

# 万科企业股份有限公司

## 2021 年半年度报告



公司承诺将及时、公平地履行信息披露义务，企业及全体董事、监事、高级管理人员或履行同等职责的人员保证定期报告信息披露的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

全体董事、监事、高级管理人员已按照《公司信用类债券信息披露管理办法》及银行间市场相关自律管理要求履行了相关内部程序。

2021 年 8 月

(本页无正文，为《万科企业股份有限公司 2021 年半年度报告》签字盖章页)



## 目录

第一章	企业基本情况.....	4
一、	公司信息 .....	4
二、	信息披露事务负责人简介 .....	4
第二章	债务融资工具存续情况 .....	5
一、	债务融资工具基本信息 .....	5
二、	报告期内信用评级结果调整情况 .....	6
三、	特殊条款触发及执行情况 .....	6
四、	存续期内债券增信、偿债计划保障情况 .....	7
第三章	报告期内重要事项（如有） .....	8
一、	会计政策、会计估计变更和会计差错更正 .....	8
二、	合并报表范围内亏损超过上年末净资产 <b>10%</b> .....	9
三、	截至报告期末的资产抵押、质押、被查封等超过上年末净资产 <b>50%</b> .....	9
四、	截至报告期末的对外担保金额及重大未决诉讼 .....	9
五、	报告期内信息披露事务管理制度变更 .....	10
第四章	财务报告（上市公司） .....	10
第五章	备查文件 .....	12

## 第一章 企业基本情况

### 一、 公司信息

公司中文名称	万科企业股份有限公司
公司中文名称简称	万科
公司外文名称	CHINA VANKE CO., LTD.
公司外文名称简称（如有）	VANKE

### 二、 信息披露事务负责人

姓名	毛敏
职位	资金业务合伙人
联系地址	中国深圳市盐田区大梅沙环梅路 33 号万科中心
电话	0755-22198132
传真	0755-25531696
电子信箱	maom01@vanke.com

## 第二章 债务融资工具存续情况

### 一、截至报告批准报出日存续债务融资工具基本信息

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	付息兑付方式	交易场所	主承销商	存续期管理机构	受托管理人(如有)	是否存在逾期未偿还债券	未偿还余额	未按期偿还原因	未按期偿还的处置进展
万科企业股份有限公司 2018 年度第一期中期票据	18 万科 MTN001	101800740	2018/7/10、 2018/7/11	2018/7/12	2021/7/12	30 亿	4.60%	每年付息一次，于兑付日一次性兑付本金及最后一期利息	全国银行间债券市场	中国银行股份有限公司	中国银行股份有限公司	无	否	/	/	/
万科企业股份有限公司 2018 年度第二期中期票据	18 万科 MTN002	101801326	2018/11/14	2018/11/15	2021/11/15	20 亿	4.03%	每年付息一次，于兑付日一次性兑付本金及最后一期利息	全国银行间债券市场	中国银行股份有限公司	中国银行股份有限公司	无	否	/	/	/
万科企业股份	21 万科 MTN001	102100209	2021/1/28	2021/1/29	2024/1/29	20 亿	3.76%	每年付息一	全国银	兴业	兴业	无	否	/	/	/

有限公司 2021 年度 第一 期中 期票 据									次， 于兑 付日 一次 性兑 付本 金及 最后 一期 利息	行 间 债 券 市 场	银 行 股 份 有 限 公 司	银 行 股 份 有 限 公 司				
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	2021/4/28	2021/4/29	2024/4/29	20 亿	3.52%	每 年 付 息 一 次， 于兑 付日 一次 性兑 付本 金及 最后 一期 利息	全 国 银 行 间 债 券 市 场	兴 业 银 行 股 份 有 限 公 司	兴 业 银 行 股 份 有 限 公 司	无	否	/	/	/

## 二、报告期内信用评级结果调整情况

债券简称	发行时评级情况			跟踪评级情况			评级及展 望变化原 因（如有）
	主体评级	债项评级	评级展望	主体评级	债项评级	评级展望	
18 万科 MTN001	AAA	AAA	稳定	AAA	AAA	稳定	
18 万科 MTN002	AAA	AAA	稳定	AAA	AAA	稳定	
21 万科 MTN001	AAA	AAA	稳定	AAA	AAA	稳定	
21 万科 MTN002	AAA	AAA	稳定	AAA	AAA	稳定	

## 三、特殊条款触发及执行情况

### 1. 存续期内债券行权情况

债券简称	含权类型	是否行权	行权日期	行权后利率	行权后存续余额
无					

## 2. 存续期内债券投资者保护条款触发情况

债券简称	投保条款类型	是否触发	宽限期	后续处理情况	是否处理完毕
无					

## 四、存续期内债券增信、偿债计划、偿债保障措施情况

存续期内债务融资工具均为无增信措施。

为了确保存续期内债务融资工具本息的正常兑付、维护债务融资工具持有人的合法利益，公司按照中国银行间市场交易商协会关于债务融资工具募集资金使用有关规定、公司内部的财务制度，对募集资金进行专项管理，确保募集资金的合理有效使用。公司承诺，发行债务融资工具所募集的资金将仅限于募集说明书披露的用途，不得挪用。募集资金用途符合国家法律法规及相关产业政策要求的企业生产经营活动，不用于并购或收购资产，不用于对外委托贷款等资金拆借业务，不用于土地一级开发，不用于支付土地款，不用于项目资本金，不用于“地王”相关项目，不用于三四线地产项目建设，募投项目建设不重复融资。公司承诺地产项目建设不重复融资，不存在隐性强制分红情况。公司将遵循真实、准确、完整和及时的信息披露原则，偿债能力、募集资金使用等情况接受债务融资工具持有人的监督，防范偿债风险。

### 第三章 报告期内重要事项

#### 一、会计政策、会计估计变更和会计差错更正

##### 1、会计政策变更

(1) 会计政策变更的内容及原因：

与万科集团相关的于 2021 年度生效的企业会计准则相关规定如下：《企业会计准则解释第 14 号》（财会〔2021〕1 号）（“解释第 14 号”）财政部关于调整《新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定》适用范围的通知（财会〔2021〕9 号）

(2) 会计政策变更的主要影响：

(a) 解释第 14 号

解释第 14 号明确了政府和社会资本合作（PPP）项目合同的特征和条件，规定了社会资本方对 PPP 项目合同的具体会计处理和披露要求。《企业会计准则解释第 2 号》（财会〔2008〕11 号）中关于“五、企业采用建设经营移交方式（BOT）参与公共基础设施建设业务应当如何处理”的内容同时废止。同时，解释第 14 号规定了基准利率改革导致的有关金融工具和租赁负债的修改的相关会计处理和披露要求。

(b) 财会〔2021〕9 号

《新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定》（财会〔2020〕10 号）对于满足一定条件的，由新冠肺炎疫情直接引发的租金减让提供了简化方法，结合财会〔2021〕9 号的规定，该简化方法的租金减让期间为针对 2022 年 6 月 30 日前的应付租赁付款额。本集团作为

境内外同时上市的企业，在作为出租人时不适用该规定。

万科集团采用解释第 14 号和财会 [2021] 9 号未对本集团的财务状况及经营成果生重大影响。

## 2、会计估计变更

报告期内，公司无主要会计估计变更。

## 3、会计差错更正

报告期内，公司无主要会计估计变更。

## 二、合并报表范围内亏损超过上年末净资产 10%

报告期内，公司未发生合并报表范围内亏损超过上年末净资产 10%的情况。

## 三、截至报告期末的资产抵押、质押、被查封等超过上年末净资产 50%

截至报告期内，公司未发生资产抵押、质押、被查封、扣押、冻结等超过上年末净资产 50%。

## 四、截至报告期末的对外担保金额及重大未决诉讼

截至报告期末，公司担保余额为人民币 335.58 亿元，占公司 2020 年未经审计归属于上市公司股东净资产的比重为 14.95%。其中，公司及控股子公司为其他控股子公司提供担保余额人民币 191.14 亿元，公司及控股子公司对联营公司及合营公司提供担保余额为人民币 144.44 亿元。较 2020 年末公司担保余额累计新增 9.12 亿元，累计新增担保余额占公司 2020 年末净资产的 0.26%。公司及公司控股子公司不存在对外担保。公司亦无逾期担保和涉及诉讼的担保。截至公

告披露日，公司各项业务经营情况稳定，新增担保余额对公司生产经营和偿债能力不会造成重大不利影响。

截至报告期末，公司无重大未决诉讼。

#### **五、报告期内信息披露事务管理制度变更**

截至报告期末，公司未发生信息披露事务管理制度变更。

## 第四章 财务报告

万科企业股份有限公司已于 2021 年 8 月 30 日在深圳证券交易所以及巨潮资讯披露了 2021 年半年度财务报告。具体的披露文件请参见：

<http://www.szse.cn/disclosure/listed/bulletinDetail/index.html?025e3456-cc06-4efa-95f8-4dbf14919555>

本公司将严格按照中国人民银行《银行间债券市场非金融企业债务融资工具管理办法》及《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则（2021 版）》等银行间债券市场自律规则指引的规定，在存续期内做好相关信息披露工作，请投资者密切关注。

特此公告。

## 第五章 备查文件

### 一、备查文件

(一) 关于万科企业股份有限公司发行中期票据的接受注册通知书（中市协注[2021]MTN313 号）；

(二) 万科企业股份有限公司有权机构决议；

(三) 万科企业股份有限公司 2021 年度第三期中期票据募集说明书；

(四) 万科企业股份有限公司 2017-2019 年经审计的财务报告和 2020 年三季度未经审计的财务报表；

(五) 万科企业股份有限公司 2021 年度第三期中期票据信用评级报告及跟踪评级安排；

(六) 万科企业股份有限公司 2021 年度第三期中期票据法律意见书。

### 二、查询地址

(一) 万科企业股份有限公司

注册地址：深圳市盐田区大梅沙环梅路33号万科中心

法定代表人：郁亮

联系人：毛敏

电话：0755-22198132, 18665333902

传真：0755-25531696

邮政编码：518083

（二）兴业银行股份有限公司

注册地址：福建省福州市湖东路 154 号

法定代表人：吕家进

联系地址：北京市朝阳区朝阳门北大街 20 号兴业银行大厦  
15 楼

联系人：张昊、孙芳

联系电话：010-89926615、0755-82989477

传真：010-88395658

邮政编码：100029

投资者可通过中国货币网(<http://www.chinamoney.com.cn>)  
或上海清算所网站(<http://www.shclearing.com>)查询公司公  
开披露过的文件。