万科企业股份有限公司

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)2024-092

2024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。

本报告已经公司第二十届董事会第九次会议审议通过。所有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2024年半年度不派发现金红利,不送红股,不以公积金转增股本。

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

二、公司基本情况

(一)公司简介

1、基本信息

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

2、联系人和联系方式

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

(二)主要财务数据和财务指标

公司是否因会计政策变更及会计差错更正等追溯调整或重述以前年度会计数据

□是 √ 否

单位:元

项目	2024年1-6月	2023年1-6月	比上年同期增减
营业收入	142,778,764,079.80	200,892,590,067.22	-28.93%
营业利润	(7,728,229,035.40)	20,335,189,196.50	-138.00%
利润总额	(8,057,010,974.13)	20,702,682,313.25	-138.92%
归属于上市公司股东的净利润	(9,852,499,598.84)	9,870,472,245.91	-199.82%
扣除非经常性损益后归属于上市公司股东的净利润	(7,613,049,208.23)	8,702,699,763.64	-187.48%
经营活动产生的现金流量净额	(5,176,325,811.10)	1,864,499,635.13	-377.63%
基本每股收益	-0.8309	0.8431	-198.56%
稀释每股收益	-0.8309	0.8431	-198.56%
净资产收益率(全面摊薄)	-4.077%	3.959%	下降8.04个百分点
净资产收益率(加权平均)	-4.001%	3.943%	下降7.94个百分点
项目	2024年6月30日	2023年12月31日	比年初数增减
资产总额	1,422,819,020,978.85	1,504,850,172,117.83	-5.45%
负债总额	1,037,761,815,611.77	1,101,916,641,170.57	-5.82%
归属于上市公司股东的净资产	241,678,563,970.12	250,784,613,404.38	-3.63%
股本(股)	11,930,709,471.00	11,930,709,471.00	-
归属于上市公司股东的每股净资产	20.38	21.15	-3.63%
资产负债率	72.94%	73.22%	下降0.28个百分点
净负债率	62.04%	54.66%	上升7.38个百分点

注1:根据财政部2023年10月25日颁布的《企业会计准则解释第17号》(财会〔2023〕21号),公司自2024年1月1日起执行前述会计准则的要求,采用上述准则未对本公司的财务报表产生重大影响。

注2:净负债率=(有息负债-货币资金)/股东权益

注3:计算基本每股收益、稀释每股收益和加权平均净资产收益率采用的总股数为本公司发行在外普通股的加权平均数,包含已回购股份的影响

注4:归属于上市公司股东的每股净资产已扣减已回购股份的影响

(三)公司股东数量及持股情况

单位:股

2024年6月30日股东总数	594,648户(其中A股594,577户、H股71户)	2024年7月31日股东总数	585,818户(其中A股585,746户、H股72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
深圳市地铁集团有限公司	境内国有法人	27.18%	3,242,810,791	0	0	0
HKSCC NOMINEES LIMITED	境外法人	18.49%	2,206,320,286	-36,800	0	0
香港中央结算有限公司	境外法人	1.97%	234,491,768	-1,079,934	0	0
中央汇金资产管理有限责任公司	境内国有法人	1.55%	185,478,200	0	0	0
中国证券金融股份有限公司	境内一般法人	1.11%	132,669,394	0	0	0
招商财富资管—招商银行—招商财富—招商银行—德赢1号专项资产管理计划	基金、理财产品等	1.04%	124,630,720	-15,115,100	0	0
中国工商银行股份有限公司—华泰柏瑞沪深300交易型开放式指数证券投资基金	基金、理财产品等	0.67%	79,553,527	+28,841,400	0	0
中国工商银行股份有限公司—南方中证全指房地产交易型开放式指数证券投资基金	基金、理财产品等	0.49%	58,242,089	+19,400,800	0	0
清华大学教育基金会	境内一般法人	0.44%	51,928,655	0	0	0
中国建设银行股份有限公司—易方达沪深300交易型开放式指数发起式证券投资基金	基金、理财产品等	0.42%	50,450,000	+34,922,900	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	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	不适用
前10名股东中在在回购专户的特别说明(如有)	万科企业股份有限公司回购专用证券账户股份数量为72,955,992股,占公司总股本的0.61%。

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
深圳市地铁集团有限公司	3,242,810,791	人民币普通股(A股)
HKSCC NOMINEES LIMITED	2,206,320,286	境外上市外资股(H股)
香港中央结算有限公司	234,491,768	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)
中国证券金融股份有限公司	132,669,394	人民币普通股(A股)
招商财富资管—招商银行—招商财富—招商银行—德赢1号专项资产管理计划	124,630,720	人民币普通股(A股)
中国工商银行股份有限公司—华泰柏瑞沪深300交易型开放式指数证券投资基金	79,553,527	人民币普通股(A股)
中国工商银行股份有限公司—南方中证全指房地产交易型开放式指数证券投资基金	58,242,089	人民币普通股(A股)
清华大学教育基金会	51,928,655	人民币普通股(A股)
中国建设银行股份有限公司—易方达沪深300交易型开放式指数发起式证券投资基金	50,450,000	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A股股东总数是指合并融资融券信用账户后的股东数量。

注4:"深圳盈嘉众实业合伙企业(有限合伙)"和"深圳盈安财务顾问企业(有限合伙)"在2024年3月30日为前十大股东。受多种因素影响,2024年4月万科A股股价跌破两个主体的融资平仓线,两个主体所持的大部分股票被迫平仓归还融资,不再是前十大股东。公司骨干管理人员仍然坚定看好未来的发展前景,2024年7月,公司骨干管理人员自筹资金20,074万元,其中20,008万元通过华能信托.盈鑫1号服务信托和华能信托.盈鑫2号服务信托增持万科A股股票29,564,128股,剩余66万元用于支付信托日常费用。

截至2024年6月30日,公司总股数为11,930,709,471股(含库存股),其中A股9,724,196,533股,H股2,206,512,938股。

(四)控股股东或实际控制人变更情况

公司不存在控股股东及实际控制人,报告期内该情况无变化。

(五)公司优先股股东总数及前10名优先股股东持股情况表

□ 适用 √ 不适用

在半年度报告批准报出日存续的债券情况

1、公司债券

单位:万元

债券名称	债券简称	债券代码	发行日	起息日	到期日	债券余额	利率	还本付息方式	交易场所
万科企业股份有限公司2020年面向合格投资者公开发行公司债券(第一期)(品种二)	20万科02	149057	2020年3月13日至2020年3月16日	2020年3月16日	2027年3月16日	100,000	3.42%	采用单利按年计息,不计复利,每年付息一次,到期一次还本,最后一期利息随本金的兑付一起支付。	深交所
万科企业股份有限公司2020年面向合格投资者公开发行公司债券(第二期)(品种二)	20万科04	149124	2020年5月18日至2020年5月19日	2020年5月19日	2027年5月19日	150,000	3.45%		
万科企业股份有限公司2020年面向合格投资者公开发行公司债券(第三期)(品种二)	20万科06	149142	2020年6月18日至2020年6月19日	2020年6月19日	2027年6月19日	120,000	3.90%		
万科企业股份有限公司2020年面向合格投资者公开发行公司债券(第四期)(品种二)	20万科08	149297	2020年11月12日至2020年11月13日	2020年11月13日	2027年11月13日	160,000	4.11%		
万科企业股份有限公司2021年面向合格投资者公开发行住房租赁专项公司债券(第一期)(品种二)	21万科02	149358	2021年1月21日至2021年1月22日	2021年1月22日	2028年1月22日	110,000	3.98%		
万科企业股份有限公司2021年面向合格投资者公开发行住房租赁专项公司债券(第二期)(品种二)	21万科04	149478	2021年5月19日至2021年5月20日	2021年5月20日	2028年5月20日	56,600	3.70%		
万科企业股份有限公司2021年面向合格投资者公开发行住房租赁专项公司债券(第三期)(品种二)	21万科06	149568	2021年7月23日至2021年7月26日	2021年7月26日	2028年7月26日	70,000	3.49%		
万科企业股份有限公司2022年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)(品种一)	22万科01	149814	2022年3月3日至2022年3月4日	2022年3月4日	2025年3月4日	89,000	3.14%		
万科企业股份有限公司2022年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)(品种二)	22万科02	149815	2022年3月3日至2022年3月4日	2022年3月4日	2027年3月4日	110,000	3.64%		
万科企业股份有限公司2022年面向专业投资者公开发行公司债券(第二期)(品种一)	22万科03	149930	2022年6月2日至2022年6月6日	2022年6月6日	2027年6月6日	35,000	2.90%		
万科企业股份有限公司2022年面向专业投资者公开发行公司债券(第二期)(品种二)	22万科04	149931	2022年6月2日至2022年6月6日	2022年6月6日	2029年6月6日	65,000	3.53%		
万科企业股份有限公司2022年面向专业投资者公开发行公司债券(第三期)(品种一)	22万科05	149975	2022年7月7日至2022年7月8日	2022年7月8日	2027年7月8日	290,000	3.21%		
万科企业股份有限公司2022年面向专业投资者公开发行公司债券(第三期)(品种二)	22万科06	149976	2022年7月7日至2022年7月8日	2022年7月8日	2029年7月8日	50,000	3.70%		
万科企业股份有限公司2022年面向专业投资者公开发行公司债券(第四期)	22万科07	148099	2022年10月28日至2022年10月31日	2022年10月31日	2027年10月31日	250,000	3.45%		
万科企业股份有限公司2023年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)(品种一)	23万科01	148380	2023年7月21日至2023年7月24日	2023年7月24日	2026年7月24日	200,000	3.10%		
投资者适当性安排(如有)	公司债券面向符合《公司债券发行与交易管理办法》规定且在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司开立合格A股证券账户的专业投资者公开发行。								
适用的交易机制	集中竞价交易和大宗交易方式								
是否存在终止上市交易的风险(如有)和应对措施	不适用								

2、非金融企业债务融资工具

单位:万元

债券名称	债券简称	债券代码	发行日	起息日	到期日	债券余额	利率	还本付息方式	交易场所
万科企业股份有限公司2021年度第三期中期票据	21万科MTN003	102101821	2021年9月2日-2021年9月3日	2021年9月6日	2024年9月6日	200,000	3.08%	采用单利按年计息,不计复利,每年付息一次,到期还本,最后一期利息随本金的兑付一起支付。	银行间市场交易商协会
万科企业股份有限公司2022年度第一期中期票据	22万科MTN001	102280222	2022年1月25日-2022年1月26日	2022年1月27日	2025年1月27日	300,000	2.95%		
万科企业股份有限公司2022年度第二期中期票据	22万科MTN002	102280265	2022年2月14日-2022年2月15日	2022年2月16日	2025年2月16日	300,000	2.98%		
万科企业股份有限公司2022年度第三期中期票据	22万科MTN003	102280364	2022年2月23日-2022年2月24日	2022年2月25日	2025年2月25日	200,000	3.0%		
万科企业股份有限公司2022年度第一期绿色中期票据	22万科GN001	132280068	2022年7月19日-2022年7月20日	2022年7月21日	2025年7月21日	300,000	3.0%		
万科企业股份有限公司2022年度第二期绿色中期票据	22万科GN002	132280075	2022年8月10日-2022年8月11日	2022年8月12日	2025年8月12日	200,000	2.9%		
万科企业股份有限公司2022年度第三期绿色中期票据	22万科GN003	132280088	2022年9月19日-2022年9月20日	2022年9月21日	2025年9月21日	200,000	3.2%		
万科企业股份有限公司2022年度第四期中期票据	22万科MTN004	102282715	2022年12月13日-2022年12月14日	2022年12月15日	2025年12月15日	200,000	3.00%		
万科企业股份有限公司2022年度第五期中期票据	22万科MTN005	102282785	2022年12月26日-2022年12月27日	2022年12月28日	2025年12月28日	370,000	3.00%		
万科企业股份有限公司2023年度第一期中期票据	23万科MTN001	102381014	2023年4月20日-2023年4月21日	2023年4月23日	2026年4月23日	200,000	3.11%		
万科企业股份有限公司2023年度第二期中期票据	23万科MTN002	102381172	2023年5月10日-2023年5月11日	2023年5月12日	2026年5月12日	200,000	3.10%		
万科企业股份有限公司2023年度第三期中期票据	23万科MTN003	102381399	2023年6月13日-2023年6月14日	2023年6月15日	2026年6月15日	200,000	3.07%		
万科企业股份有限公司2023年度第四期中期票据	23万科MTN004	102381621	2023年7月5日-2023年7月6日	2023年7月7日	2026年7月7日	200,000	3.07%		
投资者适当性安排(如有)	中期票据面向全国银行间债券市场的机构投资者(国家法律、法规禁止购买者除外)发行								
适用的交易机制	询价交易、请求报价和点击成交								
是否存在终止上市交易的风险(如有)和应对措施	不适用								

三、经营情况讨论与分析

报告期内新房市场持续调整。根据克尔瑞统计,上半年百强房企销售金额同比下降39.5%;二季度随着一系列支持性政策推出,百强房企的销售同比降幅有所收窄,但居民购房信心的恢复仍需时间。

上半年本集团实现营业收入1,427.8亿元,同比下降28.9%;归属于上市公司股东的净利润亏损98.5亿元,同比下降199.8%。业绩亏损的主要原因是:(1)开发业务结算规模和毛利率下滑;(2)计提减值;(3)部分非主业财务投资出现亏损;(4)为更快回笼资金,公司对资产交易和股权处置都采取了更加坚决的行动,部分交易价格低于账面值。关于业绩亏损的详细分析请见(二)报告期内主要工作。

面对严峻的市场形势,本集团将经营安全放在第一位,上半年制定并落地了"一揽子方案",围绕"保交房,保兑付,转型高质量发展"开展工作,全面化解潜在风险,积极适应行业向新发展模式转变。

一是全面聚焦综合住区开发、物业服务、租赁住宅三大主业,提升产品服务竞争力。上半年开发业务按期保质交付169个项目、262个批次合计7.4万套房,实现销售金额1,273.3亿元,保持行业第一阵营,并在前沿产品研发、现房销售模式、代建服务等方面积极探索。物业服务业务深入贯彻蝶城战略,实现运营提效,累计完成200个蝶城流程改造,覆盖1,337个住宅物业项目,占在管项目比例超30%。租赁住宅业务在运营管理规模扩大的情况下实现效率提升,上半年新获取房源1.5万间,其中80.6%位于一线城市,累计开业数量增加至18.3万间,出租率保持95.2%,GOP利润率接近90%,继续保持行业领先水平。

二是加快推进大宗资产和股权交易。1-7月本集团共实现大宗交易签约金额204亿元(含印力的资产交易及REIT发行),资产类型覆盖商业、酒店、办公、长租公寓等业态。REITs和Pre-REIT基金等创新型工具也取得积极进展,开拓了多种资产交易路径。其中,印力集团完成32.6亿元商业基础设施REIT的发行;保障性租赁住房REIT和物流仓储REIT在申报过程中;建万租赁Pre-REIT基金实现广州项目扩募;设立消费Pre-REIT基金。

三是积极利用金融支持政策,推动融资模式转型,获得金融机构大力支持。上半年本集团合计新增融资、再融资612亿元,其中新增融资的综合成本3.66%。经营性物业贷合计落地219亿,其中表内新增150亿;"白名单"项目申报175个;银团贷款有序推进,5月获得招商银行牵头的200亿元银团贷款;此外,6月落地交通银行65亿元固融资产包融资。

截至本报告披露日,本年集团已完成73亿元的境内公开债券和折合人民币约104亿元的境外公开债券的偿付,年内尚有9月到期的20亿元境内公开债券待兑付。

面向未来,本集团将继续坚定落实"一揽子"方案,围绕"保交房,保兑付,转型高质量发展"三大主线开展工作,聚焦主赛道,推动企业尽快重回健康发展轨道。

(一)市场情况回顾

1、房地产开发

全国商品房销售面积和销售金额下降。国家统计局数据显示,上半年全国商品房销售面积4.8亿平方米,同比下降19.0%;销售金额4.7万亿元,同比下降25.0%。克而瑞地产研究数据显示,百强房企销售金额同比下降39.5%。

新开工与开发投资延续下降态势。上半年全国房屋新开工面积3.8亿平方米,同比下降23.7%;全国房地产开发投资5.3万亿元,同比下降10.1%。

土地市场供应和成交面积缩量。中国指数研究院(以下简称"中指研究院")数据显示,上半年全国300个城市住宅类用地的供应和成交建筑面积同比分别下降37.5%和35.8%,住宅用地出让金同比下降43.5%,住宅类用地的平均溢价率为4.4%,同比下降2.3个百分点。

行业政策持续优化。4月底政治局会议以来,行业支持性政策不断出台,包括降低首付比例、取消个人住房贷款利率下限、下调住房公积金贷款利率、设立保障性住房再贷款等,包括一线城市在内的多个核心城市放松限购、调整首付比例和贷款利率。

2、物业服务

物企项目拓展速度放缓,但第三方外拓保持增长。根据中指研究院数据,上半年前50强物业企业新增合约面积合计5.6亿平方米,同比下降6.4%,其中,来自关联方的管理面积供给合计0.98亿平方米,同比下降41.0%,来自第三方外拓的管理面积为4.6亿平方米,同比增长7.0%。

非住领域具备拓展潜力。企业纷纷加大对非住物业领域的拓展。基于国内非住物业的庞大基数与服务业态的多样性,中指研究院预计IFM(综合设施设备管理)服务的市场规模仍将保持双位数增长。

物业费收缴成为关注重点。部分社会热点事件引发了公众对物业费收费标准的关注,企业需要更加注重服务品质与成本控制的平衡。此外,由于部分企业端客户资金趋紧,物业企业的资金回笼压力有所上升。

3、租赁住房

市场租金整体呈下行态势。根据中指研究院报告,上半年全国重点50城住宅平均租金累计下跌0.9%,租金走势承压。

各地继续从供需两侧出台政策,促进租赁市场平稳健康发展。随着"住房租赁金融17条"等政策落地,住房租赁行业融资环境进一步改善。

客户需求不断演变和延展。随着行业发展,租赁公寓的服务对象从城市新青年和新进入者,延展至家庭租户及高端人士等群体,大型租赁社区、高科技产业人才公寓等产品类型逐步兴起。

4、商业开发与运营

上半年社会消费品零售总额同比增长3.7%,增速较为平缓。其中必选消费好于可选消费,化妆品、金银珠宝、服装等商品消费上半年同比增速较低,且6月单月同比下滑,餐饮上半年同比增长7.9%,但增速较去年放缓。消费者信心指数于低位徘徊。

商业客流保持增长,但客户消费心态更加谨慎。化妆品、餐饮等主要业态的客单价下降,客户更加注重性价比,导致购物中心行业的整体销售额增速弱于客流增速。

新开业商业增速进一步放缓,存量经营提效成为行业的核心主线。上半年全国新开业的3万平方米及以上的购物中心总建筑面积与2023年上半年趋同,预计全年增量规模低于2023年。

5、物流仓储

高标库出租率及租金承压,市场延续分化态势。其中珠三角等区域需求活跃,中部及北部部分城市受前期大量供应影响,出租率和租金低迷。预计全年重点城市高标仓新增供应量将显著回落,多数城市将进入存量去化阶段。

冷链面临阶段性需压力。受新增供应集中入市以及肉类进口量下行影响,部分区域的冷链陷入"价格比拼",但下游餐饮、零售等行业需求依然稳定,长期来看终端消费行为和习惯的改变将继续为冷链物流行业带来结构性增长机遇,行业将向着集约化、数智化、绿色化的方向发展。

(二)报告期内主要工作

本集团主营业务包括"房地产开发及相关资产经营"和"物业服务"。

2024年上半年,本集团实现营业收入1,427.8亿元,同比下降28.9%,归属于上市公司股东的净利润亏损98.5亿元,同比下降199.8%;基本每股亏损0.83元,同比下降198.6%。

分业务类型看,本集团营业收入中,来自房地产开发及相关资产经营业务的营业收入1,234.0亿元,占比86.4%;来自物业服务的营业收入160.0亿元,占比11.2%。

扣除税金及附加前,本集团房地产开发及相关资产经营业务的毛利率为7.2%,较2023年同期下降12.1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9.1%,下降11.6个百分点),扣除税金及附加后的营业利润率3.5%,同比下降11.2个百分点。本集团物业服务毛利率13.7%,较2023年同期下降1.7个百分点。

本集团主营业务经营情况

单位:万元

行业	营业收入		营业成本		毛利率注1		营业利润率注2	
	金额	增减	金额	增减	数值	增减	数值	增减
1.主营业务	13,939,816.69	-29.74%	12,827,219.48	-20.15%	7.98%	下降11.05个百分点	4.59%	下降10.10个百分点
其中:房地产开发及相关资产经营业务注4	12,339,876.40	-33.07%	11,445,694.81	-23.06%	7.25%	下降12.06个百分点	3.47%	下降11.19个百分点
物业服务	1,599,940.29	13.98%	1,381,524.67	16.32%	13.65%	下降1.74个百分点	13.23%	下降1.80个百分点
2.其他业务注5	338,059.72	35.58%	291,984.33	24.37%	13.63%	上升7.78个百分点	13.19%	上升7.83个百分点
合计	14,277,876.41	-28.93%	13,119,203.81	-19.51%	8.12%	下降10.75个百分点	4.80%	下降9.78个百分点

注:1、毛利率数据未扣除税金及附加。

营业利润率数据已扣除税金及附加。

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9.9%。

相关资产经营业务主要包括物流、公寓、商业、办公等业务收入。

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。

报告期内,业绩亏损的主要原因如下:

1、房地产开发项目结算规模和毛利率显著下降。报告期内,本集团房地产开发业务结算利润主要对应2022年、2023年销售的项目及2024年上半年消化的现房和准现房库存。这些项目大部分为2022年前获取的土地,地价获取成本较高,后续销售阶段市场持续下行,销售情况和毛利率均低于投资预期,导致报告期结算毛利总额大幅减少。上半年开发业务的结算收入为1,116.8亿元,同比下降34.6%;开发业务的结算毛利率6.8%,同比下降13.5个百分点。

2、计提减值。结合市场情况,结算毛利大幅下降,以及大宗交易等过程中多项目出现亏损,按照审慎原则,中期对部分项目计提存货跌价准备21.0亿元(含非并表项目计提1.7亿元)。此外,针对部分应收款项计提信用减值损失21.0亿元。

3、部分非主业财务投资出现亏损。

4、部分大宗资产交易和股权交易亏损。为更快回笼资金,公司对资产交易和股权处置都采取了更加坚决的行动,部分交易价格低于账面值。

上半年受结算规模和项目毛利率下降影响,公司和少数股东(即合作方)在项目层面利润都出现了大幅下滑,之所以本集团权益净利润出现亏损,而少数股东损益仍然为正,主要原因是,少数股东损益仅反映了合作方在项目公司层面的利润,而集团的权益净利润除了按股权比例汇总项目公司层面的利润外,还需扣除上市公司层面的费用,以及考虑投资损益、资产交易损益等影响,比如万科全资投资的经营性业务按成本法核算计提的折旧摊销,非项目层面的利息支出、费用等。实际上,在单个合作项目中,万科与合作方同股同权,利润回报水平的变动幅度是一致的。

本集团2024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。

(三)各项业务发展情况

1、房地产开发

(1)销售和结算

上半年本集团实现销售面积939.5万平方米,同比下降27.6%,销售金额1,273.3亿元,同比下降37.6%;销售金额在14个城市位列第一,在14个城市排名第二,在9个城市排名第三。

开展营销创新,发掘低成本获客渠道。上半年集团持续将常态化直播、老业主维系嵌套进营销节点,累计开展直播4.9万场,客户登记14.9万组。

加速库存去化。集团针对现房住宅、车位和商办进行分类管理,发挥地物协同优势,加强库存去化。年初现房实现销售240亿元,准现房销售320亿元,车(位)商(铺)办(公)销售150亿元。

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	146.1	15.6%	298.9	23.5%
上海区域	243.7	25.9%	448.7	35.2%
北京区域	154.7	16.5%	161.1	12.7%
东北区域	87.2	9.3%	65.0	5.1%
华中区域	125.2	13.3%	108.3	8.5%
西南区域	97.0	10.3%	101.9	8.0%
西北区域	84.7	9.0%	76.6	6.0%
其他	0.9	0.1%	12.8	1.0%
合计	939.5	100.0%	1,273.3	100.0%

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

本集团在中国境内的房地产开发及相关配套业务主要布局7个区域,累计营业收入1,202.7亿元。房地产开发业务实现结算面积879.4万平方米,同比下降29.2%,实现结算收入1,116.8亿元,同比下降34.6%;结算毛利率为6.8%。

境内分区域的营业收入和利润情况

	营业收入(万元)	比例	权益净利润(万元)	比例
南方区域	2,709,812.84	22.53%	(92,101.31)	21.66%
上海区域	4,431,379.15	36.85%	(49,191.43)	11.56%
北京区域	1,462,498.10	12.16%	(185,480.45)	43.62%
东北区域	467,113.58	3.88%	(67,637.83)	15.91%
华中区域	1,213,654.80	10.09%	272.65	-0.06%
西南区域	1,397,970.47	11.62%	(58,984.77)	13.87%
西北区域	344,543.24	2.87%	27,903.37	-6.56%
合计	12,026,972.18	100.00%	(425,219.77)	100.00%

截至报告期末,本集团合并报表范围内有2,213.0万平方米已售资源未结算,合同金额合计约3,272.0亿元,较上年末分别下降5.4%和9.2%。

(2)投资和开竣工

上半年新开工及复工计容面积约411.7万平方米,完成年初计划的38.4%;竣工计容面积约859.6万平方米,完成年初计划的39.0%。

在投资上兼顾安全与发展需要,坚持量入为出、精准投资。上半年累计获取新项目3个,总规划计容建筑面积24.6万平方米,权益计容建筑面积19.9万平方米,项目总地价10.2亿元,权益地价总额约7.8亿元,新增项目平均地价为3,944元/平方米。2022年以来,本集团累计投资项目82个,其中主动投资项目的平均开盘周期5.7个月,首次开盘的兑现度约87%。

在政策许可范围内,通过商改住、资源置换等方式,持续推动存量资源的盘活。2023年以来共计完成产能455亿元的资源盘活和优化,实现盘活回款和投资应收款回款81亿元,盘活和优化的资源实现约140亿元销售签约。

截至报告期末,本集团在建项目和规划中项目的总计容建筑面积约8,213.5万平方米。其中在建项目计容建筑面积约5,085.1万平方米,权益计容建筑面积约3,229.6万平方米;规划中项目计容建筑面积约3,128.4万平方米,权益计容建筑面积约1,993.2万平方米。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373.9万平方米。

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

单位:平方米

序号	项目名称	位置	权益比例	占地面积	规划计容建筑面积	公司权益计容建筑面积	进展
1	沈阳万科胤樾一期	皇姑区	51.0%	32,512	52,019	26,530	前期
2	沈阳万科胤樾二期	皇姑区	51.0%	21,498	45,146	23,024	在建
3	徐州檎语间	铜山区	100.0%	65,000	149,168	149,168	前期
总计				119,010	246,333	198,722	

报告期末至本报告披露日,本集团新增以下开发项目:

单位:平方米

序号	项目名称	位置	权益比例	占地面积	规划计容建筑面积	公司权益计容建筑面积	进展
1	上海曼城二期杨泰东地块	宝山区	35.0%	62,343	124,687	43,640	前期
总计				62,343	124,687	43,640	

(3)工程及交付情况

上半年本集团合计完成169个项目、262个批次、7.4万套房的交付,其中商品住宅6.2万套。随着行业进入新的发展阶段,新房交付已经成为影响客户购房决策的关键因素,集团在按期保质交付的基础上,持续提升客户对交付质量和入住体验的满意度:

一是开展"与业主共建家园"系列行动,打通客户沟通渠道,提升建造现场的动态可视化,完善交付流程,赢得客户信赖。3月在全国范围内启动"实景购房节"活动,通过已交付园区实景展示及参与丰富的社群服务,为客户提供未来生活场景的真实体验。4月起部署并升级"看见家"工地开放活动,让客户进入自己家中实地看房,同时应用360实景相机方便客户远程查看房屋工程进度,上半年在257个项目开展988次业主共建活动,超过2万户业主走进万科工地,实地感受万科的产品和服务。此外,本集团持续推进交付即交证工作,上半年78个项目的业主于交付现场拿到产证。

二是完善社区配套,营造社区氛围,提升大盘项目人住率。针对部分新项目基础生活配套不足、社区缺少活力等情况,上半年在48个大盘项目开展提升物业服务,完善社区商业、交通、教育配套等;同时辅助社文活动、周末市集、拎包入住等活动,推进社区氛围营造,打造万科温暖社区。大盘项目整体入住户数新增约1.4万户,提升约16%。

(4)产品和服务

持续迭代产品线,推动产品力升级。报告期内,集团持续深化产品体系建设,加快成熟产品应用。"拾系"、"映象系"、"锦系"等产品线近年来已取得不错的市场反响,报告期内持续迭代,产品品质和效率进一步提高;"映象系"定位艺术潮奢的都心宅邸,打造城市主场中潮流和艺术的集合,在上海、杭州、宁波3个城市5个项目落地;"锦系"产品以织就似"锦"生活为产品主张,致力于打造符合摩登东方美学理念的高端居住体验,新一代产品在长沙、银川、武汉、郑州4个城市4个项目上落地应用,赢得市场认可。

坚持综合住区产品模块研发创新,提升居住体验。集团深入挖掘客户对住宅产品的真实需求,坚持关键产品模块研发与应用。定位于社会商业配套的内外盒子模块,今年在北京、杭州等7个城市的主要项目落位应用;定位于市集文体小综合体产品模型的小镇中心模块,在广州、西安等7个城市落地实施;致力于探索室内整装产品解决方案的"V+M"精装修模块在北京、重庆、西安、广州4个城市的项目中取得应用,相关模块的研发仍在持续深化中。

推动未来城市理想单元前沿产品研发落地。报告期内,集团首个"未来城市理想单元"上海嘉定理想之地项目实现了公共服务配套先于住宅部分开放,强化了社区与城市的功能链接,