

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

vanke

CHINA VANKE CO., LTD.*

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)

截至2024年6月30日止六個月之未經審計業績公告

萬科企業股份有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)謹此宣佈本公司及其附屬公司截至2024年6月30日止六個月之未經審計業績。本公告列載本公司2024年中期報告全文，並符合香港聯合交易所有限公司(「香港聯交所」)證券上市規則中有關中期業績初步公告附載資料之相關要求。

本公司2024年中期報告預計將於2024年9月載於香港聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.vanke.com)，其印刷版本將按本公司股東需求寄發予股東。

本業績公告的中英文版本可在香港聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.vanke.com)查閱，在對中英文版本理解上發生歧義時，除財務報告部分以英文為準外，其他部分請以中文為準。

承董事會命
萬科企業股份有限公司
郁亮
董事會主席

中國，深圳，2024年8月30日

於本公告日期，本公司董事會成員包括：執行董事郁亮先生、祝九勝先生及王蘊女士；非執行董事辛傑先生、胡國斌先生、黃力平先生及雷江松先生；以及獨立非執行董事廖子彬先生、林明彥先生、沈向洋博士及張懿宸先生。

* 僅供識別

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2024年半年度報告(以下簡稱「本報告」)的真實、準確、完整，不存在虛假記載、誤導性陳述或者重大遺漏，並承擔個別和連帶的法律責任。
2. 本報告已經公司第二十屆董事會第九次會議審議通過。所有董事均親自出席了本次董事會會議。
3. 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。
4. 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。
5. 公司2024年半年度不派發現金紅利，不送紅股，不以公積金轉增股本。
6. 本報告中貨幣幣種未做說明均指人民幣。
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中期財務報告除外)的理解發生歧義時，以中文文本為準，按照國際財務報告準則編製的中期財務報告以英文文本為準。



目錄

2	釋義	第一節
5	公司簡介和主要財務指標	第二節
9	管理層討論與分析	第三節
36	公司治理	第四節
38	環境和社會責任	第五節
41	重要事項	第六節
58	股本變動及股東情況	第七節
65	債券相關情況	第八節
72	財務報告	第九節

第一節 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。
泊寓	指	珠海市泊寓公寓管理有限公司，致力於為城市居民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。
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。
BG	指	Business Group的縮寫，指事業集團，目前包括南方區域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、東北區域BG及商業BG、物業BG(萬物雲)。
BU	指	Business Unit的縮寫，指事業部，目前包括物流BU、長租公寓BU、海外BU、酒店與度假BU等。
蝶城	指	萬物雲戰略性選擇的街道，其中：萬物雲擁有多個在管物業，同時員工可在20至30分鐘內往返在管物業之間。通過聚焦濃度，從而實現協同運營，達到規模經濟。
REITs或REIT	指	Real Estate Investment Trusts的縮寫，即不動產投資信託基金。

第一節 釋義

釋義項	指	釋義內容
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
深鐵集團	指	深圳市地鐵集團有限公司
《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》
《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C1《企業管治守則》
《標準守則》	指	《聯交所上市規則》附錄C3《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。
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。

釋義項	指	釋義內容
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	2024年1月1日至2024年6月30日
元	指	如無特殊說明，指人民幣元

第二節 公司簡介和主要財務指標

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

電子信箱：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

股證事務授權代表：吉江華

電子信箱：IR@vanke.com

聯繫地址：中國深圳市鹽田區大梅沙環梅路33號萬科中心

電話：0755-25606666

傳真：0755-25531696

助理公司秘書：葉凱雯

電子郵件：IR@vanke.com

聯繫地址：香港花園道1號中銀大廈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號舖

(四) 信息披露及備置地點

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

H股：www.hkexnews.hk

本報告備置地點：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 公司簡介和主要財務指標

二、會計數據和財務指標摘要

公司是否因會計政策變更及會計差錯更正等追溯調整或重述以前年度會計數據

是 否

(一) 主要會計數據和財務指標

單位：人民幣千元

項目	2024年 1-6月	2023年 1-6月	比上年 同期變動
收入	142,778,764	200,892,590	-28.93%
毛利	9,653,926	37,889,284	-74.52%
稅前(虧損)/利潤	(4,548,808)	27,717,514	-116.41%
本公司股東應佔(虧損)/利潤	(9,852,500)	9,870,472	-199.82%
基本每股收益(人民幣元)	(0.83)	0.84	-198.56%
稀釋每股收益(人民幣元)	(0.83)	0.84	-198.56%
淨資產收益率(全面攤薄)	-4.08%	3.96%	下降8.04個百分點
淨資產收益率(加權平均)	-4.00%	3.94%	下降7.94個百分點

第二節 公司簡介和主要財務指標

單位：人民幣千元

項目	2024年 6月30日	2023年 12月31日	比年初 數增減
流動資產	1,078,226,463	1,150,282,054	-6.26%
流動負債	786,441,354	821,785,258	-4.30%
本公司股東應佔權益總額	241,678,564	250,784,613	-3.63%
股本(千股)	11,930,709	11,930,709	-
歸屬於上市公司股東的每股淨資產 (人民幣元)	20.38	21.15	-3.63%

註1：計算基本每股收益、稀釋每股收益和加權平均淨資產收益率採用的總股數為本公司發行在外普通股的加權平均數，包含已回購股份的影響

註2：歸屬於上市公司股東的每股淨資產已扣減已回購股份的影響

(二) 境內外會計準則差異

單位：人民幣千元

	本公司股東 應佔(虧損)/利潤		本公司股東 應佔權益	
	2024年 1-6月	2023年 1-6月	2024年 6月30日	2023年 12月31日
按境外會計準則	(9,852,500)	9,870,472	241,678,564	250,784,613
按境內會計準則	(9,852,500)	9,870,472	241,678,564	250,784,613
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

報告期內新房市場持續調整。根據克爾瑞統計，上半年百強房企銷售金額同比下降39.5%；二季度隨著一系列支持性政策推出，百強房企的銷售同比降幅有所收窄，但居民購房信心的恢復仍需時間。

上半年本集團實現營業收入人民幣1,427.8億元，同比下降28.9%；本公司股東應佔虧損人民幣98.5億元，同比下降199.8%。業績虧損的主要原因是：(1)開發業務結算規模和毛利率下滑；(2)計提減值；(3)部分非主業財務投資出現虧損；(4)為更快回籠資金，公司對資產交易和股權處置都採取了更加堅決的行動，部分交易價格低於賬面值。關於業績虧損的詳細分析請見(二)報告期內主要工作。

面對嚴峻的市場形勢，本集團將經營安全放在第一位，制定並落地了「一攬子方案」，圍繞「保交房，保兌付，轉型高質量發展」開展工作，全面化解潛在風險，積極適應行業向新發展模式轉變。

一是全面聚焦綜合住區開發、物業服務、租賃住宅三大主業，提升產品服務競爭力。上半年開發業務按期保質交付169個項目、262個批次合計7.4萬套房，實現銷售金額人民幣1,273.3億元，保持行業第一陣營，並在前沿產品研發、現房銷售模式、代建服務等方面積極探索。物業服務業務深入貫徹蝶城戰略，實現運營提效，累計完成200個蝶城流程改造，覆蓋1,337個住宅物業項目，佔在管項目比例超30%。租賃住宅業務在運營管理規模擴大的情況下實現效率提升，上半年新獲取房源1.5萬間，其中80.6%位於一線城市，累計開業數量增加至18.3萬間，出租率保持95.2%，GOP利潤率接近90%，繼續保持行業領先水平。

二是加快推進大宗資產和股權交易。1-7月，本集團共實現大宗交易簽約金額人民幣204億元(含印力的資產交易及REIT發行)，資產類型覆蓋商業、酒店、辦公、長租公寓等業態。REITs和Pre-REIT基金等創新型工具也取得積極進展，開拓了多種資產交易路徑。其中，印力集團完成人民幣32.6億元商業基礎設施REIT的發行；保障性租賃住房REIT和物流倉儲REIT在申報過程中；建萬租賃Pre-REIT基金實現廣州項目擴募；設立消費Pre-REIT基金。

三是積極利用金融支持政策，推動融資模式轉型，獲得金融機構大力支持。上半年本集團合計新增融資、再融資人民幣612億元，其中新增融資的綜合成本3.66%。經營性物業貸合計落地人民幣219億元，其中表內新增人民幣150億元；「白名單」項目申報175個；銀團貸款有序推進，5月獲得招商銀行牽頭的人民幣200億元銀團貸款；此外，6月落地交通銀行人民幣65億元固融資產包融資。

截至本報告披露日，本集團在報告期內已完成人民幣73億元的境內公開債券和折合約人民幣104億元的境外公開債券的償付，年內尚有9月到期的人民幣20億元境內公開債券待兌付。

面向未來，本集團將繼續堅定落實「一攬子方案」，圍繞「保交房，保兌付，轉型高質量發展」三大主線開展工作，聚焦主賽道，推動企業盡快重回健康發展軌道。

（一）市場情況回顧

1、房地產開發

全國商品房銷售面積和銷售金額下降。國家統計局數據顯示，上半年全國商品房銷售面積4.8億平方米，同比下降19.0%；銷售金額人民幣4.7萬億元，同比下降25.0%。克爾瑞地產研究數據顯示，百強房企銷售金額同比下降39.5%。

新開工與開發投資延續下降態勢。上半年全國房屋新開工面積3.8億平方米，同比下降23.7%；全國房地產開發投資人民幣5.3萬億元，同比下降10.1%。

土地市場供應和成交面積縮量。中國指數研究院（「中指研究院」）數據顯示，上半年全國300個城市住宅類用地的供應和成交建築面積同比分別下降37.5%和35.8%，住宅用地出讓金同比下降43.5%，住宅類用地的平均溢價率為4.4%，同比下降2.3個百分點。

第三節 管理層討論與分析

行業政策持續優化。4月底政治局會議以來，行業支持性政策不斷出台，包括降低首付比例、取消個人住房貸款利率下限、下調住房公積金貸款利率、設立保障性住房再貸款等，包括一線城市在內的多個核心城市放鬆限購、調整首付比例和貸款利率。

2、物業服務

物企項目拓展速度放緩，但第三方外拓保持增長。根據中指研究院數據，上半年前50強物業企業新增合約面積合計5.6億平方米，同比下降6.4%，其中，來自關聯方的管理面積供給合計0.98億平方米，同比下降41.0%，來自第三方外拓的管理面積為4.6億平方米，同比增長7.0%。

非住領域具備拓展潛力。企業紛紛加大對非住物業領域的拓展。基於國內非住物業的龐大基數與服務業態的多樣性，中指研究院預計IFM(綜合設施設備管理)服務的市場規模仍將保持雙位數增長。

物業費收繳成為關注重點。部分社會熱點事件引發了公眾對物業費收費標準的關注，企業需要更加注重服務品質與成本控制的平衡。此外，由於部分企業端客戶資金趨緊，物業企業的資金回籠壓力有所上升。

3、租賃住房

市場租金整體呈下行態勢。根據中指研究院報告，上半年全國重點50城住宅平均租金累計下跌0.9%，租金走勢承壓。

各地繼續從供需兩側出台政策，促進租賃市場平穩健康發展。隨著「住房租賃金融17條」等政策落地，住房租賃行業融資環境進一步改善。

客戶需求不斷演變和延展。隨著行業發展，租賃公寓的服務對象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逐步興起。

4、 商業開發與運營

上半年社會消費品零售總額同比增長3.7%，增速較為平緩。其中必選消費好於可選消費，化妝品、金銀珠寶、服裝等商品消費上半年同比增速較低，且6月單月同比下滑，餐飲上半年同比增長7.9%，但增速較去年放緩。消費者信心指數於低位徘徊。

商業客流保持增長，但客戶消費心態更加謹慎。化妝品、餐飲等主要業態的客單價下降，客戶更加注重性價比，導致購物中心行業的整體銷售額增速弱於客流增速。

新開業商業增速進一步放緩，存量經營提效成為行業的核心主線。上半年全國新開業的3萬平方米及以上的購物中心總建築面積與2023年上半年趨同，預計全年增量規模低於2023年。

5、 物流倉儲

高標庫出租率及租金承壓，市場延續分化態勢。其中珠三角等區域需求活躍，中部及北部部分城市受前期大量供應影響，出租率和租金低迷。預計全年重點城市高標倉新增供應量將顯著回落，多數城市將進入存量去化階段。

冷鏈面臨階段性供需壓力。受新增供應集中入市以及肉類進口量下行影響，部分區域的冷鏈陷入「價格比拚」，但下游餐飲、零售等行業需求依然穩定，長期來看終端消費行為和習慣的改變將繼續為冷鏈物流行業帶來結構性增長機遇，行業將向著集約化、數智化、綠色化的方向發展。

第三節 管理層討論與分析

(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」。

2024年上半年，本集團實現營業收入人民幣1,427.8億元，同比下降28.9%，本公司股東應佔虧損人民幣98.5億元，同比下降199.8%；基本每股虧損人民幣0.83元，同比下降198.6%。

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人民幣1,234.0億元，佔比86.4%；來自物業服務的營業收入人民幣160.0億元，佔比11.2%。

扣除稅金及附加前，本集團房地產開發及相關資產經營業務的毛利率為5.7%，較2023年同期下降13.6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7.6%，下降13.1個百分點），扣除稅金及附加後的營業利潤率1.9%，同比下降12.7個百分點。本集團物業服務毛利率13.7%，較2023年同期下降1.7個百分點。

本集團主營業務經營情況

單位：人民幣千元

行業	營業收入		營業成本		毛利率 ^{註1}		營業利潤率 ^{註2}	
	金額	增減	金額	增減	數值	增減	數值	增減
1. 主營業務	139,398,167	-29.74%	130,204,995	-18.95%	6.59%	下降12.43個百分點	3.22%	下降11.47個百分點
其中：房地產開發及相關 資產經營業務 ^{註4}	123,398,764	-33.07%	116,389,748	-21.77%	5.68%	下降13.62個百分點	1.92%	下降12.74個百分點
物業服務	15,999,403	13.98%	13,815,247	16.32%	13.65%	下降1.74個百分點	13.23%	下降1.80個百分點
2. 其他業務 ^{註5}	3,380,597	35.58%	2,919,843	24.37%	13.63%	上升7.78個百分點	12.71%	上升7.69個百分點
合計	142,778,764	-28.93%	133,124,838	-18.33%	6.76%	下降12.10個百分點	3.44%	下降11.13個百分點

第三節 管理層討論與分析

註：1、毛利率數據未扣除稅金及附加。

2、營業利潤率數據已扣除稅金及附加。

3、本集團對經營性資產採用成本法核算，毛利率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8.5%。

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。

報告期內，業績虧損的主要原因如下：

- 1、房地產開發項目結算規模和毛利率顯著下降。報告期內，本集團房地產開發業務結算利潤主要對應2022年、2023年銷售的項目及2024年上半年消化的現房和准現房庫存。這些項目大部分為2022年前獲取的土地，地價獲取成本較高，後續銷售階段市場持續下行，銷售情況和毛利率均低於投資預期，導致報告期結算毛利總額大幅減少。上半年開發業務的結算收入為人民幣1,116.8億元，同比下降34.6%；開發業務的結算毛利率5.0%，同比下降15.3個百分點。
- 2、計提減值。結合市場情況、結算毛利大幅下降，以及大宗交易等過程中多項目出現虧損，按照審慎原則，中期對部分項目計提存貨跌價準備人民幣21.0億元(含非併表項目計提人民幣1.7億元)。此外，對部分應收款項計提信用減值損失人民幣21.0億元。
- 3、部分非主業財務投資出現虧損。
- 4、部分大宗資產交易和股權交易虧損。為更快回籠資金，公司對資產交易和股權處置都採取了更加堅決的行動，部分交易價格低於賬面值。

第三節 管理層討論與分析

上半年受結算規模和項目毛利率下降影響，公司和少數股東(即合作方)在項目層面利潤都出現了大幅下滑，之所以本集團錄得本公司股東應佔虧損，而非控股權益仍然為正，主要原因是，非控股權益僅反映了合作方在項目公司層面的利潤，而本集團錄得的本公司股東應佔虧損是由於除了按股權比例匯總項目公司層面的利潤外，還需扣除上市公司層面的費用，以及考慮投資損益、資產交易損益等影響，比如本集團全資投資的經營性業務按成本法核算計提的折舊攤銷，非項目層面的利息支出、費用等。實際上，在單個合作項目中，本集團與合作方同股同權，利潤回報水平的變動幅度是一致的。

本集團2024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。

(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939.5萬平方米，同比下降27.6%，銷售金額人民幣1,273.3億元，同比下降37.6%；銷售金額在14個城市位列第一，在14個城市排名第二，在9個城市排名第三。

開展營銷創新，發掘低成本獲客渠道。上半年集團持續將常態化直播、老業主維繫嵌套進營銷節點，累計開展直播4.9萬場，客戶登記14.9萬組。

加速庫存去化。集團針對現房住宅、車位和商辦進行分類管理，發揮地物協同優勢，加強庫存去化。年初現房實現銷售約人民幣240億元，准現房銷售約人民幣320億元，車(位)商(鋪)辦(公)銷售超過人民幣150億元。

第三節 管理層討論與分析

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	146.1	15.6%	298.9	23.5%
上海區域	243.7	25.9%	448.7	35.2%
北京區域	154.7	16.5%	161.1	12.7%
東北區域	87.2	9.3%	65.0	5.1%
華中區域	125.2	13.3%	108.3	8.5%
西南區域	97.0	10.3%	101.9	8.0%
西北區域	84.7	9.0%	76.6	6.0%
其他	0.9	0.1%	12.8	1.0%
合計	939.5	100.0%	1,273.3	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、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1,202.7億元。房地產開發業務實現結算面積879.4萬平方米，同比下降29.2%，實現結算收入人民幣1,116.8億元，同比下降34.6%；結算毛利率為5.0%。

第三節 管理層討論與分析

境內分區域的營業收入和利潤(虧損)情況

	營業收入 (人民幣萬元)	比例	權益淨利潤 /(虧損) (人民幣萬元)	比例
南方區域	2,709,812.84	22.53%	(92,101.31)	21.66%
上海區域	4,431,379.15	36.85%	(49,191.43)	11.56%
北京區域	1,462,498.10	12.16%	(185,480.45)	43.62%
東北區域	467,113.58	3.88%	(67,637.83)	15.91%
華中區域	1,213,654.80	10.09%	272.65	-0.06%
西南區域	1,397,970.47	11.62%	(58,984.77)	13.87%
西北區域	344,543.24	2.87%	27,903.37	-6.56%
合計	12,026,972.18	100.00%	(425,219.77)	100.00%

截至報告期末，本集團合併報表範圍內有2,213.0萬平方米已售資源未結算，合同金額合計約人民幣3,272.0億元，較上年末分別下降5.4%和9.2%。

(2) 投資和開竣工

上半年新開工及復工計容面積約411.7萬平方米，完成年初計劃的38.4%；竣工計容面積約859.6萬平方米，完成年初計劃的39.0%。

在投資上兼顧安全與發展需要，堅持量入為出、精準投資。上半年累計獲取新項目3個，總規劃計容建築面積24.6萬平方米，權益計容建築面積19.9萬平方米，項目總地價人民幣10.2億元，權益地價總額約人民幣7.8億元，新增項目平均地價為人民幣3,944元/平方米。2022年以來，本集團累計投資項目82個，其中主動投資項目的平均開盤週期5.7個月，首次開盤的兌現度約87%。

第三節 管理層討論與分析

在政策許可範圍內，通過商改住、資源置換等方式，持續推動存量資源的盤活。2023年以來共計完成產能人民幣455億元的資源盤活和優化，實現盤活回款和投資應收款回款人民幣81億元，盤活和優化的資源實現約人民幣140億元銷售簽約。

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8,213.5萬平方米。其中在建項目計容建築面積約5,085.1萬平方米，權益計容建築面積約3,229.6萬平方米；規劃中項目計容建築面積約3,128.4萬平方米，權益計容建築面積約1,993.2萬平方米。此外，本集團還參與了一批舊城改造項目，按當前規劃條件總計容建築面積約373.9萬平方米。

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	瀋陽萬科胤樾一期	皇姑區	51.0%	32,512	52,019	26,530	前期
2	瀋陽萬科胤樾二期	皇姑區	51.0%	21,498	45,146	23,024	在建
3	徐州簫語間	銅山區	100.0%	65,000	149,168	149,168	前期
總計				119,010	246,333	198,722	

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	上海曼城二期楊泰東地塊	寶山區	35.0%	62,343	124,687	43,640	前期
總計				62,343	124,687	43,640	

(3) 工程及交付情況

上半年本集團合計完成169個項目、262個批次、7.4萬套房的交付，其中商品住宅6.2萬套。隨著行業進入新的發展階段，新房交付已經成為影響客戶購房決策的關鍵因素，集團在按期保質交付的基礎上，持續提升客戶對交付質量和入住體驗的滿意度：

一是開展「與業主共建家園」系列行動，打通客戶溝通渠道，提升建造現場的動態可視化，完善交付流程，贏得客戶信賴。3月在全國範圍內啟動「實景購房節」活動，通過已交付園區實景展示及參與豐富的社群服務，為客戶提供未來生活場景的真實體驗。4月起部署並升級「看見家」工地開放活動，讓客戶進入自己家中實地看房，同時應用360實景相機方便客戶遠程查看房屋工程進度，上半年在257個項目開展988次業主共建活動，超過2萬戶業主走進萬科工地，實地感受萬科的產品和服務。此外，本集團持續推進交付即交證工作，上半年78個項目的業主於交付現場拿到產證。

二是完善社區配套，營造社區氛圍，提升大盤項目入住率。針對部分新項目基礎生活配套不足、社區缺少活力等情況，上半年在48個大盤項目開展提升物業服務，完善社區商業、交通、教育配套等；同時輔助社文活動、週末市集、拎包入住等活動，推進社區氛圍營造，打造萬科溫暖社區。大盤項目整體入住戶數新增約1.4萬戶，提升約16%。

(4) 產品和服務

持續迭代產品線，推動產品力升級。報告期內，集團持續深化產品體系建設，加快成熟產品應用。「拾系」、「映像系」、「錦系」等產品線近年來已取得不錯的市場反響，報告期內持續迭代，產品品質和效率進一步提高；「映像系」定位藝術潮奢的都心宅邸，打造城市主場中潮流和藝術的集合，在上海、杭州、寧波等3個城市5個項目落地；「錦系」產品以織就似「錦」生活為產品主張，致力於打造符合摩登東方美學理念的高端居住體驗，新一代產品在長沙、銀川、武漢、鄭州等4個城市4個項目上落地應用，贏得市場認可。

堅持綜合住區產品模塊研發創新，提升居住體驗。集團深入挖掘客戶對住宅產品的真實需求，堅持關鍵產品模塊研發與應用。定位於社會商業配套的內外盒子模塊，今年在北京、杭州等7個城市的主要項目落位應用；定位於市集文體小綜合體產品模型的小鎮中心模塊，在廣州、西安等7個城市落地實施；致力於探索室內整裝產品解決方案的「V+M」精裝修模塊在北京、重慶、西安、廣州4個城市的項目中取得應用，相關模塊的研發仍在持續深化中。

第三節 管理層討論與分析

推動未來城市理想單元前沿產品研發落地。報告期內，集團首個「未來城市理想單元」，上海嘉定理想之地項目實現了公共服務配套先於住宅部分開放，強化了社區與城市的功能鏈接，真正實現了「從好房子到好社區到好城區」的呈現，項目的光儲直柔、能碳管理平台、濕垃圾本地處理等技術也投入使用，運行效果良好。同時，未來城市理想單元模型也在多地推廣，如廣州理想花地基於中心城區、高容高密特徵，融合技術創新成果，嘗試對未來城市理想單元模型進行進一步發展。上海雅賓利四期項目也在探索片區尺度、市中心的不同版本，武漢雲泊江岸和成都古翠隱秀等項目正在以模塊形式推進落地。

深度參與城市更新等城市的重要發展進程，與城市共同生長，探索和建立城市級場景的營造能力。上半年上海上生新所實現二期建成開放，業態包含辦公，商業，教育文體等。在保留原有歷史風貌的基礎上，構建出與自然相融自洽的立體開放公共空間體系，引入充滿年輕活力的品牌，成功營造了功能復合的國際文化活力社區。

(5) 代建情況

本集團代建業務參與項目類型多、規模大，在不同業務場景具備領先的代建服務能力，主要為政府部門和國有企業、金融高科技類企業提供EPC及代建服務，同步積極拓展代建代銷類項目，目前在管項目85個，總建築面積1,473萬平米。2024年上半年交付159萬平米，EPC及代建業務實現收入人民幣38.0億元，獲得國家級獎項1項、省級獎項2項、市區級獎項38項、其他表彰5項。其中深汕高級中學項目榮獲中國施工企業管理協會綠色建造工作委員會頒發的「2024年工程建設項目設計水平評價結果一二等成果獎」，深圳大浪文化藝術中心、汕尾理工學院一期工程分別榮獲廣東省建築業協會頒發的「2024廣東省QC質量小組三類成果」、「2023年廣東省建設工程優質結構獎」。

(6) **現房開發和銷售**

提升開發效率，打造領先的現房銷售能力。近年來，本集團通過前置產品設計、工程策劃、精細穿插等方式，提升開發效率，形成了快速開發、建設和現房交付的完整流程，並在部分城市落地。繼2023年海南金色里程安居房項目實現12.3個月現房交付和銷售、海南公園裡安居房項目實現14.5個月現房交付和銷售後，2024年上半年繼續開展海南三亞灣項目現房開發，255天內實現從土地獲取到全區16棟封頂，計劃年底竣工驗收並獲取現房銷售證。

2、 **物業服務**

本集團旗下的萬物雲是國內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。

報告期內，萬物雲實現營業收入人民幣176.3億元(含向萬科集團提供服務的收入)，同比增長9.5%，其中社區空間居住消費服務收入人民幣101.5億元，佔比57.6%，同比增長11.5%；商企和城市空間綜合服務收入人民幣60.8億元，佔比34.5%，同比增長7.0%；AIoT及BPaaS解決方案服務收入人民幣14.0億元，佔比7.9%，同比增長5.9%。

深化蝶城戰略，存量拓展助力底盤擴張。依靠良好的住宅服務口碑和不斷迭代的服務模式，萬物雲繼續保持行業領先的存量住宅市場拓展能力。報告期內，萬物雲新獲取221個住宅服務項目，飽和收入共人民幣12.76億元，其中在蝶城範圍內獲取存量項目的中標率達到74%，蝶城數量從年初的621個增長至642個。上半年萬物雲新增改造50個蝶城，截止報告期末，累計完成200個蝶城(包含1,337個住宅物業項目)的流程改造驗收。

第三節 管理層討論與分析

聚焦優質客戶，夯實組織韌性。商企服務方面，萬物雲持續聚焦優質客戶，共服務2,382個項目，合約項目數量2,804個；同時積極探索商企空間的增值服務需求，包括但不限於能源管理、團餐、無塵管理、停車場管理等。報告期內，萬物雲在商企多種經營方面實現人民幣2.52億收入，同比增長62.1%。萬物雲旗下的商企服務品牌萬物梁行繼續蟬聯「中國IFM綜合設施管理企業TOP1」，榮獲「2024中國物業FM設施管理領先企業」等獎項。報告期內，萬物雲也致力於服務優質客戶的更多方面。與國內AI頭部企業建立全方位戰略合作，並提供包括設施設備管理服務、企業遠程人力支持服務、修繕業務等多樣化的企業服務，新增簽約金額人民幣1.23億元。

利用科技力量，助力空間效率提升。截至6月底，萬物雲在2,747個項目中搭載黑貓通行設備，上半年使用人次5.93億次，智慧通行為業主提供了生活便利；在住宅項目設置3,125台鳳梨一號設備，實現蝶城改造後社區的100%覆蓋；報告期內不斷優化AI算法，住宅空間內19種關鍵事項的AI巡檢算法平均準確率可達85%。

3、租賃住宅

本集團旗下「泊寓」是全國最大的集中式公寓提供商。

報告期內，租賃住宅業務(含非並表項目)實現營業收入人民幣17.3億元，同比增長5.3%。

規模持續擴大，鞏固領先地位。上半年泊寓在北京、深圳、杭州、成都等城市新獲取房源1.5萬間，其中一線城市拓展房源1.2萬間，佔比80.6%；淨新增開業0.33萬間。截至6月底，泊寓在全國29個城市共運營管理租賃住房24.2萬間，累計開業18.3萬間，集中式長租公寓的管理規模全國第一，服務的企業客戶超5,300家，為業務帶來了更穩定的客戶結構。此外，泊寓積極響應國家納保政策，在北京、天津、深圳、廈門等23個城市共納保155個項目，涉及房源11.2萬間。

第三節 管理層討論與分析

提升運營效率和服務品質。截至6月底，泊寓的出租率為95.2%；項目前台GOP利潤率接近90%，繼續保持行業領先；單房運營成本同比下降13.3%。為提升服務品質，泊寓針對物業及設備的運營維護持續開展「入住如新」和「維修八必會」，實現老項目「入住如新」。如西安大學城店開業9年，面對資產老化問題，項目團隊自己動手進行維修改造，實現老項目煥新，客戶滿意度得到提升。

在大型項目上建立產品優勢和社群口碑。泊寓在經營北京草橋(院兒產品系)、深圳萬科雲城等大型項目的過程中，積累了豐富的產品經驗和服務能力，並逐步轉化為業務的競爭優勢。例如，廈門海灣社區體量4,044間，2023年3月入市後，面對片區內原常住人口稀少、公共交通匱乏、生活配套不足的局面，通過積累的B端客戶經驗、生活配套招商能力、社區運營能力，開業後連續16個月月均簽約500間，實現出租率100%，首個完整年度的NOI率超過5%。

為客戶提供有溫度的生活方式。泊寓持續開展社群主理人計劃，共建社群，搭建交友、運動、桌游、手作、電影、戶外騎行等各類興趣圈子，並對在租企業客戶定制開展不同主題的交流活動，助力新青年更快融入城市。上半年全國門店累計發起900餘場社群活動，並特別策劃首屆「泊寓交友季」。泊寓客戶滿意度提升至94.5%；線上平台累計註冊人數461萬，同比增長63.4%；公眾號粉絲數達到123萬。

利用成熟的運營管理能力，助力內外部盤活存量資源。如深圳平山村項目，通過「國企統租+合資運營」模式，獲取6,000間房源；與小米戰略合作，獲取北京小米宿舍項目，房源2,658間，打造企業員工宿舍標桿項目。泊寓業務獲得了多城市地方政府的信任，實現項目拓展路徑新突破，在長春、濟南、天津、成都等地與政府、國資國企建立戰略合作。此外，內部存量資產的盤活運營也成為新的業務增長模式，今年開業的深圳和頌軒項目，1,088套公寓由售改租，開業即實現滿租。上半年盤活由售改租的商辦項目6個，房源超5,500間。

第三節 管理層討論與分析

4、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。

本集團累計開業197個商業項目(不含輕資產輸出管理項目)，建築面積1,106萬平方米；規劃中和在建商業項目的建築面積為224.9萬平方米。其中印力累計開業71個商業項目(不含輕資產輸出管理項目)，建築面積665.2萬平方米；規劃中和在建商業項目的建築面積為71.4萬平方米。

收入保持增長。報告期內，本集團商業業務(含非並表項目)營業收入人民幣45.9億元，同比增長6.7%。其中，印力管理的商業項目營業收入人民幣27.1億元，整體出租率94.2%，同比基本持平。

新項目順利開業。其中上海徐匯萬科廣場三期項目於6月開業，實現簽約率92%、開業率88%，區域首店率40%，項目為居民提供了都市生態微度假的創新體驗，開業後成為當地商場熱門榜熱度全城TOP1；上海三林印象匯為上海的首個印象匯產品，於6月開業，開業7天客流總數超過28萬人次，受到消費者好評。

存量項目提升經營。上半年部分存量項目通過客群研究、定位調改等舉措提升經營業績。如深圳印力中心開通往返香港的定點巴士，便利客戶直達購物，並通過制定專屬服務方案、項目改造煥新、提升品牌豐富度等舉措，客流提升6%。烏魯木齊天山萬科廣場持續優化配套業態，打造夜經濟經營氛圍，上半年銷售額同比提升9.4%，營業收入同比提升6.9%。

消費基礎設施REIT表現良好。報告期內，中金印力消費基礎設施封閉式基礎設施證券投資基金在深交所掛牌上市，募集資金淨額人民幣32.6億元。上半年該REIT的底層資產杭州西溪印象城項目取得良好運營表現，客流同比增長3.3%、銷售額同比增長10.7%，報告期末時點出租率98.4%、租金收繳率100%。按發行規模計算，該REIT的年化分配率為5.44%，實現招募說明書預測水平的104.37%。

商業品牌影響力持續擴大。截至6月底，本集團已與超過12,000家品牌建立良好合作，數字化會員數量3,086.4萬，月度活躍會員數量超過341.4萬，上半年月活同比增長16.9%。

5、**物流倉儲服務**

「萬緯物流」為本集團多溫區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19.4億元，其中高標庫營業收入人民幣10.7億元，同比下降6.0%；冷鏈營業收入(不含供應鏈業務收入)人民幣8.8億元，同比增長8.4%。

開業規模增加，可租賃倉儲規模突破千萬平米。上半年新開業6個園區，可租賃建築面積51.7萬平方米。截至報告期末，累計開業項目可租賃建築面積1,043.9萬平方米，其中高標庫可租賃建築面積849.3萬平方米，穩定期出租率為85%，冷鏈可租賃建築面積194.6萬平方米，穩定期使用率為74%。

簽約行業頭部客戶，連接行業上下游。報告期內，萬緯物流與3家知名連鎖咖啡品牌客戶簽約，提供倉儲、配送、庫內運營等一體化供應鏈服務。萬緯物流還與順豐簽署戰略合作協議，雙方將在冷鏈倉儲資源、冷鏈運輸、配送和最後一公里資源上開展全方位的戰略合作，順豐冷運湖南雲倉、青島雲倉已陸續在萬緯冷鏈園區落地合作啟動。

發佈統倉共配產品，持續升級運營服務能力。報告期內，萬緯物流發佈統倉共配標準化產品——「萬店配」，基於萬緯全國性的倉網佈局，通過共同配送「化整為零」，為客戶提供倉配一體化的冷鏈物流服務。

第三節 管理層討論與分析

全面踐行綠色可持續發展理念。上半年萬緯物流發佈首份《環境、社會及管治報告》，披露雙碳目標下積極應對氣候變化的舉措及進展。截至6月底，萬緯物流綠色建築認證面積超過860萬平方米，108個項目獲得綠色三星認證，13個冷鏈園區獲得LEED金獎／金級（其中7個鉑金級，6個金級）。憑借在可持續發展方面的優秀實踐，榮獲羅戈網頒發的「2024 LOG低碳供應鏈物流傑出貢獻獎」。

（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，支持業務發展。

完善融資管理平台，助力資債動態匹配，現金流動態平衡。通過融資平台全量掌握集團融資合同、貸款餘額及還款安排，滿足融資模式轉變的要求；做好開發貸、經營貸的融後管理，以項目為單位，動態匹配項目開發、銷售與還款之間的平衡關係。

持續強化互聯網獲客能力建設。總結各地直播實戰經驗和方法論，在全國建立5個直播基地，通過輪訓、共建等方式提升直播能力；借助在統一的微信營銷後台中的全域線索自動規則分配、線上快速接待與AI客服等工具，加速了在線客戶線索的分發與響應速度，提升了客戶的交互體驗，促進成交。

深入應用和持續迭代「AI審圖」產品，獲得住建部重點推廣支持。產品創造性地將基於特徵學習的AI方法引入設計審查中，使用深度學習和計算機視覺算法技術，結合大量圖紙數據訓練，形成面向建築工程圖紙獨有的審查算法。目前，產品已支持800多條建築行業規範的自動審查，已成為90多家同行企業、設計院、政府單位的共同選擇，累計服務1,100多個項目，審查圖紙超過80萬張，發現各類問題118萬個，通過線上化的問題閉環流程，有效控制產品設計質量。

推廣圖紙數字化產品「萬翼圖雲」，助力全集團在建項目各崗位在雲上以「同一張圖」的方式協作。產品借助「圖紙大模型」技術，將多層次、非結構化、多模態的工程建築圖紙讀取，通過自研的矢量圖識別模型和圖紙RAG技術，實現對圖紙高效、準確地理解，在建項目內外部各崗位可實現圖紙在雲上分發、版本更新、在線批注、質量問題識別、問題整改後自動對比、手機端查看、語音查找等。

打造工程數字化平台「翼覽雲」，強化開發建設管理效能。以無人機、360全景技術作為基礎，智能採集工地原生數據，構建精準、真實、完備、實時的數字孿生工程模型，同時借助AI算法，將設計圖紙數據與現場真實狀態可視化比對，及時精準識別進度、質量、安全、成本等維度的風險，保障交付品質和進度；另外，項目工地實景通過二維碼雲端即時分享，幫助客戶全面、透明地瞭解工程建設情況。

(五) 經營和財務狀況分析

1、 虧損狀況

報告期內，本集團錄得本公司股東應佔虧損人民幣98.5億元，同比下降199.8%。

2、 負債情況

(1) 負債率

截至報告期末，本集團淨負債率(即負債淨額除以總權益)為62.0%。

(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3,312.7億元，佔總資產的比例為23.3%。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1,019.5億元，佔比為30.8%；一年以上有息負債人民幣2,293.2億元，佔比為69.2%。

分融資對象來看，銀行借款佔比為67.8%，應付債券佔比為19.5%，其他借款佔比為12.7%。

分利率類型來看，有息負債中，固定利率負債佔比33.1%，浮動利率負債佔比66.9%。有抵押的有息負債人民幣442.4億元，佔總體有息負債的13.4%。無抵押無質押的有息負債佔比為74.8%。

第三節 管理層討論與分析

分境內境外來看，境內負債佔比83.3%，境外負債佔比16.7%，其中境外負債佔比較年初下降3.0個百分點。人民幣負債佔比83.4%，外幣負債佔比16.6%。

融資情況表(截至2024年6月30日)

單位：人民幣萬元

融資途徑	融資餘額	融資成本區間	期限結構
銀行貸款	22,450,099.74	2.55%~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	6,447,812.70	2.90%~4.11%	一年內到期的非流動負債、應付債券
其他借款	4,229,001.19	1.43%-4.60%	短期借款、一年內到期的非流動負債、長期借款
合計	33,126,913.63		

(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，2024年上半年境內新增融資的綜合成本為3.60%。期末有息負債的加權平均債務期限為5.3年。

報告期內，本集團實際利息支出合計人民幣68.0億元，其中資本化的利息合計人民幣40.7億元。

3、 資金狀況

報告期內，本集團實現經營性現金淨支出人民幣51.8億元。截至報告期末，本集團持有貨幣資金人民幣924.0億元。貨幣資金中，人民幣佔比97.4%，美元、港幣、英鎊等外幣合計佔比2.6%。

4、**匯率波動風險**

本集團大部分業務在中國境內，大部分收入與開支均以人民幣計值。報告期內本集團產生匯兌收益約人民幣0.64億元。

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2.25億美元。報告期內有7.75億美元CCS合約到期，無新增套期保值合約。在套期保值合約有效期間，CCS公允價值變動對本集團損益沒有影響。

5、**存貨分析**

報告期末，本集團存貨金額為人民幣6,204.2億元，較2023年底下降11.6%。其中，擬開發產品為人民幣913.2億元，佔比14.7%；在建開發產品人民幣4,213.9億元，佔67.9%；已完工開發產品(現房)人民幣1,047.0億元，佔比16.9%。

本集團基於審慎的市場策略，對存在風險的項目計提存貨跌價準備，報告期內新增計提存貨跌價準備人民幣19.3億元。報告期末，存貨跌價準備餘額為人民幣83.0億元。

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1,421.9億元。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	2024年 6月30日	2023年 12月31日	變動幅度	說明
生物資產	349,670	218,250	60.22%	項目投產，養殖規模擴大
短期銀行貸款及金融機構借款撥備	81,889,991	43,572,666	87.94%	融資結構變化
	941,857	450,399	109.12%	預提訴訟賠償增加
項目	2024年1-6月	2023年1-6月	變動幅度	說明
其他收益淨額	232,975	2,777,622	-91.61%	資產處置形成虧損
其他開支	(2,950,865)	(473,413)	523.32%	部分款項計提信用減值損失
所得稅	(3,971,937)	(12,549,300)	-68.35%	應納稅所得額減少

(六) 未來發展展望

未來公司將繼續堅定落實「一攬子」方案，圍繞「保交房，保兌付，轉型高質量發展」三大主線開展工作。

一是確保高質量交付：全力做好交付工作，預計全年交付18.8萬套。

二是積極化解債務：確保公開債如期順利償還。

三是轉型高質量發展：

聚焦主業，堅持綜合住區開發、物業服務和租賃住宅三大核心業務，積極推進非主業投資退出，清理和轉讓非主業的財務投資。開發業務：強銷售與保交付，積極推動銷售回款，以現金流安全為核心開展各項工作，強化產品、代建、現房銷售能力優勢；作為綜合住宅組成部分的商業業務，確保重點項目順利開業，推動重難點項目專項解題和經營改善，保障重點融資、交易項目的NOI水平，促進REIT回報表現

第三節 管理層討論與分析

和資產價值提升。物業服務：保品質與拓市場，夯實基礎服務能力，提供高品質基礎物業服務；依托品牌優勢及區域密度優勢，圍繞蝶城戰略積極拓展市場。租賃住宅：提效率與創價值，提升項目運營效率；優化資產質量，創新合作模式，培育合格資產，打造多渠道的退出路徑；建設產建、數字化運營等全產業鏈能力，探索面向未來的發展模式。物流倉儲強服務與提能力：聚焦冷鏈與核心城市，完善倉網佈局；打造標準化產品服務，完善供應鏈一體化解決方案的服務能力，增強客戶黏性。

持續開展資產交易和REITs發行工作。實現經營性資產健康變現，積極回收資金。

推進融資模式的轉換。從統借統還的主體信用融資模式，逐步轉換成以項目和資產信用為主的融資模式。

為了應對當前嚴峻的經營挑戰，適應行業發展新模式，下半年公司還將更加嚴格的落實瘦身健體和降本增效措施，具體包括：

更新組織機制，強化瘦身健體。基於一盤棋集中建設頭部力量和能力，根據實際需求差異化設定組織架構；減少組織層級，縮短決策鏈條，提高決策效率和質量；強化奮鬥文化，加強幹部的考核與汰換，激活組織新動能；完善公司治理，加強內控，防範重大風險。

全力推進降本增效，實現2024年年度管理費用同比再降15%。一方面開展全用工盤點檢視，基於業務瘦身、組織精簡，明確提出組織規劃調整目標，推動組織提效。另一方面壓降費用支出，詳細梳理費用科目，降低行政支出等標準，確保實現降本增效。

第三節 管理層討論與分析

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。

第三節 管理層討論與分析

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1,450.05萬元的虧損。

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	712,580.00	164,234.25	(1,450.05)	0.43%

第三節 管理層討論與分析

(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

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2023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

2024年4月30日，公司召開2023年度股東大會，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。出席本次股東大會的股東所持股份數佔有表決權總股份數比例為39.4550%。

(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和資料更新

報告期內，公司董事、監事、高級管理人員未發生變動。

獨立非執行董事廖子彬先生於2024年6月28日獲選舉及委任為中國石油化工股份有限公司(上海證券交易所上市公司，股份代碼：600028；聯交所上市公司，股份代碼：0386)獨立非執行董事及審計委員會主任委員。

三、本報告期利潤分配及資本公積金轉增股本情況

公司2024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。

第四節 公司治理

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，本公司召開了一次股東大會。本公司個別獨立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該次股東大會，本公司已將股東大會文字直播內容發給各位董事參考。

2023年度股東大會：本公司董事會主席郁亮、董事會副主席辛傑，董事祝九勝、胡國斌、黃力平、雷江松、王蘊及獨立非執行董事廖子彬、張懿宸，監事會主席解凍，監事栗焱、潘樟良，以及高級管理人員韓慧華、劉肖、朱旭出席了本次會議，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D2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2024年6月30日，本集團共有在冊員工132,754人。

報告期內，本集團計提職工薪酬福利合計人民幣92.28億元。

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(恒生ESG指數) A+評級、WIND ESG評級AA級、中誠信綠金ESG評級AA一級、明晟ESG(即MSCI-ESG)BBB評級；持續入選恒生A股可持續發展企業指數、恒生內地及香港可持續發展企業指數、恒生A股通ESG領先指數及恒生可持續發展企業基金指數。2024年上半年，萬科獲《機構投資者》雜誌「2024亞洲最佳企業管理團隊」榜單—「最佳ESG」(Best ESG)中國大陸房地產行業綜合票選第一名、第七屆中國卓越IR評選—最佳ESG獎等榮譽。

發展綠色建築。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11年滿足綠色建築評價標準，截至2024年6月底，萬科滿足綠色建築評價標準的面積累計達3.31億平方米。報告期內，新增3個綠色建築二星級認證項目(居住/公共/物流倉儲)，1個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61.5%的項目引入了可再生能源設計。

持續推進工業化建造。公司積極響應國家裝配式建築相關政策號召，不斷深化對工業化建造體系的研究，並不斷擴大裝配式建築在萬科項目、業務中的應用。同時，公司不斷加強在裝配式技術方面的研

第五節 環境和社會責任

發，拓展快建快裝體系、裝配式裝修、內外牆一次性成型等先進裝配式技術的應用，提升精益建造能力及進一步降低在建項目的全生命週期單位能耗。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2.3億平方米。2024年上半年，新開主流項目工業化應用比例超過90%。

踐行綠色運營。公司在項目投資、開發、設計、建造、運營等環節中，充分考慮能源使用、水資源使用效率，盡可能減少資源浪費。在商業開發與運營業務中，公司依托智慧化能源管理平台，並通過加強精細化管理及可再生能源應用，不斷提升萬科對商業資產綠色低碳的管理能力。同時，公司持續加大可再生能源使用，積極推廣使用微型電網、分佈式光伏等可再生能源技術，從發電效率、工程質量、運維水平等方面入手打造行業領先、高收益率的屋頂分佈式光伏電站資產，助力節能減排。在水資源管理方面，萬科重視運營全流程的節約用水和水資源回收利用，持續強化節水管理力度，多措並舉，持續提升水資源的利用效率，減少水資源浪費。2024年上半年萬科第七屆零廢棄日圓滿落下帷幕，公司不僅在企業內部推動零廢棄實踐，還通過社區、學校、酒店等多個渠道，影響和帶動更廣泛的公眾參與到零廢棄和綠色低碳生活中。

推動綠色租賃。公司致力與租戶保持長期、互惠互利的合作夥伴關係，並與他們密切合作，倡導綠色商場、綠色辦公、節能運營、使用環保裝修材料等，穩步深化綠色租賃，幫助他們將可持續發展實踐融入整個租賃生命週期的營運中。公司積極開展淨租賃，需要所有租戶自行支付其生產、生活過程中產生的能耗及資源費用，以此鼓勵租戶落實綠色運營的措施並形成良好綠色生活方式。同時，萬科繼續將ESG倡議條款作為涵蓋商業開發與運營及租賃住房業務的標準租賃合同的組成部分。2024年上半年，泊寓所有租戶新簽訂的租房合約繼續實現100%覆蓋綠色倡議條款，租戶合同100%無紙化簽約。

第五節 環境和社會責任

應對氣候變化及其影響。公司深知，氣候變化會創造機遇，激發我們在業務上創新，助推公司轉型至低碳經濟發展模式；另一方面，氣候變化也可能會對我們的業務帶來風險，並可能引致氣候轉型風險，從而造成潛在的財務影響。我們結合自身業務，持續更新、審視和檢討萬科針對氣候變化風險的管理進展，通過情景分析以及政策梳理，識別行業及企業運行層面的12項轉型風險和10項實體風險，形成全業務領域的氣候變化風險清單，並通過內外部分析，以確定我們在適應／減緩氣候變化計劃的優先次序，調整業務模式，提升氣候變化風險的管理能力。此外，公司已識別15類範圍三排放中的3類碳排放，包括上游租賃資產、商務旅行以及投資。未來，我們將繼續開展範圍三審查，明確管理及披露的關鍵排放類別。

打造可持續供應鏈。萬科將供應商視為重要的合作夥伴，誠信對待供應商，希冀協同各方致力可持續供應鏈的打造。萬科制定並發佈了《萬科集團供應商行為準則》，明確萬科對供應商遵守法律法規、勞工權益、健康及安全、商業道德等方面的最低標準與舉措。在充分保障供應商利益的前提下，對供應商的合規性、環保性及必要的質量管理等方面提出要求，貫穿供應商篩選、准入及考核全流程。公司開展一系列綠色供應鏈ESG計劃，不斷提升萬科綠色價值鏈的影響。同時，我們制定了一系列供應商綠色管控標準，確保我們的價值鏈保持綠色發展。

支持鄉村振興。萬科繼續實施韶關市乳源瑤族自治縣多鎮連片鄉村振興示範帶項目，2024年初全部完工並移交當地使用。同時，萬科繼續在四川遵道、湖南永順等地通過專項資金和專業資源導入，幫助學生和教師成長，持續推動鄉村地區教育發展。

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：

「一、上市公司的人員獨立

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

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。

第六節 重要事項

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。」

(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

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。

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。

第六節 重要事項

十、公司及其第一大股東的誠信狀況

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(連)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(連)交易

適用 不適用

為推動本公司瘦身健體一攬子方案，盤活存量資產，聚焦房地產開發、物業服務和租賃住宅三大主要業務，本公司於2024年5月8日委託深圳公共資源交易中心發佈《深圳市國有建設土地使用權轉讓公告》(「公開掛牌出售資產交易」)，以掛牌方式公開轉讓本公司T208-0053宗地的土地使用權、地上建築物、附著物(「交易標的物」)。交易標的物位於深圳市南山區白石四道與深灣四路交匯處西南側，土地面積19,227.53平方米，總規劃建築面積不超過167,000平方米，土地用途為商業服務業用地及道路用地，土地使用年限30年，剩餘約23年7個月，交易標的物完成建設後，總規定建築面積70%須自持，30%可按規定銷售。在中華人民共和國註冊的企業法人均可獨立或聯合競買(在香港特別行政區、澳門特別行政區、台灣地區及其他國家、地區註冊的企業須在內地設立子公司並以子公司名義購買)，並以「價高者得」為原則確定競得人和成交價。

交易標的物的賬面值為人民幣40.16億元(含地價及建安成本等)。深圳市鵬信資產評估土地房地產估價有限公司對交易標的物進行了評估，並出具了鵬信資評報字[2024]第112號評估報告。評估基準日為2024年4月30日，評估結果為人民幣22.35億元，評估方法為假設開發法。本公司基於前述評估結果，確定公開掛牌出售資產交易的起始價為人民幣22.35億元。

於2024年5月27日，深圳市百碩迎海投資有限公司（「百碩投資」）（按34%的比例）與本公司第一大股東深鐵集團（按66%的比例）組成的聯合競買方以人民幣22.35億元競得交易標的物。本公司與百碩投資和深鐵集團於2024年5月27日簽署了轉讓合同及成交確認書。

上述關連交易的詳情可查閱本公司於2024年5月27日刊發標題為《公開掛牌出售資產交易及關連交易》的公告。

上述關連交易並不介於本集團的日常及一般業務過程範疇，並按照正常或更佳的商業條款進行。本公司獨立非執行董事亦認為，公開掛牌出售資產交易的關連交易事項價格以資產評估值為基礎，交易標的物在深圳公共資源交易中心公開掛牌轉讓，所有符合條件的市場主體均可參與購買，交易條件公平、合理，交易過程公開、公正，交易結果公允，不存在損害本公司股東，尤其是中小股東利益的情形，符合《中華人民共和國公司法》、《中華人民共和國證券法》及其他有關法律、法規、規章和規範性文件的規定。

截至本報告日期，上述關連交易已經完成，並為本公司直接帶來現金流入（作為所得款項）人民幣22.35億元。有關款項已用作本公司的營運資金。預計影響當期損益約人民幣-17.83億元（即交易標的物的成本價格與賬面成本的差額並扣除交易費用，具體財務數據以本公司2024年財務報表審計結果為準）。

除上文所述者外，於報告期內，本公司並無其他重大涉及資產或股權的關聯（連）交易。

（三）共同對外投資的關聯交易

適用 不適用

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況

(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		實際發生日期	實際		擔保物 (如有)	擔保期	是否 履行完畢	是否為 關聯方 擔保
	公告披露日期	擔保額度		擔保金額	擔保類型				
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	0.00	連帶責任擔保		8年	是	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	0.00	連帶責任擔保		8年	是	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	0.00	連帶責任擔保		8年	是	否
Champion Estate (HK) Limited	2023年8月18日	37,227.50 萬港幣	2023年8月21日	11,047.12	一般保證責任		5年	否	否
The Stage Shoreditch LLP	2024年1月9日	878萬英鎊	2024年1月5日	7,294.57	連帶責任擔保		半年	否	否
報告期內審批的對外擔保額度合計(A1)			8,105.08	報告期內對外擔保實際發生額 合計(A2)					7,294.57
報告期末已審批的對外擔保額度合計(A3)			47,908.09	報告期末實際對外擔保餘額合 計(A4)					18,341.69

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 (人民幣萬元)	實際發生日期	實際 擔保金額	擔保類型	擔保物 (如有)	擔保期	是否 履行完畢	是否為 關聯方 擔保
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	234,000.00	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		18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		18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		6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		6年	否	否
			2023年3月31日	180,000.00	連帶責任擔保		6年	否	否
			2023年4月27日	58,000.00	連帶責任擔保		6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	75,000.00	連帶責任擔保		13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		12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	140,000.00	連帶責任擔保		13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		13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		13年	否	否
北京萬永房地產開發有限公司	2023年9月27日	400,000.00	2023年9月25日	0.00	連帶責任擔保		13年	否	否

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 (人民幣萬元)	實際發生日期	實際擔保金額	擔保類型	擔保物 (如有)	擔保期	是否履行完畢	是否為關聯方擔保
廈門鼎泰和投資有限公司	2024年6月1日	60,000.00	2024年5月31日	60,000.00	連帶責任擔保	公司全資子公司廈門市萬科企業有限公司以持有的被擔保方100%股權提供質押擔保	18年	否	否
報告期內審批對子公司擔保額度合計(B1)			60,000.00	報告期內對子公司擔保實際發生額合計(B2)					60,000.00
報告期末已審批的對子公司擔保額度合計(B3)			2,909,000.00	報告期末對子公司實際擔保餘額合計(B4)					2,239,000.00
子公司對公司及子公司的擔保情況									
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	擔保物 (如有)	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 萬港元	2020年6月17日	24,845.21	連帶責任擔保		至2025年 6月19日	否	否
財榮有限公司	2023年8月18日	524,000 萬港元	2023年8月18日	212,557.85	一般保證 責任、 質押擔保	擔保方以所持有擔保對象100%股權提供質押擔保	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

第六節 重要事項

單位：人民幣萬元

子公司對公司及子公司的擔保情況

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	擔保物 (如有)	擔保期	是否 履行完畢	是否為 關聯方 擔保
萬科(重慶)企業有限公司	2023年9月23日	44,000.00	2023年9月21日	44,000.00	抵押擔保	擔保方以所持有 國有建設用地使 用權及該地塊在 建工程提供抵押 擔保	至交易完 成，土地使 用權和在建 工程解除抵 押登記之日	否	否
上海中區地產有限公司	2024年3月20日	140,000.00	2024年3月20日	140,000.00	連帶責任擔保	無	14年	否	否
萬科企業股份有限公司	2024年5月11日	130,000.00	2024年5月10日	76,600.00	抵押擔保	擔保方以所持有 項目公司的土地 提供抵押擔保	3年	否	否
萬科企業股份有限公司	2024年5月14日	69,000.00	2024年3月19日	60,000.00	質押擔保	擔保方以持有的 長沙市萬誠房地 產開發有限公司 100%股權提供 質押擔保	3年	否	否
萬科企業股份有限公司	2024年5月14日	50,000.00	2024年4月12日	50,000.00	質押擔保	擔保方以持有的 揚州萬新置業有 限公司100%股 權提供質押擔保	3年	否	否
萬科企業股份有限公司	2024年5月14日	80,000.00	2024年4月10日	80,000.00	質押擔保	擔保方以持有的 西藏新區扶景萬 萊置業有限公司 100%股權提供 質押擔保	3年	否	否
萬科企業股份有限公司	2024年5月14日	90,000.00	2024年5月7日	90,000.00	質押擔保	擔保方以持有的 武漢西畔房地產 有限責任公司 100%股權提供 質押擔保	3年	否	否

第六節 重要事項

單位：人民幣萬元

子公司對公司及子公司的擔保情況

擔保對象名稱	擔保額度相關		實際發生日期	實際		擔保物 (如有)	擔保期	是否 履行完畢	是否為 關聯方 擔保
	公告披露日期	擔保額度		擔保金額	擔保類型				
萬科企業股份有限公司	2024年5月14日	109,027.59	2024年5月9日	109,027.59	抵押擔保等	擔保方以所持有的房地產項目提供抵押擔保	10年	否	否
萬科企業股份有限公司	2024年5月14日	35,370.42	2024年5月9日	35,370.42				否	否
萬科企業股份有限公司	2024年5月14日	18,095.39	2024年5月9日	18,095.39				否	否
萬科企業股份有限公司	2024年5月14日	33,838.17	2024年5月9日	33,838.17				否	否
萬科企業股份有限公司	2024年5月14日	50,100.00	2024年5月9日	50,059.36				否	否
萬科企業股份有限公司	2024年5月21日	120,000.00	2024年5月20日	120,000.00	質押擔保	擔保方以持有的常州聖鑫置業有限公司100%股權提供質押擔保	至2025年 3月25日	否	否
萬科企業股份有限公司	2024年5月24日	449,200.00	2024年5月24日	449,200.00	抵押、質押擔保等	擔保人以持有的項目地塊抵押、股權質押	42個月	否	否
萬科企業股份有限公司	2024年5月24日	329,200.00	2024年5月24日	329,200.00					
萬科企業股份有限公司	2024年5月24日	100,000.00	2024年5月23日	100,000.00	抵押擔保	擔保人以持有的不動產資產提供抵押擔保	至2025年 12月3日	否	否
萬科企業股份有限公司	2024年6月4日	110,000.00	2024年6月3日	110,000.00	抵押擔保	擔保方以所持有項目土地提供抵押擔保	7年	否	否
昆明萬宜房地產開發有限公司	2024年6月8日	90,000.00	2024年5月28日	90,000.00	質押擔保	擔保方以所持有的擔保對象67%股權提供質押擔保	8年	否	否
萬科企業股份有限公司	2024年6月8日	120,000.00	2024年4月25日	120,000.00	質押擔保	擔保方以持有的中山市城市之光房地產有限公司100%股權提供質押擔保	6年	否	否
萬科企業股份有限公司	2024年6月15日	160,000.00	2024年5月10日	80,000.00	抵押擔保	擔保方以所持有項目地塊提供抵押擔保	3年	否	否

第六節 重要事項

單位：人民幣萬元

子公司對公司及子公司的擔保情況									
擔保對象名稱	擔保額度相關		實際發生日期	實際		擔保物 (如有)	擔保期	是否 履行完畢	是否為 關聯方 擔保
	公告披露日期	擔保額度		擔保金額	擔保類型				
萬科企業股份有限公司	2024年6月15日	250,000.00	2024年5月10日	18,992.40	抵押擔保	擔保方以持有的項目在建工程提供抵押擔保	3年	否	否
重慶雲科置業有限公司	2024年6月21日	26,300.00	2024年6月20日	26,300.00	質押擔保	擔保方以持有的擔保對象合計100%股權分別提供股權質押擔保	7年	否	否
萬科企業股份有限公司	2024年6月21日	169,400.00	2024年6月20日	169,400.00	連帶責任擔保、質押擔保	「擔保方分別以持有的湖北萬悅房地產有限公司99%股權、宜昌宏展房地產開發有限公司99%股權提供質押擔保」	5.5年	否	否
萬科企業股份有限公司	2024年6月25日	150,000.00	2024年4月22日	150,000.00	質押擔保	擔保方以所持深圳森懋置地有限公司100%股權提供質押擔保	13年	否	否
報告期內審批對公司及子公司擔保額度合計(C1)			2,879,531.57	報告期內對公司及子公司擔保實際發生額合計(C2)					2,506,083.33
報告期末已審批的對公司及子公司擔保額度合計(C3)			3,712,470.77	報告期末對公司及子公司實際擔保餘額合計(C4)					2,992,486.39

第六節 重要事項

單位：人民幣萬元

公司擔保總額(即前三大項的合計)			
報告期內審批擔保額度合計(A1+B1+C1)	2,947,636.65	報告期內擔保實際發生額合計 (A2+B2+C2)	2,573,377.90
報告期末已審批的擔保額度合計(A3+B3+C3)	6,669,378.86	報告期末實際擔保餘額合計 (A4+B4+C4)	5,249,828.08
實際擔保總額(即A4+B4+C4)佔公司淨資產的比例			20.93%
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)			4,008,341.18
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)			4,008,341.18
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

註：

- 擔保對象為The Stage Shoreditch LLP的擔保中，間接持有Abloom Home Ltd 10%股權的合作方為公司全資子公司萬科置業(香港)有限公司提供擔保金額的10%提供反擔保，目前本擔保事項已到期終止。除此之外，上表所列擔保事項不存在其他反擔保。
- 擔保對象為廈門鼎泰和投資有限公司的擔保中，同時存在公司提供的連帶責任保證擔保及子公司廈門市萬科企業有限公司提供的股權質押擔保，為避免重複統計，僅在公司對子公司提供的擔保中列示及統計。

第六節 重要事項

2、 違規對外擔保情況

公司報告期無違規對外擔保情況。

(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	540,000.00	1,381.08	-
	合計	540,000.00	1,381.08	-

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13.16條做出的披露

於2024年6月30日，本集團應收聯屬公司款項合共人民幣80,822.82百萬元。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5.68%。

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2024年6月30日)

股份類別	2023年12月31日		增減變動		2024年6月30日	
	數量(股)	比例	發行新股(股)	其他(股)	數量(股)	比例
一、有限售條件股份						
1. 國家及國有法人持股						
2. 境內法人持股						
3. 境內自然人持股	7,260,668	0.06%	0	0	7,260,668	0.06%
4. 外資持股						
有限售條件股份合計	7,260,668	0.06%	0	0	7,260,668	0.06%
二、無限售條件股份						
1. 人民幣普通股	9,716,935,865	81.44%	0	0	9,716,935,865	81.44%
2. 境外上市外資股	2,206,512,938	18.49%	0	0	2,206,512,938	18.49%
無限售條件股份合計	11,923,448,803	99.94%	0	0	11,923,448,803	99.94%
三、股份總數	11,930,709,471	100.00%	0	0	11,930,709,471	100.00%

(二) 報告期內限售股份變動情況表

單位：股

股東名稱	上年末 限售股數	報告期解除 限售股數	報告期增加 限售股數	期末 限售股數	限售原因	解除限售日期
郁亮	5,546,209	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		
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		
合計	7,260,668	0	0	7,260,668		

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

三、公司股東數量及持股情況(截至2024年6月30日)

(一) 股東情況表

單位：股

2024年6月30日	594,648戶	2024年7月31日	585,818戶			
股東總數	(其中A股594,577戶·H股71戶)	股東總數	(其中A股585,746戶·H股72戶)			
前10名股東持股情況						
股東名稱	股東性質	持股比例	報告期末持有的普通股數量	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%	2,206,320,286	-36,800	0	0
香港中央結算有限公司	境外法人	1.97%	234,491,768	-1,079,934	0	0
中央匯金資產管理有限責任公司	國有法人	1.55%	185,478,200	0	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
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	1.04%	124,630,720	-15,115,100	0	0
中國工商銀行股份有限公司－華泰柏 瑞滬深300交易型開放式指數證券 投資基金	基金、理財產品等	0.67%	79,553,527	+28,841,400	0	0

第七節 股本變動及股東情況

前10名股東持股情況

股東名稱	股東性質	持股比例	報告期末持有的普通股數量	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
中國工商銀行股份有限公司－南方中證全指房地產交易型開放式指數證券投資基金	基金、理財產品等	0.49%	58,242,089	+19,400,800	0	0
清華大學教育基金會	境內一般法人	0.44%	51,928,655	0	0	0
中國建設銀行股份有限公司－易方達滬深300交易型開放式指數發起式證券投資基金	基金、理財產品等	0.42%	50,450,000	+34,922,900	0	0
戰略投資者或一般法人因配售新股成為前10名股東的情況		不適用				
上述股東關聯關係或一致行動的說明		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		不適用				
前10名股東中存在回購專戶的特別說明（如有）		萬科企業股份有限公司回購專用證券賬戶股份數量為72,955,992股，佔公司總股本的0.61%。				

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	2,206,320,286	H股
香港中央結算有限公司	234,491,768	A股
中央匯金資產管理有限責任公司	185,478,200	A股
中國證券金融股份有限公司	132,669,394	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	124,630,720	A股
中國工商銀行股份有限公司－華泰柏瑞滬深300交易型開放式指數證券投資基金	79,553,527	A股
中國工商銀行股份有限公司－南方中證全指房地產交易型開放式指數證券投資基金	58,242,089	A股
清華大學教育基金會	51,928,655	A股
中國建設銀行股份有限公司－易方達滬深300交易型開放式指數發起式證券投資基金	50,450,000	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A股股東總數是指合併融資融券信用賬戶後的股東數量。

註4：「深圳盈嘉眾實業合夥企業(有限合夥)」和「深圳盈安財務顧問企業(有限合夥)」在2024年3月30日為前十大股東。受多種因素影響，2024年4月萬科A股股價跌破兩個主體融資平倉線，兩個主體所持的大部分股票被迫平倉歸還融資，不再是前十大股東。公司骨幹管理人員仍然堅定看好未來的發展前景，2024年7月，公司骨幹管理人員自籌資金人民幣20,074萬元，其中人民幣20,008萬元通過華能信託盈鑫1號服務信託和華能信託盈鑫2號服務信託增持萬科A股股票29,564,128股，剩餘人民幣66萬元用於支付信託日常費用。

第七節 股本變動及股東情況

截至2024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。

1、**持股5%以上股東、前10名股東及前10名無限售流通股股東參與轉融通業務出借股份情況**

適用 不適用

報告期內，深鐵集團未參與轉融通業務。除此之外，公司未知其他股東參與轉融通業務出借股份情況。

2、**前10名股東及前10名無限售流通股股東因轉融通出借／歸還原因導致較上期發生變化**

適用 不適用

報告期內，深鐵集團未參與轉融通業務。除此之外，公司未知其他股東轉融通出借／歸還情況。

(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。

第七節 股本變動及股東情況

(三) 香港《證券與期貨條例》規定的主要股東持股情況

截至2024年6月30日，就本公司董事所知，按照《證券與期貨條例》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及淡倉情況如下：

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 A股股本 總額的比例	佔公司已發行 H股股本 總額的比例	佔公司已發行 股本 總額的比例
深鐵集團	實益持有人	3,242,810,791	好倉	A股	33.35%	-	27.18%
Citigroup Inc.	所控制法團的權益	60,431,474	好倉	H股	-	2.74%	0.51%
		50,717,508	淡倉	H股	-	2.30%	0.43%
	核准借出代理人	63,029,400	好倉	H股	-	2.86%	0.53%
上海寧泉資產管理有限公司	投資經理	177,164,500	好倉	H股	-	8.03%	1.48%

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，本公司未購買、出售或贖回本公司股份(包括出售庫存股)。截至2024年6月30日，本公司持有庫存股72,955,992股A股，用途為「為維護公司價值及股東權益所必需」，將全部用於出售，如未能在2025年6月前實施上述用途，未使用部分將履行相關程序予以註銷。

報告期內，本公司之非全資附屬公司萬物雲於聯交所通過公開市場交易累計回購5,486,500股萬物雲H股，已支付的對價總金額為約111.13百萬港元(不含交易費用)。截至本報告披露之日，萬物雲已註銷前述已回購萬物雲H股股份。

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)	期末 持股數(股)	期末持股 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%
合計		9,680,890	0	9,680,890	0.0811%

- 註： 1. 除上述之外，其他董事、監事、高級管理人員未持有公司股份。
2. 上述人士持有的公司股份均為實益擁有的A股股份，且均為好倉。除上述者外，本公司並不知悉本公司董事、監事、高級管理人員及相關聯繫人持有任何根據《證券及期貨條例》第352條規定須備存登記冊的權益或淡倉或持有本公司或相聯法團(定義見《證券及期貨條例》第 XV 部)的股份，須根據《標準守則》通知本公司及聯交所。

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)(品種二)	20萬科08	149297	2020年11月12日至 2020年11月13日	2020年11月13日	2027年11月13日	160,000	4.11%		
萬科企業股份有限公司2021年面向合格投資者公開發行住房租賃專項公司債券(第一期)(品種二)	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%		

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%	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%		
萬科企業股份有限公司2022年面向專業投資者公開發行公司債券(第一期)(品種二)	22萬科02	149815	2022年3月3日至 2022年3月4日	2022年3月4日	2027年3月4日	110,000	3.64%		
萬科企業股份有限公司2022年面向專業投資者公開發行公司債券(第二期)(品種一)	22萬科03	149930	2022年6月2日至 2022年6月6日	2022年6月6日	2027年6月6日	35,000	2.90%		
萬科企業股份有限公司2022年面向專業投資者公開發行公司債券(第二期)(品種二)	22萬科04	149931	2022年6月2日至 2022年6月6日	2022年6月6日	2029年6月6日	65,000	3.53%		

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%	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%		

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券本金或利息的情形。

(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

報告期內及截至本報告披露日前，根據公司實際情況及市場環境，公司行使了21萬科03、21萬科05發行人贖回選擇權，並將前述公司債券從深交所摘牌。

(四) 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

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以及融資。本公司持續的經營性現金流入和多元的融資來源對公司債券的本息償付提供了保障。

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%	採用單利按年計息，不計複利，每年付息一次，到期一次還本，最後一期利息隨本金的兌付一起支付。	中國銀行間市場交易商協會
萬科企業股份有限公司2022年度第一期中期票據	22萬科 MTN001	102280222	2022年1月25日- 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	3.00%	採用單利按年計息，不計複利，每年付息一次，到期一次還本，最後一期利息隨本金的兌付一起支付。	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	3.00%		
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

(二) 逾期未償還債券

適用 不適用

第八節 債券相關情況

(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) 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

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以及融資。本公司持續的現金流入和多元的融資來源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73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2024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2024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
2024年8月30日

第九節 中期財務報告 簡明綜合損益表

截至2024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	
		2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
收入	3(a)	142,778,764	200,892,590
成本		(133,124,838)	(163,003,306)
毛利		9,653,926	37,889,284
其他收益淨額	4	232,975	2,777,622
銷售及營銷開支		(4,105,721)	(4,653,531)
管理費用		(4,735,988)	(5,412,163)
其他開支		(2,950,865)	(473,413)
經營(虧損)/利潤		(1,905,673)	30,127,799
租賃負債費用		(411,118)	(445,072)
融資成本	5(a)	(2,728,222)	(2,602,702)
應佔聯營公司及合營公司利潤減虧損		496,205	637,489
稅前(虧損)/利潤		(4,548,808)	27,717,514
所得稅	6	(3,971,937)	(12,549,300)
期內(虧損)/利潤		(8,520,745)	15,168,214
以下人士應佔：			
本公司股東		(9,852,500)	9,870,472
非控股權益		1,331,755	5,297,742
期內(虧損)/利潤		(8,520,745)	15,168,214
每股(虧損)/盈利(人民幣元)			
基本及攤薄	7	(0.83)	0.84

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2024年6月30日止六個月－未經審計

	截至6月30日止六個月	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
期內(虧損)/利潤	(8,520,745)	15,168,214
期內其他全面收益		
不會重新分類至損益的項目：		
按公允價值計入其他全面收益的股權投資		
－公允價值儲備變動淨額(不可劃轉)	(62,614)	(236,373)
分佔聯營公司其他全面收益	(59,992)	(58,742)
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	(86,014)	218,723
現金流量對沖：		
對沖儲備變動淨額	31,832	28,643
分佔聯營公司其他全面收益	578,898	2,548,656
期內其他全面收益	402,110	2,500,907
期內全面收益總額	(8,118,635)	17,669,121
以下人士應佔：		
本公司股東	(9,472,096)	11,785,012
非控股權益	1,353,461	5,884,109
期內全面收益總額	(8,118,635)	17,669,121

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2024年6月30日止六個月－未經審計

	附註	於2024年 6月30日 人民幣千元	於2023年 12月31日 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備	8	35,506,185	38,332,903
投資物業	9	122,995,708	128,215,536
無形資產及商譽		9,774,199	9,751,014
於聯營公司及合營公司的權益		128,005,238	130,562,531
生物資產		349,670	218,250
其他金融資產		2,141,312	2,191,465
其他非流動資產	11	5,905,528	5,938,836
遞延稅項資產		39,931,809	39,379,575
		344,609,649	354,590,110
流動資產			
存貨及其他合約成本	12	625,776,240	706,998,914
合約資產		13,966,181	13,678,360
貿易及其他應收款項	13	346,071,460	329,777,411
其他流動資產		13,811	13,614
已抵押及受限制存款		2,412,610	2,871,178
現金及現金等價物	14	89,986,161	96,942,577
		1,078,226,463	1,150,282,054
流動負債			
貿易及其他應付款項	15	343,540,255	383,118,158
合約負債		276,869,393	308,638,338
銀行貸款及金融機構借款	16	81,889,991	43,572,666
應付債券	17	21,701,775	20,458,192
租賃負債		1,920,606	1,959,530
即期稅項		60,519,334	64,038,374
		786,441,354	821,785,258
流動資產淨值		291,785,109	328,496,796
總資產減流動負債		636,394,758	683,086,906

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2024年6月30日止六個月—未經審計

	附註	於2024年 6月30日 人民幣千元	於2023年 12月31日 人民幣千元
非流動負債			
銀行貸款及金融機構借款	16	185,577,845	197,764,143
應付債券	17	43,736,764	59,871,016
租賃負債		18,676,886	19,644,594
遞延稅項負債		1,137,673	1,159,455
撥備		941,857	450,399
其他非流動負債		1,266,528	1,263,768
		251,337,553	280,153,375
淨資產			
		385,057,205	402,933,531
股本及儲備			
股本	18	11,930,709	11,930,709
庫存股份		(1,291,800)	(1,291,800)
儲備		231,039,655	240,145,704
本公司股東應佔權益總額		241,678,564	250,784,613
非控股權益		143,378,641	152,148,918
總權益		385,057,205	402,933,531

於2024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2024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		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
							價值儲備 人民幣千元	其他儲備 人民幣千元				
於2024年1月1日之結餘	11,930,709	(1,291,800)	25,796,765	126,227,537	(3,261,902)	(182,437)	(1,303,106)	(747,455)	93,616,302	250,784,613	152,148,918	402,933,531
截至2024年6月30日 止六個月權益變動												
期內(虧損)/利潤	-	-	-	-	-	-	-	-	(9,852,500)	(9,852,500)	1,331,755	(8,520,745)
其他全面收益	-	-	-	-	471,177	31,832	(122,605)	-	-	380,404	21,706	402,110
全面收益總額	-	-	-	-	471,177	31,832	(122,605)	-	(9,852,500)	(9,472,096)	1,353,461	(8,118,635)
非控股權益注資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	541,674	541,674
收購子公司	24	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,136,320	1,136,320
收購子公司額外權益	-	-	-	-	-	-	-	360,221	-	360,221	(3,559,349)	(3,199,128)
出售子公司部分權益	-	-	-	-	-	-	-	5,826	-	5,826	91,120	96,946
出售子公司	25	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(552,594)	(552,594)
向非控股權益宣派股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(4,601,763)	(4,601,763)
子公司減資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(3,179,146)	(3,179,146)
於2024年6月30日之結餘	11,930,709	(1,291,800)	25,796,765	126,227,537	(2,790,725)	(150,605)	(1,425,711)	(381,408)	83,763,802	241,678,564	143,378,641	385,057,205

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2024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		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
							價值儲備 人民幣千元	其他儲備 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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(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	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)	(284,411)	(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。

第九節 中期財務報告 簡明綜合現金流量表

截至2024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	
		2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
經營活動			
經營所產生現金		3,468,165	21,716,680
已付所得稅		(8,644,490)	(19,852,180)
經營活動(所用)／所得現金淨額		(5,176,325)	1,864,500
投資活動			
收購物業、廠房及設備以及投資物業		(2,468,000)	(2,942,879)
投資活動所產生其他現金流量		7,443,520	2,649,460
投資活動所得／(所用)現金淨額		4,975,520	(293,419)
融資活動			
已付股息及利息		(9,180,600)	(14,824,324)
融資活動所得／(所用)其他現金流量		2,322,031	(1,615,959)
融資活動所用現金淨額		(6,858,569)	(16,440,283)
外匯匯率變動的影響		102,958	150,431
現金及現金等價物減少淨額		(6,956,416)	(14,718,771)
於1月1日之現金及現金等價物	14	96,942,577	134,424,670
於6月30日之現金及現金等價物	14	89,986,161	119,705,899

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2024年6月30日止六個月的本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2024年8月30日獲本公司董事會授權刊發。

除預期將於2024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2023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2023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72頁。

中期財務報告所載有關截至2023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2023年12月31日止年度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2024年3月28日之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 財務報表附註

(除另有指示外，以人民幣千元列示)

2 會計政策變動

本集團已應用下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：

- 國際會計準則第1號(修訂本)，*財務報表的呈列：負債分類為流動或非流動*(「2020年修訂本」)
- 國際會計準則第1號(修訂本)，*財務報表的呈列：附帶契諾的非流動負債*(「2022年修訂本」)
- 國際財務報告準則第16號(修訂本)，*租賃：售後租回之租賃負債*
- 國際會計準則第7號(修訂本)，*現金流量表及國際財務報告準則第7號，金融工具：披露：供應商融資安排*

該等修訂本均未對本中期財務報告中如何編製或呈列本集團當前或過往期間的業績及財務狀況產生重大影響。本集團並未應用任何於當前會計期間尚未生效的新訂準則或詮釋。

(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	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
國際財務報告準則第15號範圍內的客戶合約收入		
物業銷售與相關服務	115,097,368	174,173,679
物業管理與相關服務	15,999,403	14,037,337
建造合約	3,793,848	6,201,256
其他服務	3,268,260	2,101,179
	138,158,879	196,513,451
其他來源之收入		
投資物業租金總收入	4,619,885	4,379,139
	142,778,764	200,892,590

本集團客戶分散，不存在與單個客戶交易金額超過本集團收入10%的情況。

第九節 中期財務報告 財務報表附註

(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) 分部信息

	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2024年6月30日									
止六個月									
來自外部客戶的收入	14,624,981	4,671,136	27,098,128	44,313,792	12,136,548	3,445,432	13,979,705	15,999,403	136,269,125
分部間收入	6,078	1,211	523,719	11,092	1,190	15,553	3,670	1,630,958	2,193,471
呈報分部收入	14,631,059	4,672,347	27,621,847	44,324,884	12,137,738	3,460,985	13,983,375	17,630,361	138,462,596
呈報分部(虧損)/利潤	(820,658)	(813,732)	288,578	(2,698,891)	433,846	614,185	276,969	1,046,459	(1,673,244)
於2024年6月30日									
呈報分部資產	213,519,399	63,856,619	324,224,412	309,521,397	118,866,883	74,653,650	136,686,256	36,759,526	1,278,088,142
	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

3 收入及分部報告(續)

(b) 分部報告(續)

(i) 分部信息(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、包頭及雄安等地	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

第九節 中期財務報告 財務報表附註

(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	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
收入		
呈報分部收入	138,462,596	197,214,236
對銷分部間收入	(2,193,471)	(2,135,634)
未分配的收入	6,509,639	5,813,988
綜合收入	142,778,764	200,892,590
(虧損)／利潤		
呈報分部(虧損)／利潤	(1,673,244)	22,584,927
對銷分部間利潤	(473,907)	(275,057)
應佔聯營公司及合營公司利潤減虧損	496,205	637,489
股息收益	24,739	9,302
其他開支淨額	(6,430,804)	(2,253,979)
土地增值稅	3,508,203	7,014,832
除稅前綜合(虧損)／利潤	(4,548,808)	27,717,514
資產		
呈報分部資產	1,278,088,142	1,540,476,417
對銷分部間應收款項	(599,255,791)	(638,666,410)
未分配資產	744,003,761	782,413,322
綜合資產	1,422,836,112	1,684,223,329

中期財務報告 第九節 財務報表附註

(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	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
利息收益	1,064,627	1,287,094
股息收益	24,739	9,302
沒收客戶按金及賠償	189,310	224,478
出售子公司、合營公司及聯營公司收益淨額	1,065,513	753,648
先前持有子公司權益於失去控制權時的收益	47,615	–
先前持有聯營公司權益於獲得控制權時的收益	47,645	–
出售其他金融資產的收益淨額	–	349,049
出售其他流動資產的收益淨額	32,769	44,372
出售非流動資產的虧損淨額	(2,546,209)	(21,122)
公允價值變動	(9,035)	248,193
匯兌收益／(虧損)淨額	63,912	(436,743)
其他	252,089	319,351
	232,975	2,777,622

5 稅前(虧損)／利潤

稅前(虧損)／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	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
借款成本	6,796,790	7,218,730
減：資本化至存貨、投資物業及在建工程的借款成本	(4,068,568)	(4,616,028)
	2,728,222	2,602,702

第九節 中期財務報告 財務報表附註

(除另有指示外，以人民幣千元列示)

5 稅前(虧損)/利潤(續)

(b) 員工成本

	截至6月30日止六個月	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
薪金、工資及其他福利	8,496,212	8,682,423
向界定供款計劃供款	731,630	736,869
	9,227,842	9,419,292

(c) 其他項目

	截至6月30日止六個月	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
折舊及攤銷	4,433,878	4,966,892
貿易及其他應收款項之減值虧損	2,097,093	297,077
存貨成本	112,680,352	142,733,110
向聯營公司及合營公司收取的項目管理費	(89,867)	(196,362)

6 綜合損益表內所得稅

	截至6月30日止六個月	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
即期稅項		
企業所得稅、香港利得稅及美國所得稅撥備	452,124	7,642,567
土地增值稅撥備	3,513,104	7,026,963
預扣稅	27,176	43,840
	3,992,404	14,713,370
遞延稅項		
產生及撥回暫時差額	(20,467)	(2,164,070)
	3,971,937	12,549,300

(除另有指示外，以人民幣千元列示)

7 每股(虧損)/盈利(「每股盈利」)

每股基本(虧損)/盈利按本公司普通股股東應佔虧損人民幣9,852,500,000元(截至2023年6月30日止六個月：本公司普通股股東應佔利潤人民幣9,870,472,000元)及普通股加權平均股數11,857,753,479股普通股(截至2023年6月30日止六個月：11,707,753,479股普通股)計算如下：

	截至6月30日止六個月	
	2024年 股份數目 (千股)	2023年 股份數目 (千股)
於1月1日已發行普通股*	11,857,753	11,557,753
新發行股份的影響	—	150,000
普通股加權平均數	11,857,753	11,707,753

* 截至2024年1月1日及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2024年6月30日止六個月，本集團物業、廠房及設備減少人民幣2,826,718,000元(截至2023年6月30日止六個月：增加人民幣986,809,000元)，乃由於出售資產。

第九節 中期財務報告 財務報表附註

(除另有指示外，以人民幣千元列示)

9 投資物業

投資物業變動分析如下：

	已竣工物業 人民幣千元	在建物業 人民幣千元
成本：		
於2024年1月1日	132,158,703	17,276,042
新增租賃	89,772	—
建築成本增加	—	409,290
合併範圍變化	(649,576)	—
由存貨及其他轉入	3,066,322	—
完成後轉撥	695,375	(695,375)
處置	(519,483)	(5,464,666)
終止租賃	(313,018)	—
匯兌調整	58,907	—
於2024年6月30日	134,587,002	11,525,291
累計折舊：		
於2024年1月1日	21,098,446	—
合併範圍變化	(179,623)	—
本期計提	2,551,730	—
終止租賃	(61,766)	—
處置	(423,326)	—
匯兌調整	10,361	—
於2024年6月30日	22,995,822	—
減值：		
於2024年1月1日及2024年6月30日	120,763	—
於2024年6月30日之賬面淨值	111,470,417	11,525,291

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2024年 6月30日 人民幣千元	於2023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)	3,887,800	6,459,006
— 租賃供自用的物業	(ii)	1,482,727	1,492,262
		5,370,527	7,951,268
按折舊成本列賬的投資物業			
— 租賃土地	(i)	39,096,483	43,548,095
— 租賃物業以賺取租金收入	(ii)	16,872,551	18,081,550
		55,969,034	61,629,645
		61,339,561	69,580,913

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權益列報在「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。

第九節 中期財務報告 財務報表附註

(除另有指示外，以人民幣千元列示)

11 其他非流動資產

	於2024年 6月30日 人民幣千元	於2023年 12月31日 人民幣千元
收購及物業開發預付款項(附註)	3,762,552	3,819,416
其他	2,142,976	2,119,420
	5,905,528	5,938,836

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2024年 6月30日 人民幣千元	於2023年 12月31日 人民幣千元
擬發展物業	91,316,162	101,934,081
在建物業	421,385,736	489,334,693
已完工開發產品	104,702,428	107,738,323
其他	3,017,460	2,710,680
合約成本	5,354,454	5,281,137
	625,776,240	706,998,914

(a) 確認為開支並計入損益的存貨金額分析如下：

	截至6月30日止六個月	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
已售存貨賬面價值	110,752,453	142,733,110
存貨撇減	1,927,899	—
	112,680,352	142,733,110

(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2024年 6月30日 人民幣千元	於2023年 12月31日 人民幣千元
貿易應收款項(扣除虧損撥備)	(a)	9,581,955	7,301,250
其他應收款項(扣除虧損撥備)	(b)	181,653,151	109,523,200
預付款項(扣除虧損撥備)		74,013,533	67,440,056
應收聯營公司款項	(c)	26,313,137	50,731,547
應收合營公司款項	(c)	54,509,684	94,585,707
衍生金融工具		—	195,651
		346,071,460	329,777,411

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虧損撥備，分析如下：

	於2024年 6月30日 人民幣千元	於2023年 12月31日 人民幣千元
1年內	7,810,518	5,885,726
1至2年	971,674	874,336
2至3年	415,045	197,120
超過3年	384,718	344,068
	9,581,955	7,301,250

(b) 於2024年6月30日，其他應收款項主要包括應收土地及其他保證金人民幣21,913百萬元(2023年12月31日：人民幣14,038百萬元)及應收合作方經營往來款人民幣158,092百萬元(2023年12月31日：人民幣92,771百萬元)。

(c) 於2024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17,702百萬元(2023年12月31日：人民幣21,613百萬元)。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459百萬元(截至2023年6月30日止六個月：人民幣399百萬元)。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。

第九節 中期財務報告 財務報表附註

(除另有指示外，以人民幣千元列示)

14 現金及現金等價物

	於2024年 6月30日 人民幣千元	於2023年 12月31日 人民幣千元
銀行存款及手頭現金	89,986,161	96,942,577

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155.3百萬元(2023年12月31日：人民幣191.1百萬元)。

15 貿易及其他應付款項

	附註	於2024年 6月30日 人民幣千元	於2023年 12月31日 人民幣千元
貿易應付款項及應付票據	(a)	193,257,742	221,696,072
其他應付款項及應計費用	(b)	88,641,232	101,586,843
應付聯營公司款項	(c)	24,061,056	22,599,000
應付合營公司款項	(c)	35,722,030	35,346,119
預收款項		1,802,413	1,805,238
衍生金融工具		55,782	84,886
		343,540,255	383,118,158

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2024年 6月30日 人民幣千元	於2023年 12月31日 人民幣千元
即期或於要求時應付	185,817,260	213,762,682
一年後到期	7,440,482	7,933,390
總計	193,257,742	221,696,072

(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1,592百萬元(2023年12月31日：人民幣1,524百萬元)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) 應付聯營公司及合營公司款項人民幣218百萬元(2023年12月31日：人民幣458百萬元)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2百萬元(截至2023年6月30日止六個月：人民幣1百萬元)。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2024年6月30日		
	銀行貸款 人民幣千元	金融 機構借款 人民幣千元	總計 人民幣千元
即期			
有抵押	13,189,171	—	13,189,171
無抵押	44,168,782	23,855,212	68,023,994
應付利息	676,826	—	676,826
	58,034,779	23,855,212	81,889,991
非即期			
有抵押	68,930,428	1,435,000	70,365,428
無抵押	98,212,617	16,999,800	115,212,417
	167,143,045	18,434,800	185,577,845

第九節 中期財務報告 財務報表附註

(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2023年12月31日		
	銀行貸款 人民幣千元	金融 機構借款 人民幣千元	總計 人民幣千元
即期			
有抵押	544,390	–	544,390
無抵押	39,145,648	3,366,777	42,512,425
應付利息	515,851	–	515,851
	40,205,889	3,366,777	43,572,666
非即期			
有抵押	20,048,711	–	20,048,711
無抵押	137,608,532	40,106,900	177,715,432
	157,657,243	40,106,900	197,764,143

有抵押銀行貸款以總賬面值為人民幣75,162百萬元(2023年：人民幣34,480百萬元)的若干存貨、投資物業以及物業、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2024年6月30日及2023年12月31日，須償還非即期計息貸款及借款如下：

	於2024年 6月30日 人民幣千元	於2023年 12月31日 人民幣千元
1年後但2年內	69,546,699	84,314,587
2年後但5年內	77,091,681	65,929,134
5年後	38,939,465	47,520,422
	185,577,845	197,764,143

(除另有指示外，以人民幣千元列示)

17 應付債券

	附註	於2024年 6月30日 人民幣千元	於2023年 12月31日 人民幣千元
即期			
根據中期票據(「中期票據」)計劃發行的債券	(a)	3,509,923	10,063,664
人民幣公司債券	(b)	7,234,345	3,296,594
人民幣中期票據計劃	(c)	9,997,095	5,999,282
應付利息		960,412	1,098,652
		21,701,775	20,458,192
非即期			
根據中期票據計劃發行的債券	(a)	9,454,527	12,668,037
人民幣公司債券	(b)	13,603,026	18,535,005
人民幣中期票據計劃	(c)	20,679,211	28,667,974
		43,736,764	59,871,016
		65,438,539	80,329,208

附註：

- (a) 本集團全資子公司萬科地產香港(「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3.98%計息。於2024年6月30日，根據該計劃發行的人民幣7,281百萬元非即期債券須於2年後但5年內償還，及人民幣2,174百萬元須於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330億元的公司債券。此等債券為無抵押並按年利率2.90%至4.11%計息。於2024年6月30日，非即期債券人民幣8,659百萬元須於1年後但2年內償還，人民幣4,944百萬元須於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，並於中國銀行間市場交易商協會上市。該等債券為無抵押並按年利率2.90%至3.20%計息。於2024年6月30日，根據該計劃發行的人民幣18,682百萬元非即期債券須於1年後但2年內償還，其中人民幣1,997百萬元須於2年後但5年內償還。

第九節 中期財務報告 財務報表附註

(除另有指示外，以人民幣千元列示)

18 股本、儲備及股息

(a) 股本

已發行股本

	股份數目 (千股)	股本 人民幣千元
A股－已發行且繳足股款、每股人民幣1元：		
於2024年1月1日及6月30日	9,724,197	9,724,197
H股－已發行且繳足股款、每股人民幣1元：		
於2024年1月1日及6月30日	2,206,512	2,206,512
總發行股份		
於2024年1月1日及6月30日	11,930,709	11,930,709

A股包括7,260,668股(2023年12月31日：7,260,668股)有轉讓限制的股份。

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

(b) 股息

期內並無批准上個財政年度的股息(截至2023年6月30日六個月：就截至2022年12月31日止年度派付人民幣8,063百萬元，每股人民幣0.68元)。

(除另有指示外，以人民幣千元列示)

19 按公允價值計量的金融工具

公允價值層級

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

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

不可觀察輸入參數指缺乏市場數據的輸入參數。
- 第3層級估值： 使用重要不可觀察輸入參數計量的公允價值。

2024年6月30日

項目	於2024年	於2024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
非上市股本證券	1,158,769	—	—	1,158,769
非持作買賣用途上市證券	978,588	978,588	—	—
持作買賣用途上市股本證券	3,955	3,955	—	—
其他流動資產*	13,811	—	—	13,811
經常性公允價值計量資產	2,155,123	982,543	—	1,172,580
衍生金融工具：				
— 交叉貨幣利率互換合約	(55,782)	—	(55,782)	—
經常性公允價值計量負債	(55,782)	—	(55,782)	—

第九節 中期財務報告 財務報表附註

(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)

2023年12月31日

項目	於2023年 12月31日 公允價值 人民幣千元	於2023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
交叉貨幣利率互換合約	195,651	—	195,651	—
非上市股本證券	1,161,233	—	—	1,161,233
非持作買賣用途上市證券	1,026,548	1,026,548	—	—
持作買賣用途上市股本證券	3,684	3,684	—	—
其他流動資產*	13,614	—	—	13,614
經常性公允價值計量資產	2,400,730	1,030,232	195,651	1,174,847
衍生金融工具				
— 交叉貨幣利率互換合約	(84,886)	—	(84,886)	—
經常性公允價值計量負債	(84,886)	—	(84,886)	—

* 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2024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(2023年：無)。

於2024年6月30日及2023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。

20 承擔

未於財務報表計提撥備的於2024年6月30日尚未支付資本承擔如下：

	於2024年 6月30日 人民幣千元	於2023年 12月31日 人民幣千元
建設及開發合約	91,986,799	94,807,752
土地協議	1,306,249	1,412,702
	93,293,048	96,220,454

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142,191百萬元(2023年12月31日：人民幣171,320百萬元)，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或經營業績有重大不利影響。

第九節 中期財務報告 財務報表附註

(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	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
短期僱員福利	4,870	5,603

(b) 本集團支付的購物商場管理費

於2024年6月，本集團向聯營公司支付購物商場管理費為人民幣61百萬元(截至2023年6月30日止六個月：人民幣53百萬元)。

(c) 已授出財務擔保

於2024年6月30日，本集團為若干聯營公司及合營公司借入的貸款提供若干擔保。未到期擔保金額為人民幣183百萬元(2023年12月31日：人民幣130百萬元)。

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。

22 重大關聯方交易(續)

(d) 與一名股東的交易

於2015年，本集團與深圳市地鐵集團有限公司(以下簡稱「深鐵集團」)合作開發紅樹灣及深圳北站項目(「該等項目」)。於2024年6月30日，本集團對該等項目投入人民幣5,993百萬元及未償還應付餘額為人民幣10,191百萬元(2023年12月31日：人民幣9,065百萬元)。

於2020年，本集團與非控股股東深鐵集團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。於2024年6月30日，本集團於該項目的投資為人民幣28億元及未償還應收餘額為人民幣286百萬元(2023年12月31日：人民幣286百萬元)。

於2020年，本集團與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2024年6月30日，本集團於該等項目的投資為人民幣25百萬元。

報告期內，本集團以公開掛牌出售的方式將深圳總部基地項目以人民幣22.35億元的對價出售予深鐵集團和深圳市百碩迎海投資有限公司組成的聯合競買方。

(e) 本集團支付的安全服務費

於本期間，本集團向本集團聯營公司深圳市萬禦安防服務科技有限公司和海南萬淨環衛科技服務有限公司支付安全服務費及其他費用為人民幣3,038百萬元(截至2023年6月30日止六個月：人民幣2,342百萬元)。

23 非調整報告期後事件

(a) 債券贖回

於2024年7月25日，本集團已償還總額為人民幣23億元的公司債券。

第九節 中期財務報告 財務報表附註

(除另有指示外，以人民幣千元列示)

24 收購子公司

於本期間，本集團收購了若干附屬公司。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	20,043,068
非流動資產	1,036,126
流動負債	(14,001,430)
非流動負債	(1,596,576)
非控股權益	(1,136,320)
歸屬於本集團的已收購淨資產	4,344,868
收購產生之商譽	124,938
總代價	4,469,806
過往年度就收購已付代價	(4,229,084)
期後應付代價	(126,184)
於期內已付代價	114,538
所購入現金及現金等價物總額	(215,222)
就過往年度收購已付代價	143,120
現金流出淨額	42,436

截至2024年6月30日止六個月，本集團購買若干個子公司，其主要資產為擬開發物業、在建物業和已完工開發產品。董事認為購買該等子公司乃僅為購買其底層資產。

(除另有指示外，以人民幣千元列示)

24 收購子公司(續)

此外，本集團收購深圳前海玖毅投資諮詢中心(有限合夥)(「前海玖毅」)，並獲取珠海市丹田物業管理股份有限公司(「珠海丹田」)的控制權。本集團按照對價與按比例獲得可辨認資產和負債的公允價值差額確認商譽人民幣1.25億元。珠海丹田主要從事物業管理服務，該收購旨在增加市場份額。

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	5,204,495
非流動資產	1,229,331
流動負債	(3,863,616)
非流動負債	(213,916)
非控股權益	(552,594)
處置後於合營公司及聯營公司中的剩餘權益	125,663
已售歸屬於本集團的淨資產	1,929,363
總代價	1,573,994
往年收到的出售代價	(343,897)
本期後應收的代價	(988)
已收取的代價，以現金支付	1,229,109
已出售現金及現金等價物	(39,615)
就往年出售事項收到的代價	24,835
現金流入淨額	1,214,329