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 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。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）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)（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
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	长春向日葵小镇南部	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	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
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地块	广陵区	100.0%	56,285	81,613	81,613	前期
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，上半年新获取项目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“印喇厂”，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。

证券代码：000002、299903　证券简称：万科A、万科H代　公告编号：〈万〉2021-090

万科企业股份有限公司
第十九届董事会第十一次会议决议公告

本公司及董事会全体成员保证公告内容真实、准确和完整，没有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

一、董事会会议召开情况

万科企业股份有限公司（以下简称“公司”）第十九届董事会第十一次会议的通知于2021年8月13日以电子邮件的方式送达各位董事。会议于2021年8月27日在深圳以现场和通讯会议相结合方式举行，会议应到董事11名，亲自及授权出席董事11名。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。董事会主席郁亮主持会议，公司监事、高级管理人员列席了会议。本次董事会的召开符合《中华人民共和国公司法》等法律法规和《万科企业股份有限公司章程》的规定。

二、董事会会议审议情况

（一）审议通过《2021年半年度报告、摘要、财务报告和业绩公告》

详见公司同日在《证券时报》、《中国证券报》、《上海证券报》、《证券日报》刊登的《2021年半年度报告摘要》，在巨潮资讯网登载的《2021年半年度报告》，以及在香港联合交易所有限公司披露易网站登载的《2021年中期业绩公告》。

表决结果：赞成11票，反对0票，弃权0票。

（二）审议通过《2021年半年度不派息、不进行公积金转增股本的议案》

公司2021年半年度不派发股息，不送红股，不进行资本公积金转增股本。

表决结果：赞成11票，反对0票，弃权0票。

（三）审议通过《关于根据“以股代息”的股东大会授权修订公司章程的议案》

目前公司H股股东“以股代息”选择权已实施完毕，公司董事会根据股东大会授权对公司章程中涉及股本总额、股权结构等内容进行相应修订，具体如下：

现条款：

“第六条　公司注册资本为人民币11,617,732,201元。

第二十条　公司股份总数为11,617,732,201股，其中：内资股9,724,196,533股，H股1,893,535,668股。公司的各类别普通股股份在股息或其他形式所作的任何分派中享有同等权利。”

修订为：

“第六条　公司注册资本为人民币11,625,383,375元。

第二十条　公司股份总数为11,625,383,375股，其中：内资股9,724,196,533股，H股1,901,186,842股。公司的各类别普通股股份在股息或其他形式所作的任何分派中享有同等权利。”

表决结果：赞成11票，反对0票，弃权0票。

三、备查文件

1、公司第十九届董事会第十一次会议决议；

2、董事、监事、高级管理人员关于2021年半年度报告的书面确认意见。

特此公告。

万科企业股份有限公司董事会
二〇二一年八月三十日

证券代码：000002、299903　证券简称：万科A、万科H代　公告编号：〈万〉2021-091

万科企业股份有限公司
第十届监事会第六次会议决议公告

本公司及监事会全体成员保证公告内容真实、准确和完整，没有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

万科企业股份有限公司（以下简称“公司”）第十届监事会第六次会议的通知于2021年8月16日以电子邮件的方式送达各位监事。会议于2021年8月27日在深圳举行，会议应到监事3名，实到监事3名。监事会主席解冻主持会议。本次监事会的召开符合《中华人民共和国公司法》等法律法规及《万科企业股份有限公司章程》的规定。

会议以3票同意、0票反对、0票弃权通过以下决议：

（一）审议通过《2021年半年度报告、摘要、财务报告和业绩公告》

（二）审议通过《2021年半年度不派息、不进行公积金转增股本的议案》

经审核，监事会认为董事会编制和审议公司2021年半年度报告及其摘要的程序符合法律、行政法规及中国证监会的规定，报告内容真实、准确、完整地反映了上市公司的实际情况，不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

特此公告。

万科企业股份有限公司监事会
二〇二一年八月三十日

证券代码：300759　证券简称：康龙化成　公告编号：2021-071

康龙化成（北京）新药技术股份有限公司

2021 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。

非标准审计意见提示

□ 适用 √ 不适用

董事会审议的报告期普通股利润分配预案或公积金转增股本预案

□ 适用 √ 不适用

公司计划不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

董事会决议通过的本报告期优先股利润分配预案

□ 适用 √ 不适用

二、公司基本情况

1、公司简介

股票简称	康龙化成	股票代码	300759
股票上市交易所	深圳证券交易所		
联系人和联系方式	董事会秘书		
姓名	李承宗		
办公地址	北京市北京经济技术开发区泰河路6号		
电话	010-57330087		
电子信箱	pharmaron@pharmaron-bj.com		

2、主要财务会计数据和财务指标

公司是否需追溯调整或重述以前年度会计数据

□ 是 √ 否

单位：元

	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减
营业收入（元）	3,285,511,219.10	2,193,166,634.44	49.81%
归属于上市公司股东的净利润（元）	564,836,178.55	478,960,153.14	17.93%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润（元）	583,468,061.51	362,040,783.20	61.16%
经营活动产生的现金流量净额（元）	845,064,095.54	617,949,204.76	36.75%
基本每股收益（元/股）	0.7126	0.6053	17.73%
稀释每股收益（元/股）	0.7121	0.6045	17.80%
加权平均净资产收益率	6.21%	6.00%	0.21%
	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减
总资产（元）	17,037,700,311.68	11,908,792,687.05	43.07%
归属于上市公司股东的净资产（元）	9,366,636,139.96	8,870,319,872.38	5.60%

3、公司股东数量及持股情况

报告期末普通股股东总数	27,491	报告期末表决权恢复的优先股股东总数（如有）	0	持有特别表决权股份的股东总数（如有）	0

前10名股东持股情况

股东名称	股东性质	持股比例	持股数量	持有有限售条件的股份数量	质押、标记或冻结情况	
					股份状态	数量
深圳市信中康成投资合伙企业（有限合伙）	境内非国有法人	19.78%	157,142,855	157,142,855		
HKSCC NOMINEES LIMITED	境外法人	16.87%	133,997,093	0		
PHARMARON HOLDINGS LIMITED	境外法人	12.29%	97,600,003	97,600,003		
天津君联闻达股权投资合伙企业（有限合伙）	境内非国有法人	6.54%	51,978,628	0		
香港中央结算有限公司	境外法人	5.36%	42,601,505	0		
深圳市信中龙成投资合伙企业（有限合伙）	境内非国有法人	3.59%	28,494,266	28,494,266		
楼小强	境内自然人	3.46%	27,500,000	27,500,000	质押	2,030,000
宁波龙泰康投资管理有限公司	境内非国有法人	3.46%	27,500,000	27,500,000	质押	9,796,400
北京多泰投资管理有限公司	境内非国有法人	2.61%	20,723,103	20,723,103	质押	11,424,000
中国工商银行股份有限公司－中欧医疗健康混合型证券投资基金	其他	1.88%	14,967,952	0		
上述股东关联关系或一致行动的说明	1、深圳市信中康成投资合伙企业（有限合伙）和深圳市信中龙成投资合伙企业（有限合伙）为中信并购基金控制的持股主体。 2、公司股东楼小强持有宁波龙泰康投资管理有限公司100%的股权，楼小强的配偶郑北持有北京多泰投资管理有限公司100%的股权，楼小强的兄弟Boliang Lou为Pharmaron Holdings Limited的董事。 除上述股东之间的关联关系外，本公司前十名股东之间不存在关联关系。					
前10名普通股股东参与融资融券业务股东情况说明（如有）	不适用					

公司是否具有表决权差异安排

□ 适用 √ 不适用

4、控股股东或实际控制人变更情况

控股股东报告期内变更

□ 适用 √ 不适用

公司报告期控股股东未发生变更。

实际控制人报告期内变更

□ 适用 √ 不适用

公司报告期实际控制人未发生变更。

5、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

公司报告期无优先股股东持股情况。

6、在半年度报告批准报出日存续的债券情况

□ 适用 √ 不适用

三、重要事项

2021年上半年，公司秉持“以最高水平的研发服务，帮助合作伙伴开发新药，为人类健康贡献康龙化成智慧”的企业使命，在全体员工的共同努力下，持续高效的为客户提供高质量的研发服务，公司各业务模块均实现较快增长。同时，公司积极整合和完善新业务模块，逐步完善公司全流程、一体化的新药研发服务平台建设，进一步为客户提升研发效率、节约研发时间和成本，为客户的研发课题提供全方位的服务支持。疫情在全球爆发至今，公司的业务始终保持平稳发展，疫情对公司的经营没有产生重大的不利影响。随着全球医药市场持续稳健增长，市场渗透率不断提升，公司把握医药健康行业快速发展的机遇，与国内外制药和生物医药研发企业更加紧密地合作，并逐步扩大业务领域和合作范围。公司持续加快大分子药物及细胞与基因治疗等研发服务能力的建设，并成立大分子和细胞与基因治疗服务模块，致力于成为多疗法的药物研发服务全球领军企业。

报告期内，公司各业务模块保持增长势头，公司实现营业收入328,551.12万元，比去年同期增长49.81%；利润在收入增长下，规模效应进一步增加，营业利润66,967.64万元，主营业务毛利率达到36.30%，实现归属于上市公司股东的净利润56,483.62万元，比去年同期增长17.93%，归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润58,346.81万元，比去年同期增长61.16%。在进一步夯实实验室服务和CMC（小分子CDMO）服务的基础上，大力发展临床研究服务，战略性布局大分子和细胞与基因治疗服务，研发服务能力和运营水平得到高质量的发展，进一步夯实公司的全流程一体化新药研发服务平台。

2021年上半年，公司引入了超过400家新客户，我们的新药研发服务平台为包括全球前20大制药企业在内的客户提供服务，超过90%的收入来自公司庞大、多样化及忠诚的重复客户。全流程、一体化研发服务平台模式实现药物研发各阶段的无缝衔接，大大提高了研发效率，收获更多客户的信赖并同时促进公司各服务模块的协同。报告期内，药物发现阶段的体内外生物科学超过80%的收入来源于实验室化学的现有客户，约71%的CMC（小分子CDMO）收入来源于药物发现服务（实验室化学和生物科学）的现有客户。凭借公司长期积累的新药开发经验助力全球创新药研发的发展，报告期内为国内医药及生物技术公司开展55个研究性新药（IND）或新药（NDA）的临床试验申报，其中多国（包括中国、美国和欧洲）同时申报的项目44个，一体化临床批件申请（IND）的一揽子研发服务获得越来越多的客户认可。同时，在药物工艺开发及生产服务上，实现技术和产量的双增长，服务涉及药物分子或中间体695个，其中临床前项目467个，临床I-II期197个，临床III期27个，工艺验证和商业化阶段4个。公司在海外的实验室持续加力服务能力的提高和验证，Absorption Systems的圣地亚哥实验室于8月中旬成功通过FDA的现场检查，截至目前该实验室已经通过两项FDA的检查且不附带任何FDA 438缺陷整改和观察的要求；康龙英国位于Hoddesdon的工厂在今年6月底顺利接受了英国MHRA的GMP检查。

报告期内，为满足日益增长的业务需求，公司继续加大基础设施建设，扩大产能。天津工厂三期（40,000平米）工程基本建设完成，部分已从2021年第一季度开始陆续投入使用，三期工程投入使用后将提高公司CMC（小分子CDMO）服务的工艺开发能力。报告期内，公司持续推进建设“杭州湾生命科技产业园——康龙化成生物医药研发服务基地项目”二期工程。二期工程的第一部分120,000平方米实验室基本建设完成，部分已从2021年第一季度开始陆续投入使用。二期工程的第二部分42,000平方米的建设已经开始，并计划在2021年完成主体结构建设工作并开始进行内部安装建设。二期工程全部完成后将可增加科研技术人员2,500多名，实验室服务和CMC（小分子CDMO）服务产能将得到进一步的扩充。此外，为满足公司战略需要，着力加速建设临床后期以及商业化生产的CMC（小分子CDMO）服务能力，绍兴工厂占地面积81,000平方米的一期工程全速推进建设工作，项目完成后将增加化学反应釜容量600立方米，其中200立方米预计在2021年下半年交付使用，其余400立方米将于2022年完成并交付使用。2021年上半年公司继续培育大分子药物开发与生产服务（CDMO）能力，加快建设大分子药物CDMO平台，杭州湾第二园区一期项目作为公司大分子药物开发和生产服务基地（近70,000平方米），土建施工已经完成，开始内部安装建设，预计在2023年上半年开始承接大分子GMP生产服务项目。

为满足公司业务持续增长的需求，公司不断扩充人才队伍，截至2021年6月30日员工总人数达到12,776人，其中研发、生产技术和临床服务人员11,400人，占公司总人数89.23%。截至2021年6月30日，研发、生产技术和临床服务人员相比2020年12月31日增加1,573人。

2021年6月，公司成功在国际资本市场完成向专业投资者发行可转换为公司H股股票的本金金额为30,000万美元于2026年到期的零息可转换债券和本金金额为人民币191,600万元于2026年到期的美元结算零息可转换债券，本次发行所得款项净额约为人民币377,604.07万元。本次债券发行所得的募集资金将用于拓展药物工艺开发和生产设施的产能及能力、拓展大分子药物研发和生产服务平台、拓展药物安全性评价实验室研发服务能力、扩张英国实验室及生产设施的产能及能力、补充流动资金及其他一般企业用途。

报告期内，公司各业务服务模块经营情况如下：

1、实验室服务

在全球药物研发投入继续增加及研发外包渗透率进一步提升的大背景下，来自优质客户及潜力项目的业务量得以不断增加。报告期内，公司通过集团的全球资源调配和多年累积的实验室服务能力，协助客户推进他们的新药研发工作，承接了更多客户的订单，实验室服务收入获得较快的增长；实现营业收入202,704.75万元，相比去年同期增长41.87%，实现毛利率41.98%，较去年同期提高0.71个百分点。

公司现拥有实验室化学研究员超过4,400人，是全球范围内在规模上和经验上均处于领先地位的实验室化学服务队伍。报告期内，得益于各研发模块的技术能力增强和各项业务模块之间联动关系的逐步加强，在实验室化学业务取得稳健增长的同时，生物科学服务拥有科研人员1,700多人，在服务能力和覆盖上已初具规模，发展持续加速，实验室服务收入中生物科学服务占比提升至45.76%。为加强公司对实验动物的质量控制，优化集团的实验动物供应体系，强化我们在药物安全性评价等生物科学方面的能力，公司于2021年上半年以购买股权及增资的形式取得新日本科学（亚洲）有限公司旗下肇庆创药生物科技有限公司的控制权。肇庆创药拥有经验丰富的实验动物饲养团队和先进规范的设施，致力于促进实验动物的人性化管理和科学饲养。

为满足日益增长的业务需求，公司继续加大基础设施建设工作，扩大产能。同时，为满足业务发展需要，不断扩充研发队伍，提升人员素质，截至2021年6月30日，公司实验室服务业务员工数量为6,122人，相比2020年12月31日增加565人。

2、CMC（小分子CDMO）服务

对于制药企业和研发型公司，公司提供的CMC（小分子CDMO）服务能够帮助这类客户大幅降低研发成本、加快研发进程。报告期内，公司CMC（小分子CDMO）服务实现营业收入76,224.34万元，比去年同期增长50.50%，实现毛利率36.65%，较去年同期提高7.67个百分点。

CMC（小分子CDMO）服务收入增长的主要原因为前期积累的众多药物发现项目进入药物开发阶段，CMC（小分子CDMO）服务范围拓展及技术能力提升、产能的不断扩大，加之国内创新药市场的发展提供的助力。报告期内，通过不断完善CMC（小分子CDMO）服务平台，公司CMC（小分子CDMO）服务能力进一步提升，中国及英国团队合作更加紧密，订单质量持续提高。随着中国药品上市持有人制度的广泛实施以及大量生物研发公司的兴起，加之国内药物研发由仿制药研发向新药研发转变，中国创新药市场蓬勃发展，预计CMC（小分子CDMO）国内市场规模将持续增长。

为满足日益增长的CMC（小分子CDMO）服务需求，公司积极扩充CMC（小分子CDMO）服务团队，截至2021年6月30日，公司CMC（小分子CDMO）服务员工数量为2,160人，相比2020年12月31日增加226人。

3、临床研究服务

报告期内，凭借着我们独特的“放射性同位素化合物合成-临床-分析”一体化服务平台，我们的海外临床研究服务取得稳健增长。在国内构建深度融合的临床研发服务平台，为客户提供一体化的临床研究服务。报告期内，公司临床研究服务实现营业收入42,269.10万元，相比去年同期增长74.27%，实现毛利率14.10%，较去年同期下降7.71个百分点。

报告期内，公司成立康龙化成（成都）临床研究服务有限公司。康龙化成临床将整合康龙化成各子公司和部门的临床研发能力，优化专家与管理团队的组织构架，构建一个深度融合的临床研发服务平台，为客户提供更高质量、更全面、更高效的一体化临床研发服务。康龙化成临床在国内构建一个深度融合的临床研发服务平台的同时，亦将通过这次整合进一步加深中美两地的紧密合作，为客户开展中美两国间的临床研究与互补性试验提供一站式解决方案。此外，公司布局于中、美、英三地的药物发现、临床前研发与CDMO服务平台，也将受益于公司全球临床资源的整合，实现上下游无缝对接，并为康龙化成临床开展I/II/III/IV期试验打下坚实的基础。

在临床研究服务业务持续发展的同时，公司加大临床研究服务方面人才储备，截至2021年6月30日，公司从事临床研究服务的员工有2,848人，相比2020年12月31日增加640人。

4、大分子和细胞与基因治疗服务

为加强大分子药物及细胞与基因治疗等研发服务能力的建设和管理，报告期内大分子和细胞与基因治疗服务模块开始独立核算。2021年上半年公司大分子和细胞与基因治疗服务实现营业收入7,166.14万元，实现毛利率3.02%。截至2021年6月30日，相关业务子公司和部门从事大分子和细胞与基因治疗服务的员工共计270人，相比2020年12月31日增加142人。

公司于2021年第二季度完成收购位于英国利物浦的Allergan Biologics Limited，将通过其先进、灵活的cGMP生物药生产设施及100多名经验丰富的科研技术和生产人员为客户提供包括以细胞与基因治疗产品为主的CDMO服务：含治疗基因的质粒合成、细胞系开发、细胞库建立、生产工艺开发及优化、制剂工艺优化、产品放大量生产、分析方法开发及其验证、产品相关杂质鉴定和分析、稳定性评估、产品分析鉴定及其GMP批次放行等，涵盖细胞与基因治疗产品工艺开发及其cGMP生产的全流程的全套CDMO服务，以支持细胞与基因产品的临床前安全性评价、临床试验一期、二期、三期以及上市后产品生命周期管理的需求。Allergan Biologics Limited自2007年开始持有MHRA（英国药品和健康产品管理局）颁发的生物药生产许可证。公司将通过业务整合，把Allergan Biologics Limited从原来的内部研发中心转变为向第三方客户提供细胞与基因治疗开发与生产服务（CDMO）的公司。

公司于2020年11月收购的位于美国的Absorption Systems，能够向客户提供大分子药物及细胞与基因疗法的体外和体内实验室分析、生物学测试和动物测试等实验室服务。Absorption Systems的大分子及基因和细胞疗法产品分析实验室服务包含服务于研发早期分析项目的各类分析方法的开发及对样品的分析，以及服务于研发后期的、需遵循IHC法规要求的GCP、GLP以及GMP各类分析方法的开发、验证及其对样品的分析平台，以满足不同客户在不同研发阶段对候选物和产品鉴定以及GMP产品放行及生产工艺技术转移要求。分析平台包括各类蛋白、细胞定量分析方法的开发及验证、定量DNA及RNA分析方法的开发及验证，用于细胞与基因产品的活性、毒性、组织分布、病毒扩散分析以及细胞与基因产品的定量分析。这些分析方法既可以用于细胞与基因治疗产品研发的早期项目的分析，也可以用于需要满足GLP/GCP/GMP要求的分析。Absorption Systems的分析平台即可用于细胞与基因治疗产品的安全性评价，也可用于临床开发阶段的分析及上市产品批次的放行。Absorption Systems与Allergan Biologics Limited的成功并购，进一步完善了公司在细胞与基因治疗服务领域的布局。

为满足大分子药物开发与生产服务（CDMO）方面的产能需求，公司正在加快建设大分子药物CDMO平台，杭州湾第二园区一期项目作为公司大分子药物开发和生产服务基地（近70,000平方米）土建施工已经完成，开始内部安装建设，预计在2023年上半年开始承接大分子GMP生产服务项目。项目完成后将能提供细胞株与细胞培养工艺、上下游生产工艺、制剂处方和灌装生产工艺以及分析方法的开发服务，同时提供200L到2000L规模的中试至商业化阶段的原液及制剂生产服务。

证券代码：300759　证券简称：康龙化成　公告编号：2021-069

康龙化成（北京）新药技术股份有限公司
2021年半年度报告披露的提示性公告

本公司及董事会全体成员保证信息披露的内容真实、准确、完整，没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

2021年8月27日，康龙化成（北京）新药技术股份有限公司（以下简称“公司”）召开第二届董事会第十五次会议和第二届监事会第十一次会议，审议通过了《关于公司2021年半年度报告全文、报告摘要及中期业绩公告的议案》。为使投资者全面了解公司的经营成果、财务状况及未来发展规划，公司《2021年半年度报告》及《2021年半年度报告摘要》于2021年8月30日在巨潮资讯网（http://www.cninfo.com.cn）上披露，敬请投资者注意查阅。

特此公告。

康龙化成（北京）新药技术股份有限公司董事会
2021年8月30日

证券代码：300601　证券简称：康泰生物　公告编号：2021-087
债券代码：123119　债券简称：康泰转2

深圳康泰生物制品股份有限公司

2021 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。

非标准审计意见提示

□ 适用 √ 不适用

董事会审议的报告期普通股利润分配预案或公积金转增股本预案

√ 适用 □ 不适用

是否以公积金转增股本

□ 是 √ 否

公司经本次董事会审议通过的普通股利润分配预案为：拟以2021年半年度权益分派实施公告中确定的股权登记日当日的总股本为基数，以未分配利润向全体股东每10股派发3元（含税）现金红利，不送红股，不以资本公积金转增股本。

董事会决议通过的本报告期优先股利润分配预案

□ 适用 √ 不适用

二、公司基本情况

1、公司简介

股票简称	康泰生物	股票代码	300601
股票上市交易所	深圳证券交易所		
联系人和联系方式	董事会秘书	证券事务代表	
姓名	苗向	陶瑾	
办公地址	深圳市光明区马田街道薯田埔路18号	深圳市光明区马田街道薯田埔路18号	
电话	0755-26988558	0755-26988558	
电子信箱	office@biokangtai.com	office@biokangtai.com	

2、主要财务会计数据和财务指标

公司是否需追溯调整或重述以前年度会计数据

□ 是 √ 否

	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减
营业收入（元）	1,052,204,674.04	869,943,403.76	20.95%
归属于上市公司股东的净利润（元）	336,551,340.46	259,810,691.07	29.54%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润（元）	296,052,990.25	254,080,131.87	16.52%
经营活动产生的现金流量净额（元）	49,227,200.08	25,992,075.92	89.39%
基本每股收益（元/股）	0.4937	0.4022	22.75%
稀释每股收益（元/股）	0.4865	0.3911	24.39%
加权平均净资产收益率	4.37%	6.65%	-2.28%
	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减
总资产（元）	10,932,118,692.31	9,584,507,604.93	14.06%
归属于上市公司股东的净资产（元）	7,984,132,002.28	7,463,435,888.39	6.98%

3、公司股东数量及持股情况

报告期末股东总数	55,709	报告期末表决权恢复的优先股股东总数（如有）	0	持有特别表决权股份的股东总数（如有）	0

前10名股东持股情况

股东名称	股东性质	持股比例	持股数量	持有有限售条件的股份数量	质押、标记或冻结情况	
					股份状态	数量
杜伟民	境内自然人	26.62%	182,878,125	137,545,594	质押	9,374,443
YUAN LI PING	境外自然人	20.60%	141,531,675			
香港中央结算有限公司	境外法人	2.98%	20,476,012			
郑海发	境内自然人	2.24%	15,417,252	11,562,939	质押	7,612,200
中国建设银行股份有限公司－广发科技先锋混合型证券投资基金	境内非国有法人	1.74%	11,959,467			
杭州合琨企业管理有限公司	境内非国有法人	1.46%	10,000,000			
上海浦东发展银行股份有限公司－广发小盘成长混合型证券投资基金（LOF）	境内非国有法人	1.16%	7,940,572			
中国工商银行股份有限公司－广发双擎升级混合型证券投资基金	境内非国有法人	1.14%	7,806,839			
项光隆	境内自然人	1.01%	6,928,537		质押	495,000
吴凌东	境内自然人	0.87%	5,985,528			
上述股东关联关系或一致行动的说明	前十名股东中，杜伟民、YUAN LI PING和杭州合琨企业管理有限公司为一致行动人；中国建设银行股份有限公司－广发科技先锋混合型证券投资基金、上海浦东发展银行股份有限公司－广发小盘成长混合型证券投资基金（LOF）、中国工商银行股份有限公司－广发双擎升级混合型证券投资基金的基金管理人均为广发基金管理有限公司。除前述情况外，公司未知其余股东之间是否存在关联关系，也未知是否属于一致行动人。					
前10名普通股股东参与融资融券业务股东情况说明（如有）	股东项光隆通过普通证券账户持有2,025,637股，通过长江证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有4,902,900股，合计持有6,928,537股。					

公司是否具有表决权差异安排

□ 适用 √ 不适用

4、控股股东或实际控制人变更情况

控股股东报告期内变更

□ 适用 √ 不适用

公司报告期控股股东未发生变更。

实际控制人报告期内变更

□ 适用 √ 不适用

公司报告期实际控制人未发生变更。

5、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

公司报告期无优先股股东持股情况。

6、在半年度报告批准报出日存续的债券情况

√ 适用 □ 不适用

（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
可转换公司债券	康泰转2	123119	2021年7月15日	2027年7月14日	200,000	第一年为0.30%、第二年为0.50%、第三年为1.00%、第四年为1.50%、第五年为1.80%、第六年为2.00%

（2）截至报告期末的财务指标

项目	本报告期末	上年末
资产负债率	26.97%	22.13%
项目	本报告期	上年同期
EBITDA利息保障倍数	102.43	73.98

三、重要事项

1、城市更新项目进展情况

深圳市规划和国土资源委员会于2016年11月18日出具《关于〈南山区粤海街道康泰生物城市更新单元规划〉审批情况的复函》，原则同意康泰生物城市更新单元规划确定的功能定位、改造目标及主要经济技术指标，同意公司通过城市更新完善生物医药产业园区，推动产业升级，打造生物医药总部基地。

深圳市南山区城市更新局于2018年2月6日出具《关于申请南山区城市更新单元实施主体资格确认的回复》，原则同意公司全资子公司深圳鑫泰康生物科技有限公司为康泰生物城市更新单元的实施主体（详见公司于2018年2月12日在巨潮资讯网披露的《关于城市更新项目进展的公告》）。

2018年4月24日、2018年5月25日，公司分别召开第五届董事会第二十六次会议、2017年度股东大会审议通过了《关于康泰生物城市更新单元项目建设投资的议案》，同意投资建设康泰生物城市更新单元项目，拟通过城市更新改造的方式，将园区建设成为深圳市重要的生物产业研发及总部集聚中心（详见公司于2018年4月25日在巨潮资讯网披露的《关于康泰生物城市更新单元项目建设投资的公告》）。

公司于2018年7月向深圳市南山区住建局办理建筑物拆除备案报批，具备了合法的拆除手续。为顺利推进康泰生物城市更新单元拆除重建工作，公司将办公地点由深圳市南山区科技工业园搬迁至深圳市光明区康泰生物园（详见公司于2018年10月25日在巨潮资讯网披露的《关于办公地址搬迁的公告》），南山区生产基地不再进行重组乙型肝炎疫苗（酿酒酵母）的生产。

2019年1月，公司与鑫泰康就城市更新单元项目的拆迁补偿方式达成一致意见，拆迁补偿采用产业研发用房和现金相结合的方式，具体为公司应得到的回迁房屋建筑面积为22,348平方米及现金补偿金额为人民币6,000万元（详见公司于2019年1月31日在巨潮资讯网披露的《关于城市更新单元项目拆迁安置补偿的公告》）。

康泰城市更新项目已取得建设用地许可、工程规划许可、施工许可，已取得国有建设用地使用权，目前处于地上主体结构施工阶段。公司将持续关注城市更新项目的进展情况，并按照规定及时履行信息披露义务。

2、向不特定对象发行可转换公司债券进展情况

2021年2月8日，公司召开第六届董事会第二十六次会议、第六届监事会第二十四次会议审议通过《关于公司符合向不特定对象发行可转换公司债券条件的议案》《关于公司向不特定对象发行可转换公司债券方案的议案》《关于〈公司向不特定对象发行可转换公司债券预案〉的议案》等议案，该等议案经2021年2月26日召开的2021年第一次临时股东大会审议通过。

2021年3月24日，深交所受理了公司向不特定对象发行可转债的申请；2021年4月29日，深交所创业板上市委员会审核通过了公司向不特定对象发行可转债的申请。2021年6月7日，公司收到中国证券监督管理委员会出具的《关于同意深圳康泰生物制品股份有限公司向不特定对象发行可转换公司债券注册的批复》（证监许可〔2021〕1873号），同意公司向不特定对象发行可转债的注册申请。

2021年7月15日，公司向不特定对象发行2,000万张可转换公司债券，每张面值为100元，募集资金总额为人民币200,000万元，扣除各项发行费用后，募集资金净额为人民币198,966万元。募集资金的到位情况业经信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）审验并出具了XYZH/2021SZAA40430号《验资报告》。2021年8月2日，公司披露了《深圳康泰生物制品股份有限公司创业板向不特定对象发行可转换公司债券上市公告书》，本次向不特定对象发行的2,000万张可转债，于2021年8月5日在深圳证券交易所上市。

深圳康泰生物制品股份有限公司
法定代表人：杜伟民
2021年8月30日