

vanke

万科企业股份有限公司

2021中期业绩推介

2021年8月





vanke

目录 CONTENTS

📊 业绩概要

💰 财务状况

📁 业务情况

🔮 未来展望

📖 附录

第三场泊友专场音乐会在单店体量最大的泊寓深圳万科云城店举办

注：本材料涉及图片均选自万科泊寓参与建设、改造或经营项目及生活场景

vanke

泊寓北京成寿寺社区店

全国首个市场化运作的集体土地新建长租公寓项目，打造健身、女生、宠物、SOHO、直播5大主题房，开业即满租

1. 业绩概要

泊寓 | 院儿
— 成 寿 寺 社 区 —

泊寓 | 院儿

业绩概要

销售规模

3,544.3 亿元

同比增长 10.6%

营业收入

1,671.1 亿元

同比增长 14.2%

权益净利润

110.5 亿元

同比下降 11.7%

已售未结合同金额

7,819.1 亿元

较年初增长 12.0%

符合“绿档”企业标准

净负债率 20.2%

现金短债比 1.67

剔除预收款项的负债率 69.7%

境外信用评级

穆迪 Baa1

标准普尔 BBB+

惠誉 BBB+

新增开发项目

95 个

总规划建面约 1,505.9 万平方米

世界500强

160 位

提升 48 位

租赁住宅

- 开业规模 14.8 万间，集中式公寓规模全国第一
- 间天出租率超过 95%
- 上半年综合净推荐值达到 85%

万物云

- 上半年营业收入 103.8 亿元
- 万物梁行服务超 50 家头部互联网科技企业和独角兽企业
- 万物云城布局 21 个城市，累计签约 31 个项目

物流仓储

- 管理项目的营业收入 13.4 亿元，同比增长 64%
- 高标库稳定期出租率 94%
- 探索供应链及医药物流等新业务，提升垂直细分领域服务能力

商业开发与运营

- 累计开业项目建筑面积 988.8 万 m²
- 开业3年以上项目出租率 93.9%

The Vanke logo is displayed in white lowercase letters against a background of green trees and a modern building facade.

泊寓深圳南头古城店

位于拥有1700多年历史的南头古城内，项目共有80栋楼，是万科与深圳市南山区政府合作的老旧城区微改造项目，有效改善空间杂乱、产业单一的原有生态结构

2.财务状况

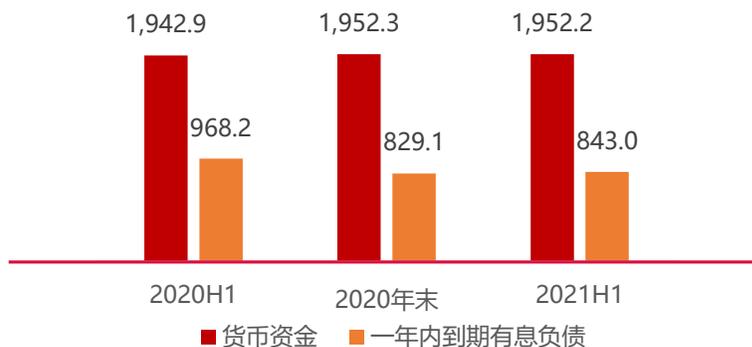


长期坚持稳健的财务政策

在手资金**1,952.2亿**是短期有息负债的**2.3倍**

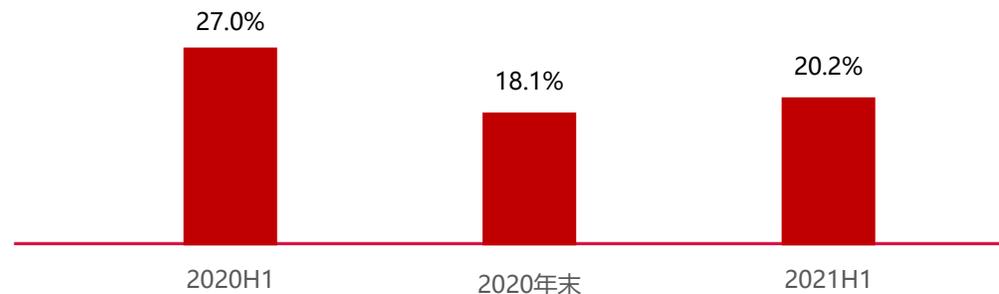
货币资金及一年内到期有息负债

单位: 亿元



净负债率**20.2%**，连续**20年**低于**40%**

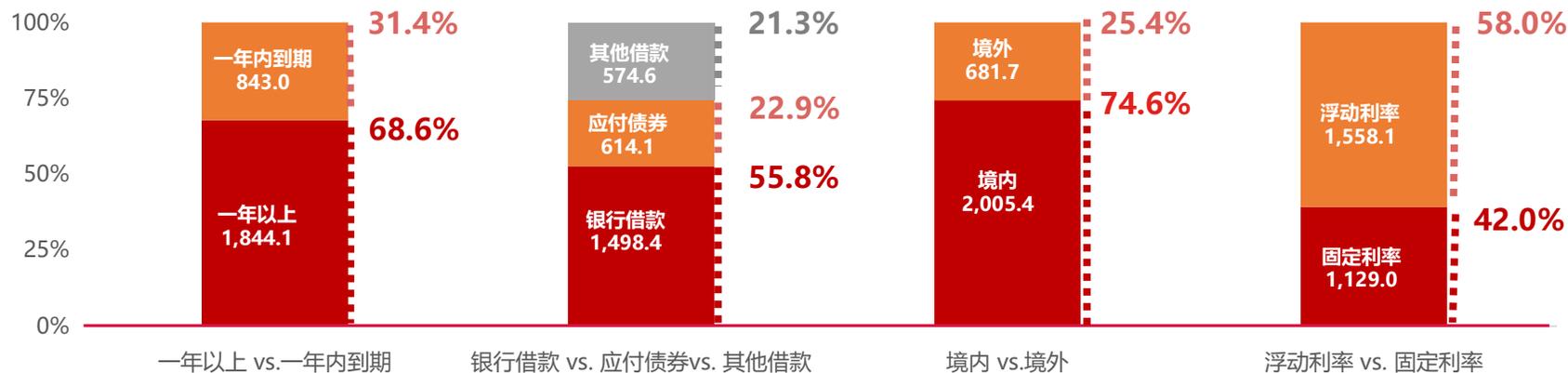
净负债率



有息负债**2687.1亿**，占总资产**13.7%**；一年以上有息负债占比**68.6%**；期限结构健康

截至2021年6月30日有息负债结构

单位: 亿元



信用评级长期保持行业领先，融资成本稳居低位

穆迪

Baa1 / 稳定

标准普尔

BBB+ / 稳定

惠誉

BBB+ / 稳定

中诚信

AAA / 稳定

“三道红线” 指标保持绿档水平

	绿档要求	万科指标
剔除预收账款的资产负债率	<70%	69.7%
现金短债比*	>1倍	1.67倍
净负债率	<100%	20.2%

综合融资成本4.27%，同比下降32bps

融资途径	融资余额 (亿元)	融资成本区间
银行贷款	1,498.4	Libor按约定利率上浮~5.88%
债券	614.1	1.90%-5.35%
其他借款	574.6	2.78% -6.16%
有息负债合计	2,687.1亿元	

*注：计算现金短债比时，现金及现金等价物已扣除本集团预售监管资金和受限资金544亿元

(截至2021年6月30日)

The image shows a modern, multi-story residential building with a white facade and numerous balconies. The balconies are illuminated from within, creating a warm glow against the twilight sky. The building is situated on a street with some greenery and a few cars parked nearby. The overall atmosphere is serene and modern.

vanke

泊寓苏州石路社区店

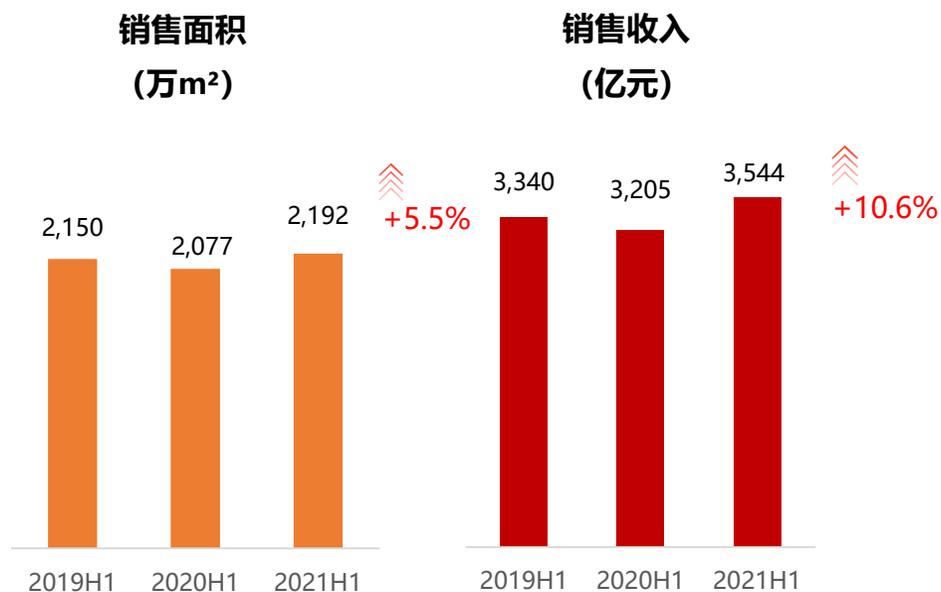
曾荣获K-DESIGN AWARD 19国际设计奖、
2020年德国设计奖，公认为“最美泊寓项目”，
为老姑苏注入新的文化价值

3.业务情况

开发业务：销售金额3,544.3亿元

- 上半年实现销售金额**3,544.3亿元**，同比增长**10.6%**，销售均价**16,171.5元/m²**
- 新开工面积**1,748.3万m²**，同比下降**4.8%**，占全年开工计划的**55.5%**
- 竣工面积**1,225.3万m²**，同比增长**14.0%**，完成年初计划的**34.2%**

销售面积与销售金额



38个城市市场排名位列前三

NO.1

深圳、成都、南京、重庆、东莞、沈阳、济南、福州、长春、南昌、南通、太原、嘉兴、烟台、唐山、扬州、西宁、银川、包头

19个

NO.2

武汉、天津、郑州、宁波、昆明、无锡、常州、南宁、石家庄、兰州、贵阳、惠州、徐州、珠海、乌鲁木齐、宜昌、三亚

17个

NO.3

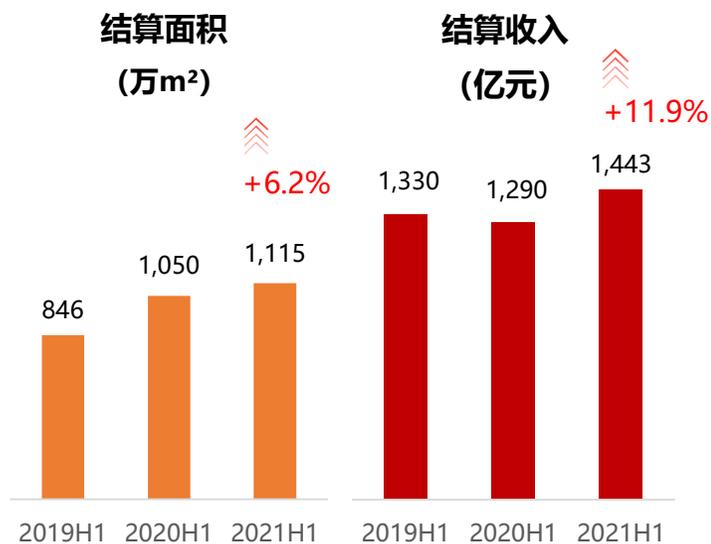
苏州、哈尔滨

2个

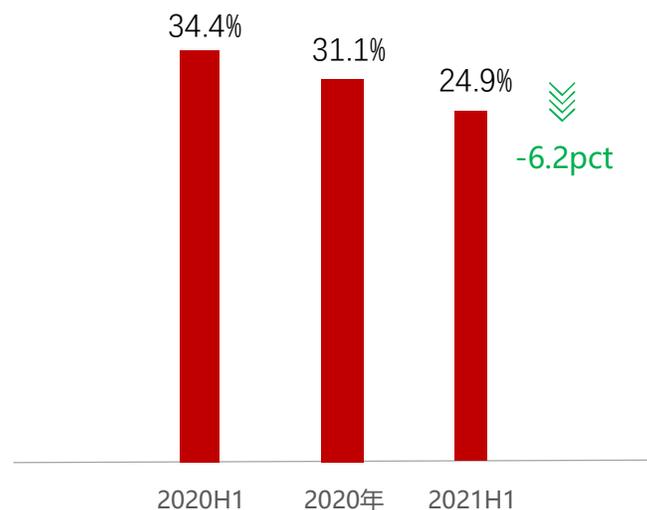
开发业务：已售未结金额**7,819.1**亿元，较年初增长**12%**

- 开发业务结算面积**1,115.4**万m² (+6.2%)，结算收入**1,443.3**亿元 (+11.9%)
- 合并报表范围内已售未结合同金额**7,819.1**亿元 (+12.0%)
- 开发业务的税前营业利润率**24.9%**

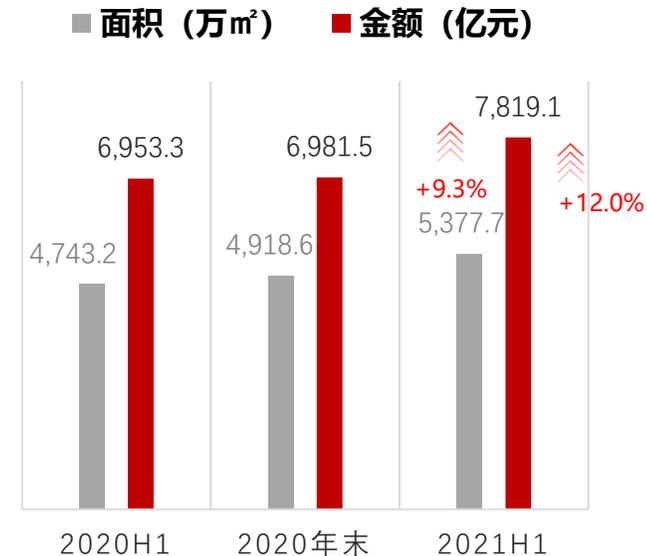
结算面积与结算收入



营业利润率 (扣税前)



已售未结面积与合同金额



注：以上数据为开发业务营业利润率

开发业务：坚持理性投资，在手资源满足未来发展需要

坚持理性投资，新增投资金额92%位于一二线城市

新获取项目建面
1,505.9万m²

新获取权益规划建面
1,101.4万m²

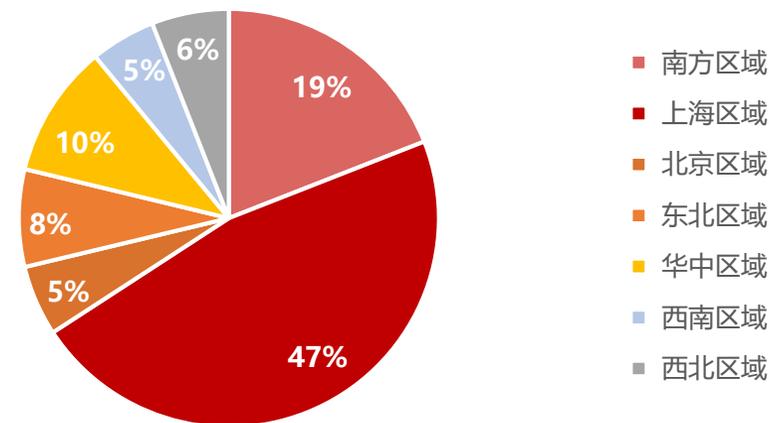
地价总额
1,126.3亿元

新获取项目平均地价
7,480元/m²

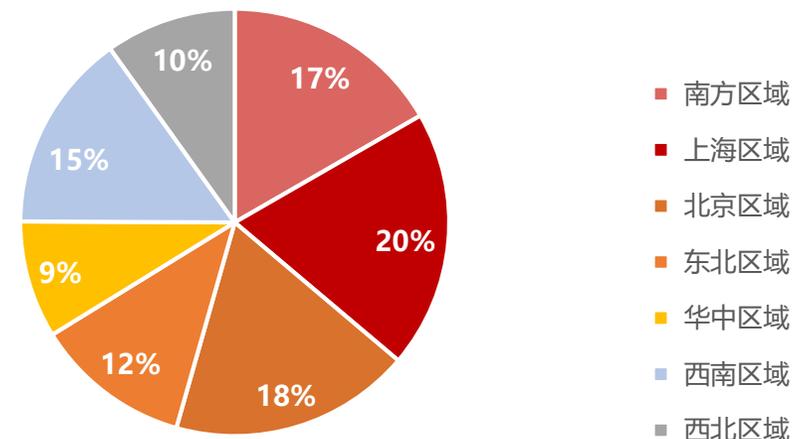
在手资源满足未来发展需要

在建项目和规划中项目的总建筑面积约**16,065.9万m²**。其中，在建项目总建筑面积约11,283.3万m²，规划中项目总建筑面积约4,782.6万m²

各区域全口径地价占比



各区域在建和规划中建面占比



规模领先领跑

- 泊寓业务现已布局全国**33**个城市，**24**城市场占有率**TOP3**，其中**9**城市场占有率**TOP1**
- 上半年在16个重点城市新开业房间数**6,139**间
- **33**城市累计运营管理**19.2**万间，累计开业**14.8**万间
- 已开业项目间天出租率达**95%**
- 营业收入**13.19**亿元，同比增长**25.6%**

客户满意度高

- 累计服务客户**51**万+
- 上半年综合净推荐值（NPS）*达到**85%**，续租率达到**58%**

打造24小时青年创新生态社区，赋能人才成长



成长赋能：联合社会高校、党群服务中心及当地社群组织，在“泊跑团”、“泊玩社”、“泊友志愿团”的基础上，举办港大中国商业学院（ICB）公开课等知识赋能活动，多方位赋能人才成长

社群交友：挖掘在住泊友社群领袖（KOL）成为社群领头羊，激发社区活力，泊友自发组织读书、瑜伽、音乐会等多场分享活动

*注：净推荐值NPS，是计量某个客户在签约和退房后两个环节，会向其他人推荐品牌的可能性指数

To G：政企深度合作，凝聚人才向心力

响应政策及市场需求，为人才安居工作添砖加瓦：为政府提供人才安居房，已为多个城市提供人才房**3万余**间

依托党团组织，青年驿站成为“人才磁场”：以泊寓为基点，打造党团组织直接联系、服务青年的阵地依托。上海、北京、深圳、济南、宁波密切配合当地团委组织，落地“青年驿站”，让更多城市人才有所居、得好居

获得行业殊荣：泊寓品牌荣获住房租赁行业“2020年-2021年度实力标杆奖”

深圳泊寓荣获共青团深圳市委“青年文明号”、“深圳青年五四奖章”



To B：为企业提供一站式服务，满足人才多元居住需求

- 累计合作**166家**知名企业，覆盖金融、科技、制造、建筑等行业
- 累计为近**3.5万**名企业员工提供一站式居住服务



租赁住房：探索可持续发展的业务发展模式

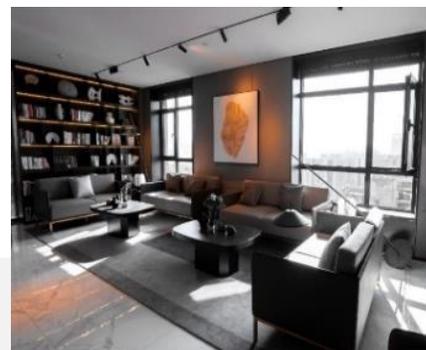
- **形成多种业务模式。** 泊寓已经形成集体建设用地租赁社区、自持用地建设租赁住房、城中村联营改造运营、政府租赁住房代建代管、轻资产“EPC+O”（产品+建造+运营）服务输出等多种业务模式
- **打造标杆项目。** 北京泊寓成寿寺社区、深圳泊寓云城旗舰店、深圳泊寓南头古城店、济南泊寓丁家庄人才公寓等
- **业务持续拓展。** 与深圳、成都、济南、长春等城市的国企和其他大型企业建立紧密合作关系，上半年新获取房源**6700间**



集体建设用地租赁社区
-北京成寿寺项目



城中村联营改造运营
-深圳南头古城项目



政府租赁住房代建代管
-济南丁家庄项目



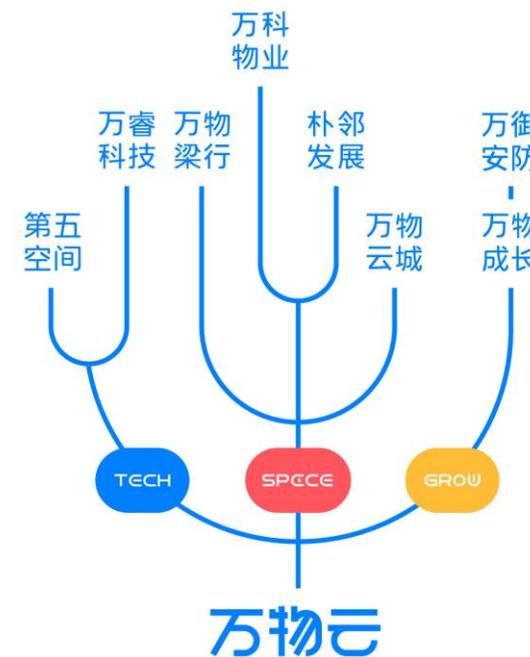
轻资产“EPC+O”
-深圳坪山李宁项目



万物云：上半年全口径营业收入103.8亿元

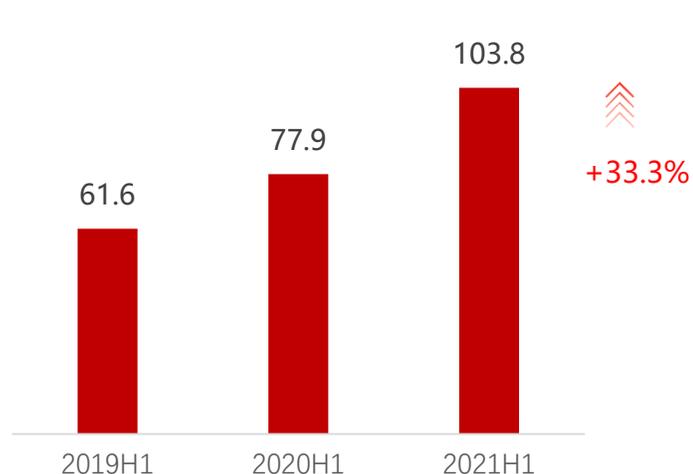
- 报告期内，万物云实现全口径营业收入**103.8亿元**，同比增长**33.3%**
- 向平台型企业再迈一步，发布**万御安防**新品牌

万物云品牌树

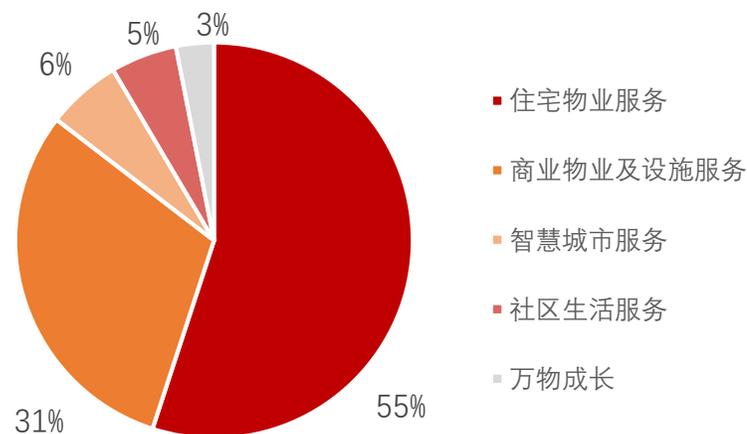


服务历久弥新
SERVICE FOR EVER BETTER

全口径营业收入 (亿元)



全口径营业收入结构



万物云：夯实社区空间服务，拓展服务内容，积极回馈业主

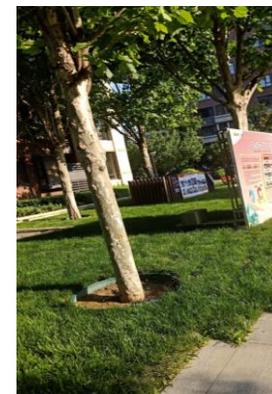
- 服务**105个城市3,490个项目**
- 旗下的房产经纪平台朴邻，新房销售业绩同比增长**647%**；广州朴邻与广信物业达成战略合作，帮助广信物业尝试社区房屋增值服务，开业首家租售门店
- 万科将物业管家的服务范畴从物业交付后前置至销售签约环节，上半年共认证**887名**前置管家，为业主提供从购房开始的全周期服务
- 万科物业围绕客户需求开展**美丽社区专项行动**，助力社区改造焕新



万科美丽社区



改造前

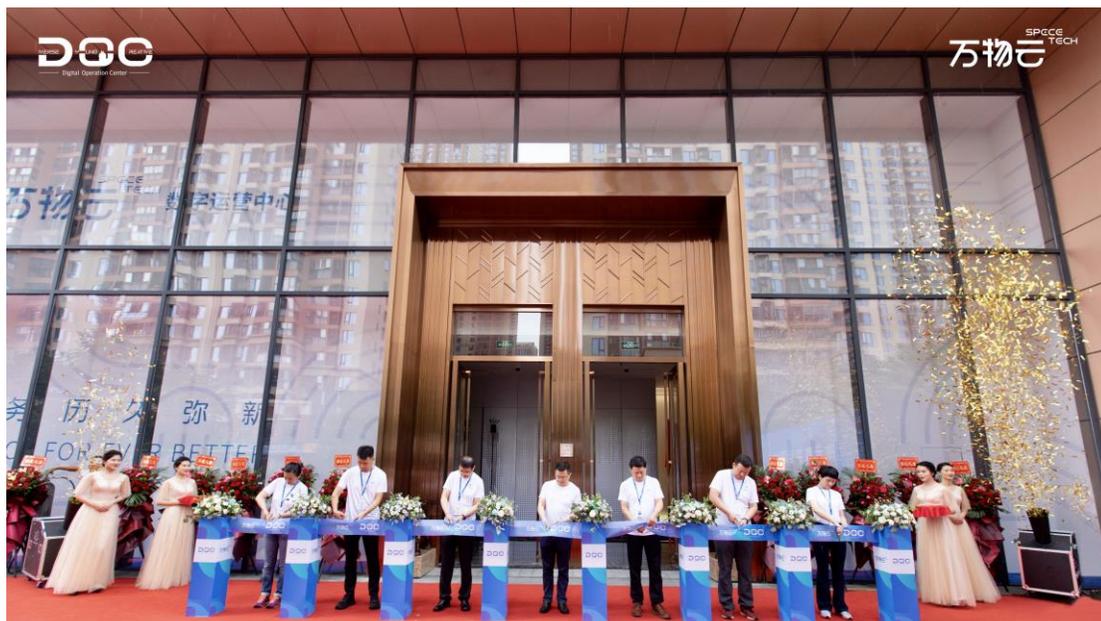


改造后

万科美丽社区（改造前后对比）

万物云：科技与物业管理的深度融合，远程运营助力前端经营

- 将30年住宅物业经验打磨沉淀为业务流程，完成武汉数字远程运营中心搭建，**2000+**在管项目已通过线上运营实现指挥调度、运营考核，夯实“远程+现场”集合的运营和监督能力
- 2021年7月1日，万物云武汉数字运营中心大楼正式揭牌使用，未来所提供的技术和服务将覆盖万物云在全国管理项目和**千万**以上客户
- 万物云将建设“机器+人”的空间智能化解决方案能力，推进现场服务从劳动密集型向“机械化+智能化”的结构转型



武汉数字运营中心大楼正式揭牌启用



万物云数字罗盘系统

万物云：释放“万物梁行”整合及品牌红利

- 服务商企项目**超过1900个**
- 服务了包括阿里巴巴、腾讯、字节跳动、百度、快手、京东、网易、美团、饿了么、小米等超**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
- 上半年新增合作的超高层项目：济南南北康项目（276米），深圳能源大厦（218米），深圳腾讯科兴D大厦（200米），长沙澳中商业中心（210米）等



深圳能源大厦



深圳腾讯科兴D大厦



长沙澳中商业中心



济南望岳中心



武汉香港中心



万物云：物业城市综合治理创新，进入21个城市和地区

- 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
- 物业城市服务覆盖北京、深圳、广州、雄安新区等**21个城市**，上半年新获取**11个项目**，累计获取**31个项目**，推进智慧城市变革
- 万物云城在深圳服务的福保街道办连续3个月环境测评排名**第一**，沙头街道办从去年的平均41名到今年的平均**13名**

城市管家服务-沙头街道



城市管家服务-福保街道



商业开发与运营：累计开业建筑面积988.8万m²

- **多个商业项目顺利开业。**商业（含印力集团）新开业建筑面积**30.8万m²**，包含**3个**购物中心。累计规划中和在建商业建筑面积**549.3万m²**
- **总体收入规模稳中有升。**商业(含非并表项目)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%**
- **出租率稳定。**开业项目整体出租率**92.3%**，开业3年以上项目出租率**93.9%**，营收Top10项目上半年平均出租率为**98.5%**
- **数字化升级，运营管理水平提升。**数字化会员运营体系覆盖**64个**项目，印力会员数量近**1200万**，会员月活跃度达**200万+**，同比增长**83%**，会员销售占比**20%**
- **加强线上线下一元互动。**印力集团推出“印唎厂”厂牌，线下首秀落地西溪印象城，成都举办首个Blue+蓝色艺术空间，打造与年轻客群交互和对话的平台，打造营销消费新体验

新开业项目

开业三天销售2400万，客流35万



建设路首店70家

成都印象城

开业当天销售1047万



惠州印象城

开业率97%，招商率99%

开业当天招商率98%



上海漕河泾印象城

区域首店超80%

商业开发与运营：下半年计划开业192.6万m²

商场开业年期分布

年期	开业个数	面积 (万方)
3年以下	83	353.1
3-5年	36	165.0
5-10年	37	213.3
10年以上	39	257.4
待开业	109	549.3
总计	304	1,538.1

累计商场开业面积

	开业个数	面积 (万方)
2021H1	195	988.8
2021年末 ^{预计}	224	1,181.4

计划新开商场

2021年下半年计划开业部分项目

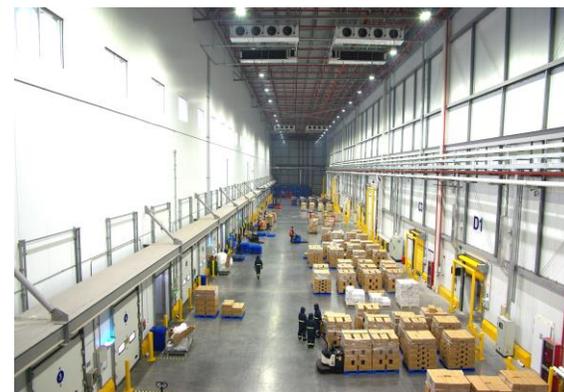
- 杭州奥体印象城
- 温州印象城MEGA
- 上海松江印象城
- 上海西岸凤巢
- 靖江滨江新城商业
- 福州长乐印象汇
- 福州烟台山仓前九里项目
- ● ● ● ● ●
- 武汉未来中心
- 徐州万科新淮中心
- 厦门龙海万科广场
- 西安金域东郡
- 南昌地铁万科广场
- ● ● ● ● ●



注：以上数据含自持商业、输出管理、租入经营等模式的社区商业和购物中心

物流仓储：累计开业项目建面797万m²，营业收入同比增64%

- **业绩增长**：管理项目（含非并表项目）的营业收入**13.4亿元**，同比增长**64%**，其中高标库收入**9.2亿元**，冷库收入**4.2亿元**，同比均增长**64%**
- **城市布局**：已布局全国**44**个重要节点城市累计管理**148**个项目，服务客户超过**1100**家
- **规模领先**：累计开业项目建筑面积**797万**平方米，其中高标库开业面积**756万**平方米，稳定期出租率**94%**；冷库开业面积**41万**平方米，稳定期使用率**68%**；规划中和在建的物流仓储面积**352万**平方米，其中高标库约**300万**平方米，冷库约**52万**平方米
- **综合供应链服务**：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路供应链服务能力，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



物流仓储：完成亦庄国药疫苗定制库及配套库改造，正式进入医药物流行业

库内采用自动化设计，通过传送式货架，实现无人化管理与使用，按照疫苗安全存储标准、时间需求，仅68天改造为符合国药集团使用需求、药监局GMP认证的疫苗库



项目工期

68天

库房建筑面积

11309m²

恒温存储

2-8°C

药监局认证

GMP

可存储总量

6800万支

社会责任：众志成城抢险救灾，合力同心保安全

- 万科地产、物业、租赁住宅、商业等团队在郑州遭遇“720”特大暴雨洪涝灾害、浙江舟山遭遇“最强台风烟花”等突发的自然灾害下，众志成城抢险救灾，保障了业主的生活秩序、财产安全，确保项目有序运营
- 郑州遭遇特大暴雨灾害天气后，万科公益基金会于7月21日向河南省红十字会紧急捐赠**5000万元**

租赁住宅团队、商业团队



全力做好灾后重建、复工复产



保证营业，提供居民休息空间

物业团队、地产团队



解决业主用水难题，保障业主健康



迎难而上，众志成城



防止雨水倒灌，沙袋加固防线



保洁阿姨停电期间在自家为租户煮面



清理清扫



巡检清理淤堵



凌晨紧急集合，护航业主安全

社会责任：巩固拓展脱贫攻坚、乡村振兴

- 公司继续积极响应国家巩固脱贫攻坚成果和乡村振兴有效衔接战略部署。
- 2021年6月，公司在广东省、深圳市630济困日活动认捐**2亿元**，用于省内少数民族地区和深圳市对口帮扶省内地区工作。
- 在乳源县乳桂公路沿线以打造“多镇连片乡村振兴示范带”为目标，以建设“最美瑶客共生振兴走廊”为思路，开展了项目规划，目前正在开展勘察、设计等前期工作。





vanke

泊寓北京高立庄社区店

集合活力商街、多元化办公及3300余套高品质长租公寓，
土地性质同为集体用地，是北京成寿寺项目2.0升级版

4. 未来展望

行稳致远：坚守财务纪律是发展的底线和基础

行稳致远是我们工作的主基调，坚守财务纪律是发展的底线和基础。万科将：

- 严守“三道红线”等各项调控政策的要求，持续保持“绿档”。
- 保持行业领先的信用评级。
- 实施稳健的融资策略，总量合理控制，结构更加安全，保持融资弹性。
- 坚持稳健的投资策略，量入为出，遵循战略导向，关注投资的质量效益。

行稳致远：把握方向，明确整体策略

从行业方向看

住房将回归消费属性、为民生减负，与实体经济均衡发展

从城市方向看

对空间功能的要求，已经延展到城市界面改善、产业发展、基础设施提升、公共服务完善以及生态涵养等一系列目标

从客户方向看

不动产承载的功能已由购买到租赁，由居住扩大到消费、休闲娱乐、生活服务、健康、养老、托育等各个方面

- 万科的整体业务策略是：鉴于行业、城市、客户在发生的深刻变化，万科将加快从地产开发为主向不动产开发、经营、服务并重的转型。每个业务都要巩固提升自身的基本盘，在已有赛道（地产、长租公寓、物业服务、物流、商业等）建立领先的竞争优势。

行稳致远：提升业务竞争力是根本

- **开发业务：**发挥集团整体优势，通过组织专业培训与交流，与标杆产品对标，拉通各区域产品标准以及产品实现能力，实现高品质稳定量产；通过对项目实施分级分类管理，积极销售，提升资源转化效率，提高资源转化质量。
- **租赁住宅：**检视和复盘不同建设模式（自建、代建、改建、城中村综合整治、集体用地建设等）、不同租赁住宅类型（白领单身租赁住宅、高级人才租赁住宅、蓝领租赁住宅、综合租赁社区等）、不同资产模式（轻资产、重资产）的商业模式可行性，适应行业发展的需要；聚焦重点城市重点地段，实现深圳、南京、成都、长春、济南等新项目落地；培养行业领先的运营团队。
- **万物云：**释放“万物梁行”整合及品牌红利，进一步扩大高端商业物业市场份额；充分理解住宅物业作为民生行业，夯实“远程+现场”结合的监督能力，进一步提升服务质量；打包“租赁、买卖、装修、家居”业务，并实现不低于50%增长。
- **物流仓储：**持续完善在全国主要物流节点城市的高标仓及冷库的仓网布局，在连锁餐饮和商超零售领域完成从库内运营服务向整体供应链解决方案的突破。
- **商业开发及运营：**向优秀同行学习，提升项目运营管理水平；通过以往新项目开业情况复盘，调配力量，确保杭州奥体印象城、温州印象城MEGA、上海松江印象城等新项目成功开业；在老旧项目提升、改造方面探索实践，完成天津和平印象城一期改造开业。

vanke



PORT APARTMENT

交子荟·国际公寓



5. 附录

交子荟·国际公寓是泊寓的高品质长租项目，位于成都CBD之心、218米“天府双塔”北塔。公寓以品质居住空间、高端尊享服务、居家私密安全为产品理念，以65平开间到330平大三居空间面世，结合周边醇熟配套，致力为商务精英提供高端品质的租住空间及理想城居生活

交子荟·国际公寓将于2021年10月中下旬开业，欢迎亲临品鉴
联系人：曾女士 联系电话：18582363804





附：资产负债表

vanke

31

单位：亿元

科目	2021年6月30日	2020年末
货币资金	1,952	1,952
存货	10,479	10,021
预付款项	850	622
其他应收款	2,614	2,495
投资性房地产	848	800
长期股权投资	1,420	1,419
其他非流动资产	72	138
其他资产	1,315	1,245
资产合计	19,550	18,692

主要负债及所有者权益科目	2021年6月30日	2020年末
有息负债	2,687	2,585
应付票据	3	6
应付账款	3,071	2,957
预收房款（合同负债、其他流动负债）	7,539	6,847
其他应付款	2,043	2,128
其他负债	570	670
负债总额	15,913	15,193
归属于上市公司母公司的权益	2,219	2,245
少数股东权益	1,418	1,253
所有者权益	3,637	3,498

附：损益表

单位：万元

项目	2021年1-6月	2020年1-6月
一、营业总收入	16,711,093.52	14,634,950.67
二、营业总成本	14,787,935.57	12,240,850.98
减：营业成本	12,877,522.05	9,979,728.74
税金及附加	788,859.01	1,122,450.76
销售费用	430,355.70	318,489.46
管理费用	491,200.15	461,573.29
研发费用	25,277.77	27,694.87
财务费用	174,720.88	330,913.85
投资收益	287,861.42	268,940.64
公允价值变动损益	-782.25	2,719.96
资产减值损失(损失以“-”号填列)	1,541.96	0
信用减值损失(损失以“-”号填列)	-13,033.16	-9,596.36
资产处置损益	11.58	234.41
三、营业利润	2,198,757.50	2,656,398.35
加：营业外收入	50,033.86	37,353.61
减：营业外支出	40,704.50	48,707.47
四、利润总额	2,208,086.87	2,645,044.48
减：所得税费用	590,734.98	782,125.04
五、净利润	1,617,351.88	1,862,919.44
归属于母公司股东的净利润	1,104,693.76	1,250,751.96
少数股东损益	512,658.13	612,167.48



附：现金流量表

单位：万元

项目	2021年1-6月	2020年1-6月
一、经营活动产生的现金流量		
销售商品、提供劳务收到的现金	23,629,052.69	18,041,206.49
收到其他与经营活动有关的现金	1,590,961.94	1,817,549.41
经营活动现金流入小计	25,220,014.64	19,858,755.90
购买商品、接受劳务支付的现金	16,326,661.61	10,184,502.07
支付给职工以及为职工支付的现金	942,375.19	803,179.64
支付的各项税费	4,031,736.39	3,283,217.71
支付其他与经营活动有关的现金	3,241,085.41	3,327,260.28
经营活动现金流出小计	24,541,858.61	17,598,159.70
经营活动产生的现金流量净额	678,156.03	2,260,596.20
二、投资活动产生的现金流量		
收回投资收到的现金	12,477.57	93,139.30
取得投资收益收到的现金	119,929.34	150,366.80
处置固定资产、无形资产、投资性房地产和其他长期资产收回的现金净额	3,560.75	1,856.21
处置子公司或其他营业单位收到的现金净额	182,959.09	34,425.49
收到其他与投资活动有关的现金	462,491.43	729,922.80
投资活动现金流入小计	781,418.18	1,009,710.60
购建固定资产、无形资产、投资性房地产和其他长期资产所支付的现金	243,488.05	235,970.39
投资支付的现金	622,229.42	468,166.13
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	568,242.06	179,035.25
支付的其他与投资活动有关的现金	43,289.47	10,656.68
投资活动现金流出小计	1,477,248.99	893,828.45
投资活动(使用)/产生的现金流量净额	-695,830.81	115,882.15



附：现金流量表（续）

vanke

34

单位：万元

项目	2021年1-6月	2020年1-6月
三、筹资活动产生的现金流量		
吸收投资收到的现金	1,775,375.27	1,500,006.66
取得借款收到的现金	4,003,717.98	3,894,642.74
发行债券所收到的现金	998,736.42	698,600.00
筹资活动现金流入小计	6,777,829.66	6,093,249.40
归还投资支付的现金	1,267,143.95	192,306.24
偿还债务支付的现金	3,883,291.26	3,170,340.39
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,308,007.59	1,011,155.81
支付的其他与筹资活动有关的现金	168,101.73	1,266,017.53
筹资活动现金流出小计	6,626,544.54	5,639,819.96
筹资活动产生的现金流量净额	151,285.12	453,429.44
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-1,270.46	10,177.11
五、现金及现金等价物净增加额	132,339.88	2,840,084.91
加：期初现金及现金等价物余额	18,566,237.97	15,973,865.15
六、期末现金及现金等价物余额	18,698,577.85	18,813,950.05

THANKS!

感谢聆听



万科周刊



万科投资者关系



易选房

重要提示:

本材料内容摘自万科2021中期报告，如存在差异，以中期报告为准

深圳市盐田区大梅沙环梅路33号万科中心

www.vanke.com 0755-25606666 IR@vanke.com