
vanke

万科企业股份有限公司

CHINA VANKE CO., LTD.

2023 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〉2023-110

二〇二三年八月

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。

本报告已经公司第二十届董事会第二次会议审议通过。辛杰董事因公务原因未能亲自出席本次会议，授权黄力平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2023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

公司是否因会计政策变更及会计差错更正等追溯调整或重述以前年度会计数据

√ 是 □ 否

追溯调整或重述原因

√ 会计政策变更 □ 会计差错更正 □ 同一控制下企业合并 □ 其他原因

单位：人民币元

项目	2023 年 1-6 月	2022 年 1-6 月		比上年同期增减
		调整前	调整后	调整后
营业收入	200,892,590,067.22	206,916,289,449.72	206,916,289,449.72	-2.91%
营业利润	20,335,189,196.50	24,237,684,886.65	24,238,815,470.97	-16.10%
利润总额	20,702,682,313.25	24,359,200,031.51	24,360,330,615.83	-15.01%
归属于上市公司股东的净利润	9,870,472,245.91	12,222,659,217.79	12,251,269,055.05	-19.43%
扣除非经常性损益后归属于上市公司股东的净利润	8,702,699,763.64	11,720,990,962.68	11,749,600,799.94	-25.93%
经营活动产生的现金流量净额	1,864,499,635.13	8,288,020,493.16	8,288,020,493.16	-77.50%
基本每股收益	0.84	1.05	1.05	-20.00%
稀释每股收益	0.84	1.05	1.05	-20.00%
净资产收益率（全面摊薄）	3.96%	5.22%	5.22%	下降 1.26 个百分点
净资产收益率（加权平均）	3.94%	5.06%	5.06%	下降 1.12 个百分点

项目	2023 年 6 月 30 日	2022 年 12 月 31 日		比年初数增减
		调整前	调整后	调整后
资产总额	1,684,196,409,372.70	1,757,124,444,202.95	1,757,804,935,896.04	-4.19%
负债总额	1,281,551,927,215.46	1,352,132,937,796.74	1,352,168,105,932.49	-5.22%
归属于上市公司股东的净资产	249,326,669,106.12	242,691,342,204.55	243,325,374,922.33	2.47%
股本（股）	11,930,709,471.00	11,630,709,471.00	11,630,709,471.00	增加 300,000,000 股
归属于上市公司股东的每股净资产	21.03	21.00	21.05	-0.13%
资产负债率	76.09%	76.95%	76.92%	下降 0.83 个百分点
净负债率	49.47%	43.68%	43.61%	上升 5.86 个百分点

注 1：根据财政部 2022 年 11 月 30 日颁布的《企业会计准则解释第 16 号》（财会〔2022〕31 号），公司自 2023 年 1 月 1 日起执行前述会计准则的要求，并对 2022 年比较期间数据进行了追溯调整

注 2：净负债率=（有息负债-货币资金）/股东权益

注 3：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，包含已回购股份的影响

注 4：归属于上市公司股东的每股净资产已扣减已回购股份的影响

（三）公司股东数量及持股情况

单位：股

2023 年 6 月 30 日 股东总数	566,194 户（其中 A 股 566,121 户， H 股 73 户）	2023 年 7 月 31 日股东 总数	563,696 户（其中 A 股 563,623 户，H 股 73 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	27.18%	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
盈嘉众合伙企业	境内一般法人	3.68%	438,703,992	0	0	185,880,000
香港中央结算有限公司	境外法人	2.37%	283,328,876	-149,869,980	0	0
中央汇金资产管理有限责任公司	境内国有法人	1.55%	185,478,200	0	0	0
新华人寿保险股份有限公司一分红一 个人分红-018L-FH002 深	基金、理财产品等	1.37%	163,611,403	-5,167,445	0	0
招商财富资管—招商银行—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	1.20%	142,987,520	-3,268,300	0	0
中国人寿保险股份有限公司—传统— 普通保险产品—005L—CT001 沪	基金、理财产品等	1.13%	134,555,798	+134,555,798	0	0
中国证券金融股份有限公司	境内一般法人	1.11%	132,669,394	0	0	0
盈安合伙企业	境内一般法人	1.02%	122,230,826	0	0	122,230,826
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	深铁集团于 2022 年 7 月起开展的转融通证券出借业务累计出借持有的公司 A 股 5,018,000 股，占公司总股本的 0.04%，目前已全部收回。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 0.815%，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 2023 年 7 月 24 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	2,206,365,516		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	283,328,876		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一分红一 个人分红-018L-FH002 深	163,611,403		人民币普通股（A 股）			
招商财富资管—招商银行—招商财富— 招商银行—德赢 1 号专项资产管理计划	142,987,520		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 沪	134,555,798		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)

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 2023 年 6 月 30 日和 2023 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 2023 年 6 月 30 日, 公司总股数为 11,930,709,471 股 (含库存股), 其中 A 股 9,724,196,533 股, H 股 2,206,512,938 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

债券名称	债券简称	债券代码	发行日	起息日	到期日	债券余额	利率
万科企业股份有限公司 2020 年面向合格投资者公开发行人公司债券(第一期) (品种二)	20 万科 02	149057	2020 年 3 月 13 日至 2020 年 3 月 16 日	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人公司债券(第二期) (品种二)	20 万科 04	149124	2020 年 5 月 18 日至 2020 年 5 月 19 日	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人公司债券(第三期) (品种二)	20 万科 06	149142	2020 年 6 月 18 日至 2020 年 6 月 19 日	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人公司债券(第四期) (品种一)	20 万科 07	149296	2020 年 11 月 12 日至 2020 年 11 月 13 日	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人公司债券(第四期) (品种二)	20 万科 08	149297	2020 年 11 月 12 日至 2020 年 11 月 13 日	2020 年 11 月 13 日	2027 年 11 月 13 日	160,000	4.11%
万科企业股份有限公司 2021 年面向合格投资者公开发行人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	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人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	2021 年 5 月 20 日	2026 年 5 月 20 日	100,000	3.40%

债券名称	债券简称	债券代码	发行日	起息日	到期日	债券余额	利率
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	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	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	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	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	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	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	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	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	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 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券 (第四期)	22 万科 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%
万科企业股份有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券 (第一期) (品种一)	23 万科 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%
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	2021 年 1 月 29 日	2024 年 1 月 29 日	200,000	3.76%
万科企业股份有限公司 2021 年度第二期中期票据	21 万科 MTN002	102100912	2021 年 4 月 28 日-2021 年 4 月 29 日	2021 年 4 月 29 日	2024 年 4 月 29 日	200,000	3.52%

债券名称	债券简称	债券代码	发行日	起息日	到期日	债券余额	利率
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	2021 年 9 月 6 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	2022 年 1 月 27 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	2022 年 2 月 16 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	2022 年 2 月 25 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	2022 年 7 月 21 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	2022 年 8 月 12 日	2025 年 8 月 12 日	200,000	2.9%
万科企业股份有限公司 2022 年度第三期绿色中期票据	22 万科 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%
万科企业股份有限公司 2022 年度第四期中期票据	22 万科 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	3.00%
万科企业股份有限公司 2022 年度第五期中期票据	22 万科 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	3.00%
万科企业股份有限公司 2023 年度第一期中期票据	23 万科 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%
万科企业股份有限公司 2023 年度第二期中期票据	23 万科 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%
万科企业股份有限公司 2023 年度第三期中期票据	23 万科 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%
万科企业股份有限公司 2023 年度第四期中期票据	23 万科 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%

三、经营情况讨论与分析

2023 年上半年，市场景气度短暂回升后再度下滑，行业形势依然严峻。面对快速变化的市场和错综复杂的经营形势，本集团坚持稳健的经营策略，以确保安全健康为前提，持续强化各项业务的经营管理水平。

本集团继续保持行业领先的信用评级，截至报告期末，净负债率 49.5%，处于行业低位；货币资金 1,221.8 亿元，对于短期债务的覆盖倍数为 2.7 倍；经营活动产生的现金流量净额连续 14 年为正，上半年为 18.6 亿

元。本集团持续优化负债结构，降低融资成本，一年内到期的有息负债占比 14.2%，较年初下降 6.3 个百分点，境内新增融资的综合成本 3.73%，加权平均债务期限 5.0 年。

报告期内，本集团实现营业收入 2,008.9 亿元，同比下降 2.9%；归属于上市公司股东的净利润 98.7 亿元，同比下降 19.4%。其中房地产开发业务结算收入 1,708.4 亿元，同比下降 4.5%。经营服务业务继续保持增长态势，全口径收入 267.3 亿元，同比增长 11.9%。其中物业服务的收入增速为 12.2%，物流仓储、租赁住宅、商业地产等业务的收入（含非并表项目）增速分别为 17.0%、10.6%和 7.3%。

（一）市场情况回顾

1、房地产开发

全国商品房销售面积下降，销售金额微增。国家统计局数据显示，2023 年上半年全国商品房销售面积 6.0 亿平方米，同比下降 5.3%；销售金额 6.3 万亿元，同比增长 1.1%，其中一季度商品房销售金额同比增长 4.1%，二季度同比下降 1.6%。

新开工与开发投资延续下降态势。2023 年上半年，全国房屋新开工面积 5.0 亿平方米，同比下降 24.3%；全国房地产开发投资 5.9 万亿元，同比下降 7.9%。

土地市场供应和成交面积缩量。根据中国指数研究院数据，上半年全国 300 个城市住宅类用地供应建筑面积同比下降 32.9%，成交建筑面积同比下降 31.6%，住宅用地出让金同比下降 20.1%。上半年住宅类用地的平均溢价率为 6.7%。

行业政策逐步调整。上半年部分城市因城施策，逐步优化行业政策。7 月份，中共中央政治局会议指出：“适应我国房地产市场供求关系发生重大变化的新形势，适时调整优化房地产政策，因城施策用好政策工具箱，更好满足居民刚性和改善性住房需求，促进房地产市场平稳健康发展。”

2、物业服务

住宅小区业委会组建率逐步提高，居民参与社区自治，带动存量住宅物业市场焕新活跃度提升。非住领域，商写物业服务向设施设备综合管理业务（FM）自然延伸，市场空间逐步释放。物业服务企业也普遍加速第三方项目市场拓展、非住领域及社区增值服务领域探索，丰富收入增长来源。同时，各地出台“房屋养老金”相关管理办法，助力房屋的全生命周期维护和资产保值增值。国务院发布《关于推进基本养老服务体系建设意见》，支持物业服务企业因地制宜提供居家社区养老服务。

3、物流仓储

高标库随着供应增加，市场整体承压下分化加剧，其中长三角、大湾区等区域在经济需求支撑下租赁市场相对稳健，中部及北部部分二线城市受供需关系影响，出租率和租金出现下滑。冷链发展延续向好态势，在餐饮、生鲜电商等行业需求驱动下，冷链物流市场保持稳定增长。2023 年国家发改委及各地政府持续发布政策，支持冷链物流发展，国家骨干冷链物流基地再扩容。

4、租赁住房

住房租赁市场整体较为平稳，上半年全国 55 城个人房源租金环比下跌 0.24%，同比下跌 0.42%。随着市场发展，租赁公寓的服务对象也从城市新青年和新进入者，延展至家庭租户及高端人士等群体，大型租赁社区、高科技产业人才公寓等产品类型也逐步兴起。住房租赁继续获得政策支持，2 月份的“金融十七条”为住房租赁企业提供多元化、多层次、全周期的金融产品和金融服务体系，覆盖市场化租赁房源和保障房。各地推出相关政策，涉及保障性租赁住房建设目标、权益保障、市场监管以及金融支持等各个方面。

5、商业开发与运营

上半年社会消费品零售总额同比增长 8.2%，但单月增速呈冲高回落趋势，6 月单月增速为 3.1%。分业态来看，餐饮、休闲娱乐、珠宝等业态，受益于场景修复，销售额快速恢复；以家用电器、家具家居、通讯器材等为代表的高单价可选消费业态，增速依然较弱，消费者信心指数尚未完全恢复。3 月，国家发展改革委发布《关于规范高效做好基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）项目申报推荐工作的通知》，提出支持消费基础设施建设，优先支持百货商场、购物中心、农贸市场等城乡商业网点项目，保障基本民生的社区商业项目发行基础设施 REITs。

（二）报告期内主要工作

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”。

2023 年上半年，本集团实现营业收入 2,008.9 亿元，实现归属于上市公司股东的净利润 98.7 亿元，同比分别下降 2.9%和 19.4%；每股基本盈利 0.84 元，同比下降 20.0%；全面摊薄的净资产收益率为 4.0%，较上年同期减少 1.2 个百分点。报告期内，归属于上市公司股东的净利润下降的主要原因是开发业务的结算规模下降以及结算利润率下降。

本集团 2023 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，本集团营业收入中，来自房地产开发及相关资产经营业务的营业收入 1,843.6 亿元，占比 91.8%；来自物业服务的营业收入 140.4 亿元，占比 7.0%。

扣除税金及附加前，本集团房地产开发及相关资产经营业务的毛利率为 19.3%，较 2022 年同期下降 1.5 个百分点（本集团对经营性资产采用成本法核算，补回折旧摊销后，毛利率为 20.7%，下降 1.3 个百分点），扣除税金及附加后的营业利润率 14.7%，同比下降 1.9 个百分点；其中开发业务的结算毛利率 20.3%，扣除税金及附加后，营业利润率为 15.3%。

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	增减	数值	增减
1.主营业务	19,839,917.67	-2.68%	16,064,353.49	-0.87%	19.03%	下降 1.48 个百分点	14.69%	下降 1.73 个百分点
其中：房地产开发及相关资产经营业务 ^{注4}	18,436,183.96	-3.81%	14,876,692.06	-1.94%	19.31%	下降 1.54 个百分点	14.67%	下降 1.85 个百分点
物业服务	1,403,733.71	15.13%	1,187,661.43	14.87%	15.39%	上升 0.19 个百分点	15.03%	上升 0.28 个百分点
2.其他业务 ^{注5}	249,341.34	-18.30%	234,763.96	-6.71%	5.85%	下降 11.69 个百分点	5.37%	下降 11.41 个百分点
合计	20,089,259.01	-2.91%	16,299,117.45	-0.96%	18.87%^{注3}	下降 1.59 个百分点	14.58%	下降 1.84 个百分点

注：1、毛利率数据未扣除税金及附加。

2、营业利润率数据已扣除税金及附加。

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 20.2%。

4、相关资产经营业务主要包括物流、公寓、商业、办公等业务收入。

5、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

上半年本集团实现销售面积 1,297.0 万平方米，同比增长 0.5%，销售金额 2,039.4 亿元，同比下降 5.3%。销售金额在 15 个城市位列第一，在 12 个城市排名第二，在 5 个城市排名第三。

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	203.4	15.7%	490.4	24.0%
上海区域	336.1	25.9%	705.1	34.5%
北京区域	226.9	17.5%	273.1	13.4%
东北区域	119.5	9.2%	96.9	4.8%
华中区域	166.8	12.9%	191.1	9.4%
西南区域	131.5	10.1%	139.7	6.9%
西北区域	111.3	8.6%	125.3	6.1%
其他	1.5	0.1%	17.8	0.9%
合计	1,297.0	100.0%	2,039.4	100.0%

注：北京区域包括北京市、河北省、山东省、山西省、天津市、内蒙古自治区；东北区域包括辽宁省、黑龙江省、吉林

省；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。

本集团在中国境内的房地产开发及相关配套业务主要布局 7 个区域，累计营业收入 1,810.4 亿元。房地产开发业务实现结算面积 1,241.9 万平方米，同比下降 5.2%，实现结算收入 1,708.4 亿元，同比下降 4.5%；结算毛利率为 20.3%（扣除税金及附加后营业利润率为 15.3%）。

境内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	3,782,873.48	20.90%	442,360.42	34.62%
上海区域	7,081,080.78	39.11%	612,047.81	47.91%
北京区域	2,522,488.01	13.93%	-14,571.25	-1.14%
西南区域	2,114,392.39	11.68%	131,535.18	10.30%
西北区域	996,212.82	5.50%	65,276.53	5.11%
华中区域	942,510.76	5.21%	52,308.42	4.09%
东北区域	664,568.21	3.67%	-11,330.05	-0.89%
合计	18,104,126.45	100.00%	1,277,627.06	100.00%

截至报告期末，本集团合并报表范围内有 3,118.2 万平方米已售资源未结算，合同金额合计约 4,884.4 亿元，较上年末分别下降 7.2%和 7.8%。

（2）投资和开竣工

上半年新开工及复工计容面积约 1,196 万平方米，完成年初计划的 71.5%；竣工计容面积约 1,290.5 万平方米，完成年初计划的 40.0%。预计全年竣工面积将与年初计划基本持平。

本集团坚持高质量投资，通过投资地图发现结构性机会，持续拓展市场和客户基数好、具备成熟产品解决方案、财务指标优秀的项目。1-8 月累计获取新项目 32 个，均位于一二线城市，总规划计容建筑面积 449.0 万平方米，权益计容规划建筑面积 267.6 万平方米，项目总地价 718.6 亿元，权益地价总额约 431.0 亿元，新增项目平均地价为 16,003 元/平方米。

截至报告期末，本集团在建项目和规划中项目的总计容建筑面积约 10,773.6 万平方米。其中在建项目计容建筑面积约 7,310.7 万平方米，权益计容建筑面积约 4,660.4 万平方米；规划中项目计容建筑面积约 3,462.9 万平方米，权益计容建筑面积约 2,200.7 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，报告期末此类项目总计容建筑面积约 382.7 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	公司权益计容 建筑面积	进展
1	东莞龙湾滨江片区项目-01	万江街道	42.1%	36,098	125,982	53,051	在建
2	东莞龙湾滨江片区项目-02	万江街道	42.1%	66,176	230,955	97,255	前期
3	东莞臻湾汇	南城街道	39.1%	73,216	226,969	88,699	在建
4	东莞臻山境	东城街道	32.0%	59,443	119,414	38,212	在建
5	广州万科黄埔新城中央公园	黄埔区	63.0%	38,320	206,217	129,834	在建
6	杭州枫宜晓庐	拱墅区	41.2%	26,861	45,664	18,832	在建
7	南京朗拾 雨核	雨花台区	69.8%	34,856	97,592	68,090	在建
8	南京朗拾二期	雨花台区	44.2%	27,328	60,116	26,595	在建
9	宁波璞拾闻澜	鄞州区	90.4%	17,965	34,132	30,855	在建
10	上海松江海上映象	松江区	97.9%	119,000	249,000	243,647	前期
11	上海朗拾花语	闵行区	50.6%	65,000	163,000	82,413	在建
12	上海未来城市	嘉定区	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	西安万科东望上瑞	雁塔区	59.6%	83,583	305,914	182,263	前期
15	成都古翠隐秀	武侯区	80.0%	54,727	109,454	87,563	前期
16	成都朗拾交子	锦江区	60.0%	49,603	89,285	53,571	前期
总计				953,915	2,570,053	1,476,575	

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	公司权益计容 建筑面积	进展
1	北京通州永顺 6004 地块	通州区	100.0%	42,366	78,553	78,553	前期
2	太原万科悦都荟后续地块	小店区	99.7%	69,587	191,622	191,105	在建
3	太原锦庐项目	迎泽区	46.9%	23,291	78,317	36,731	前期
4	郑州云城二期 179 亩住宅地块	惠济区	50.0%	119,319	357,956	178,978	前期
5	中山 G-29 地块	翠亨新区	50.0%	99,039	198,077	99,039	前期
6	杭州下沙金沙湖 56、67 项目	钱塘区	100.0%	28,765	71,913	71,913	前期
7	杭州浦乐硅谷小学北地块	滨江区	60.0%	32,174	70,783	42,470	前期
8	杭州申花 28 号商住地块	拱墅区	100.0%	35,612	96,152	96,152	前期
9	合肥朗拾森屿项目	包河区	52.1%	70,879	163,021	84,948	在建
10	合肥科大硅谷地块	蜀山区	38.0%	102,627	218,071	82,813	前期
11	宁波常青藤北地块	鄞州区	50.0%	14,159	39,645	19,823	前期
12	宁波璞拾西地块	鄞州区	70.0%	43,586	100,248	70,173	前期
13	上海曼城二期	宝山区	35.0%	49,754	99,508	34,828	在建
14	苏州运泰路地块（苏地 2023-WG-24 号）	姑苏区	45.0%	18,648	28,707	12,918	前期
15	成都北部商贸城 51 亩地块	新都区	100.0%	34,422	68,844	68,844	前期
16	成都樟宜星光项目	郫都区	51.0%	29,383	58,766	29,971	在建
总计				813,611	1,920,183	1,199,259	

(3) 产品和服务

提升高品质项目的稳定量产能力。一是强化产品线建设，基于城市能级、土地属性、客户结构、产品配置等持续研发和完善产品线体系，并通过实施产品系经理责任制加快成熟稳定产品模型的推广应用。以综合住区的“拾”系产品为例，该产品模型最早在宁波诞生，目前已在南京、苏州、合肥等城市落地应用，不仅获得客户的积极反馈，也取得良好的经营结果。二是持续加强供应链管理，提升产品品质和性价比，包括优化关键品类的采购资源库和供应商管理，提升履约稳定性；设立专职买手岗，推动部品部件的产品定型和带量采购，在确保品质稳定的前提下实现采购成本的优化。三是加大集团内优秀做法的封装推广，发现产品性价比标杆项目并建立培训基地，组织同类项目实地对标学习，提升对标项目毛利率。

以客户为中心，持续优化服务流程。在销售阶段，约 6.13 万组客户使用线上简易流程完成购房合同签署。在建造阶段，常态化邀请客户参与工地的质量查验，约 5.84 万户客户参与了 53 个城市、364 个在建项目的 9,939 场质量共建。在交付阶段，继续推进产证办理提效，83 个项目的客户在收房现场拿到房产证。针对年内现房交付项目，专项开展“悦居”行动，配合住宅交付，提前完善如学校、商业、菜场、交通等小区周边生活配套，努力服务好已入住客户。

(4) 安全和质量管控

本集团固守安全底线，夯实安全生产责任基础，开展工程品质分项标杆培训，对优秀做法组织专项学习。上半年实现超过 9.2 万套住宅的平稳交付。

本集团济南劝学里、济南中麓府一期、沈阳盘锦万科城如园、沈阳翡翠滨江、沈阳红梅文创园、大连御澜道荣获“第十届（2021-2022 年度）广厦奖”。

2、物业服务

万物云是中国领先的全域空间服务提供商，并通过 AIoT（人工智能物联网）以及 BPaaS（流程即服务）解决方案实现远程和混合运营（Remote & Hybrid），为客户提升空间服务效率。

2023 年上半年，万物云实现营业收入 161.1 亿元（含向万科集团提供服务的收入），同比增长 12.2%，其中社区空间居住消费服务收入 91.1 亿元，占比 56.5%，同比增长 12.6%；商企和城市空间综合服务收入 56.8 亿元，占比 35.3%，同比增长 11.2%；AIoT 及 BPaaS 解决方案服务收入 13.2 亿元，占比 8.2%，同比增长 14.0%。

持续贯彻蝶城战略，蝶城内落地房屋焕新业务。上半年万物云蝶城数量从年初的 584 个增长到 601 个。截至 6 月底，万物云共推进 150 个蝶城的供应链改造，覆盖超过 1,000 个住宅项目，提升整体基础住宅物业服务毛利率至 16.8%，同比提升 3.1 个百分点。其中，102 个蝶城已完成全部改造工作并通过认证/审核，其基础住宅物业毛利率提升超过 4 个百分点，其中，2022 年已完成改造的 38 个蝶城，本年实现了进一步的提效，毛利率相比改造前提高 6 个百分点。报告期内，万物云依托蝶城推广房屋焕新业务，截至 6 月底，该业务共在 40 个蝶城中落地，新签约合同金额 1.56 亿元，同比增加 65.5%，客户满意度超 98%。

拓展客户边界，做深服务浓度。在商企服务方面，截至 6 月底，万物云聚焦互联网、高端制造、金融、战略性新兴产业等行业，共服务 1,964 个项目，合约项目数量 2,329 个。合约项目的饱和收入中，第三方物业和设施管理服务项目的占比为 82.72%。万物云以专业化和定制化的服务能力获得客户认可，并跟随客户的业务发展持续获得更多业务机会，上半年新增合同饱和收入中，原有客户贡献约 32%。同时万物云积极拓展新赛道，新增近 20 个 500 强及独角兽客户，新增签约 7 个超高层项目。

迭代优化科技产品，提升服务能力。万物云通过自研产品助力服务高效、便捷。截止 6 月底，在 1,082 个项目中落地近 3 万台通行设备及 1,451 套自研的“黑猫系”设备，在 1,705 个项目中落地 2,279 台物业前台自助服务机“凤梨一号”。科技业务快速增长，空间远程运营服务在 42 个项目落地，连接超 200 个政府及国企客户。

输出稳定、可靠、高品质服务。万物云继续保持高品质服务，在住区服务方面，设立“电梯困人关怀金”，持续优化电梯管理流程，并在住宅项目全面推动 AED（自动体外除颤器）设备进社区；在商企服务方面，连续第三年蝉联克而瑞物管联合中物研协共同评选的“中国写字楼物业管理领先企业”称号。

3、物流仓储服务

“万纬物流”为本集团物流仓储服务及一体化供应链解决方案平台，目前综合实力位列行业第一梯队。

上半年物流业务（含非并表项目）实现经营收入 19.5 亿元，同比增长 17.0%，其中高标库营业收入 11.4 亿元，同比增长 9.1%；冷链营业收入（不含供应链业务收入）8.1 亿元，同比增长 30.3%。

开业规模增加，继续保持较高的出租率。万纬物流新开业 4 个冷链园区，可租赁建筑面积 21.6 万平方米。截至报告期末，累计开业项目可租赁建筑面积 985.2 万平方米，其中高标库可租赁建筑面积 843.7 万平方米，稳定期出租率为 85%，冷链可租赁建筑面积 141.5 万平方米，稳定期使用率为 79%。

坚持行业领先的服务标准，客户认可度高。万纬物流积极向餐饮、零售、食品等行业头部客户学习细分行业标准，建立自身的食品质量安全体系。7 月，万纬上海海港园区获得了国内第三方冷链物流企业的首个 BRCGS S&D(仓储和配送全球标准，全球食品安全倡议组织对标认可的食品安全认证方案)最高级别 AA 级认证。此外，万纬物流旗下多个项目还获得 ISO 9001 质量管理体系认证、FSSC 22000 食品安全体系认证等多项国际权威标准认证。通过坚持执行高于行业要求的服务标准，持续打造运营服务专业影响力，有效提升客户黏性。

响应国家碳达峰行动号召，全面践行绿色可持续发展理念。上半年，万纬物流新增 1 个 LEED (Leadership in Energy and Environmental Design, 一种绿色建筑评价体系) 铂金级认证，3 个 LEED 金级认证。

4、租赁住宅

本集团旗下“泊寓”作为全国最大的集中式公寓提供商，致力于为新进入城市的青年提供综合租住服务。上半年租赁住宅业务（含非并表项目）实现营业收入 16.4 亿元，同比增长 10.6%。

管理规模持续扩大。上半年泊寓在上海、广州、武汉、厦门等城市新获取房源 0.98 万间，净新增开业

0.73 万间。截至 6 月底，泊寓在全国 34 个城市共运营管理租赁住房 22.47 万间，累计开业 17.39 万间，开业数量在北京、深圳、广州、成都、武汉等 27 个城市排名前三。泊寓积极响应国家纳保政策，在北京、天津、深圳、厦门等 19 个城市共纳保 106 个项目，涉及房源 8.3 万间。

出租率维持高位。截至 6 月底，泊寓的出租率为 95.9%。新项目保持较好的开业质量，其中昆明紫金中心 748 间房源、重庆化龙桥项目一二批次 632 间房源均实现按时开业、开业即满租。2023 年 7 月，泊寓 | 院儿厦门海湾社区正式开业，一期推出 2000 间房源，开业即满租。

运营效率稳中提升。泊寓保持行业领先的获客效率及成本优势，其中自有渠道获客占比 82.3%，较 2022 年提高 1.4 个百分点；营销费用率 0.43%，较 2022 年下降 0.34 个百分点；前台 GOP 利润率 89.4%，较 2022 年提高 1.9 个百分点。

积极拓展企业客户。泊寓积极助力企业为员工提供定制化租住生活服务，报告期末，在租房间中企业客户的占比提高至 21.5%。

产品服务赢得客户认可。推出了定位于服务新市民、青年人一站式住宿需求的“城市青年家”产品、以及致力于提供租赁、商业、物管多业态综合解决方案的大型租赁社区“院儿”产品，并通过组织泊友会社群活动，提供有温度有成长的青年生活方式，上半年泊友会发起 50 场社群活动。泊寓的客户满意度为 94.8%，客户续租率为 58%。截至报告期末，租赁住宅业务线上平台注册人数 336 万，较 2022 年底增长 24.4%。

5、商业开发与运营

本集团商业物业开发与运营业务包含购物中心、社区商业等业务形态。“印力”为本集团旗下的专业商业物业开发与运营能力平台。

截至报告期末，本集团累计开业 203 个商业项目（不含轻资产输出管理项目），建筑面积 1,118.3 万平方米；规划中和在建商业建筑面积为 381.2 万平方米。其中印力累计开业 73 个商业项目（不含轻资产输出管理项目），建筑面积 699.5 万平方米；规划中和在建商业建筑面积为 86.2 万平方米。

报告期内本集团商业业务(含非并表项目)营业收入 43.0 亿元，同比增长 7.3%。其中，印力管理的商业项目营业收入 27.4 亿元，整体出租率 94.7%，同比提高 2.0 个百分点。

本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)	2023 年 6 月底出租率	2023 年上半年营业收入 (万元)
上海七宝万科广场	上海	237,193	97.71%	21,285.27
上海南翔印象城 MEGA	上海	336,880	99.00%	19,322.15
深圳印力中心	深圳	203,673	97.37%	17,094.95
杭州西溪印象城	杭州	249,701	99.20%	16,341.33
深圳龙岗万科广场	深圳	128,925	97.80%	12,616.79
印力汇德隆杭州奥体印象城	杭州	239,618	97.91%	11,130.12
上海松江印象城	上海	152,971	98.31%	9,619.43
温州印象城 MEGA	温州	235,807	92.72%	7,836.08

项目名称	城市	建筑面积 (平方米)	2023 年 6 月底出租率	2023 年上半年营业收入 (万元)
济南印象城	济南	156,630	95.97%	7,694.98
天津梅江印象城	天津	266,450	97.85%	7,387.71

新项目顺利开业，存量项目焕活取得成效。上半年，深圳湾睿印、天津和平印象城、西安浐灞印象城等项目顺利开业，受到消费者好评。同时，针对存量项目，通过定位优化、场景焕新、店铺调整和重新招商，更好的满足新一代消费客群的需求，提升项目收益，其中武汉青山印象城经过全面更新改造，出租率、销售、客流均创下开业新高。

持续输出管理，通过协同提升运营质量。上半年印力在上海、深圳、武汉等城市新增 9 个输出管理项目。截至报告期末，印力累计输出管理项目 88 个，管理面积 481 万平方米，其中已开业 64 个项目，开业面积 352.0 万平方米。为实现资源和管理集约，本集团将区域 BG 的部分商业项目委托印力管理，印力结合对本地市场的理解，发挥专业能力和资源链接优势，因地制宜制定运营策略，年初已完成委托的 34 个管理项目上半年销售额同比提升 29%，日均客流同比提升 54%，NOI 同店同比提升 17.9%。

持续扩大商业品牌影响力。截至6月底，印力已与超过10,000家品牌建立良好合作，数字化会员数量 2,485.2万，月度活跃会员数量超过292万，上半年月活同比增长36.4%。

（四）科技助力业务

本集团围绕“聚焦业务，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。

加强经营性业务运营数据治理，夯实即售类业务资产数据盘点，助力经营管理决策全局、动态、精细化管理。运用科技手段，通过证照、图纸识别技术及无人机图像识别技术等，获取地产开发过程数据，保障数据来源的原生性和客观性；发挥自动对账、AI 算法、数字员工交互能力，运用数据智能提升资产、资金、运营管理的效率和准确性。

推广私域运营服务，打通客户转化链路，运用数字化营销手段提升客户购房体验。统一面客工具，研发 AI 助手，快速响应客户咨询；通过直播服务，为客户提供更全面、立体、具备互动性的购房服务；推广数字网签应用，保障认购签约高效可靠。

持续在不动产领域进行研发投入，技术攻坚。打造自主可控具备核心技术的 BIM 设计软件；加强基于 CAD 图纸识别技术的应用研发，完成图纸协作工具“图云”平台研发及试点。

（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 151.7 亿元，同比下降 16.3%；实现归属于本公司股东的净利润 98.7 亿元，同比下降 19.4%。

2、 负债情况

(1) 负债率

截至报告期末，本集团净负债率为 49.5%。

(2) 有息负债及结构

截至报告期末，本集团有息负债合计 3,213.6 亿元，占总资产的比例为 19.1%。有息负债以中长期负债为主。有息负债中，一年内到期的有息负债 457.0 亿元，占比为 14.2%；一年以上有息负债 2,756.6 亿元，占比为 85.8%。

分融资对象来看，银行借款占比为 62.4%，应付债券占比为 23.7%，其他借款占比为 13.9%。

分利率类型来看，有息负债中，固定利率负债占比 37.6%，浮动利率负债占比 62.4%。有抵押的有息负债 108.9 亿元，占总体有息负债的 3.4%。无抵押无质押的有息负债占比为 93.9%。

分境内境外来看，境内负债占比 80.0%，境外负债占比 20.0%，其中境外负债占比较年初下降 1.9 个百分点。人民币负债占比 80.6%，外币负债占比 19.4%。

融资情况表（截至 2023 年 6 月 30 日）

单位：万元

融资途径	融资余额	融资成本区间	期限结构
银行贷款	20,045,892.54	2.88%~Hibor 按约定利率上浮	短期借款、一年内到期的非流动负债、长期借款
债券	7,622,486.23	2.90%~5.35%	一年内到期的非流动负债、应付债券
其他借款	4,467,437.33	3.50%-4.60%	短期借款、一年内到期的非流动负债、长期借款
合计	32,135,816.10		

(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，2023 年上半年境内新增融资的综合成本为 3.73%。

报告期内，本集团分三次完成中期票据发行，累计发行金额 60 亿元，最低票面利率为 3.07%(3 年期)。7 月份，本集团发行了 3 年期的中期票据和 3 年期的公司债券，发行利率分别为 3.07%和 3.10%。

报告期内，本集团实际利息支出合计 72.2 亿元，其中资本化的利息合计 46.2 亿元。

(4) 信用评级

报告期内，标普、惠誉维持本集团“BBB+”的信用评级，穆迪维持本集团“Baa1”的信用评级，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”。

2、 资金状况

报告期内，本集团实现经营性现金净流入 18.6 亿元。截至报告期末，本集团持有货币资金 1,221.8 亿元，远高于短期借款和一年内到期的有息负债的总和 457.0 亿元。货币资金中，人民币占比 96.8%，美元、港币、

英镑等外币合计占比 3.2%。

3、 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价。报告期内本集团产生汇兑损失约 4.4 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 11.5 亿美元。报告期内有 9.71 亿美元 CCS 合约到期，新增 3 笔 CCS 合约金额为 4 亿美元。在套期保值合约有效期间，CCS 公允价值变动对本集团损益没有影响。

4、 存货分析

报告期末，本集团存货金额为 8,370.3 亿元，较 2022 年底下降 7.7%。其中，拟开发产品为 1,128.1 亿元，占比 13.5%；在建开发产品 6,219.7 亿元，占 74.3%；已完工开发产品（现房）995.6 亿元，占比 11.9%。

5、 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 2,261.54 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。

6、 主要财务指标变动情况

单位：万元

项目	2023 年 6 月 30 日	2022 年 12 月 31 日	变动幅度	说明
衍生金融资产	29,369.21	4,505.39	551.87%	衍生性金融工具公允价值变动的影响
应收票据	1,270.55	655.26	93.90%	票据结算金额增加
其他非流动金融资产	218,480.83	387,750.81	-43.65%	部分投资处置的影响
在建工程	250,226.83	184,972.54	35.28%	冷库项目产值增加
短期借款	245,716.09	413,330.62	-40.55%	融资结构优化
交易性金融负债	-	19,179.20	-100.00%	交易性金融负债公允价值变动影响
衍生金融负债	9,401.08	19,344.96	-51.40%	衍生性金融工具公允价值变动的影响
应付票据	-	2,509.74	-100.00%	票据到期兑付
其他综合收益	-371,098.66	-563,866.91	34.19%	应占联合营公司其他综合收益增加
项目	2023 年 1-6 月	2022 年 1-6 月	变动幅度	说明
管理费用	332,745.45	480,359.31	-30.73%	人工成本与行政费用减少

财务费用	240,689.39	22,372.35	975.83%	利息支出及汇兑损失增加
投资收益	179,386.02	62,137.67	188.69%	权益法确认的投资收益及投资处置收益增加
公允价值变动损益 (损失以“-”填列)	24,819.32	1,853.47	1,239.07%	公允价值变动影响
资产处置损益 (损失以“-”填列)	-2,112.24	830.00	-354.49%	资产处置收益减少
营业外支出	17,633.64	53,275.71	-66.90%	相关支出减少

(六) 未来发展展望

当前房地产行业成交低迷，经营形势依然严峻。下半年本集团将继续按照年初的部署，围绕以下方面开展工作：

一是保障经营安全，维持行业领先的信用评级，保持融资弹性，持续优化债务结构。

二是坚定实施不动产开发、经营、服务并重，各业务持续加强能力建设，提升经营回报水平；从经营视角完善建管标准，形成更多具备交易条件的优良资产，探索 REITs 等创新型工具；从集团整体利益最大化角度推动业务协同。

三是提升 ESG 价值与可持续发展能力。

具体到各业务层面：

开发业务将积极推动销售回款；探索新阶段的投资能力，确保投资兑现；围绕产品线建设，迭代采购机制，推动品质和效率提升；保质保量做好住宅交付工作。

物业服务业务将保持高品质的基础物业服务；通过蝶城供应链改造提升效率和服务品质；依托品牌优势及服务能力优势，积极参与市场拓展；加强科技研发。

物流仓储业务将聚焦冷链、聚焦核心城市，持续完善物流网络布局；强化渠道建设，提升服务客户的能力；完善供应链一体化解决方案的服务能力，增强客户黏性。

租赁住宅业务将聚焦优质权重项目，加速开业落地；保持高水平的出租率；创新业务模式，提升客户链接及服务；培育合格资产，打造多渠道的租赁住房退出路径。

商业开发与运营业务将保障重点项目开业，持续迭代产品内容；提高项目经营回报；加大科技与业务的融合，提高管理效率，为客户创造更好的消费体验。

四、重要事项

详见公司 2023 年半年度报告全文。