划的65.5%（2017年上半年：56.6%）；实现竣工面积917.2万平方米，同比增长44.1%，占全年竣工计划的34.9%（2017年上半年：26.0%）。预计全年竣工面积将与年初计划基本持平。

稳健投资，合理布局。本集团秉持理性投资策略，在确保价格合理的前提下积极发掘各类潜在的市场机会，适时补充项目资源。上半年本集团获取新项目117个，总规划建筑面积2,049.1万平方米，权益规划建筑面积1,143.9万平方米，权益地价总额约578.2亿元，均价为5,054元/平方米。按建筑面积计算，90.8%的新增项目为合作项目。本集团坚持聚焦城市圈，在深耕现有城市的基础上，上半年新进入涿州、盐城、银川等城市。

项目资源满足持续发展需要。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1.43亿平方米。其中在建项目总建筑面积约8,187.6万平方米，权益建筑面积约5,098.0万平方米；规划中项目总建筑面积约6,081.6万平方米，按万科权益计算的建筑面积约3,767.3万平方米。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282.4万平方米。

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	城市	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	东莞	太平路公开地项目	虎门镇	78.6%	20,050	60,136	47,255	前期
2	东莞	仲量国后续项目	东城区	50.4%	32,196	90,540	45,668	前期
3	佛山	城市花园	三水区	67.3%	35,271	98,757	66,503	在建
4	佛山	星都荟	顺德区	90.6%	23,200	120,664	109,358	在建
5	佛山	京都荟	顺德区	91.7%	7,708	56,038	51,409	前期
6	佛山	翡翠蓝湾	南海区	99.1%	76,956	230,869	228,699	前期
7	福州	臻茂公馆	仓山区	16.8%	81,400	152,073	25,503	前期
8	福州	天空之城	晋安区	9.0%	75,944	184,239	16,665	前期
9	南宁	金域滨江	邕宁区	28.0%	69,104	172,847	48,397	前期
10	上海	康桥半岛项目	浦东新区	100.0%	221,000	221,000	221,000	前期
11	上海	七宝生态商务区19-04地块	闵行区	65.7%	34,000	99,000	65,043	前期
12	南通	中创大都会	开发区	11.6%	47,963	94,573	10,970	在建
13	苏州	翡翠同季花园	高新区	20.0%	34,683	46,768	9,354	前期
14	苏州	龙湖项目	工业园区	69.3%	22,826	199,358	138,135	前期
15	苏州	江陵东路地块	吴江区	22.5%	105,924	264,810	59,529	在建
16	无锡	下河桥项目	梁溪区	100.0%	81,834	188,218	188,218	前期
17	扬州	833地块	邗江区	16.1%	47,137	82,976	13,367	前期
18	徐州	李村2018-5#地块	鼓山区	93.7%	72,878	143,756	136,632	前期
19	杭州	独山项目	临安区	43.4%	31,300	56,264	24,390	前期
20	杭州	运河万科中心	拱墅区	40.5%	36,592	128,072	51,869	在建
21	杭州	旭润和府	拱墅区	36.5%	34,400	86,000	31,390	前期
22	杭州	商堂府	拱墅区	36.5%	42,400	84,000	30,660	前期
23	宁波	镇江北项目	江北区	51.0%	86,835	180,834	92,225	前期
24	宁波	北仑档案馆项目	北仑区	18.6%	45,108	81,250	15,096	前期
25	宁波	未来里	北仑区	96.4%	79,956	177,348	170,910	前期
26	宁波	云谷北侧项目	江北区	98.3%	60,556	166,787	164,002	前期
27	宁波	云谷南侧项目	江北区	96.7%	149,306	228,256	220,669	前期
28	宁波	万科印	高曙区	24.6%	42,515	95,646	23,548	在建
29	温州	云著	瓯海区	24.1%	24,848	74,544	17,952	在建
30	温州	翡翠悦府	瑞祥新区	6.1%	56,250	158,478	9,667	在建
31	合肥	都荟上城	长丰县	24.3%	109,852	209,742	51,009	在建
32	合肥	红都二期项目	肥东县	90.3%	20,890	52,224	47,163	在建
33	芜湖	江东府	镜湖区	40.6%	84,372	118,120	48,007	前期
34	海宁	许村17242地块	许村镇	98.0%	64,000	147,000	144,060	在建
35	海宁	许村17241地块	许村镇	32.5%	38,000	84,000	27,275	在建
36	诸暨	杭州万科柳晶百府	暨阳街道	36.5%	88,000	195,000	71,175	前期
37	马鞍山	春晖悦府	雨山区	36.6%	48,700	74,435	27,243	在建
38	嘉兴	东菱宝石公馆	南湖区	57.5%	179,696	215,843	124,110	在建
39	嘉兴	紫元商宸	经开区	36.5%	75,259	165,020	60,232	在建
40	镇江	格林悦都	大港新区	42.5%	133,100	320,770	136,231	前期
41	镇江	中虹品墅二期项目	润州区	40.8%	61,236	101,065	41,184	前期
42	镇江	领域花园	京口区	40.1%	83,500	113,540	45,532	在建
43	镇江	R1806地块	润州区	99.0%	112,889	248,400	245,891	前期
44	海门	CR17021汇智路南地块	高新区	47.1%	92,886	180,581	85,090	在建
45	海门	CR17026科江路东地块	高新区	20.8%	141,257	284,874	59,368	在建
46	台州	誉园东都项目	临海市	35.0%	33,334	73,273	25,646	前期
47	台州	路桥区地块	路桥区	100.0%	48,490	121,225	121,225	前期
48	平湖	盛唐装苑	当湖镇	46.0%	42,348	84,696	38,969	在建
49	常州	华科园项目	金坛区	100.0%	374,008	747,880	747,880	前期
50	宿迁	S19、S20项目	工业园区	41.0%	123,848	196,612	80,611	在建
51	盐城	万悦花园	城南新区	32.5%	126,022	264,646	86,010	前期
52	盐城	悦达城市广场	亭湖区	50.0%	54,203	96,657	48,329	前期
53	盐城	新文苑项目	亭湖区	50.0%	39,251	78,502	39,251	前期
54	唐山	盐山项目	高新区	51.0%	80,103	197,683	100,818	前期
55	天津	胡家园项目	滨海新区	48.5%	90,778	196,849	95,551	前期
56	天津	宁河产业园项目	东丽区	69.1%	166,735	183,034	126,422	前期
57	天津	城建大学项目	西青区	57.8%	181,504	297,627	172,088	前期
58	天津	民和花苑	东丽区	87.0%	76,888	148,650	129,326	在建
59	沈阳	方宝项目	浑南新区	100.0%	73,638	186,295	186,295	前期
60	沈阳	翡翠四季	浑南区	72.8%	60,148	142,097	103,446	在建
61	沈阳	鞍钢集团雅板厂项目	铁西区	67.6%	61,217	140,799	95,236	在建
62	沈阳	满融项目	和平区	99.2%	79,763	159,526	158,321	前期
63	沈阳	翡翠书院	浑南新区	30.1%	56,325	122,881	36,942	在建
64	大连	东港奥泰项目	中山区	70.0%	42,400	166,400	116,480	前期
65	大连	上海路项目	中山区	100.0%	2,968	33,000	33,000	前期
66	大连	大橡塑项目	甘井子区	100.0%	25,636	44,232	44,232	前期
67	大连	樱花园后期	高新园区	76.1%	193,112	177,840	135,372	前期
68	长春	恩泽都城项目	净月区	91.9%	80,000	120,000	110,280	在建
69	长春	西宸之光	汽开区	40.0%	154,246	308,500	123,400	前期
70	青岛	黄台南项目	市北区	50.0%	5,043	17,649	8,825	前期
71	威海	百圣源项目	经济开发区	58.7%	176,746	312,390	183,404	前期
72	烟台	西雅图项目	芝罘区	41.1%	61,499	120,300	49,491	在建
73	烟台	城市之光南	福山区	51.6%	55,711	150,600	77,755	前期
74	烟台	三环锦厂地块	福山区	24.9%	58,514	109,477	27,293	前期
75	烟台	孔家滩旧改A、B地块	莱山区	24.1%	189,041	460,414	111,098	前期
76	济南	孙村飞跃大道项目	高新区	100.0%	133,532	352,077	352,077	在建
77	济南	翡翠金品	章丘区	28.4%	23,856	38,170	10,848	在建
78	济南	鲁能项目	章丘区	24.8%	201,116	402,942	99,970	在建
79	济南	南北康项目	市中区	25.0%	120,618	576,478	144,120	在建
80	太原	春和景明	万柏林区	44.7%	239,977	575,945	257,332	前期
81	太原	东太堡13期地块	迎泽区	90.1%	30,960	75,984	68,446	前期
82	石家庄	丰收路40号院项目	长安区	48.3%	30,867	92,800	44,795	前期
83	霸州	万鸿牛业庄项目	霸州市	33.6%	44,442	111,104	37,342	前期
84	廊坊	东尖塔项目	南尖塔镇	39.0%	38,714	71,790	27,998	前期
85	廊坊	燕新屯73亩土地	香河县	50.0%	49,040	98,081	49,041	前期
86	廊坊	永清项目二期	永清县	20.5%	32,202	57,963	11,906	前期
87	秦皇岛	永手项目	北戴河新区	16.4%	89,811	97,872	16,051	前期
88	涿州	高铁新城项目	涿州市	93.0%	67,392	269,500	250,554	前期
89	晋中	奥林百和项目	榆次区	60.0%	29,143	58,285	34,971	前期
90	晋中	中凯佳项目	榆次区	50.0%	93,947	187,894	94,022	前期
91	济南	产业城镇工业地块	济阳区	51.0%	176,075	176,671	90,102	在建
92	淄博	储张004号宗地开发项目	张店区	17.2%	128,501	321,245	55,351	在建
93	成都	怡心湖123亩地块	双流区	49.9%	81,356	220,803	110,181	前期
94	成都	怡心湖133亩地块	双流区	49.9%	88,336	265,009	132,239	前期
95	成都	新川49亩地块	高新区	98.5%	32,637	123,470	121,655	前期
96	成都	翡翠悦府	天府新区	32.5%	55,926	82,600	26,845	在建
97	成都	川商项目	高新区	69.6%	20,939	100,505	69,987	前期
98	成都	太乙156亩地块	青白江区	51.0%	104,624	418,494	213,432	前期
99	武汉	豹山村083号地块	江夏区	16.0%	65,548	190,088	30,414	前期
100	武汉	豹山村082号地块	江夏区	40.0%	64,726	181,234	72,494	前期
101	重庆	中央公园306亩地块	两江新区	99.5%	204,218	408,434	406,514	前期
102	西安	万科大都会	沣西新城	90.0%	225,056	513,300	461,970	前期
103	西安	沣西新城62亩地块	沣西新城	90.0%	60,071	132,300	119,070	前期
104	西安	万科翡翠湾	浐灞生态区	41.0%	75,406	178,256	73,085	前期
105	西安	万科安科	雁塔区	78.7%	31,569	47,338	37,255	前期
106	西安	万科公园大道	雁塔区	40.0%	49,898	140,000	56,000	前期
107	郑州	民安煤炼	惠济区	50.0%	62,000	248,000	124,000	前期
108	郑州	U67项目	高新区	41.0%	7,893	21,688	8,892	前期
109	郑州	长基云庐	中牟县	40.8%	146,726	146,319	59,698	在建
110	昆明	翡翠滨江	官渡区	30.6%	161,266	532,713	163,010	在建
111	昆明	岗头村A5地块	五华区	62.7%	43,053	168,433	105,607	前期
112	乌鲁木齐	大都会	水磨沟区	90.8%	36,086	162,470	147,588	在建
113	乌鲁木齐	公园里	高新区	62.0%	61,148	171,214	106,153	在建
114	鞍山	梦想之光	仁寿县	50.3%	42,293	93,041	46,781	在建
115	银川	城市之光初晖苑	兴庆区	22.6%	89,837	152,717	34,529	在建
116	银川	城市之光晨星苑	兴庆区	33.7%	106,121	180,402	60,741	在建
117	宜昌	夷陵区G[2018]11号地块	夷陵区	90.0%	32,000	50,861	45,775	在建
合计					9,406,222	20,490,941	11,439,470	−

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	城市	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	东莞	万科时富金色家园	寮步镇	20.0%	52,758	184,983	36,997	在建
2	东莞	翡翠花园	南城区	33.0%	67,477	236,168	77,936	前期
3	东莞	富民路项目	大朗镇	20.0%	56,981	126,498	25,300	在建
4	东莞	环城路项目	松山湖区	30.0%	17,686	44,216	13,265	前期
5	中山	翡翠海湾	火炬开发区	80.0%	77,974	233,923	187,138	前期
6	泉州	北峰片区2018-7号地块	丰泽区	100.0%	40,201	72,361	72,361	前期
7	上海	徐泾北大型社区经济大道北侧33-01地块	青浦区	100.0%	49,500	89,000	89,000	前期
8	南京	天印大道西侧项目	江宁区	24.0%	153,261	392,593	94,222	前期
9	南京	绿地万科云都会	栖霞区	30.0%	119,891	237,300	71,190	前期
10	南京	雨花南路南侧G27地块	雨花台区	30.0%	52,532	131,319	39,396	前期
11	无锡	翡翠东方西侧	滨湖区	100.0%	66,829	153,707	153,707	前期
12	扬州	通扬路北地块	高邮市	50.0%	200,001	400,002	200,001	前期
13	徐州	李村2018-8#地块	鼓山区	43.7%	59,137	147,843	64,666	前期
14	徐州	李村2018-6#地块	鼓山