

vanke

# 2023年中期业绩推介

岁寒知松柏 长风会有时

万科企业股份有限公司

CHINA VANKE CO.,LTD. (000002.SZ, 2202.HK)

2023年8月

CONTENTS

目录

一、业绩概览

---

二、上半年主要工作

---

三、ESG亮点

---

四、下半年工作重点

---

# 一、业绩概览

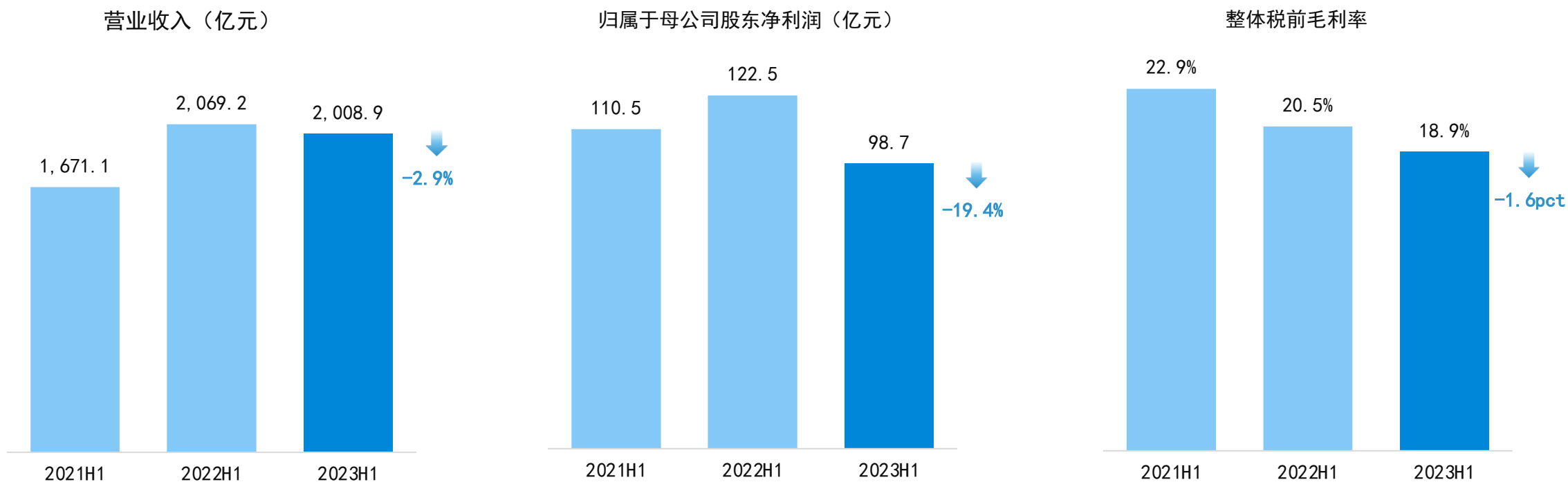
2023年上半年，市场景气度短暂回升后快速下滑，行业形势依然严峻。公司坚持“开发经营服务”并重的发展战略，开发业务尽管受市场影响规模有所下降，但经营服务业务继续保持良好的发展态势。同时，公司资产负债结构进一步优化，财务和资金状况保持稳健。

# 营业收入和归母净利润下降

营业收入**2008.9**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%**，主要原因：房地产开发业务的结算规模下降以及结算利润率下降。

集团整体税前毛利率**18.9%**，同比下降**1.6**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**20.2%**，下降**1.5**个百分点。



## 经营性现金流

连续 **14** 年为正

## 有息负债结构

短债占比 **14.2%** 降至历史低位

## 融资方式

无抵押无质押融资占比

**93.9%**

## 开发业务

销售 **2039.4** 亿元  
32城市市场排名前三

## 经营服务业务

全口径收入 **267.3** 亿元  
同比增长 **11.9%**

## 物业服务

万物云蝶城数量增长至

**601** 个

蝶城完成改造项目毛利率可提高 **4pct**

## 长租公寓

出租率 **95.9%**

纳入保障性租赁住房 **8.3** 万间

## 物流仓储

冷链稳定期使用率 **79%**  
较年初提升 **4pct**

## 商业业务

印力出租率 **94.7%**  
较年初提升 **1.5pct**  
印力累计输出管理项目 **88** 个

## 损益情况

	2023年1-6月	2022年1-6月	变动
营业收入	2008.9亿元	2069.2亿元	-2.9%
毛利率（税前）	18.9%	20.5%	-1.6pct
毛利率（税后）	14.6%	16.4%	-1.8pct
净利润	151.7亿元	181.3亿元	-16.3%
归母净利润	98.7亿元	122.5亿元	-19.4%
每股收益	0.84元/股	1.05元/股	-20.0%

## 资产负债情况

	2023年6月30日	2022年12月31日	变动
货币资金	1221.8亿元	1372.1亿元	-11.0%
资产总额	16842.0亿元	17578.0亿元	-4.2%
有息负债	3213.6亿元	3141.1亿元	2.3%
其中： 一年内到期有息负债	457.0亿元	645.2亿元	-29.2%
所有者权益	4026.4亿元	4056.4亿元	-0.7%
归母所有者权益	2493.3亿元	2433.3亿元	2.5%
每股净资产	21.03元/股	21.05元/股	-0.1%

## 二、上半年主要工作

- 坚守财务安全底线
- 致力提升业务能力

# 行业信用评级领先，融资成本保持低位

穆迪 Baa1 稳定

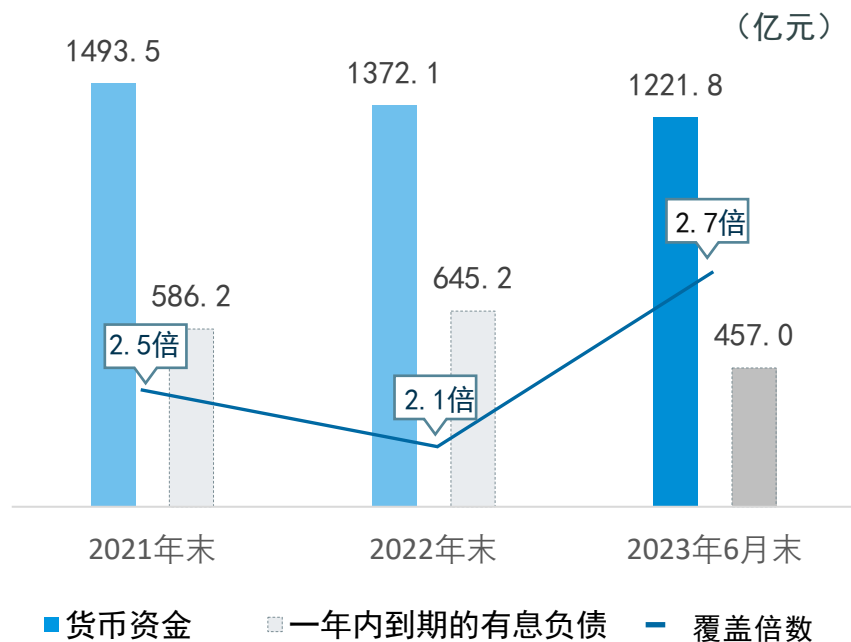
标普 BBB+ 稳定

惠誉 BBB+ 稳定

中诚信 AAA 稳定

连续14年经营性净现金流为正，上半年净额为18.6亿元

## 货币资金对短债覆盖倍数明显提升



## 信用债发行成本保持低位

1-7月境内发行信用债100亿元，综合融资成本3.09%

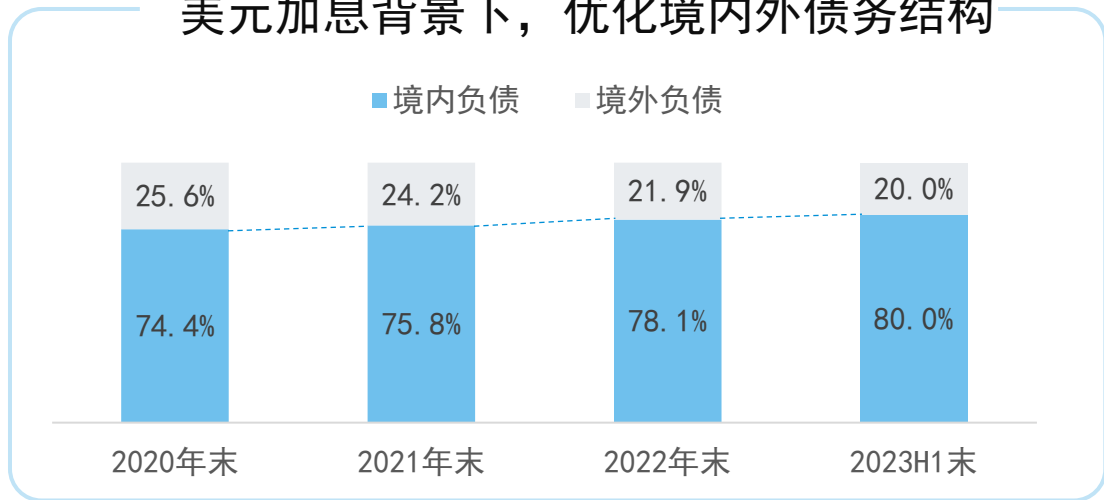
发行时间	类型	年期	票息	发行规模 (亿人民币)
2023年4月	中期票据	3	3.11%	20
2023年5月	中期票据	3	3.10%	20
2023年6月	中期票据	3	3.07%	20
2023年7月	中期票据	3	3.07%	20
2023年7月	公司债券	3	3.10%	20



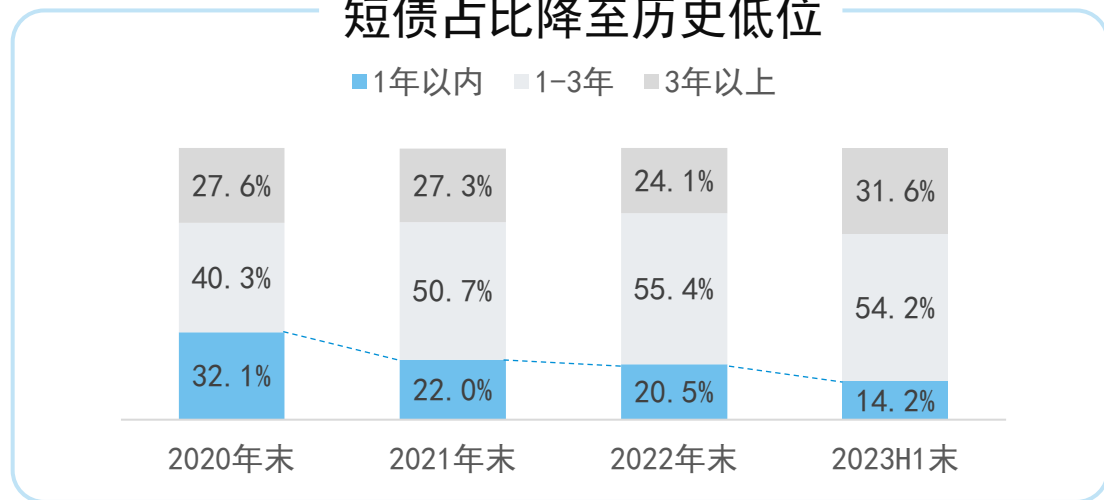
# 有息负债结构持续改善，安全韧性进一步增强

有息负债总额**3213.6亿元**(+2.3%)，其中无抵押无质押的融资占比**93.9%**，下半年无境外融资到期

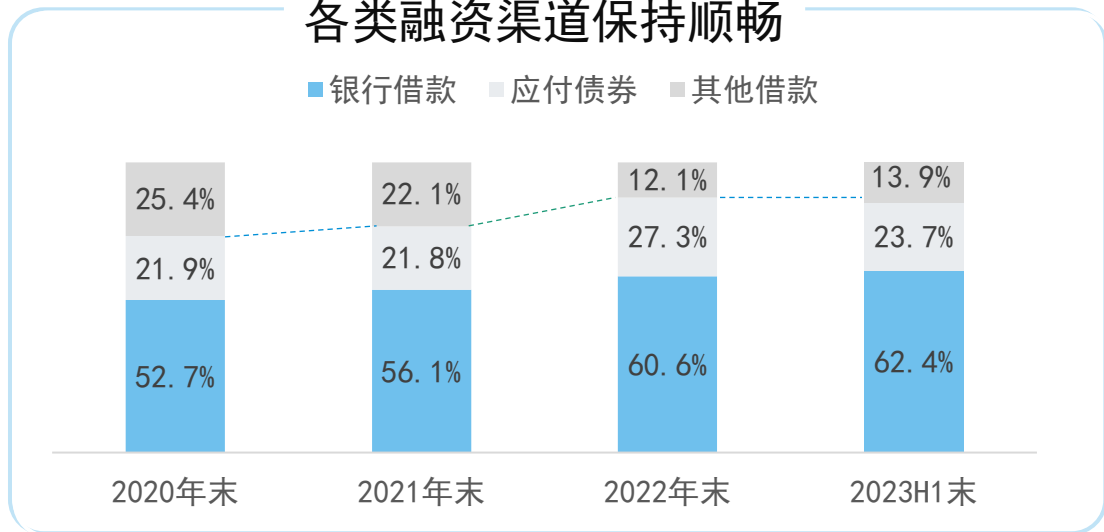
### 美元加息背景下，优化境内外债务结构



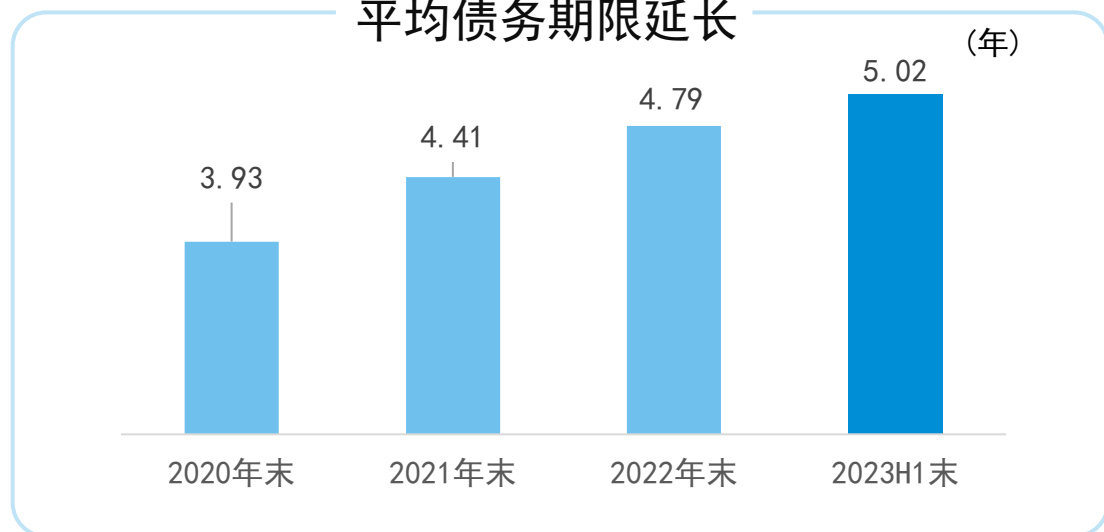
### 短债占比降至历史低位



### 各类融资渠道保持顺畅



### 平均债务期限延长



## 二、上半年主要工作

- 坚守财务安全底线
- 致力提升业务能力

# 开发业务：规模保持行业第一阵营，平稳交付9.2万套高品质住宅

## 销售

## 结算

销售金额

2039.4亿元 (-5.3%)

销售回款/销售金额

近100%

结算收入

1708.4亿元 (-4.5%)

结算毛利率

20.3% (-1.6pct)

32个城市排名前三



NO. 1

15个



NO. 2

12个



NO. 3

5个

平稳交付

9.2万套

下半年计划交付

17.9万套



南京朗拾二期

已售未结合同金额

4884.4亿元



长沙璞悦湾

# 开发业务：投资质量提升，1-8月新增32个优质项目

精挑细选，选择片区市场稳定、经营收益优质的项目

开复工及竣工顺利推进

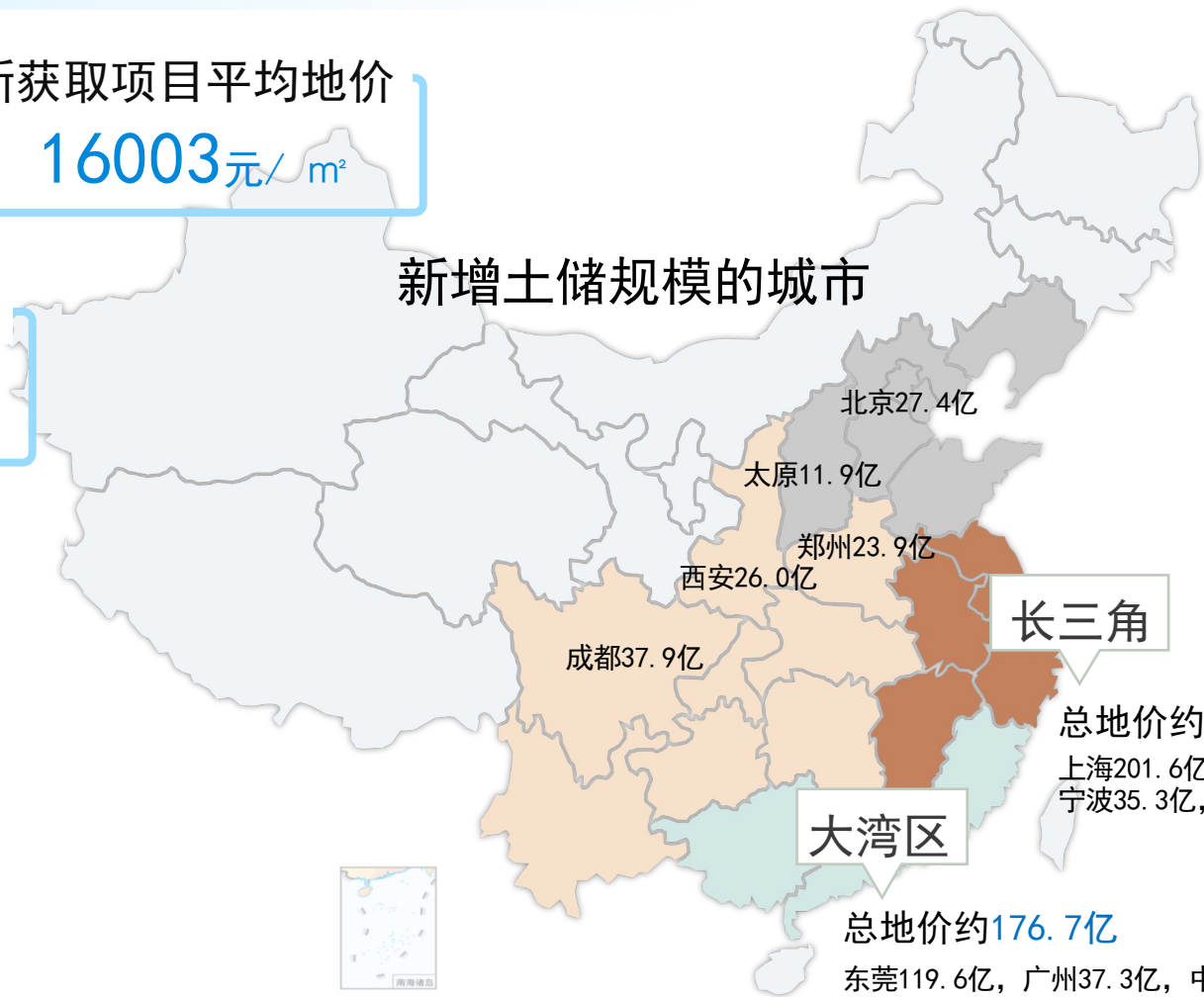
地价总价  
**718.6亿元**

新获取项目平均地价  
**16003元/m<sup>2</sup>**

一二线城市投资金额占比  
**100%**

项目资源结构合理

产能储备  
**82%**位于一二线城市



新开工及复工面积  
**1196.0万m<sup>2</sup>**  
占全年计划的  
**71.5%**

竣工面积  
**1290.5万m<sup>2</sup>**  
完成年初计划的  
**40.0%**

“改善类”住区产品“朗拾”，已在7个城市14个项目落地

## 南京朗拾

22年10月首开推盘120套，  
推盘认购率96%，首开税  
前毛利率16.8%

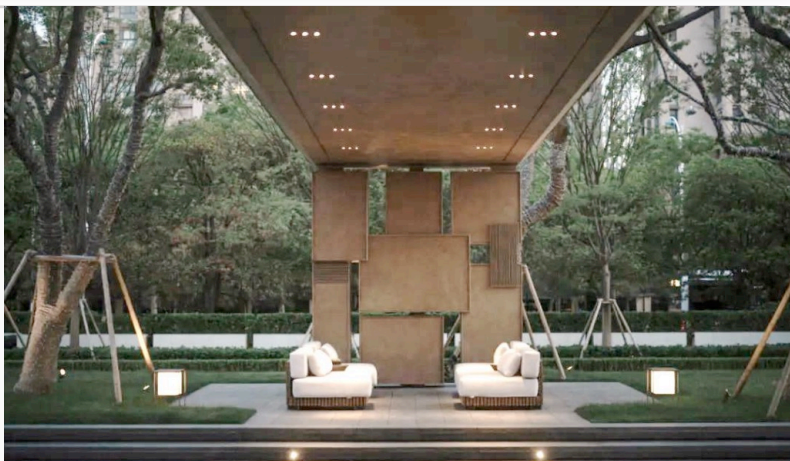
## 南京朗拾二期

23年6月首开推盘180套，  
推盘认购率95%，首开税  
前毛利率17.2%



## 合肥朗拾

23年1月首开推  
盘166套，推盘  
认购率100%，  
首开税前毛利  
率22.2%



## 苏州朗拾

22年12月首开推盘235套，  
推盘认购率100%，首开税  
前毛利率19.2%



上海朗拾花语  
预计23年9月  
首开，处于蓄  
客阶段

# 开发业务：产品线建设成效显著，助力高品质稳定量产

高端“改善类”住区产品“臻”，升级迭代后在3个城市6个项目中落地



## 东莞臻山境

23年5月首开推盘**13.2亿**，推盘认购率**79%**，首开税前毛利率**22.6%**

## 东莞臻湾汇

23年3月首开销售**13.1亿**，推盘去化率**100%**，成为今年东莞首个公证摇号项目，首开税前毛利率**21.8%**，截至7月底累计销售**45亿**



## 深圳臻湾悦

22年11月首开至今已推盘**651套**，认购率**79%**，首开税前毛利率**32.9%**



## 广州臻越府

预计23年11月首开

以杭州良渚文化村、南昌世纪水岸为代表的片区综合开发项目，在**小镇中心打造**和**社群运营**等方面形成标杆，在广州花地湾、广州黄埔新城、中山湾中新城等权重片区综合开发项目中应用落地  
济南劝学里、中麓府一期；沈阳翡翠滨江、红梅文创园；大连御澜道等项目荣获第十届“广厦奖”

## 杭州良渚玉鸟集



玉鸟集是万科深耕良渚文化村23年的收官之作，联动整个良渚片区的旅游、文化产业，是**杭州文化艺术商业新地标**

总建面**2.1万m<sup>2</sup>**，出租率**95.5%**，开业率**90%**，其中**19**家全国首店、**8**家杭州首店；日均客流**1.6**万人次，月销售额**1900**万

## 南昌世纪水岸



南昌市二环内**文旅生态宜居大盘**。江西万科与华侨城集团合作开发，为有城市影响力的标杆项目

项目占地**100.05**公顷，建面**145.96**万方，总货值**278.5**亿，截止5月15日，项目累计签约**7667**套，签约金额**198.7**亿，累计回款**198.7**亿；2019-2021年，蝉联江西省**三冠王**

## 开发业务：融合自然生态多元的城市场景，建立面向未来的产品研发优势

将城市公共空间场景与科技结合，产融结合、低碳智慧的“未来城市”在上海率先落地



以产城融合的理念进行单元式规划与土地供应，按照人口密度和活动覆盖率制定生活配套策略

通过“低碳技术底盘 + 智慧技术底盘”打造首个开发经营一体化落地的未来城市理想单元。实现全域低碳社区（减碳31%）、东部近零碳排放社区（减碳40%），相当于25万棵树的减碳贡献

23年6月首开销售780套，去化率100%，销售金额超45亿元，首开税前毛利率29.6%



## 销售阶段

6.13万组客户线上签约

## 建造阶段

5.84万客户参与工地质量查验

(涉及53个城市、364个在建项目)



## 交付阶段

83个项目交房即交证

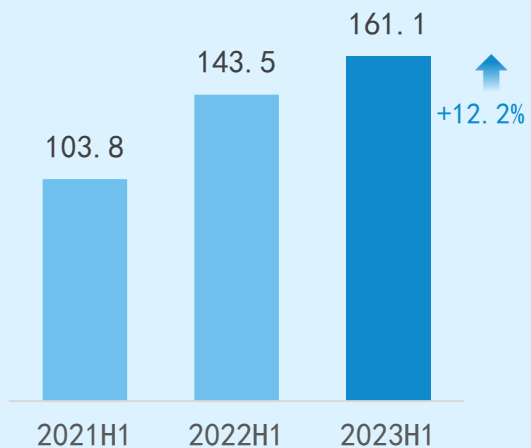
“悦居”行动，学校、商业、菜场、交通等各类配套先行

## 居住阶段

通过“绿茵”行动提升绿化质量和效果  
(77个城市、2,641个存量小区)

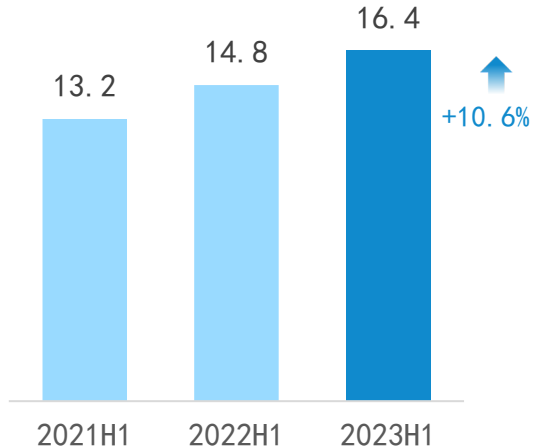
### 物业服务收入

营业收入（亿元）



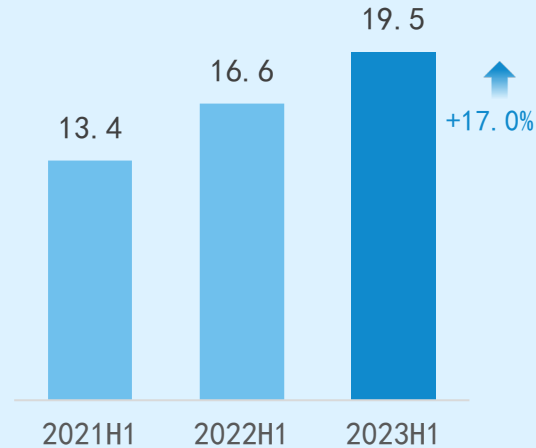
### 租赁住宅

营业收入（亿元）



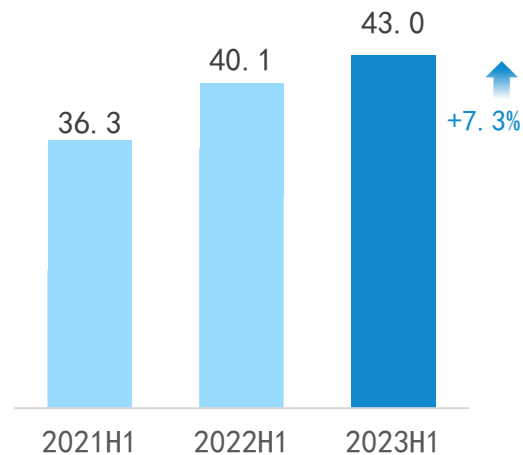
### 物流仓储

营业收入（亿元）



### 商业业务

营业收入（亿元）



注：万科集团租赁住宅、物流仓储、商业业务含非并表收入，万物云收入161.1亿元含向万科集团提供服务的收入，与万物云披露的收入差异是由于PRC准则和IFRS准则产生的差异。

万物云收入<sup>1</sup> **161.1** 亿元 +12.2%

社区空间居住消费服务

收入占比 **56.5%** +12.6%  
增速

商企和城市空间综合服务

收入占比 **35.3%** +11.2%  
增速

AIoT（人工智能物联网）及  
BPaaS（流程即服务）解决方案

收入占比 **8.2%** +14.0%  
增速

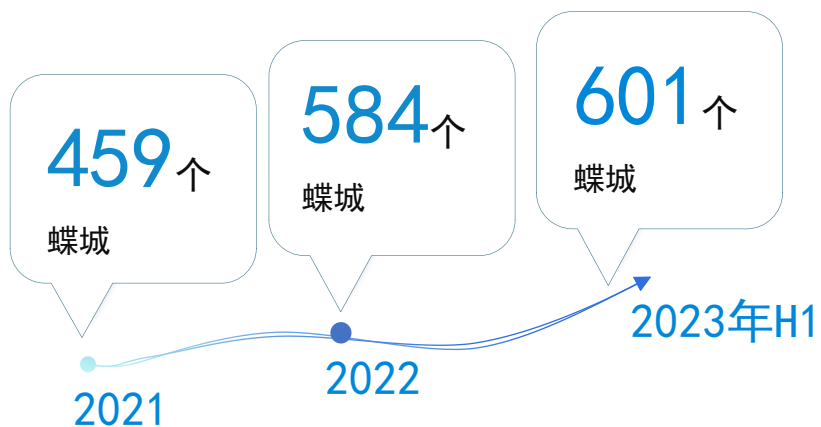
住宅物业服务

**3586** 个项目

合约项目

**4478** 个

## 蝶城<sup>2</sup>数量持续增长



## 蝶城可复制性强，具备投资回报比

累计投入（22年以来）

**3.0** 亿元

提升业务线当期毛利

超过 **1** 亿元

102 个蝶城已完成改造并通过认证

改造后提升基础住宅物业毛利率

超过 **4** pct

## 房屋焕新业务

提供标准化局部装修为主的房屋焕新业务

在 **40** 个蝶城中落地

新签约合同金额 **1.56** 亿元 (+65.5%)

客户满意度超 **98%**

注1：万物云收入161.1亿元含向万科集团提供服务的收入，与万物云披露的收入差异是由于PRC准则和IFRS准则产生的差异。

注2：蝶城：以街道为单位，以在管项目为圆心，20-30分钟步行可达为半径，构建蝶城服务圈，打通社区、商企和城市空间服务的边界，实现物业服务人员共享，蝶城内部快速响应，为街道内的所有空间提供混合服务。

# 万物云：商企服务拓展客户边界，做深服务浓度

新增服务项目

129个

新增合约项目

223个

累计服务项目

1964个项目

累计合约项目

2329个

新增合同饱和收入  
原有客户贡献约

32%

新增500强及  
独角兽客户

近20个

新增超高层项目

7个

中国头部互联网  
科技企业和独角兽企业

69家

百亿企业

47家

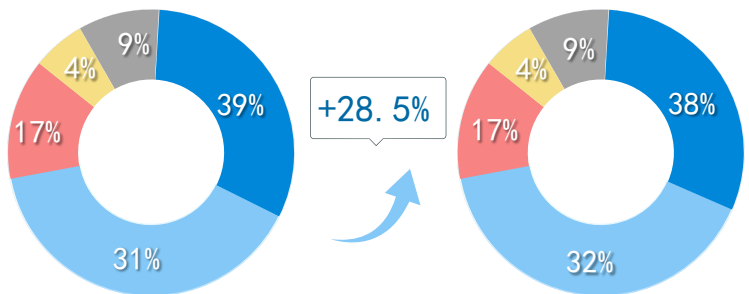
## 五大赛道稳步发展

2022年H1

年化饱和收入：20.6亿元

2023年H1

年化饱和收入：26.4亿元



+28.5%

互联网 高端制造 金融 生物医药 跨国公司

## 万物梁行持续做深优质客户

客户	行业	总发包额 (万元)	份额
(A) A公司	信息和通信技术服务商	170000	26%
B公司	TMT	100000	33%
C公司	智能物联网	6662	65%
D公司	短视频	16425	61%

## 住宅服务

多项行动齐开展，满意度保持高位稳定：

**“白手套”**：在1387个项目完成设备房客户开放日活动，邀请业主共同监督隐蔽部位的服务品质；

**“红马甲”**：管理人员100%参与，自己动手绿化补植、清理垃圾等活动；

**“亮灯”**：推行太阳钟试点计划，系统精准提醒照明启闭时间，降低照明能耗；

**电梯不困人**：落实维保与半年度精调，电梯困人次数（年化）环比再降65%。

## 商企服务

已累计获得19个RICS中国奖项，确立行业龙头地位；

连续第三年蝉联克而瑞物管评选的“中国写字楼物业管理领先企业”称号；

在第六届企业行政峰会上荣获“2023年设施服务类目优秀服务商”称号；

万物梁行开展“小蜜蜂”计划<sup>1</sup>，承接企业行政后勤的多种衍生服务需求，并链接内外部生态资源，提供一揽子服务。目前该计划已实现在892个项目的覆盖。



【有求BEE应】



【乘风指南】



【势在BEE行】

## 智慧城市服务

已在42个物业城市项目中，实现科技业务落地，服务智慧城市：

- 鼓浪屿智慧城市项目搭载智慧城管系统后，响应速度提升80%；
- 成都高新区智慧城市项目实现城市集约化、精细化治理后，工单响应率从11.3%提升至99.99%，市民满意度达到90%以上。



注1：“小蜜蜂”计划：以服务客户更多方面为出发点，旨在打造一支具备多样化服务意识和多经业务开展能力的一线队伍，承接客户衍生服务需求，为客户创造更多价值。

## 开业数量

17.4万间

国内最大的集中式长租公寓提供商  
北京、深圳、广州、成都、武汉等27个城市排名前三  
出租率95.9%，较年初提升0.3个百分点

## 纳保项目

106个

在北京、天津、深圳、厦门等19个城市，涉及房源8.3万间

## 运营效率稳中提升

	2023H1	2022年全年	变动
自有渠道获客	82.3%	80.9%	+1.4pct
营销费用率	0.43%	0.77%	-0.34pct
前台GOP利润率	89.4%	87.5%	+1.9pct

客户满意度

94.8%

客户续租率

58%

线上平台注册  
人数

336万 (+24.4%)

以“院儿”为代表的大型租赁社区

提供租赁、商业、物管多业态综合租赁社区解决方案，目前已在北京、厦门累计开业4个“院儿”项目，已交付超1.1万间。

泊寓 | 院儿·草桥社区：北京的第3个大型租赁社区，项目总建面13.8万m<sup>2</sup>，3,406间房，当前时点出租率97.9%，累计服务客户5000余人，100多家企业，12家商户。

上半年发起50场社群活动



泊友音乐会“人人有个主唱梦”



泊友草坪音乐会



泊友七夕飞盘运动



“姐姐领袖计划”讲座

企业在租客户占比

21.5%

新增企业客户

1524家

累计服务企业

4460家







## 泊寓坪山燕子岭店集中包租



比亚迪在泊寓坪山燕子岭店集中包租**405间**房间，供研究院硕博等高学历人才居住。

泊寓帮助比亚迪具备资格的员工申请了政府住房补贴，年补贴额超过**360万**。

## 全国在租企业客户

 比亚迪汽车	 HUAWEI	 腾讯	 大疆创新
在租 1633间	在租 1458间	在租 1332间	在租 1127间

主要分布在北上广深、西安、天津、东莞、佛山等城市；

企业定制 **长鑫存储**：定制人才宿舍，在住人数**618人**；

人才公寓 **鹏城实验室**：为博士定制专属服务方案，在住人数**353人**。



## 建万租赁住房基金项目——泊寓 · 北京西直门



位于西北二环西直门片区，投资**4.4亿元**，建面**1.2万m<sup>2</sup>**，共计**328间房**，2019年开业。当前时点出租率**98.8%**。

建信租赁住房基金  
**100亿** 子基金



已投资项目

**6** 个

专注在人口净流入、租住需求旺盛的重点城市并购存量租赁住房项目

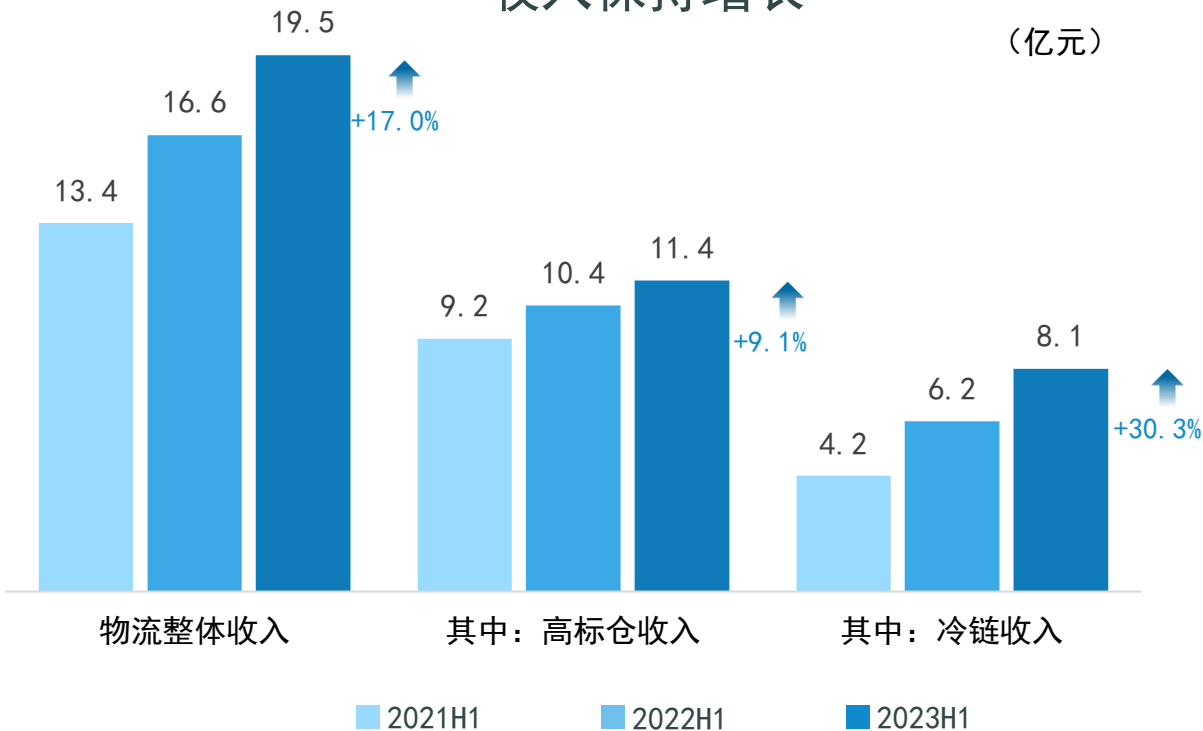
## 建万租赁住房基金项目——泊寓 · 武汉未来中心店



位于武汉市汉阳区，投资**1亿元**，建面**1.7万m<sup>2</sup>**，共计**326间房**，2023年6月开业。当前时点出租率**98.7%**。

# 物流仓储：整体收入保持增长，冷链业务持续领先

## 收入保持增长



## 出租率保持稳定

高标库稳定期出租率 **85%**

冷链稳定期使用率 **79%**

## 开业规模增长

开业项目可租赁建筑面积 **985.2万m<sup>2</sup>**

冷链业务持续领先，管理规模行业第一

已布局 **24** 个重要节点城市

在建及运营管理 **49** 个冷链园区

可租赁建筑面积 **141.5万m<sup>2</sup>**

## 覆盖全国的仓网布局

全国仓储网络：47城、1200万+m<sup>2</sup>仓网布局。

## 坚持高于行业要求的 service 标准

建立万纬自己的食品质量安全体系；

温湿度监控系统：行业首套自动化温湿度监控系统，  
24小时监控，±0.5° 精准温控；超温报警机制；

质量安全风险管理平台：用于一线园区风险排查与治理，季/月/周循环排查，科技赋能保障质量安全。

## 将运营服务作为核心竞争力

数字化解决方案：实现可追溯、可视化、数字化、园区管理智慧化；

垂直与深度服务优势：为不同行业客户提供一体化供应链解决方案，深度参与客户供应链管理；

精益运营：冷链库内运营、仓配等维度建立系统化评价指标与运行体系；

能力培训体系：专业运营岗位认证超过900人，运营规范和专业能力100%覆盖基层。

# 物流仓储：打造首个保税冷库，运营服务获得众多头部客户认可

## 万纬深圳盐田冷链园区

**园区定位：**多温区智慧冷链物流综合体，一体化保税冷库

**园区情况：**建筑面积约10万m<sup>2</sup>；共存放16322托板；温区-25℃~18℃

**产品形式：**8层盘道仓库、16层配套包装中心及办公楼



打通进出口报关、冷链仓管配一体化服务及供港业务，4月26日业务试跑落地，目前日均进仓**5200**箱，出仓**4250**箱。

万纬与马来西亚农业部签订战略合作协议，为马来西亚猫山王榴莲提供进出口报关、仓储、加工、配送一体化供应链服务。



万纬上海海港冷链园区、廊坊经开冷链园区通过BRCGS S&D<sup>1</sup>第三方认证，并获得**AA级**认证（最高等级）

南宁园区——星巴克全国**最佳质量奖**  
宁波园区——百胜质量安全**检查第一**  
上海海港园区——费列罗全球供应商**最高荣誉奖**

注1： BRCGS S&D第三方认证是GFSI（全球食品安全倡议组织）影响力最大、认可度最高的食品安全认证标准。

## 营收和出租率提升

整体营收(含非并表项目) **43.0亿元** (+7.3%)

其中印力营收 **27.4亿元**

印力出租率 **94.7%**，较22年底提升 **1.5pct**

## 开业203个项目

建筑面积 **1118.3万m<sup>2</sup>**  
(不含轻资产输出管理项目)

## 持续输出管理

印力累计输出管理项目 **88**个，管理面积 **481万m<sup>2</sup>**

其中已开业 **64**个项目，开业面积 **352万m<sup>2</sup>**

## 集团内商业资源协同案例

西安曲江创意谷：城市现象级文创综合体项目

乌鲁木齐天山万科广场：集多功能于一体的购物中心

集团委托管理<sup>1</sup>的 **34**个项目

上半年销售额同比 **29%** ↑

日均客流同比 **54%** ↑

NOI同店同比 **17.9%** ↑



引进西安/区域首店 **4**家，全场平均租金同比提升 **22%**，销售额提升 **29%**



完成 **42**家品牌招调，较年初出租率提升 **5pct**，平均租金提升 **9%**

注1：为实现资源和管理集约，本集团将BG的部分商业项目委托印力管理。



## 专注商业

20年专注消费基础设施行业，具备综合竞争能力；  
坚持面向主流家庭/大众消费群体。

160个项目

50+城市

8亿消费者

超10000商户

会员数量2485.2万  
月活同比增长36.4%

形成网络效应



## 全链条

具有完整的“投融建改管退”能力；  
丰富的专业合作经验；  
多样化产品类型的管理能力。

## 创新灵活、“一场一策”

## 数字化赋能精细化运营

注重“一场一策”定制化；  
呈现所在城市/区域的在地文化，  
设计消费旅程；  
赋予一线经营者创新的空间和广阔  
舞台。

### 长沙中心印象城



打造了“潭州市集”沉浸式街区展示宋代长沙商业风韵

赋能业务各类场景，数字基础设施；  
经营穿透到过店率、进店率、深逛率、  
提袋率等指标；  
从数据反推经营问题，有效提升场内经  
营效率。

## 新开业项目

**深圳湾睿印：**深圳湾超级总部基地规模最大TOD综合体SIC的商业核心部分。

4月30日开业，开业期日均客流4万，销售额1500万。



**武汉歌笛湖印象里：**武汉地铁集团与印力集团首个合作项目，打造精致社区慢生活。

6月21日开业，招商率97%。



**西安浐灞印象城：**将多元、精彩、温暖、有趣融入邻里生活欢愉场景，提供舒适的社交体验。

6月22日开业，招商率97%，开业率95%。

## 存量项目焕活

**武汉青山印象城：**开业5年经全面改造，出租率、销售、客流均已创下开业新高，出租率提升至93% (+4pct)，销售额提升30%，客流提升29%。

招调超过1.8万m<sup>2</sup>，引入首店20家，补充品牌包括苹果、比亚迪、Tims等10家。



**天津和平印象城：**开业20年的老物业改造项目，集多个消费体验场景于一体的商业综合体。

通过建筑外立面和品牌内容呈现天津的万国建筑文化和本地年轻潮流文化。

5月28日开业，当天销售额1000万，招商率90%。



加强数据治理，助力经营管理决策全局、动态、精细化管理

通过证照、图纸识别技术，无人机图像识别技术获取地产开发过程数据。

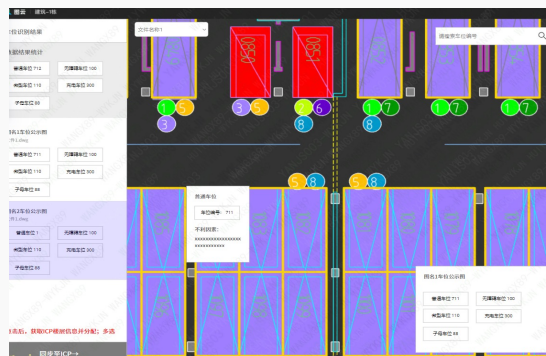
发挥自动对账、AI算法、数字员工交互能力，运用数据智能在提升资产、资金、运营管理的效率和准确性。

通过数字化营销，提升客户购房服务体验

统一官方面客工具，研发AI助手，快速响应客户咨询；通过直播服务，为客户提供互动性的购房服务；推广数字网签，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。



通过图纸识别资产



无人机图像识别进度



内部数字网签



## 三、ESG亮点

## 发展绿色建筑



万纬天津东疆港冷链园区



LEED铂金级认证



虹桥前湾印象城MEGA



LEED金级认证

新建项目连续**10年**满足绿色建筑评价标准，截至2023年6月底，万科满足绿色建筑评价标准的面积累计：

# 超 3.16亿m<sup>2</sup>

2023年上半年新增**32个**项目（居住/公共/物流仓储）获得绿色建筑评价标准三星级认证，**1个**LEED铂金级认证，**4个**LEED金级认证。

## 推进工业化建造

大规模落地七大区域、85 个主要城市，工业化建筑面积累计：

# 超 2亿m<sup>2</sup>

上半年新开主流项目工业化应用比例超过**90%**。

## 践行绿色运营

制定并实施《节能降耗管理规范》等制度，采用智慧能源系统和  
中水雨水利用等环保技术，在能效管理方面获得显著进展。

新增满足绿色建筑评价标准的项目中，有**37.5%**的项目引入了可再生  
能源设计。

物流将推动所有新建冷库分布式光伏**100%**覆盖。

## 上海万科理想之地

整个项目打造全域低碳社区（降碳31%）和局部近零碳社区（减碳40%），**每年减碳5052t，相当于约25万棵成年树木的减碳贡献；分布式光伏面积19304m²，约可覆盖603个三口之家的用电量**；项目包括近零能耗建筑3栋，超低能耗建筑33栋，项目住宅部分获得上海市超低能耗建筑3%容积率奖励，**增加可售面积7951m²**；商业湿垃圾100%本地处理。示范性落地首个商业光储直柔系统、装配式钢木结构、再生骨料混凝土、碳资产管理平台等多项领先技术。



近零碳社区+近零/超低能耗建筑+湿垃圾本地处理+生物多样性保护



近零能耗+光储直柔+钢木结构+全生命周期碳足迹+碳资产管理平台

## 项目荣誉



“十四五”国家重点研发计划：零碳建筑、设备直流化



中国住房和城乡建设部与瑞士合作发展署中瑞零碳示范

## 万纬上海奉贤临港园区

园区总建筑面积9.86万平方米，为高标干仓与高标冷库的混合园区，是万纬重点打造的水果综合运营中心，获得LEED铂金级认证；园区内入驻客户如佳沛等重视ESG可持续发展理念，重点关注气候变化、碳中和等议题。

利用屋顶铺设太阳能光伏系统，为园区日常运营提供清洁能源，荣获德国莱茵TÜV大中华区携手英国建筑研究院颁发的**国内首个物流园区净零碳建筑设计认证**。

截止2023年上半年，万纬物流冷链园区光伏并网运行总装机容量为11.99MW，**共计为园区提供清洁能源占比30.60%，累积减少碳排放约2964吨**。



净零碳建筑设计认证证书



万纬物流奉贤临港园区屋顶分布式光伏



国证ESG

AA

被纳入深证100ESG领先指数

恒生可持续发展指数

A+

内房第一  
继续纳入A股/H股恒生  
可持续发展企业基准指数  
恒生ESG50指数

MSCI-ESG

BBB

Sustainalytics

低风险

## 万科ESG所获荣誉



新财富

第五届新财富最佳上市公司-最佳ESG实践奖



《机构投资者》

“2023亚洲最佳企业管理团队” 榜单-  
“最佳ESG” (Best ESG) 核心亚洲及中国  
大陆房地产行业综合票选第一名



央视、国务院国资委等部门

入选“中国ESG上市公司先锋100” 榜单

## 四、下半年工作重点

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”战略，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：**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：**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。

**租赁住宅：**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。

**物流仓储：**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。

**商业业务：**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。

# 附录



## 附：资产负债表

单位：亿元

	2023年6月30日	2022年末
货币资金	1,221.81	1,372.08
存货	8,370.27	9,070.57
预付款项	621.00	604.84
其他应收款	2,627.93	2,726.95
投资性房地产	1,071.23	985.72
长期股权投资	1,377.93	1,295.12
其他非流动资产	65.12	64.94
其他资产	1,486.67	1,457.83
<b>资产合计</b>	<b>16,841.96</b>	<b>17,578.05</b>

	2023年6月30日	2022年末
有息负债	3,213.58	3,141.06
应付票据	-	0.25
应付账款	2,589.23	2,892.16
预收房款（合同负债、其他流动负债）	4,677.94	5,063.56
其他应付款	1,703.01	1,739.05
其他负债	631.76	685.60
<b>负债总额</b>	<b>12,815.52</b>	<b>13,521.68</b>
归属于上市公司母公司的权益	2,493.26	2,433.26
少数股东权益	1,533.18	1,623.11
<b>所有者权益</b>	<b>4,026.44</b>	<b>4,056.37</b>

## 附：损益表

单位：万元

	2023年1-6月	2022年1-6月
<b>一、营业总收入</b>	<b>20,089,259.01</b>	<b>20,691,628.94</b>
<b>减：营业成本</b>	<b>16,299,117.45</b>	<b>16,457,106.90</b>
税金及附加	861,796.82	836,457.33
销售费用	465,353.07	483,166.86
管理费用	332,745.45	480,359.31
研发费用	28,423.33	28,949.64
财务费用	240,689.39	22,372.35
投资收益	179,386.02	62,137.67
公允价值变动损益(损失以“( )”号填列)	24,819.32	1,853.47
信用减值损失(损失以“( )”号填列)	(29,707.69)	(24,156.15)
资产处置损益(损失以“( )”号填列)	(2,112.24)	830.00
<b>二、营业利润</b>	<b>2,033,518.92</b>	<b>2,423,881.54</b>
加：营业外收入	54,382.95	65,427.23
减：营业外支出	17,633.64	53,275.71
<b>三、利润总额</b>	<b>2,070,268.23</b>	<b>2,436,033.06</b>
减：所得税费用	553,446.80	622,942.00
<b>四、净利润</b>	<b>1,516,821.43</b>	<b>1,813,091.06</b>
归属于母公司股东的净利润	987,047.22	1,225,126.91
少数股东损益	529,774.21	587,964.15

## 附：现金流量表

单位：万元

	2023年1-6月	2022年1-6月
<b>一、经营活动产生的现金流量</b>		
销售商品、提供劳务收到的现金	16,095,976.76	16,157,962.48
收到其他与经营活动有关的现金	892,956.99	2,217,684.49
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>16,988,933.75</b>	<b>18,375,646.97</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	11,019,750.04	11,391,916.59
支付给职工以及为职工支付的现金	1,088,560.16	1,095,614.70
支付的各项税费	3,034,848.91	3,449,989.30
支付其他与经营活动有关的现金	1,659,324.68	1,609,324.33
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>16,802,483.79</b>	<b>17,546,844.92</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>186,449.96</b>	<b>828,802.05</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量</b>		
收回投资收到的现金	242,019.98	133,770.28
取得投资收益收到的现金	341,099.09	220,805.50
处置固定资产、无形资产、投资性房地产和其他长期资产收回的现金净额	809.66	4,421.28
处置子公司或其他营业单位收到的现金净额	25,394.33	99,238.18
收到其他与投资活动有关的现金	152,935.50	163,869.70
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>762,258.56</b>	<b>622,104.94</b>
购建固定资产、无形资产、投资性房地产和其他长期资产所支付的现金	294,287.89	514,620.81
投资支付的现金	395,682.40	187,961.83
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	89,885.72	383,305.69
支付的其他与投资活动有关的现金	11,744.47	21,466.83
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>791,600.48</b>	<b>1,107,355.16</b>
<b>投资活动使用的现金流量净额</b>	<b>(29,341.92)</b>	<b>(485,250.22)</b>

## 附：现金流量表（续）

单位：万元

	2023年1-6月	2022年1-6月
三、筹资活动产生的现金流量		
吸收投资收到的现金	666,359.84	269,524.08
取得借款收到的现金	5,931,582.55	6,069,277.55
发行债券所收到的现金	596,760.00	1,147,730.64
收到的其他与筹资活动有关的现金	-	45,322.00
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>7,194,702.39</b>	<b>7,531,854.27</b>
归还投资支付的现金	1,110,435.74	675,150.45
偿还债务支付的现金	6,112,964.85	6,295,325.39
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,482,432.42	984,738.04
支付的其他与筹资活动有关的现金	132,897.70	250,452.72
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>8,838,730.71</b>	<b>8,205,666.60</b>
<b>筹资活动（使用）的现金流量净额</b>	<b>(1,644,028.32)</b>	<b>(673,812.33)</b>
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	15,043.14	50,186.77
五、现金及现金等价物净增加额	(1,471,877.14)	(280,073.73)
加：期初现金及现金等价物余额	13,442,467.03	14,070,845.93
六、期末现金及现金等价物余额	11,970,589.89	13,790,772.20

# THANKS !

感谢聆听



万科周刊



万科投资者关系



易选房

重要提示：

本材料内容摘自万科2023中期报告，如存在差异，以中期报告为准

深圳市盐田区大梅沙环梅路33号万科中心

www.vanke.com 0755-25606666 IR@vanke.com