公司代码:601111 公司简称:中国国航

中国国际航空股份有限公司

2022 半年度报告摘要

第一节 重要提示

1.1 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www.sse.com.cn网站仔细阅读半年度报告全文。

1.2 本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证半年度报告内容的真实性、准确性、完整性,不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏,并承担个别和连带的法律责任。

1.3 公司全体董事出席董事会会议。

1.4 本半年度报告未经审计。

1.5 董事会决议通过的本报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

本公司2022年半年度不进行利润分配或公积金转增股本。

第二节 公司基本情况

2.1 公司简介

公司股票简况				
股票种类	股票上市交易所	股票简称	股票代码	变更前股票简称
A股	上海证券交易所	中国国航	601111	/
H股	香港联合交易所	中国国航	00753	/
H股	伦敦证券交易所	AIRC	AIRC	/

联系人和联系方式	董事会秘书	证券事务代表
姓名	黄斌	杨征
电话	86-10-61461959	86-10-61462794
办公地址	中国北京市顺义区空港工业区天柱路30号	中国北京市顺义区空港工业区天柱路30号
电子信箱	huangbin@airchina.com	yangzheng@airchina.com

2.2 主要财务数据

单位:千元 币种:人民币

	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减(%)
总资产	299,331,696	298,415,152	0.31
归属于上市公司股东的净资产	42,924,950	61,402,519	-30.09
	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减(%)
营业收入	23,952,653	37,663,803	-36.40
归属于上市公司股东的净利润	-19,434,906	-6,785,816	不适用
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-19,494,182	-6,920,393	不适用
经营活动产生的现金流量净额	-6,650,156	7,331,717	-190.70
加权平均净资产收益率(%)	-37.26	-9.11	减少28.15个百分点
基本每股收益(元/股)	-1.41	-0.49	不适用
稀释每股收益(元/股)	不适用	不适用	不适用

2.3 前10名股东持股情况表

单位:股

截至报告期末股东总数(户)						106,297
截至报告期末表决权恢复的优先股股东总数(户)						/
前10名股东持股情况						
股东名称	股东性质	持股比例(%)	持股数量	持有有限售条件的股份数量	质押、标记或冻结的股份数量	
中国航空集团有限公司	国有法人	40.98	5,952,236,697	0	冻结	127,445,536
国泰航空有限公司	境外法人	18.13	2,633,725,455	0	无	0
香港中央结算(代理人)有限公司	境外法人	11.62	1,688,254,345	0	无	0
中国航空(集团)有限公司	境外法人	10.72	1,556,334,920	0	冻结	36,454,464
中国证券金融股份有限公司	国有法人	2.14	311,302,365	0	无	0
中国航空油料集团有限公司	国有法人	1.56	226,772,624	0	无	0
香港中央结算有限公司	境外法人	0.76	110,600,814	0	无	0
中国农业银行股份有限公司－广发均衡优选混合型证券投资基金	境内非国有法人	0.35	50,936,529	0	无	0
中国银行－易方达稳健收益债券型证券投资基金	境内非国有法人	0.26	37,491,800	0	无	0
兴业银行股份有限公司－广发睿毅领先混合型证券投资基金	境内非国有法人	0.25	35,677,404	0	无	0
上述股东关联关系或一致行动的说明	中航有限是中航集团公司的全资子公司,故中航集团公司直接和间接合计持有本公司51.70%的股份。					
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明	无					

2.4 截至报告期末的优先股股东总数、前10名优先股股东情况表

□适用 √不适用

2.5 控股股东或实际控制人变更情况

□适用 √不适用

2.6 在半年度报告批准报出日存续的债券情况

√适用 □不适用

单位:亿元 币种:人民币

债券名称	简称	代码	发行日	到期日	债券余额	利率(%)
中国国际航空股份有限公司2012年公司债券(第一期)	12国航01	122218	2013/1/18	2023/1/18	51.15	5.10
中国国际航空股份有限公司2012年公司债券(第二期)	12国航03	122269	2013/8/16	2023/8/16	15.69	5.30
深圳航空有限责任公司2022年面向专业投资者非公开发行公司债券(第一期)	22深航01	133201	2022/2/23	2025/2/25	15.15	3.18
深圳航空有限责任公司2022年面向专业投资者非公开发行公司债券(第二期)	22深航02	133215	2022/3/17	2025/3/21	10.09	3.43
深圳航空有限责任公司2022年面向专业投资者非公开发行公司债券(第三期)	22深航03	133229	2022/4/1	2025/4/7	15.11	3.4
深圳航空有限责任公司2022年面向专业投资者非公开发行公司债券(第四期)	22深航04	133240	2022/4/25	2025/4/26	7.04	3.4
中国国际航空股份有限公司2021年度第二期超短融资券	21国航SCP002	012103651	2021/10/11	2022/7/8	10.17	2.43
中国国际航空股份有限公司2021年度第四期超短期融资券	21国航SCP004	012103867	2021/10/22	2022/7/22	10.17	2.5
中国国际航空股份有限公司2021年度第六期超短期融资券	21国航SCP006	012105483	2021/12/21	2022/9/16	20.26	2.49
深圳航空有限责任公司2020年度第一期中期票据(疫情防控债)	20深航空(疫情防控债)MTN001	102000224	2020/3/3	2023/3/5	10.09	3.00
深圳航空有限责任公司2021年度第一期中期票据	21深航空MTN001	102101631	2021/8/19	2024/8/23	20.52	3.2
深圳航空有限责任公司2022年度第一期中期票据	22深航空MTN001	102280281	2022/2/16	2025/2/18	15.14	2.99

反映发行人偿债能力的指标:

√适用 □不适用

主要指标	报告期末	上年末
资产负债率(%)	85.09	77.93
	本报告期	上年同期
EBITDA利息保障倍数	-2.88	1.30

第三节 重要事项

公司应当根据重要性原则,说明报告期内公司经营情况的重大变化,以及报告期内发生的对公司经营情况有重大影响和预计未来会有重大影响的事项

□适用 √不适用

证券代码:601111 股票简称:中国国航 公告编号:2022-042

中国国际航空股份有限公司第六届监事会第五次会议决议公告

本公司监事会及全体监事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,并对其内容的真实性、准确性和完整性承担法律责任。

一、监事会会议召开情况

中国国际航空股份有限公司(以下简称“公司”)第六届监事会第五次会议(以下简称“本次会议”)的通知和材料于2022年8月24日以电子邮件的方式发出。本次会议于2022年8月30日在北京市顺义区天竺工业开发区天柱路30号国航总部大楼C713会议室以现场结合视频方式召开。本次会议应出席监事5人,实际出席监事5人。本次会议由监事会主席何超凡先生主持,公司董事会秘书及相关部门负责人列席本次会议。本次会议的召集和召开符合《公司法》等相关法律、行政法规、规章、规范性文件和公司章程的规定,合法、有效。

二、监事会会议审议情况

本次会议审议并通过了如下议案:

(一)关于2022年半年度报告的议案

表决情况:赞成5票、反对0票、弃权0票,表决结果:通过。

批准公司按中国会计准则和国际会计准则分别编制的2022年半年度报告。详情请见公司同日披露的《中国国际航空股份有限公司2022年半年度报告》。

(二)关于国航股份与国泰航空有限公司延展持续性关联(连)交易框架协议及申请2023-2025年年度交易上限的议案

表决情况:赞成5票、反对0票、弃权0票,表决结果:通过。

批准公司与国泰航空有限公司延展持续性关联(连)交易框架协议三年,有效期自2023年1月1日至2025年12月31日止;批准公司与国泰航空有限公司2023-2025年各年的关联(连)交易年度交易上限申请金额分别为7亿元港币、8亿元港币、9亿元港币。详情请见公司同日披露的《中国国际航空股份有限公司持续关联交易公告》。

特此公告。

中国国际航空股份有限公司监事会

中国北京,二〇二二年八月三十日

证券代码:601111 股票简称:中国国航 公告编号:2022-043

中国国际航空股份有限公司第六届董事会第七次会议决议公告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,并对其内容的真实性、准确性和完整性承担法律责任。

一、董事会会议召开情况

中国国际航空股份有限公司(以下简称“公司”)第六届董事会第七次会议(以下简称“本次会议”)的通知和材料已于2022年8月24日以电子邮件的方式发出。本次会议于2022年8月30日11:00在北京市顺义区空港工业区天柱路30号国航总部大楼C713会议室以现场结合视频方式召开。本次会议应出席董事8人,实际出席董事8人。公司董事长宋志勇先生因公务委托副董事长马崇贤先生出席并表决,独立董事谭允芝女士因公务委托独立董事李福申先生出席并表决。本次会议由副董事长马崇贤先生主持,公司监事、高级管理人员列席了本次会议。会议的召开符合《公司法》等相关法律、行政法规、规章、规范性文件及公司章程的规定,合法、有效。

二、董事会会议审议情况

本次会议审议并通过了如下议案:

(一)关于2022年半年度报告的议案

表决情况:赞成8票、反对0票、弃权0票,表决结果:通过。

批准公司按中国会计准则和国际会计准则分别编制的2022年半年度报告。详情请见公司同日披露的《中国国际航空股份有限公司2022年半年度报告》。

(二)关于国航股份与国泰航空有限公司延展持续性关联(连)交易框架协议及申请2023-2025年年度交易上限的议案

表决情况:赞成5票、反对0票、弃权0票、回避3票,表决结果:通过。

出席会议的关联(连)董事宋志勇先生、马崇贤先生和贺以礼先生回避表决。经独立董事事前认可,非关联(连)董事批准公司与国泰航空有限公司延展持续性关联(连)交易框架协议三年,有效期自2023年1月1日至2025年12月31日止,同意公司与国泰航空有限公司2023-2025年各年的关联(连)交易年度交易上限申请金额分别为7亿元港币、8亿元港币、9亿元港币。详情请见公司同日披露的《中国国际航空股份有限公司持续关联交易公告》。

(三)关于修改《中国国际航空股份有限公司募集资金使用与管理制度》的议案

表决情况:赞成8票、反对0票、弃权0票,表决结果:通过。

批准《中国国际航空股份有限公司募集资金使用与管理制度》(修订版)。

(四)关于《中国航空集团财务有限责任公司风险持续评估报告》的议案

表决情况:赞成8票、反对0票、弃权0票,表决结果:通过。

批准《中国航空集团财务有限责任公司风险持续评估报告》。

特此公告。

中国国际航空股份有限公司董事会

中国北京,二〇二二年八月三十日

证券代码:601111 股票简称:中国国航 公告编号:2022-044

中国国际航空股份有限公司持续关联交易公告

本公司及董事会全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,并对其内容的真实性、准确性和完整性承担法律责任。

重要内容提示:

●根据上海证券交易所《股票上市规则》等有关规定,《关于国航股份与国泰航空延展持续性关联(连)交易框架协议及申请2023-2025年年度交易上限的议案》无需提交股东大会审议。

●本次审议事项为公司日常业务所发生的持续交易,不会对公司的财务状况产生不利影响,不会影响公司的独立性。

一、本次关联交易的基本情况

(一)本次关联交易履行的审议程序

2022年8月30日,中国国际航空股份有限公司(以下简称“本公司”或“公司”,并代表其子公司,以下简称“本集团”)与国泰航空有限公司(以下简称“国泰航空”,并代表其子公司,以下简称“国泰航空集团”)续展了有关持续关联/连交易的《框架协议》(含《关于持续性关连交易的定价条款和政策备忘录》,以下简称“《框架协议》”)(以下简称“本次关联交易”)。

本次关联交易已经公司第六届监事会第五次会议、第六届董事会审计和风险管理委员会(监督委员会)第五次会议审议同意,并经独立董事事前认可,于2022年8月30日经公司第六届董事会第七次会议审议通过。关联董事宋志勇先生、马崇贤先生和贺以礼先生对此项议案回避表决,独立董事已就本次关联交易发表独立意见。

(二)过往交易金额及未来三年建议上限

受疫情影响,本集团与国泰航空集团在香港地区的运力投入大幅减少,双方与航班量、旅客量相关的服务采购量也相应大幅减少,过往三年实际交易金额较预计上限金额存在较大差异。本公司与国泰航空基于本集团与国泰航空集团之间历史交易金额、未来业务发展计划等因素进行分析后拟申请未来三年预计金额上限如下:

	过往三年预计上限金额			过往三年实际交易金额			未来三年预计上限金额		
交易年度	2020年	2021年	2022年	2020年	2021年	2022年(预计)	2023年	2024年	2025年
本集团向国泰航空集团支付金额(港币亿元)	9.00	9.00	9.00	0.54	0.20	0.39	7.00	8.00	9.00
国泰航空集团向本集团支付金额(港币亿元)	9.00	9.00	9.00	0.71	0.39	0.70	7.00	8.00	9.00

二、主要关联人和关联关系

国泰航空注册名称为国泰航空有限公司,创立于1946年,于香港联合交易所有限公司上市,是一家以香港为枢纽的国际航空公司,主要提供国际客运及货运服务。国泰航空与本公司互为主要股东,其中,国泰航空持有本公司18.13%股份,本公司持有国泰航空29.99%股份。

根据上海证券交易所的相关规定,国泰航空作为持有本公司5%以上股份的法人,且本公司部分董事及高级管理人员兼任国泰航空董事,国泰航空为本公司的关联方,本公司与国泰航空之间的交易构成本公司的关联交易。依据对《框架协议》项下未来交易金额的预计,本次关联交易构成本公司应当披露的关联交易。此外,根据香港联合交易所有限公司相关规定,国泰航空集团为本集团香港上市规则下的关连人士,与本集团的交易构成本公司的关连交易。

三、本次关联交易主要内容和定价政策

公司于2019年8月28日与国泰航空续展了有关持续关联/连交易的《框架协议》,前述交易的具体内容详见本公司于2019年8月29日在《中国证券报》《上海证券报》和《证券日报》及上海证券交易所网站(www.sse.com.cn)上刊发的《中国国际航空股份有限公司持续关联交易公告》。

鉴于上述《框架协议》的履行期限将于2022年12月31日届满,2022年8月30日经本公司第六届董事会第七次会议批准,公司与国泰航空延展了此前关于持续关联交易的《框架协议》,批准了《框架协议》项下持续关联/连交易的年度交易金额上限,该《框架协议》的有效期自2023年1月1日至2025年12月31日。

与国泰航空集团的《框架协议》主要条款如下:

1.本集团及国泰航空集团之间依据《框架协议》,就营运航空客运的联运合作安排、代码共享安排、联营安排、飞机租赁、飞行常客计划、提供航空餐饮、地勤支援及工程服务,以及约定提供的其他服务和其他交易进行合作。

2.就联运合作安排及代码共享安排,双方按照国际航空运输协会的多边比例分摊协议准则商定双方的比例分摊协议,据以分摊收益。

就联营安排,双方根据运力投入和各方销售的座位价值商定分摊比例,据以分摊收益。

就飞机租赁,双方考虑在相若租赁模式下向非关联/连方以相若期间租赁相若飞机的租金,以及届时长期息率,并经双方公平磋商后厘定租金。

就飞行常客计划,一方的常客会员乘坐另一方运营的航班所获得的里程积分,双方考虑由非关联/连航空公司支付给各方的相若里程价值,并经双方公平磋商后厘定一方须向另一方支付的里程价值。

就航空餐饮,双方考虑由非关联/连餐饮服务商所提供的报价、原材料成本和人工成本、质量、供应的保证、安全及革新后厘定航空餐饮价格(包括前述因素的变动)。

就地勤支持及工程服务,一方向另一方收取的地勤支持及工程服务价格,经适当考虑服务质量,应不逊于向非关联/连方就相若服务所收取的价格。

就其他产品及服务,有关其他产品及服务(包括租赁房产及报关手续的价格)经考虑相关市场信息(包括由独立第三方就相若产品及服务提出的报价)、各方成本及产品和服务质量等因素(包括前述因素的任何变动)后厘定。

四、关联交易目的和对上市公司的影响

本集团与国泰航空集团之间的合作预期将继续促进北京首都国际机场及香港国际机场作为通往中国内地的航空门户及航空枢纽的发展,并将使本集团与国泰航空集团能够完善各自目前的营运资源分配。

本次关联交易属于公司日常业务中按一般商业条款或更佳条款进行的交易,协议条款公平合理,不存在损害公司或股东利益,特别是非关联(连)股东和中小股东利益的情形,不会对公司的财务状况产生不利影响,也不会影响上市公司的独立性。

五、独立董事关于本次关联交易的独立意见

公司独立非执行董事认为,公司董事会关于与国泰航空集团的关联交易的表决程序符合有关法律法规和公司章程的规定;本次关联交易条款为公平合理,并且符合公司及中小股东的整体利益;本次关联交易属于公司日常业务中按一般商务条款或更佳条款进行的交易。

特此公告。

中国国际航空股份有限公司

董事会

中国北京,二〇二二年八月三十日

A股证券代码:000002、299903 A股证券简称:万科A、万科H代 公告编号:〈万〉2022-114

万科企业股份有限公司

2022 半年度报告摘要

一、重要提示

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

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

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

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

公司2022年半年度不派发现金红利,不送红股,不以公积金转增股本。

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

二、公司基本情况

(一)公司简介

1、基本信息

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

2、联系人和联系方式

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

(二)主要财务数据和财务指标

单位:人民币元

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

注1:净负债率=(有息负债-货币资金)/股东权益

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

注3:本期归属于上市公司股东的每股净资产已扣减本期回购股份的影响

(三)公司股东数量及持股情况

单位:股

2022年6月30日股东总数	481,046户(其中A股480,970户,H股76户)	2022年7月31日股东总数	518,181户(其中A股518,106户,H股75户)

前10名股东持股情况						
股东名称	股东性质	持股比例	报告期末持有的普通股数量	报告期内增减变动情况	持有有限售条件股份数量	质押或冻结的股份数量
深铁集团	境内国有法人	27.89%	3,242,810,791	0	0	0
HKSCC NOMINEES LIMITED	境外法人	16.35%	1,901,043,427	-15,745	0	0
盈嘉众合伙企业	境内一般法人	3.77%	438,703,992	0	0	438,703,992
香港中央结算有限公司	境外法人	3.60%	418,719,173	+78,056,831	0	0
中央汇金资产管理有限责任公司	境内国有法人	1.60%	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	1.48%	171,778,848	+90,155,703	0	0
招商财富－招商银行－德赢1号专项资产管理计划	基金、理财产品等	1.26%	146,255,820	0	0	0
中国证券金融股份有限公司	境内国有法人	1.14%	132,669,394	0	0	0
盈安合伙企业	境内一般法人	1.05%	122,230,826	0	0	108,991,900
中国人寿保险股份有限公司－传统－普通保险产品-005L-CT001深	基金、理财产品等	0.71%	83,031,047	+54,004,279	0	0
战略投资者或一般法人因配售新股成为前10名股东的情况	不适用					
上述股东关联关系或一致行动的说明	“盈嘉众合伙企业”和“盈安合伙企业”为一致行动人。除上述之外,公司未知上述股东之间是否存在关联关系或属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人。					
上述股东涉及委托/受托表决权、放弃表决权情况的说明	不适用					
参与融资融券业务股东情况说明	深铁集团拟继续开展转融通证券出借业务,以所持有的不超过97,241,965股公司A股股份(不超过公司A股股份的1%),约占公司总股本的0.836%,实施转融通证券出借业务,出借股份的所有权不会发生转移。详见公司于2022年7月4日披露的《关于股东开展转融通证券出借业务相关进展的公告》。					
前10名股东中存在回购专户的特别说明(如有)	不适用					

前10名无限售条件股东持股情况		
股东名称	持有无限售条件股份数量	股份种类
深铁集团	3,242,810,791	人民币普通股(A股)
HKSCC NOMINEES LIMITED	1,901,043,427	境外上市外资股(H股)
盈嘉众合伙企业	438,703,992	人民币普通股(A股)
香港中央结算有限公司	418,719,173	人民币普通股(A股)
中央汇金资产管理有限责任公司	185,478,200	人民币普通股(A股)
新华人寿保险股份有限公司－分红－个人分红-018L-FH002深	171,778,848	人民币普通股(A股)
招商财富－招商银行－德赢1号专项资产管理计划	146,255,820	人民币普通股(A股)
中国证券金融股份有限公司	132,669,394	人民币普通股(A股)
盈安合伙企业	122,230,826	人民币普通股(A股)
中国人寿保险股份有限公司－传统－普通保险产品-005L-CT001深	83,031,047	人民币普通股(A股)

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

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

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

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

(四)控股股东或实际控制人变更情况

公司不存在控股股东或实际控制人,报告期内该情况无变化。

(五)公司优先股股东总数及前10名优先股股东持股情况表

□ 适用 √ 不适用

(六)在半年度报告批准报出日存续的债券情况

1、债券基本信息

债券名称	债券简称	债券代码	发行日	到期日	债券余额(万元)	利率
万科企业股份有限公司2019年面向合格投资者公开发行住房租赁专项公司债券(第二期)	19万科02	112976	2019年9月25日至2019年9月26日	2024年9月26日	250,000	3.55%
万科企业股份有限公司2020年面向合格投资者公开发行公司债券(第一期)(品种一)	20万科01	149056	2020年3月13日至2020年3月16日	2025年3月16日	150,000	3.02%
万科企业股份有限公司2020年面向合格投资者公开发行公司债券(第一期)(品种二)	20万科02	149057	2020年3月13日至2020年3月16日	2027年3月16日	100,000	3.42%
万科企业股份有限公司2020年面向合格投资者公开发行公司债券(第二期)(品种一)	20万科03	149123	2020年5月18日至2020年5月19日	2025年5月19日	100,000	2.56%
万科企业股份有限公司2020年面向合格投资者公开发行公司债券(第二期)(品种二)	20万科04	149124	2020年5月18日至2020年5月19日	2027年5月19日	150,000	3.45%
万科企业股份有限公司2020年面向合格投资者公开发行公司债券(第三期)(品种一)	20万科05	149141	2020年6月18日至2020年6月19日	2025年6月19日	80,000	3.20%
万科企业股份有限公司2020年面向合格投资者公开发行公司债券(第三期)(品种二)	20万科06	149142	2020年6月18日至2020年6月19日	2027年6月19日	120,000	3.90%
万科企业股份有限公司2020年面向合格投资者公开发行公司债券(第四期)(品种一)	20万科07	149296	2020年11月12日至2020年11月13日	2025年11月13日	38,100	3.50%
万科企业股份有限公司2020年面向合格投资者公开发行公司债券(第四期)(品种二)	20万科08	149297	2020年11月12日至2020年11月13日	2027年11月13日	160,000	4.11%
万科企业股份有限公司2021年面向合格投资者公开发行住房租赁专项公司债券(第一期)(品种一)	21万科01	149357	2021年1月21日至2021年1月22日	2024年1月22日	190,000	3.38%
万科企业股份有限公司2021年面向合格投资者公开发行住房租赁专项公司债券(第一期)(品种二)	21万科02	149358	2021年1月21日至2021年1月22日	2028年1月22日	110,000	3.98%
万科企业股份有限公司2021年面向合格投资者公开发行住房租赁专项公司债券(第二期)(品种一)	21万科03	149477	2021年5月19日至2021年5月20日	2026年5月20日	100,000	3.40%
万科企业股份有限公司2021年面向合格投资者公开发行住房租赁专项公司债券(第二期)(品种二)	21万科04	149478	2021年5月19日至2021年5月20日	2028年5月20日	56,600	3.70%
万科企业股份有限公司2021年面向专业投资者公开发行住房租赁专项公司债券(第三期)(品种一)	21万科05	149567	2021年7月23日至2021年7月26日	2026年7月26日	230,000	3.19%
万科企业股份有限公司2021年面向专业投资者公开发行住房租赁专项公司债券(第三期)(品种二)	21万科06	149568	2021年7月23日至2021年7月26日	2028年7月26日	70,000	3.49%
万科企业股份有限公司2022年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)(品种一)	22万科01	149814	2022年3月3日至2022年3月4日	2025年3月4日	89,000	3.14%
万科企业股份有限公司2022年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)(品种二)	22万科02	149815	2022年3月3日至2022年3月4日	2027年3月4日	110,000	3.64%
万科企业股份有限公司2022年面向专业投资者公开发行公司债券(第二期)(品种一)	22万科03	149930	2022年6月2日至2022年6月6日	2027年6月6日	35,000	2.90%
万科企业股份有限公司2022年面向专业投资者公开发行公司债券(第二期)(品种二)	22万科04	149931	2022年6月2日至2022年6月6日	2029年6月6日	65,000	3.53%
万科企业股份有限公司2022年面向专业投资者公开发行公司债券(第三期)(品种一)	22万科05	149975	2022年7月7日至2022年7月8日	2027年7月8日	290,000	3.21%
万科企业股份有限公司2022年面向专业投资者公开发行公司债券(第三期)(品种二)	22万科06	149976	2022年7月7日至2022年7月8日	2029年7月8日	50,000	3.70%
万科企业股份有限公司2021年度第一期中期票据	21万科MTN001	102100209	2021年1月27日至2021年1月29日	2024年1月29日	200,000	3.76%
万科企业股份有限公司2021年度第二期中期票据	21万科MTN002	102100912	2021年4月28日-2021年4月29日	2024年4月29日	200,000	3.52%
万科企业股份有限公司2021年度第三期中期票据	21万科MTN003	102101821	2021年9月2日-2021年9月3日	2024年9月6日	200,000	3.08%
万科企业股份有限公司2022年度第一期中期票据	22万科MTN001	102280222	2022年1月25日-2022年1月26日	2025年1月27日	300,000	2.95%
万科企业股份有限公司2022年度第二期中期票据	22万科MTN002	102280265	2022年2月14日-2022年2月15日	2025年2月16日	300,000	2.98%
万科企业股份有限公司2022年度第三期中期票据	22万科MTN003	102280364	2022年2月23日-2022年2月24日	2025年2月25日	200,000	3.0%
万科企业股份有限公司2022年度第一期绿色中期票据	22万科GN001	132280068	2022年7月19日-2022年7月20日	2025年7月21日	300,000	3.0%
万科企业股份有限公司2022年度第二期绿色中期票据	22万科GN002	132280075	2022年8月10日-2022年8月11日	2025年8月12日	200,000	2.9%

2、截至报告期末的财务指标

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

三、经营情况讨论与分析

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

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

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

(一)市场情况回顾

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

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

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

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

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

(二)主营业务概况

本集团主营业务包括“房地产开发及相关资产经营”和“物业服务”。

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

本集团2022年半年度不派发现金红利、不送红股,不进行公积金转增股本。

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

本集团主营业务经营情况

单位:万元

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

注1:毛利率数据未扣除税金及附加。

注2:营业利润率数据已扣除税金及附加。

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

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

(三)各项业务发展情况

1、房地产开发

(1)销售和结算情况

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

分区域的销售情况

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

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

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

分区域的营业收入和利润情况

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

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

(2)投资和开竣工情况

新开工规模下降,竣工规模保持增长。2022年上半年本集团开发业务新开工计容面积约1,068.8万平方米,同比下降38.9%,完成年初计划的55.7%(2021年上半年:55.5%);开发业务竣工计容面积约1,443.7万平方米,同比增长17.8%,完成年初计划的37.0%(2021年上半年:34.2%)。预计全年竣工面积将与年初计划基本持平。

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

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

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

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

单位:平方米

序号	项目名称	位置	权益比例	占地面积	规划计容建筑面积	权益计容建筑面积	进展
1	青岛城望云起四季	黄岛区	41.0%	43,229	103,750	42,537	前期
2	郑州山河道二期	中原区	43.0%	18,164	90,613	38,982	前期
3	深圳深国际万科臻湾悦项目	南山区	49.7%	56,031	148,600	73,795	前期
4	深圳未来之光	宝安区	50.0%	98,082	215,570	107,850	前期
5	福州城市之光项目	仓山区	50.7%	177,183	318,928	161,824	在建
6	三亚金色里程项目	崖州区	68.9%	63,614	159,036	109,560	在建
7	中山金域国际	古镇镇	98.4%	109,251	278,149	273,699	在建
8	珠海金湾滨海商务区17#地块	金湾区	51.0%	33,277	66,553	33,942	前期
9	珠海金湾滨海商务区18#地块	金湾区	51.0%	32,049	64,096	32,689	前期
10	常州臻湾汇项目	钟楼区	100.0%	76,916	169,215	169,215	在建
11	杭州星图光年轩	余杭区	73.7%	78,088	218,646	161,230	在建
12	杭州星遇光年府	余杭区	54.7%	43,413	108,533	59,335	在建
13	合肥观山隐秀	蜀山区	48.0%	61,120	127,439	61,209	在建
14	合肥锦上光曜	肥东区	97.3%	59,634	122,860	119,555	前期
15	南京朗拾花园	雨花台区	99.9%	26,603	74,482	74,386	在建
16	宁波星旅光年府	鄞州区	55.0%	31,245	77,212	42,467	在建
17	西安理想城后续DK4\5地块	西咸新区	100.0%	23,834	40,532	40,532	前期
18	兰州水晶城项目	西固区	67.2%	144,259	504,893	339,469	在建
19	乌鲁木齐骑马山135亩项目	沙依巴克区	100.0%	89,868	188,723	188,723	在建
	总计			1,265,860	3,077,830	2,130,999	-

报告期末至本报告披露日,本集团新增以下开发项目:

单位:平方米

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

(3)项目管理

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

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

(4)产品和服务

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

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

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

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

2、物业服务

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

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

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

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

2022年7月,关于分拆万物云境外上市的申请获得中国证监会核准。

3、物流仓储服务

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

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

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

此外,万纬物流开始尝试轻资产模式,上半年通过委托运营模式管理3个物流园区。

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

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

4、租赁住宅

本集团旗下“泊寓”是全国最大的集中式长租公寓提供商,业务布局33个城市。报告期内,泊寓在深圳、广州、厦门、佛山等7个城市新获取10个项目,房间数9,674间。截至报告期末,泊寓共运营管理房间20.99万间,累计开业16.95万间,开业数量在深圳、福州、济南、沈阳、天津、西安、长春、广州、北京、成都、武汉、合肥等26个城市领先。

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

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

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

疫情期间,泊寓认真落实各项防控措施,主动协助社区开展防疫工作,为客户做好暖心服务。在厦门和佛山,泊寓负责运营的国际健康驿站上半年累计为超过1万人境人次提供隔离服务。

5、商业开发与运营

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

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

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

本集团(含印力集团)运营管理的前十大商业项目(按营业收入排序)

项目名称	城市	建筑面积(平方米)	出租率	营业收入(万元)2022年1-6月
上海七宝万科广场	上海	237,193	96.4%	20,447
深圳印力中心	深圳	203,673	95.8%	17,284
上海南翔印象城MEGA	上海	336,880	97.6%	16,621
杭州西溪印象城	杭州	251,145	97.0%	14,777
龙岗万科广场	深圳	128,925	96.9%	12,164
印力汇德隆杭州奥体印象城	杭州	239,618	96.8%	10,474
温州印象城MEGA	温州	235,807	90.6%	8,929
济南印象城	济南	156,630	95.0%	8,369
上海松江印象城	上海	152,971	94.9%	8,327
天津西青印象城	天津	266,450	98.0%	7,449

印力集团持续构建会员生态,数字化会员数量达到1,808万,月度活跃会员数量达到211万,同比增长13%。目前会员小程序“印享星”已覆盖微信、支付宝以及云闪付。商户方面,印力已与近8,000个品牌建立良好合作。

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

(四)科技助力业务

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

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

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

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

(五)经营和财务状况分析

1、利润状况

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

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

2、负债情况

(1)负债率

截至报告期末,本集团净负债率为35.5%。

(2)有息负债及结构

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

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

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

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

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

(3)融资情况

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

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

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

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

(4)信用评级

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

3、资金状况

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

4、汇率波动风险

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

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

5、存货分析

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

6、或有负债

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

7、主要财务指标变动情况

单位:万元

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

(六)未来发展展望

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

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

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

三是经营服务业务继续提升经营效率和竞争力。

四、重要事项

详见公司2022年半年度报告全文。

证券代码:000002、299903 证券简称:万科A、万科H代 公告编号:〈万〉2022-111

万科企业股份有限公司第十九届董事会第十九次会议决议公告

本公司及董事会全体成员保证公告内容真实、准确和完整,没有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

一、董事会会议召开情况

万科企业股份有限公司(以下简称“公司”)第十九届董事会第十九次会议的通知于2022年8月15日以电子邮件的方式送达各位董事。会议于2022年8月30日在深圳以现场和通讯会议相结合方式举行,会议应到董事11名,亲自及授权出席董事11名。吴嘉宁独立董事因公务原因未能亲自出席本次会议,授权刘姝威独立董事代为出席会议并行使表决权。董事会主席郁亮主持会议,公司监事、高级管理人员列席了会议。本次董事会的召开符合《中华人民共和国公司法》等法律法规和《万科企业股份有限公司章程》的规定。

二、董事会会议审议情况

(一)审议通过《2022年半年度报告、摘要、财务报告和业绩公告》

详见公司同日在《证券时报》《中国证券报》《上海证券报》和《证券日报》刊登的《2022年半年度报告摘要》,在巨潮资讯网登载的《2022年半年度报告》,以及在香港联合交易所有限公司披露易网站登载的《2022年中期业绩公告》。

表决结果:赞成11票,反对0票,弃权0票。

(二)审议通过《2022年半年度不派息、不进行公积金转增股本的议案》

公司2022年半年度不派发现金红利,不送红股,不进行资本公积金转增股本。

表决结果:赞成11票,反对0票,弃权0票。

三、备查文件

1、公司第十九届董事会第十九次会议决议;

2、董事、监事、高级管理人员关于2022年半年度报告的书面确认意见。

特此公告。

万科企业股份有限公司

董事会

二〇二二年八月三十一日

证券代码:000002、299903 证券简称:万科A、万科H代 公告编号:〈万〉2022-112

万科企业股份有限公司第十届监事会第十一次会议决议公告

本公司及监事会全体成员保证公告内容真实、准确和完整,没有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

万科企业股份有限公司(以下简称“公司”)第十届监事会第十一次会议的通知于2022年8月17日以电子邮件的方式送达各位监事。会议于2022年8月30日在深圳举行,会议应到监事3名,实到监事3名。监事会主席解冻主持会议。本次监事会的召开符合《中华人民共和国公司法》等法律法规及《万科企业股份有限公司章程》的规定。

会议以3票同意、0票反对、0票弃权通过以下决议:

(一)审议通过《2022年半年度报告、摘要、财务报告和业绩公告》

(二)审议通过《2022年半年度不派息、不进行公积金转增股本的议案》

经审核,监事会认为董事会编制和审议公司2022年半年度报告及其摘要的程序符合法律、行政法规及中国证监会的规定,报告内容真实、准确、完整地反映了上市公司的实际情况,不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

特此公告。

万科企业股份有限公司

监事会

二〇二二年八月三十一日