证券代码：000002、299903　证券简称：万科 A、万科 H 代　公告编号：〈万〉2023-039

万科企业股份有限公司
第十届监事会第十四次会议决议公告

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”）第十届监事会第十四次会议的通知以电子邮件的方式书面送达各位监事，会议于 2023 年 3 月 30 日在深圳以现场结合通讯方式举行，会议应到监事 3 名，亲自出席监事 3 名。监事会主席解冻主持会议。会议的召开符合有关法规的规定。

会议审议十四项议案，分别以 3 票同意、0 票反对、0 票弃权通过以下决议：

（一）审议通过《2022 年度报告及摘要》
（二）审议通过《2022 年度经审计的财务报告》
（三）审议通过《2022 年度监事会报告》
（四）审议通过《2022 年度公司工作重点》
（五）审议通过《关于计提和核销 2022 年度减值准备的议案》
（六）审议通过《2022 年度利润分配预案》
（七）审议通过《2022 年度内部控制自我评价报告》
（八）审议通过《关于续聘 2023 年度会计师事务所的议案》
（九）审议通过《关于确认 2022 年度经济利润的议案》
（十）审议通过《2022 年度可持续发展报告》
（十一）审议通过《关于提请股东大会授权公司及控股子公司对外提供财务资助的议案》
（十二）审议通过《关于提请股东大会授权公司及控股子公司对其他控股子公司提供担保的议案》
（十三）审议通过《关于授权总裁决策供应链融资相关事项的议案》
（十四）审议通过《关于提请董事会授权子公司开展外汇套期保值的议案》

经审核，监事会认为董事会编制和审议公司 2022 年度报告的程序符合法律、行政法规及中国证券监督管理委员会的规定，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。

其中议案（一）、（三）、（六）、（八）、（十一）及（十二）尚需提交股东大会审议。

特此公告。

万科企业股份有限公司
监事会
二〇二三年三月三十日

证券代码：000002、299903　证券简称：万科 A、万科 H 代　公告编号：〈万〉2023-040

万科企业股份有限公司
2022 年度报告摘要

一、重要提示

本年度报告摘要摘自 2022 年度报告（以下简称“本报告”）全文，报告全文同时刊载于巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）。为全面了解本公司的经营成果、财务状况及未来发展规划，投资者应当仔细阅读年度报告全文。

本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证 2022 年度报告（以下简称“本报告”）内容的真实性、准确性和完整性，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。本报告已经公司第十九届董事会第二十八次会议（以下简称“本次会议”）审议通过。辛杰董事因公务原因未能亲自出席本次会议，授权黄力平董事代为出席会议并行使表决权；张懿宸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，其他董事均亲自出席了本次会议。

本报告之财务报告已经毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具了标准无保留意见的审计报告。

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 年度分红派息预案：以实施分红派息时股权登记日的总股本为基数，2022 年度拟合计派发现金股息人民币 8,063,272,365.72 元（含税），占公司 2022 年合并报表中归属于上市公司股东的净利润的比例为 35.65%，不送红股，不以公积金转增股本。如以目前公司总股份数 11,857,753,479 股（不含库存股）计算，每 10 股派送人民币 6.80 元（含税）现金股息。如公司在分红派息股权登记日之前发生增发、回购、可转债转增股本等情形导致分红派息股权登记日的总股份数发生变化，每股股息将在合计派息总额不变的前提下相应调整。2022 年度分红派息预案还需提交本公司年度股东大会审议批准。

根据规则规定，公司以现金回购股份视同现金分红。2022 年公司以集中竞价方式耗资 1,291,541,933.32 元（不含交易费用）回购公司 A 股 72,955,992 股，该部分回购所用资金视同公司 2022 年度的现金分红，故公司 2022 年度合计现金分红总额将为 9,354,814,299.04 元（含税），占公司 2022 年合并报表中归属于上市公司股东的净利润的比例为 41.36%。

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。

本报告已按照《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第 3 号——行业信息披露》相关要求进行披露。本集团目前面临的主要风险及应对措施，敬请投资者查阅“第五节 公司治理报告暨企业管治报告”之“十六、内部控制和风险管理”部分。

二、致股东

2022 年，房地产市场深度调整，商品房销售大幅下滑，行业面临前所未有的冲击。万科在 13 万名员工的共同努力下，保持住了一贯健康的财务状况，交出了一张来之不易的答卷。面对市场的剧变，我们必须坚定既有的战略方向，沿着开发、经营、服务并重的道路，不断提高经营管理水平，实现高质量发展。

来之不易的答卷

2022 年，行业形势的严峻性远远超出了我们在年初的预计。全年商品房市场出现了有统计数据以来最大幅度的下跌。根据有关机构监测，百强房企销售额同比下降 42%。行业融资能力大幅萎缩、海外债务市场失去功能。大量房企资金链断裂，并冲击上下游。市场预期降至冰点，信心危机导致的恶性循环开始向所有企业蔓延。

这给公司经营造成了巨大压力。所幸我们的战略选择和经营策略承受住了严苛检验。2022 年，公司营业收入同比增长 11.3%，净利润同比增长 0.4%。

公司以确保安全为首要目标，继续保持业内领先信用评级，成为市场中为数不多还能依靠自身信用发行债券的房地产企业。与此同时，我们的债务结构明显优化，长期负债占比提高，新增融资成本下降，进一步提高了抗风险能力。

在确保安全的同时，公司尽力改善经营管理质量。面对市场下行、交付洪峰和施工时间受限三重问题的叠加，我们动员全部资源和力量，克服重重困难，确保了超过 34 万套新房交付，进一步巩固了消费者对万科的信赖。新增投资的精准度和投后管理进一步优化，新项目的质量明显提高，全年权益总投 496 亿元，已开项目投资兑现度近 90%。以产品线为基础的分类分级管理机制运行日趋成熟。过去几年投资追高冒进、操盘离散度过大等问题正在逐步得到解决。

公司的经营服务业务体现出了较强的韧性，全口径收入达到 512.6 亿元，同比增长 23.1%。万物云收入首次突破 300 亿元，并成功分拆上市。物流业务经营收入同比增长 17.9%。长租公寓业务在规模和效率上保持行业第一，领先优势继续扩大，运营管理租赁住房 21.5 万间，其中保障性租赁住房 5.9 万间。商业营业收入同比增长 14.3%，新开业 25 个项目，集团内资源协同整合取得较大进展。

但也不能回避，在取得上述成绩的同时，公司全年销售金额和毛利水平出现了下滑，对未来一段时间的业绩呈现构成一定挑战。我们还远未到可以高枕无忧的时候，未来还需加倍努力。

对发展阶段的重新审视

没有人可以完全精准预测市场走势，尤其是短期内的突发性调整。对未知始终保持敬畏，为未来留出足够的安全余裕，像珍惜眼睛一样珍惜信用和品牌，平衡安全与发展，万科才得以在历次震荡中保持稳健。

今年以来，在各方的共同努力下，商品房销售有所回暖，但还谈不上守得云开见月明，也不会是旧周期循环的又一次重演。经过本轮深度调整后，大家对风险的认识更加深刻。我们认为，无论是从客户、城市、政策导向还是投资角度，未来行业都无法再回到对住宅开发过于依赖的往日时光，开发、经营、服务并重是唯一选择。开发业务规模不再也不应是衡量房企的唯一标准。

客户层面，市场发展到今天，合理住房需求成为主流。消费者现在更加理性，市面上可供选择的产品也更多，买到地盖出房子就能赚钱的局面已经一去不返。在存量竞争时代，各个赛道比拼的都是产品、内容和服务，我们更应该关注的是能力，是品质。

城市层面，由外延式扩张向内涵式增长转变是未来必然要求。随着产业结构的调整和人们消费习惯的更迭，城市现有不动产并非都得到了有效利用。围绕存量资产提效升级的城市更新将会越来越普遍，并应该得到足够重视。这类业务不会是单一住宅类型，往往是以片区为单元的用途提升、功能再造和混合利用，需要多业态的综合解决方案。任何单项能力都不足以赢得未来，需要的是全能和均好。

政策层面，房住不炒和遏制“三高”已经成为市场发展的长期原则。而围绕不动产开展的长期经营服务不仅可以为城市经济增长做出直接贡献，也能提升城市活力和竞争力，是政策鼓励方向。未来包括 REITs 在内的不动产经营有关配套政策将会不断完善。

投资层面，社会平均收益率下降是大势所趋。面对复杂多变的局面环境，大家也会更为青睐能够产生相对稳定现金流的资产。经营性不动产过去被认为存在过重、过慢等劣势，今天市场对此的认知已经逐步改变。随着物流、商业、保租房 REITs 和不动产私募投资基金的开展，经营性不动产实现“投融建管退”闭环，给有关业务的加速发展带来了可能。

值得欣慰的是，我们迈出了正确的第一步，尽管这并不轻松。目前万科拥有业内最全面的不动产赛道布局，已经初步建立了解题大型复杂项目和服务街区的专业能力，且仍有巩固和扩大先发优势的空间。

十多年的积累之下，房地产行业的资产结构已经发生了显著变化。无论是从市场未来趋势角度，还是从自身可持续发展角度，与城市同步发展，和客户共同成长，接受和学会赚小钱、长钱、辛苦钱，都是为关键。这不仅需要企业自身变革的勇气，也需要所有市场参与者的智慧和支持。

选择与行动

保持稳健安全，始终是我们经营的首要目标，也是保护股东利益最基本的要求。面向未来，公司仍将坚守自身经营方针，不断升级应对极端情况的能力。我们将在市场中积极寻求优质机会，保持在行业第一阵营。但我们不会出于规模的压力而放松投资、产品和服务的标准，以牺牲安全和效益的方式追逐增长。

公司将致力于经营管理水平的提升，以高质量促成未来的发展。开发业务将继续保持高质量投资，优先投向市场稳定、项目安全边际高、团队操盘能力强的“特别好”项目；通过开发经营本部统筹管理、不断提升产品操盘能力，在精准匹配客户需求的同时，实现效率、效益改善；深化地产开发与物业服务的协同，打造“好产品、好服务、好社区”，不断提升综合住区服务品质，为客户创造长期真实价值。

万物云将保持高品质服务水平，深入推进蝶城战略，加强投后整合，实现基础业务稳健增长。物流、长租公寓、商业等业务将抓住窗口期进一步发展，巩固在各自领域的头部地位；以服务为重点提升客户口碑；提高经营回报水平，不断扩大对公司整体的正向盈利贡献；打造优良资产，在 REITs、基金等领域积极开展实践。

过去一年是充满挑战的一年。因为股东、合作伙伴的信任、宽容和支持，因为全体万科奋斗者顶住压力日以继夜的全心付出，公司得以应对剧烈冲击。在不确定性面前，我们始终需要保有面对现实的勇气和面向未来的韧劲。千里之行始于足下，在新的发展阶段，期待依然与各位携手同行。

三、公司基本情况

（一）公司简介

1、基本情况

A 股股票上市地	深圳证券交易所
A 股股票简称	万科 A
A 股股票代码	000002
H 股股票上市地	香港联合证券交易所有限公司
H 股股票简称	万科企业、万科 H 代（注）
H 股股票代码	2202、299903（注）

注：该简称和代码仅供本公司原 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）会计数据和财务指标摘要

1、主要会计和财务指标

单位：元

	2022 年	2021 年	本年比上年增减	2020 年
营业收入	503,838,367,358.76	452,797,773,974.14	11.27%	419,111,677,714.12
营业利润	52,006,935,659.54	52,530,997,237.25	-1.00%	79,958,642,103.88
利润总额	52,386,185,416.63	52,222,631,202.95	0.31%	79,675,752,923.39
归属于上市公司股东的净利润	22,617,778,516.45	22,524,033,383.22	0.42%	41,515,544,941.31
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	19,762,103,017.38	22,381,781,882.05	-11.70%	40,237,711,134.26
经营活动产生的现金流量净额	2,750,449,478.44	4,113,160,948.20	-33.13%	53,188,022,243.81
基本每股收益	1.95	1.94	0.65%	3.62
稀释每股收益	1.95	1.94	0.65%	3.62
全面摊薄净资产收益率	9.32%	9.55%	下降 0.23 个百分点	18.49%
加权平均净资产收益率	9.48%	9.78%	下降 0.30 个百分点	20.13%
	2022 年末	2021 年末	本年末比上年末增减	2020 年末
资产总额	1,757,124,444,202.95	1,938,638,128,699.08	-9.36%	1,869,177,094,005.55
负债总额	1,352,132,937,796.74	1,545,865,352,173.99	-12.53%	1,519,332,620,662.33
归属于上市公司股东的净资产	242,691,342,204.55	235,953,134,212.41	2.86%	224,510,952,749.09
股本	11,630,709,471.00	11,625,383,375.00	增加 5,326,096 股	11,617,732,201.00
归属于上市公司股东的每股净资产	21.00	20.30	3.46%	19.32
资产负债率	76.95%	79.74%	下降 2.79 个百分点	81.28%
净负债率	43.68%	29.69%	上升 13.99 个百分点	18.09%

注 1：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 2：净负债率=（有息负债-货币资金）/净资产

2、分季度主要会计数据

单位：元

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	62,667,074,774.20	144,249,214,675.52	130,756,952,195.17	166,165,125,713.87
归属于上市公司股东的净利润	1,428,994,048.18	10,793,665,169.61	4,827,762,617.03	5,567,356,681.63
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	1,092,556,476.72	10,628,434,485.96	4,779,341,214.66	3,261,770,840.04
经营活动产生的现金流量净额	(13,259,189,892.38)	21,547,210,385.54	(12,463,729,620.71)	6,926,158,605.99

上述财务指标或其加总数是否与公司已披露季度报告、半年度报告相关财务指标存在重大差异
☐ 是 √ 否

（三）股本持股情况和控制框图

1、前 10 名股东及前 10 名无限售条件股东持股情况表

单位：股

2022 年末股东总数	431,475 户（其中 A 股 431,398 户，H 股 77 户）		2023 年 2 月 28 日股东总数		486,413 户（其中 A 股 486,336 户，H 股 77 户）
前 10 名股东持股情况					
股东名称	股东性质	持股比例	持股总数	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	27.88%	3,242,810,791	0	0	0
HKSCC NOMINEES LIMITED	境外法人	16.39%	1,906,364,315	+5,305,143	0	0
盈喜众合伙企业	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	3.72%	433,198,856	+92,536,514	0	0
中央汇金资产管理有限责任公司	境内国有法人	1.59%	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	1.45%	168,778,848	+87,155,703		
招商财富-招商银行-德赢 I 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
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	1.08%	125,313,495	+96,286,727	0	0
盈安合伙企业	境内一般法人	1.05%	122,230,826	0	0	108,991,900
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	无					
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		A 股			
HKSCC NOMINEES LIMITED	1,906,364,315		H 股			
盈喜众合伙企业	438,703,992		A 股			
香港中央结算有限公司	433,198,856		A 股			
中央汇金资产管理有限责任公司	185,478,200		A 股			
新华人寿保险股份有限公司-分红-个人分红-018L-FH002 深	168,778,848		A 股			
招商财富-招商银行-德赢 I 号专项资产管理计划	146,255,820		A 股			
中国证券金融股份有限公司	132,669,394		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	125,313,495		A 股			
盈安合伙企业	122,230,826		A 股			
上述股东关联关系或一致行动的说明	“盈喜众合伙企业”和“盈安合伙企业”为一致行动人。除上述之外，公司未知上述股东之间是否存在关联关系或属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人。					
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》。					
参与约定购回交易的股东	无					

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 年末和 2023 年 2 月 28 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 12 月 31 日，公司总股本为 11,630,709,471 股，其中 A 股 9,724,196,533 股，H 股 1,906,512,938 股。其中，“总股本”包括本年已回购并做库存股管理的 72,955,992 股 A 股股份。

2、公司与第一大股东之间的产权及控制关系的方框图

公司不存在控股股东及实际控制人。

截至 2022 年 12 月 31 日，深铁集团持有公司 A 股股份 3,242,810,791 股，占公司股份总数的 27.88%，为公司的第一大股东。具体如下：

深圳市人民政府国有资产监督管理委员会
100%
深圳市地铁集团有限公司
27.88%
万科企业股份有限公司

（四）债券相关情况

公司不存在逾期未偿还债券情况。

1、公司债券基本信息

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兑付起息。	深圳证券交易所
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）（品种一）	20 万科 03	149123	2020 年 5 月 18 日至 2020 年 5 月 19 日	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	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	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	2020 年 6 月 19 日	2027 年 6 月 19 日	120,000	3.90%		
万科企业股份有限公司 2020 年面向合格投资者公开发行公司债券（第四期）（品种一）	20 万科 07	149296	2020 年 11 月 12 日至 2020 年 11 月 13 日	2020 年 11 月 13 日	2025 年 11 月 13 日	38,100	3.50%		
万科企业股份有限公司 2020 年面向合格投资者公开发行公司债券（第四期）（品种二）	20 万科 08	149297	2020 年 11 月 12 日至 2020 年 11 月 13 日	2020 年 11 月 13 日	2027 年 11 月 13 日	160,000	4.11%		
万科企业股份有限公司 2021 年面向合格投资者公开发行住房租赁专项公司债券（第一期）（品种二）	21 万科 02	149358	2021 年 1 月 21 日至 2021 年 1 月 22 日	2021 年 1 月 22 日	2028 年 1 月 22 日	110,000	3.98%		
万科企业股份有限公司 2021 年面向合格投资者公开发行住房租赁专项公司债券（第二期）（品种一）	21 万科 03	149477	2021 年 5 月 19 日至 2021 年 5 月 20 日	2021 年 5 月 20 日	2026 年 5 月 20 日	100,000	3.40%		
万科企业股份有限公司 2021 年面向合格投资者公开发行住房租赁专项公司债券（第二期）（品种二）	21 万科 04	149478	2021 年 5 月 19 日至 2021 年 5 月 20 日	2021 年 5 月 20 日	2028 年 5 月 20 日	56,600	3.70%		
万科企业股份有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行住房租赁专项公司债券（第三期）（品种一）	21 万科 05	149567	2021 年 7 月 23 日至 2021 年 7 月 26 日	2021 年 7 月 26 日	2026 年 7 月 26 日	230,000	3.19%		
万科企业股份有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行住房租赁专项公司债券（第三期）（品种二）	21 万科 06	149568	2021 年 7 月 23 日至 2021 年 7 月 26 日	2021 年 7 月 26 日	2028 年 7 月 26 日	70,000	3.49%		
万科企业股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（品种一）	22 万科 01	149814	2022 年 3 月 3 日至 2022 年 3 月 4 日	2022 年 3 月 4 日	2025 年 3 月 4 日	89,000	3.14%		
万科企业股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（品种二）	22 万科 02	149815	2022 年 3 月 3 日至 2022 年 3 月 4 日	2022 年 3 月 4 日	2027 年 3 月 4 日	110,000	3.64%		
万科企业股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）（品种一）	22 万科 03	149930	2022 年 6 月 2 日至 2022 年 6 月 6 日	2022 年 6 月 6 日	2027 年 6 月 6 日	35,000	2.90%		
万科企业股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）（品种二）	22 万科 04	149931	2022 年 6 月 2 日至 2022 年 6 月 6 日	2022 年 6 月 6 日	2029 年 6 月 6 日	65,000	3.53%		
万科企业股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第三期）（品种一）	22 万科 05	149975	2022 年 7 月 7 日至 2022 年 7 月 8 日	2022 年 7 月 8 日	2027 年 7 月 8 日	290,000	3.21%		
万科企业股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第三期）（品种二）	22 万科 06	149976	2022 年 7 月 7 日至 2022 年 7 月 8 日	2022 年 7 月 8 日	2029 年 7 月 8 日	50,000	3.70%		
万科企业股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第四期）	22 万科 07	148099	2022 年 10 月 28 日至 2022 年 10 月 31 日	2022 年 10 月 31 日	2027 年 10 月 31 日	250,000	3.45%		
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基本信息

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 年度第一期中期票据	21 万科 MTN001	102100209	2021 年 1 月 27 日至 2021 年 1 月 29 日	2021 年 1 月 29 日	2024 年 1 月 29 日	200,000	3.76%	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兑付起息。	中国银行间市场交易商协会
万科企业股份有限公司 2021 年度第二期中期票据	21 万科 MTN002	102100912	2021 年 4 月 28 日-2021 年 4 月 29 日	2021 年 4 月 29 日	2024 年 4 月 29 日	200,000	3.52%		
万科企业股份有限公司 2021 年度第三期中期票据	21 万科 MTN003	102101821	2021 年 9 月 2 日-2021 年 9 月 3 日	2021 年 9 月 6 日	2024 年 9 月 6 日	200,000	3.08%		
万科企业股份有限公司 2022 年度第一期中期票据	22 万科 MTN001	102280222	2022 年 1 月 25 日-2022 年 1 月 26 日	2022 年 1 月 27 日	2025 年 1 月 27 日	300,000	2.95%		
万科企业股份有限公司 2022 年度第二期中期票据	22 万科 MTN002	102280265	2022 年 2 月 14 日-2022 年 2 月 15 日	2022 年 2 月 16 日	2025 年 2 月 16 日	300,000	2.98%		
万科企业股份有限公司 2022 年度第三期中期票据	22 万科 MTN003	102280364	2022 年 2 月 23 日-2022 年 2 月 24 日	2022 年 2 月 25 日	2025 年 2 月 25 日	200,000	3.0%		
万科企业股份有限公司 2022 年度第一期绿色中期票据	22 万科 GN001	132280068	2022 年 7 月 19 日-2022 年 7 月 20 日	2022 年 7 月 21 日	2025 年 7 月 21 日	300,000	3.0%		
万科企业股份有限公司 2022 年度第二期绿色中期票据	22 万科 GN002	132280075	2022 年 8 月 10 日-2022 年 8 月 11 日	2022 年 8 月 12 日	2025 年 8 月 12 日	200,000	2.9%		
万科企业股份有限公司 2022 年度第三期绿色中期票据	22 万科 GN003	132280088	2022 年 9 月 19 日-2022 年 9 月 20 日	2022 年 9 月 21 日	2025 年 9 月 21 日	200,000	3.2%		
万科企业股份有限公司 2022 年度第四期中期票据	22 万科 MTN004	102282715	2022 年 12 月 13 日-2022 年 12 月 14 日	2022 年 12 月 15 日	2025 年 12 月 15 日	200,000	3.0%		
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	3.0%		
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								

3、债券最新跟踪评级及评级变化情况

报告期内，信用评级机构对公司存续期的债券进行了评级，相应的信用评级报告已在巨潮资讯网、中国货币网等网站披露，公司及相关债券的评级未发生变化。

4、截至报告期末近 2 年的主要会计数据和财务指标

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	1.31	1.22	9.30%
资产负债率	76.95%	79.74%	下降 2.79 个百分点
速动比率	0.47	0.40	7.16%
	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）	3,488,287.96	3,789,029.74	-7.94%
EBITDA 全部债务比	0.05	0.04	14.10%
利息保障倍数	6.09	5.56	9.51%
现金利息保障倍数	3.31	3.40	-2.66%
EBITDA 利息保障倍数	7.14	6.37	12.04%
贷款偿还率	100.00%	100.00%	
利息偿付率	100.00%	100.00%	

四、经营情况讨论与分析

2022 年，房地产行业经历深度调整，全国商品房销售金额同比大幅下滑，各地房价持续承压，房企资产负债表遭受冲击，部分企业出现流动性风险。为推动行业健康发展，中央和地方政府从供需两端出台多项政策，改善房地产企业流动性、支持合理购房需求、稳定市场预期；在一系列因素的支持下，商品房市场逐步呈现出筑底企稳迹象。

报告期内，本集团实现营业收入 5,038.4 亿元，同比增长 11.3%；归属于上市公司股东的净利润 226.2 亿元，同比增长 0.4%。行业的大幅波动对经营带来挑战，但得益于稳健经营策略，本集团仍然有效保障了经营安全。截至报告期末，本集团“三道红线”指标继续符合“绿档”要求；净负债率 43.7%，处于行业低位；货币资金 1,372.1 亿元，对于短期债务的覆盖倍数为 2.1 倍；经营性现金流净额连续 14 年为正。本集团持续优化负债结构，降低融资成本，期末长期负债占比提高至 79.5%，新增融资的平均成本为 3.88%。

本集团继续坚持开发、经营、服务并重的战略，2022 年经营、服务业务保持快速发展，其中物业服务的收入增速为 26.1%，物流仓储、租赁住房、商业地产等业务的收入（含非并表项目）增速分别为 17.9%、12.1%和 14.3%。

（一）2022 年市场回顾

1、房地产开发

全国商品房销售规模大幅下降。国家统计局数据显示，2022 年全国商品房销售面积 13.6 亿平方米，同比下降 24.3%；销售金额 13.3 万亿元，同比下降 26.7%，其中分季度的销售金额同比分别下降 22.7%、33.2%、20.4%和 28.0%。

新开工面积降幅扩大，房地产开发投资同比转负。2022 年，全国房屋新开工面积 12.1 亿平方米，同比下降 39.4%，降幅较上年扩大 28 个百分点；全国房地产开发投资 13.3 万亿元，同比下降 10.0%，为有统计数据以来的首次下降。

土地市场成交面积和溢价率明显回落。根据中国指数研究院（以下简称“中指研究院”）数据，全国 300 个城市住宅类用地供应建筑面积同比下降 36.7%，成交建筑面积同比下降 30.7%，住宅用地出让金同比下降 30.9%。全年住宅类用地的平均溢价率为 3%，较 2021 年下降 8 个百分点。

从中央到各地持续优化政策，支持行业平稳发展。12 月中央经济工作会议提出，“扎实做好保交楼、保民生、保稳定各项工作，满足行业理融资需求”，“支持刚性和改善性住房需求”，“坚持‘房子是用来住的，不是用来炒的’定位，推动房地产业向新发展模式平稳过渡”。2022 年 11 月以来，中国银行间市场交易商协会继续推进并扩大“第二支箭”、央行及银保监会出台“金融 16 条”、中国证监会发布“新 5 条”支持房地产股权融资，房地产行业融资环境出现改善。

2、物业服务

增量缩窄，物业服务行业发展转向存量市场。国家统计局数据显示，2022 年全国商品房竣工面积同比下降 15%，规模回到 2011 年水平，这也意味着物业服务行业的增量拓展机会减少，对企业争夺存量市场的能力提出了更高要求。

增值服务增速放缓。根据中指研究院数据显示，2022 年物企的多种经营业务收入占比同比下降约 5 个百分点，部分物企非业主增值服务收入同比下降超 50%。在关联方业务下滑的背景下，增值业务出现增速放缓、毛利下滑的情况。

物业服务品质愈发受到重视。根据中指研究院数据，2022 年行业整体满意度为 78.1 分，同比下降 2.6 分，其中标杆企业得分为 86.7 分，同比下降 0.5 分。行业满意度近 3 年来首次下滑，标杆企业和普通企业的服务品质趋于分化，印证了行业在狂飙突进后亟需回归服务本质的深层诉求，也说明客户对服务品质的要求在不断提高。

3、物流仓储

物流行业保持韧性。2022 年社会物流总费用 17.8 万亿元，同比增长 4.4%。从结构看，运输费用 9.55 万亿元，增长 4.0%；保管费用（仓储费用）5.95 万亿元，增长 5.3%；管理费用 2.26 万亿元，增长 3.7%。

市场延续分化格局。长三角、大湾区等核心地区需求持续旺盛，部分地区受供应增加和需求走弱影响，物流仓储出租率和租金有所回落。企业对优质资源的竞争加剧，资金、产业、税收、外资等综合解决能力成为决定竞争的关键要素。

物流资产大宗交易持续活跃，优质资产价格走高。物流资产的强大韧性得到投资人认可，近 3 年物流投资交易保持活跃，一线城市的资本化率水平有所下降。

韧性供应链及一体化供应链服务的重要性凸显。近年来，客户在追求降本增效的同时，更加看重供应链服务的稳定性，对韧性供应链、数字化驱动的一体化供应链的服务需求不断增加。

4、租赁住房

政策持续加大对住房租赁的支持力度。2022 年发改委、央行、证监会、银保监会等多部门出台金融政策支持租赁住房发展，保障性租赁住房项目 REITs 试点有序落地。

市场租金短期承压。根据中指研究院报