

vanke

萬科企業股份有限公司

(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

(股份代號: 2202)

中期報告 2022



重要提示：

- 1、 本公司董事會(「**董事會**」)、監事會及董事、監事、高級管理人員保證2022年中期報告(「**本報告**」或「**中期報告**」)所載資料不存在虛假記載、誤導性陳述或者重大遺漏，並對其內容的真實性、準確性和完整性承擔個別及連帶責任。
- 2、 本報告已經本公司於2022年8月30日召開的第十九屆董事會第十九次會議(「**本次會議**」)審議通過。獨立非執行董事吳嘉寧先生因公務原因未能親自出席本次會議，授權另一位獨立非執行董事劉姝威女士代為出席會議並行使表決權。其他所有董事均親自出席了本次會議。
- 3、 公司2022年中期不派發股息、不送紅股，不進行權益儲備轉增股本。
- 4、 按照國際會計準則第34號中期財務報告(「**國際會計準則第34號**」)編製的中期財務報告未經審計，惟已由畢馬威會計師事務所根據香港會計師公會頒佈的《香港審閱工作準則第2410號－獨立核數師對中期財務信息的審閱》的要求進行審閱。
- 5、 董事會主席郁亮先生及執行副總裁、財務負責人韓慧華女士聲明：保證本報告中財務報告的真實、準確、完整。
- 6、 本報告中貨幣幣種未做特別說明均指人民幣。
- 7、 本報告涉及未來計劃等前瞻性陳述，不構成本集團對投資者的實質承諾，請投資者注意投資風險。

本報告分別以中英文兩種文字編製，在對本報告(除按國際財務報告準則編製的財務報告外)的理解發生歧義時，以中文文本為準，按照國際會計準則第34號編製的中期財務報告以英文文本為準。



目錄

5	公司基本情況	第一節
7	會計數據和財務指標摘要	第二節
9	管理層討論與分析	第三節
28	公司治理	第四節
31	環境和社會責任	第五節
34	重要事項	第六節
47	股本變動和主要股東持股情況	第七節
54	債券相關情況	第八節
61	中期財務報告	第九節



釋義項	釋義內容
本公司、公司	萬科企業股份有限公司
萬科、集團、本集團	萬科企業股份有限公司及其附屬公司
深鐵集團	深圳市地鐵集團有限公司
盈嘉眾合夥企業	深圳盈嘉眾實業合夥企業(有限合夥)
盈安合夥企業	深圳盈安財務顧問企業(有限合夥)
董事會	本公司董事會
監事會	本公司監事會
萬物雲	萬物雲空間科技服務股份有限公司，係全域空間服務提供商。旗下主要包括歸屬社區空間服務的萬科物業、歸屬商企空間服務的萬物梁行、歸屬城市空間整合服務的萬物雲城、提供AIoT(人工智能物聯網)以及BPaaS(流程即服務)解決方案服務的萬睿科技等
印力集團	印力集團控股有限公司(SCPG Holdings Co., Ltd，在開曼群島註冊)，係本集團商業物業開發與運營能力平台
萬緯物流	萬科物流發展有限公司，係本集團物流倉儲服務及供應鏈解決方案平台
泊寓	珠海市泊寓公寓管理有限公司，致力於為城市青年提供一站式居住解決方案，泊寓也是本集團旗下長租公寓品牌

釋義

釋義項	釋義內容
BG	事業集團(Business Group)，目前包括7個負責開發業務的區域BG，即南方區域BG、上海區域BG、北京區域BG、西南區域BG、西北區域BG、華中區域BG和東北區域BG；以及物業BG即萬物雲
BU	事業部(Business Unit)，目前包括印力BU、物流BU、長租公寓BU、海外BU、酒店與度假BU、梅沙教育BU及食品BU
央行	中國人民銀行
中國證監會	中國證券監督管理委員會
深交所	深圳證券交易所
聯交所	香港聯合交易所有限公司
《深交所上市規則》	《深圳證券交易所股票上市規則》
《規範運作指引》	《深圳證券交易所上市公司自律監管指引第1號—主板上市公司規範運作》
《證券及期貨條例》	《證券及期貨條例》(香港法例第571章)
《聯交所上市規則》	《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》
《企業管治守則》	《聯交所上市規則》附錄十四《企業管治守則》
《標準守則》	《聯交所上市規則》附錄十《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》
《公司章程》	《萬科企業股份有限公司章程》
報告期、期間	2022年1月1日至2022年6月30日

釋義項

釋義內容

A股(人民幣普通股)

本公司股本中每股面值為人民幣1.00元的內資普通股，該等股份在深交所上市並以人民幣交易

H股(境外上市外資股)

本公司股本中每股面值為人民幣1.00元的境外上市外資普通股，該等股份在聯交所上市並以港幣交易

元

如無特殊說明，指人民幣元



第一節 公司基本情況

(一) 基本信息

中文名稱：萬科企業股份有限公司
英文名稱：CHINA VANKE CO., LTD.
註冊地址：中國深圳市鹽田區大梅沙環梅路33號萬科中心
郵遞區號：518083
辦公地址：中國深圳市鹽田區大梅沙環梅路33號萬科中心
郵遞區號：518083
香港主要營業地點：香港花園道1號中銀大廈55樓
國際互聯網網址：www.vanke.com
電子信箱：IR@vanke.com
法定代表人：郁亮
聯交所授權代表：王海武、朱旭
聯交所替代授權代表：葉凱雯

(二) 聯繫人及聯繫方式

董事會秘書、公司秘書：朱旭
電子信箱：IR@vanke.com
股證事務授權代表：吉江華
電子信箱：IR@vanke.com
聯繫地址：中國深圳市鹽田區大梅沙環梅路33號萬科中心
電話：0755-25606666
傳真：0755-25531696
助理公司秘書：葉凱雯
電子郵件：IR@vanke.com
聯繫地址：香港花園道1號中銀大廈55樓
電話：00852-23098888
傳真：00852-23288097

(三) 股票情況

A股股票上市地：深交所

A股股票簡稱：萬科A

A股股票代碼：000002

H股股票上市地：聯交所

H股股票簡稱：萬科企業、萬科H代註

H股股票代碼：2202、299903註

註：該簡稱和代碼僅供本公司原B股股東通過境內證券公司交易系統交易其因本公司B股轉H股而持有的本公司H股使用

H股股份過戶登記處：香港中央證券登記有限公司

聯繫地址：香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室

(四) 信息披露及備置地地點

信息披露媒體名稱：《中國證券報》、《證券時報》、《上海證券報》、《證券日報》、巨潮資訊網、聯交所披露易網站

登載中期報告的互聯網網址：

A股：www.cninfo.com.cn

H股：www.hkexnews.hk

中期報告備置地地點：本公司董事會辦公室

(五) 註冊變更情況

公司首次註冊登記日期：1984年5月30日

地點：深圳

變更登記日期：2017年7月14日

地點：深圳

統一社會信用代碼：91440300192181490G

第二節 會計數據和財務指標摘要

1. 主要會計數據和財務指標

單位：人民幣千元

項目	2022年 6月30日	2021年 12月31日	比年初 數增減
流動資產	1,537,755,754	1,600,322,953	-3.91%
流動負債	1,243,438,045	1,311,446,467	-5.19%
本公司股東應佔權益總額	234,234,877	235,953,134	-0.73%
股本(千股)	11,625,383	11,625,383	無變動
歸屬於本公司股東的每股淨資產 (人民幣元)	20.28	20.30	-0.10%

項目	2022年 1月-6月	2021年 1月-6月	比上年 同期增減
收入	206,916,289	167,110,935	23.82%
毛利	42,330,067	38,328,875	10.44%
稅前利潤	31,166,968	28,737,092	8.46%
歸屬本公司股東的利潤	12,222,659	11,046,938	10.64%
基本每股收益(人民幣元)	1.05	0.95	10.57%
稀釋每股收益(人民幣元)	1.05	0.95	10.57%
淨資產收益率(全面攤薄)	5.22%	4.98%	上升0.24個百分點
淨資產收益率(加權平均)	5.06%	4.79%	上升0.27個百分點
經營活動產生的現金流量淨額	8,288,021	6,781,561	22.21%

註：報告期內，公司回購72,955,992股A股，該等股份在2022年6月30年末尚未註銷。在計算歸屬於本公司股東的每股淨資產、基本每股收益、稀釋每股收益及加權平均淨資產收益率時，所用股份數已扣減庫存股份。

第二節 會計數據和財務指標摘要

2. 境內外會計準則差異

單位：人民幣千元

項目	中國會計準則	國際財務報告準則
歸屬於上市公司股東的淨利潤	12,222,659	12,222,659
歸屬於上市公司股東的所有者權益	234,234,877	234,234,877
差異說明		無差異

第三節 管理層討論與分析

一、經營情況討論與分析

2022年上半年，全國商品房銷售規模大幅下滑，各地陸續出台措施穩定市場。面對快速變化的經營環境，本集團根據年初制定的經營策略，在堅持穩健經營、保持健康財務狀況的基礎上，推進開發業務「一盤棋」建設，持續提升經營、服務類業務的經營效率和競爭力，各項工作有序開展。

報告期內，本集團繼續保持行業領先的信用評級，負債結構和融資成本進一步優化。截至報告期末，本集團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，淨負債率為35.5%；持有貨幣資金（含已抵押及受限制存款）人民幣1,410.7億元，遠高於短期借款和一年內到期有息負債總和人民幣626.4億元；剔除預收款項的資產負債率為68.4%。有息負債中，長期負債佔比為77.6%；報告期末存量融資的綜合融資成本為4.08%，較上年進一步降低。上半年經營活動產生的現金流量淨額為人民幣82.9億元。

上半年本集團實現營業收入人民幣2,069.2億元，同比增長23.8%；本公司股東應佔期間利潤人民幣122.2億元，同比增長10.6%。其中房地產開發業務結算收入人民幣1,788.8億元，同比增長23.9%；物業服務的收入增速為42.2%，物流倉儲、租賃住宅、商業開發與運營等業務的收入（含非並表項目）增速分別為39.1%、12.3%和10.4%。

（一）市場情況回顧

全國商品房銷售面積大幅下降。國家統計局數據顯示，1-6月全國商品房銷售面積6.89億平方米，同比下降22.2%；銷售金額人民幣6.61萬億元，同比下降28.9%。其中前5個月商品房銷售面積的累計降幅持續擴大，6月降幅有所收窄。

房地產開發投資同比轉負，新開工面積降幅擴大。上半年行業投資壓力加大，全國房地產開發投資完成額同比下降5.4%；全國房屋新開工面積延續下滑趨勢，上半年同比下降34.4%。

第三節 管理層討論與分析

土地市場成交下行。根據中國指數研究院的數據，2022年上半年全國300個城市住宅類用地供應規劃建築面積和成交規劃建築面積同比分別下降47.0%和54.2%，住宅類用地成交的平均溢價率約為4%，較去年同期下降13個百分點。

房地產貸款增速回落。中國人民銀行數據顯示，6月底全國主要金融機構人民幣房地產貸款餘額人民幣53.11萬億元，同比增長4.2%，增速比上年末低3.7個百分點。

經營服務類業務既面臨挑戰，也迎來發展機遇。物業服務在疫情防控下加速融入社區基層治理，重要性日益凸顯；疫情下，物流行業對供應鏈體系的韌性和安全性要求進一步提高，在「強鏈、補鏈」等政策支持下，冷鏈迎來發展機遇；租賃住宅持續獲得政策支持，保障性租賃住房納入公募REITs試點，打通住房租賃行業「融投管退」的商業閉環；商業地產經營整體受疫情影響較大，但優質購物中心具備稀缺性，在經營上體現出更強的韌性。

(二) 主營業務概況

本集團主營業務包括「房地產開發及相關資產經營」和「物業服務」。

2022年上半年，本集團實現營業收入人民幣2,069.2億元，同比增長23.8%；實現本公司股東應佔利潤人民幣122.2億元，同比增長10.6%；每股基本盈利人民幣1.05元，同比增長10.6%；全面攤薄的淨資產收益率為5.22%，較上年同期增長0.24個百分點。

本集團2022年半年度不派發現金紅利、不送紅股，不進行公積金轉增股本。

分業務類型看，上半年營業收入中，來自房地產開發及相關資產經營業務的營業收入為人民幣1,916.7億元，佔比92.6%；來自物業服務的營業收入為人民幣121.9億元，佔比5.9%。

第三節 管理層討論與分析

本集團主營業務經營情況

單位：人民幣千元

行業	營業收入		營業成本		毛利率 ^{註1}		營業利潤率 ^{註2}	
	金額	增減	金額	增減	數值	增減	數值	增減
1.主營業務	203,864,369	22.74%	162,069,685	26.31%	20.50%	下降2.25個百分點	16.41%	下降1.60個百分點
其中：房地產開發及相關資產經營業務	191,672,022	21.68%	151,730,346	25.12%	20.84%	下降2.18個百分點	16.52%	下降1.52個百分點
物業服務	12,192,347	42.19%	10,339,339	46.82%	15.20%	下降2.68個百分點	14.75%	下降2.71個百分點
2.其他業務 ^{註4}	3,051,920	202.01%	2,516,537	430.43%	17.54%	下降35.51個百分點	16.78%	下降35.52個百分點
	206,916,289	23.82%	164,586,222	27.80%	20.46% ^{註3}	下降2.48個百分點	16.42%	下降1.80個百分點

- 註：
- 1、 毛利率數據未扣除稅金及附加。
 - 2、 營業利潤率數據已扣除稅金及附加。
 - 3、 本集團對經營性資產採用成本法核算，毛利率計算中扣除了計入營業成本投資物業、物業、廠房及設備和無形資產的折舊攤銷。加回折舊攤銷後，毛利率為21.67%。
 - 4、 其他業務收入主要包括養殖業務收入以及向聯合營公司收取的運營管理費、品牌管理費、商管相關的附屬收費等收入。

(三) 各項業務發展情況

1、 房地產開發

(1) 銷售和結算情況

2022年上半年本集團實現銷售面積1,290.7萬平方米，銷售金額人民幣2,152.9億元，同比分別下降41.1%和39.3%。所銷售的產品中，住宅佔85.0%，商辦佔9.6%，其他配套佔5.4%。

分區域的銷售情況

	銷售面積 (萬平方米)	比例	銷售金額 (人民幣億元)	比例
南方區域	208.8	16.2%	475.3	22.1%
上海區域	345.1	26.7%	782.5	36.3%
北京區域	221.5	17.2%	260.4	12.1%
東北區域	103.3	8.0%	90.1	4.2%
華中區域	134.7	10.4%	194.8	9.0%
西南區域	126.3	9.8%	149.9	7.0%
西北區域	148.1	11.5%	163.7	7.6%
其他	2.9	0.2%	36.2	1.7%
合計	1,290.7	100.0%	2,152.9	100.0%

註：北京區域包括北京市、河北省、山東省、山西省、天津市；東北區域包括遼寧省、黑龍江省、吉林省、內蒙古自治區；華中區域包括湖北省、河南省、湖南省、江西省；南方區域包括廣東省、福建省、海南省、廣西壯族自治區；上海區域包括上海市、安徽省、江蘇省、浙江省；西北區域包括陝西省、甘肅省、寧夏回族自治區、青海省、新疆維吾爾自治區；西南區域包括四川省、重慶市、貴州省、雲南省；其他包括：香港、紐約、舊金山、倫敦、西雅圖。

結算收入保持增長。上半年本集團房地產開發及相關配套業務的收入為人民幣1,894.9億元，分區域看，南方區域、上海區域、北京區域、東北區域、華中區域、西南區域和西北區域的佔比分別為23.16%、33.65%、12.47%、5.89%、7.19%、9.66%和7.80%。2022年上半年，本集團實現房地產開發業務的結算面積為1,310.2萬平方米，同比增長17.5%，實現結算收入人民幣1,788.8億元，同比增長23.9%，結算毛利率為21.9%（扣除稅金及附加後為17.3%）。

第三節 管理層討論與分析

分區域的營業收入和利潤情況

	營業收入 (人民幣千元)	比例	權益淨利潤 (人民幣千元)	比例
南方區域	43,885,705	23.16%	1,388,058	10.55%
上海區域	63,755,760	33.65%	6,571,978	49.95%
北京區域	23,623,476	12.47%	918,550	6.98%
東北區域	11,158,674	5.89%	483,600	3.68%
華中區域	13,630,038	7.19%	1,056,484	8.03%
西南區域	18,313,752	9.66%	779,323	5.92%
西北區域	14,778,676	7.80%	1,451,737	11.03%
其他	339,995	0.18%	507,901	3.86%
合計	189,486,076	100.00%	13,157,631	100.00%

截至報告期末，本集團合併報表範圍內有4,326.8萬平方米已售資源未結算，較上年末下降7.4%，合同金額合計約人民幣6,672.7億元，較上年末下降6.1%。

(2) 投資和開竣工情況

新開工規模下降，竣工規模保持增長。2022年上半年本集團開發業務新開工計容面積約1,068.8萬平方米，同比下降38.9%，完成年初計劃的55.7%（2021年上半年：55.5%）；開發業務竣工計容面積1,443.7萬平方米，同比增長17.8%，完成年初計劃的37.0%（2021年上半年：34.2%）。預計全年竣工面積將與年初計劃基本持平。

保障項目的平穩交付。上半年本集團克服疫情對施工的不利影響，實現11.5萬套住宅的平穩交付。

堅持量入為出，提升投資質量。2022年上半年本集團獲取新項目19個，總規劃計容建築面積307.8萬平方米，權益計容規劃建築面積213.1萬平方米。項目總地價人民幣386.8億元，權益地價總額約人民幣248.3億元。投資金額中，一二線城市的佔比為95.6%。

第三節 管理層討論與分析

項目資源保持在合理水平。截至報告期末，本集團在建項目總計容建築面積約10,007.4萬平方米，權益計容建築面積約6,281.5萬平方米；規劃中項目總計容建築面積約3,715.4萬平方米，權益計容的建築面積約2,345.9萬平方米。此外，本集團還參與了一批舊城改造項目，按當前規劃條件，總計容建築面積約524.3萬平方米。

報告期內新增項目詳細情況請見下表，本部分所列項目中，未來可能有部分項目引進合作方共同開發，因此本集團在項目中所佔的權益比例可能發生變化。目前的權益比例，僅供投資者階段性參考。

單位：平方米

序號	項目名稱	位置	權益比例	佔地面積	規劃計容建築面積	權益計容建築面積	進展
1	青島城望雲起四季	黃島區	41.0%	43,229	103,750	42,537	前期
2	鄭州山河道二期	中原區	43.0%	18,164	90,613	38,982	前期
3	深圳深國際萬科臻灣悅項目	南山區	49.7%	56,031	148,600	73,795	前期
4	深圳未來之光	寶安區	50.0%	98,082	215,570	107,850	前期
5	福州城市之光項目	倉山區	50.7%	177,183	318,928	161,824	在建
6	三亞金色里程項目	崖州區	68.9%	63,614	159,036	109,560	在建
7	中山金城國際	古鎮鎮	98.4%	109,251	278,149	273,699	在建
8	珠海金灣濱海商務區17#地塊	金灣區	51.0%	33,277	66,553	33,942	前期
9	珠海金灣濱海商務區18#地塊	金灣區	51.0%	32,049	64,096	32,689	前期
10	常州臻灣匯項目	鐘樓區	100.0%	76,916	169,215	169,215	在建
11	杭州星圖光年軒	餘杭區	73.7%	78,088	218,646	161,230	在建
12	杭州星遇光年府	餘杭區	54.7%	43,413	108,533	59,335	在建
13	合肥觀山隱秀	蜀山區	48.0%	61,120	127,439	61,209	在建
14	合肥錦上光曜	肥東區	97.3%	59,634	122,860	119,555	前期
15	南京朗拾花園	雨花台區	99.9%	26,603	74,482	74,386	在建
16	寧波星旅光年府	鄞州區	55.0%	31,245	77,212	42,467	在建
17	西安理想城後續DK4\5地塊	西咸新區	100.0%	23,834	40,532	40,532	前期
18	蘭州水晶城項目	西固區	67.2%	144,259	504,893	339,469	在建
19	烏魯木齊騎馬山135畝項目	沙依巴克區	100.0%	89,868	188,723	188,723	在建
合計				1,265,860	3,077,830	2,130,999	

第三節 管理層討論與分析

報告期末至本報告披露日，本集團新增以下開發項目：

單位：平方米

序號	項目名稱	位置	權益比例	佔地面積	規設計容 建築面積	權益計容 建築面積	進展
1	廣州黃埔新城項目	黃埔區	63.0%	56,987	299,493	188,687	在建
2	重慶中央公園145畝地塊	渝北區	100.0%	96,571	141,114	141,114	前期
合計				153,558	440,607	329,801	

(3) 項目管理

加強產品線建設，拉通產品標準。目前已經在重點城市選了一批代表性的項目，進行住宅產品迭代研究。上半年對56個重點項目進行產品力提升專項工作，並選取15個種子項目進行產品線拉通建設。

重要複雜項目加強分級分類管理。通過產品能力中心，匯集內外部各專業優勢力量，根據《產品策略和規劃設計的管理辦法》，對集團內93個重要複雜項目通過專項評審等集中作業的流程，結合投資額、影響力、技術難度、團隊組織匹配度、項目階段的緊迫度等維度形成分類分級管理，把控關鍵節點，保障產品做對。

(4) 產品和服務

疫情期間，為提交客戶簽約的便捷性，本集團全面應用線上簽約功能，累計完成2.7萬套住宅線上簽約。

為方便客戶及時瞭解項目的質量管控和過程進度，本集團將「工地開放線上化」活動升級為「與業主共建家園」，通過增加定期參與建造質量查驗、客戶參與樓棟封頂儀式、面對面交流會等，邀請更多客戶以更多方式實地參與項目共建。目前活動參與客戶超過3.5萬人次，整體交付質量滿意度較2021年進一步提升。

本集團持續開展「與業主共建美麗社區」的客戶關懷計劃，延續社區業主「自治」和政府參與支持的模式改造煥新老舊小區。

上半年，集團範圍內共30家城市公司的94個交付批次實現交房即交證，佔全部交付批次的35%，較2021年提升10個百分點。

2、物業服務

上半年萬物雲實現營業收入人民幣143.5億元(含向萬科集團提供服務的收入)，同比增長38.2%，其中，社區空間居住消費服務收入人民幣80.8億元，佔比56.3%，同比增長34.8%；商企和城市空間綜合服務收入人民幣51.1億元，佔比35.6%，同比增長39.7%；AIoT及BPaaS解決方案服務收入人民幣11.6億元，佔比8.1%，同比增長59.0%。

社區空間居住消費服務方面，萬物雲佈局全國逾120個大中城市(含香港)，簽約管理的物業數目達到4,096個，在管物業數目達到3,035個。圍繞著社區內居民的消費需求，報告期內，萬物雲旗下「萬物為家」推出「萬物研選」，為居民提供單品煥新、部品維修、局部改造、廚衛快裝、全屋翻新等等升級服務。

商企和城市空間綜合服務方面，萬物雲聚焦互聯網、高端製造、金融、戰略性新興產業等行業，提供物業及設施管理服務，報告期內新拓展6個世界500強企業，部分新能源汽車頭部企業和獨角獸企業，以及4個超高層地標項目。截至報告期末，萬物雲在物業及設施管理服務方面簽約管理的項目數量達到1,929個，在管項目數目達到1,706個。萬物雲的城市空間整合服務已進入25個城市，統籌管理59個項目。報告期內，深圳沙頭街道一度面臨複雜的疫情形勢，萬物雲20小時內從廣州、佛山、長沙、廈門等地集結志願者820名並連夜進駐，為快速撲滅疫情貢獻堅實力量。在武漢唐家墩街道，萬物雲引入「全域智能運營」基層治理創新模式，逐步接管當地老舊小區，探索長效治理模式。

AIoT及BPaaS解決方案服務方面，萬物雲持續挖掘物業管理線下業務場景，持續建設雲通行、雲客服、雲維保、雲調度、雲巡檢、雲保潔等智能產品，通過軟硬件結合提升現場作業和管理效率。萬物雲在深圳、武漢12個在管小區試點投放「鳳梨一號」自助終端機，滿足業主日常辦理門禁卡、停車月卡、登記、繳費、房屋過戶等多種業務需求。

2022年7月，關於分拆萬物雲境外上市的申請獲得中國證監會核准。

第三節 管理層討論與分析

3、 物流倉儲服務

上半年本集團物流業務(含非並表項目)實現營業收入人民幣18.6億元，同比增長39.1%，其中高標庫營業收入人民幣10.4億元，同比增長13.0%；冷庫營業收入人民幣8.2億元，同比增長94.7%。

萬緯物流新獲取5個項目，包括1個高標庫項目、4個冷庫項目，可租賃建築面積合計37.8萬平方米。

截至報告期末，萬緯物流在全國47個城市運營管理157個項目，可租賃建築面積1,164萬平方米，服務客戶超過1,200家。其中高標庫126個，可租賃建築面積1,002萬平方米；冷鏈園區42個(含11個乾冷混合項目)，可租賃建築面積162萬平方米。

上半年萬緯物流新開業73.5萬平方米。其中，高標庫可租賃建築面積57.8萬平方米；冷鏈園區可租賃建築面積15.7萬平方米。目前累計開業的可租賃建築面積901.4萬平方米。高標庫穩定期出租率為91%，冷鏈穩定期的使用率為78%。

此外，萬緯物流開始嘗試輕資產模式，上半年通過委託運營模式管理3個物流園區。

萬緯物流的產品和服務能力獲得認可。報告期內，萬緯成都新津進口冷鏈食品集中監管倉通過國家、省追溯管理平台備案驗收，並中標成都第31屆世界大學生夏季運動會食材總倉服務商項目，將為大運會提供食品倉儲和運輸。5月，萬緯上海奉賢臨港獲得德國萊茵TUV與英國建築研究院(BRE)淨零碳建築認證證書，成為國內首個物流園區淨零碳建築認證項目。

疫情期間，萬緯物流堅持履行社會責任，調動各類資源支援防疫，柔性供應鏈解決方案保障社會物流網絡不斷鏈，全國超過700餘位員工「逆行」在一線，駐紮園區保供應。

4、租賃住宅

本集團旗下「泊寓」是全國最大的集中式長租公寓提供商，業務已佈局全國33個城市。報告期內，泊寓在深圳、廣州、廈門、佛山等7個城市新獲取10個項目，房間數9,674間。截至報告期末，泊寓共運營管理長租公寓20.99萬間，累計開業16.95萬間，開業數量在深圳、福州、濟南、瀋陽、天津、西安、長春、廣州、北京、成都、武漢、合肥等26個城市排名領先。

上半年本集團租賃住宅業務(含非並表項目)實現營業收入人民幣14.8億元，同比增長12.3%。受疫情影響，部分地區招租受限、經營成本上漲，為克服經營壓力，泊寓持續強化全員銷售氛圍，創新自有渠道營銷模式，同時加強拓展針對B端客戶的銷售能力和服務能力，取得良好成效。上半年泊寓自有渠道獲客佔比達到79%，較2021年提高1個百分點；線上平台註冊人數達到234萬，較2021年底增長17%；營銷費用率1.01%，同比下降0.38個百分點；新增企業客戶160家，目前累計為超過1,900家企業提供定制化員工租住生活服務，在租客戶佔比為16.6%。

截至報告期末，泊寓的出租率為94.0%，上半年泊寓客戶週期滿意度為95%，續租率為56%。

泊寓積極響應國家保障性租賃住房政策，截至報告期末，在深圳、廈門、武漢等城市已有48個項目、4.1萬間房納入各地保障性租賃住房。

疫情期間，泊寓認真執行落實各項防控措施，主動協助社區開展防疫工作，為客戶做好暖心服務。在廈門和佛山，泊寓負責運營的國際健康驛站上半年累計為超1萬入境人次提供隔離服務。

第三節 管理層討論與分析

5、商業開發與運營

報告期內本集團商業業務(含非並表項目)營業收入人民幣40.1億元，同比增長10.4%。其中，印力集團管理的商業項目營業收入人民幣27.5億元，同比增長12.2%。

截至報告期末，本集團商業業務累計開業的建築面積為1,194.8萬平方米。此外，規劃中和在建商業建築面積為441.1萬平方米。已開業項目整體出租率91.3%，其中開業1年以上的商業項目出租率91.6%。

印力繼續通過輕重並舉的方式拓展項目，上半年新拓展1個重資產項目(長沙中心印象城)，及1個輸出管理項目(上海森蘭印象城)，合計建築面積26.4萬平方米。截至報告期末，累計輸出管理項目已達35個，管理面積231.3萬平方米，其中63.5%為第三方項目。

本集團(含印力集團)運營管理的前十大商業項目(按營業收入排序)

項目名稱	城市	建築面積 (平方米)	出租率	營業收入 (人民幣萬元) 2022年1-6月
上海七寶萬科廣場	上海	237,193	96.4%	20,447
深圳印力中心	深圳	203,673	95.8%	17,284
上海南翔印象城MEGA	上海	336,880	97.6%	16,621
杭州西溪印象城	杭州	251,145	97.0%	14,777
龍崗萬科廣場	深圳	128,925	96.9%	12,164
印力匯德隆杭州奧體印象城	杭州	239,618	96.8%	10,474
溫州印象城MEGA	溫州	235,807	90.6%	8,929
濟南印象城	濟南	156,630	95.0%	8,369
上海松江印象城	上海	152,971	94.9%	8,327
天津西青印象城	天津	266,450	98.0%	7,449

印力集團持續構建會員生態，數字化會員數量1,808萬，月度活躍會員數量211萬，同比增長13%。

商戶方面，印力已與近8,000個品牌建立良好合作。

報告期內，印力啟動品牌庫的更新迭代，多維度標籤化管理，進一步提升商業的精細化管理水平。

(四) 科技助力業務

報告期內，本集團圍繞「聚焦服務，打造科技好產品，助力業務管理提升」、「建設科技能力，通過技術創新，構建不動產科技核心競爭力」這兩條主線開展工作，為業務提供支持。

- 1、 **加強數據智能，促進和保障資金安全性，提升資金效率。**研發及應用多個融資性、經營性現金流預測模型，資金風險控制算法，提升資金安全性及使用效率。
- 2、 **加強數據運營，增強銷售體驗，打造數字化營銷能力。**實現多渠道數據整合，逐步增強自有渠道佔比，打造線上銷售服務能力，並通過「線上售樓處」、「可視化車位」、「自助服務終端」等工具，賦能銷售轉化，提升客戶體驗。
- 3、 **加強技術研發，突破設計圖紙、BIM模型領域技術重難點，提升設計和建築品質。**基於圖紙數字化能力，在資產管理、圖紙管理、審圖應用、採購管理、工程查驗等多個維度持續加大服務範圍。

第三節 管理層討論與分析

(五) 經營和財務狀況分析

1、 利潤狀況

報告期內，本集團實現淨利潤人民幣181.0億元，同比增長11.9%；實現歸屬上市公司股東的淨利潤人民幣122.2億元，同比增長10.6%；全面攤薄的淨資產收益率為5.2%，較2021年同期增長0.2個百分點。

上半年本集團房地產開發及相關資產經營業務的毛利率(扣除稅金及附加前)為20.85%，較2021年同期下降2.2個百分點；營業利潤率(扣除稅金及附加後)為16.52%，較2021年同期下降1.5個百分點。其中，開發業務的結算毛利率(扣除稅金及附加前)為21.9%，營業利潤率(扣除稅金及附加後)為17.3%。

2、 負債情況

(1) 負債率

截至報告期末，本集團淨負債率為35.5%。

(2) 有息負債及結構

截至報告期末，本集團有息負債金額為人民幣2,802.3億元，較年初增加人民幣142.6億元，佔總資產的比例為14.9%。

有息負債以中長期負債為主，其中一年內到期的有息負債合計人民幣626.4億元，佔比為22.4%；一年以上有息負債人民幣2,175.9億元，佔比為77.6%。

分融資對象來看，銀行借款佔比為58.9%，債券佔比為24.5%，其他借款佔比為16.6%。

分利率類型來看，有息負債中，固定利率負債佔比41.2%，浮動利率負債佔比58.8%。有抵押的有息負債人民幣28.1億元，佔總體有息負債的1.0%。

分境內境外來看，境內負債佔比76.8%，境外負債佔比23.2%。人民幣負債佔比77.5%，外幣負債佔比22.5%。

(3) 融資情況

本集團持續通過各類融資工具優化債務結構，降低融資成本。截止報告期末，本集團存量融資的綜合融資成本為4.08%。

報告期內，本集團分兩次完成總額為人民幣29.9億元的公司債券發行，最低票面利率為2.90%(3+2年期)，分四次完成總額為人民幣85.1億元的中期票據發行，最低票面利率為2.95%(3年期)。

上半年本集團實際利息支出合計人民幣62.9億元，其中資本化的利息合計人民幣38.3億元。

本集團於7月和8月完成總額為人民幣34億元的公司債券發行，以及分兩次完成總額為人民幣50億元的綠色中票發行，最低票面利率為2.9%(3年期)。

(4) 信用評級

報告期內，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」。國內評級機構中誠信國際信用評級有限責任公司維持本集團主體信用等級AAA，評級展望穩定。

3、 資金狀況

報告期內，本集團實現經營性現金淨流入人民幣82.9億元。截至報告期末，本集團持有貨幣資金(含已抵押及受限制存款)人民幣1,410.7億元，遠高於一年內到期的有息負債的總和人民幣626.4億元。貨幣資金中，人民幣佔比95.6%，美元、港幣、英鎊等外幣合計佔比4.4%。

4、 匯率波動風險

本集團大部分業務在中國境內，大部分收入與開支均以人民幣計值。報告期內本集團產生匯兌收益約人民幣10.6億元。

為持續控制中長期匯率波動風險，本集團堅持對外幣資產／負債匹配性、期限結構、境外流動性風險等進行動態管理，採用自然對沖及適時購買套期保值工具管控匯率風險敞口。為鎖定外幣負債匯率變動產生的風險，截至報告期末，本集團有效交叉貨幣掉期(CCS)餘額為17.21億美元。報告期內有1.50億美元CCS合同到期，並無新增套期保值合約。在套期保值合約有效期間，CCS公允價值變動對本集團損益沒有影響。

第三節 管理層討論與分析

5、 存貨分析

報告期末，本集團存貨金額為人民幣10,230.3億元，較2021年底下降4.9%。其中，擬開發產品為人民幣1,285.2億元，佔比12.6%；在建開發產品人民幣7,938.9億元，佔77.6%；已完工開發產品(現房)人民幣981.5億元，佔比9.6%。

6、 或有負債

本集團根據行業慣例為購房客戶的按揭貸款提供階段性擔保，擔保期限自保證合同生效之日起，至客戶所購產品的房地產證辦出及抵押登記手續辦妥並交付銀行執管之日止。截至報告期末，本集團為客戶按揭貸款提供擔保總額約人民幣2,315.40億元。本集團過去從未因上述擔保蒙受任何重大損失。本集團認為無須就該等擔保在財務報表中作出撥備。

7、 主要財務指標變動情況

單位：人民幣千元

項目	2022年 6月30日	2021年 12月31日	變動幅度	說明
無形資產及商譽	10,574,391	8,542,126	23.79%	併購環山集團股份有限公司的影響
生物資產	228,497	-	-	併購環山集團股份有限公司的影響
已抵押及受限制存款	3,165,320	8,643,985	-63.38%	部分受限資金解活
持有待售資產	-	892,423	-100.00%	持有待售資產減少
即期應付債券	20,152,965	6,576,207	206.45%	臨近到期債券增加

第三節 管理層討論與分析

項目	2022年1-6月	2021年1-6月	變動幅度	說明
其他開支	(774,318)	(521,957)	48.35%	壞賬損失及個別業務對外賠償金額增加
融資成本	(2,463,654)	(3,797,270)	-35.12%	融資成本下降，資本化利息增加
應佔聯營公司及合營公司利潤減虧損	(276,922)	2,211,526	-112.52%	權益法確認投資收益減少

(六) 未來發展展望

當前經營環境複雜嚴峻，下半年本集團將按照年初的部署，繼續重點圍繞「止跌企穩，穩中提升」開展工作：

一是堅持穩健經營、保持健康的財務狀況，繼續加強現金流管理，持續優化債務結構與融資成本，保持行業領先的信用評級。

二是開發業務方面，充分發揮開發經營本部的統籌和集中管理作用，建立能力共享、標準統一、精益管理的機制，提升集團整體經營水平。

三是經營服務業務繼續提升經營效率和競爭力。

二、投資狀況分析

1、總體情況

適用 不適用

2、報告期內獲取的重大的股權投資情況

適用 不適用

3、報告期內正在進行的重大的非股權投資情況

適用 不適用

4、金融資產投資

(1) 證券投資情況

適用 不適用

第三節 管理層討論與分析

(2) 衍生品投資情況

報告期衍生品持倉的風險分析及控制措施說明(包括但不限於市場風險、流動性風險、信用風險、操作風險、法律風險等)

截至報告期末，本集團持有的衍生金融工具主要有交叉貨幣掉期(CCS)。CCS所面臨的風險與匯率市場風險以及本集團的未來外幣債務現金流的確定性有關。本集團對衍生金融工具的控制措施主要體現在：針對衍生品交易，本集團嚴格規範授權及業務操作流程，審慎選擇和決定新增衍生金融工具的種類和數量，嚴格管控集團及相關主體的信用水平。

已投資衍生品報告期內市場價格或產品公允價值變動的情況，對衍生品公允價值的分析應披露具體使用的方法及相關假設與參數的設定

報告期末CCS公允價值參照外部金融機構的市場報價確定。報告期內，CCS衍生品投資產生浮動收益人民幣372.31萬元。

報告期公司衍生品的會計政策及會計核算具體原則與上一報告期相比是否發生重大變化的說明
無

獨立非執行董事對公司衍生品投資及風險控制情況的專項意見

公司獨立非執行董事認為公司能夠根據業務經營的實際情況，按照監管部門相關法規、規定要求，規範衍生品投資，遵循審慎性原則，通過CCS等衍生金融工具降低了外幣債務由於匯率、利率變動過大可能造成的損失，公司有關安排審慎合理。

第三節 管理層討論與分析

報告期末衍生品投資的持倉情況表

單位：人民幣千元

合約種類	期初合約金額	期末合約金額	報告期損益情況	期末合約金額 佔公司報告期末 淨資產比例(%)
CCS	11,929,122	11,544,640	3,723	2.95%

三、重大資產和股權出售

1、出售重大資產情況

公司報告期末出售重大資產。

2、出售重大股權情況

公司報告期末出售重大股權。

第三節

管理層討論與分析

四、主要控股參股公司分析

公司報告期內無應當披露的重要控股參股公司信息。

五、公司控制的結構化主體情況

適用 不適用

六、公司面臨的風險和應對措施

報告期內，公司認為並無重大不明朗事件或情況會嚴重影響公司持續經營能力。公司目前面臨的主要風險及對應的應對措施與上年末無重大差異，具體可參閱公司2021年度報告之「第五節公司治理報告暨企業管治報告」之「5.16內部控制和風險管理」。

七、期後事項

序號	公告日期	事項簡介
1	2022年8月25日	本公司2021年股東週年大會、2022年第一次A股類別股東大會及2022年第一次H股類別股東大會審議並通過公司2021年度利潤分配方案，合計派發現金股息人民幣11,276,621,873.75元(含稅)，並向合資格H股股東提供「以股代息」選擇權(「H股以股代息安排」)。於2022年8月25日，合共5,326,096股H股因H股以股代息安排正式生效獲發行。

第四節 公司治理

一、報告期內召開的年度股東大會和臨時股東大會的有關情況

(一) 本報告期股東大會情況

2022年6月28日，公司召開2021年股東週年大會、2022年第一次A股類別股東大會及2022年第一次H股類別股東大會。公司股東通過現場會議、網絡投票(僅適用於A股股東)方式參加本次股東大會。出席2021年股東週年大會所持股份數佔該類別有表決權總股份數比例為50.62%，出席2022年第一次A股類別股東大會所持股份數佔該類別有表決權總股份數比例為50.60%，出席2022年第一次H股類別股東大會所持股份數佔該類別有表決權總股份數比例為48.42%。具體詳見2022年6月28日在聯交所網站的披露。

(二) 表決權恢復的優先股股東請求召開臨時股東大會

適用 不適用

二、報告期內公司董事、監事、高級管理人員變動情況

報告期內，公司董事、監事、高級管理人員未發生變動。



第四節 公司治理

三、本報告期利潤分配情況

公司2022年半年度不派發股息，不送紅股，不以權益儲備轉增股本。

四、本集團員工數量及薪酬福利

截至2022年6月30日，本集團共有在冊員工130,292人。

報告期內，本集團計提職工薪酬福利合計人民幣104.71億元。

五、公司股權激勵計劃、員工持股計劃或其他員工激勵措施的實施情況

報告期內，公司無股權激勵計劃、員工持股計劃或其他員工激勵措施的實施。

六、企業管治情況

《企業管治守則》第F.2.2條規定，董事會主席應出席股東週年大會，並邀請審核委員會、薪酬委員會、提名委員會及任何其他委員會的主席出席。

本公司個別獨立非執行董事或非執行董事或因疫情或因同一時間內另有其他重要事務等原因，未能出席本公司於2022年6月28日舉行的2021年股東週年大會、2022年第一次A股類別股東大會及2022年第一次H股類別股東大會（「大會」）。本公司董事會主席郁亮先生、董事祝九勝先生及王海武先生、監事會主席解凍先生及其他高級管理人員出席了大會，並與本公司股東進行了充分的溝通和交流，本公司已將大會記錄發各位董事參考。

第四節 公司治理

除上述情況外，於報告期內，本公司遵守了載於企業管治守則中第二部分規定的其餘所有守則條文。

本公司已採納《標準守則》所訂的標準作為本公司董事及監事進行證券交易的行為準則。經向全體董事和監事查詢，本公司全體董事和監事已確認其在報告期內已完全遵守《標準守則》所規定的準則。

本報告經董事會審計委員會審閱。除本報告披露外，報告期間，無任何影響公司表現的重大變動須按照《聯交所上市規則》附錄十六第32及40(2)段作出披露。



第五節 環境和社會責任

萬科一直追求綠色、低碳的發展道路，積極踐行企業社會責任，並不斷探索可持續發展的方向與路徑，公司已制定了約50項可持續發展目標，涉及減排、減廢、能源使用、氣候變化、客戶、員工、供應商等多個方面，為未來的可持續發展樹立目標，指明方向。

目前萬科獲得明晟ESG(即MSCI-ESG)BBB評級、Sustainalytics低風險評級；持續入選恒生可持續發展企業基準指數，並被納入恒生ESG50基準指數。

發展綠色建築。公司制定了《萬科集團綠色建築標準指引》，建立以關注「人」本身為主的綠色技術體系，為客戶營造安全、健康、舒適的建築環境。結合建築所在地域的氣候、環境、資源等特點，從安全耐久、健康舒適、生活便利、資源節約、環境宜居等方面對建築設計做出明確性能要求。公司關注建築的節能設計，設計標準優於現行行業標準，對外牆、屋頂、外窗、幕牆等圍護結構主要部位的傳熱系數和太陽能的得熱系數提出高要求，並明確對衛生器具的用水效率，以及對綠色建材應用比例的指引。我們與合作企業聯合研發了新的保溫結構一體化體系，可有效解決建築物的全生命週期對保溫層進行維護、維修的問題，在保溫結構一體化體系的防脫落、耐久性等方面獲得了較大的提升。截至2022年6月30日，萬科滿足綠色建築標準的建築面積累計超2.97億平方米。報告期內，新增滿足綠色建築一星級及以上等級標準的房地產開發項目共25個，新增綠色倉庫三星認證項目16個，新增LEED(Leadership in Energy and Environmental Design，是一種綠色建築評價體系)鉑金級認證2個，其中萬緯杭州錢塘新區冷鏈園區是國內第一個LEED物流與分撥中心體系鉑金級項目，同時也獲得了LEED 物流與分撥中心認證項目的全球最高分。

為深入推進綠色建築設計，萬科在綠色建築領域制定了多項發展目標：如物流業務通過建築節能和可再生能源利用，降低建築全生命週期碳排放強度，打造零碳智慧物流標桿園區。2022年5月17日，萬緯物流開發建設的上海奉賢臨港園區獲頒了淨零碳建築認證證書，成為國內首個物流園區淨零碳建築認證項目。

第五節 環境和社會責任

持續推進工業化建造。公司致力於工業化建造體系研究近20年，在工業化建造體系推廣應用領域逐漸探索出成熟的路徑。自2018開始應用全套「5+2」體系，大量應用干法施工，運用智能互聯+綠色工地，完善管理模式，同時不斷探索工業化建造工藝並擴展至大型複雜項目，目前已形成「5+2+X」工業化建造體系，後續將不斷探索不同結構類型的工業化建造體系並擴展至大型複雜項目進行應用，為建築行業綠色健康發展貢獻有生力量。

踐行綠色運營。公司積極踐行綠色發展理念，善用資源和能源，制定並實施《節能降耗管理規範》等制度，引入智慧能源系統、中水雨水利用等環保技術，多維度加強能源管理、水資源管理。公司在商場、物業、物流、酒店等業務中全面踐行綠色運營實踐，圍繞節能、減排、節水、減少廢棄物等方面制定了多項目標，積極探索綠色運營路徑，提升全集團範圍內的綠色運營成效。以物流業務為例，物流業務使用萬物V聯IoT (Internet of Things, 物業網) 平台匯總統計各園區能耗數據，實時監測並橫向比較節能情況，形成節能專項方案，實時採集設備的運行參數、庫區溫度情況，收集園區操作數據，指導園區提高設備使用效率，實現節能降耗，並制定了相關目標，積極踐行物流園區的綠色運營。

開展氣候變化風險分析。公司目前已首次完成氣候變化風險分析，參照氣候變化相關財務信息披露指南(Task Force on Climate-related Financial Disclosures, TCFD) 框架對於風險進行分類，根據風險的類型，結合公司各業務板塊識別適用的風險項，並開展調研以及政策梳理識別行業及企業運行層面的實體和轉型風險，明確氣候變化風險清單，從發生概率、影響程度兩個維度進行風險排序，形成氣候風險矩陣。未來，我們將完善對於氣候風險的情景分析，識別不同情景下公司不同業務所面對的氣候風險以及潛在的機遇，提高氣候風險管理效力、把握氣候機遇。

第五節 環境和社會責任

打造綠色供應鏈。通過在集採要求中引入綠色、低碳標準或採信相關認證結果，推動供應商開展綠色建材、產品碳足跡、產品環境生命等綠色低碳認證。公司遵循《中國房地產行業綠色採購指南》，完善採購標準和制度，綜合考慮產品設計、採購、生產、包裝、物流、銷售、服務、回收和再利用等多個環節的節能環保因素。我們與公眾環境研究中心合作，建立了「綠名單」線上申報平台，將在節能減排方面表現優秀的供應鏈企業納入「綠名單」，並優先採購，與上下游企業共同踐行環境保護、節能減排等社會責任，打造綠色供應鏈。

鞏固拓展脫貧攻堅、鄉村振興。報告期內，公司繼續響應國家鞏固脫貧攻堅成果和鄉村振興有效銜接戰略部署。2022年7月，公司參與廠廣東省、深圳市630濟困日活動，持續助力鄉村振興。在廣東省韶關市，公司繼續推動乳源縣多鎮連片鄉村振興示範帶建設，目前已完成乳桂公路3公里綠道示範帶、桂頭小學擴建及運動場改造、瑤客共生前廣場主題區等工程建設，正在開展剩餘24公里綠道、楊溪小學擴建、必背八景及必背大村等工程施工，計劃2022年底完工；在廣東省汕頭市，公司根據深圳市鄉村振興和協作交流局及深圳幫扶汕頭指揮部建議，捐建公立鎮中心幼兒園，解決當地教育配套欠缺問題，目前資金已捐贈到位，並協助深圳幫扶汕頭指揮部完成了8個幼兒園項目選點。

第六節 重要事項

一、公司實際控制人、股東、關聯方、收購人以及公司等承諾相關方在報告期內履行完畢及截至報告期末尚未履行完畢的承諾事項

深鐵集團成為本集團第一大股東後，公開表示支持萬科的混合所有制結構，支持萬科城市配套服務商戰略和事業合夥人機制，支持萬科管理團隊按照既定戰略目標，實施運營和管理，支持深化「軌道+物業」發展模式。深鐵集團於2017年3月18日披露詳式權益變動報告書中做出以下承諾，截止本報告期末，深鐵集團始終遵守其承諾。

(一) 關於保持公司獨立性的承諾

為保持上市公司獨立性，深鐵集團做出如下承諾：

「一、上市公司的人員獨立

- 1、 上市公司的高級管理人員（總經理、副總經理、董事會秘書及財務負責人等）專職在上市公司工作，並在上市公司領取薪酬，不在本公司及本公司控制的企業擔任除董事、監事以外的職務及領取薪酬。
- 2、 上市公司的財務人員不在本公司及本公司控制的企業中兼職。
- 3、 上市公司人事關係、勞動關係及工資管理獨立於本公司及本公司控制的企業。
- 4、 本公司僅通過股東大會行使股東權利，按照法律法規或者上市公司章程及其他規章制度的規定推薦出任上市公司董事、監事和高級管理人員的人選，本公司不會逾越股東大會或董事會干預上市公司的人事任免。

第六節 重要事項

二、 上市公司的財務獨立

- 1、 上市公司建立獨立的財務會計部門，建立獨立的財務核算體系和財務管理制度。
- 2、 上市公司能夠獨立作出財務決策，本公司不會逾越上市公司的股東大會或董事會干預上市公司的資金使用、調度。
- 3、 上市公司獨立開具銀行賬戶，本公司及本公司控制的企業不會與上市公司及其控股子公司共用銀行賬戶。
- 4、 上市公司及其控股子公司獨立納稅。

三、 上市公司的機構獨立

- 1、 上市公司依法建立和完善法人治理結構，建立獨立、完整的組織機構，並與本公司的機構完全分開；上市公司不會與本公司及本公司控制的企業存在辦公機構混同或經營場所混用的情形。
- 2、 上市公司獨立自主地運作，本公司不會逾越股東大會及董事會干預上市公司的經營管理。

四、 上市公司的業務獨立

- 1、 上市公司獨立擁有開展經營活動的資產、人員、資質以及具有獨立面向市場自主經營的能力。
- 2、 本公司不會無償或者以明顯不公平的條件要求上市公司為本公司提供商品、服務或者其他資產。如本公司及本公司控制的企業與上市公司發生關聯交易，本公司或本公司控制的企業將遵循公正、公平、公開的一般商業原則，依照市場經濟規則，根據有關法律、法規、規範性文件和公司的有關規定履行合法程式，依法簽訂協定，保證交易價格的透明、公允、合理，在股東大會以及董事會對有關涉及本公司及所控制的其他企業與上市公司的關聯交易進行表決時，履行迴避表決的義務，並將督促上市公司及時履行信息披露義務，保證不通過關聯交易損害上市公司及其他股東特別是中小股東的利益。

五、 上市公司的資產獨立

- 1、 上市公司擁有與其經營有關的業務體系和獨立完整的資產，且該等資產全部處於上市公司的控制下，並為上市公司獨立擁有和運營。
- 2、 除正常經營性往來外，本公司及本公司控制的企業不違規佔用上市公司的資產。

本公司將確保自身及本公司控制的企業嚴格遵守中國證券監督管理委員會關於上市公司獨立性的相關規定，不利用股東地位違反上市公司規範運作程式，不會越權干預上市公司及其子公司的經營管理活動，不侵佔上市公司及其子公司的利益，不損害上市公司和其他股東的合法權益。若違反上述承諾，本公司將承擔相應的法律責任，包括但不限於對由此給上市公司及其中小股東造成的全部損失承擔賠償責任。」

第六節 重要事項

(二) 關於避免同業競爭的承諾

為保持上市公司的獨立性，避免因同業競爭問題給上市公司帶來不利影響，深鐵集團承諾：

「在本公司擁有萬科的股東表決權的比例不低於20%且本公司為擁有萬科的股東表決權比例最高的股東期間：

- 1、 本公司將本著有利於上市公司的原則，在本公司及本公司控制的企業與上市公司及其子公司因實質或潛在的同業競爭產生利益衝突時，在合法合規的前提下優先考慮上市公司及其子公司的利益。
- 2、 本公司不會利用從上市公司瞭解或知悉的信息，協助本公司或任何第三方從事或參與與上市公司從事的業務存在實質性競爭或潛在競爭的任何經營活動。
- 3、 若因本公司或本公司控制的企業違反上述承諾而導致上市公司權益受到損害的，本公司將依法承擔相應的賠償責任。」

(三) 關於規範關聯交易的承諾

為規範本次權益變動完成後可能與上市公司之間產生的關聯交易，深鐵集團做出如下承諾：

- 1、 本公司及本公司控制的企業將嚴格按照法律、法規及其他規範性檔的規定行使股東的權利，履行股東的義務，保持上市公司在資產、財務、人員、業務和機構等方面的獨立性。
- 2、 本公司及本公司控制的企業不利用股東的地位促使上市公司股東大會或董事會通過關聯交易做出侵犯中小股東合法權益的決議。

- 3、 本公司及本公司控制的企業不以借款、代償債務、代墊款項或者其他任何方式佔用上市公司的資金。
- 4、 如本公司及本公司控制的企業與上市公司發生關聯交易，本公司或本公司控制的企業將遵循公正、公平、公開的一般商業原則，依照市場經濟規則，根據有關法律、法規、規範性文件和公司的有關規定履行合法程序，依法簽訂協定，保證交易價格的透明、公允、合理，在上市公司股東大會以及董事會對有關涉及本公司及所控制的其他企業與上市公司的關聯交易進行表決時，履行迴避表決的義務，並將督促上市公司及時履行信息披露義務，保證不通過關聯交易損害上市公司及其他股東特別是中小股東的利益。
- 5、 本公司及本公司控制的企業將嚴格按照相關法律法規的規定以及上市公司的公司章程履行關聯交易決策程序以及相應的信息披露義務。

本公司將確保自身及本公司控制的企業不通過與上市公司之間的關聯交易謀求超出上述規定以外的特殊利益，不會進行有損上市公司及其中小股東利益的關聯交易。若違反上述承諾，本公司將承擔相應的法律責任，包括但不限於對由此給上市公司及其中小股東造成的全部損失承擔賠償責任。

上述承諾一經簽署立即生效，至本公司不再為上市公司的關聯方時失效。」

二、 控股股東及其關聯方對上市公司的非經營性佔用資金情況

適用 不適用

三、 違規對外擔保情況

適用 不適用

第六節 重要事項

四、聘任、解聘會計師事務所情況

中期財務報告是否已經審計

是 否

本公司2022年中期報告未經審計，經畢馬威會計師事務所審閱。

五、董事會、監事會對會計師事務所本報告期「非標準審計報告」的說明

適用 不適用

六、董事會對上年度「非標準審計報告」相關情況的說明

適用 不適用

七、訴訟事項

報告期公司無重大訴訟、仲裁事項。

八、重大關聯(連)交易

1、 與日常經營相關的關聯(連)交易

公司報告期末發生與日常經營相關的重大關聯(連)交易。

2、 資產或股權收購、出售發生的關聯(連)交易

公司報告期末發生重大資產或股權收購、出售的關聯(連)交易。

3、 共同對外投資的關聯(連)交易

公司報告期不存在共同對外投資的重大關聯(連)交易。



第六節 重要事項

4、 關聯債權債務往來

公司報告期不存在重大關聯債權債務往來。

是否存在非經營性關聯債權債務往來

公司報告期不存在重大非經營性關聯債權債務往來。

5、 與存在關聯關係的財務公司的往來情況

公司與存在關聯關係的財務公司與關聯方不存在存款、貸款、授信或其他金融業務。

6、 與存在關聯關係的財務公司的往來情況

公司控股的財務公司與關聯方不存在存款、貸款、授信或其他金融業務。

7、 其他重大關聯交易

公司報告期無其他重大關聯交易。

九、 重大合同及其履行情況

1、 託管、承包、租賃事項情況

(1) 託管情況

本公司報告期不存在重大託管情況。

(2) 承包情況

本公司報告期不存在重大承包情況。

(3) 租賃情況

本公司報告期不存在重大租賃情況。

2、 重大擔保
(1) 擔保情況

單位：人民幣萬元

序號	被擔保對象 (萬科所佔權益比例)	擔保方	報告期末 擔保餘額	擔保類型	擔保開始日	擔保到期日
1	Chericourt Company Limited(75%)	萬科海外投資控股有限公司(75%)	55,591.95	連帶責任擔保	2020/6/17	2023/5/19
2	財榮有限公司(Wealth Hour Limited)(95%)	萬科置業(香港)有限公司(100%) JUBILANT CASTLE LIMITED(95%)	121,099.83	連帶責任擔保	2021/8/24	2022/8/24
3	廣州黃埔文冲城中村改造投資有限公司(100%) ^{註1}	廣州萬科企業有限公司(100%)	205,000.00	連帶責任擔保	2022/4/28	2027/4/27
4	上海申養投資管理股份有限公司(41%)	上海萬科投資管理有限公司(100%)	820.00	連帶責任擔保	2016/12/16	2024/12/15
5	雲南澄江老鷹地休閒旅遊度假村有限公司(36%)	雲南萬科企業有限公司(100%)	3,046.00	連帶責任擔保	2017/12/29	2022/12/28
6	雲南澄江老鷹地休閒旅遊度假村有限公司(36%)	雲南萬科企業有限公司(100%)	21,931.18	連帶責任擔保	2018/1/19	2023/1/19
7	北京恆燃企業管理有限公司(100%) ^{註1}	北京萬科企業有限公司(100%)	323,400.00	連帶責任擔保	2018/10/10	2023/12/31
8	上海申養投資管理股份有限公司(41%)	上海萬科投資管理有限公司(100%)	434.19	連帶責任擔保	2019/9/29	2027/9/28
9	上海申養投資管理股份有限公司(41%)	上海萬科投資管理有限公司(100%)	1,836.80	連帶責任擔保	2019/9/29	2027/9/28
10	成都萬興產城置業有限公司(99%)	萬科企業股份有限公司	210,000.00	連帶責任擔保	2019/12/12	2026/12/12
11	成都萬隆產城置業有限公司(99%)	萬科企業股份有限公司	130,000.00	連帶責任擔保	2019/12/10	2026/12/10
12	武漢譽天興業置地有限公司(99%)	萬科企業股份有限公司	262,500.00	連帶責任擔保	2019/12/5	2026/12/5
13	佛山市南海區萬軒房地產有限公司(100%)	萬科企業股份有限公司	100,000.00	連帶責任擔保	2019/12/12	2026/12/12
14	廣州市萬溪企業管理有限公司(50%) ^{註2}	廣州萬科企業有限公司(100%)	1,319,175.00	一般擔保責任	2020/12/3	2025/12/3
15	深圳市萬科發展有限公司(100%)	深圳市萬科紅樹灣房地產開發有限公司(100%)	107,100.00	連帶責任擔保	2020/11/11	主合同履行期限 屆滿之日後兩年止
16	萬科(重慶)企業有限公司(100%)	萬科企業股份有限公司	580,000.00	連帶責任擔保	2021/11/19	2036/11/19
17	萬科(新疆)企業有限公司(100%)	萬科企業股份有限公司	70,000.00	連帶責任擔保	2022/1/25	2037/1/25

第六節 重要事項

報告期內，本公司控股子公司為其他控股子公司提供人民幣20.50億元擔保，本公司自身向控股子公司提供人民幣7.00億元擔保，未向聯營公司及合營公司提供擔保。各擔保主體嚴格按照監管要求履行了相應的審批程序。有關具體情況詳見公司在巨潮資訊網的公告。

截至2022年6月30日，公司擔保餘額為人民幣351.19億元，佔公司2021年末經審計歸屬於上市公司股東淨資產的比重為14.88%。其中，公司及控股子公司為其他控股子公司提供擔保餘額人民幣216.47億元，公司及控股子公司對聯營公司及合營公司提供擔保餘額為人民幣134.72億元。公司及公司控股子公司不存在對外擔保。公司亦無逾期擔保和涉及訴訟的擔保。

(2) 違規對外擔保情況

公司報告期無違規對外擔保情況。

3. 日常經營重大合同

適用 不適用

4、其他重大合同

公司報告期不存在其他重大合同。

註：

1. 本集團為子公司、合營公司及聯營公司所提供的擔保中，除廣州萬科企業有限公司為廣州黃埔文沖城中村改造投資有限公司提供的為一項與複建安置房相關履約義務的擔保以及北京萬科企業有限公司為北京恒燄企業管理有限公司提供的一項與股權轉讓相關履約義務的擔保外，其餘均為與融資還款履約義務相關的擔保。截至2022年6月30日，本集團提供擔保對應的主合同均處於正常履約狀態，本集團相信因此引致的或有負債不會對本集團的財務狀況或經營業績構成重大的負面影響。
2. 本集團之合營企業廣州市萬溪企業管理有限公司(以下簡稱「萬溪公司」)借入一項銀團貸款，以其資產提供了質押擔保，此外在萬溪公司經營回款無法按時足額向銀團償還款項時，由廣州萬科企業有限公司提供額外的流動性支持。截至2022年6月30日，萬溪公司經營穩定，該銀團貸款正常按時還款，未觸發任何擔保措施，預計本集團需提供額外流動性支持的可能性極低。

十、委託理財

單位：人民幣千元

具體類型	委託理財的資金來源	委託理財發生額	未到期餘額	逾期未收回的金額
銀行理財產品	自有資金	3,150,000.0	23,561.6	-

單項金額重大或安全性較低、流動性較差、不保本的高風險委託理財具體情況。

適用 不適用

委託理財出現預期無法收回本金或存在其他可能導致減值的情形。

適用 不適用

十一、其他重大事項的說明

無。

十二、公司子公司重大事項

截至本報告披露日，公司擬分拆萬物雲列香港聯交所上市事項，目前已獲得中國證監會核准。

十三、接待投資者情況

公司2021年度業績發佈會採用純網絡視頻直播的方式，並預先在聯交所披露易網站發佈《關於召開2021年度網絡視頻業績發佈會並徵集問題的公告》，積極邀請投資者參加並徵集相關問題。收集到的問題涉及行業政策、公司戰略、開發業務和經營性業務的發展情況、分紅政策等多個方面。管理層在年度業績介紹部分和問答環節就投資者主要關心的問題做出了回答。截至2022年6月30日，本次業績發佈會瀏覽總量約14萬人次。

此外，公司在報告期內通過電話會議接待了券商、基金等機構投資者及個人投資者的調研，就公司日常經營情況、發展戰略、對行業及市場環境的看法等展開交流，並提供了基於定期報告和臨時公告的公開資料。

第六節 重要事項

類別	時間	方式	接待對象
2021年度業績發佈會	2022.3	視頻路演	券商、基金、個人等各類投資者
廣發證券活動	2022.4	電話會	券商、基金等各類投資者
中信證券活動	2022.4	電話會	券商、基金等各類投資者
JP Morgan活動	2022.4	電話會	券商、基金等各類投資者
花旗證券活動	2022.4	電話會	券商、基金等各類投資者
瑞銀證券活動	2022.4	電話會	券商、基金等各類投資者
瑞信證券活動	2022.4	電話會	券商、基金等各類投資者
海通證券活動	2022.4	電話會	券商、基金等各類投資者
東方證券活動	2022.4	電話會	券商、基金等各類投資者
興業證券活動	2022.4	電話會	券商、基金等各類投資者
瑞信證券活動	2022.5	電話會	券商、基金等各類投資者
高盛證券活動	2022.5	電話會	券商、基金等各類投資者
JP Morgan活動	2022.5	電話會	券商、基金等各類投資者
中金公司活動	2022.6	電話會	券商、基金等各類投資者
申萬證券活動	2022.6	電話會	券商、基金等各類投資者
中信建投活動	2022.6	電話會	券商、基金等各類投資者
花旗證券活動	2022.6	電話會	券商、基金等各類投資者
東方證券活動	2022.6	電話會	券商、基金等各類投資者
國信證券活動	2022.6	電話會	券商、基金等各類投資者

註： 上述會議採用一對一、一對多和大會推介的方式進行，見面的投資者大多超過50家。

第六節 重要事項

類別	時間	方式	接待對象
接待券商	報告期內	小組或一對一電話會	廣發證券、國信證券、華創證券、信達證券、長江證券、招商證券、國盛證券、浙商證券、中金公司、中銀國際、花旗證券、法巴銀行、台灣永豐金證券、HSBC等
接待基金、其他投資機構及個人投資者	報告期內	小組或一對一電話會	寶盈基金、海富通基金、新華資管、中國人壽、大成基金、人保資產、泰康資管、嘉實基金、平安資管、富達國際、GIC、Oaktree Capital、Eastspring、挪威央行、Capital Group等

第七節 股本變動和主要股東持股情況

一、股本變動情況

(一) 公司股份變動情況表(截至2022年6月30日)

單位：股

股份類別	2021年12月31日			2022年6月30日	
	數量	比例	增減變動(+、-)	數量	比例
一、有限售條件股份					
1. 國家及國有法人持股	-	-	-	-	-
2. 境內法人持股	-	-	-	-	-
3. 境內自然人持股	6,643,268	0.06%	+192,525	6,835,793	0.06%
4. 外資持股	-	-	-	-	-
有限售條件股份合計	6,643,268	0.06%	+192,525	6,835,793	0.06%
二、無限售條件股份					
1. 人民幣普通股	9,717,553,265	83.59%	-192,525	9,717,360,740	83.59%
2. 境外上市外資股	1,901,186,842	16.35%	0	1,901,186,842	16.35%
無限售條件股份合計	11,618,740,107	99.94%	-192,525	11,618,547,582	99.94%
三、股份總數	11,625,383,375	100.00%	0	11,625,383,375	100.00%

註：

- 截至2022年6月30日，公司以集中競價方式累計回購了公司A股72,955,992股，將全部存放於回購專用賬戶，存放期間不享有公司股東大會表決權、利潤分配、公積金轉增股本、認購新股和可轉換公司債券等權利，且不得質押和出借。本次回購股份的用途為「為維護公司價值及股東權益所必需」，回購的股份將全部用於出售，公司如未能在股份回購完成之後36個月內實施上述用途，未使用部分將履行相關程序予以註銷。
- 2022年8月，本公司2021年度利潤分配在H股實施以股代息安排正式生效，公司新增H股股份5,326,096股，並已於2022年8月26日在聯交所上市交易。本次新增股份後，公司已發行股份總數由11,625,383,375股增加至11,630,709,471股，其中已發行H股總數由1,901,186,842股增加至1,906,512,938股，已發行A股總數保持不變，仍為9,724,196,533股。有關本公司H股股本變動詳情，可參閱本公司於2022年8月25日在聯交所網站披露的《關於2021年度利潤分配在H股實施以股代息安排生效的公告》以及翌日披露報表。

第七節 股本變動和主要股東持股情況

(二) 報告期內限售股份變動情況表

單位：股

股東名稱	上年末 限售股數	本年解除 限售股數	本年增加 限售股數	期末限售 股數	限售原因	解除限售日期
郁亮	5,479,684	0	66,525	5,546,209	擔任公司董事、監 事、高級管理人員	按照《深圳證券交易 所上市公司自律監管 指引第10號—股份變 動管理》規定執行
解凍	1,118,059	0	15,000	1,133,059		
王海武	0	0	37,500	37,500		
關東武	45,525	0	22,500	68,025		
韓慧華	0	0	28,500	28,500		
朱旭	0	0	22,500	22,500		
合計	6,643,268	0	192,525	6,835,793	-	-

註：報告期內，公司董事會主席郁亮，監事會主席解凍，職工代表董事王海武，職工代表監事關東武，執行副總裁、財務負責人韓慧華及董事會秘書朱旭共計增持A股股份256,700股。根據相關規定，前述股份按持有量的75%鎖定限售。

二、證券發行與上市情況

適用 不適用

報告期內及期後，公司面向合格投資者公開發行三期公司債券，共計人民幣63.9億元。

公司在銀行間市場先後完成5次中期票據(含綠色中期票據)發行，發行規模共計人民幣130億元。公司債券和中期票據詳細發行情況請見本報告「第八節債券相關情況」。

第七節 股本變動和主要股東持股情況

三、股東情況介紹(截至2022年6月30日)

(一) 股東情況表

2022年6月30日 股東總數	481,046戶 (其中A股480,970戶·H股76戶)	2022年7月31日 股東總數	518,181戶 (其中A股518,106戶·H股75戶)
--------------------	----------------------------------	--------------------	----------------------------------

前10名股東持股情況

股東名稱	股東性質	持股比例	報告期末	報告期內 增減變動情況	持有有限售 條件股份數量	質押或凍結 的股份數量
			持有的 普通股數量			
深鐵集團	境內國有法人	27.89%	3,242,810,791	0	0	0
HKSCC NOMINEES LIMITED	境外法人	16.35%	1,901,043,427	-15,745	0	0
盈嘉眾合夥企業	境內一般法人	3.77%	438,703,992	0	0	438,703,992
香港中央結算有限公司	境外法人	3.60%	418,719,173	+78,056,831	0	0
中央匯金資產管理有限責任公司	境內國有法人	1.60%	185,478,200	0	0	0
新華人壽保險股份有限公司—分紅 —個人分紅-018L-FH002深 等	基金、理財產品 等	1.48%	171,778,848	+90,155,703	0	0
招商財富—招商銀行—德贏1號 專項資產管理計劃	基金、理財產品 等	1.26%	146,255,820	0	0	0
中國證券金融股份有限公司	境內國有法人	1.14%	132,669,394	0	0	0
盈安合夥企業	境內一般法人	1.05%	122,230,826	0	0	108,991,900
中國人壽保險股份有限公司—傳統 —普通保險產品-005L-CT001深 等	基金、理財產品 等	0.71%	83,031,047	+54,004,279	0	0

戰略投資者或一般法人因配售新股成
為前10名股東的情況

上述股東關聯關係或一致行動的說明 「盈嘉眾合夥企業」和「盈安合夥企業」為一致行動人。除上述之外，公司未知上述股東之間是否存在關聯關係或屬於《上市公司收購管理辦法》規定的一致行動人。

上述股東涉及委託/受託表決權、
放棄表決權情況的說明 不適用

參與融資融券業務股東情況說明 深鐵集團擬繼續開展轉融通證券出借業務，以所持有的不超過97,241,965股公司A股股份(不超過公司A股股份的1%)，約佔公司總股本的0.836%，實施轉融通證券出借業務，出借股份的所有權不會發生轉移。

前10名股東中存在回購專戶的特別
說明(如有) 不適用

第七節 股本變動和主要股東持股情況

前10名無限售條件股東持股情況

股東名稱	持有無限售條件	
	股份數量	股份種類
深鐵集團	3,242,810,791	人民幣普通股(A股)
HKSCC NOMINEES LIMITED	1,901,043,427	境外上市外資股(H股)
盈嘉眾合夥企業	438,703,992	人民幣普通股(A股)
香港中央結算有限公司	418,719,173	人民幣普通股(A股)
中央匯金資產管理有限責任公司	185,478,200	人民幣普通股(A股)
新華人壽保險股份有限公司－分紅－個人分紅-018L-FH002深	171,778,848	人民幣普通股(A股)
招商財富－招商銀行－德贏1號專項資產管理計劃	146,255,820	人民幣普通股(A股)
中國證券金融股份有限公司	132,669,394	人民幣普通股(A股)
盈安合夥企業	122,230,826	人民幣普通股(A股)
中國人壽保險股份有限公司－傳統－普通保險產品-005L-CT001深	83,031,047	人民幣普通股(A股)

註：

1. HKSCC NOMINEES LIMITED為本公司H股非登記股東所持股份的名義持有人。
2. 香港中央結算有限公司為通過深股通持有公司A股的非登記股東所持股份的名義持有人。
3. 上表中2022年6月30日和2022年7月31日A股股東總數是指合併融資融券信用賬戶後的股東數量。

截至2022年6月30日，公司總股數為11,625,383,375股(含庫存股)，其中A股9,724,196,533股，H股1,901,186,842股。

第七節 股本變動和主要股東持股情況

(二) 控股股東和實際控制人情況

公司不存在控股股東及實際控制人，報告期內該情況無變化。

(三) 香港《證券及期貨條例》規定的主要股東持股情況

截至2022年6月30日，就本公司董事合理所知，按照《證券及期貨條例》相關規定，公司主要股東擁有公司權益或淡倉情況如下：

股東名稱	身份(權益類別)	股份數量(股)	權益性質	股份類別	佔公司已發行	佔公司已發行	佔公司
					A股股本 總額的比例	H股股本 總額的比例	已發行股本 總額的比例
深鐵集團	實益持有人	3,242,810,791	好倉	A股	33.01%	-	27.89%
深圳盈安財務顧問有限公司	所控制法團的權益	561,739,618	好倉	A股	5.78%	-	4.83%
		24,245,900	好倉	H股	-	1.28%	0.21%
Citi group Inc.	所控制法團的權益	5,631,358	好倉	H股	-	0.30%	0.05%
		4,591,732	淡倉	H股	-	0.24%	0.04%
JP Morgan Chase & Co.	核准借出代理人	242,532,418	好倉	H股	-	12.76%	2.09%
	所控制法團的權益	12,025,441	好倉	H股	-	0.63%	0.10%
		8,419,181	淡倉	H股	-	0.44%	0.07%
	投資經理	49,980,916	好倉	H股	-	2.63%	0.43%
	持有股份的保證權益 的人	647,047	好倉	H股	-	0.03%	0.01%
BlackRock, Inc.	核准借出代理人	33,239,982	好倉	H股	-	1.75%	0.29%
	所控制法團的權益	100,273,326	好倉	H股	-	5.27%	0.86%
		3,775,523	淡倉	H股	-	0.20%	0.03%

除以上信息外，公司未知其他人士(不含公司董事、監事及高級管理人員)根據《證券及期貨條例》和《聯交所上市規則》應披露權益或淡倉等情況。

第七節 股本變動和主要股東持股情況

(四) 本公司或本公司附屬公司在報告期內購買、出售或贖回本公司或本公司附屬公司上市證券情況

公司於2022年3月30日召開第十九屆董事會第十五次會議，審議通過《關於回購公司部分A股股份的議案》，同意公司為維護公司價值及股東權益，使用自籌資金以集中競價方式回購公司人民幣普通股(A股)，回購資金總額不超過人民幣25億元且不低於人民幣20億元，回購價格不超過18.27元/股，回購期限為自公司董事會審議通過回購股份方案之日起3個月內(2022年3月30日至2022年6月30日)。

截至2022年6月30日，公司本次回購股份方案的期限已屆滿，公司以集中競價方式累計回購了公司A股72,955,992股，佔公司總股本(含本次回購的股份數)的0.63%，最高成交價為18.27元/股，最低成交價為17.01元/股，成交總金額人民幣1,291,541,933.32元(不含交易費用)。

除上文及本報告第八節所披露者外，於報告期內，本公司及其附屬公司並無購買、出售或贖回本公司或其附屬公司之上市證券。

第七節 股本變動和主要股東持股情況

四、董事、監事和高級管理人員持股變動

本報告披露日，現任董事、監事和高級管理人員於本公司持股情況：

姓名	職務	期初持股數 (股)	變動(股)	截至本報告 披露日持股數 (股)	截至本報告 披露日持股 佔總股份數 的比例
郁亮	董事會主席	7,306,245	+88,700	7,394,945	0.0636%
解凍	監事會主席	1,490,745	+40,000	1,530,745	0.0132%
王海武	職工代表董事	0	+120,000	120,000	0.0010%
闕東武	職工代表監事	60,700	+60,000	120,700	0.0010%
韓慧華	執行副總裁、財務負責人	0	+67,000	67,000	0.0006%
劉肖	執行副總裁、首席運營官	0	+120,000	120,000	0.0010%
朱旭	董事會秘書	0	+40,000	40,000	0.0003%
合計		8,857,690	+535,700	9,393,390	0.0808%

註：除上述外，其他董事、監事和高級管理人員未持有公司股份。

上述人員持有的公司股份全部為實益持有的A股股份，均為好倉。除以上信息外，公司未知公司董事、監事、高級管理人員及相應聯繫人根據香港《證券及期貨條例》第352條存置的登記冊之權益及淡倉或根據《聯交所上市規則》附錄十《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》應通知公司及聯交所，持有公司及按香港《證券及期貨條例》XV部界定的相聯法團的權益或淡倉。

第八節 債券相關情況

一、公司債券基本信息

債券名稱	債券簡稱	債券代碼	發行日	起息日	到期日	債券餘額 (人民幣萬元)	利率	還本付息方式
萬科企業股份有限公司2019年面向合格投資者公開發行住房租賃專項公司債券(第二期)	19萬科02	112976	2019年9月25日至 2019年9月26日	2019年9月26日	2024年9月26日	250,000	3.55%	採用單利按年計息，不計複利，每年付息一次，到期一次還本，最後一期利息隨本金的兌付一起支付。
萬科企業股份有限公司2020年面向合格投資者公開發行公司債券(第一期)(品種一)	20萬科01	149056	2020年3月13日至 2020年3月16日	2020年3月16日	2025年3月16日	150,000	3.02%	
萬科企業股份有限公司2020年面向合格投資者公開發行公司債券(第一期)(品種二)	20萬科02	149057	2020年3月13日至 2020年3月16日	2020年3月16日	2027年3月16日	100,000	3.42%	
萬科企業股份有限公司2020年面向合格投資者公開發行公司債券(第二期)(品種一)	20萬科03	149123	2020年5月18日至 2020年5月19日	2020年5月19日	2025年5月19日	100,000	2.56%	
萬科企業股份有限公司2020年面向合格投資者公開發行公司債券(第二期)(品種二)	20萬科04	149124	2020年5月18日至 2020年5月19日	2020年5月19日	2027年5月19日	150,000	3.45%	
萬科企業股份有限公司2020年面向合格投資者公開發行公司債券(第三期)(品種一)	20萬科05	149141	2020年6月18日至 2020年6月19日	2020年6月19日	2025年6月19日	80,000	3.20%	
萬科企業股份有限公司2020年面向合格投資者公開發行公司債券(第三期)(品種二)	20萬科06	149142	2020年6月18日至 2020年6月19日	2020年6月19日	2027年6月19日	120,000	3.90%	

第八節 債券相關情況

債券名稱	債券簡稱	債券代碼	發行日	起息日	到期日	債券餘額 (人民幣萬元)	利率	還本付息方式
萬科企業股份有限公司2020年面向合格投資者公開發行公司債券(第四期)(品種一)	20萬科07	149296	2020年11月12日至 2020年11月13日	2020年11月13日	2025年11月13日	38,100	3.50%	採用單利按年計息，不計複利，每年付息一次，到期一次還本，最後一期利息隨本金的兌付一起支付。
萬科企業股份有限公司2020年面向合格投資者公開發行公司債券(第四期)(品種二)	20萬科08	149297	2020年11月12日至 2020年11月13日	2020年11月13日	2027年11月13日	160,000	4.11%	
萬科企業股份有限公司2021年面向合格投資者公開發行住房租賃專項公司債券(第一期)(品種一)	21萬科01	149357	2021年1月21日至 2021年1月22日	2021年1月22日	2024年1月22日	190,000	3.38%	
萬科企業股份有限公司2021年面向合格投資者公開發行住房租賃專項公司債券(第一期)(品種二)	21萬科02	149358	2021年1月21日至 2021年1月22日	2021年1月22日	2028年1月22日	110,000	3.98%	
萬科企業股份有限公司2021年面向合格投資者公開發行住房租賃專項公司債券(第二期)(品種一)	21萬科03	149477	2021年5月19日至 2021年5月20日	2021年5月20日	2026年5月20日	100,000	3.40%	
萬科企業股份有限公司2021年面向合格投資者公開發行住房租賃專項公司債券(第二期)(品種二)	21萬科04	149478	2021年5月19日至 2021年5月20日	2021年5月20日	2028年5月20日	56,600	3.70%	

第八節 債券相關情況

債券名稱	債券簡稱	債券代碼	發行日	起息日	到期日	債券餘額 (人民幣萬元)	利率	還本付息方式
萬科企業股份有限公司2021年面向專業投資者公開發行住房租賃專項公司債券(第二期)(品種一)	21萬科05	149567	2021年7月23日至 2021年7月26日	2021年7月26日	2026年7月26日	230,000	3.19%	採用單利按年計息，不計複利，每年付息一次，到期一次還本，最後一期利息隨本金的兌付一起支付。
萬科企業股份有限公司2021年面向專業投資者公開發行住房租賃專項公司債券(第二期)(品種二)	21萬科06	149568	2021年7月23日至 2021年7月26日	2021年7月26日	2028年7月26日	70,000	3.49%	
萬科企業股份有限公司2022年面向專業投資者公開發行公司債券(第一期)(品種一)	22萬科01	149814	2022年3月3日至 2022年3月4日	2022年3月4日	2025年3月4日	89,000	3.14%	
萬科企業股份有限公司2022年面向專業投資者公開發行公司債券(第一期)(品種二)	22萬科02	149815	2022年3月3日至 2022年3月4日	2022年3月4日	2027年3月4日	110,000	3.64%	
萬科企業股份有限公司2022年面向專業投資者公開發行公司債券(第二期)(品種一)	22萬科03	149930	2022年6月2日至 2022年6月6日	2022年6月6日	2027年6月6日	35,000	2.90%	
萬科企業股份有限公司2022年面向專業投資者公開發行公司債券(第二期)(品種二)	22萬科04	149931	2022年6月2日至 2022年6月6日	2022年6月6日	2029年6月6日	65,000	3.53%	
萬科企業股份有限公司2022年面向專業投資者公開發行公司債券(第三期)(品種一)	22萬科05	149975	2022年7月7日至 2022年7月8日	2022年7月8日	2027年7月8日	290,000	3.21%	
萬科企業股份有限公司2022年面向專業投資者公開發行公司債券(第三期)(品種二)	22萬科06	149976	2022年7月7日至 2022年7月8日	2022年7月8日	2029年7月8日	50,000	3.70%	

第八節 債券相關情況

公司債券上市或轉讓的交易場所	深交所
投資者適當性安排	公司債券面向符合《公司債券發行與交易管理辦法》規定且在中國證券登記結算有限責任公司深圳分公司開立合格A股證券賬戶的專業投資者公開發行。
適用的交易機制	集中競價交易和大宗交易方式
是否存在終止上市交易的風險 (如有)和應對措施	不適用

(一) 逾期未償還債券

適用 不適用

(二) 發行人或投資者選擇權條款、投資者保護條款的觸發和執行情況

適用 不適用

19萬科01起息日為2019年2月26日，債券期限為5年，附第3年末公司調整票面利率選擇權和投資者回售選擇權。2022年1月，公司決定對19萬科01回售，根據中國證券登記結算有限責任公司深圳分公司提供的數據，19萬科01的回售數量為19,970,000張，回售金額為人民幣1,997,000,000.00元(不包含利息)，本次有效回售後剩餘未回售數量為30,000張。2022年2月28日為回售資金到賬日，公司已對有效申報回售的19萬科01債券持有人支付本金及當期利息。鑒於本期債券存續規模較小，經公司與存續債券的債券持有人達成一致，公司已於2022年3月7日提前兌付本期債券並於當日從深交所摘牌。

(三) 報告期內信用評級結果調整情況

適用 不適用

第八節 債券相關情況

(四) 擔保情況、償債計劃及其他償債保障措施在報告期內的執行情況和變化情況及對債券投資者權益的影響

✓ 適用 □ 不適用

報告期內，公司發行的公司債券未提供擔保。

公司債券的償債資金主要來源於本集團日常經營所產生的現金流。報告期內，本集團財務結構保持穩健，貨幣資金對短期債務的保障充足，穩定的現金流入對公司債券的本息償付提供了有力的保障。

報告期內，公司債券的償債計劃及償債保障措施未發生重大變化。

二、非金融企業債務融資工具基本信息

單位：人民幣千元

債券名稱	債券簡稱	債券代碼	發行日	起息日	到期日	債券餘額	利率	還本付息方式	交易場所
萬科企業股份有限公司 2021年度第一期中期 票據	21萬科 MTN001	102100209	2021年1月27日至 2021年1月29日	2021年1月29日	2024年1月29日	200,000	3.76%	採用單利按年計息， 不計復利，每年付息 一次，到期一次還 本，最後一期利息隨 本金的兌付一起支 付。	中國銀行間市場交易 商協會
萬科企業股份有限公司 2021年度第二期中期 票據	21萬科 MTN002	102100912	2021年4月28日至 2021年4月29日	2021年4月29日	2024年4月29日	200,000	3.52%	採用單利按年計息， 不計復利，每年付息 一次，到期一次還 本，最後一期利息隨 本金的兌付一起支 付。	中國銀行間市場交易 商協會
萬科企業股份有限公司 2021年度第三期中期 票據	21萬科 MTN003	102101821	2021年9月2日至 2021年9月3日	2021年9月6日	2024年9月6日	200,000	3.08%	採用單利按年計息， 不計復利，每年付息 一次，到期一次還 本，最後一期利息隨 本金的兌付一起支 付。	中國銀行間市場交易 商協會
萬科企業股份有限公司 2022年度第一期中期 票據	22萬科 MTN001	102280222	2022年1月25日至 2022年1月26日	2022年1月27日	2025年1月27日	300,000	2.95%	採用單利按年計息， 不計復利，每年付息 一次，到期一次還 本，最後一期利息隨 本金的兌付一起支 付。	中國銀行間市場交易 商協會

第八節 債券相關情況

債券名稱	債券簡稱	債券代碼	發行日	起息日	到期日	債券餘額	利率	還本付息方式	交易場所
萬科企業股份有限公司 2022年度第二期中期 票據	22萬科 MTN002	102280265	2022年2月14日至 2022年2月15日	2022年2月16日	2025年2月16日	300,000	2.98%	採用單利按年計息， 不計復利，每年付息 一次，到期一次還 本，最後一期利息隨 本金的兑付一起支 付。	中國銀行間市場交易 商協會
萬科企業股份有限公司 2022年度第三期中期 票據	22萬科 MTN003	102280364	2022年2月23日至 2022年2月24日	2022年2月25日	2025年2月25日	200,000	3.0%		
萬科企業股份有限公司 2022年度第一期綠色 中期票據	22萬科 GN001	132280068	2022年7月19日至 2022年7月20日	2022年7月21日	2025年7月21日	300,000	3.0%		
萬科企業股份有限公司 2022年度第二期綠色 中期票據	22萬科 GN002	132280075	2022年8月10日至 2022年8月11日	2022年8月12日	2025年8月12日	200,000	2.9%		
投資者適當性安排(如有)	中期票據面向全國銀行間債券市場的機構投資者(國家法律、法規禁止購買者除外)發行								
適用的交易機制	詢價交易，請求報價和點擊成交								
是否存在終止上市交易的風險(如有)和應對措施	不適用								

(一) 逾期未償還債券

適用 不適用

(二) 發行人或投資者選擇權條款、投資者保護條款的觸發和執行情況

適用 不適用

(三) 報告期內信用評級結果調整情況

適用 不適用

(四) 擔保情況、償債計劃及其他償債保障措施在報告期內的執行情況和變化情況及對債券投資者權益的影響

適用 不適用

報告期內，公司發行的非金融企業債務融資工具未提供擔保。

非金融企業債務融資工具的償債資金主要來源於本集團日常經營所產生的現金流。報告期內，本集團財務結構保持穩健，貨幣資金對短期債務的保障充足，穩定的現金流入對非金融企業債務融資工具的本息償付提供了有力的保障。

報告期內，非金融企業債務融資工具的償債計劃及償債保障措施未發生重大變化。

三、企業債券

適用 不適用

四、可轉換公司債券

適用 不適用

五、報告期內合併報表範圍虧損超過上年末淨資產10%

適用 不適用

第九節 中期財務報告 獨立審閱報告



致萬科企業股份有限公司董事會之審閱報告

(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

引言

我們已審閱載於第62至93頁的萬科企業股份有限公司(「貴公司」)及其子公司(「貴集團」)的中期財務報告，包括截至2022年6月30日的簡明綜合財務狀況表與截至該日止六個月的相關簡明綜合損益表、簡明綜合損益及其他全面收益表、簡明綜合權益變動表及簡明綜合現金流量表以及附註解釋。根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則，上市公司必須按照上市規則中的相關規定和國際會計準則理事會頒佈的國際會計準則第34號*中期財務報告*編製中期財務報告。董事須負責根據國際會計準則第34號編製及列示中期財務報告。

我們的責任是根據審閱之結果，對中期財務報告出具結論，並按照雙方所協定的應聘書條款僅向全體董事會報告，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

審閱範圍

我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審閱工作準則第2410號*獨立核數師對中期財務信息的審閱*進行審閱。中期財務報告審閱工作包括向主要負責財務和會計事項的人員作出詢問，並採用分析和其他審閱程序。由於審閱的範圍遠小於按照香港審計準則進行的審計範圍，所以不能保證我們會注意到在審計中可能會被發現的所有重大事項。因此我們不發表審計意見。

結論

根據我們的審閱工作，我們並沒有注意到任何事項，使我們相信於2022年6月30日的中期財務報告在所有重大方面沒有按照國際會計準則第34號*中期財務報告*編製。

畢馬威會計師事務所

執業會計師

香港中環

遮打道10號

太子大廈8樓

二零二二年八月三十日

中期財務報告 第九節 簡明綜合損益表

截至2022年6月30日止六個月—未經審計

	附註	截至6月30日止六個月	
		2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
收入	3(a)	206,916,289	167,110,935
成本		(164,586,222)	(128,782,060)
毛利		42,330,067	38,328,875
其他收益淨額	4	4,543,934	4,020,829
銷售及營銷開支		(4,831,669)	(4,303,557)
管理費用		(6,900,756)	(6,661,302)
其他開支		(774,318)	(521,957)
經營利潤		34,367,258	30,862,888
租賃負債費用		(459,714)	(540,052)
融資成本	5(a)	(2,463,654)	(3,797,270)
應佔聯營公司及合營公司利潤減虧損		(276,922)	2,211,526
稅前利潤		31,166,968	28,737,092
所得稅	6	(13,064,227)	(12,563,573)
期內利潤		18,102,741	16,173,519
以下人士應佔：			
本公司股東		12,222,659	11,046,938
非控股權益		5,880,082	5,126,581
期內利潤		18,102,741	16,173,519
每股盈利(人民幣元)			
基本及攤薄	7	1.05	0.95

隨附附註為本中期財務報告之一部分。

第九節 中期財務報告 簡明綜合損益及其他全面收益表

截至2022年6月30日止六個月－未經審計

	截至6月30日止六個月	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
期內利潤	18,102,741	16,173,519
期內其他全面收益		
不會重新分類至損益的項目：		
按公允價值計入其他全面收益的股權投資		
－公允價值儲備變動淨額(不可劃轉)	(469,730)	99,699
分佔聯營公司其他全面收益	261,738	(98,956)
其後可重新分類至損益的項目：		
換算境外子公司財務報表的匯兌差額	(95,529)	(98,582)
現金流量對沖：		
對沖儲備變動淨額	(363,925)	(103,623)
分佔聯營公司其他全面收益	(121,939)	1,324,659
期內其他全面收益	(789,385)	1,123,197
期內全面收益總額	17,313,356	17,296,716
以下人士應佔：		
本公司股東	10,957,211	12,023,736
非控股權益	6,356,145	5,272,980
期內全面收益總額	17,313,356	17,296,716

隨附附註為本中期財務報告之一部分。

中期財務報告 第九節 簡明綜合財務狀況表

於2022年6月30日－未經審計

	附註	於2022年 6月30日 人民幣千元	於2021年 12月31日 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備	8	34,486,192	32,631,565
投資物業	9	109,815,788	108,521,492
無形資產及商譽		10,574,391	8,542,126
於聯營公司及合營公司的權益		141,578,423	144,449,332
生物資產		228,497	-
其他金融資產		2,464,704	2,874,594
其他非流動資產	11	8,456,270	7,832,794
遞延稅項資產		33,881,719	33,517,920
		341,485,984	338,369,823
流動資產			
存貨及其他合約成本	12	1,031,206,984	1,083,598,314
合約資產		10,950,749	10,390,002
貿易及其他應收款項	13	354,500,786	356,067,288
其他流動資產		24,193	22,482
已抵押及受限制存款		3,165,320	8,643,985
現金及現金等價物	14	137,907,722	140,708,459
持有待售資產		-	892,423
		1,537,755,754	1,600,322,953
流動負債			
貿易及其他應付款項	15	526,502,753	541,059,314
合約負債		587,605,743	636,858,514
銀行貸款及金融機構借款	16	44,462,463	53,842,277
應付債券	17	20,152,965	6,576,207
租賃負債		1,883,132	1,925,950
即期稅項		62,830,989	71,184,205
		1,243,438,045	1,311,446,467
流動資產淨值		294,317,709	288,876,486
總資產減流動負債		635,803,693	627,246,309

隨附附註為本中期財務報告之一部分。

第九節 中期財務報告 簡明綜合財務狀況表

於2022年6月30日－未經審計

	附註	於2022年 6月30日 人民幣千元	於2021年 12月31日 人民幣千元
非流動負債			
銀行貸款及金融機構借款	16	167,602,250	154,322,279
應付債券	17	49,980,542	53,020,572
租賃負債		23,772,810	24,309,642
遞延稅項負債		1,239,862	1,344,534
撥備		327,878	275,163
其他非流動負債		1,171,789	1,201,342
		244,095,131	234,473,532
淨資產			
		391,708,562	392,772,777
股本及儲備			
股本	18	11,625,383	11,625,383
庫存股份		(1,291,800)	–
儲備		223,901,294	224,327,751
本公司股東應佔權益總額		234,234,877	235,953,134
非控股權益		157,473,685	156,819,643
總權益		391,708,562	392,772,777

於2022年8月30日獲董事會批准及授權刊發。

祝九勝
董事

王海武
董事

隨附附註為本中期財務報告之一部分。

中期財務報告 第九節 簡明綜合權益變動表

截至2022年6月30日止六個月－未經審計

	本公司股東應佔以下各項											非控股權益 人民幣千元	總權益 人民幣千元
	附註	股本 人民幣千元	庫存股份 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	法定儲備 人民幣千元	匯兌儲備 人民幣千元	對沖儲備 人民幣千元	公允價值 儲備 人民幣千元	其他儲備 人民幣千元	保留盈利 人民幣千元	總計 人民幣千元		
於2022年1月1日之結餘		11,625,383	-	22,555,066	111,186,520	(65,894)	136,741	(208,853)	(1,974,273)	92,698,444	235,953,134	156,819,643	392,772,777
截至2022年6月30日止六個月													
權益變動													
期內利潤		-	-	-	-	-	-	-	-	12,222,659	12,222,659	5,880,082	18,102,741
其他全面收益		-	-	-	-	(649,717)	(363,925)	(251,806)	-	-	(1,265,448)	476,063	(789,385)
全面收益總額		-	-	-	-	(649,717)	(363,925)	(251,806)	-	12,222,659	10,957,211	6,356,145	17,313,356
就上期批准的股息	18(b)	-	-	-	-	-	-	-	-	(11,276,621)	(11,276,621)	-	(11,276,621)
非控股權益注資		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,021,188	2,021,188
收購子公司		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,761,197	2,761,197
收購子公司額外權益		-	-	-	-	-	-	-	(39,349)	-	(39,349)	(1,018,098)	(1,057,447)
出售子公司部分權益		-	-	-	-	-	-	-	(67,698)	-	(67,698)	1,545,821	1,478,123
出售子公司		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(22,646)	(22,646)
向非控股權益宣派股息		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(4,457,223)	(4,457,223)
購回股份		-	(1,291,800)	-	-	-	-	-	-	-	(1,291,800)	-	(1,291,800)
子公司減資		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(6,532,342)	(6,532,342)
於2022年6月30日之結餘		11,625,383	(1,291,800)	22,555,066	111,186,520	(715,611)	(227,184)	(460,659)	(2,081,320)	93,644,482	234,234,877	157,473,685	391,708,562

隨附附註為本中期財務報告之一部分。

第九節 中期財務報告 簡明綜合權益變動表

截至2022年6月30日止六個月—未經審計

附註	本公司股東應佔以下各項										
	股本 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	法定儲備 人民幣千元	匯兌儲備 人民幣千元	對沖儲備 人民幣千元	公允價值 儲備 人民幣千元	其他儲備 人民幣千元	保留盈利 人民幣千元	總計 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元	總權益 人民幣千元
於2021年1月1日之結餘	11,617,732	22,431,887	97,466,324	(1,222,772)	387,285	(705,865)	(3,880,410)	98,416,772	224,510,953	125,333,521	349,844,474
截至2021年6月30日止六個月 權益變動											
期內利潤	-	-	-	-	-	-	-	11,046,938	11,046,938	5,126,581	16,173,519
其他全面收益	-	-	-	1,063,114	(103,623)	17,307	-	-	976,798	146,399	1,123,197
全面收益總額	-	-	-	1,063,114	(103,623)	17,307	-	11,046,938	12,023,736	5,272,980	17,296,716
就上期批准的股息	18(b)	-	-	-	-	-	-	(14,522,165)	(14,522,165)	-	(14,522,165)
非控股權益注資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	20,504,080	20,504,080
收購子公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	871,260	871,260
收購子公司額外權益	-	-	-	-	-	-	(141,759)	-	(141,759)	(247,171)	(388,930)
出售子公司權益	-	-	-	-	-	-	(5,225)	-	(5,225)	6,892,950	6,887,725
出售子公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(92,535)	(92,535)
向非控股權益宣派股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(3,470,258)	(3,470,258)
子公司減資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(13,209,608)	(13,209,608)
於2021年6月30日之結餘	11,617,732	22,431,887	97,466,324	(159,658)	283,662	(688,558)	(4,027,394)	94,941,545	221,865,540	141,855,219	363,720,759

隨附附註為本中期財務報告之一部分。

中期財務報告 第九節 簡明綜合現金流量表

截至2022年6月30日止六個月—未經審計

	附註	截至6月30日止六個月	
		2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
經營活動			
經營所產生現金		31,430,141	34,283,730
已付所得稅		(23,142,120)	(27,502,169)
經營活動所得現金淨額		8,288,021	6,781,561
投資活動			
收購物業、廠房及設備以及投資物業		(5,146,208)	(2,434,881)
投資活動產生／(所用)其他現金流量		293,705	(4,523,428)
投資活動所用現金淨額		(4,852,503)	(6,958,309)
融資活動			
已付股息及利息		(9,847,380)	(13,080,076)
因融資活動而產生其他現金流量		3,109,257	14,592,927
融資活動(所用)／產生現金淨額		(6,738,123)	1,512,851
外匯匯率變動的影響		501,868	(12,705)
現金及現金等價物(減少)／增加淨額		(2,800,737)	1,323,398
於1月1日之現金及現金等價物	14	140,708,459	185,662,380
於6月30日之現金及現金等價物	14	137,907,722	186,985,778

隨附附註為本中期財務報告之一部分。

第九節 中期財務報告

未經審計的中期財務報告附註

(除另有指示外，以人民幣千元列示)

1 編製基準

萬科企業股份有限公司(「本公司」)為一家於中華人民共和國(「中國」)成立及登記的公司。截至2022年6月30日止六個月的簡明綜合中期財務報告(「中期財務報告」)包括本公司及其子公司(合稱「本集團」)以及本集團所持聯營公司及合營公司的權益。本集團主要業務為在中國開發及銷售物業。

中期財務報告乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)的適用披露條文，包括遵守國際會計準則理事會(「國際會計準則理事會」)頒佈的國際會計準則(「國際會計準則」)第34號中期財務報告而編製，並已於2022年8月30日獲本公司董事會授權刊發。

除預期將於2022年年度財務報表反映的會計政策變動外，中期財務報告乃根據與2021年度財務報表所採用的相同會計政策而編製。任何會計政策變動的詳情載於附註2。

編製符合國際會計準則第34號的中期財務報告要求管理層作出會影響政策應用以及年內迄今資產及負債、收入及開支申報金額的判斷、估計及假設。實際結果可能與此等估計有所不同。

本中期財務報告包括簡明綜合財務報表及經選定的解釋附註。附註載有對事項及交易的解釋，對理解本集團自2021年度財務報表以來的財務狀況及表現變動有重大意義。簡明綜合中期財務報表及其附註並不包括根據《國際財務報告準則》(「國際財務報告準則」)編製整套財務報表要求的所有資料。

中期財務報告未經審計，惟已由畢馬威會計師事務所根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港審閱工作準則第2410號實體的獨立核數師對中期財務資料的審閱進行審閱。畢馬威會計師事務所致董事會的獨立審閱報告載於第61頁。

中期財務報告所載有關截至2021年12月31日止財政年度的財務資料屬比較資料，並不構成本集團於該財政年度的年度綜合財務報表，惟該等財務資料均取自該等財務報表。截至2021年12月31日止的年度財務報表可自本公司註冊辦事處獲得。核數師已於日期為2022年3月30日報告中就此等財務報表發表無保留意見。

中期財務報告 第九節 未經審計的中期財務報告附註

(除另有指示外，以人民幣千元列示)

2 會計政策變動

國際會計準則理事會已頒佈如下於本集團當前會計期間首次生效的國際財務報告準則修訂本：

- 國際財務報告準則第3號(修訂本)，*提述概念框架*
- 國際會計準則第16號(修訂本)，*物業、廠房及設備：擬定用途前的所得款項*
- 國際會計準則第37號(修訂本)，*虧損合同－履行合同的成本*
- 2018年至2020年週期對國際財務報告準則的年度改進

該等修訂並無對本集團於本中期財務報告內編製或呈列本期間或過往期間的業績及財務狀況造成重大影響。本集團並無應用於本會計期間尚未生效的任何新訂準則或詮釋。

3 收入及分部報告

(a) 收入

本集團的主要業務是在中國境內開發及銷售物業。

各重要收入類別的金額如下：

	截至6月30日止六個月	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
國際財務報告準則第15號範圍內的客戶合約收入		
物業銷售	181,469,803	147,123,530
物業管理與相關服務	12,192,347	8,574,985
建造合約	6,593,913	7,571,298
其他業務	2,717,071	817,424
	202,973,134	164,087,237
其他來源之收入		
投資物業租金總收入	3,943,155	3,023,698
	206,916,289	167,110,935

本集團客戶分散，不存在與單個客戶交易金額超過本集團收入10%的情況。

第九節 中期財務報告

未經審計的中期財務報告附註

(除另有指示外，以人民幣千元列示)

3 收入及分部報告(續)

(b) 分部報告

由於經營業務發展及內部組織架構變動，本集團於2021年下半年將北方區域分為北京區域及東北區域，及中西部區域分為華中區域及西南區域。於2021年下半年，本集團亦將曾屬於上海區域及南方區域的南昌及長沙調整至華中區域(各區域包括的城市於下文披露)。本集團並未重列2021年的分部資料，原因為無法獲得資料及編製資料的成本過高。於2022年北京區域及東北區域、華中區域及西南區域的合併分部資料與於2021年北京區域及中西部區域的合併分部資料範疇大致相同，及並無就當前期間按舊分部基準披露分部資料。

(i) 分部業績及資產

	房地產開發								總計 人民幣千元
	北京區域 人民幣千元	東北區域 人民幣千元	南方區域 人民幣千元	上海區域 人民幣千元	華中區域 人民幣千元	西北區域 人民幣千元	西南區域 人民幣千元	物業管理 人民幣千元	
截至2022年6月30日止六個月									
來自外部客戶的收入	23,623,476	11,158,674	43,885,705	63,755,760	13,630,038	14,778,676	18,313,752	12,192,347	201,338,428
分部間收入	13,594	1,244	122,703	21,841	3,020	3,127	3,757	2,158,089	2,327,375
呈報分部收入	23,637,070	11,159,918	44,008,408	63,777,601	13,633,058	14,781,803	18,317,509	14,350,436	203,665,803
呈報分部利潤	1,745,402	1,085,420	4,583,203	11,342,392	1,777,434	2,846,636	552,275	807,063	24,739,825
於2022年6月30日									
呈報分部資產	304,507,791	102,912,757	431,502,547	473,016,874	142,019,775	102,934,852	185,624,579	26,896,236	1,769,415,411

中期財務報告 第九節

未經審計的中期財務報告附註

(除另有指示外，以人民幣千元列示)

3 收入及分部報告(續)

(b) 分部報告(續)

(i) 分部業績及資產(續)

	房地產開發						總計 人民幣千元
	北方區域 人民幣千元	南方區域 人民幣千元	上海區域 人民幣千元	中西部區域 人民幣千元	西北區域 人民幣千元	物業管理 人民幣千元	
截至2021年6月30日止六個月							
來自外部客戶的收入	23,170,206	42,517,954	44,967,692	36,991,937	7,847,797	8,574,985	164,070,571
分部間收入	2,037	5,194	40,325	43,190	3,316	1,807,854	1,901,916
呈報分部收入	23,172,243	42,523,148	45,008,017	37,035,127	7,851,113	10,382,839	165,972,487
呈報分部利潤	1,735,859	6,293,189	5,906,254	4,378,965	1,643,960	1,043,430	21,001,657
於2021年6月30日							
呈報分部資產	424,636,787	454,585,721	517,372,521	282,626,260	120,350,840	19,009,522	1,818,581,651

第九節 中期財務報告 未經審計的中期財務報告附註

(除另有指示外，以人民幣千元列示)

3 收入及分部報告(續)

(b) 分部報告(續)

(i) 分部業績及資產(續)

北京區域：	東北區域：	南方區域：	上海區域：	華中區域：	西北區域：	西南區域：
北京市、河北省、山東省、山西省、天津市	遼寧省、黑龍江省、吉林省、內蒙古自治區	廣東省、福建省、海南省、廣西壯族自治區	上海市、安徽省、江蘇省、浙江省	湖北省、河南省、湖南省、江西省	陝西省、甘肅省、寧夏回族自治區、青海省、新疆維吾爾自治區	四川省、重慶市、貴州省、雲南省

中期財務報告 第九節

未經審計的中期財務報告附註

(除另有指示外，以人民幣千元列示)

3 收入及分部報告(續)

(b) 分部報告(續)

(ii) 呈報分部收入、損益、資產對賬

	截至6月30日止六個月	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
收入		
呈報分部收入	203,665,803	165,972,487
對銷分部間收入	(2,327,375)	(1,901,916)
未分配的收入	5,577,861	3,040,364
綜合收入	206,916,289	167,110,935
利潤		
呈報分部利潤	24,739,825	21,001,657
對銷分部間利潤	(250,383)	(508,284)
應佔聯營公司及合營公司利潤減虧損	(276,922)	2,211,526
股息收益	14,086	23,222
其他收入／(開支)淨額	132,594	(647,253)
土地增值稅	6,807,768	6,656,224
除稅前綜合利潤	31,166,968	28,737,092
資產		
呈報分部資產	1,769,415,411	1,818,581,651
對銷分部間應收款項	(672,960,399)	(634,383,121)
未分配資產	782,786,726	770,904,584
綜合資產	1,879,241,738	1,955,103,114

第九節 中期財務報告 未經審計的中期財務報告附註

(除另有指示外，以人民幣千元列示)

4 其他收益淨額

	截至6月30日止六個月	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
利息收益	1,902,667	2,805,242
股息收益	14,086	23,222
沒收客戶按金及賠償	347,287	273,880
出售子公司、合營公司及聯營公司收益淨額	652,972	396,778
出售其他金融資產(虧損)/收益淨額	(270)	20,000
出售其他流動資產的收益淨額	14,817	227,088
出售物業、廠房及設備的收益淨額	8,300	116
公允價值變動	18,535	(7,822)
匯兌收益淨額	1,062,993	55,867
取得控制權時原持有聯營公司股權的收益	215,563	–
其他	306,984	226,458
	4,543,934	4,020,829

5 稅前利潤

稅前利潤乃扣除/(計入)以下各項後達致：

(a) 融資成本

	截至6月30日止六個月	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
借款成本	6,289,881	6,312,538
減：資本化至存貨、投資物業及在建工程的借款成本	(3,826,227)	(2,515,268)
	2,463,654	3,797,270

中期財務報告 第九節 未經審計的中期財務報告附註

(除另有指示外，以人民幣千元列示)

5 稅前利潤(續)

(b) 員工成本

	截至6月30日止六個月	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
薪金、工資及其他福利	9,742,084	7,902,357
向界定供款計劃供款	729,114	473,209
	10,471,198	8,375,566

(c) 其他項目

	截至6月30日止六個月	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
折舊及攤銷	4,311,811	3,694,243
存貨成本	145,347,213	113,912,011
向聯營公司及合營公司收取的項目管理費	(270,528)	(268,444)

6 簡明綜合損益表內所得稅

	截至6月30日止六個月	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
即期稅項		
企業所得稅、香港利得稅及美國所得稅撥備	7,517,054	7,422,210
土地增值稅撥備	6,822,921	6,663,064
預扣稅	27,815	341,315
	14,367,790	14,426,589
遞延稅項		
產生及撥回暫時差額	(1,303,563)	(1,863,016)
	13,064,227	12,563,573

第九節 中期財務報告

未經審計的中期財務報告附註

(除另有指示外，以人民幣千元列示)

7 每股盈利(「每股盈利」)

每股基本盈利按本公司普通股股東應佔利潤人民幣12,222,659,000元(截至2021年6月30日止六個月：人民幣11,046,938,000元)及本期間已發行普通股加權平均股數11,624,807,000股(截至2021年6月30日止六個月：11,617,732,000股普通股)計算如下：

	截至6月30日止六個月	
	2022年 股份數目 (千股)	2021年 股份數目 (千股)
於1月1日已發行普通股 回購股份的影響	11,625,383 (576)	11,617,732 -
普通股 加權平均數	11,624,807	11,617,732

由於並無攤薄工具，每股基本及攤薄盈利相同。

8 物業、廠房及設備

於截至2022年6月30日止六個月，本集團物業、廠房及設備增加人民幣1,854,627,000元(截至2021年6月30日止六個月：增加人民幣664,205,000元)，主要由於收購子公司環山集團股份有限公司(見附註24)。

中期財務報告 第九節

未經審計的中期財務報告附註

(除另有指示外，以人民幣千元列示)

9 投資物業

投資物業變動分析如下：

	已竣工物業 人民幣千元	在建物業 人民幣千元
成本：		
於2022年1月1日	100,702,377	20,722,184
新增租賃	867,622	-
建築成本增加	-	1,218,733
處置子公司	(968,787)	-
由存貨及其他轉入	2,735,443	-
完成後轉撥	2,794,124	(2,794,124)
出售	(237,899)	-
終止租賃	(863,614)	-
匯兌調整	46,981	-
於2022年6月30日	105,076,247	19,146,793
累計折舊：		
於2022年1月1日	12,771,929	-
處置子公司	(80,442)	-
本期計提	1,940,642	-
出售	(75,340)	-
終止租賃	(290,308)	-
匯兌調整	9,631	-
於2022年6月30日	14,276,112	-
減值：		
於2022年1月1日及2022年6月30日	131,140	-
於2022年6月30日之賬面淨值	90,668,995	19,146,793

第九節 中期財務報告 未經審計的中期財務報告附註

(除另有指示外，以人民幣千元列示)

10 使用權資產

按相關資產類別劃分的使用權資產賬面淨值分析如下：

	附註	於2022年 6月30日 人民幣千元	於2021年 12月31日 人民幣千元
按折舊成本列賬的物業、廠房及設備			
— 租賃土地	(i)	5,912,715	5,622,254
— 租賃供自用的物業	(ii)	1,666,651	1,674,018
		7,579,366	7,296,272
按折舊成本列賬的投資物業			
— 租賃土地	(i)	37,679,241	36,379,542
— 租賃物業以賺取租金收入	(ii)	22,051,455	22,568,082
		59,730,696	58,947,624
		67,310,062	66,243,896

附註：

(i) 租賃土地

本集團主要業務為在中國開發及銷售物業。在日常經營過程中，用於物業開發供出售的租賃土地之權益的收購成本列報在「存貨及其他合約成本」中(見附註12)。持有用於賺取租金收入及/或資本增值的租賃土地之權益列報在「投資物業」中。本集團對於不符合存貨或投資物業定義的租賃土地列報在「物業、廠房及設備」中。

(ii) 租賃物業

本集團已取得使用物業作其自身用途的權利，或通過租賃協議獲得租金收入。該等租約的首次租期為期10至20年。

中期財務報告 第九節 未經審計的中期財務報告附註

(除另有指示外，以人民幣千元列示)

11 其他非流動資產

	於2022年 6月30日 人民幣千元	於2021年 12月31日 人民幣千元
收購及物業開發預付款項(附註)	6,047,254	5,287,086
其他	2,409,016	2,545,708
	8,456,270	7,832,794

附註：該等結餘主要包括為獲取土地及其他物業開發就土地開發項目支付的款項。

12 存貨及其他合約成本

	於2022年 6月30日 人民幣千元	於2021年 12月31日 人民幣千元
擬發展物業	128,521,113	159,313,570
在建物業	793,933,286	828,395,035
已完工開發產品	98,145,211	86,951,841
其他	2,466,749	1,011,237
合約成本	8,140,625	7,926,631
	1,031,206,984	1,083,598,314

第九節 中期財務報告 未經審計的中期財務報告附註

(除另有指示外，以人民幣千元列示)

13 貿易及其他應收款項

	附註	於2022年 6月30日 人民幣千元	於2021年 12月31日 人民幣千元
貿易應收款項(扣除虧損撥備)	(a)	6,537,890	4,771,279
其他應收款項(扣除虧損撥備)		119,688,215	128,049,457
預付款項(扣除虧損撥備)		82,266,462	85,234,890
應收聯營公司款項	(b)	46,015,551	46,566,499
應收合營公司款項	(b)	99,992,668	91,445,163
		354,500,786	356,067,288

附註：

(a) 於本報告期末，貿易應收款項的賬齡基於貿易應收款項確認日期及扣除呆賬撥備，分析如下：

	於2022年 6月30日 人民幣千元	於2021年 12月31日 人民幣千元
1年內	5,613,610	3,767,388
1至2年	432,405	424,626
2至3年	251,843	252,915
超過3年	240,032	326,350
	6,537,890	4,771,279

(b) 於2022年6月30日，應收聯營公司及合營公司款項包括按市場利率計息、無抵押且須於要求時償還的金額人民幣22,061百萬元(2021年：人民幣22,265百萬元)。於截至2022年6月30日止報告期內來自該等聯營公司及合營公司的利息收益總額為人民幣792百萬元(截至2021年6月30日止六個月：人民幣910百萬元)。其餘應收聯營公司及合營公司款項無抵押、免息及須於要求時償還。

中期財務報告 第九節 未經審計的中期財務報告附註

(除另有指示外，以人民幣千元列示)

14 現金及現金等價物

	於2022年 6月30日 人民幣千元	於2021年 12月31日 人民幣千元
銀行存款及現金	137,907,722	140,708,459

截至報告期末，於徽商銀行(本集團的聯營公司)持有的銀行存款餘額為人民幣116百萬元(2021年12月31日：人民幣195百萬元)。

15 貿易及其他應付款項

	附註	於2022年 6月30日 人民幣千元	於2021年 12月31日 人民幣千元
貿易應付款項及應付票據	(a)	310,859,538	330,536,573
其他應付款項及應計費用	(b)	152,769,583	143,839,349
應付聯營公司款項	(c)	21,930,925	23,014,522
應付合營公司款項	(c)	39,142,194	41,391,381
預收款項		1,169,463	1,364,286
衍生金融工具		439,258	721,411
或然代價		191,792	191,792
		526,502,753	541,059,314

第九節 中期財務報告 未經審計的中期財務報告附註

(除另有指示外，以人民幣千元列示)

15 貿易及其他應付款項(續)

附註：

(a) 貿易及其他應付款項包括貿易應付款項及應付票據，根據到期日，於報告期末賬齡分析如下：

	於2022年 6月30日 人民幣千元	於2021年 12月31日 人民幣千元
即期或於要求時應付	303,707,431	323,860,523
一年後到期	7,152,107	6,676,050
總計	310,859,538	330,536,573

(b) 其他應付款項及應計費用包括子公司非控股權益及其他方就各自的物業開發項目的墊款。除人民幣5,554百萬元(2021年12月31日：人民幣4,617百萬元)的款項以市場利率計息外，結餘為免息、無抵押及於要求時償還。

(c) 本集團應付聯營公司及合營公司款項人民幣1,371百萬元(2021年12月31日：人民幣3,807百萬元)乃以市場利率計息、無抵押及於要求時償還。本期間利息開支為人民幣20百萬元(截至2021年6月30日止六個月：人民幣49百萬元)。餘下應付聯營公司及合營公司款項為無抵押、免息及於要求時償還。

16 銀行貸款及金融機構借款

	於2022年6月30日		
	銀行貸款 人民幣千元	金融機構借款 人民幣千元	總計 人民幣千元
即期			
有抵押	1,650,306	—	1,650,306
無抵押	23,887,702	18,545,000	42,432,702
應付利息	306,333	73,122	379,455
	25,844,341	18,618,122	44,462,463
非即期			
有抵押	8,859,527	—	8,859,527
無抵押	130,669,043	28,073,680	158,742,723
	139,528,570	28,073,680	167,602,250

中期財務報告 第九節 未經審計的中期財務報告附註

(除另有指示外，以人民幣千元列示)

16 銀行貸款及金融機構借款(續)

	於2021年12月31日		
	銀行貸款 人民幣千元	金融機構借款 人民幣千元	總計 人民幣千元
即期			
有抵押	14,014,944	-	14,014,944
無抵押	15,533,304	24,068,000	39,601,304
應付利息	215,891	10,138	226,029
	29,764,139	24,078,138	53,842,277
非即期			
有抵押	2,080,932	-	2,080,932
無抵押	117,567,667	34,673,680	152,241,347
	119,648,599	34,673,680	154,322,279

有抵押銀行貸款以總賬面值為人民幣12,575百萬元(2021年12月31日：人民幣18,125百萬元)的若干存貨、投資物業、抵押存款以及物業、廠房及設備作抵押或以若干子公司的股份權益或於未來租賃協議下的應收款項及學費作質押。

於2022年6月30日及2021年12月31日，須償還非即期計息貸款及借款如下：

	於2022年 6月30日 人民幣千元	於2021年 12月31日 人民幣千元
1年後但2年內	49,407,336	66,846,309
2年後但5年內	100,332,203	76,765,869
5年後	17,862,711	10,710,101
	167,602,250	154,322,279

第九節 中期財務報告

未經審計的中期財務報告附註

(除另有指示外，以人民幣千元列示)

17 應付債券

	附註	於2022年 6月30日 人民幣千元	於2021年 12月31日 人民幣千元
即期			
根據中期票據(「 中期票據 」)計劃發行的債券	(a)	10,861,241	504,432
人民幣公司債券	(b)	7,699,851	4,501,313
應付利息		1,591,873	1,570,462
		20,152,965	6,576,207
非即期			
根據中期票據計劃發行的債券	(a)	21,689,514	30,510,074
人民幣公司債券	(b)	14,313,996	16,521,269
人民幣中期票據計劃	(c)	13,977,032	5,989,229
		49,980,542	53,020,572
		70,133,507	59,596,779

附註：

- (a) 本集團全資子公司萬科地產(香港)有限公司(「**萬科地產香港**」)設立一項中期票據計劃(「該計劃」)，其於香港聯交所上市。該等債券為無抵押及按年利率3.15%至5.35%計息。於2022年6月30日，根據該計劃發行的人民幣9,675百萬元非即期債券須於1年後但2年內償還，根據該計劃發行的人民幣3,339百萬元非即期債券須於2年後但5年內償還，及人民幣8,675百萬元須於5年後償還。
- (b) 本公司獲中國證券監督管理委員會(「**中國證監會**」)批准向合資格投資者公開發行不超過人民幣370億元的公司債券。此等債券為無抵押並按年利率1.90%至4.11%計息。於2022年6月30日，非即期債券人民幣1,379百萬元須於1年後但2年內償還，人民幣12,935百萬元須於2年後但5年內償還。
- (c) 本集團根據中期票據計劃發行票據，並於中國全國金融市場機構投資者協會上市。該等債券為無抵押並按年利率2.95%至3.76%計息。於2022年6月30日，根據該計劃發行的人民幣3,994百萬元非即期債券須於1年後但2年內償還，及人民幣9,983百萬元須於2年後但5年內償還。

中期財務報告 第九節

未經審計的中期財務報告附註

(除另有指示外，以人民幣千元列示)

18 股本、儲備及股息

(a) 股本

已發行股本

	股份數目 (千股)	股本 人民幣千元
A股—已發行且繳足股款、每股人民幣1元：		
於2022年1月1日及6月30日	9,724,197	9,724,197
H股—已發行且繳足股款、每股人民幣1元：		
於2022年1月1日及6月30日	1,901,186	1,901,186
總發行股份		
於2022年1月1日及6月30日	11,625,383	11,625,383

A股包括6,835,793股(2021年12月31日：6,643,268股)有轉讓限制的股份。

A股及H股持有人有權收取本公司不時宣派的股息，亦有權於本公司股東大會按每持一股股份可投一票進行投票。所有A股及H股均享有獲分配本公司剩餘資產的同等權利。

截至2022年6月30日止六個月，本公司累計回購本公司股份72,955,992股，對價總金額人民幣1,291,800,000元。回購股份將全部用於出售。本公司如未能在股份回購完成之後36個月內實施上述用途，則未使用部分已回購股份將予註銷。

(b) 股息

本公司股東的上個財政年度股息於本期間內已獲批准及派付。

	截至6月30日止六個月	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
期內批准的上個財政年度末期股息每股人民幣0.97元 (2021年12月31日：每股人民幣1.25元)	11,276,621	14,522,165

第九節 中期財務報告 未經審計的中期財務報告附註

(除另有指示外，以人民幣千元列示)

19 按公允價值計量的金融工具

公允價值層級

下表按國際財務報告準則第13號公允價值計量所界定的三個公允價值層級，列示本集團金融工具於報告期末經常計量的公允價值，公允價值計量所歸入的層級參照估值技術所用輸入參數的可觀察性及重要性釐定，具體如下：

- 第1層級估值： 僅使用第1級輸入參數，即相同金融工具於活躍市場的報價(未經調整)計量的公允價值
- 第2層級估值： 使用第2級輸入參數，即不符合第1級標準的可觀察輸入參數，而且不使用重要不可觀察參數計量的公允價值。不可觀察輸入參數指缺乏市場數據的輸入參數
- 第3層級估值： 使用重要不可觀察輸入參數計量的公允價值

2022年6月30日

項目	於2022年	於2022年6月30日分類為以下類別的		
	6月30日	公允價值計量		
	公允價值	第1層級	第2層級	第3層級
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
非上市股本證券	1,072,860	2,590	—	1,070,270
非持作買賣用途上市證券	1,391,844	1,391,844	—	—
其他流動資產	24,193	—	—	24,193
經常性公允價值計量資產	2,488,897	1,394,434	—	1,094,463
衍生金融工具：				
— 交叉貨幣利率互換合約	(439,258)	—	(439,258)	—
或然代價	(191,792)	—	—	(191,792)
經常性公允價值計量負債	(631,050)	—	(439,258)	(191,792)

中期財務報告 第九節 未經審計的中期財務報告附註

(除另有指示外，以人民幣千元列示)

19 按公允價值計量的金融工具(續)

公允價值層級(續)

2021年12月31日

項目	於2021年	於2021年12月31日分類為以下類別的		
	12月31日	公允價值計量		
	公允價值	第1層級	第2層級	第3層級
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
非上市股本證券	1,036,983	–	–	1,036,983
非持作買賣用途上市證券	1,833,455	1,833,455	–	–
持作買賣用途上市股本證券	4,156	4,156	–	–
其他流動資產*	20,587	–	–	20,587
經常性公允價值計量資產	2,895,181	1,837,611	–	1,057,570
衍生金融工具：				
– 交叉貨幣利率互換合約	(721,411)	–	(721,411)	–
或然代價	(191,792)	–	–	(191,792)
經常性公允價值計量負債	(913,203)	–	(721,411)	(191,792)
持有待售資產	892,423	–	–	892,423
非經常性公允價值計量資產	892,423	–	–	892,423

* 按公允價值計量的其他流動資產指本集團的理財產品投資，乃按公允價值計入損益計量，而公允價值乃經由根據貼現現金流量法計算以釐定。

截至2022年6月30日止六個月，第1層級與第2層級之間並無任何轉換，而第3層級亦無發生轉入或轉出(2021年：無)。

於2022年6月30日及2021年12月31日，本集團按成本或攤銷成本列賬的金融工具的賬面價值與其公允價值並無重大差異。

第九節 中期財務報告 未經審計的中期財務報告附註

(除另有指示外，以人民幣千元列示)

20 承擔

未於財務報表計提撥備的於2022年6月30日尚未支付資本承擔如下：

	於2022年 6月30日 人民幣千元	於2021年 12月31日 人民幣千元
建設及開發合約	185,252,947	218,056,728
土地協議	5,099,506	7,450,810
	190,352,453	225,507,538

承擔主要與本集團在建物業的土地及開發成本有關。

21 或然負債

截至報告期末，本集團就買家按揭貸款購置物業向銀行提供擔保。未到期銀行擔保為人民幣231,540百萬元(2021年12月31日：人民幣244,427百萬元)，將於買家辦妥物業法定業權轉讓手續後終止。

董事認為，本集團因該等擔保蒙受損失的可能性甚微，原因是倘置業者拖欠款項，銀行有權出售物業，以出售所得款項收回未償還貸款結餘。董事認為該等擔保的公允價值並不重大，因此本集團並無就該等擔保確認任何遞延收益。

此外，本集團於日常業務過程中成為若干法律訴訟的被告及其他訴訟的原告。雖法律訴訟或其他訴訟等或有事項的結果尚無法確定，但管理層認為該等或有事項引致的責任不會對本集團的財務狀況及經營業績有重大不利影響。

中期財務報告 第九節 未經審計的中期財務報告附註

(除另有指示外，以人民幣千元列示)

22 重大關聯方交易

除中期財務報告其他部分披露的交易外，其他重大關聯方交易詳情如下：

(a) 與主要管理人員的交易

本集團主要管理人員薪酬如下：

	截至6月30日止六個月	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
短期僱員福利	5,536	5,137

(b) 本集團支付的購物商場管理費

於本期間，本集團向本集團聯營公司印力集團控股有限公司之子公司支付購物商場管理費為人民幣17百萬元(截至2021年6月30日止六個月：人民幣19百萬元)。

(c) 已發行財務擔保

於2022年6月30日，本集團為若干聯營公司及合營公司借入的貸款提供若干擔保。未到期擔保金額為人民幣13,472百萬元(2021年12月31日：人民幣13,938百萬元)。

董事認為不大可能根據該等擔保對本集團提出索償。因此，本集團並未就此確認任何遞延收益。

第九節 中期財務報告

未經審計的中期財務報告附註

(除另有指示外，以人民幣千元列示)

22 重大關聯方交易(續)

(d) 與一名股東的交易

於2015年，本集團與深圳市地鐵集團有限公司(以下簡稱「**深鐵集團**」)合作開發紅樹灣及深圳北站項目(「**該等項目**」)。本集團對該等項目合計投入人民幣59.93億元。於2022年6月30日，對深鐵集團的應付往來款為人民幣86.62億元(2021年12月31日：人民幣86.76億元)。

於2020年，本集團與非控股股東深圳深鐵集團有限公司的全資子公司深圳地鐵置業集團有限公司共同成立佛山市南海區萬鐵房地產開發有限公司，以共同開發佛山南海新交通中轉站天空之城。本集團於該項目的投資為人民幣28億元。於2022年6月30日，未償還應付餘額為人民幣511百萬元(2021年12月31日：人民幣545百萬元)。

於2020年，本集團與深圳深鐵集團成立合營公司深圳地鐵萬科實業發展有限責任公司以共同收購及開發大灣區及其他主要城市以公共交通為主的開發項目。本集團已按其於合營公司的50%權益之比例認購註冊資本，為人民幣500百萬元。於2022年6月30日，本集團於該項目的投資為人民幣25百萬元。

(e) 本集團支付的安全服務費

於本期間，本集團向本集團聯營公司深圳市萬禦安防服務科技有限公司支付安全服務費為人民幣26.41億元(截至2021年6月30止六個月：人民幣21.83億元)。

23 非調整報告期後事件

(a) 債券發行

於2022年7月，本集團完成面向合資格投資者公開發行公司債券人民幣34億元，其中5年期發行規模人民幣29億元，票面利率為3.21%，7年期發行規模人民幣5億元，票面利率為3.70%。

於2022年7月，本集團完成發行2022年度第一期綠色中期票據，發行金額為人民幣30億元，3年期，票面利率為3.0%。

於2022年8月，本集團完成發行2022年度第二期綠色中期票據，發行金額為人民幣20億元，3年期，票面利率為2.9%。

(b) 債券回購

於2022年7月，本集團購回「17萬科01」剩餘81,943張，金額為人民幣8,194,300元的債券。

(c) 股利支付

2022年6月28日，本集團2021年度股東大會、2022年第一次A股類別股東大會及2022年第一次H股類別股東大會審議並通過公司2021年度利潤分配方案，合計派發2021年股息人民幣11,276,621,000元(含稅)。並向合資格H股股東提供以股代息選擇權。2022年8月25日，公司完成了2021年利潤分配，實際派付現金股息人民幣11,204,037,000元，剩餘股息以5,326,096股H股代息股份支付。

中期財務報告 第九節

未經審計的中期財務報告附註

(除另有指示外，以人民幣千元列示)

24 收購子公司

被收購的子公司於收購日期對本集團之資產及負債之合併影響如下：

	於收購日期 人民幣千元
流動資產	32,010,788
非流動資產	4,661,512
流動負債	(21,953,466)
非流動負債	(1,923,742)
非控股權益	(2,761,197)
歸屬於本集團的已收購淨資產	10,033,895
收購產生之商譽	1,562,638
總代價	11,596,533
過往年度就收購已付代價	(9,000,228)
期後應付代價	(26,290)
於期內已付代價	2,570,015
所購入現金及現金等價物總額	(461,081)
就過往年度收購已付代價	1,623,880
現金流出淨額	3,732,814

截至2022年6月30日止六個月，本集團已收購若干持有物業開發項目的子公司及環山集團有限公司(主要從事提供養殖業及相關服務)。本集團取得環山集團有限公司的控制權，並按照對價與環山集團股份有限公司可辨認資產、負債公允價值的差額確認商譽人民幣15.63億元。

第九節 中期財務報告

未經審計的中期財務報告附註

(除另有指示外，以人民幣千元列示)

25 出售子公司

期內，本集團出售若干持有物業開發項目的子公司。於出售後，該等實體不再為本集團之子公司，且若干該等子公司成為本集團之合營公司或聯營公司。

該等出售對本集團之資產及負債之合併影響如下：

	於出售日期 人民幣千元
流動資產	20,924,934
非流動資產	1,511,154
流動負債	(18,169,449)
非流動負債	(607,988)
非控股權益	(22,646)
處置後於聯營公司及合營公司中的剩餘權益	(466,100)
已售歸屬於本集團的淨資產	3,169,905
總代價	3,571,563
往年收到的出售代價	(2,120,354)
本期後應收的代價	(682,007)
已收取的代價，以現金支付	769,202
已出售現金及現金等價物	(282,465)
就往年出售事項收到的代價	404,556
現金流入淨額	891,293