

vanke

万科企业股份有限公司
CHINA VANKE CO., LTD.

2022 年半年度报告摘要

A 股证券代码：000002、299903

A 股证券简称：万科 A、万科 H 代

公告编号：〈万〉2022-114

二〇二二年八月

一、重要提示

本半年度报告摘要来自半年度报告全文，为全面了解本公司的经营成果、财务状况及未来发展规划，投资者应当到证监会指定媒体仔细阅读半年度报告全文。除另有界定外，本半年度报告摘要所用词汇与半年度报告全文所界定释义相同。

本报告已经公司第十九届董事会第十九次会议审议通过。吴嘉宁独立董事因公务原因未能亲自出席本次会议，授权刘殊威独立董事代为出席会议并行使表决权。除此之外，其他各位董事均亲自出席了本次董事会会议。

本报告未经审计之财务报告乃按照中国会计准则编制，毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）根据《中国注册会计师审阅准则第2101号—财务报表审阅》执行了审阅工作并出具了审阅报告。

董事会主席郁亮，执行副总裁、财务负责人韩慧华声明：保证本报告中财务报告的真实、准确和完整。

公司2022年半年度不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

本报告涉及的未来计划、发展战略等前瞻性陈述，不构成本集团（指万科企业股份有限公司及其附属公司）对投资者的实质承诺，敬请投资者对此保持足够的风险认识，理解计划、预测与承诺之间的差异，注意投资风险。

二、公司基本情况

（一）公司简介

1、基本信息

A 股股票上市地	深圳证券交易所（以下简称“深交所”）
A 股股票简称	万科 A
A 股股票代码	000002
H 股股票上市地	香港联合交易所有限公司
H 股股票简称	万科企业、万科 H 代（该简称仅供本公司原 B 股股东通过境内证券公司交易系统交易其因 B 转 H 而持有的本公司 H 股股份使用。）
H 股股票代码	02202、299903（该代码仅供本公司原 B 股股东通过境内证券公司交易系统交易其因 B 转 H 而持有的本公司 H 股股份使用。）

2、联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	朱旭	吉江华
联系地址	中国深圳市盐田区大梅沙环梅路 33 号万科中心	中国深圳市盐田区大梅沙环梅路 33 号万科中心
电话	0755-25606666	0755-25606666
传真	0755-25531696	0755-25531696
电子信箱	IR@vanke.com	IR@vanke.com

(二) 主要财务数据和财务指标

单位：人民币元

项目	2022 年 1-6 月	2021 年 1-6 月	比上年同期增减
营业收入	206,916,289,449.72	167,110,935,244.56	23.82%
营业利润	24,237,684,886.65	21,987,575,040.06	10.23%
利润总额	24,359,200,031.51	22,080,868,650.38	10.32%
归属于上市公司股东的净利润	12,222,659,217.79	11,046,937,585.87	10.64%
扣除非经常性损益后归属于上市公司股东的净利润	11,720,990,962.68	10,727,286,571.01	9.26%
经营活动产生的现金流量净额	8,288,020,493.16	6,781,560,273.77	22.21%
基本每股收益	1.0514	0.9509	10.57%
稀释每股收益	1.0514	0.9509	10.57%
净资产收益率（全面摊薄）	5.22%	4.98%	上升 0.24 个百分点
净资产收益率（加权平均）	5.06%	4.79%	上升 0.27 个百分点
项目	2022 年 6 月 30 日	2021 年 12 月 31 日	比年初数增减
资产总额	1,879,202,244,259.10	1,938,638,128,699.08	-3.07%
负债总额	1,487,493,682,256.50	1,545,865,352,173.99	-3.78%
归属于上市公司股东的净资产	234,234,876,591.05	235,953,134,212.41	-0.73%
股本（股）	11,625,383,375.00	11,625,383,375.00	-
归属于上市公司股东的每股净资产	20.28	20.30	-0.10%
资产负债率	79.16%	79.74%	下降 0.58 个百分点
净负债率	35.52%	29.69%	上升 5.83 个百分点

注 1：净负债率=（有息负债-货币资金）/股东权益

注 2：计算基本每股收益、稀释每股收益和加权平均净资产收益率采用的总股数为本公司发行在外普通股的加权平均数，包含本期回购股份的影响

注 3：本期归属于上市公司股东的每股净资产已扣减本期回购股份的影响

(三) 公司股东数量及持股情况

单位：股

2022 年 6 月 30 日股东总数	481,046 户（其中 A 股 480,970 户，H 股 76 户）	2022 年 7 月 31 日股东总数	518,181 户（其中 A 股 518,106 户，H 股 75 户）			
前 10 名股东持股情况						
股东名称	股东性质	持股比例	报告期末持有的普通股数量	报告期内增减变动情况	持有有限售条件股份数量	质押或冻结的股份数量
深铁集团	境内国有法人	27.89%	3,242,810,791	0	0	0
HKSCC NOMINEES LIMITED	境外法人	16.35%	1,901,043,427	-15,745	0	0
盈嘉众合伙企业	境内一般法人	3.77%	438,703,992	0	0	438,703,992
香港中央结算有限公司	境外法人	3.60%	418,719,173	+78,056,831	0	0
中央汇金资产管理有限责任公司	境内国有	1.60%		0	0	0

	法人		185,478,200			
新华人寿保险股份有限公司—分红—个人分红-018L-FH002 深	基金、理财产品等	1.48%	171,778,848	+90,155,703	0	0
招商财富—招商银行—德赢 1 号专项资产管理计划	基金、理财产品等	1.26%	146,255,820	0	0	0
中国证券金融股份有限公司	境内国有法人	1.14%	132,669,394	0	0	0
盈安合伙企业	境内一般法人	1.05%	122,230,826	0	0	108,991,900
中国人寿保险股份有限公司—传统—普通保险产品-005L-CT001 深	基金、理财产品等	0.71%	83,031,047	+54,004,279	0	0
战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东的情况	不适用					
上述股东关联关系或一致行动的说明	“盈嘉众合伙企业”和“盈安合伙企业”为一致行动人。除上述之外，公司未知上述股东之间是否存在关联关系或属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人。					
上述股东涉及委托/受托表决权、放弃表决权情况的说明	不适用					
参与融资融券业务股东情况说明	深铁集团拟继续开展转融通证券出借业务，以所持有的不超过 97,241,965 股公司 A 股股份（不超过公司 A 股股份的 1%），约占公司总股本的 0.836%，实施转融通证券出借业务，出借股份的所有权不会发生转移。详见公司于 2022 年 7 月 4 日披露的《关于股东开展转融通证券出借业务相关进展的公告》。					
前 10 名股东中存在回购专户的特别说明（如有）	不适用					
前 10 名无限售条件股东持股情况						
股东名称	持有无限售条件股份数量		股份种类			
深铁集团	3,242,810,791		人民币普通股（A 股）			
HKSCC NOMINEES LIMITED	1,901,043,427		境外上市外资股（H 股）			
盈嘉众合伙企业	438,703,992		人民币普通股（A 股）			
香港中央结算有限公司	418,719,173		人民币普通股（A 股）			
中央汇金资产管理有限责任公司	185,478,200		人民币普通股（A 股）			
新华人寿保险股份有限公司—分红—个人分红-018L-FH002 深	171,778,848		人民币普通股（A 股）			
招商财富—招商银行—德赢 1 号专项资产管理计划	146,255,820		人民币普通股（A 股）			
中国证券金融股份有限公司	132,669,394		人民币普通股（A 股）			
盈安合伙企业	122,230,826		人民币普通股（A 股）			
中国人寿保险股份有限公司—传统—普通保险产品-005L-CT001 深	83,031,047		人民币普通股（A 股）			

注 1：HKSCC NOMINEES LIMITED 为本公司 H 股非登记股东所持股份的名义持有人。

注 2：香港中央结算有限公司为通过深股通持有公司 A 股的非登记股东所持股份的名义持有人。

注 3：上表中 2022 年 6 月 30 日和 2022 年 7 月 31 日 A 股股东总数是指合并融资融券信用账户后的股东数量。

截至 2022 年 6 月 30 日，公司总股数为 11,625,383,375 股（含库存股），其中 A 股 9,724,196,533 股，H 股 1,901,186,842 股。

(四) 控股股东或实际控制人变更情况

公司不存在控股股东及实际控制人，报告期内该情况无变化。

(五) 公司优先股股东总数及前 10 名优先股股东持股情况表

适用 不适用

(六) 在半年度报告批准报出日存续的债券情况

1、债券基本信息

债券名称	债券简称	债券代码	发行日	到期日	债券余额 (万元)	利率
万科企业股份有限公司 2019 年面向合格投资者公开发行住房租赁专项公司债券(第二期)	19 万科 02	112976	2019 年 9 月 25 日至 2019 年 9 月 26 日	2024 年 9 月 26 日	250,000	3.55%
万科企业股份有限公司 2020 年面向合格投资者公开发行公司债券(第一期) (品种一)	20 万科 01	149056	2020 年 3 月 13 日至 2020 年 3 月 16 日	2025 年 3 月 16 日	150,000	3.02%
万科企业股份有限公司 2020 年面向合格投资者公开发行公司债券(第一期) (品种二)	20 万科 02	149057	2020 年 3 月 13 日至 2020 年 3 月 16 日	2027 年 3 月 16 日	100,000	3.42%
万科企业股份有限公司 2020 年面向合格投资者公开发行公司债券(第二期) (品种一)	20 万科 03	149123	2020 年 5 月 18 日至 2020 年 5 月 19 日	2025 年 5 月 19 日	100,000	2.56%
万科企业股份有限公司 2020 年面向合格投资者公开发行公司债券(第二期) (品种二)	20 万科 04	149124	2020 年 5 月 18 日至 2020 年 5 月 19 日	2027 年 5 月 19 日	150,000	3.45%
万科企业股份有限公司 2020 年面向合格投资者公开发行公司债券(第三期) (品种一)	20 万科 05	149141	2020 年 6 月 18 日至 2020 年 6 月 19 日	2025 年 6 月 19 日	80,000	3.20%
万科企业股份有限公司 2020 年面向合格投资者公开发行公司债券(第三期) (品种二)	20 万科 06	149142	2020 年 6 月 18 日至 2020 年 6 月 19 日	2027 年 6 月 19 日	120,000	3.90%
万科企业股份有限公司 2020 年面向合格投资者公开发行公司债券(第四期) (品种一)	20 万科 07	149296	2020 年 11 月 12 日至 2020 年 11 月 13 日	2025 年 11 月 13 日	38,100	3.50%
万科企业股份有限公司 2020 年面向合格投资者公开发行公司债券(第四期) (品种二)	20 万科 08	149297	2020 年 11 月 12 日至 2020 年 11 月 13 日	2027 年 11 月 13 日	160,000	4.11%
万科企业股份有限公司	21 万科 01	149357	2021 年 1 月 21 日至 2021	2024 年 1 月 22 日	190,000	3.38%

债券名称	债券简称	债券代码	发行日	到期日	债券余额 (万元)	利率
2021 年面向合格投资者公开发行住房租赁专项公司债券(第一期) (品种一)			年 1 月 22 日			
万科企业股份有限公司 2021 年面向合格投资者公开发行住房租赁专项公司债券(第一期) (品种二)	21 万科 02	149358	2021 年 1 月 21 日至 2021 年 1 月 22 日	2028 年 1 月 22 日	110,000	3.98%
万科企业股份有限公司 2021 年面向合格投资者公开发行住房租赁专项公司债券(第二期) (品种一)	21 万科 03	149477	2021 年 5 月 19 日至 2021 年 5 月 20 日	2026 年 5 月 20 日	100,000	3.40%
万科企业股份有限公司 2021 年面向合格投资者公开发行住房租赁专项公司债券(第二期) (品种二)	21 万科 04	149478	2021 年 5 月 19 日至 2021 年 5 月 20 日	2028 年 5 月 20 日	56,600	3.70%
万科企业股份有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行住房租赁专项公司债券 (第三期) (品种一)	21 万科 05	149567	2021 年 7 月 23 日至 2021 年 7 月 26 日	2026 年 7 月 26 日	230,000	3.19%
万科企业股份有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行住房租赁专项公司债券 (第三期) (品种二)	21 万科 06	149568	2021 年 7 月 23 日至 2021 年 7 月 26 日	2028 年 7 月 26 日	70,000	3.49%
万科企业股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券 (第一期) (品种一)	22 万科 01	149814	2022 年 3 月 3 日至 2022 年 3 月 4 日	2025 年 3 月 4 日	89,000	3.14%
万科企业股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券 (第一期) (品种二)	22 万科 02	149815	2022 年 3 月 3 日至 2022 年 3 月 4 日	2027 年 3 月 4 日	110,000	3.64%
万科企业股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券 (第二期) (品种一)	22 万科 03	149930	2022 年 6 月 2 日至 2022 年 6 月 6 日	2027 年 6 月 6 日	35,000	2.90%
万科企业股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券 (第二期) (品种二)	22 万科 04	149931	2022 年 6 月 2 日至 2022 年 6 月 6 日	2029 年 6 月 6 日	65,000	3.53%
万科企业股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券 (第三期) (品种一)	22 万科 05	149975	2022 年 7 月 7 日至 2022 年 7 月 8 日	2027 年 7 月 8 日	290,000	3.21%
万科企业股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券 (第三期) (品种二)	22 万科 06	149976	2022 年 7 月 7 日至 2022 年 7 月 8 日	2029 年 7 月 8 日	50,000	3.70%
万科企业股份有限公司 2021 年度第一期中期票据	21 万科 MTN001	102100209	2021 年 1 月 27 日至 2021 年 1 月 29 日	2024 年 1 月 29 日	200,000	3.76%

债券名称	债券简称	债券代码	发行日	到期日	债券余额 (万元)	利率
万科企业股份有限公司 2021 年度第二期中期票据	21 万科 MTN002	102100912	2021 年 4 月 28 日-2021 年 4 月 29 日	2024 年 4 月 29 日	200,000	3.52%
万科企业股份有限公司 2021 年度第三期中期票据	21 万科 MTN003	102101821	2021 年 9 月 2 日-2021 年 9 月 3 日	2024 年 9 月 6 日	200,000	3.08%
万科企业股份有限公司 2022 年度第一期中期票据	22 万科 MTN001	102280222	2022 年 1 月 25 日-2022 年 1 月 26 日	2025 年 1 月 27 日	300,000	2.95%
万科企业股份有限公司 2022 年度第二期中期票据	22 万科 MTN002	102280265	2022 年 2 月 14 日-2022 年 2 月 15 日	2025 年 2 月 16 日	300,000	2.98%
万科企业股份有限公司 2022 年度第三期中期票据	22 万科 MTN003	102280364	2022 年 2 月 23 日-2022 年 2 月 24 日	2025 年 2 月 25 日	200,000	3.0%
万科企业股份有限公司 2022 年度第一期绿色中期 票据	22 万科 GN001	132280068	2022 年 7 月 19 日-2022 年 7 月 20 日	2025 年 7 月 21 日	300,000	3.0%
万科企业股份有限公司 2022 年度第二期绿色中期 票据	22 万科 GN002	132280075	2022 年 8 月 10 日-2022 年 8 月 11 日	2025 年 8 月 12 日	200,000	2.9%

2、截至报告期末的财务指标

项目	本报告期末	上年末	本报告期末比上年末增减
流动比率	1.24	1.22	1.64%
资产负债率	79.16%	79.74%	下降 0.58 个百分点
速动比率	0.41	0.40	1.39%
	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减
扣除非经常性损益后净利润 (万元)	1,172,099.10	1,072,728.66	9.26%
EBITDA 全部债务比	0.02	0.02	16.71%
利息保障倍数	5.41	6.18	-12.39%
现金利息保障倍数	4.40	5.30	-16.87%
EBITDA 利息保障倍数	6.34	7.16	-11.42%
贷款偿还率	100%	100%	-
利息偿付率	100%	100%	-

三、经营情况讨论与分析

2022 年上半年，全国商品房销售规模大幅下滑，各地陆续出台措施稳定市场。面对快速变化的经营环境，本集团根据年初制定的经营策略，在坚持稳健经营、保持健康财务状况的基础上，推进开发业务“一盘棋”建设，持续提升经营、服务类业务的经营效率和竞争力，各项工作有序开展。

报告期内，本集团继续保持行业领先的信用评级，融资成本进一步优化。截至报告期末，本集团各项指标均符合重点房地产企业资金监测和融资管理规则要求，净负债率为 35.5%；持有货币资金 1,410.7 亿元，远高于短期借款和一年内到期有息负债总和 626.4 亿元；剔除预收款项的资产负债率为 68.4%。有息负债中，长期负债占比为 77.6%；报告期末存量融资的综合融资成本为 4.08%，较上年末进一步降低。上半年经营活动产生的现金流量净额为 82.9 亿元。

上半年本集团实现营业收入 2,069.2 亿元，同比增长 23.8%；归属于上市公司股东的净利润 122.2 亿元，同比增长 10.6%。其中房地产开发业务结算收入 1,788.8 亿元，同比增长 23.9%；物业服务的收入增速为 42.2%，物流仓储、租赁住宅、商业开发与运营等业务的收入（含非并表项目）增速分别为 39.1%、12.3% 和 10.4%。

（一）市场情况回顾

全国商品房销售面积大幅下降。国家统计局数据显示，1-6 月全国商品房销售面积 6.89 亿平方米，同比下降 22.2%；销售金额 6.61 万亿元，同比下降 28.9%。其中前 5 个月商品房销售面积的累计降幅持续扩大，6 月降幅有所收窄。

房地产开发投资同比转负，新开工面积降幅扩大。上半年行业投资压力加大，全国房地产开发投资完成额同比下降 5.4%；全国房屋新开工面积延续下滑趋势，上半年同比下降 34.4%。

土地市场成交下行。根据中国指数研究院的数据，2022 年上半年全国 300 个城市住宅类用地供应规划建筑面积和成交规划建筑面积同比分别下降 47.0% 和 54.2%，住宅类用地成交的平均溢价率约为 4%，较去年同期下降 13 个百分点。

房地产贷款增速回落。中国人民银行数据显示，6 月底全国主要金融机构人民币房地产贷款余额 53.11 万亿元，同比增长 4.2%，增速比上年末低 3.7 个百分点。

经营服务类业务既面临挑战，也迎来发展机遇。物业服务在疫情防控下加速融入社区基层治理，重要性日益凸显；疫情下，物流行业对供应链体系的韧性和安全性要求进一步提高，在“强链、补链”等政策支持下，冷链迎来发展机遇；租赁住宅持续获得政策支持，保障性租赁住房纳入公募 REITs 试点，打通住房租赁行业“融投管退”的商业闭环；商业地产经营整体受疫情影响较大，但优质购物中心具备稀缺性，在经营上体现出更强的韧性。

(二) 主营业务概况

本集团主营业务包括“房地产开发及相关资产经营”和“物业服务”。

2022 年上半年，本集团实现营业收入 2,069.2 亿元，同比增长 23.8%；实现归属于上市公司股东的净利润 122.2 亿元，同比增长 10.6%；每股基本盈利 1.05 元，同比增长 10.6%；全面摊薄的净资产收益率为 5.22%，较上年同期增长 0.24 个百分点。

本集团 2022 年半年度不派发现金红利、不送红股，不进行公积金转增股本。

分业务类型看，上半年营业收入中，来自房地产开发及相关资产经营业务的营业收入为 1,916.7 亿元，占比 92.6%；来自物业服务的营业收入为 121.9 亿元，占比 5.9%。

本集团主营业务经营情况

单位：万元

行业	营业收入		营业成本		毛利率 ^{注1}		营业利润率 ^{注2}	
	金额	增减	金额	增减	数值	同比增减	数值	同比增减
1.主营业务	20,386,436.87	22.74%	16,205,453.10	26.31%	20.51%	下降 2.25 个百分点	16.42%	下降 1.59 个百分点
其中：房地产开发及相关资产经营业务	19,167,202.20	21.68%	15,171,519.24	25.12%	20.85%	下降 2.18 个百分点	16.52%	下降 1.52 个百分点
物业服务	1,219,234.67	42.19%	1,033,933.86	46.82%	15.20%	下降 2.68 个百分点	14.75%	下降 2.71 个百分点
2.其他业务 ^{注4}	305,192.07	202.01%	251,653.80	430.43%	17.54%	下降 35.51 个百分点	16.78%	下降 35.52 个百分点
合计	20,691,628.94	23.82%	16,457,106.90	27.80%	20.46%^{注3}	下降 2.48 个百分点	16.42%	下降 1.80 个百分点

注 1：毛利率数据未扣除税金及附加。

注 2：营业利润率数据已扣除税金及附加。

注 3：本集团对经营性资产采用成本法核算，毛利率扣除了营业成本中的投资性房地产、固定资产、无形资产和长期待摊费用项下的折旧摊销。补回折旧摊销后，毛利率为 21.68%。

注 4：其他业务收入主要包括养殖业务收入以及向联合营公司收取的运营管理费、品牌管理费、商管相关的附属收费等收入。

(三) 各项业务发展情况

1、房地产开发

(1) 销售和结算情况

2022 年上半年本集团实现销售面积 1,290.7 万平方米，销售金额 2,152.9 亿元，同比分别下降 41.1%和 39.3%。所销售的产品中，住宅占 85.0%，商办占 9.6%，其它配套占 5.4%。

分区域的销售情况

	销售面积 (万平方米)	比例	销售金额 (亿元)	比例
南方区域	208.8	16.2%	475.3	22.1%
上海区域	345.1	26.7%	782.5	36.3%
北京区域	221.5	17.2%	260.4	12.1%
东北区域	103.3	8.0%	90.1	4.2%
华中区域	134.7	10.4%	194.8	9.0%
西南区域	126.3	9.8%	149.9	7.0%
西北区域	148.1	11.5%	163.7	7.6%
其他	2.9	0.2%	36.2	1.7%
合计	1,290.7	100.0%	2,152.9	100.0%

注：北京区域包括北京市、河北省、山东省、山西省、天津市；东北区域包括辽宁省、黑龙江省、吉林省、内蒙古自治区；华中区域包括湖北省、河南省、湖南省、江西省；南方区域包括广东省、福建省、海南省、广西壮族自治区；上海区域包括上海市、安徽省、江苏省、浙江省；西北区域包括陕西省、甘肃省、宁夏回族自治区、青海省、新疆维吾尔自治区；西南区域包括四川省、重庆市、贵州省、云南省；其他包括：香港、纽约、旧金山、伦敦、西雅图。

结算收入保持增长。上半年本集团房地产开发及相关配套业务收入 1,894.9 亿元。分区域看，南方区域、上海区域、北京区域、东北区域、华中区域、西南区域和西北区域的占比分别为 23.16%、33.65%、12.47%、5.89%、7.19%、9.66%和 7.80%。2022 年上半年本集团实现房地产开发业务结算面积 1,310.2 万平方米，同比增长 17.5%，实现结算收入 1,788.8 亿元，同比增长 23.9%，结算毛利率为 21.9%（扣除税金及附加后为 17.3%）。

分区域的营业收入和利润情况

	营业收入（万元）	比例	权益净利润（万元）	比例
南方区域	4,388,570.52	23.16%	138,805.80	10.55%
上海区域	6,375,576.01	33.65%	657,197.83	49.95%
北京区域	2,362,347.64	12.47%	91,855.00	6.98%
东北区域	1,115,867.40	5.89%	48,360.04	3.68%
华中区域	1,363,003.79	7.19%	105,648.40	8.03%
西南区域	1,831,375.16	9.66%	77,932.27	5.92%
西北区域	1,477,867.62	7.80%	145,173.70	11.03%
其他	33,999.51	0.18%	50,790.11	3.86%
合计	18,948,607.65	100.00%	1,315,763.15	100.00%

截至报告期末，本集团合并报表范围内有 4,326.8 万平方米已售资源未结算，较上年末下降 7.4%，合同金额合计约 6,672.7 亿元，较上年末下降 6.1%。

(2) 投资和开竣工情况

新开工规模下降，竣工规模保持增长。2022 年上半年本集团开发业务新开工计容面积约 1,068.8 万平

平方米，同比下降 38.9%，完成年初计划的 55.7%（2021 年上半年：55.5%）；开发业务竣工计容面积约 1,443.7 万平方米，同比增长 17.8%，完成年初计划的 37.0%（2021 年上半年：34.2%）。预计全年竣工面积将与年初计划基本持平。

保障项目的平稳交付。上半年本集团克服疫情对施工的不利影响，实现 11.5 万套住宅的平稳交付。

坚持量入为出，提升投资质量。2022 年上半年本集团获取新项目 19 个，总规划计容建筑面积 307.8 万平方米，权益计容规划建筑面积 213.1 万平方米。项目总地价 386.8 亿元，权益地价总额约 248.3 亿元。投资金额中，一二线城市的占比为 95.6%。

项目资源保持在合理水平。截至报告期末，本集团在建项目总计容建筑面积约 10,007.4 万平方米，权益计容建筑面积约 6,281.5 万平方米；规划中项目总计容建筑面积约 3,715.4 万平方米，权益计容建筑面积约 2,345.9 万平方米。此外，本集团还参与了一批旧城改造项目，按当前规划条件，总计容建筑面积约 524.3 万平方米。

报告期内新增项目详细情况请见下表，本部分所列项目中，未来可能有部分项目引进合作方共同开发，因此本集团在项目中所占的权益比例可能发生变化。目前的权益比例，仅供投资者阶段性参考。

单位：平方米

序号	项目名称	位置	权益比例	占地面积	规划计容建筑面积	权益计容建筑面积	进展
1	青岛城望云起四季	黄岛区	41.0%	43,229	103,750	42,537	前期
2	郑州山河道二期	中原区	43.0%	18,164	90,613	38,982	前期
3	深圳深国际万科臻湾悦项目	南山区	49.7%	56,031	148,600	73,795	前期
4	深圳未来之光	宝安区	50.0%	98,082	215,570	107,850	前期
5	福州城市之光项目	仓山区	50.7%	177,183	318,928	161,824	在建
6	三亚金色里程项目	崖州区	68.9%	63,614	159,036	109,560	在建
7	中山金域国际	古镇镇	98.4%	109,251	278,149	273,699	在建
8	珠海金湾滨海商务区 17#地块	金湾区	51.0%	33,277	66,553	33,942	前期
9	珠海金湾滨海商务区 18#地块	金湾区	51.0%	32,049	64,096	32,689	前期
10	常州臻湾汇项目	钟楼区	100.0%	76,916	169,215	169,215	在建
11	杭州星图光年轩	余杭区	73.7%	78,088	218,646	161,230	在建
12	杭州星遇光年府	余杭区	54.7%	43,413	108,533	59,335	在建
13	合肥观山隐秀	蜀山区	48.0%	61,120	127,439	61,209	在建
14	合肥锦上光曜	肥东区	97.3%	59,634	122,860	119,555	前期
15	南京朗拾花园	雨花台区	99.9%	26,603	74,482	74,386	在建
16	宁波星旅光年府	鄞州区	55.0%	31,245	77,212	42,467	在建
17	西安理想城后续 DK45 地块	西咸新区	100.0%	23,834	40,532	40,532	前期
18	兰州水晶城项目	西固区	67.2%	144,259	504,893	339,469	在建
19	乌鲁木齐骑马山 135 亩项目	沙依巴克区	100.0%	89,868	188,723	188,723	在建
总计				1,265,860	3,077,830	2,130,999	-

报告期末至本报告披露日，本集团新增以下开发项目：

单位：平方米

序号	项目名称	位置	权益比例	占地面积	规划计容 建筑面积	权益计容 建筑面积	进展
1	广州黄埔新城项目	黄埔区	63.0%	56,987	299,493	188,687	在建
2	重庆中央公园 145 亩地块	渝北区	100.0%	96,571	141,114	141,114	前期
总计				153,558	440,607	329,801	-

（3）项目管理

加强产品线建设，拉通产品标准。目前已经在重点城市选了一批代表性的项目，进行住宅产品迭代研究。上半年对 56 个重点项目进行产品力提升专项工作，并选取 15 个种子项目进行产品线拉通建设。

重要复杂项目加强分级分类管理。通过产品能力中心，汇集内外部各专业优势力量，根据《产品策略和规划设计的管理办法》，对集团内 93 个重要复杂项目通过专项评审等集中作业的流程，结合投资额、影响力、技术难度、团队组织匹配度、项目阶段的紧迫度等维度形成分类分级管理，把控关键节点，保障产品做对。

（4）产品和服务

疫情期间，为提交客户签约的便捷性，本集团全面应用线上签约功能，累计完成 2.7 万套住宅线上签约。

为方便客户及时了解项目的质量管控和开发进度，本集团将“工地开放线上化”升级为“与业主共建家园”，通过增加定期参与建造质量查验、客户参与楼栋封顶仪式、面对面交流会等，邀请更多客户以更多方式实地参与项目共建。目前活动参与客户超过 3.5 万人次，整体交付质量满意度较 2021 年进一步提升。

本集团持续开展“与业主共建美丽社区”的客户关怀计划，延续社区业主“自治”和政府参与支持的模式改造焕新老旧小区。

报告期内，集团共 30 家城市公司的 94 个交付批次实现交房即交证，占全部交付批次的 35%，较 2021 年全年的比例提升 10 个百分点。

2、物业服务

上半年万物云实现营业收入 143.5 亿元（含向万科集团提供服务的收入），同比增长 38.2%，其中，社区空间居住消费服务收入 80.8 亿元，占比 56.3%，同比增长 34.8%；商企和城市空间综合服务收入 51.1 亿元，占比 35.6%，同比增长 39.7%；AIoT 及 BPaaS 解决方案服务收入 11.6 亿元，占比 8.1%，同比增长 59.0%。

社区空间居住消费服务方面，万物云布局全国逾 120 多个大中城市（含香港），签约管理的物业数目达到 4,096 个，在管物业数目达到 3,035 个。围绕社区内居民的消费需求，万物云推出“万物研选”，为居民提供单品焕新、部品维修、局部改造、厨卫快装、全屋翻新等升级服务。

商企和城市空间综合服务方面，万物云聚焦互联网、高端制造、金融、战略性新兴产业等行业，提供物业及设施管理服务，报告期内新拓展 6 个世界 500 强企业，部分新能源汽车头部企业和独角兽企业，以及 4 个超高层地标项目。截至报告期末，万物云在物业及设施管理服务方面签约管理的项目数量达到 1,929 个，在管项目数目达到 1,706 个。万物云的城市空间整合服务已进入 25 个城市，统筹管理 59 个项目。报告期内，深圳沙头街道一度面临复杂的疫情形势，万物云在 20 小时内从广州、佛山、长沙、厦门等地集结 820 名志愿者并连夜进驻，为快速扑灭疫情贡献坚实力量。在武汉唐家墩街道，万物云引入“全域智能运营”基层治理创新模式，逐步接管当地老旧小区，探索长效治理模式。

AIoT 及 BPaaS 解决方案服务方面，万物云持续挖掘物业服务线下业务场景，建设云通行、云客服、云维保、云调度、云巡检、云保洁等智能产品，通过软硬件结合提升现场作业和管理效率；在深圳、武汉 12 个在管小区试点投放“凤梨一号”自助终端机，满足业主日常办理门禁卡、停车月卡、登记、缴费、房屋过户等多种业务需求。

2022 年 7 月，关于分拆万物云境外上市的申请获得中国证监会核准。

3、物流仓储服务

上半年本集团物流业务（含非并表项目）实现营业收入 18.6 亿元，同比增长 39.1%，其中高标库营业收入 10.4 亿元，同比增长 13.0%；冷库营业收入 8.2 亿元，同比增长 94.7%。

万纬物流新获取 5 个项目，包括 1 个高标库项目和 4 个冷库项目，可租赁建筑面积合计 37.8 万平方米。截至报告期末，万纬物流在全国 47 个城市运营管理 157 个项目，可租赁建筑面积 1,164 万平方米，服务客户超过 1,200 家。其中高标库 126 个，可租赁建筑面积 1,002 万平方米；冷链园区 42 个（含 11 个干冷混合项目），可租赁建筑面积 162 万平方米。

上半年万纬物流新开业 73.5 万平方米，其中高标库 57.8 万平方米，冷链园区 15.7 万平方米；目前累计开业的可租赁建筑面积为 901.4 万平方米。高标库稳定期的出租率为 91%，冷链园区的使用率为 78%。

此外，万纬物流开始尝试轻资产模式，上半年通过委托运营模式管理 3 个物流园区。

万纬物流的产品和服务能力获得认可。报告期内，万纬成都新津进口冷链食品集中监管仓通过国家、省追溯管理平台备案验收，并中标成都第 31 届世界大学生夏季运动会食材总仓服务商项目，将为大运会提供食品仓储和运输。5 月，万纬上海奉贤临港获得德国莱茵 TÜV 与英国建筑研究院（BRE）净零碳建筑认证证书，成为国内首个物流园区净零碳建筑认证项目。

疫情期间，万纬物流坚持履行社会责任，调动各类资源支援防疫，柔性供应链解决方案保障社会物流网络不断链，全国超过 700 余位员工“逆行”在一线，驻扎园区保供应。

4、租赁住宅

本集团旗下“泊寓”是全国最大的集中式长租公寓提供商，业务布局 33 个城市。报告期内，泊寓在深圳、广州、厦门、佛山等 7 个城市新获取 10 个项目，房间数 9,674 间。截至报告期末，泊寓共运营管理房

屋 20.99 万间，累计开业 16.95 万间，开业数量在深圳、福州、济南、沈阳、天津、西安、长春、广州、北京、成都、武汉、合肥等 26 个城市领先。

上半年本集团租赁住宅业务（含非并表项目）实现营业收入 14.8 亿元，同比增长 12.3%。受疫情影响，部分地区招租受限、经营成本上涨，为克服经营压力，泊寓持续强化全员销售氛围，创新自有渠道营销模式，同时加强拓展针对 B 端客户的销售能力和服务能力，取得良好成效。上半年泊寓自有渠道获客占比达到 79%，较 2021 年提高 1 个百分点；线上平台注册人数达到 234 万，较 2021 年底增长 17%；营销费用率 1.01%，同比下降 0.38 个百分点；新增企业客户 160 家，累计为超过 1,900 家企业提供定制化员工租住生活服务，在租客户占比为 16.6%。

截至报告期末，泊寓出租率为 94.0%。上半年客户周期满意度为 95%，续租率为 56%。

泊寓积极响应国家保障性租赁住房政策，截至报告期末，在深圳、厦门、武汉等城市已有 48 个项目、4.1 万间房纳入各地保障性租赁住房。

疫情期间，泊寓认真落实各项防控措施，主动协助社区开展防疫工作，为客户做好暖心服务。在厦门和佛山，泊寓负责运营的国际健康驿站上半年累计为超过 1 万入境人次提供隔离服务。

5、商业开发与运营

上半年本集团商业业务（含非并表项目）营业收入 40.1 亿元，同比增长 10.4%。其中，印力集团管理的商业项目营业收入 27.5 亿元，同比增长 12.2%。

截至报告期末，商业业务累计开业的建筑面积为 1,194.8 万平方米。此外，规划中和在建商业建筑面积为 441.1 万平方米。已开业项目整体出租率 91.3%，其中开业 1 年以上的商业项目出租率 91.6%。

印力集团继续通过轻重并举的方式拓展项目，上半年新拓展 1 个重资产项目（长沙中心印象城），及 1 个输出管理项目（上海森兰印象城），合计建筑面积 26.4 万平方米。截至报告期末，印力累计输出管理项目为 35 个，管理面积 231.3 万平方米，其中 63.5%为第三方项目。

本集团（含印力集团）运营管理的前十大商业项目（按营业收入排序）

项目名称	城市	建筑面积（平方米）	出租率	营业收入（万元） 2022 年 1-6 月
上海七宝万科广场	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
龙岗万科广场	深圳	128,925	96.9%	12,164
印力汇德隆杭州奥体印象城	杭州	239,618	96.8%	10,474
温州印象城 MEGA	温州	235,807	90.6%	8,929
济南印象城	济南	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

印力集团持续构建会员生态，数字化会员数量达到 1,808 万，月度活跃会员数量达到 211 万，同比增

长 13%。目前会员小程序“印享星”已覆盖微信、支付宝以及云闪付。商户方面，印力已与近 8,000 个品牌建立良好合作。

报告期内，由万科商业公会组织印力和区域商业单位进行拉通共建，统一经营业态划分标准及商业语言指标；印力启动品牌库更新迭代，多维度标签化管理，进一步提升商业的精细化管理水平。

（四）科技助力业务

报告期内，本集团围绕“聚焦服务，打造科技好产品，助力业务管理提升”、“建设科技能力，通过技术创新，构建不动产科技核心竞争力”两条主线开展工作，为业务提供支持。

1、加强数据智能，促进和保障资金安全性，提升资金效率。研发及应用多个融资性、经营性现金流预测模型，资金风险控制算法，提升资金安全性及使用效率。

2、加强数据运营，增强销售体验，打造数字化营销能力。实现多渠道数据整合，逐步增强自有渠道占比，打造线上销售服务能力，并通过“线上售楼处”、“可视化车位”、“自助服务终端”等工具，赋能销售转化，提升客户体验。

3、加强技术研发，突破设计图纸、BIM 模型领域技术重难点，提升设计和建筑品质。基于图纸数字化能力，在资产管理、图纸管理、审图应用、采购管理、工程查验等多个维度持续加大服务范围。

（五）经营和财务状况分析

1、利润状况

报告期内，本集团实现净利润 181.0 亿元，同比增长 11.9%；实现归属上市公司股东的净利润 122.2 亿元，同比增长 10.6%；全面摊薄的净资产收益率为 5.2%，较 2021 年同期增长 0.2 个百分点。

上半年本集团房地产开发及相关资产经营业务的毛利率（扣除税金及附加前）为 20.85%，较 2021 年同期下降 2.2 个百分点；营业利润率（扣除税金及附加后）为 16.52%，较 2021 年同期下降 1.5 个百分点。其中，开发业务的结算毛利率（扣除税金及附加前）为 21.9%，营业利润率（扣除税金及附加后）为 17.3%。

2、负债情况

（1）负债率

截至报告期末，本集团净负债率为 35.5%。

（2）有息负债及结构

截至报告期末，本集团有息负债金额为 2,802.3 亿元，较年初增加 142.6 亿元，占总资产的比例为 14.9%。

有息负债以中长期负债为主，其中短期借款和一年内到期的有息负债合计 626.4 亿元，占比为 22.4%；一年以上有息负债 2,175.9 亿元，占比为 77.6%。

分融资对象来看，银行借款占比为 58.9%，债券占比为 24.5%，其他借款占比为 16.6%。

分利率类型来看，有息负债中，固定利率负债占比 41.2%，浮动利率负债占比 58.8%。有抵押的有息负债 28.1 亿元，占总体有息负债的 1.0%。

分境内境外来看，境内负债占比 76.8%，境外负债占比 23.2%。人民币负债占比 77.5%，外币负债占比 22.5%。

（3）融资情况

本集团持续通过各类融资工具优化债务结构，降低融资成本。截止报告期末，本集团存量融资的综合融资成本为 4.08%。

报告期内，本集团分两次完成总额为 29.9 亿元的公司债券发行，最低票面利率为 2.90%（3+2 年期），分四次完成总额为 85.1 亿元的境内外中期票据发行，最低票面利率为 2.95%（3 年期）。

上半年本集团实际利息支出合计 62.9 亿元，其中资本化的利息合计 38.3 亿元。

本集团于 7 月和 8 月完成总额为 34 亿元的公司债券发行，以及分两次完成总额为 50 亿元的绿色中票发行，最低票面利率为 2.9%（3 年期）。

（4）信用评级

报告期内，国际评级机构标普、穆迪和惠誉分别维持公司“BBB+”，“Baa1”和“BBB+”的长期企业信用评级，评级展望均为“稳定”。国内评级机构中诚信国际信用评级有限责任公司维持本集团主体信用等级 AAA，评级展望稳定。

3、资金状况

报告期内，本集团实现经营性现金净流入 82.9 亿元。截至报告期末，本集团持有货币资金 1,410.7 亿元，远高于短期借款和一年内到期的有息负债的总和 626.4 亿元。货币资金中，人民币占比 95.6%，美元、港币、英镑等外币合计占比 4.4%。

4、汇率波动风险

本集团大部分业务在中国境内，大部分收入与开支均以人民币计值。报告期内本集团产生汇兑收益约 10.6 亿元。

为持续控制中长期汇率波动风险，本集团坚持对外币资产/负债匹配性、期限结构、境外流动性风险等进行动态管理，采用自然对冲及适时购买套期保值工具管控汇率风险敞口。为锁定外币负债汇率变动产生的风险，截至报告期末，本集团有效交叉货币掉期(CCS)余额为 17.21 亿美元。报告期内有 1.5 亿美元 CCS 合约到期，并无新增套期保值合约。在套期保值合约有效期内，CCS 公允价值变动对本集团损益没有影响。

5、存货分析

报告期末，本集团存货金额为 10,230.3 亿元，较 2021 年底下降 4.9%。其中，拟开发产品为 1,285.2 亿元，占比 12.6%；在建开发产品 7,938.9 亿元，占 77.6%；已完工开发产品（现房）981.5 亿元，占比 9.6%。

6、或有负债

本集团根据行业惯例为购房客户的按揭贷款提供阶段性担保，担保期限自保证合同生效之日起，至客户所购产品的房地产证办出及抵押登记手续办妥并交付银行执管之日止。截至报告期末，本集团为客户按揭贷款提供担保总额约 2,315.40 亿元。本集团过去从未因上述担保蒙受任何重大损失。本集团认为无须就该等担保在财务报表中作出拨备。

7、主要财务指标变动情况

单位：万元

项目	2022 年 6 月 30 日	2021 年 12 月 31 日	变动幅度	说明
应收票据	1,547.39	2,768.18	-44.10%	票据到期收回
应收账款	652,241.58	474,359.70	37.50%	非地产业务相关应收款增加
持有待售的资产	-	89,242.25	-100.00%	持有待售资产减少
商誉	539,550.43	382,232.28	41.16%	并购环山集团股份有限公司的影响
短期借款	562,482.98	1,441,250.32	-60.97%	融资结构调整
衍生金融负债	43,925.80	72,141.09	-39.11%	衍生性金融工具公允价值变动的的影响
应付票据	16,958.64	12,543.61	35.20%	非地产业务相关票据增加
其他综合收益	-140,647.58	-14,102.74	-897.31%	其他权益工具及衍生金融工具公允价值变动及外币报表折算影响
项目	2022 年 1-6 月	2021 年 1-6 月	变动幅度	说明
财务费用	22,372.35	174,720.88	-87.20%	汇兑收益增加的影响
投资收益	62,024.61	287,861.42	-78.45%	权益法确认的投资收益减少
公允价值变动损益 (损失以“-”填列)	1,853.47	-782.25	336.94%	公允价值变动影响
资产减值损失	-	1,541.96	-100.00%	本期无资产减值损失转回
信用减值损失 (损失以“-”填列)	-24,156.15	-13,033.16	85.34%	坏账损失增加
资产处置损益	830.00	11.58	7069.71%	资产处置收益增加
营业外收入	65,427.23	50,033.86	30.77%	没收定金及违约金收入增加
营业外支出	53,275.71	40,704.50	30.88%	个别业务对外赔偿金额增加

(六) 未来发展展望

当前经营环境复杂严峻，下半年本集团将按照年初的部署，继续重点围绕“止跌企稳，稳中提升”开展工作：

一是坚持稳健经营、保持健康的财务状况，继续加强现金流管理，持续优化债务结构与融资成本，保持行业领先的信用评级。

二是开发业务方面，充分发挥开发经营本部的统筹和集中管理作用，建立能力共享、标准统一、精益管理的机制，提升集团整体经营水平。

三是经营服务业务继续提升经营效率和竞争力。

四、重要事项

详见公司 2022 年半年度报告全文。