

# 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)

# 2023

## 中期報告





### 重要提示：

1. 本公司董事會、監事會及董事、監事、高級管理人員保證2023年半年度報告(「本報告」或「中期報告」)所載資料不存在任何虛假記載、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. 本報告已經公司第二十屆董事會第二次會議(「本次會議」)審議通過。本公司非執行董事辛傑先生因公務原因未能親自出席本次會議，授權另一位本公司非執行董事黃力平先生代為出席會議並行使表決權。除此之外，其他各位董事均親自出席了本次董事會會議。
3. 公司2023年半年度不派發現金紅利，不送紅股，不以公積金轉增股本。
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，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、準確和完整。
6. 本報告中貨幣幣種未做特別說明均指人民幣。
7. 本報告涉及的未來計劃、發展戰略等前瞻性陳述，不構成本集團對投資者的實質承諾，敬請投資者對此保持足夠的風險認識，理解計劃、預測與承諾之間的差異，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	公司簡介	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
31	公司治理	第四節
33	環境和社會責任	第五節
36	重要事項	第六節
52	股本變動及股東情況	第七節
59	債券相關情況	第八節
66	財務報告	第九節



## 釋義

釋義項	指	釋義內容
本公司、公司	指	萬科企業股份有限公司
萬科、集團、本集團	指	萬科企業股份有限公司及其附屬公司
萬物雲	指	萬物雲空間科技服務股份有限公司，系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	指	印力集團控股有限公司（SCPG Holdings Co., Ltd，在開曼群島註冊），系本集團商業物業開發與運營能力平台
萬緯物流	指	萬科物流發展有限公司，系本集團物流倉儲服務及供應鏈解決方案平台
泊寓	指	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
BG	指	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	指	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等
中國證監會	指	中國證券監督管理委員會
深交所	指	深圳證券交易所
聯交所	指	香港聯合交易所有限公司



## 釋義

釋義項	指	釋義內容
深鐵集團	指	深圳市地鐵集團有限公司
盈嘉眾合夥企業	指	深圳盈嘉眾實業合夥企業(有限合夥)
盈安合夥企業	指	深圳盈安財務顧問企業(有限合夥)
《公司法》	指	《中華人民共和國公司法》
《證券法》	指	《中華人民共和國證券法》
《深交所上市規則》	指	《深圳證券交易所股票上市規則》
《規範運作指引》	指	《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》
《證券與期貨條例》	指	證券及期貨條例(香港法例第571章)
《聯交所上市規則》	指	《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》
《企業管治守則》	指	《聯交所上市規則》附錄十四《企業管治守則》
《標準守則》	指	《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》
A股(人民幣普通股)	指	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
董事會	指	本公司董事會



## 釋義

釋義項	指	釋義內容
B股(境內上市外資股)	指	本公司1993年發行的每股面值為人民幣1.00元的境內上市外資普通股，該等股份在2014年6月前在深交所上市並交易
H股(境外上市外資股)	指	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
《公司章程》	指	《萬科企業股份有限公司章程》
報告期	指	2023年1月1日至2023年6月30日
元	指	如無特殊說明，指人民幣元
股份	指	本公司A股及H股
股東	指	本公司股東



## 第一節 公司簡介

### 一、公司簡介

#### (一) 基本信息

中文名稱：萬科企業股份有限公司(縮寫為「萬科」)

英文名稱：CHINA VANKE CO., LTD. (縮寫為「VANKE」)

註冊地址：中國深圳市鹽田區大梅沙環梅路33號萬科中心

郵政編碼：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

郵政編碼：518083

香港註冊辦事處地址及通訊地址：香港花園道1號中銀大廈43樓A室

國際互聯網網址：[www.vanke.com](http://www.vanke.com)

電子信箱：[IR@vanke.com](mailto:IR@vanke.com)

法定代表人：郁亮

聯交所授權代表：祝九勝、朱旭

聯交所替代授權代表：葉凱雯

#### (二) 聯繫人和聯繫方式

董事會秘書、公司秘書：朱旭

電子信箱：[IR@vanke.com](mailto:IR@vanke.com)

股證事務授權代表：吉江華

電子信箱：[IR@vanke.com](mailto: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](mailto:IR@vanke.com)

聯繫地址：香港花園道1號中銀大廈43樓A室

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：02202、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B轉H而持有的本公司H股股份使用。

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舖

(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》、巨潮資訊網以及聯交所披露易網站

登載半年度報告的國際互聯網網址：

A股：[www.cninfo.com.cn](http://www.cninfo.com.cn)

H股：[www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)

本報告備置地地點：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

最近一次變更登記日期：2023年8月23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

### (一) 主要會計數據和財務指標

單位：人民幣千元

項目	2023年 6月30日	2022年 12月31日*	比年初 數增減
流動資產	1,325,070,729	1,415,395,430	-6.38%
流動負債	981,909,083	1,077,801,573	-8.90%
本公司股東應佔權益總額	249,326,669	243,325,375	2.47%
股本(千股)	11,930,709	11,630,709	增加3億股
歸屬於上市公司股東的每股淨資產 (人民幣元)	21.03	21.05	-0.13%

單位：人民幣千元

項目	2023年 1-6月	2022年 1-6月*	比上年 同期增減
收入	200,892,590	206,916,289	-2.91%
毛利	37,889,284	42,330,067	-10.49%
稅前利潤	27,717,514	31,168,099	-11.07%
歸屬本公司股東的利潤	9,870,472	12,251,269	-19.43%
基本每股收益(人民幣元)	0.84	1.05	-20.00%
稀釋每股收益(人民幣元)	0.84	1.05	-20.00%
淨資產收益率(全面攤薄)	3.96%	5.22%	下降1.26個百分點
淨資產收益率(加權平均)	3.94%	5.06%	下降1.12個百分點

註： 公司於2022年回購72,955,992股A股，該等股份在2023年6月30日尚未註銷。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。

\*： 本集團於2023年度執行了國際會計準則第12號(修訂本)，於單項交易產生的資產及負債相關的遞延稅項的規定。詳細情況見中期財務報表附註2(b)。



## 第二節 會計數據和財務指標摘要

### (二) 境內外會計準則差異

單位：人民幣千元

	歸屬於上市公司股東 的淨利潤		歸屬於上市公司股東 的所有者權益	
	2023年 1-6月	2022年 1-6月	2023年 6月30日	2022年 12月31日
按境外會計準則	9,870,472	12,251,269	249,326,669	243,325,375
按境內會計準則	9,870,472	12,251,269	249,326,669	243,325,375
按境外會計準則調整 的分項及合計：				
按境外會計準則 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

2023年上半年，市場景氣度短暫回升後再度下滑，行業形勢依然嚴峻。面對快速變化的市場和錯綜複雜的經營形勢，本集團堅持穩健的經營策略，以確保安全健康為前提，持續強化各項業務的經營管理水平。

本集團繼續保持行業領先的信用評級，截至報告期末，淨負債率49.5%，處於行業低位；貨幣資金1,221.8億元，對於短期債務的覆蓋倍數為2.7倍；經營活動產生的現金流量淨額連續14年為正，上半年為人民幣18.6億元。本集團持續優化負債結構，降低融資成本，一年內到期的有息負債佔比14.2%，較年初下降6.3個百分點，境內新增融資的綜合成本3.73%；加權平均債務期限5.0年。

報告期內，本集團實現營業收入人民幣2,008.9億元，同比下降2.9%；本公司股東應佔期間利潤人民幣98.7億元，同比下降19.4%。其中房地產開發業務結算收入人民幣1,708.4億元，同比下降4.5%。經營服務業務繼續保持增長態勢，全口徑收入人民幣267.3億元，同比增長11.9%。其中物業服務的收入增速為12.2%，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17.0%、10.6%和7.3%。

#### (一) 市場情況回顧

##### 1、房地產開發

**全國商品房銷售面積下降，銷售金額微增。**國家統計局數據顯示，2023年上半年全國商品房銷售面積6.0億平方米，同比下降5.3%；銷售金額人民幣6.3萬億元，同比增長1.1%，其中一季度商品房銷售金額同比增長4.1%，二季度同比下降1.6%。

**新開工與開發投資延續下降態勢。**2023年上半年，全國房屋新開工面積5.0億平方米，同比下降24.3%；全國房地產開發投資人民幣5.9萬億元，同比下降7.9%。



### 第三節 管理層討論與分析

**土地市場供應和成交面積縮量。**根據中國指數研究院數據，上半年全國300個城市住宅類用地供應建築面積同比下降32.9%，成交建築面積同比下降31.6%，住宅用地出讓金同比下降20.1%。上半年住宅類用地的平均溢價率為6.7%。

**行業政策逐步調整。**上半年部分城市因城施策，逐步優化行業政策。7月份，中共中央政治局會議指出：「適應我國房地產市場供求關係發生重大變化的新形勢，適時調整優化房地產政策，因城施策用好政策工具箱，更好滿足居民剛性和改善性住房需求，促進房地產市場平穩健康發展。」

#### 2、物業服務

住宅小區業委會組建率逐步提高，居民參與社區自治，帶動存量住宅物業市場換簽活躍度提升。非住領域，商寫物業服務向設施設備綜合管理業務(FM)自然延伸，市場空間逐步釋放。物業服務企業也普遍加速第三方項目市場拓展、非住領域及社區增值服務領域探索，豐富收入增長來源。同時，各地出台「房屋養老金」相關管理辦法，助力房屋的全生命週期維護和資產保值增值。國務院發佈《關於推進基本養老服務體系建設的意見》，支持物業服務企業因地制宜提供居家社區養老服務。

#### 3、物流倉儲

高標庫隨著供應增加，市場整體承壓下分化加劇，其中長三角、大灣區等區域在經濟需求支撐下租賃市場相對穩健，中部及北部部分二線城市受供需關係影響，出租率和租金出現下滑。冷鏈發展延續向好態勢，在餐飲、生鮮電商等行業需求驅動下，冷鏈物流市場保持穩定增長。2023年國家發改委及各地政府持續發佈政策，支持冷鏈物流發展，國家骨幹冷鏈物流基地再擴容。



### 第三節 管理層討論與分析

#### 4、租賃住房

住房租賃市場整體較為平穩，上半年全國55城個人房源租金環比下跌0.24%，同比下跌0.42%。隨著市場發展，租賃公寓的服務對象也從城市新青年和新進入者，延展至家庭租戶及高端人士等群體，大型租賃社區、高科技產業人才公寓等產品類型也逐步興起。住房租賃繼續獲得政策支持，2月份的「金融十七條」為住房租賃企業提供多元化、多層次、全週期的金融產品和金融服務體系，覆蓋市場化租賃房源和保障房。各地推出相關政策，涉及保障性租賃住房建設目標、權益保障、市場監管以及金融支持等各個方面。

#### 5、商業開發與運營

上半年社會消費品零售總額同比增長8.2%，但單月增速呈冲高回落趨勢，6月單月增速為3.1%。分業態來看，餐飲、休閒娛樂、珠寶等業態，受益於場景修復，銷售額快速恢復；以家用電器、傢俱家居、通訊器材等為代表的高單價可選消費業態，增速依然較弱，消費者信心指數尚未完全恢復。3月，國家發展改革委發布《關於規範高效做好基礎設施領域不動產投資信託基金(REITs)項目申報推薦工作的通知》，提出支持消費基礎設施建設，優先支持百貨商場、購物中心、農貿市場等城鄉商業網點項目，保障基本民生的社區商業項目發行基礎設施REITs。

## (二) 報告期內主要工作

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」。

2023年上半年，本集團實現營業收入人民幣2,008.9億元，實現歸屬於上市公司股東的淨利潤人民幣98.7億元，同比分別下降2.9%和19.4%；每股基本盈利人民幣0.84元，同比下降20.0%；全面攤薄的淨資產收益率為4.0%，較上年同期減少1.2個百分點。報告期內，歸屬於上市公司股東的淨利潤下降的主要原因是開發業務的結算規模下降以及結算利潤率下降。

本集團2023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，本集團營業收入中，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1,843.6億元，佔比91.8%；來自物業服務的營業收入人民幣140.4億元，佔比7.0%。

### 第三節 管理層討論與分析

扣除税金及附加前，本集團房地產開發及相關資產經營業務的毛利率為19.3%，較2022年同期下降1.5個百分點（本集團對經營性資產採用成本法核算，補回折舊攤銷後，毛利率為20.7%，下降1.3個百分點），扣除税金及附加後的營業利潤率14.7%，同比下降1.9個百分點；其中開發業務的結算毛利率20.3%，扣除税金及附加後，營業利潤率為15.3%。

#### 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 <sup>註1</sup>		營業利潤率 <sup>註2</sup>	
	金額	增減	金額	增減	數值	增減	數值	增減
1. 主營業務	198,399,177	-2.68%	160,655,666	-0.87%	19.02%	下降1.48 個百分點	14.69%	下降1.72 個百分點
其中：房地產開發及相關 資產經營業務 <sup>註4</sup>	184,361,840	-3.81%	148,779,052	-1.95%	19.30%	下降1.54 個百分點	14.66%	下降1.85 個百分點
物業服務	14,037,337	15.13%	11,876,614	14.87%	15.39%	上升0.19 個百分點	15.03%	上升0.28 個百分點
2. 其他業務 <sup>註5</sup>	2,493,413	-18.30%	2,347,640	-6.71%	5.85%	下降11.70 個百分點	5.02%	下降11.76 個百分點
合計	200,892,590	-2.91%	163,003,306	-0.96%	18.86% <sup>註3</sup>	下降1.60 個百分點	14.57%	下降1.84 個百分點

註：1、毛利率數據未扣除税金及附加。

2、營業利潤率數據已扣除税金及附加。

3、本集團對經營性資產採用成本法核算，毛利率扣除了營業成本中的投資性房地產、固定資產、無形資產和長期待攤費用項下的折舊攤銷。補回折舊攤銷後，毛利率為20.2%。

4、相關資產經營業務主要包括物流、公寓、商業、辦公等業務收入。

5、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。

### 第三節 管理層討論與分析

#### (三) 各項業務發展情況

##### 1、 房地產開發

###### (1) 銷售和結算

上半年本集團實現銷售面積1,297.0萬平方米，同比增長0.5%，銷售金額人民幣2,039.4億元，同比下降5.3%。銷售金額在15個城市位列第一，在12個城市排名第二，在5個城市排名第三。

###### 分區域的銷售情況

	銷售面積 (萬平方米)	比例	銷售金額 (億元)	比例
南方區域	203.4	15.7%	490.4	24.0%
上海區域	336.1	25.9%	705.1	34.5%
北京區域	226.9	17.5%	273.1	13.4%
東北區域	119.5	9.2%	96.9	4.8%
華中區域	166.8	12.9%	191.1	9.4%
西南區域	131.5	10.1%	139.7	6.9%
西北區域	111.3	8.6%	125.3	6.1%
其他	1.5	0.1%	17.8	0.9%
合計	1,297.0	100.0%	2,039.4	100.0%

註：北京區域包括北京市、河北省、山東省、山西省、天津市、內蒙古自治區；東北區域包括遼寧省、黑龍江省、吉林省；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。

本集團在中國境內的房地產開發及相關配套業務主要佈局7個區域，累計營業收入人民幣1,810.4億元。房地產開發業務實現結算面積1,241.9萬平方米，同比下降5.2%，實現結算收入人民幣1,708.4億元，同比下降4.5%；結算毛利率為20.3%（扣除稅金及附加後營業利潤率為15.3%）。

### 第三節 管理層討論與分析

#### 境內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	37,828,735	20.90%	4,423,604	34.62%
上海區域	70,810,808	39.11%	6,120,478	47.91%
北京區域	25,224,880	13.93%	(145,712)	-1.14%
西南區域	21,143,924	11.68%	1,315,352	10.30%
西北區域	9,962,128	5.50%	652,765	5.11%
華中區域	9,425,108	5.21%	523,084	4.09%
東北區域	6,645,682	3.67%	(113,300)	-0.89%
<b>合計</b>	<b>181,041,265</b>	<b>100.00%</b>	<b>12,776,271</b>	<b>100.00%</b>

截至報告期末，本集團合併報表範圍內有3,118.2萬平方米已售資源未結算，合同金額合計約人民幣4,884.4億元，較上年末分別下降7.2%和7.8%。

#### (2) 投資和開竣工

上半年新開工及復工計容面積約1,196萬平方米，完成年初計劃的71.5%；竣工計容面積約1,290.5萬平方米，完成年初計劃的40.0%。預計全年竣工面積將與年初計劃基本持平。

本集團堅持高質量投資，通過投資地圖發現結構性機會，持續拓展市場和客戶基數好、具備成熟產品解決方案、財務指標優秀的項目。1至8月累計獲取新項目32個，均位於一二線城市，總規劃計容建築面積449.0萬平方米，權益計容規劃建築面積267.6萬平方米，項目總地價人民幣718.6億元，權益地價總額約人民幣431.0億元，新增項目平均地價為16,003元/平方米。

### 第三節 管理層討論與分析

截至報告期末，本集團在建項目和規劃中項目的總計容建築面積約10,773.6萬平方米。其中在建項目總計容建築面積約7,310.7萬平方米，權益計容建築面積約4,660.4萬平方米；規劃中項目總計容建築面積約3,462.9萬平方米，權益計容建築面積約2,200.7萬平方米。此外，本集團還參與了一批舊城改造項目，按當前規劃條件，報告期末此類項目總計容建築面積約382.7萬平方米。

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	公司權益 計容建築 面積	進展
1	東莞龍灣濱江片區項目-01	萬江街道	42.1%	36,098	125,982	53,051	在建
2	東莞龍灣濱江片區項目-02	萬江街道	42.1%	66,176	230,955	97,255	前期
3	東莞臻灣匯	南城街道	39.1%	73,216	226,969	88,699	在建
4	東莞臻山境	東城街道	32.0%	59,443	119,414	38,212	在建
5	廣州萬科黃埔新城中央公園	黃埔區	63.0%	38,320	206,217	129,834	在建
6	杭州楓宜曉廬	拱墅區	41.2%	26,861	45,664	18,832	在建
7	南京朗拾 雨核	雨花台區	69.8%	34,856	97,592	68,090	在建
8	南京朗拾二期	雨花台區	44.2%	27,328	60,116	26,595	在建
9	寧波璞拾聞瀾	鄞州區	90.4%	17,965	34,132	30,855	在建
10	上海松江海上映像	松江區	97.9%	119,000	249,000	243,647	前期
11	上海朗拾花語	閔行區	50.6%	65,000	163,000	82,413	在建
12	上海未來城市	嘉定區	48.9%	142,000	369,000	180,478	在建
13	昆山朗拾 玉湖	昆山市	69.3%	59,739	137,359	95,217	在建
14	西安萬科東望上瑞	雁塔區	59.6%	83,583	305,914	182,263	前期
15	成都古翠隱秀	武侯區	80.0%	54,727	109,454	87,563	前期
16	成都朗拾交子	錦江區	60.0%	49,603	89,285	53,571	前期
總計				953,915	2,570,053	1,476,575	

### 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	規劃計容 建築面積	公司權益 計容建築 面積	進展
1	北京通州永順6004地塊	通州區	100.0%	42,366	78,553	78,553	前期
2	太原萬科悅都薈後續地塊	小店區	99.7%	69,587	191,622	191,105	在建
3	太原錦廬項目	迎澤區	46.9%	23,291	78,317	36,731	前期
4	鄭州雲城二期179畝住宅地塊	惠濟區	50.0%	119,319	357,956	178,978	前期
5	中山G-29地塊	翠亨新區	50.0%	99,039	198,077	99,039	前期
6	杭州下金沙沙湖56、67項目	錢塘區	100.0%	28,765	71,913	71,913	前期
7	杭州浦樂硅谷小學北地塊	濱江區	60.0%	32,174	70,783	42,470	前期
8	杭州申花28號商住地塊	拱墅區	100.0%	35,612	96,152	96,152	前期
9	合肥朗拾森嶼項目	包河區	52.1%	70,879	163,021	84,948	在建
10	合肥科大硅谷地塊	蜀山區	38.0%	102,627	218,071	82,813	前期
11	寧波常青藤北地塊	鄞州區	50.0%	14,159	39,645	19,823	前期
12	寧波璞拾西地塊	鄞州區	70.0%	43,586	100,248	70,173	前期
13	上海曼城二期	寶山區	35.0%	49,754	99,508	34,828	在建
14	蘇州運泰路地塊(蘇地2023-WG-24號)	姑蘇區	45.0%	18,648	28,707	12,918	前期
15	成都北部商貿城51畝地塊	新都區	100.0%	34,422	68,844	68,844	前期
16	成都樺宜星光項目	郫都區	51.0%	29,383	58,766	29,971	在建
總計				813,611	1,920,183	1,199,259	



### 第三節 管理層討論與分析

#### (3) 產品和服務

**提升高品質項目的穩定量產能力。**一是強化產品線建設，基於城市能級、土地屬性、客戶結構、產品配置等持續研發和完善產品線體系，並通過實施產品系經理責任制加快成熟穩定產品模型的推廣應用。以綜合住區的「拾」系產品為例，該產品模型最早在寧波誕生，目前已在南京、蘇州、合肥等城市落地應用，不僅獲得客戶的積極反饋，也取得良好的經營結果。二是持續加強供應鏈管理，提升產品品質和性價比，包括優化關鍵品類的採購資源庫和供應商管理，提升履約穩定性；設立專職買手崗，推動部品部件的產品定型和帶量採購，在確保品質穩定的前提下實現採購成本的優化。三是加大本集團內優秀做法的封裝推廣，發現產品性價比標桿項目並建立培訓基地，組織同類項目實地對標學習，提升對標項目毛利率。

**以客戶為中心，持續優化服務流程。**在銷售階段，約6.13萬組客戶使用線上簡易流程完成購房合同簽署。在建造階段，常態化邀請客戶參與工地的質量查驗，約5.84萬戶客戶參與了53個城市、364個在建項目的9,939場質量共建。在交付階段，繼續推進產證辦理提效，83個項目的客戶在收房現場拿到房產證。針對年內現房交付項目，專項開展「悅居」行動，配合住宅交付，提前完善如學校、商業、菜場、交通等小區周邊生活配套，努力服務好已入住客戶。

#### (4) 安全和質量管控

本集團固守安全底線，夯實安全生產責任基礎，開展工程品質分項標桿培訓，對優秀做法組織專項學習。上半年實現超過9.2萬套住宅的平穩交付。

本集團濟南勸學裡、濟南中麓府一期、瀋陽盤錦萬科城如園、瀋陽翡翠濱江、瀋陽紅梅文創園、大連御瀾道榮獲「第十屆(2021-2022年度)廣廈獎」。

#### 2、物業服務

**萬物雲是中國領先的全域空間服務提供商**，並通過AIoT(人工智能物聯網)以及BPaaS(流程即服務)解決方案實現遠程和混合運營(Remote & Hybrid)，為客戶提升空間服務效率。

2023年上半年，萬物雲實現營業收入人民幣161.1億元(含向萬科集團提供服務的收入)，同比增長12.2%，其中社區空間居住消費服務收入人民幣91.1億元，佔比56.5%，同比增長12.6%；商企和城市空間綜合服務收入人民幣56.8億元，佔比35.3%，同比增長11.2%；AIoT及BPaaS解決方案服務收入人民幣13.2億元，佔比8.2%，同比增長14.0%。

**持續貫徹蝶城戰略，蝶城內落地房屋煥新業務。**上半年萬物雲蝶城數量從年初的584個增長到601個。截至6月底，萬物雲共推進150個蝶城的供應鏈改造，覆蓋超過1,000個住宅項目，提升整體基礎住宅物業服務毛利率至16.8%，同比提升3.1個百分點。其中，102個蝶城已完成全部改造工作並通過認證／審核，其基礎住宅物業毛利率提升超過4個百分點，其中，2022年已完成改造的38個蝶城，本年實現了進一步的提效，毛利率相比改造前提高6個百分點。報告期內，萬物雲依托蝶城推廣房屋煥新業務，截至6月底，該業務共在40個蝶城中落地，新簽約合同金額人民幣1.56億元，同比增加65.5%，客戶滿意度超98%。



### 第三節 管理層討論與分析

**拓展客戶邊界，做深服務濃度。**在商企服務方面，截至6月底，萬物雲聚焦互聯網、高端製造、金融、戰略性新興產業等行業，共服務1,964個項目，合約項目數量2,329個。合約項目的飽和收入中，第三方物業和設施管理服務項目的佔比為82.72%。萬物雲以專業化和定制化的服務能力獲得客戶認可，並跟隨客戶的業務發展持續獲得更多業務機會，上半年新增合同飽和收入中，原有客戶貢獻約32%。同時萬物雲積極拓展新賽道，新增近20個500強及獨角獸客戶，新增簽約7個超高層項目。

**迭代優化科技產品，提升服務能力。**萬物雲通過自研產品助力服務高效、便捷。截止6月底，在1,082個項目中落地近3萬台通行設備及1,451套自研的「黑貓系」設備，在1,705個項目中落地2,279台物業前台自助服務機「鳳梨一號」。科技業務也快速增長，空間遠程運營服務在42個項目落地，連接超200個政府及國企客戶。

**輸出穩定、可靠、高品質服務。**萬物雲繼續保持高品質服務，在住區服務方面，設立「電梯困人關懷金」，持續優化電梯管理流程，並在住宅項目全面推動AED(自動體外除顫器)設備進社區；在商企服務方面，連續第三年蟬聯克而瑞物管聯合中物研協共同評選的「中國寫字樓物業管理領先企業」稱號。

### 3、 物流倉儲服務

「萬緯物流」為本集團物流倉儲服務及一體化供應鏈解決方案平台，目前綜合實力位列行業第一梯隊。

上半年物流業務(含非並表項目)實現經營收入人民幣19.5億元，同比增長17.0%，其中高標庫營業收入人民幣11.4億元，同比增長9.1%；冷鏈營業收入(不含供應鏈業務收入)人民幣8.1億元，同比增長30.3%。

**開業規模增加，繼續保持較高的出租率。**萬緯物流新開業4個冷鏈園區，可租賃建築面積21.6萬平方米。截至報告期末，累計開業項目可租賃建築面積985.2萬平方米，其中高標庫可租賃建築面積843.7萬平方米，穩定期出租率為85%，冷鏈可租賃建築面積141.5萬平方米，穩定期的使用率為79%。

**堅持行業領先的服務標準，客戶認可度高。**萬緯物流積極向餐飲、零售、食品等行業頭部客戶學習細分行業標準，建立自身的食品質量安全體系。7月，萬緯上海海港園區獲得了國內第三方冷鏈物流企業的首個BRCGS S&D(倉儲和配送全球標準，全球食品安全倡議組織對標認可的食品安全認證方案)最高級別AA級認證。此外，萬緯物流旗下多個項目還獲得ISO 9001質量管理體系認證、FSSC 22000食品安全體系認證等多項國際權威標準認證。通過堅持執行高於行業要求的服務標準，持續打造運營服務專業影響力，有效提升客戶黏性。

**響應國家碳達峰行動號召，全面踐行綠色可持續發展理念。**2023年上半年，萬緯物流新增1個LEED鉑金級(最高級別)認證，3個LEED金級認證。



### 第三節 管理層討論與分析

#### 4、租賃住宅

本集團旗下「泊寓」作為全國最大的集中式公寓提供商，致力於為新進入城市的青年提供綜合租住服務。上半年租賃住宅業務(含非並表項目)實現營業收入人民幣16.4億元，同比增長10.6%。

**管理規模持續擴大。**上半年泊寓在上海、廣州、武漢、廈門等城市新獲取房源0.98萬間，淨新增開業0.73萬間。截至6月底，泊寓在全國34個城市共運營管理租賃住房22.47萬間，累計開業17.39萬間，開業數量在北京、深圳、廣州、成都、武漢等27個城市排名前三。泊寓積極響應國家納保政策，在北京、天津、深圳、廈門等19個城市共納保106個項目，涉及房源8.3萬間。

**出租率維持高位。**截至6月底，泊寓的出租率為95.9%。新項目保持較好的開業質量，其中昆明紫金中心748間房源、重慶化龍橋項目一二批次632間房源均實現按時開業、開業即滿租。2023年7月，泊寓「院兒」廈門海灣社區正式開業，一期推出2,000間房源，開業即滿租。

**運營效率穩中提升。**泊寓保持行業領先的獲客效率及成本優勢，其中自有渠道獲客佔比82.3%，較2022年提高1.4個百分點；營銷費用率0.43%，較2022年下降0.34個百分點；前台GOP利潤率89.4%，較2022年提高1.9個百分點。

**積極拓展企業客戶。**泊寓積極助力企業為員工提供定制化租住生活服務，報告期末，在租房間中企業客戶的佔比提高至21.5%。

**產品服務贏得客戶認可。**推出了定位於服務新市民、青年人一站式住宿需求的「城市青年家」產品、以及致力於提供租賃、商業、物管多業態綜合解決方案的大型租賃社區「院兒」等產品，並通過組織泊友會社群活動，提供有溫度有成長的青年生活方式，上半年泊友會發起50場社群活動。泊寓的客戶滿意度為94.8%，客戶續租率為58%。截至報告期末，租賃住宅業務線上平台註冊人數336萬，較2022年底增長24.4%。

5、商業開發與運營

本集團商業物業開發與運營業務包含購物中心、社區商業等業務形態。「印力」為本集團旗下的專業商業物業開發與運營能力平台。

截至報告期末，本集團累計開業203個商業項目(不含輕資產輸出管理項目)，建築面積1,118.3萬平方米；規劃中和在建商業建築面積為381.2萬平方米。其中印力累計開業73個商業項目(不含輕資產輸出管理項目)，建築面積699.5萬平方米；規劃中和在建商業建築面積為86.2萬平方米。

報告期內本集團商業業務(含非並表項目)營業收入43.0億元，同比增長7.3%。其中，印力管理的商業項目營業收入27.4億元，整體出租率94.7%，同比提高2.0個百分點。

本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)	2023年	2023年
			6月底 出租率	上半年 營業收入 (人民幣千元)
上海七寶萬科廣場	上海	237,193	97.71%	212,853
上海南翔印象城MEGA	上海	336,880	99.00%	193,222
深圳印力中心	深圳	203,673	97.37%	170,950
杭州西溪印象城	杭州	249,701	99.20%	163,413
深圳龍崗萬科廣場	深圳	128,925	97.80%	126,168
印力匯德隆杭州奧體印象城	杭州	239,618	97.91%	111,301
上海松江印象城	上海	152,971	98.31%	96,194
溫州印象城MEGA	溫州	235,807	92.72%	78,361
濟南印象城	濟南	156,630	95.97%	76,950
天津梅江印象城	天津	266,450	97.85%	73,877

新項目順利開業，存量項目煥活取得成效。上半年，深圳灣睿印、天津和平印象城、西安滄灞印象城等項目順利開業，受到消費者好評。同時，針對存量項目，通過定位優化、場景煥新、店鋪調整和重新招商，更好的滿足新一代消費客群的需求，提升項目收益。其中，武漢青山印象城經過全面更新改造，出租率、銷售、客流均創下開業新高。



### 第三節 管理層討論與分析

**持續輸出管理，通過協同提升運營質量。**上半年印力在上海、深圳、武漢等城市新增9個輸出管理項目。截至報告期末，印力累計輸出管理項目88個，管理面積481萬平方米，其中已開業64個項目，開業面積352.0萬平方米。為實現資源和管理集約，本集團年初將區域BG的部分商業項目委託印力管理，印力結合對本地市場的理解，發揮自身的專業能力和資源鏈接優勢，因地制宜制定不同運營策略，年初已完成委託的34個管理項目上半年銷售額同比提升29%，日均客流同比提升54%，NOI同店同比提升17.9%。

**持續擴大商業品牌影響力。**截至6月底，印力已與超過10,000家品牌建立良好合作，數字化會員數量2,485.2萬，月度活躍會員數量超過292萬，上半年月活同比增長36.4%。

#### (四) 科技助力業務

本集團圍繞「聚焦業務，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」兩條主線開展工作，為業務提供支持。

**加強經營性業務運營數據治理，夯實即售類業務資產數據盤點，助力經營管理決策全局、動態、精細化管理。**運用科技手段，通過證照、圖紙識別技術及無人機圖像識別技術等，獲取地產開發過程數據，保障數據來源的原生性和客觀性；發揮自動對賬、AI算法、數字員工交互能力，運用數據智能在提升資產、資金、運營管理的效率和準確性。

**推廣私域運營服務，打通客戶轉化鏈路，運用數字化營銷手段提升客戶購房體驗。**統一面客工具，研發AI助手，快速響應客戶諮詢；通過直播服務，為客戶提供更全面、立體、具備互動性的購房服務；推廣數字網簽應用，保障認購簽約高效可靠。

持續在不動產領域進行研發投入，技術攻堅。打造自主可控具備核心技術的BIM設計軟件；加強基於CAD圖紙識別技術的應用研發，完成圖紙協作工具「圖雲」平台研發及試點。

### (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151.7億元，同比下降16.3%；實現歸屬上市公司股東的淨利潤人民幣98.7億元，同比下降19.4%。

#### 2、 負債情況

##### (1) 負債率

截至報告期末，本集團淨負債率為49.5%。

##### (2) 有息負債及結構

截至報告期末，本集團有息負債合計人民幣3,213.6億元，佔總資產的比例為19.1%。有息負債以中長期負債為主。有息負債中，一年內到期的有息負債人民幣457.0億元，佔比為14.2%；一年以上有息負債人民幣2,756.6億元，佔比為85.8%。

分融資對象來看，銀行借款佔比為62.4%，應付債券佔比為23.7%，其他借款佔比為13.9%。

分利率類型來看，有息負債中，固定利率負債佔比37.6%，浮動利率負債佔比62.4%。有抵押的有息負債人民幣108.9億元，佔總體有息負債的3.4%。無抵押無質押的有息負債佔比為93.9%。

分境內境外來看，境內負債佔比80.0%，境外負債佔比20.0%，其中境外負債佔比較年初下降1.9個百分點。人民幣負債佔比80.6%，外幣負債佔比19.4%。

### 第三節 管理層討論與分析

融資情況表(截至2023年6月30日)

單位：人民幣千元

融資途徑	融資餘額	融資成本區間	期限結構
銀行貸款	200,458,925	2.88%~ Hibor按約定利率上浮	短期借款、一年內到期的非流動負債、長期借款
債券	76,224,862	2.90%~5.35%	一年內到期的非流動負債、應付債券
其他借款	44,674,374	3.50%-4.60%	短期借款、一年內到期的非流動負債、長期借款
<b>合計</b>	<b>321,358,161</b>		

#### (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，2023年上半年境內新增融資的綜合成本為3.73%。

報告期內，本集團分三次完成中期票據發行，累計發行金額人民幣60億元，最低票面利率為3.07%(3年期)。7月份，本集團發行了3年期的中期票據和3年期的公司債券，發行利率分別為3.07%和3.10%。

報告期內，本集團實際利息支出合計人民幣72.2億元，其中資本化的利息合計人民幣46.2億元。

#### (4) 信用評級

報告期內，標普、惠譽維持本集團「BBB+」的信用評級，穆迪維持本集團「Baa1」的信用評級，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18.6億元。截至報告期末，本集團持有貨幣資金人民幣1,221.8億元，遠高於短期借款和一年內到期的有息負債的總和人民幣457.0億元。貨幣資金中，人民幣佔比96.8%，美元、港幣、英鎊等外幣合計佔比3.2%。

#### 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損失約人民幣4.4億元。

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11.5億美元。報告期內有9.71億美元CCS合約到期，新增3筆CCS合約金額為4億美元。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。

#### 5、 存貨分析

報告期末，本集團存貨金額為人民幣8,370.3億元，較2022年底下降7.7%。其中，擬開發產品為人民幣1,128.1億元，佔比13.5%；在建開發產品人民幣6,219.7億元，佔74.3%；已完工開發產品(現房)人民幣995.6億元，佔比11.9%。

#### 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2,261.54億元。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。

### 第三節 管理層討論與分析

#### 7、 主要財務指標變動情況

單位：人民幣千元

項目	2023年 6月30日	2022年 12月31日	變動幅度	說明
其他金融資產	3,232,120	5,131,808	-37.02%	部分投資出售
短期借款	30,340,471	48,146,286	-36.98%	融資結構優化
其他淨收入	2,777,622	4,543,934	-38.87%	匯兌損失增加
其他開支	(473,413)	(774,318)	-38.86%	相關支出減少
應佔聯營公司及合營公司 利潤減虧損	637,489	(275,791)	331.15%	權益法確認的投資 收益增加

#### (六) 未來發展展望

當前房地產行業成交低迷，經營形勢依然嚴峻。下半年本集團將繼續按照年初的部署，圍繞以下方面開展工作：

一是保障經營安全，維持行業領先的信用評級，保持融資彈性，持續優化債務結構。

二是堅定實施不動產開發、經營、服務並重，各業務持續加強能力建設，提升經營回報水平；從經營視角完善建管標準，形成更多具備交易條件的優良資產，探索REITS等創新型工具；從集團整體利益最大化角度推動業務協同，提升整體經營水平。

三是提升ESG價值與可持續發展能力。

具體到各業務層面：

開發業務將積極推動銷售回款；探索新階段的投資能力，確保投資兌現；圍繞產品線建設，迭代採購機制，推動品質和效率提升；保質保量做好住宅交付工作。



## 第三節 管理層討論與分析

物業服務業務將保持高品質的基礎物業服務；通過蝶城供應鏈改造提升效率和服務品質；依托品牌優勢及服務能力優勢，積極參與市場拓展；加強科技研發。

物流倉儲業務將聚焦冷鏈、聚焦核心城市，持續完善物流網絡佈局；強化渠道建設，提升服務客戶的能力；完善供應鏈一體化解決方案的服務能力，增強客戶黏性。

租賃住宅業務將聚焦優質權重項目，加速開業落地；保持高水平的出租率；創新業務模式，提升客戶鏈接及服務；培育合格資產，打造多渠道的租賃住房退出路徑。

商業開發與運營業務將保障重點項目開業，持續迭代產品內容；提高項目經營回報；加大科技與業務的融合，提高管理效率，為客戶創造更好的消費體驗。

### 二、投資狀況分析

#### (一) 總體情況

適用  不適用

#### (二) 報告期內獲取的重大的股權投資情況

適用  不適用

#### (三) 報告期內正在進行的重大的非股權投資情況

適用  不適用

#### (四) 金融資產投資

##### 1、證券投資情況

適用  不適用

##### 2、衍生品投資情況

適用  不適用

**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

### 第三節 管理層討論與分析

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**

報告期內，到期結算的CCS給公司帶來人民幣179.47萬元的盈利。

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。

**報告期末衍生品投資的持倉情況表**

單位：人民幣萬元

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 佔集團期末 淨資產比例
CCS	1,191,276.20	835,889.00	179.47	2.08%

**(五) 募集資金使用情況**

報告期內，公司按照募集說明書所約定的資金用途使用募集資金，不存在募集資金變更情況。

**三、 重大資產和股權出售**

**(一) 出售重大資產情況**

適用  不適用

公司報告期內未出售重大資產。

**(二) 出售重大股權情況**

適用  不適用

公司報告期內未出售重大股權。

**四、 主要控股參股公司分析**

適用  不適用

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2022年度報告之「第五節公司治理報告暨企業管治報告」之「十六內部控制和風險管理」。



## 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

2023年3月8日，公司召開2023年第一次臨時股東大會，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。出席本次股東大會所持股份數佔公司有表決權總股份數(不含回購股份)比例為52.60%。

2023年6月30日，公司召開2022年股東周年大會，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。出席本次股東大會所持股份數佔公司有表決權總股份數(不含回購股份)比例為50.32%。

#### (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

2023年6月21日，公司收到公司工會委員會告知，公司職工代表大會已民主選舉王蘊為公司第二十屆董事會職工代表董事，選舉潘樟良為公司第十一屆監事會職工代表監事。

2023年6月30日，公司2022年度股東大會選舉胡國斌、黃力平、雷江松、辛傑、郁亮和祝九勝(按姓氏拼音排序)為第二十屆董事會的非獨立董事，選舉廖子彬、林明彥、沈向洋和張懿宸(按姓氏拼音排序)為第二十屆董事會的獨立董事，選舉栗焱和解凍(按姓氏拼音排序)為第十一屆監事會的非職工代表監事。第二十屆董事會和第十一屆監事會任期均為2022年度股東大會召開之日起三年。

2023年6月30日，公司第二十屆董事會第一次會議選舉郁亮為公司第二十屆董事會主席，同意續聘祝九勝為公司總裁、首席執行官，韓慧華為執行副總裁、財務負責人，劉肖為執行副總裁、首席運營官，朱旭為董事會秘書，任期均至第二十屆董事會任期屆滿止；同日第十一屆監事會第一次會議選舉解凍為監事會主席，任期至第十一屆監事會任期屆滿止。

### 三、本報告期利潤分配及資本公積金轉增股本情況

公司2023年半年度不派發現金紅利，不送紅股，不以公積金轉增股本。

### 四、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

本公司於報告期內未實施股權激勵計劃、員工持股計劃或其他員工激勵措施。本集團下屬部分業務實施跟投機制，部分員工參與了業務(項目)跟投。

### 五、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。

報告期內，本公司召開了兩次股東大會。本公司個別獨立非執行董事或非執行董事因同一時間內另有其他重要事務等原因未能出席。本公司已將股東大會文字直播內容發給各位董事參考。

2023年第一次臨時股東大會：本公司第十九屆董事會主席郁亮，董事祝九勝、王海武，第十屆監事會主席解凍及其他高級管理人員出席了本次會議，並與本公司股東進行了充分的溝通和交流。

2022年度股東大會：本公司第十九屆董事會主席郁亮，董事祝九勝、辛傑、胡國斌、黃力平、雷江松、王海武及獨立董事吳嘉寧，第十屆監事會主席解凍、監事栗焱，其他高級管理人員以及第二十屆董事會部分董事候選人出席了本次會議，並與本公司股東進行了充分的溝通和交流。

除上述情況外，報告期內，本公司遵守了企業管治守則中第二部分其他守則條文的規定。

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。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。

本報告之財務報告經董事會審計委員會審閱。除本報告披露外，報告期間，無其他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。

### 六、本集團員工數量及薪酬福利

截至2023年6月30日，本集團共有在冊員工127,401人。

報告期內，本集團計提職工薪酬福利合計人民幣94.2億元。



## 第五節 環境和社會責任

公司秉持「為最廣大的利益相關方、創造更長遠的真實價值」的事業使命，不斷探索實現綠色可持續的高質量發展新路徑，將可持續發展理念融入企業的運營管理、產品開發及服務提供的全流程中，用行動詮釋企業社會責任。公司已制定了近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。

公司ESG表現獲得境內外資本市場、指數及評級機構的廣泛認可。目前萬科獲得深圳證券交易所國證指數ESG評級AA級、HSSUS(恆生ESG指數) A+評級、明晟ESG(即MSCI-ESG)BBB評級及晨星Sustainalytics低風險評級；持續入選恆生可持續發展企業基準指數、恆生ESG50指數、恆生A股可持續發展企業指數、恆生A股通低碳精選指數、深證100ESG領先指數。2023年上半年，萬科獲第五屆新財富最佳上市公司—最佳ESG實踐獎、《機構投資者》雜誌「2023亞洲最佳企業管理團隊」榜單-「最佳ESG」(Best ESG)核心亞洲及中國大陸房地產行業綜合票選第一名等榮譽。

**發展綠色建築。**公司致力於踐行綠地開發承諾，避免在國家自然保護區、農田及綠地開發項目。我們嚴格把控建築從設計到運營全生命週期的環保管理，在保證質量、安全等基本要求的前提下，最大限度節約資源、減少對環境的負面影響，讓建築與自然真正實現和諧共生。公司高度重視綠色環保技術的研發及創新，圍繞綠色建築、智慧運維、生態環境、可再生能源、廢棄物處理等方面深入開展研究，以創新理念和創新成果促進人居、生活、環境的可持續發展。我們持續推進新型建材創新，開展以粉煤灰、礦渣、脫硫石膏等為代表的工業廢棄物的綜合利用研究，研發低碳瓷磚膠、石膏基自流平、輕質抹灰石膏等，新型材料的碳排放較傳統產品有較大的降低。萬科新建項目連續10年滿足綠色建築評價標準，截至2023年6月底，萬科滿足綠色建築評價標準的面積累計3.16億平方米。報告期內，萬科新增項目中，共有32個項目(居住／公共／物流倉儲)獲得綠色建築評價標準三星級認證，1個LEED鉑金級認證，4個LEED金級認證。其中萬緯物流天津東疆港冷鏈園區獲得LEED鉑金認證，萬緯物流南昌昌北冷鏈園區、萬緯物流有信達深圳鹽田冷鏈園區、萬緯物流武漢東湖冷鏈園區、印力上海虹橋前灣印象城項目獲得LEED金級認證。於報告期內新增滿足綠色建築評價標準的房地產開發、物流、商業項目中，有37.5%的項目引入了可再生能源設計。



## 第五節 環境和社會責任

**持續推進工業化建造。**公司擁有近20年的研究和應用經驗，形成了成熟的「5+2+X」體系，並以標準化設計、工廠化生產、裝配化施工、信息化管理為思路，對體系進行逐步升級。目前，萬科工業化建造項目已大規模落地七大區域、85個主要城市，工業化建築面積累計突破2億平方米。2023年上半年，新開主流項目工業化應用比例超過90%。未來，我們將繼續探索不同結構類型的工業化建造體系，為行業的發展貢獻力量。

**踐行綠色運營。**公司堅持綠色發展理念，秉承環保責任，制定並實施《節能降耗管理規範》等制度，採用智慧能源系統和中水雨水利用等環保技術，進一步加強了節能降耗管理規範。在自營酒店方面，萬科引領全面「零廢棄」管理，彰顯對資源循環利用的堅定承諾。在商業開發與運營業務中，萬科高度關注節能減排，積極參與「零」跑者活動，制定了節能改造計劃和目標，並致力於推動能源平台建設和新能源的廣泛應用。同時，公司積極推廣新能源利用，充分利用光伏發電設備和智慧微電網，為可持續發展樹立了行業標桿，並在能效管理方面取得顯著進展。

**推動綠色租賃。**公司致力於將綠色環保理念融入日常運營，推行綠色租賃，與利益相關方攜手共同建設綠色社會。以商業開發與運營業務為例，公司始終關注企業經營與企業公民社會責任的協調發展，積極推行ESG治理，並希望與合作夥伴不僅在業務上能夠合作共贏，同時共同致力於行業、社會、和環境的健康、可持續發展。2023年商業開發與運營業務持續推動將ESG倡議條款增至與商戶的租賃標準合同中，踐行綠色租賃。倡議內容包括：環境保護、節能減排、安全、綠色供應鏈、公益與社會責任、人權、誠信經營、公司治理、風險管理等。同時，長租公寓業務亦在2023年繼續推動節約能源的倡議納入租戶條約及無紙化租賃合同的實施，以期實現對租戶的綠色理念宣導。



## 第五節 環境和社會責任

**深化氣候變化風險情景分析。**公司深化氣候變化氣候風險的情景分析，並且完成了首份TCFD報告披露。公司選用IPCC的Representative Concentration Pathways 8.5 (RCP 8.5)情景，及央行與監管機構綠色金融網絡(Network for Greening the Financial System, 「NGFS」)現行政策情景(Current policy)作為分析和比對基準。基於情景分析結果以及公開研究報告，公司識別了多項在上述情境下可能影響公司業務的氣候相關風險及機遇，並開展了7個高風險項的韌性分析，提高氣候風險管理效力、把握氣候機遇，以實現對自身氣候風險進行有效管理。

**打造綠色供應鏈。**公司在集采中引入綠色、低碳標準，推動供應商進行綠色低碳認證，並不斷完善採購標準和制度。公司遵循《中國房地產行業綠色採購指南》，綜合考慮產品設計、採購、生產、包裝、物流、銷售、服務、回收和再利用等的節能環保因素，打造綠色供應鏈。公司秉承公平公正公開採購原則，將環保原則融入供應商管理機制，與多方合作持續推廣「房地產行業綠色供應鏈行動」，在各環節減少對環境的負面影響，提高資源效率，實現產業鏈的綠色升級，向終端消費者提供綠色健康環保的產品。

**鞏固拓展脫貧攻堅、鄉村振興。**報告期內，公司持續響應鄉村振興戰略，積極參加廣東省、深圳市2023年「630」助力鄉村振興活動，認捐款項繼續用在廣東韶關和汕頭幫扶項目。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，現階段已經完成了27公里碧道、瑤客共生廣場、桂頭小學、楊溪小學、濕地公園等的建設，正在推進必背瑤寨、黨群服務中心、柳坑小學等工程，預計年底全部完工。在深圳對口幫扶的汕頭市捐建的9所公立鎮中心幼兒園主體均已完工，預計2024年初全部投入使用。



## 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，通過其官網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：

##### 1-1、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序，依法簽訂協議，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序，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、法規及其他規範性文件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。



## 第六節 重要事項

- 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，依法簽訂協議，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

半年度財務報告是否已經審計

是  否

本公司中期財務報告未經審計，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、破產重整相關事項

適用  不適用

### 八、訴訟事項

重大訴訟仲裁事項

適用  不適用

本報告期公司無重大訴訟、仲裁事項。

其他訴訟事項

適用  不適用

### 九、處罰及整改情況

適用  不適用

公司報告期不存在重大處罰及整改情況。

## 十、公司及其第一大股東的誠信狀況

適用  不適用

報告期內，公司及公司第一大股東深鐵集團不存在重大不誠信的情況。

## 十一、重大關聯交易

### (一) 與日常經營相關的關聯交易

適用  不適用

公司報告期末發生與日常經營相關的重大關聯交易。

### (二) 資產或股權收購、出售發生的關聯交易

適用  不適用

公司報告期末發生重大資產或股權收購、出售的關聯交易。

### (三) 共同對外投資的關聯交易

適用  不適用

公司報告期不存在共同對外投資的重大關聯交易。



## 第六節 重要事項

### (四) 關聯債權債務往來

適用  不適用

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

是  否

公司報告期不存在重大非經營性關聯債權債務往來。

### (五) 與存在關聯關係的財務公司的往來情況

適用  不適用

公司不存在與存在關聯關係的財務公司發生存款、貸款、授信或其他金融業務。

### (六) 公司控股的財務公司與關聯方的往來情況

適用  不適用

### (七) 其他重大關聯交易

適用  不適用

公司報告期無其他重大關聯交易。

## 十二、重大合同及其履行情况

### (一) 托管、承包、租賃事項情況

#### 1、 托管情況

公司報告期不存在重大托管情況。

#### 2、 承包情況

公司報告期不存在重大承包情況。

#### 3、 租賃情況

公司報告期不存在重大租賃情況。

### (二) 重大擔保

#### 1、 擔保情況

單位：人民幣萬元

公司及其子公司對外擔保情況(不包括對子公司的擔保)								
擔保對象名稱	擔保額度相關 公告披露日期	擔保額度	實際發生日期	實際擔保 金額	擔保類型	擔保期	是否履行 完畢	是否為 關聯方 擔保
上海申養投資管理股份 有限公司	2016年12月16日	2,050.00	2016年12月16日	574.00	連帶責任擔保	8年	否	否
上海申養投資管理股份 有限公司	2019年8月21日	2,399.32	2019年9月29日	1,644.10	連帶責任擔保	8年	否	否
上海申養投資管理股份 有限公司	2019年8月21日	516.19	2019年9月29日	378.38	連帶責任擔保	8年	否	否
報告期內審批的對外擔保額度合計(A1)			0	報告期內對外擔保實際發生額合 計(A2)				0
報告期末已審批且尚未履行完畢的對外 擔保額度合計(A3)			4,965.51	報告期末實際對外擔保餘額合計 (A4)				2,596.48

## 第六節 重要事項

單位：人民幣萬元

公司對子公司的擔保情況								
擔保對象名稱	擔保額度相關 公告披露日期	擔保額度	實際發生日期	實際擔保 金額	擔保類型	擔保期	是否履行 完畢	是否為 關聯方 擔保
成都萬隆產城置業 有限公司	2019年11月28日	130,000.00	2019年12月10日	30,000.00	連帶責任擔保	7年	否	否
武漢譽天興業置地 有限公司	2019年11月28日	262,500.00	2019年12月5日	262,500.00	連帶責任擔保	7年	否	否
萬科(重慶)企業 有限公司	2021年11月10日	580,000.00	2021年11月19日	580,000.00	連帶責任擔保	15年	否	否
萬科(新疆)企業 有限公司	2022年1月12日	70,000.00	2022年1月25日	70,000.00	連帶責任擔保	15年	否	否
鄭州榮望房地產開發 有限公司	2022年11月29日	112,000.00	2022年12月13日	112,000.00	連帶責任擔保	3年	否	否
深圳市萬科發展 有限公司	2022年11月29日	388,000.00	2022年11月24日	150,000.00	連帶責任擔保	3年	否	否
			2023年3月31日	180,000.00	連帶責任擔保	3年	否	否
			2023年4月27日	58,000.00	連帶責任擔保	3年	否	否
佛山市順德區萬彬 房地產有限公司	2023年3月2日	316,500.00	2023年3月16日	105,000.00	連帶責任擔保	10年	否	否
佛山市萬科企業 有限公司	2023年4月18日	210,000.00	2023年4月21日	210,000.00	連帶責任擔保	9年	否	否
福州市萬濱房地產 有限公司	2023年4月18日	140,000.00	2023年4月20日	70,000.00	連帶責任擔保	2年	否	否
雲南浙萬置業有限公司	2023年3月2日	260,000.00	2023年5月12日	260,000.00	連帶責任擔保	3年	否	否
雲南萬科企業有限公司	2023年3月2日	110,000.00	2023年5月12日	110,000.00	連帶責任擔保	3年	否	否
報告期內審批對子公司擔保額度合計(B1)			1,036,500.00	報告期內對子公司擔保實際發生額 合計(B2)				993,000.00
報告期末已審批且尚未履行完畢的對子公司 擔保額度合計(B3)			2,579,000.00	報告期末對子公司實際擔保餘額 合計(B4)				2,197,500.00

## 第六節 重要事項

單位：人民幣萬元

子公司對子公司的擔保情況								
擔保對象名稱	擔保額度相關公告披露日期	擔保額度	實際發生日期	實際擔保金額	擔保類型	擔保期	是否履行完畢	是否為關聯方擔保
Chericourt Company Limited	2020年6月18日	100,000萬港幣	2020年6月17日	43,083.00	連帶責任擔保	至2024年 5月19日	否	否
財榮有限公司	2022年8月22日	300,000萬港幣	2022年8月18日	164,750.83	連帶責任擔保、 股權質押	1年	否	否
廣州黃埔文冲城中村改造投資有限公司	2022年4月28日	205,000.00	2022年4月28日	205,000.00	連帶責任擔保	5年	否	否
北京恒燄企業管理有限公司	2018年10月12日	323,400.00	2018年10月10日	323,400.00	連帶責任擔保	至2023年 12月31日	否	否
報告期內審批對子公司擔保額度合計(C1)			0	報告期內對子公司擔保實際發生額合計(C2)				39,853.36
報告期末已審批且尚未履行完畢的對子公司擔保額度合計(C3)			894,148.00	報告期末對子公司實際擔保餘額合計(C4)				736,233.83
<b>公司擔保總額(即前三大項的合計)</b>								
報告期內審批擔保額度合計(A1+B1+C1)			1,036,500.00	報告期內擔保實際發生額合計(A2+B2+C2)				1,032,853.36
報告期末已審批且尚未履行完畢的擔保額度合計(A3+B3+C3)			3,478,113.51	報告期末實際擔保餘額合計(A4+B4+C4)				2,936,330.31
實際擔保總額(即A4+B4+C4)佔公司淨資產的比例								12.10%
其中：								
為股東、實際控制人及其關聯方提供擔保的餘額(D)								0
直接或間接為資產負債率超過70%的被擔保對象提供的債務擔保餘額(E)								1,626,750.83
擔保總額超過淨資產50%部分的金額(F)								0
上述三項擔保金額合計(D+E+F)								1,626,750.83
對未到期擔保合同，報告期內發生擔保責任或有證據表明有可能承擔連帶清償責任的情況說明(如有)								無
違反規定程序對外提供擔保的說明(如有)								無

### 2、 違規對外擔保情況

公司報告期無違規對外擔保情況。



## 第六節 重要事項

### (三) 委託理財

單位：人民幣萬元

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	250,000.00	1,458.57	-
合計		250,000.00	1,458.57	-

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

### (四) 其他重大合同

公司報告期不存在其他重大合同。

### 十三、其他重大事項的說明

無。

### 十四、公司子公司重大事項

無。

### 十五、根據聯交所上市規則第13.22條做出的披露

於2023年6月30日，本集團應收聯屬公司款項合共人民幣144,843百萬元。該等款項相當於按聯交所上市規則第14.07(1)條所界定的資產比例計算約8.60%。

根據聯交所上市規則第13.22條，於2023年6月30日，於本集團合併財務報表中存在應收款項的聯屬公司的未經審計合併財務狀況表及本集團應佔該等聯屬公司的權益如下：

	合併財務狀況表 (未經審計) 人民幣百萬元
非流動資產	120,504
流動資產	543,705
流動負債	497,057
非流動負債	63,593
資產淨額	103,559

於2023年6月30日，本集團於該等聯屬公司之應佔權益為人民幣47,761百萬元。

註：

1. 聯屬企業包括本集團的聯營公司及合營公司；
2. 以上未經審計合併財務狀況表是根據各聯屬公司於2023年6月30日的財務狀況表作出符合本集團的主要會計政策調整後，並按各主要財務狀況表項目類別歸納而編製。

## 第六節 重要事項

### 十六、接待投資者情況

公司2022年度業績發佈會採用網絡視頻直播的方式，並預先在巨潮資訊網發佈《關於召開2022年度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。收集到的問題涉及公司戰略、開發業務、經營性業務的發展情況等多個方面，管理層在問答環節就投資者主要關心的問題做出了回答。截至報告期末，本次業績發佈會瀏覽總量超18萬人次。

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公司公告的公開資料。

類別	時間	方式	接待對象
JP Morgan活動	2023.1	電話會	券商、基金等各類投資者
中信證券活動	2023.1	電話會	券商、基金等各類投資者
花旗證券活動	2023.1	電話會	券商、基金等各類投資者
瑞銀證券活動	2023.1	電話會	券商、基金等各類投資者
中信證券活動	2023.2	電話會	券商、基金等各類投資者
2022年度業績發佈會	2023.3	視頻路演	券商、基金、個人等各類投資者
花旗證券活動	2023.4	見面會	券商、基金等各類投資者
JP Morgan活動	2023.4	見面會	券商、基金等各類投資者
中金公司活動	2023.4	見面會	券商、基金等各類投資者
中信證券活動	2023.4	見面會	券商、基金等各類投資者
廣發證券活動	2023.4	見面會	券商、基金等各類投資者

## 第六節 重要事項

類別	時間	方式	接待對象
銀河聯昌證券活動	2023.4	電話會	券商、基金等各類投資者
申萬證券活動	2023.5	見面會	券商、基金等各類投資者
廣發證券活動	2023.5	見面會	券商、基金等各類投資者
杭州投資者活動	2023.5	見面會	券商、基金等各類投資者
中信證券活動	2023.6	見面會	券商、基金等各類投資者
合肥投資者活動	2023.6	見面會	券商、基金等各類投資者
中金公司活動	2023.6	見面會	券商、基金等各類投資者
花旗證券活動	2023.6	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。			
接待券商	報告期內	小組或一對一會議	廣發證券、華創證券、信達證券、長江證券、招商證券、海通證券、興業證券、華泰證券、申萬宏源證券、東方證券、國盛證券、國泰君安證券、東吳證券、太平洋證券、財通證券、中金公司、中信里昂證券、中銀國際證券、JPMorgan、Morgan Stanley、美林銀行、巴克萊銀行、花旗證券、星辰銀行、野村證券、海通國際證券、Sumitomo Mitsui Trust Bank、UBS、HSBC、銀河聯昌國際證券等

## 第六節 重要事項

類別	時間	方式	接待對象
接待基金、其他投資機構及個人投資者	報告期內	小組或一對一會議	交銀施羅德基金、易方達基金、中國人壽、大成基金、惠理基金、泰康資管、嘉實基金、富國基金、新華保險、平安資產、華泰保興基金、招商基金、永贏基金、三井住友、工銀理財、晨燕資產、展博投資、阿布扎比投資局、深圳市夢工場投資管理有限公司、BlackRock、Wellington、AIA International Limited、Primas Asset Management、Matthews International Capital Management LLC、Allianz Global Investors GmbH、Santa Lucia Asset Management、RWC Asset Management LLP、Fenghe Fund Management等

## 第七節 股本變動及股東情況

### 一、股本變動情況

#### (一) 公司股份變動情況表(截至2023年6月30日)

單位：股

股份類別	2022年12月31日		增減變動(股)		2023年6月30日	
	數量(股)	比例	發行新股(股)	其他(股)	數量(股)	比例
<b>一、有限售條件股份</b>						
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	7,529,318	0.06%	0	0	7,529,318	0.06%
4. 外資持股						
<b>有限售條件股份合計</b>	<b>7,529,318</b>	<b>0.06%</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>7,529,318</b>	<b>0.06%</b>
<b>二、無限售條件股份</b>						
1. 人民幣普通股	9,716,667,215	83.55%	0	0	9,716,667,215	81.45%
2. 境外上市外資股	1,906,512,938	16.39%	+300,000,000	0	2,206,512,938	18.49%
<b>無限售條件股份合計</b>	<b>11,623,180,153</b>	<b>99.94%</b>	<b>+300,000,000</b>	<b>0</b>	<b>11,923,180,153</b>	<b>99.94%</b>
<b>三、股份總數</b>	<b>11,630,709,471</b>	<b>100.00%</b>	<b>+300,000,000</b>	<b>0</b>	<b>11,930,709,471</b>	<b>100.00%</b>

註：2023年3月9日，公司以每股13.05港元的價格，向不少於六名承配人成功配發300,000,000股H股，佔本次配售完成後全部已發行H股13.60%及全部已發行股本2.51%，配售所得款項總額39.15億港元。

#### (二) 報告期內限售股份變動情況表

單位：股

股東名稱	上年末	報告期解除	報告期增加	期末限售	限售原因	解除限售日期
	限售股數	限售股數	限售股數	股數		
郁亮	5,546,209	0	0	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	1,239,484	0	0	1,239,484		
祝九勝	146,925	0	0	146,925		
王海武	112,500	0	0	112,500		
闕東武	156,150	0	0	156,150		
韓慧華	105,750	0	0	105,750		
劉肖	118,200	0	0	118,200		
朱旭	104,100	0	0	104,100		
<b>合計</b>	<b>7,529,318</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>7,529,318</b>		



## 第七節 股本變動及股東情況

### 二、證券發行與上市情況

適用  不適用

本公司已於2023年3月9日，以每股13.05港元的價格，向不少於六名承配人（其及其最終實益擁有人並非本公司之關連人士（定義見聯交所上市規則）），成功配發及發行總數為300,000,000股之新H股，分別佔本次配售完成後全部已發行H股約13.60%及全部已發行股本約2.51%。配售所得款項總額約為39.15億港元（每股H股籌集的淨額約為13.01港元），扣減所有相關成本及費用（包括佣金及律師費用）後，配售所得款項淨額總額約為39.03億港元，按2023年3月9日的匯率計算，約為人民幣34.64億元。其中60%資金將用於償還本公司的境外債務性融資，剩餘40%資金將用於補充公司營運資金，如相關法律法規、規範性文件或監管機構屆時對募集資金的使用、存放等有其他要求的，將作出相應調整，同時本公司承諾本次募集資金將不會用於境內新增住宅開發項目。本次配售完成後，本公司已發行股份總數由11,630,709,471股增加至11,930,709,471股，其中已發行H股總數1,906,512,938股增加至2,206,512,938股，已發行A股的數量保持不變，仍為9,724,196,533股。截至報告期末，本次配售的募集資金已全部使用完畢，募集資金用途符合本公司已披露的募集資金使用計劃。H股配售有助於增強本集團的財務狀況。

報告期內及期後，公司面向合格投資者公開發行一期公司債券人民幣20億元；公司在銀行間市場先後完成4次中期票據發行，發行規模共計人民幣80億元。

公司債券及中期票據詳細發行情況詳見本報告「第八節債券相關情況」。

## 第七節 股本變動及股東情況

### 三、公司股東數量及持股情況(截至2023年6月30日)

#### (一) 股東情況表

單位：股

2023年6月30日 股東總數	566,194戶 (其中A股566,121戶·H股73戶)	2023年7月31日 股東總數	563,696戶 (其中A股563,623戶·H股73戶)
--------------------	----------------------------------	--------------------	----------------------------------

股東名稱	股東性質	前10名股東持股情況				
		持股比例	報告期末持有的普通股數量	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
深鐵集團	境內國有法人	27.18%	3,242,810,791	0	0	0
HKSCC NOMINEES LIMITED	境外法人	18.49%	2,206,365,516	+300,001,201	0	0
盈嘉眾合夥企業	境內一般法人	3.68%	438,703,992	0	0	185,880,000
香港中央結算有限公司	境外法人	2.37%	283,328,876	-149,869,980	0	0
中央匯金資產管理有限責任公司	境內國有法人	1.55%	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	基金、理財產品等	1.37%	163,611,403	-5,167,445	0	0
招商財富資管—招商銀行—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	1.20%	142,987,520	-3,268,300	0	0
中國人壽保險股份有限公司—傳統—普通保險產品—005L—CT001滬	基金、理財產品等	1.13%	134,555,798	+134,555,798	0	0
中國證券金融股份有限公司	境內一般法人	1.11%	132,669,394	0	0	0
盈安合夥企業	境內一般法人	1.02%	122,230,826	0	0	122,230,826
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	不適用					



## 第七節 股本變動及股東情況

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／受托表決權、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	深鐵集團於2022年7月起開展的轉融通證券出借業務累計出借持有的公司A股5,018,000股，佔公司總股本的0.04%，目前已全部收回。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0.815%，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。詳見公司於2023年7月24日披露的《關於股東開展轉融通證券出借業務相關進展的公告》。
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 股本變動及股東情況

### 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	A股
HKSCC NOMINEES LIMITED	2,206,365,516	H股
盈嘉眾合夥企業	438,703,992	A股
香港中央結算有限公司	283,328,876	A股
中央匯金資產管理有限責任公司	185,478,200	A股
新華人壽保險股份有限公司－分紅－個人分紅-018L-FH002深	163,611,403	A股
招商財富資管－招商銀行－招商財富－招商銀行－德贏1號專項 資產管理計劃	142,987,520	A股
中國人壽保險股份有限公司－傳統 －普通保險產品－005L－CT001滬	134,555,798	A股
中國證券金融股份有限公司	132,669,394	A股
盈安合夥企業	122,230,826	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。

註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。

註3：上表中2023年6月30日和2023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2023年6月30日，公司總股數為11,930,709,471股（含庫存股），其中A股9,724,196,533股，H股2,206,512,938股。

## 第七節 股本變動及股東情況

### (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《證券與期貨條例》規定的主要股東持股情況

截至2023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，除本公司董事、監事或最高行政人員以外，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	佔公司已發行
					A股股本 總額的比例	H股股本 總額的比例	股本 總額的比例
深鐵集團	實益持有人	3,242,810,791	好倉	A股	33.35%	-	27.18%
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%	-	4.71%
		24,245,900	好倉	H股	-	1.10%	0.20%
JP Morgan Chase & Co.	所控制法團的權益	34,689,379	好倉	H股	-	1.57%	0.29%
		22,596,726	淡倉	H股	-	1.02%	0.19%
	投資經理	32,881,316	好倉	H股	-	1.49%	0.28%
	持有股份的保證權益 的人	1,096,447	好倉	H股	-	0.05%	0.01%
BlackRock, Inc.	核准借出代理人	25,656,472	好倉	H股	-	1.16%	0.22%
	所控制法團的權益	133,916,115	好倉	H股	-	6.07%	1.12%
		2,728,836	淡倉	H股	-	0.12%	0.02%

除以上信息外，公司未知其他人士(不含公司董事、監事及最高行政人員)根據《證券與期貨條例》和《聯交所上市規則》應披露權益或淡倉等情況。

### (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

報告期內，本公司或本公司附屬公司未購買、出售或贖回本公司或本公司附屬公司上市證券。

## 第七節 股本變動及股東情況

### 四、董事、監事和高級管理人員持股變動

報告期內，現任公司董事、監事、高級管理人員於本公司持股情況如下：

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)	本報告披露日 持股佔總 股份數的比例
郁亮	董事會主席	7,394,945	0	7,394,945	0.0620%
解凍	監事會主席	1,652,645	0	1,652,645	0.0139%
祝九勝	董事、總裁、首席執行官	195,900	0	195,900	0.0016%
韓慧華	執行副總裁、財務負責人	141,000	0	141,000	0.0012%
劉肖	執行副總裁、首席運營官	157,600	0	157,600	0.0013%
朱旭	董事會秘書	138,800	0	138,800	0.0012%
<b>合計</b>		<b>9,680,890</b>	<b>0</b>	<b>9,680,890</b>	<b>0.0811%</b>

註：除上述之外，其他董事、監事、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。

### 五、控股股東或實際控制人變更情況

公司無實際控制人、控股股東。

## 第八節 債券相關情況

### 一、企業債券

適用  不適用

### 二、公司債券

適用  不適用

#### (一) 公司債券基本信息

單位：人民幣萬元

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%	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。	深交所
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%		
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%		
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%		

## 第八節 債券相關情況

單位：人民幣萬元

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%	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。	深交所
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%		
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(第三期)(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%		
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(第三期)(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%		

## 第八節 債券相關情況

單位：人民幣萬元

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%	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。	深交所
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%		
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(第四期)	22萬科07	148099	2022年10月28日至2022年10月31日	2022年10月31日	2027年10月31日	250,000	3.45%		
萬科企業股份有限公司2023年面向專業投資者公開發行公司債券(第一期)(品種一)	23萬科01	148380	2023年7月21日至2023年7月24日	2023年7月24日	2026年7月24日	200,000	3.10%		

## 第八節 債券相關情況

投資者適當性安排(如有) 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

### (二) 逾期未償還債券

適用  不適用

公司不存在逾期未償還債務本金或利息的情形。

### (三) 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

報告期內，根據公司實際情況市場環境，公司行使了21萬科01、20萬科01、20萬科03和20萬科05發行人贖回選擇權，並將前述公司債券從深交所摘牌。

### (四) 報告期內信用評級結果調整情況

適用  不適用

截至本報告出具日，公司的信用評級維持穩定。其中標普、惠譽維持本集團「BBB+」的信用評級，穆迪維持本集團「Baa1」的信用評級，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和聯合資信評估股份有限公司維持本集團主體信用等級AAA，評級展望「穩定」。

### (五) 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。

## 第八節 債券相關情況

### 三、非金融企業債務融資工具

✓ 適用 □ 不適用

#### (一) 非金融企業債務融資工具基本信息

單位：人民幣萬元

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- 2021年4月29日	2021年4月29日	2024年4月29日	200,000	3.52%		
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- 2021年9月3日	2021年9月6日	2024年9月6日	200,000	3.08%		
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- 2022年1月26日	2022年1月27日	2025年1月27日	300,000	2.95%		
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- 2022年2月15日	2022年2月16日	2025年2月16日	300,000	2.98%		
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- 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- 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- 2022年8月11日	2022年8月12日	2025年8月12日	200,000	2.9%		
萬科企業股份有限公司2022年度第三期綠色中期票據	22萬科 GN003	132280088	2022年9月19日- 2022年9月20日	2022年9月21日	2025年9月21日	200,000	3.2%		

## 第八節 債券相關情況

單位：人民幣萬元

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2022年度第四期中期票據	22萬科 MTN004	102282715	2022年12月13日- 2022年12月14日	2022年12月15日	2025年12月15日	200,000	3.0%	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年度第五期中期票據	22萬科 MTN005	102282785	2022年12月26日- 2022年12月27日	2022年12月28日	2025年12月28日	370,000	3.0%		
萬科企業股份有限公司2023年度第一期中期票據	23萬科 MTN001	102381014	2023年4月20日- 2023年4月21日	2023年4月23日	2026年4月23日	200,000	3.11%		
萬科企業股份有限公司2023年度第二期中期票據	23萬科 MTN002	102381172	2023年5月10日- 2023年5月11日	2023年5月12日	2026年5月12日	200,000	3.10%		
萬科企業股份有限公司2023年度第三期中期票據	23萬科 MTN003	102381399	2023年6月13日- 2023年6月14日	2023年6月15日	2026年6月15日	200,000	3.07%		
萬科企業股份有限公司2023年度第四期中期票據	23萬科 MTN004	102381621	2023年7月5日- 2023年7月6日	2023年7月7日	2026年7月7日	200,000	3.07%		
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								



## 第八節 債券相關情況

### (二) 逾期未償還債券

適用  不適用

### (三) 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

### (四) 報告期內信用評級結果調整情況

適用  不適用

### (五) 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。

## 四、可轉換公司債券

適用  不適用

報告期公司不存在可轉換公司債券。

## 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



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67至104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2023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的結果，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2023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。

執業會計師  
香港中環  
遮打道10號  
太子大廈8樓  
2023年8月30日

## 第九節 中期財務報告 簡明綜合損益表

截至2023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	
		2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
收入	3(a)	200,892,590	206,916,289
成本		(163,003,306)	(164,586,222)
毛利		37,889,284	42,330,067
其他收益淨額	4	2,777,622	4,543,934
銷售及營銷開支		(4,653,531)	(4,831,669)
管理費用		(5,412,163)	(6,900,756)
其他開支		(473,413)	(774,318)
經營利潤		30,127,799	34,367,258
租賃負債費用		(445,072)	(459,714)
融資成本	5(a)	(2,602,702)	(2,463,654)
應佔聯營公司及合營公司利潤減虧損		637,489	(275,791)
稅前利潤		27,717,514	31,168,099
所得稅	6	(12,549,300)	(13,037,188)
期內利潤		15,168,214	18,130,911
以下人士應佔：			
本公司股東		9,870,472	12,251,269
非控股權益		5,297,742	5,879,642
期內利潤		15,168,214	18,130,911
每股盈利(人民幣元)			
基本及攤薄	7	0.84	1.05

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 簡明綜合損益及其他全面收益表

截至2023年6月30日止六個月－未經審計

	截至6月30日止六個月	
	2023年	2022年
	人民幣千元	人民幣千元
<b>期內利潤</b>	15,168,214	18,130,911
<b>期內其他全面收益</b>		
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)	(236,373)	(469,730)
分佔聯營公司其他全面收益	(58,742)	261,738
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	218,723	(95,529)
現金流量對沖：		
對沖儲備變動淨額	28,643	(363,925)
分佔聯營公司其他全面收益	2,548,656	(121,939)
<b>期內其他全面收益</b>	2,500,907	(789,385)
<b>期內全面收益總額</b>	17,669,121	17,341,526
以下人士應佔：		
本公司股東	11,785,012	10,985,821
非控股權益	5,884,109	6,355,705
<b>期內全面收益總額</b>	17,669,121	17,341,526

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

截至2023年6月30日止六個月－未經審計

	附註	於2023年 6月30日 人民幣千元	於2022年 12月31日 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	8	36,120,479	35,133,670
投資物業	9	127,009,102	119,407,195
無形資產及商譽		9,993,815	10,309,985
於聯營公司及合營公司的權益		137,792,625	129,511,502
生物資產		231,191	319,393
其他金融資產		3,232,120	5,131,808
其他非流動資產	11	6,512,054	6,494,070
遞延稅項資產		38,261,214	36,140,933
		<b>359,152,600</b>	<b>342,448,556</b>
<b>流動資產</b>			
存貨及其他合約成本	12	843,806,534	913,730,553
合約資產		12,221,819	10,927,515
貿易及其他應收款項	13	346,846,911	353,511,585
其他流動資產		14,586	18,142
已抵押及受限制存款		2,474,980	2,782,965
現金及現金等價物	14	119,705,899	134,424,670
		<b>1,325,070,729</b>	<b>1,415,395,430</b>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	15	437,734,312	473,072,657
合約負債		429,514,993	465,580,958
銀行貸款及金融機構借款	16	30,340,471	48,146,286
應付債券	17	16,758,764	17,950,541
租賃負債		1,945,979	1,958,553
即期稅項		65,614,564	71,092,578
		<b>981,909,083</b>	<b>1,077,801,573</b>
<b>流動資產淨值</b>		<b>343,161,646</b>	<b>337,593,857</b>
<b>總資產減流動負債</b>		<b>702,314,246</b>	<b>680,042,413</b>

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

截至2023年6月30日止六個月－未經審計

	附註	於2023年 6月30日 人民幣千元	於2022年 12月31日 人民幣千元
<b>非流動負債</b>			
銀行貸款及金融機構借款	16	215,187,493	180,773,281
應付債券	17	60,474,020	68,815,570
租賃負債		21,232,105	22,065,726
遞延稅項負債		1,150,380	1,214,557
撥備		445,879	412,292
其他非流動負債		1,179,886	1,124,157
		<b>299,669,763</b>	<b>274,405,583</b>
<b>淨資產</b>			
		<b>402,644,483</b>	<b>405,636,830</b>
<b>股本及儲備</b>			
股本	18	11,930,709	11,630,709
庫存股份		(1,291,800)	(1,291,800)
儲備		238,687,760	232,986,466
<b>本公司股東應佔權益總額</b>		<b>249,326,669</b>	<b>243,325,375</b>
<b>非控股權益</b>		<b>153,317,814</b>	<b>162,311,455</b>
<b>總權益</b>		<b>402,644,483</b>	<b>405,636,830</b>

於2023年8月30日獲董事會批准及授權刊發。

祝九勝  
董事

王蘊  
董事

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2023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										非控股權益	總權益
	股本	庫存股份	股份溢價	法定儲備	匯兌儲備	對沖儲備	公允價值儲備	其他儲備	保留盈利	總計		
	人民幣千元	人民幣千元										
於2023年1月1日之結餘	11,630,709	(1,291,800)	22,632,579	117,743,677	(4,475,876)	(313,054)	(846,718)	231,965	97,379,860	242,691,342	162,300,164	404,991,506
國際會計準則第12號(修訂本)之影響	-	-	-	-	-	-	-	-	634,033	634,033	11,291	645,324
於2023年1月1日之結餘	11,630,709	(1,291,800)	22,632,579	117,743,677	(4,475,876)	(313,054)	(846,718)	231,965	98,013,893	243,325,375	162,311,455	405,636,830
截至2023年6月30日止六個月權益變動												
期內利潤	-	-	-	-	-	-	-	-	9,870,472	9,870,472	5,297,742	15,168,214
其他全面收益	-	-	-	-	2,171,179	28,643	(285,282)	-	-	1,914,540	586,367	2,500,907
全面收益總額	-	-	-	-	2,171,179	28,643	(285,282)	-	9,870,472	11,785,012	5,884,109	17,669,121
就上期批准的股息	18(b)	-	-	-	-	-	-	-	(8,063,273)	(8,063,273)	-	(8,063,273)
非控股權益注資		-	-	-	-	-	-	-	-	-	4,973,403	4,973,403
收購子公司	24	-	-	-	-	-	-	-	-	-	602,129	602,129
收購子公司額外權益		-	-	-	-	-	-	(1,209,576)	-	(1,209,576)	(51,570)	(1,261,146)
出售子公司部分權益		-	-	-	-	-	-	24,945	-	24,945	(18,363)	6,582
出售子公司	25	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(135,419)	(135,419)
向非控股權益宣派股息		-	-	-	-	-	-	-	-	-	(5,168,591)	(5,168,591)
子公司減資		-	-	-	-	-	-	-	-	-	(15,079,339)	(15,079,339)
發行股份	18(a)	300,000	-	3,164,186	-	-	-	-	-	3,464,186	-	3,464,186
其他		-	-	-	-	-	13,143	-	(13,143)	-	-	-
於2023年6月30日之結餘		11,930,709	(1,291,800)	25,796,765	117,743,677	(2,304,697)	(1,118,857)	(952,666)	99,807,949	249,326,669	153,317,814	402,644,483

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2023年6月30日止六個月－未經審計

	本公司股東應佔以下各項												
	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	非控股權益 人民幣千元	總權益 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
國際會計準則第12號(修訂本) 之影響		-	-	-	-	-	-	-	-	563,259	563,259	20,415	583,674
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)	93,261,703	236,516,393	156,840,058	393,356,451
截至2022年6月30日 止六個月權益變動													
期內利潤		-	-	-	-	-	-	-	-	12,251,269	12,251,269	5,879,642	18,130,911
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)	-	12,251,269	10,985,821	6,355,705	17,341,526
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)	94,236,351	234,826,746	157,493,660	392,320,406

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 簡明綜合現金流量表

截至2023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	
		2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
<b>經營活動</b>			
經營所產生現金		21,716,680	31,430,141
已付所得稅		(19,852,180)	(23,142,120)
<b>經營活動所得現金淨額</b>		<b>1,864,500</b>	<b>8,288,021</b>
<b>投資活動</b>			
收購物業、廠房及設備以及投資物業		(2,942,879)	(5,146,208)
投資活動所產生其他現金流量		2,649,460	293,705
<b>投資活動所用現金淨額</b>		<b>(293,419)</b>	<b>(4,852,503)</b>
<b>融資活動</b>			
已付股息及利息		(14,824,324)	(9,847,380)
融資活動(所用)/產生其他現金流量		(1,615,959)	3,109,257
<b>融資活動所用現金淨額</b>		<b>(16,440,283)</b>	<b>(6,738,123)</b>
<b>外匯匯率變動的影響</b>		<b>150,431</b>	<b>501,868</b>
<b>現金及現金等價物減少淨額</b>		<b>(14,718,771)</b>	<b>(2,800,737)</b>
於1月1日之現金及現金等價物	14	134,424,670	140,708,459
於6月30日之現金及現金等價物	14	119,705,899	137,907,722

隨附附註為本中期財務報告之一部分。

### 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2023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2023年8月30日獲本公司董事會授權刊發。

除預期將於2023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2022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2022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66頁。

中期財務報告所載有關截至2022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2022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2023年3月30日報告中就此等財務報表發表無保留意見。



## 第九節 中期財務報告 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

#### (a) 新訂及經修訂國際財務報告準則

本集團已應用下列由列由國際會計準則理事會頒佈的國際財務報告準則修訂本，用於編製該等於當前會計期間的財務報表：

- 國際財務報告準則第17號，*保險合約*
- 國際會計準則第1號(修訂本)，*負債分類為流動或非流動*
- 國際會計準則第1號(修訂本)，*會計政策之披露*
- 國際會計準則第8號(修訂本)，*會計估算的定義*
- 國際會計準則第12號(修訂本)，*於單項交易產生的資產及負債相關的遞延稅項*
- 國際會計準則第12號(修訂本)，*國際稅收改革一支柱二示範規則*

香港會計師公會亦於2023年7月頒佈一項有關強制性公積金與長期服務金對沖機制會計影響的新香港會計師公會指引。香港會計師公會指引在符合國際財務報告準則的財務報告框架下就香港事實模式提供具體指引，由於本集團尚未完成評估，可能會在適當時候識別進一步影響。

本集團並未採納任何於當前會計期間尚未生效的新訂準則或詮釋。

本集團受到國際會計準則第12號於單一交易產生之遞延稅項的確認的影響，會計政策變更情況的詳情於附註2(b)討論。

#### (b) 國際會計準則第12號(修訂本)，*於單項交易產生的資產及負債相關的遞延稅項*

該等修訂本縮小初始確認豁免的範圍，使其不適用於在初始確認時產生相等且可抵銷暫時差額(如租賃及清拆負債)的交易，相關遞延稅項資產及負債將必須自己呈列的最早比較期間開始時確認，並於該日將任何累計影響確認為保留盈利或其他權益組成部分的調整。就所有其他交易而言，該等修訂本適用於已呈列的最早期間開始後進行的交易。

會計政策的變化亦將反映於本集團於2023年12月31日及截至該日止年度的綜合財務報表中。

## 中期財務報告 第九節 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(續)

#### (b) 國際會計準則第12號(修訂本)，於單項交易產生的資產及負債相關的遞延稅項(續)

##### (i) 該變動於當前期間對財務報表的影響

下表載列國際會計準則第12號(修訂本)對於2023年6月30日的簡明綜合財務狀況表的影響概要。

	應用國際會計準則 第12號(修訂本) 科目的增加/(減少) 於2023年6月30日 人民幣千元
遞延稅項資產	95,558
於聯營公司及合營公司的權益	5,972
遞延稅項負債	14,671
儲備	88,106
非控股權益	(1,247)

並未對本公司財務狀況產生影響。

下表載列國際會計準則第12號(修訂本)對截至2023年6月30日止六個月的簡明綜合損益及其他全面收益表的影響概要。

	應用國際會計準則 第12號(修訂本) 科目的增加/(減少) 截至2023年 6月30日止六個月 人民幣千元
應佔聯營公司及合營公司利潤減虧損	5,972
所得稅	(80,887)
期內利潤	86,859
以下人士應佔：	
本公司股東	88,106
非控股權益	(1,247)
期內全面收益總額	
以下人士應佔：	
本公司股東	88,106
非控股權益	(1,247)

## 第九節 中期財務報告 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(續)

#### (b) 國際會計準則第12號(修訂本)，於單項交易產生的資產及負債相關的遞延稅項(續)

##### (ii) 該變動與比較期間對財務報表的影響

下表分別載列國際會計準則第12號(修訂本)對截至2022年6月30日止期間的簡明綜合溢利及於2022年1月1日以及2022年12月31日的綜合權益總額的影響概要。

	截至2022年 6月30日 止期間的溢利 人民幣千元	於2022年 12月31日 權益總額 人民幣千元	於2022年 1月1日 權益總額 人民幣千元
經調整前的金額	18,102,741	404,991,506	392,772,777
於單項交易產生的資產及 負債相關的遞延稅項	28,170	645,324	583,674
經調整後的金額	18,130,911	405,636,830	393,356,451

下表載列國際會計準則第12號(修訂本)對於2022年12月31日的綜合財務狀況的影響概要。

	經調整前金額 人民幣千元	調整影響 人民幣千元	經調整後金額 人民幣千元
遞延稅項資產	35,485,475	655,458	36,140,933
於聯營公司及合營公司的權益	129,486,468	25,034	129,511,502
遞延稅項負債	1,179,389	35,168	1,214,557
儲備	232,352,433	634,033	232,986,466
非控股權益	162,300,164	11,291	162,311,455

並未對本公司財務狀況產生影響。

## 中期財務報告 第九節 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(續)

#### (b) 國際會計準則第12號(修訂本)，於單項交易產生的資產及負債相關的遞延稅項(續)

##### (ii) 該變動與比較期間對財務報表的影響(續)

下表載列國際會計準則第12號(修訂本)對截至2022年6月30日止六個月的簡明綜合損益及其他全面收益表的影響概要。

	經調整前金額 人民幣千元	調整影響 人民幣千元	經調整後金額 人民幣千元
應佔聯營公司及合營公司利潤減虧損	(276,922)	1,131	(275,791)
所得稅	(13,064,227)	27,039	(13,037,188)
期內利潤	18,102,741	28,170	18,130,911
以下人士應佔：			
本公司股東	12,222,659	28,610	12,251,269
非控股權益	5,880,082	(440)	5,879,642
期內全面收益總額	17,313,356	28,170	17,341,526
以下人士應佔：			
本公司股東	10,957,211	28,610	10,985,821
非控股權益	6,356,145	(440)	6,355,705

## 第九節 中期財務報告 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(續)

- (b) 國際會計準則第12號(修訂本)，於單項交易產生的資產及負債相關的遞延稅項(續)  
(iii) 經國際會計準則第12號(修訂本)追溯調整後的於2022年1月1日綜合財務狀況。

	2022年1月1日 人民幣千元
<b>非流動資產</b>	
物業、廠房及設備	32,631,565
投資物業	108,521,492
無形資產及商譽	8,542,126
於聯營公司及合營公司的權益	144,452,255
其他金融資產	2,874,594
其他非流動資產	7,832,794
遞延稅項資產	34,128,488
	338,983,314
<b>流動資產</b>	
存貨及其他合約成本	1,083,598,314
合約資產	10,390,002
貿易及其他應收款項	356,067,288
其他流動資產	22,482
已抵押及受限制存款	8,643,985
現金及現金等價物	140,708,459
持有待售資產	892,423
	1,600,322,953
<b>流動負債</b>	
貿易及其他應付款項	541,059,314
合約負債	636,858,514
銀行貸款及金融機構借款	53,842,277
應付債券	6,576,207
租賃負債	1,925,950
即期稅項	71,184,205
	1,311,446,467
<b>流動資產淨值</b>	288,876,486
<b>總資產減流動負債</b>	627,859,800

## 中期財務報告 第九節 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(續)

(b) 國際會計準則第12號(修訂本)，於單項交易產生的資產及負債相關的遞延稅項(續)

(iii) 經國際會計準則第12號(修訂本)追溯調整後的於2022年1月1日的綜合財務狀況。(續)

	2022年1月1日 人民幣千元
<b>非流動負債</b>	
銀行貸款及金融機構借款	154,322,279
應付債券	53,020,572
租賃負債	24,309,642
遞延稅項負債	1,374,351
撥備	275,163
其他非流動負債	1,201,342
	<b>234,503,349</b>
<b>淨資產</b>	<b>393,356,451</b>
<b>股本及儲備</b>	
股本	11,625,383
儲備	224,891,010
本公司股東應佔權益總額	236,516,393
非控股權益	156,840,058
<b>總權益</b>	<b>393,356,451</b>



## 第九節 中期財務報告 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

#### (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	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
<b>國際財務報告準則第15號範圍內的客戶合約收入</b>		
物業銷售	174,173,679	181,469,803
物業管理與相關服務	14,037,337	12,192,347
建造合約	6,201,256	6,593,913
其他業務	2,101,179	2,717,071
	<b>196,513,451</b>	<b>202,973,134</b>
<b>其他來源之收入</b>		
投資物業租金總收入	4,379,139	3,943,155
	<b>200,892,590</b>	<b>206,916,289</b>

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。

## 中期財務報告 第九節 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

##### (i) 分部業績及資產

	房地產開發							物業管理 人民幣千元	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		
截至2023年6月30日									
止六個月									
來自外部客戶的收入	25,224,880	6,645,682	37,828,735	70,810,808	9,425,108	9,962,128	21,143,924	14,037,337	195,078,602
分部間收入	11,597	3,188	26,385	7,091	1,373	15,188	2,902	2,067,910	2,135,634
呈報分部收入	25,236,477	6,648,870	37,855,120	70,817,899	9,426,481	9,977,316	21,146,826	16,105,247	197,214,236
呈報分部利潤	276,553	58,389	6,963,995	9,901,395	970,854	1,412,532	1,967,774	1,033,435	22,584,927
於2023年6月30日									
呈報分部資產	264,821,449	80,947,127	386,553,384	390,918,709	137,895,383	87,912,210	155,913,081	35,515,074	1,540,476,417
	房地產開發							物業管理 人民幣千元	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		
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	304,506,906	102,912,757	431,502,581	473,019,111	142,019,739	102,934,852	185,624,579	26,896,236	1,769,416,761



## 第九節 中期財務報告 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、天津、 青島、濟南、 煙台、太原、 石家莊、唐山、 秦皇島、 張家口、晉中、 臨沂、淄博、 威海及雄安等地	包頭、大連、 瀋陽、鞍山、 撫順、營口、 盤錦、長春、 吉林及哈爾濱 等地	深圳、廣州、 東莞、佛山、 福州、廈門、 珠海、江門、 中山、清遠、 惠州、南寧、 柳州、三亞、 莆田、泉州、 晉江及漳州等地	上海、杭州、 蘇州、南京、 寧波、徐州、 南通、無錫、 鎮江、常熟、 揚州、昆山、 紹興、鹽城、 常州、嘉興、 海寧、靖江、 瑞安、太倉、 高郵、宿遷、 海門、台州、 金華、馬鞍山、 湖州、江陰、 溫州、蕪湖及 合肥等地	南昌、長沙、 鄭州、武漢、 宜昌、鄂州及 周口等地	西安、蘭州、 西寧、銀川、 咸陽、渭南及 烏魯木齊等地	重慶、成都、貴陽、 南充、昆明、玉溪、 西雙版納、大理、 永川、西昌及眉山 等地

## 中期財務報告 第九節 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	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
<b>收入</b>		
呈報分部收入	197,214,236	203,665,803
對銷分部間收入	(2,135,634)	(2,327,375)
未分配的收入	5,813,988	5,577,861
<b>綜合收入</b>	<b>200,892,590</b>	<b>206,916,289</b>
<b>利潤</b>		
呈報分部利潤	22,584,927	24,739,825
對銷分部間利潤	(275,057)	(250,383)
應佔聯營公司及合營公司利潤減虧損	637,489	(275,791)
股息收益	9,302	14,086
其他(開支)／收入淨額	(2,253,979)	132,594
土地增值稅	7,014,832	6,807,768
<b>除稅前綜合利潤</b>	<b>27,717,514</b>	<b>31,168,099</b>
<b>資產</b>		
呈報分部資產	1,540,476,417	1,769,416,761
對銷分部間應收款項	(638,666,410)	(673,006,196)
未分配資產	782,413,322	783,444,047
<b>綜合資產</b>	<b>1,684,223,329</b>	<b>1,879,854,612</b>

## 第九節 中期財務報告 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	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
利息收益	1,287,094	1,902,667
股息收益	9,302	14,086
沒收客戶按金及賠償	224,478	347,287
出售子公司、合營公司及聯營公司收益淨額	753,648	652,972
出售其他金融資產收益／(虧損)淨額	349,049	(270)
出售其他流動資產的收益淨額	44,372	14,817
出售物業、廠房及設備的(虧損)／收益淨額	(21,122)	8,300
公允價值變動	248,193	18,535
匯兌(虧損)／收益淨額	(436,743)	1,062,993
取得控制權時原持有聯營公司股權的收益	—	215,563
其他	319,351	306,984
	<b>2,777,622</b>	<b>4,543,934</b>

### 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	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
借款成本	7,218,730	6,289,881
減：資本化至存貨、投資物業及在建工程的借款成本	(4,616,028)	(3,826,227)
	<b>2,602,702</b>	<b>2,463,654</b>

## 中期財務報告 第九節 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	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
薪金、工資及其他福利	8,682,423	9,742,084
向界定供款計劃供款	736,869	729,114
	9,419,292	10,471,198

#### (c) 其他項目

	截至6月30日止六個月	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
折舊及攤銷	4,966,892	4,311,811
存貨成本	142,733,110	145,347,213
向聯營公司及合營公司收取的項目管理費	(196,362)	(270,528)

### 6 綜合損益表內所得稅

	截至6月30日止六個月	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
<b>即期稅項</b>		
企業所得稅、香港利得稅及美國所得稅撥備	7,642,567	7,517,054
土地增值稅撥備	7,026,963	6,822,921
預扣稅	43,840	27,815
	14,713,370	14,367,790
<b>遞延稅項</b>		
產生及撥回暫時差額	(2,164,070)	(1,330,602)
	12,549,300	13,037,188

## 第九節 中期財務報告 財務報告附註

(除另有指示外，以人民幣千元列示)

### 6 綜合損益表內所得稅(續)

#### (a) 支柱二所得稅

本集團於中國開展業務，中國最近頒佈了新稅法，以實施經濟合作暨發展組織(「經濟合作暨發展組織」)發佈的支柱二示範規則。新稅法自2024年1月1日起生效。該等稅法生效後，本集團預計其於美國的業務將在中國徵收新的補足稅，當地法定稅率將低於15%或與政府支持相關的額外稅收扣減將導致實際稅率低於15%。由於新稅法尚未生效，本集團預計截至2023年12月31日止年度不會產生任何當期稅項影響(2022年：無)。本集團就補足稅已應用遞延稅項會計的臨時強制性例外規定並將於產生時將稅項計入當期稅項。

### 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9,870,472,000元(截至2022年6月30日止六個月：人民幣12,251,269,000元)及本期間已發行普通股加權平均股數11,707,753,000股(截至2022年6月30日止六個月：11,624,807,000股普通股)計算如下：

	截至6月30日止六個月	
	2023年 股份數目 (千股)	2022年 股份數目 (千股)
於1月1日已發行普通股*	11,557,753	11,625,383
新發行股份的影響	150,000	—
回購股份的影響	—	(576)
普通股加權平均數	11,707,753	11,624,807

\* 截至2023年1月1日，已回購的72,955,992股已從計算普通股加權平均數的已發行普通股中扣除。

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2023年6月30日止六個月，本集團物業、廠房及設備增加人民幣986,809,000元(截至2022年6月30日止六個月：增加人民幣1,854,627,000元)，由於建築成本增加。

## 中期財務報告 第九節 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
<b>成本：</b>		
於2023年1月1日	118,593,829	17,923,999
新增租賃	580,629	—
建築成本增加	—	486,510
合併範圍變化	(323,660)	—
由存貨及其他轉入	9,695,982	—
完成後轉撥	956,907	(956,907)
出售	(474,378)	—
終止租賃	(229,814)	—
匯兌調整	121,223	—
於2023年6月30日	128,920,718	17,453,602
<b>累計折舊：</b>		
於2023年1月1日	16,979,493	—
合併範圍變化	(100,750)	—
本期計提	2,724,310	—
出售	(205,696)	—
終止租賃	(182,205)	—
匯兌調整	18,926	—
於2023年6月30日	19,234,078	—
<b>減值：</b>		
於2023年1月1日及2023年6月30日	131,140	—
於2023年6月30日之賬面淨值	109,555,500	17,453,602

## 第九節 中期財務報告 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2023年 6月30日 人民幣千元	於2022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)	6,735,683	6,552,671
— 租賃供自用的物業	(ii)	1,390,117	1,347,755
		<b>8,125,800</b>	<b>7,900,426</b>
按折舊成本列賬的投資物業			
— 租賃土地	(i)	43,073,994	41,171,959
— 租賃物業以賺取租金收入	(ii)	19,885,680	20,834,802
		<b>62,959,674</b>	<b>62,006,761</b>
		<b>71,085,474</b>	<b>69,907,187</b>

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」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 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2023年 6月30日 人民幣千元	於2022年 12月31日 人民幣千元
收購及物業開發預付款項(附註)	4,176,997	4,137,093
其他	2,335,057	2,356,977
	6,512,054	6,494,070

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2023年 6月30日 人民幣千元	於2022年 12月31日 人民幣千元
擬發展物業	112,808,866	111,704,959
在建物業	622,001,544	695,301,171
已完工開發產品	99,560,187	98,070,445
其他	2,683,742	2,019,405
合約成本	6,752,195	6,634,573
	843,806,534	913,730,553

## 第九節 中期財務報告 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2023年 6月30日 人民幣千元	於2022年 12月31日 人民幣千元
貿易應收款項(扣除虧損撥備)	(a)	9,113,718	7,511,245
其他應收款項(扣除虧損撥備)		117,949,366	118,792,438
預付款項(扣除虧損撥備)		74,646,718	73,260,608
應收聯營公司款項	(b)	46,296,106	49,744,066
應收合營公司款項	(b)	98,547,311	104,158,174
衍生金融工具		293,692	45,054
		<b>346,846,911</b>	<b>353,511,585</b>

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2023年 6月30日 人民幣千元	於2022年 12月31日 人民幣千元
1年內	7,269,117	6,413,684
1至2年	1,259,418	545,512
2至3年	194,337	215,363
超過3年	390,846	336,686
	<b>9,113,718</b>	<b>7,511,245</b>

(b) 於2023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17,767百萬元(2022年12月31日：人民幣20,848百萬元)。於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399百萬元(截至2022年6月30日止六個月：人民幣792百萬元)。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 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2023年 6月30日 人民幣千元	於2022年 12月31日 人民幣千元
銀行存款及現金	119,705,899	134,424,670

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161.16百萬元(2022年12月31日：人民幣23.60百萬元)。

### 15 貿易及其他應付款項

	附註	於2023年 6月30日 人民幣千元	於2022年 12月31日 人民幣千元
貿易應付款項及應付票據	(a)	258,922,653	289,241,525
其他應付款項及應計費用	(b)	121,525,546	122,397,187
應付聯營公司款項	(c)	21,037,076	24,361,700
應付合營公司款項	(c)	34,576,868	35,426,814
預收款項		1,578,158	1,260,189
衍生金融工具		94,011	193,450
或然代價		—	191,792
		<b>437,734,312</b>	<b>473,072,657</b>

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2023年 6月30日 人民幣千元	於2022年 12月31日 人民幣千元
即期或於要求時應付	250,978,473	281,532,695
一年後到期	7,944,180	7,708,830
總計	<b>258,922,653</b>	<b>289,241,525</b>

## 第九節 中期財務報告 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：(續)

- (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233百萬元(2022年12月31日：人民幣1,035百萬元)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227百萬元(2022年12月31日：人民幣243百萬元)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1百萬元(截至2022年6月30日止六個月：人民幣20百萬元)。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2023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
<b>即期</b>			
有抵押	2,710,659	—	2,710,659
無抵押	25,272,773	1,962,373	27,235,146
應付利息	394,666	—	394,666
	<b>28,378,098</b>	<b>1,962,373</b>	<b>30,340,471</b>
<b>非即期</b>			
有抵押	17,028,867	—	17,028,867
無抵押	155,446,626	42,712,000	198,158,626
	<b>172,475,493</b>	<b>42,712,000</b>	<b>215,187,493</b>

## 中期財務報告 第九節 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2022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
<b>即期</b>			
有抵押	2,364,109	–	2,364,109
無抵押	38,010,857	7,350,000	45,360,857
應付利息	421,320	–	421,320
	40,796,286	7,350,000	48,146,286
<b>非即期</b>			
有抵押	12,715,556	–	12,715,556
無抵押	137,275,725	30,782,000	168,057,725
	149,991,281	30,782,000	180,773,281

有抵押銀行貸款以總賬面值為人民幣22,621百萬元(2022年：人民幣17,637百萬元)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2023年6月30日及2022年12月31日，須償還非即期計息貸款及借款如下：

	於2023年 6月30日 人民幣千元	於2022年 12月31日 人民幣千元
1年後但2年內	84,668,326	58,223,605
2年後但5年內	86,959,579	87,159,745
5年後	43,559,588	35,389,931
	215,187,493	180,773,281

## 第九節 中期財務報告 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2023年 6月30日 人民幣千元	於2022年 12月31日 人民幣千元
<b>即期</b>			
根據中期票據(「 <b>中期票據</b> 」)計劃發行的債券	(a)	10,373,737	11,214,848
人民幣公司債券	(b)	1,379,412	5,577,300
人民幣中期票據計劃	(c)	3,997,694	–
應付利息		1,007,921	1,158,393
		<b>16,758,764</b>	<b>17,950,541</b>
<b>非即期</b>			
根據中期票據計劃發行的債券	(a)	12,986,108	22,328,886
人民幣公司債券	(b)	18,830,696	19,825,940
人民幣中期票據計劃	(c)	28,657,216	26,660,744
		<b>60,474,020</b>	<b>68,815,570</b>
		<b>77,232,784</b>	<b>86,766,111</b>

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2023年6月30日，根據該計劃發行的人民幣3,579百萬元非即期債券須於1年後但2年內償還，根據該計劃發行的人民幣7,246百萬元非即期債券須於2年後但5年內償還，及人民幣2,162百萬元須於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310億元的公司債券。此等債券為無抵押並按年利率2.90%至4.11%計息。於2023年6月30日，非即期債券人民幣7,231百萬元須於1年後但2年內償還，人民幣11,599百萬元須於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2.90%至3.76%計息。於2023年6月30日，根據該計劃發行的人民幣9,989百萬元非即期債券須於1年後但2年內償還，人民幣18,668百萬元須與2年後但5年內償還。

## 中期財務報告 第九節 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
<b>A股—已發行且繳足股款、每股人民幣1元：</b>		
於2023年1月1日及6月30日	9,724,197	9,724,197
<b>H股—已發行且繳足股款、每股人民幣1元：</b>		
於2023年1月1日	1,906,512	1,906,512
發行股份	300,000	300,000
於2023年6月30日	2,206,512	2,206,512
<b>總發行股份</b>		
於2023年1月1日	11,630,709	11,630,709
於2023年6月30日	11,930,709	11,930,709

A股包括7,529,318股(2022年12月31日：7,529,318股)有轉讓限制的股份及72,955,992股回購股份(2022年12月31日：72,955,992股)。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。

2023年3月9日，本公司完成了根據一般性授權下的H股300,000,000股配售發行，配售所得款項總額約人民幣3,475百萬元，所得款項淨額總額約人民幣3,464百萬元(經扣減所有相關成本及費用，包括佣金及律師費用後)，其中股本增加人民幣300百萬元，計入股份溢價人民幣3,164百萬元。

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。

## 第九節 中期財務報告 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(續)

#### (b) 股息

本公司股東的上個財政年度股息於本期間／年度內已獲批准及派付。

	截至6月30日止六個月	
	2023年	2022年
	人民幣千元	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0.68元 (2022年12月31日：每股人民幣0.97元)	8,063,273	11,276,621

### 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。

## 中期財務報告 第九節 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)

2023年6月30日

項目	於2023年	於2023年6月30日分類為		
	6月30日	以下類別的公允價值計量		
	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
衍生金融工具				
— 交叉貨幣利率互換合約	293,692	—	293,692	—
非上市股本證券	1,164,387	2,854	—	1,161,533
持作買賣用途上市股本證券	1,020,422	1,020,422	—	—
非持作買賣用途上市證券	1,047,311	1,047,311	—	—
其他流動資產*	14,586	—	—	14,586
<b>經常性公允價值計量資產</b>	<b>3,540,398</b>	<b>2,070,587</b>	<b>293,692</b>	<b>1,176,119</b>
衍生金融工具				
— 交叉貨幣利率互換合約	(94,011)	—	(94,011)	—
<b>經常性公允價值計量負債</b>	<b>(94,011)</b>	<b>—</b>	<b>(94,011)</b>	<b>—</b>

## 第九節 中期財務報告 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)

2022年12月31日

項目	於2022年 12月31日 公允價值 人民幣千元	於2022年12月31日分類為 以下類別的公允價值計量		
		第1層級 人民幣千元	第2層級 人民幣千元	第3層級 人民幣千元
衍生金融工具				
— 交叉貨幣利率互換合約	45,054	—	45,054	—
非上市股本證券	1,155,472	2,881	—	1,152,591
非持作買賣用途上市證券	1,254,300	1,254,300	—	—
持作買賣用途上市股本證券	2,722,036	2,722,036	—	—
其他流動資產*	18,142	—	—	18,142
<b>經常性公允價值計量資產</b>	<b>5,195,004</b>	<b>3,979,217</b>	<b>45,054</b>	<b>1,170,733</b>
衍生金融工具				
— 交叉貨幣利率互換合約	(193,450)	—	(193,450)	—
或然代價	(191,792)	—	—	(191,792)
<b>經常性公允價值計量負債</b>	<b>(385,242)</b>	<b>—</b>	<b>(193,450)</b>	<b>(191,792)</b>

\* 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2023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(2022年：無)。

於2023年6月30日及2022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。

## 中期財務報告 第九節 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2023年6月30日尚未支付資本承擔如下：

	於2023年 6月30日 人民幣千元	於2022年 12月31日 人民幣千元
建設及開發合約	149,784,832	156,385,821
土地協議	5,965,558	2,568,748
	<b>155,750,390</b>	<b>158,954,569</b>

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226,154百萬元(2022年12月31日：人民幣224,365百萬元)，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。

## 第九節 中期財務報告 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	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
短期僱員福利	5,603	5,536

#### (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53百萬元(截至2022年6月30日止六個月：人民幣17百萬元)。

#### (c) 已發行財務擔保

於2023年6月30日，本集團為若干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26百萬元(2022年12月31日：人民幣28百萬元)。

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。

#### (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」)。本集團對該等項目投入人民幣5,993百萬元。於2023年6月30日，未償還應付餘額為人民幣8,747百萬元(2022年12月31日：人民幣8,747百萬元)。

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2023年6月30日，未償還應收餘額為人民幣142百萬元(2022年12月31日：未償還應付餘額為人民幣225百萬元)。

## 22 重大關聯方交易(續)

### (d) 與一名股東的交易(續)

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2023年6月30日，本集團於該項目的投資為人民幣25百萬元。

### (e) 本集團支付的安防機電等外包費

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和海南萬淨環衛科技服務有限公司支付安防機電等外包費總額為人民幣2,342百萬元(截至2022年6月30止六個月：人民幣2,641百萬元)。

## 23 非調整報告期後事件

### (a) 債券發行

於2023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20億元，其中3年期發行規模人民幣20億元，票面利率為3.10%。

於2023年7月，本集團完成發行第四期中期票據，發行金額為人民幣20億元，3年期，票面利率為3.07%。

### (b) 股利支付

2023年6月30日，本集團2022年度股東大會、2023年第一次A股類別股東大會及2023年第一次H股類別股東大會審議並通過公司2022年度利潤分配方案，合計派發2022年股息人民幣8,063,272,000元(含稅)。2023年8月25日，公司完成了2022年利潤分配，實際派付現金股息人民幣8,063,272,000元。

## 第九節 中期財務報告 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	16,460,905
非流動資產	502,470
流動負債	(14,733,729)
非流動負債	(260)
非控股權益	(602,129)
歸屬於本集團的已收購淨資產	1,627,257
總代價	1,627,257
過往年度就收購已付代價	(718,225)
期後應付代價	(34,522)
於期內已付代價	874,510
所購入現金及現金等價物總額	(204,343)
就過往年度收購已付代價	170,931
現金流出淨額	841,098

所購入子公司主要資產為擬發展物業、在建物業及已完工開發產品。董事認為僅為收購相關物業而收購該等子公司。

## 中期財務報告 第九節 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	1,212,090
非流動資產	746,080
流動負債	(1,230,285)
非流動負債	(224,703)
非控股權益	(135,419)
處置後於聯營公司及合營公司中的剩餘權益	(5,855)
已售歸屬於本集團的淨資產	361,908
總代價	434,041
往年收到的出售代價	(175,829)
已收取的代價，以現金支付	258,212
已出售現金及現金等價物	(34,454)
現金流入淨額	223,758