

万科企业股份有限公司
2023 年年度报告



万科企业股份有限公司
2024 年 4 月 29 日

重要提示

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

房地产板块发展风险及应对措施

（一）宏观环境风险

房地产行业与宏观经济、城镇化进程的发展阶段以及人口结构等紧密相关。中长期看，中国城市化进程远未结束，未来城镇人口仍将继续增长，房地产市场仍具备潜力。短期内，房地产市场降温显著，目前仍存在市场信心不足、城市分化等问题。2023年，受信心和预期等因素影响，销售明显低于合理水平，市场存在超跌现象。受市场环境的影响，企业流动性也面临短期压力。

公司相信随着经济回升向好和因城施策力度不断加大，预计购房信心将不断提升，市场将从超跌状态中逐步恢复。公司将依靠稳健的经营策略面对环境变化，采取多种措施力保销售基本盘。同时坚持“以现金流为核心”的经营策略，量入为出，不断加强现金流管理和风控水平；通过调整债务期限、优化资债结构、开拓融资渠道等措施，提高现金流的安全性；在确保安全的前提下，不断改善投资质量，提升产品力，进一步构建高质量发展的竞争优势。

（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	2
风险提示	3
第一章 企业及中介机构主要情况	8
一、企业基本情况	8
二、信息披露事务负责人联系方式	8
三、企业其他信息	9
四、对应债务融资工具相关中介机构情况	10
第二章 债务融资工具存续情况	13
一、定期报告批准报出日存续债券基本情况	13
二、报告期内信用评级结果调整情况	15
三、债务融资工具募集资金使用情况	15
四、报告期内特殊条款触发和执行情况	17
五、存续期内债券增信、偿债计划保障情况	17
第三章 报告期内重要事项	19
一、报告期内作出会计政策、会计估计变更或会计差错更正	19
二、财务报告被会计师事务所出具了非标准意见审计报告	20
三、报告期内发行人合并报表范围发生重大变化	20
四、报告期内合并报表范围亏损超过上年末净资产 10%	20
五、截至报告期末的资产抵押、质押、被查封、扣押、冻结、必须具备一定的条件才能变现、无法变现、无法用于抵偿债务的资产情况和其他权利受限制的情况和安排，以及其他具有可对抗第三人的优先偿付负债情况	20
六、截至报告期末的对外担保金额；报告期末尚未履行及未履行完毕的单笔对外担保金额或者对同一担保对象累计超过报告期末净资产 10%的，应当披露被担保人的基本情况和资信状况、担保的类型、被担保债务的到期时间等，并分析对外担保事项对发行人偿债能力的影响	21
七、报告期内发行人变更信息披露事务管理制度	21

第四章 财务信息	22
第五章 备查文件	23
一、备查文件	23
二、查询地址	23
三、查询网站	23

释义

在本报告中，除非文中另有所指，下列词语具有如下含义：

序号	专业术语或缩写	释义
1	本公司、公司	万科企业股份有限公司
2	万科、集团、本集团	万科企业股份有限公司及其附属公司
3	《公司法》	《中华人民共和国公司法》
4	《公司章程》	《万科企业股份有限公司章程》
5	报告期	2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日
6	元	如无特殊说明，指人民币元

第一章 企业及中介机构主要情况

一、企业基本情况

1、公司中文名称及简称：万科企业股份有限公司（缩写为“万科”）

2、公司外文名称及缩写：CHINA VANKE CO., LTD.（缩写为“VANKE”）

3、法定代表人：郁亮

4、注册资本（万元）：1,193,070.9471万元

5、实缴资本（万元）：1,193,070.9471万元

6、注册地址：中国深圳市盐田区大梅沙环梅路 33 号万科中心

7、办公地址：中国深圳市盐田区大梅沙环梅路 33 号万科中心

8、邮政编码：518083

9、企业网址：www.vanke.com

10、电子信箱：IR@vanke.com

二、信息披露事务负责人联系方式

1、姓名：朱旭

2、职位：董事会秘书、公司秘书

3、联系地址：中国深圳市盐田区大梅沙环梅路 33 号万科中心

4、电话：0755-25606666

5、传真：0755-25531696

6、电子邮箱：IR@vanke.com

三、企业其他信息

1、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

是 否

变更前		变更后		变化原因
姓名	职务	姓名	职务	

2、报告期内与控股股东、实际控制人在资产、人员、机构、财务、业务经营等方面相互独立

是 否，说明情况

3、控股股东是否占用企业非经营性资金

是，说明情况 否

控股股东	占用资金金额（万元）	情况说明

4、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

是 披露相关情况对债务融资工具投资者权益的影响：

否

5. 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

是，上述重大变化对发行人经营情况及偿债能力的影响为

否

6、报告期末除债券外的其他有息债务逾期

是，逾期金额、发生原因及处置进展为

否

7、企业是否属于生态环境部发布的《企业环境信息依法披露管理办法》（生态环境部令第24号）中规定应当履行环境信息披露义务的主体

是，说明年度环境信息的查询方式

否

四、对应债务融资工具相关中介机构情况

1、会计师事务所

境内：毕马威华振会计师事务所(特殊普通合伙)

办公地址：北京市东长安街1号东方广场毕马威大楼8层

签字会计师姓名：周永明、李默然

境外：毕马威会计师事务所

地址：香港中环遮打道10号太子大厦8楼

2. 主承销商

主承销商名称	办公地址	联系人	联系电话
中国工商银行股份有限公司	深圳市深南东路 5055 号金融中心北座 12 楼	徐超	15818580898
兴业银行股份有限公司	北京市朝阳区朝阳门北大街 20 号 兴业银行大厦 15 楼	徐豪	010-89926522

中国银行股份有限公司	北京市西城区复兴门内大街 1 号	谢智健	010-66592416
招商银行股份有限公司	深圳市福田区 2016 号招行深圳分行大厦 22 层	罗莹莹	0755-88026159
中国民生银行股份有限公司	深圳市福田区海田路民生金融大厦	魏映竹	0755-82806447
中国农业银行股份有限公司	北京市东城区建国门内大街 69 号农业银行	范楷	010-85209781
平安银行股份有限公司	深圳市罗湖区深南东路 5047 号	乐秀馨	021-50979147
上海浦东发展银行股份有限公司	上海市中山东一路 12 号	葛馨蔚	021-31884016
交通银行股份有限公司	上海市浦东新区银城中路 188 号	熊洁	0755-88020793
中国邮政储蓄银行股份有限公司	北京市西城区阜成门内大街 410 东方资产大厦	侯慧娟	010-68859499
中国光大银行股份有限公司	北京市西城区太平桥大街 25 号中国光大中心	曹翔	010-6363930888

3. 存续期管理机构

债券项目名称	主承销商名称	办公地址	联系人	联系电话
21 万科 MTN001、 22 万科 GN001	中国工商银行股份有限公司	深圳市深南东路 5055 号金融中心北座 12 楼	徐超	15818580898
21 万科 MTN002、 21 万科 MTN003、 22 万科 MTN002、 22 万科 GN002、 22 万科 GN003	兴业银行股份有限公司	北京市朝阳区朝阳门北大街 20 号兴业银行大厦 15 楼	徐豪	010-89926522

22 万科 MTN001	中国银行股份有限公司	北京市西城区复兴门内大街 1 号	谢智健	010-66592416
23 万科 MTN003	中国民生银行股份有限公司	深圳市福田区海田路民生金融大厦	魏映竹	0755-82806447
22 万科 MTN003 23 万科 MTN002	中国农业银行股份有限公司	北京市东城区建国门内大街 69 号农业银行	范楷	010-85209781
22 万科 MTN004 23 万科 MTN004	上海浦东发展银行股份有限公司	上海市中山东一路 12 号	王荪	0755-81115603
22 万科 MTN005 23 万科 MTN001	交通银行股份有限公司	上海市浦东新区银城中路 188 号	熊洁	0755-88020793

4、报告期内对债务融资工具进行跟踪评级的评级机构

名称：中诚信国际信用评级有限责任公司

办公地址：北京市东城区南竹杆胡同 2 号 1 幢 60101

联系人：石烁

联系电话：010-85172818

名称：联合资信评估股份有限公司

办公地址：北京市朝阳区建外大街 2 号 PICC 大厦 12 层

联系人：刘登

联系电话：18566603268

5、报告期内上述中介机构发生变更

是，披露变更的原因、履行的程序、对债务融资工具投资者权益的影响等。

否

第二章 债务融资工具存续情况

一、定期报告批准报出日存续债券基本情况

单位：亿元

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	20	3.52%	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。	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	20	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	30	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	30	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	20	3.00%		
万科企业股份有限公司2022年度第一期绿	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	30	3.00%		

色中期票 据									
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	13228 0075	2022年8 月10日 -2022年 8月11日	2022年 8月12 日	2025年8 月12日	20	2.90%		
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	13228 0088	2022年9 月19日 -2022年 9月20日	2022年 9月21 日	2025年9 月21日	20	3.20%		
万科企业 股份有限 公司 2022年度 第四期中 期票据	22万 科 MTN00 4	10228 2715	2022年 12月13 日-2022 年12月 14日	2022年 12月15 日	2025年12 月15日	20	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 MTN00 5	10228 2785	2022年 12月26 日-2022 年12月 27日	2022年 12月28 日	2025年12 月28日	37	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 MTN00 1	10238 1014	2023年4 月20日 -2023年 4月21日	2023年 4月23 日	2026年4 月23日	20	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 MTN00 2	10238 1172	2023年5 月10日 -2023年 5月11日	2023年 5月12 日	2026年5 月12日	20	3.10%		
万科企业 股份有限 公司	23万 科 MTN00	10238 1399	2023年6 月13日 -2023年	2023年 6月15 日	2026年6 月15日	20	3.07%		

2023 年度 第三期中 期票据	3		6 月 14 日						
万科企业 股份有限 公司 2023 年度 第四期中 期票据	23 万 科 MTN00 4	10238 1621	2023 年 7 月 5 日 -2023 年 7 月 6 日	2023 年 7 月 7 日	2026 年 7 月 7 日	20	3.07%		

二、报告期内信用评级结果调整情况

报告期内主体评级或评级展望发生调整 是 否

报告期内债项评级或评级展望发生调整 是 否

三、债务融资工具募集资金使用情况

1、基本情况

募集资金使用情况（截至 2023 年 12 月 31 日） 单元：亿元

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
21 万科 MTN001	20	归还存量债 券	房地产	20	20	是	0
21 万科 MTN002	20	归还存量债 券	房地产	20	20	是	0
21 万科 MTN003	20	归还存量债 券	房地产	20	20	是	0
22 万科 MTN001	30	偿还存量银 行贷款、商品 房项目 建设	房地产	30	30	是	0
22 万科 MTN002	30	商品房项目 建设	房地产	30	30	是	0
22 万科 MTN003	20	商品房项目 建设	房地产	20	20	是	0
22 万科 GN001	30	绿色建筑相 关项目建设	房地产	30	30	是	0

22 万科 GN002	20	绿色建筑相 关项目建设	房地产	20	20	是	0
22 万科 GN003	20	绿色建筑相 关项目建设	房地产	20	20	是	0
22 万科 MTN004	20	商品房项目 建设	房地产	20	20	是	0
22 万科 MTN005	37	补充公司流 动资金、商品 房项目 建设	房地产	37	37	是	0
23 万科 MTN001	20	补充公司流 动资金、商品 房项目 建设	房地产	20	20	是	0
23 万科 MTN002	20	补充公司流 动资金、商品 房项目 建设	房地产	20	20	是	0
23 万科 MTN003	20	补充公司流 动资金、商品 房项目 建设	房地产	20	20	是	0
23 万科 MTN004	20	补充公司流 动资金、商品 房项目 建设	房地产	20	20	是	0

注：发行人应在“资金用途”中填写募集资金用途类型（如补充营运资金、偿还银行贷款、项目建设等）；如1期债务融资工具有多种募集资金用途，应逐行列明每一项用途，以报告期末的资金实际用途为准。

2、报告期内变更债券募集资金用途 是 否

3、募集资金用途用于特定用途 是 否

募集资金特定用途使用情况（截至2023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	30	100%
22 万科 GN002	20	绿色建筑相 关项目建设	20	20	100%
22 万科 GN003	20	绿色建筑相 关项目建设	20	20	100%

注：本表格应逐行列明每一类用途，以报告期末的资金实际用途为准。

4. 募集资金设置专项账户的，应说明募集资金专项账户运作情况；募集资金违规使用的，应说明整改情况。

适用 不适用

四、报告期内特殊条款触发和执行情况

报告期末存续债务融资工具附发行人或投资者选择权条款、投资人保护条款等特殊条款 是 否

五、存续期内债券增信、偿债计划保障情况

(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

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、23 万科 MTN001、23 万科 MTN002、23 万科 MTN003、23 万科 MTN004
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

第三章 报告期内重要事项

一、报告期内作出会计政策、会计估计变更或会计差错更正

是 否

财政部于近年颁布的企业会计准则相关规定及指引，主要包括：

(a) 《企业会计准则第 25 号——保险合同》(财会 [2020] 20 号) (“新保险准则”) 及相关实施问答

新保险准则取代了 2006 年印发的《企业会计准则第 25 号——原保险合同》和《企业会计准则第 26 号——再保险合同》，以及 2009 年印发的《保险合同相关会计处理规定》(财会 [2009] 15 号)。采用上述规定未对本集团的财务状况及经营成果产生重大影响。

(b) 《企业会计准则解释第 16 号》(财会 [2022] 31 号) (“解释第 16 号”) 中“关于单项交易产生的资产和负债相关的递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理规定”的规定

根据该规定，本集团对于不是企业合并、交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）、且初始确认的资产和负债导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的单项交易，不适用《企业会计准则第 18 号——所得税》中关于豁免初始确认递延所得税负债和递延所得税资产的规定。本集团对于 2022 年 1 月 1 日至首次执行日之间发生的适用

该规定的单项交易按照该规定进行了追溯调整。对于 2022 年 1 月 1 日因适用该规定的单项交易而确认的租赁负债和使用权资产，产生应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的，本集团按照该规定和《企业会计准则第 18 号——所得税》的规定，将累积影响数调整财务报表列报最早期间的期初留存收益及其他相关财务报表项目。会计政策变更对当年及比较期财务报表的影响，具体参见“第十一节 财务报告”之“附注三”。

二、财务报告被会计师事务所出具了非标准意见审计报告

是 否

三、报告期内发行人合并报表范围发生重大变化

是 否

本报告期内，本公司新增 105 家子公司，减少 112 家子公司，具体情况参见“第十一节 财务报告”之“附注六”。

四、报告期内合并报表范围亏损超过上年末净资产 10%

是 否

五、截至报告期末的资产抵押、质押、被查封、扣押、冻结、必须具备一定的条件才能变现、无法变现、无法用于抵偿债务的资产情况和其他权利受限制的情况和安排，以及其他具有可对抗第

三人的优先偿付负债情况

是 否

六、截至报告期末的对外担保金额；报告期末尚未履行及未履行完毕的单笔对外担保金额或者对同一担保对象累计超过报告期末净资产 10%的，应当披露被担保人的基本情况和资信状况、担保的类型、被担保债务的到期时间等，并分析对外担保事项对发行人偿债能力的影响

报告期内，发行人及其子公司对外（不包括对子公司的担保）提供 1.08 亿元担保，发行人控股子公司为其他控股子公司提供 23.16 亿元担保，发行人自身向控股子公司提供 106.30 亿元担保。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 2023 年 12 月 31 日，公司担保余额为人民币 303.57 亿元，占公司 2023 年末归属于上市公司股东的净资产的比重为 12.10%。其中，公司及其子公司对外担保（不包括对子公司的担保）余额为人民币 1.30 亿元，公司对子公司的担保余额为 223.75 万元，子公司对子公司的担保余额为 78.52 亿元。公司无逾期担保和涉及诉讼的担保。

七、报告期内发行人变更信息披露事务管理制度

是 否

第四章 财务信息

万科企业股份有限公司 2023 年年度财务报表已经毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）审计，审计报告由会计师事务所和周永明、李默然两名注册会计师签章，审计意见为标准无保留。

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 2023 年年度报告》和《万科企业股份有限公司 2023 年度审计报告》，具体链接地址如下：

1、万科企业股份有限公司 2023 年年度报告

<http://www.szse.cn/disclosure/listed/bulletinDetail/index.html?ecf6892c-5de7-4aed-a119-aecef38b736e>

2、万科企业股份有限公司 2023 年审计报告

<http://www.szse.cn/disclosure/listed/bulletinDetail/index.html?304c9c8f-566d-4e89-bd50-8bdf38f46ef8>

第五章 备查文件

一、备查文件

- 1、万科企业股份有限公司 2023 年年度财务报告
- 2、万科企业股份有限公司 2023 年年度审计报告
- 3、本公司信息披露事务管理制度

二、查询地址

- 1、公司名称：万科企业股份有限公司
- 2、公司办公地址：深圳市盐田区大梅沙环梅路33号万科中心
- 3、公司法定代表人：郁亮
- 4、联系人：朱旭
- 5、联系电话：0755-25606666
- 6、公司电子信箱：IR@vanke.com

三、查询网站

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>)查询本公司2023年年度报告及信息披露事务管理制度。