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

万科企业股份有限公司 2023 年半年度报告摘要

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，投资者应当到正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	唐江华
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
盈喜众合伙企业	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-分红-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　“盈喜众合伙企业”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 5,008,000 股，占公司总股本的 0.04%，目前已全部收回。深铁集团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）
盈喜众合伙企业	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-分红-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%
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%
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换签活跃度提升。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的意见》，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人者，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，扣回折旧摊销后，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 3]	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 3]	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。

（二）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	东莞璨湾汇	南城街道	39.1%	73,216	226,969	88,699	在建
4	东莞璨山境	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	合肥朗拾春屿项目	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