

万科企业股份有限公司
2022年年度报告



二零二三年四月

重要提示

本公司承诺将及时、公平地履行信息披露义务，企业及其全体董事、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。

风险提示

一、房地产板块发展风险及应对措施

（一）宏观环境风险

2022年受多重因素影响，房地产销售大幅下滑，大量房企面临债务偿还风险，对市场信心造成较大冲击，进一步加剧了外部环境的恶化。为稳定房地产市场和经济增长，国家再度明确房地产是国民经济支柱产业，出台多项政策，促进房地产行业平稳发展。

公司成立38年以来，一直坚持稳健的财务与经营策略。2022年公司坚持在不确定的环境中做好确定的事，积极开拓融资道、优化支出额度、保持信用评级，保障公司现金流安全，提升公司应对风险的能力；同时谨慎投资，聚焦公司战略布局区域，提升投资效能。

（二）行业风险

公司围绕“城市建设服务商”的战略定位，在房地产开发，物业服务、物流仓储服务、租赁住宅、商业开发与运营等领域积极为客户提供美好生活的多样化产品与服务，与城市同步发展。在项目开发过程中，建筑主材供应不及时、施工人员劳动熟练度不足、劳动力不足、劳资纠纷、安全意外事故、自然灾害、恶劣气候等因素，均可能带来工程进度、项目成本、房屋质量和客户满意度等风险，对公司经营业绩和品牌声誉造成影响。同时经营、服务业务的核心业务逻辑存在差异，所处的商业周期阶段也不尽相同。完善不同业务发展模式，持续提升业务经营效率效益和客户满意度，建立和巩固竞争优势，仍是公司面临的重要任务。

对于房地产开发业务，公司建立了项目开发质量、进度、安全、材料、成本管理等体系。各事业集团/事业单元和一线业务单位的工程管理人员实时对安全生产、工程质量、工程进度等情况进行监控，动态跟进供应商经营情况及工程履约情况，完善施

工安全保障措施。同时围绕自身能力，对于各项经营和服务业务在业务价值定位、客户口碑与美誉度、业务运营及财务回报水平等方面进行积极探索，协同内外部能力与资源，持续提升业务核心能力、改善产品与服务。

目 录

重要提示.....	1
风险提示.....	2
第一章 企业及中介机构主要情况.....	5
一、企业基本情况.....	5
二、债务融资工具相关中介机构情况.....	6
第二章 债务融资工具存续情况.....	10
一、存续债券情况.....	10
二、信用评级结果调整情况.....	12
三、期末存续及期内到期的债务融资工具的募集资金使用情况.....	12
四、特殊条款触发情况.....	13
五、增信机制及其他偿债保障措施的现状、执行情况和变化情况以及变化对债务融资工具投资者权益的影响.....	14
六、偿债计划现状、执行情况和变化情况以及变化对债务融资工具投资者权益的影响.....	15
第三章 报告期内重要事项.....	17
一、报告期内会计政策变化情况.....	17
二、报告期内合并报表范围亏损情况.....	17
三、报告期末资产抵押、质押、被查封、扣押、冻结情况.....	17
四、报告期末的对外担保金额以及重大未决诉讼情况.....	17
五、报告期内信息披露事务管理制度变化情况.....	17
第四章 财务信息.....	18
第五章 备查文件.....	19

第一章 企业及中介机构主要情况

一、企业基本情况

(一) 企业信息

公司中文名称：万科企业股份有限公司

公司简称：万科

企业外文名称：CHINA VANKE CO., LTD.

企业外文简称：VANKE

法定代表人：郁亮

注册资本：1,163,070.9471万元

实缴资本：1,163,070.9471万元

注册地址：中国深圳市盐田区大梅沙环梅路 33 号万科中心

办公地址：中国深圳市盐田区大梅沙环梅路 33 号万科中心

邮政编码：518083

企业网址：www.vanke.com

电子信箱：IR@vanke.com

(二) 信息披露负责人信息

联系人：朱旭

职务：董事会秘书

联系地址：中国深圳市盐田区大梅沙环梅路 33 号万科中心

电子信箱：IR@vanke.com

(三) 报告期内发行人控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员或履行同等职责人员的变更情况。

发行人不存在控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员或履行同等职责人员变化情况。

（四）报告期内与控股股东、实际控制人在资产、人员、机构、财务、业务经营等方面的相互独立情况；控股股东对企业非经营性资金占用情况。

报告期内，公司不存在控股股东及实际控制人，公司报告期不存在控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金。

（五）报告期内是否有违反法律法规、公司章程、信息披露事务管理制度规定的情况以及发行文件约定或承诺的情况，并披露相关情况对债务融资工具投资者权益的影响。

是 否

（六）报告期内业务范围、主营业务情况、业务发展目标、行业状况、行业地位及面临的主要竞争状况发生的重大变化，以及上述重大变化对发行人经营情况及偿债能力的影响。

适用 不适用

（七）告期末除债券外的其他有息债务的逾期情况，包括但不限于逾期金额、发生原因及处置进展。

适用 不适用

二、债务融资工具相关中介机构情况

（一）会计师事务所

毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）

注册地址：北京市东长安街1号东方广场东2座办公楼8层

负责人：钟启明

联系人：钟启明、房旻、陈泳意

签字会计师：周永明、李默然

电话：020-38138828、020-38137631

传真：0755-82668930

邮政编码：518001

(二) 存续期管理机构以及受托管理人

1、名称：中国工商银行股份有限公司

法定代表人：陈四清

注册地址：北京市西城区复兴门内大街55号

联系人：陈刚

电话：010-66104321

传真：010-66107567

邮编：100032

2、名称：中国银行股份有限公司

注册地址：北京市西城区复兴门内大街1号

法定代表人：刘连舸

联系人：荀雅梅

电话：010-66592749

传真：010-66594337

邮编：100032

3、名称：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

联系人：张昊、李珂延

电话：010-89926615、0755-82989325

传真：010-88395658

邮编：100020

4、名称：中国农业银行股份有限公司

注册地址：北京市东城区建国门内大街 69 号

法定代表人：谷澍

联系人：乔郁

电话：010-85109041

传真：010-85109045

邮编：100818

5、名称：上海浦东发展银行股份有限公司

注册地址：上海市中山东一路12号

法定代表人：郑杨

联系人：朱家明

电话：0755-88691735

传真：021-50361705

邮编：200002

6、名称：交通银行股份有限公司

注册地址：上海市浦东新区银城中路188号

法定代表人：任德奇

联系人：熊洁、李枫

电话：0755-88020793、0755-88020197

传真：0755-83680356

邮编：200120

（三）报告期内对债务融资工具进行跟踪评级的评级机构

1、名称：中诚信国际信用评级有限责任公司

注册地址：北京市东城区南竹杆胡同2号1幢60101

法定代表人：闫衍

联系人：石烁

联系电话：010-85172818

传真电话：/

邮政编码：100010

2、名称：联合资信评估股份有限公司

注册地址：北京市朝阳区建外大街2号院2号楼17层

法定代表人：王少波

联系人：刘登

联系电话：18566603268

传真电话：/

邮政编码：100020

第二章 债务融资工具存续情况

一、存续债券情况（截至2022年12月31日）

债券名称	简称	代码	发行日	起息日	到期日	债券余额 (亿元)	利率 (%)	付息兑付方式	交易场所	主承销商	存续期管理机构
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	2021/1/27-2021/1/29	2021/1/29	2024/1/29	20	3.76	按年付息，到期一次性还本	银行间	工商银行、兴业银行	工商银行
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	2021/4/29	2024/4/29	20	3.52	按年付息，到期一次性还本	银行间	兴业银行、中国银行	兴业银行
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	2021/9/2-2021/9/3	2021/9/6	2024/9/6	20	3.08	按年付息，到期一次性还本	银行间	兴业银行、中国银行	兴业银行

万科企业股份有限公司2022年度第一期中期票据	22万科 MTN001	102280 222	2022- 01-25	2022/ 1/27	2025/1 /27	30	2.95	按年付息，到期一次性还本	银行间	中国银行、招商银行	中国银行
万科企业股份有限公司2022年度第二期中期票据	22万科 MTN002	102280 265	2022- 02-14	2022/ 2/16	2025/2 /16	30	2.98	按年付息，到期一次性还本	银行间	兴业银行、民生银行	兴业银行
万科企业股份有限公司2022年度第三期中期票据	22万科 MTN003	102280 364	2022- 02-23	2022/ 2/25	2025/2 /25	20	3	按年付息，到期一次性还本	银行间	农业银行、平安银行	农业银行
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	132280 068	2022- 07-19	2022/ 7/21	2025/7 /21	30	3	按年付息，到期一次性还本	银行间	工商银行、中国银行	工商银行
万科企业股份有限公司2022年度第二	22万科 GN002	132280 075	2022- 08-10	2022/ 8/12	2025/8 /12	20	2.9	按年付息，到期一次性还本	银行间	兴业银行、招商银行	兴业银行

期绿色中 期票据											
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	132280 088	2022- 09-19	2022/ 9/21	2025/9 /21	20	3.2	按年付 息，到 期一次 性还本	银行间	兴业银 行、招 商银行	兴业 银行
万科企业 股份有限 公司2022 年度第四 期中期票 据	22万科 MTN004	102282 715	2022- 12-13	2022/ 12/15	2025/1 2/15	20	3	按年付 息，到 期一次 性还本	银行间	浦发银 行、中 国银行	浦发 银行
万科企业 股份有限 公司2022 年度第五 期中期票 据	22万科 MTN005	102282 785	2022- 12-26	2022/ 12/28	2025/1 2/28	37	3	按年付 息，到 期一次 性还本	银行间	交通银 行、邮 储银行	交通 银行

二、信用评级结果调整情况

适用 不适用

三、期末存续及期内到期的债务融资工具的募集资金使用情况（截至2022年12月31日）

单位：亿元

序号	债务融资工具简称	募集总金额	资金用途	资金投向行业	计划使用金额	已使用金额	是否与承诺用途或最新披露用途一致	未使用金额	项目建设情况
1	21万科MTN001	20	归还存量债券	房地产	20	20	是	0	-
2	21万科MTN002	20	归还存量债券	房地产	20	20	是	0	-
3	21万科MTN003	20	归还存量债券	房地产	20	20	是	0	-
4	22万科MTN001	30	偿还存量银行贷款、商品房项目建设	房地产	30	4	是	26	在建
5	22万科MTN002	30	商品房项目建设	房地产	30	3	是	27	在建
6	22万科MTN003	20	商品房项目建设	房地产	20	3	是	17	在建
7	22万科GN001	30	绿色建筑相关项目建设	房地产	30	4	是	26	在建
8	22万科GN002	20	绿色建筑相关项目建设	房地产	20	4	是	16	在建
9	22万科GN003	20	绿色建筑相关项目建设	房地产	20	5	是	15	在建
10	22万科MTN004	20	商品房项目建设	房地产	20	1	是	19	在建
11	22万科MTN005	37	补充公司流动资金、商品房项目建设	房地产	37	15	是	22	在建

募集资金特定用途使用情况（截至2022年12月31日） 单元：亿元

债务融资工具简称	募集总金额	特定用途类型	约定用于该特定用途的金额	实际用于该特定用途的金额	实际用于该特定用途的金额占总金额比例
22万科GN001	30	绿色建筑相关项目建设	30	4	13.3%

22万科 GN002	20	绿色建筑 相关项目 建设	20	4	20%
22万科 GN003	20	绿色建筑 相关项目 建设	20	5	25%

注：截至2022年12月31日，企业实际用于该特定用途的金额，占实际已使用金额的占比为100%。

四、特殊条款触发情况

适用 不适用

五、增信机制及其他偿债保障措施的现状、执行情况和变化情况以及变化对债务融资工具投资者权益的影响

（一）报告期内增信机制及其他偿债保障措施变更

适用 不适用

（二）截至报告期末增信机制情况

1. 保证担保

1) 法人或其他组织保证担保

适用 不适用

2) 自然人保证担保

适用 不适用

2. 抵押或质押担保

适用 不适用

3. 其他方式增信

适用 不适用

（三）截至报告期末其他偿债保障措施情况

适用 不适用

债券简称	21万科MTN001、21万科MTN002、21万科MTN003、22万科MTN001、22万科MTN002、22万科MTN003、22万科
------	--

	GN001、22万科GN002、22万科GN003、22万科MTN004、22万科MTN005
其他偿债保障措施概述	发行人为以上债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括确定专门负责小组、设计工作流程、安排偿债资金、制定管理措施、做好组织协调等，以形成确保债券本息偿付安全的内部机制。
其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	未变化
报告期内其他偿债保障措施的执行情况	良好
报告期内是否按募集说明书的相关承诺执行	是

六、偿债计划现状、执行情况和变化情况以及变化对债务融资工具投资者权益的影响

（一）偿债计划变更情况

适用 不适用

（二）截至报告期末偿债计划情况

适用 不适用

债券简称	21万科MTN001、21万科MTN002、21万科MTN003、22万科MTN001、22万科MTN002、22万科MTN003、22万科GN001、22万科GN002、22万科GN003、22万科MTN004、22万科MTN005
偿债计划概述	按年付息，到期一次性还本
偿债计划的变化情况对债券持有人利益的影响（如有）	未变化

报告期内是否按募集说明书相关承诺执行	是
--------------------	---

第三章 报告期内重要事项

一、报告期内会计政策变化情况

(一) 财务报告审计情况

标准无保留意见 其他审计意见 未经审计

(二) 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正

适用 不适用

财政部颁布了《企业会计准则解释第15号》(财会[2021]35号)中“关于企业将固定资产达到预定可用状态前或者研发过程中产出的产品或副产品对外销售的会计处理”(“试运行销售的会计处理”)的规以及“关于亏损合同的判断”的规定、《企业会计准则解释第16号》(财会[2022]31号)中“关于发行方分类为权益工具的金融工具相关股利的所得税影响的会计处理”的规定以及“关于企业将以现金结算的股份支付修改为以权益结算的股份支付的会计处理”的规定,分别自2022年1月1日、2021年5月26日及2022年11月30日起施行。采用上述该解释及规定未对本集团的财务状况、经营成果和关联方披露产生重大影响。

(三) 合并报表范围发生重大变化

适用 不适用

本报告期内,发行人新增239家子公司,减少105家子公司,具体情况参见“第十一节 财务报告”之“附注六”。

二、报告期内合并报表范围亏损情况

报告期内合并报表范围亏损超过上年末净资产10%

适用 不适用

三、报告期末资产抵押、质押、被查封、扣押、冻结情况

报告期末资产抵押、质押、被查封、扣押、冻结超过上年末经审计净资产的50%

适用 不适用

四、报告期末的对外担保金额以及重大未决诉讼情况

报告期内，发行人控股子公司为其他控股子公司提供33亿元担保，发行人自身向控股子公司提供57.00亿元担保，未向联营公司及合营公司提供担保。各担保主体严格按照监管要求履行了相应的审批程序。有关具体情况详见公司在巨潮资讯网的公告。

截至 2022年12月31日，公司担保余额为人民币215.60亿元，占公司2022年末经审计归属于上市公司股东净资产的比重为8.88%。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215.32亿元，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0.28亿元。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。

五、报告期内信息披露事务管理制度变化情况

(一) 报告期内发行人变更信息披露事务管理制度

适用 不适用

(二) 报告期内发行人已通过专项公告对外披露披露事务管理制度

适用 不适用

发行人名称	万科企业股份有限公司
披露事务管理制度主要变更内容	暂未披露
披露事务管理制度主要变更对债券持有人利益的影响(如有)	未变化

第四章 财务信息

万科企业股份有限公司已在深圳证券交易所网站披露了《万科企业股份有限公司2022年年度报告》和《万科企业股份有限公司2022年度审计报告》，详情请见：

1、万科企业股份有限公司2022年年度报告

<http://www.szse.cn/disclosure/listed/bulletinDetail/index.html?13b74819-34c2-4451-8d30-52e3019935b7>

2、万科企业股份有限公司 2022年审计报告

<http://www.szse.cn/disclosure/listed/bulletinDetail/index.html?93b4ccda-ddce-4452-8447-1b1252f9dac2>

第五章 备查文件

一、备查文件清单

- (一) 载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表；
- (二) 注册、发行及存续期管理阶段信息披露文件；
- (三) 万科企业股份有限公司《信息披露事务管理制度》。

二、查询地址

查询地址：深圳市盐田区大梅沙环梅路 33 号万科中心

查询网站：

<http://www.nafmii.org.cn>

<http://www.chinamoney.com.cn/>

<https://www.shclearing.com/>

<https://www.cfae.cn/>

<http://www.chinabond.com.cn/>

债务融资工具 公开披露文件	中国货币网 www.chinamoney.com.cn	上海清算所网站 www.shclearing.com
	北京金融资产交易所网站 www.cfae.cn	中国债券信息网 www.chinabond.com.cn
债务融资工具 定向披露文件	NAFMII综合业务和信息服务平台客户端下载	
	信息披露服务账户开立	

(本页无正文，为《万科企业股份有限公司2022年年度报告》之盖章页)

万科企业股份有限公司
2023年04月13日

