

债券简称: 20 万科 02  
债券简称: 20 万科 04  
债券简称: 20 万科 06  
债券简称: 20 万科 08  
债券简称: 21 万科 02  
债券简称: 21 万科 04  
债券简称: 21 万科 06  
债券简称: 22 万科 01  
债券简称: 22 万科 02  
债券简称: 22 万科 03  
债券简称: 22 万科 04  
债券简称: 22 万科 05  
债券简称: 22 万科 06  
债券简称: 22 万科 07  
债券简称: 23 万科 01

债券代码: 149057.SZ  
债券代码: 149124.SZ  
债券代码: 149142.SZ  
债券代码: 149297.SZ  
债券代码: 149358.SZ  
债券代码: 149478.SZ  
债券代码: 149568.SZ  
债券代码: 149814.SZ  
债券代码: 149815.SZ  
债券代码: 149930.SZ  
债券代码: 149931.SZ  
债券代码: 149975.SZ  
债券代码: 149976.SZ  
债券代码: 148099.SZ  
债券代码: 148380.SZ

## 万科企业股份有限公司

### 公司债券受托管理事务报告 (2024年度)

发行人: 万科企业股份有限公司

The logo for Vanke, consisting of the word "vanke" in a bold, red, lowercase sans-serif font.

(深圳市盐田区大梅沙环梅路 33 号万科中心)

债券受托管理人: 中信证券股份有限公司



(广东省深圳市福田区中心三路 8 号卓越时代广场 (二期) 北座)

2025 年 6 月

## 重要声明

中信证券股份有限公司（以下简称“中信证券”、“受托管理人”）编制本报告的内容及信息均来源于万科企业股份有限公司（以下简称“万科”、“发行人”或“公司”）对外披露的《万科企业股份有限公司 2024 年度报告》等相关公开信息披露文件、发行人提供的证明文件以及第三方中介机构出具的专业意见。本报告中的“报告期”是指 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日。

本报告不构成对投资者进行或不进行某项行为的推荐意见，投资者应对相关事宜做出独立判断，而不应将本报告中的任何内容据以作为中信证券所作的承诺或声明。

## 目录

第一节 公司债券概况 .....	3
第二节 公司债券受托管理人履职情况 .....	12
第三节 发行人 2024 年度经营情况和财务状况 .....	15
第四节 发行人募集资金使用及专项账户运作情况与核查情况 .....	19
第五节 发行人信息披露义务履行的核查情况 .....	20
第六节 公司债券本息偿付情况 .....	21
第七节 发行人偿债意愿和能力分析 .....	22
第八节 增信机制、偿债保障措施的执行情况及有效性分析 .....	24
第九节 债券持有人会议召开情况 .....	25
第十节 公司债券的信用评级情况 .....	26
第十一节 发行人信息披露事务负责人的变动情况 .....	27
第十二节 与发行人偿债能力和增信措施有关的其他情况及受托管理人采取的应对措施 .....	28
第十三节 发行人在公司债券募集说明书中约定的其他义务的执行情况 .....	29

## 第一节 公司债券概况

### 一、发行人名称

中文名称：万科企业股份有限公司

英文名称：China Vanke Co.,Ltd.

### 二、公司债券基本情况

截至报告期末存续的由中信证券受托管理的发行人债券基本情况如下：

#### (一) 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)

单位：亿元 币种：人民币

债券名称	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)
债券简称	20 万科 02
债券代码	149057.SZ
起息日	2020 年 3 月 16 日
到期日	2025 年 3 月 17 日
截至报告期末债券余额	10.00
截至报告期末的利率 (%)	3.42
还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，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。
交易场所	深圳证券交易所
主承销商	中信证券股份有限公司
受托管理人	中信证券股份有限公司
债券约定的选择权条款名称	发行人赎回选择权、发行人调整票面利率选择权、投资者回售选择权
报告期内选择权条款的触发或执行情况	不适用
行权日	2025 年 3 月 17 日

#### (二) 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)

单位：亿元 币种：人民币

债券名称	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)
债券简称	20 万科 04

债券代码	149124.SZ
起息日	2020年5月19日
到期日	2025年5月19日
截至报告期末债券余额	15.00
截至报告期末的利率 (%)	3.45
还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，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。
交易场所	深圳证券交易所
主承销商	中信证券股份有限公司
受托管理人	中信证券股份有限公司
债券约定的选择权条款名称	发行人赎回选择权、发行人调整票面利率选择权、投资者回售选择权
报告期内选择权条款的触发或执行情况	不适用
行权日	2025年5月19日

**(三) 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)**

单位：亿元 币种：人民币

债券名称	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)
债券简称	20 万科 06
债券代码	149142.SZ
起息日	2020年6月19日
到期日	2025年6月19日
截至报告期末债券余额	12.00
截至报告期末的利率 (%)	3.90
还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，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。
交易场所	深圳证券交易所
主承销商	中信证券股份有限公司
受托管理人	中信证券股份有限公司
债券约定的选择权条款名称	发行人赎回选择权、发行人调整票面利率选择权、投资者回售选择权
报告期内选择权条款的触发或执行情况	不适用
行权日	2025年6月19日

**(四) 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)**

单位：亿元 币种：人民币

债券名称	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）
债券简称	20 万科 08
债券代码	149297.SZ
起息日	2020 年 11 月 13 日
到期日	2027 年 11 月 13 日
截至报告期末债券余额	16.00
截至报告期末的利率（%）	4.11
还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，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。
交易场所	深圳证券交易所
主承销商	中信证券股份有限公司
受托管理人	中信证券股份有限公司
债券约定的选择权条款名称	发行人赎回选择权、发行人调整票面利率选择权、投资者回售选择权
报告期内选择权条款的触发或执行情况	不适用
行权日	2025 年 11 月 13 日

**(五) 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）**

单位：亿元 币种：人民币

债券名称	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）
债券简称	21 万科 02
债券代码	149358.SZ
起息日	2021 年 1 月 22 日
到期日	2028 年 1 月 22 日
截至报告期末债券余额	11.00
截至报告期末的利率（%）	3.98
还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，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。
交易场所	深圳证券交易所
主承销商	中信证券股份有限公司
受托管理人	中信证券股份有限公司
债券约定的选择权条款名称	发行人赎回选择权、发行人调整票面利率选择权、投资者回售选择权
报告期内选择权条款的触发或执行情况	不适用
行权日	2026 年 1 月 22 日

**(六) 万科企业股份有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第**

二期) (品种二)

单位: 亿元 币种: 人民币

债券名称	万科企业股份有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券 (第二期) (品种二)
债券简称	21 万科 04
债券代码	149478.SZ
起息日	2021 年 5 月 20 日
到期日	2028 年 5 月 20 日
截至报告期末债券余额	5.66
截至报告期末的利率 (%)	3.70
还本付息方式	本期债券采用单利按年计息, 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。
交易场所	深圳证券交易所
主承销商	中信证券股份有限公司
受托管理人	中信证券股份有限公司
债券约定的选择权条款名称	发行人赎回选择权、发行人调整票面利率选择权、投资者回售选择权
报告期内选择权条款的触发或执行情况	不适用
行权日	2026 年 5 月 20 日

(七) 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)

单位: 亿元 币种: 人民币

债券名称	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)
债券简称	21 万科 06
债券代码	149568.SZ
起息日	2021 年 7 月 26 日
到期日	2028 年 7 月 26 日
截至报告期末债券余额	7.00
截至报告期末的利率 (%)	3.49
还本付息方式	本期债券采用单利按年计息, 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。
交易场所	深圳证券交易所
主承销商	中信证券股份有限公司
受托管理人	中信证券股份有限公司
债券约定的选择权条款名称	发行人赎回选择权、发行人调整票面利率选择权、投资者回售选择权
报告期内选择权条款的触发或	不适用

执行情况	
行权日	2026年7月26日

**(八) 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)**

单位：亿元 币种：人民币

债券名称	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)
债券简称	22 万科 01
债券代码	149814.SZ
起息日	2022 年 3 月 4 日
到期日	2025 年 3 月 4 日
截至报告期末债券余额	8.90
截至报告期末的利率 (%)	3.14
还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，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。
交易场所	深圳证券交易所
主承销商	中信证券股份有限公司
受托管理人	中信证券股份有限公司
债券约定的选择权条款名称	不适用
报告期内选择权条款的触发或执行情况	不适用
行权日	不适用

**(九) 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)**

单位：亿元 币种：人民币

债券名称	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)
债券简称	22 万科 02
债券代码	149815.SZ
起息日	2022 年 3 月 4 日
到期日	2027 年 3 月 4 日
截至报告期末债券余额	11.00
截至报告期末的利率 (%)	3.64
还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，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。
交易场所	深圳证券交易所
主承销商	中信证券股份有限公司
受托管理人	中信证券股份有限公司

债券约定的选择权条款名称	不适用
报告期内选择权条款的触发或执行情况	不适用
行权日	不适用

**(十) 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)**

单位：亿元 币种：人民币

债券名称	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)
债券简称	22 万科 03
债券代码	149930.SZ
起息日	2022 年 6 月 6 日
到期日	2025 年 6 月 6 日
截至报告期末债券余额	3.50
截至报告期末的利率 (%)	2.90
还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，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。
交易场所	深圳证券交易所
主承销商	中信证券股份有限公司
受托管理人	中信证券股份有限公司
债券约定的选择权条款名称	发行人赎回选择权、调整票面利率选择权、投资者回售选择权
报告期内选择权条款的触发或执行情况	不适用
行权日	2025 年 6 月 6 日

**(十一) 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)**

单位：亿元 币种：人民币

债券名称	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)
债券简称	22 万科 04
债券代码	149931.SZ
起息日	2022 年 6 月 6 日
到期日	2029 年 6 月 6 日
截至报告期末债券余额	6.50
截至报告期末的利率 (%)	3.53
还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，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。

交易场所	深圳证券交易所
主承销商	中信证券股份有限公司
受托管理人	中信证券股份有限公司
债券约定的选择权条款名称	发行人赎回选择权、调整票面利率选择权、投资者回售选择权
报告期内选择权条款的触发或执行情况	不适用
行权日	2027年6月6日

**(十二) 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)**

单位：亿元 币种：人民币

债券名称	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)
债券简称	22 万科 05
债券代码	149975.SZ
起息日	2022 年 7 月 8 日
到期日	2025 年 7 月 8 日
截至报告期末债券余额	29.00
截至报告期末的利率 (%)	3.21
还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，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。
交易场所	深圳证券交易所
主承销商	中信证券股份有限公司
受托管理人	中信证券股份有限公司
债券约定的选择权条款名称	发行人赎回选择权、调整票面利率选择权、投资者回售选择权
报告期内选择权条款的触发或执行情况	不适用
行权日	2025 年 7 月 8 日

**(十三) 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)**

单位：亿元 币种：人民币

债券名称	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)
债券简称	22 万科 06
债券代码	149976.SZ
起息日	2022 年 7 月 8 日
到期日	2029 年 7 月 8 日

截至报告期末债券余额	5.00
截至报告期末的利率 (%)	3.70
还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，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。
交易场所	深圳证券交易所
主承销商	中信证券股份有限公司
受托管理人	中信证券股份有限公司
债券约定的选择权条款名称	发行人赎回选择权、调整票面利率选择权、投资者回售选择权
报告期内选择权条款的触发或执行情况	不适用
行权日	2027年7月8日

**(十四) 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) (品种一)**

单位：亿元 币种：人民币

债券名称	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) (品种一)
债券简称	22 万科 07
债券代码	148099.SZ
起息日	2022 年 10 月 31 日
到期日	2027 年 10 月 31 日
截至报告期末债券余额	25.00
截至报告期末的利率 (%)	3.45
还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，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。
交易场所	深圳证券交易所
主承销商	中信证券股份有限公司
受托管理人	中信证券股份有限公司
债券约定的选择权条款名称	发行人赎回选择权、调整票面利率选择权、投资者回售选择权
报告期内选择权条款的触发或执行情况	不适用
行权日	2025 年 10 月 31 日

**(十五) 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)**

单位：亿元 币种：人民币

债券名称	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)
------	--

债券简称	23 万科 01
债券代码	148380.SZ
起息日	2023 年 7 月 24 日
到期日	2026 年 7 月 24 日
截至报告期末债券余额	20.00
截至报告期末的利率 (%)	3.10
还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，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。
交易场所	深圳证券交易所
主承销商	中信证券股份有限公司
受托管理人	中信证券股份有限公司
债券约定的选择权条款名称	不适用
报告期内选择权条款的触发或执行情况	不适用
行权日	不适用

## 第二节 公司债券受托管理人履职情况

报告期内，受托管理人依据《公司债券发行与交易管理办法》、《公司债券受托管理人执业行为准则》和其他相关法律、法规、规范性文件及自律规则的规定以及《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受托管理协议》《万科企业股份有限公司2020年面向合格投资者公开发行住房租赁专项公司债券受托管理协议》《万科企业股份有限公司2021年面向专业投资者公开发行公司债券受托管理协议》《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受托管理协议》《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受托管理协议》（以下合称《受托管理协议》）的约定，持续跟踪发行人的信息披露情况、资信状况、募集资金使用情况、公司债券本息偿付情况、偿债保障措施实施情况等，并督促发行人履行公司债券募集说明书、受托管理协议中所约定的义务，积极行使债券受托管理人职责，维护债券持有人的合法权益。

### 一、持续关注发行人资信情况、督促发行人进行信息披露

报告期内，受托管理人持续关注发行人资信状况，按月定期全面排查发行人重大事项发生情况，持续关注发行人信息披露情况。报告期内，受托管理人持续督促发行人履行信息披露义务，包括督促发行人按时完成定期信息披露、及时履行临时信息披露义务。

报告期内，受托管理人关注到发行人境外评级出现下调，并及时与发行人沟通此事项对发行人债券偿债能力、债券交易价格以及投资者权益的影响。受托管理人根据相关法律、法规等监管规定及《受托管理协议》约定及时开展督导工作，督促发行人在出现影响债券偿债能力、债券交易价格以及投资者权益的重大事项时，应就相关事项及时履行信息披露义务。

受托管理人根据相关法律、法规等监管规定及《受托管理协议》约定及时开展督导工作，包括但不限于督促发行人就相关事项及时履行信息披露义务，出具临时受托管理报告并提示发行人提交披露等。

## 二、披露受托管理事务报告

报告期内，受托管理人正常履职，于 2024 年 6 月 28 日在深圳证券交易所网站 (<http://www.szse.cn>) 公告了《万科企业股份有限公司公司债券受托管理事务报告（2023 年度）》。

## 三、持续监测及排查发行人信用风险情况

报告期内，受托管理人持续关注发行人信用风险变化情况，持续监测对发行人生产经营、债券偿付可能造成重大不利影响的情况。根据监管规定或者协议约定，开展信用风险排查，研判信用风险影响程度，了解发行人的偿付意愿，核实偿付资金筹措、归集情况，评估相关投资者权益保护措施、风险应对措施的有效性。受托管理人定期向地方监管机构汇报发行人债券价格波动情况及定期报送发行人偿债风险排查事项。

报告期内，发行人均按时足额偿付债券本息，偿债意愿正常。

## 四、持续关注增信措施

20 万科 02、20 万科 04、20 万科 06、20 万科 08、21 万科 02、21 万科 04、21 万科 06、22 万科 01、22 万科 02、22 万科 03、22 万科 04、22 万科 05、22 万科 06、22 万科 07 和 23 万科 01 无增信措施。

## 五、监督专项账户及募集资金使用情况

报告期内，20 万科 02、20 万科 04、20 万科 06、20 万科 08、21 万科 02、21 万科 04、21 万科 06、22 万科 01、22 万科 02、22 万科 03、22 万科 04、22 万科 05、22 万科 06、22 万科 07 和 23 万科 01 均不涉及募集资金使用，且截至报告期初，募集资金已全部使用完毕。具体情况详见“第四节发行人募集资金使用及专项账户运作情况与核查情况”。

## 六、召开持有人会议，维护债券持有人权益

受托管理人按照《受托管理协议》《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债券持有人会议规则》《万科企业股份有限公司 2020 年

面向合格投资者公开发行住房租赁专项公司债券债券持有人会议规则》《万科企业股份有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券债券持有人会议规则》《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债券持有人会议规则》《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债券持有人会议规则》（以下合称《债券持有人会议规则》）约定履行受托管理职责，维护债券持有人的合法权益。报告期内，未发现 20 万科 02、20 万科 04、20 万科 06、20 万科 08、21 万科 02、21 万科 04、21 万科 06、22 万科 01、22 万科 02、22 万科 03、22 万科 04、22 万科 05、22 万科 06、22 万科 07 和 23 万科 01 发行人存在触发召开持有人会议的情形，20 万科 02、20 万科 04、20 万科 06、20 万科 08、21 万科 02、21 万科 04、21 万科 06、22 万科 01、22 万科 02、22 万科 03、22 万科 04、22 万科 05、22 万科 06、22 万科 07 和 23 万科 01 不涉及召开持有人会议事项。

## 七、督促履约

报告期内，受托管理人已督促 20 万科 02、20 万科 04、20 万科 06、20 万科 08、21 万科 02、21 万科 04、21 万科 06、22 万科 01、22 万科 02、22 万科 03、22 万科 04、22 万科 05、22 万科 06、22 万科 07 和 23 万科 01 按期足额付息。受托管理人将持续掌握受托管理债券还本付息、赎回、回售等事项的资金安排，督促发行人按时履约。

## 第三节 发行人 2024 年度经营情况和财务状况

### 一、发行人经营情况

#### (一) 发行人业务情况及经营模式

发行人为专业化的房地产公司，主要产品为商品住宅。发行人的经营范围为：兴办实业；国内商业、物资供销业；进出口业务；房地产开发。目前，发行人主营业务收入主要来自房地产开发、物业管理，其中，房地产开发占据最大比重。发行人具备中华人民共和国住房和城乡建设部颁发的《中华人民共和国房地产开发企业资质证书》。发行人主营业务包括房地产业务和物业管理，其中房地产业务具体包括商品住宅、商业物业和车位的销售。发行人多年来坚持面向自住购房者的产品定位，商品住宅产品以中小户型普通商品住房为主。

#### (二) 发行人所处的行业发展阶段、周期性特点、行业地位

在房地产开发市场，2024 年全国商品房销售面积下降，但季度表现呈改善趋势。国家统计局数据显示，2024 年全国商品房销售面积 9.74 亿平方米，同比下降 12.9%；销售金额 9.68 万亿元，同比下降 17.1%。分季度看，前三季度全国商品房销售面积同比降幅持续收窄，第四季度转为同比增长 0.5%。2024 年新开工和开发投资下降，全国房屋新开工面积 7.39 亿平方米，同比下降 23.0%；全国房地产开发投资 10.03 万亿元，同比下降 10.6%，降幅相比 2023 年扩大 1.1 个百分点。此外，2024 年土地市场成交缩量。根据中指研究院数据，2024 年全国 300 个城市住宅类用地供应和成交建筑面积同比分别下降 28.9%和 22.5%，住宅用地出让金同比下降 27.5%。全年住宅类用地的平均溢价率为 4.3%，较 2023 年下降 0.4 个百分点。

在物业管理市场，2024 年新项目拓展速度趋缓。国家统计局数据显示，2024 年全国房屋竣工面积同比下降 27.7%，物业企业新项目拓展速度也随之趋缓。克而瑞物管数据显示，百强物业企业 2024 年平均新增合约面积 1481 万平方米，较 2023 年下滑 12.8%。存量市场空间加大，据克而瑞物管调研统计，随着业主委员会与物业管理委员会组建率稳步提升，2021-2024 年，住宅物业换手率由 1.7%持续提升至 3.3%，意味着每年约有 2 万个住宅小区更换物业公司。另一方面，随着“高质发

展”成为行业共识，物业企业也在主动退出一些管理难度大、运营效益不佳的项目，优化项目组合。

在房地产开发板块，2024年发行人实现销售金额在15个城市位列第一，在5个城市排名第二，在6个城市排名第三。在物业管理板块，依靠良好的住宅服务口碑和不断迭代的服务模式，万物云继续保持行业领先的存量住宅市场拓展能力。

### (三) 经营业绩

单位：万元、%

业务板块	2024年度			
	收入	成本	毛利率	收入占比
主营业务	33,416,070.97	30,108,213.76	9.90	97.37
其中：房地产开发及相关资产经营业务	30,102,839.77	27,232,593.76	9.53	87.72
物业服务	3,313,231.20	2,875,620.00	13.21	9.65
其他业务	901,573.10	718,273.38	20.33	2.63
<b>合计</b>	<b>34,317,644.07</b>	<b>30,826,487.14</b>	<b>10.17</b>	<b>100.00</b>

在房地产开发业务方面，2024年发行人实现销售面积1,810.7万平方米，销售金额2,460.2亿元，同比分别下降26.6%和34.6%。销售金额在15个城市位列第一，在5个城市排名第二，在6个城市排名第三。2024年发行人整体保交房工作平稳有序，全年共交付327个项目，666个批次，合计交付房屋18.2万套。2024年开发业务开复工计容面积约1,022.7万平方米，同比下降40.1%，完成年初计划的95.4%；开发业务竣工计容面积约2,374.5万平方米，同比下降24.2%，完成年初计划的107.7%。新开工面积低于年初计划主要因为公司坚持以销定产的策略，加强现金流管控，结合市场流速表现，对部分项目的开发节奏进行了灵活调整。

在物业服务业务方面，2024年度，万物云实现营业收入363.8亿元（含向万科集团提供服务的收入），同比增长8.9%，其中社区空间居住消费服务收入210.2亿元，占比57.8%，同比增长11.0%；商企和城市空间综合服务收入123.3亿元，占比33.9%，同比增长5.4%；AIoT及BPaaS解决方案服务收入30.3亿元，占比8.3%，同比增长8.6%。

在租赁住宅业务方面，2024年，租赁住宅业务（含非并表项目）实现营业

收入 37.02 亿元，同比增长 7%。2024 年，泊寓新拓展房源 4.06 万间，净新增开业 1.11 万间。截至 2024 年底，泊寓共运营管理 26.24 万间长租公寓，开业 19.12 万间，服务企业客户超 5400 家。泊寓积极响应国家纳保政策，所管理的租赁住宅中，有 12.57 万间纳入保障性租赁住房。

在商业开发与运营业务方面，报告期内，发行人商业业务（含非并表项目）实现营业收入 88.9 亿元，同比下降 2.5%。截至报告期末，印力管理的商业项目出租率 95.1%，同比提高 0.3 个百分点。2024 年，上海徐汇万科广场、上海三林印象汇、深圳坂田万科广场等 8 个商业项目顺利开业。

在物流仓储业务方面，2024 年度，发行人实现营业收入 39.7 亿元。其中高标库收入 21.3 亿元；冷链营业收入 18.4 亿元。

## 二、发行人 2024 年度财务情况

发行人主要财务数据及财务指标情况如下：

单位：万元 币种：人民币

序号	项目	2024年末	2023年末	变动比例 (%)	变动比例超过30%的原因
1	总资产	128,625,985.98	150,485,017.21	-14.53	-
2	总负债	94,740,519.73	110,191,664.12	-14.02	-
3	净资产	33,885,466.25	40,293,353.09	-15.90	-
4	归属母公司股东的净资产	20,266,648.80	25,078,461.34	-19.19	-
5	资产负债率 (%)	73.66	73.22	0.59	-
6	流动比率	1.28	1.40	-8.84	-
7	速动比率	0.55	0.55	1.53	-
8	期末现金及现金等价物余额	8,400,939.19	9,694,257.74	-13.34	-

单位：万元 币种：人民币

序号	项目	2024年度	2023年度	变动比例 (%)	变动比例超过30%的原因
1	营业收入	34,317,644.07	46,573,907.67	-26.32	-
2	营业成本	30,826,487.14	39,478,385.95	-21.92	-
3	利润总额	-4,718,655.92	2,980,542.81	-258.32	注2

4	净利润	-4,870,393.44	2,045,555.84	-338.10	
5	归属母公司股东的净利润	-4,947,842.92	1,216,268.44	-506.81	
6	息税折旧摊销前利润 (EBITDA)	-3,180,835.47	4,372,992.12	-172.74	注3
7	经营活动产生的现金流净额	379,984.76	391,232.39	-2.87	-
8	投资活动产生的现金流净额	1,080,912.96	-461,564.21	334.18	注4
9	筹资活动产生的现金流净额	-2,767,299.86	-3,681,316.43	24.83	-
10	存货周转率	0.50	0.49	2.11	-
11	EBITDA利息倍数	-2.32	3.07	-175.62	注3

注 1：上述财务指标均依据合并报表口径计算，各指标的计算方法如下：

(1) 全部债务 = 长期借款+应付债券+短期借款+交易性金融负债+应付票据+应付短期债券+一年内到期的非流动负债；

(2) 流动比率 = 流动资产/流动负债；

(3) 速动比率 = (流动资产-存货) /流动负债；

(4) 资产负债率 (%) = 负债总额/资产总额 × 100%；

(5) EBITDA = 利润总额+计入财务费用的利息支出 + 固定资产折旧 + 使用权资产折旧 + 摊销 (无形资产摊销 + 长期待摊费用摊销) ；

(6) EBITDA 利息保障倍数 = EBITDA/ (计入财务费用的利息支出 + 资本化利息) ；

(7) 存货周转率=营业成本/平均存货账面余额。

注 2：2024 年度，公司利润总额、净利润、归母净利润大幅下滑，主要因为：（1）房地产开发业务结算规模和毛利率显著下降；（2）新增计提了信用减值和存货跌价准备；（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。

注 3：2024 年度，公司 EBITDA、EBITDA 保障倍数均出现大幅下滑，主要系公司净利润大幅减少所致。

注 4：2024 年度，投资活动产生的现金流净额大幅增加，主要系公司通过资产交易和股权处置回笼资金所致。

## 第四节 发行人募集资金使用及专项账户运作情况与核查情况

### 一、报告期内债券募集资金使用情况

报告期内，20 万科 02、20 万科 04、20 万科 06、20 万科 08、21 万科 02、21 万科 04、21 万科 06、22 万科 01、22 万科 02、22 万科 03、22 万科 04、22 万科 05、22 万科 06、22 万科 07 和 23 万科 01 均不涉及募集资金使用情况。

### 二、其他需要说明的事项

报告期内，20 万科 02、20 万科 04、20 万科 06、20 万科 08、21 万科 02、21 万科 04、21 万科 06、22 万科 01、22 万科 02、22 万科 03、22 万科 04、22 万科 05、22 万科 06、22 万科 07 和 23 万科 01 不涉及募集资金使用情况。发行人已按照募集说明书中的约定使用募集资金，且截至报告期初本期债券募集资金已全部使用完毕。本期债券募集资金的使用与募集说明书的相关承诺、发行人定期报告的披露内容一致。

公司按照《公司债券发行与交易管理办法》的相关要求，设立了募集资金专项账户，用于公司债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付，中信证券已持续关注并汇报专项账户用于本息偿付情况。

21 万科 02、21 万科 06 募集资金用途涉及固定资产投资项目，经核查，未发现项目建设运营情况和发行人披露情况存在较大差异。

## 第五节 发行人信息披露义务履行的核查情况

### 一、发行人定期报告披露情况

报告期内，发行人按照募集说明书约定及监管规定按时披露了定期报告，相关披露情况如下：

序号	报告披露时间	定期报告名称	公告场所
1	2024年3月29日	万科企业股份有限公司2023年年度报告	深圳证券交易所
2	2024年8月31日	万科企业股份有限公司2024年半年度报告	深圳证券交易所

针对发行人上述定期报告，中信证券已按照深圳证券交易所的要求核查了发行人董事、监事、高级管理人员对定期报告的书面确认情况。

### 二、发行人临时报告披露情况

报告期内，针对可能影响债券偿付能力、债券交易价格或者投资者权益的重大事项，发行人按照募集说明书约定及监管规定披露了临时报告，相关披露情况如下：

序号	报告披露时间	临时报告名称	披露事项
1	2024年7月10日	2024年半年度业绩预告	公司预计净利润为负值，归属于上市公司股东的净利润预计为-70亿元至-90亿元，扣非后净利润预计为-50亿元至-65亿元。

经核查，报告期内，发行人触发了公司债券境外评级发生调整、债券价格异动的情形，受托管理人已充分提示发行人注意披露相关事项并出具了临时受托管理事务报告。除此之外，未发现发行人存在其他应披未披、披露不及时或者披露信息不准确情形。

## 第六节 公司债券本息偿付情况

报告期内，受托管理人已督促发行人相关债券按期足额付息，受托管理人将持续掌握受托债券还本付息、赎回、回售等事项的资金安排，督促发行人按时履约。发行人报告期内相关债券具体偿付情况如下：

- 1、20 万科 02 按照募集说明书约定于 2024 年 3 月 18 日足额付息；
- 2、20 万科 04 按照募集说明书约定于 2024 年 5 月 20 日足额付息；
- 3、20 万科 06 按照募集说明书约定于 2024 年 6 月 19 日足额付息；
- 4、20 万科 08 按照募集说明书约定于 2024 年 11 月 13 日足额付息；
- 5、21 万科 02 按照募集说明书约定于 2024 年 1 月 22 日足额付息；
- 6、21 万科 04 按照募集说明书约定于 2024 年 5 月 20 日足额付息；
- 7、21 万科 06 按照募集说明书约定于 2024 年 7 月 26 日足额付息；
- 8、22 万科 01 按照募集说明书约定于 2024 年 3 月 4 日足额付息；
- 9、22 万科 02 按照募集说明书约定于 2024 年 3 月 4 日足额付息；
- 10、22 万科 03 按照募集说明书约定于 2024 年 6 月 6 日足额付息；
- 11、22 万科 04 按照募集说明书约定于 2024 年 6 月 6 日足额付息；
- 12、22 万科 05 按照募集说明书约定于 2024 年 7 月 8 日足额付息；
- 13、22 万科 06 按照募集说明书约定于 2024 年 7 月 8 日足额付息；
- 14、22 万科 07 按照募集说明书约定于 2024 年 10 月 31 日足额付息；
- 15、23 万科 01 按照募集说明书约定于 2024 年 7 月 24 日足额付息。

## 第七节 发行人偿债意愿和能力分析

### 一、发行人偿债意愿情况

报告期内，20 万科 02、20 万科 04、20 万科 06、20 万科 08、21 万科 02、21 万科 04、21 万科 06、22 万科 01、22 万科 02、22 万科 03、22 万科 04、22 万科 05、22 万科 06、22 万科 07 和 23 万科 01 已按期足额付息，未出现债券兑付兑息违约情形，发行人偿债意愿正常。

### 二、发行人偿债能力分析

近两年主要偿债能力指标统计表

指标（合并口径）	2024年末/2024年度	2023年末/2023年度
流动比率	1.28	1.40
速动比率	0.55	0.55
资产负债率（%）	73.66	73.22
EBITDA利息倍数	-2.32	3.07

从短期偿债指标来看，2024 年末及 2023 年末，发行人流动比率分别为 1.28、1.40，速动比率分别为 0.55、0.55，流动比率及速动比率较为稳定。

从长期偿债指标来看，2024 年末及 2023 年末，发行人资产负债率分别为 73.66%、73.22%，发行人资产负债率较为稳定。

从 EBITDA 利息倍数来看，2024 年度及 2023 年度，发行人的 EBITDA 利息倍数分别为-2.32、3.07，同比下降 175.62%，主要系公司净利润大幅减少所致。

2024 年度，公司营业收入 3,431.8 亿元，同比下降 26.3%；归母净利润为-494.8 亿元，同比下降 506.8%。业绩亏损的主要原因是：（1）开发业务结算规模和毛利率显著下降；（2）新增计提了信用减值和存货跌价准备；（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。

根据《万科企业股份有限公司 2024 年度报告》，自 2023 年底以来，深圳国资国企及深铁集团以市场化、法治化方式持续给予公司“真金白银”有力支持，

包括帮助公司处置流动性较低的不动产和长期股权投资，参与印力消费基础设施 REIT 认购、支持公司完成深圳湾超级总部基地项目转让、受让公司所持有的红树湾物业开发项目投资收益权等，同时积极协调各类金融资源，助力公司开展融资。2025 年 1 月 27 日，为有效化解风险，切实保护购房人、债权人、投资人的利益，董事会决定充实万科经营管理力量，利用大股东深铁集团在内的各方资源优势，进一步聚焦主业，加快融资模式转型，更好推动万科稳健经营和可持续发展，全力以赴为股东、为社会创造价值。与此同时，广东省、深圳市及有关部门、金融机构也密集发声，支持万科稳健发展。2025 年 2 月，为满足公司资金需求，深铁集团分两笔向公司提供合计 70 亿元的股东借款，用于公司偿还在公开市场发行的债券本息，且相关借款利率低于公司从金融机构获得的融资利率，借款抵质押率高于市场惯例水平，充分体现了大股东对公司的支持。

在各方及大股东强有力的支持下，管理团队积极实施“一揽子”方案，全力以赴保障队伍稳定、财务稳定和生产经营稳定，推动公司改革化险与融合发展。

## 第八节 增信机制、偿债保障措施的执行情况及有效性分析

### 一、增信机制及变动情况

20 万科 02、20 万科 04、20 万科 06、20 万科 08、21 万科 02、21 万科 04、21 万科 06、22 万科 01、22 万科 02、22 万科 03、22 万科 04、22 万科 05、22 万科 06、22 万科 07 和 23 万科 01 无增信措施。

### 二、偿债保障措施变动情况

报告期内，发行人偿债保障措施未发生重大变化。

### 三、偿债保障措施的执行情况及有效性分析

发行人根据约定设立专项偿债账户，制定《债券持有人会议规则》，聘请债券受托管理人，设立专门的偿债工作小组，按照要求履行信息披露义务。报告期内，未发现 20 万科 02、20 万科 04、20 万科 06、20 万科 08、21 万科 02、21 万科 04、21 万科 06、22 万科 01、22 万科 02、22 万科 03、22 万科 04、22 万科 05、22 万科 06、22 万科 07 和 23 万科 01 偿债保障措施的执行情况和有效性存在异常。

## 第九节 债券持有人会议召开情况

报告期内，未发现发行人存在触发召开持有人会议的情形，20 万科 02、20 万科 04、20 万科 06、20 万科 08、21 万科 02、21 万科 04、21 万科 06、22 万科 01、22 万科 02、22 万科 03、22 万科 04、22 万科 05、22 万科 06、22 万科 07 和 23 万科 01 不涉及召开持有人会议。

## 第十节 公司债券的信用评级情况

报告期内，万科企业股份有限公司公司债券的信用评级机构为中诚信国际信用评级有限责任公司（以下简称为“中诚信国际”）以及联合资信评估股份有限公司（以下简称为“联合资信”）。

中诚信国际于 2024 年 5 月 29 日披露了《万科企业股份有限公司 2024 年度跟踪评级报告》。根据上述评级报告，经中诚信国际评定，发行人的主体信用等级为 AAA，20 万科 02、20 万科 04、20 万科 06、20 万科 08 以及 21 万科 02 的信用等级为 AAA。

联合资信于 2024 年 6 月 7 日披露了《万科企业股份有限公司 2024 年跟踪评级报告》。根据上述评级报告，经联合资信评定，发行人的主体信用等级为 AAA，21 万科 04、21 万科 06、22 万科 01、22 万科 02、22 万科 03、22 万科 04、22 万科 05、22 万科 06、22 万科 07 以及 23 万科 01 的信用等级为 AAA。

作为 20 万科 02、20 万科 04、20 万科 06、20 万科 08、21 万科 02、21 万科 04、21 万科 06、22 万科 01、22 万科 02、22 万科 03、22 万科 04、22 万科 05、22 万科 06、22 万科 07 和 23 万科 01 的债券受托管理人，中信证券特此提请投资者关注公司债券的相关风险，并请投资者对相关事项做出独立判断。

## 第十一节 发行人信息披露事务负责人的变动情况

报告期内，发行人信息披露事务负责人未发生变动。

## 第十二节 与发行人偿债能力和增信措施有关的其他情况及 受托管理人采取的应对措施

报告期内，全国商品房市场持续调整。国家统计局数据显示，2024年全国商品房销售面积9.74亿平方米，同比下降12.9%；销售金额9.68万亿元，同比下降17.1%。居民购房信心的恢复较为缓慢，行业深度调整给发行人经营带来巨大压力。2024年度，发行人营业收入3,431.8亿元，同比下降26.3%；归母净利润-494.8亿元，同比下降506.8%。业绩亏损的主要原因为：（1）开发业务结算规模和毛利率率显著下降；（2）新增计提了信用减值和存货跌价准备；（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。

截止2024年末，发行人剔除预收款后的资产负债率为68.46%，相比2023年末提升2.99个百分点，未超过70%。截止2024年末，发行人净负债率为80.60%，相较2023年末提升25.94个百分点，未超过100%。2024年度，发行人归母净利润为-494.78亿元，受此影响发行人利息保障倍数转为负数。2024年度受房地产市场持续深度调整的影响，发行人经营性回款承压，但仍如约还本付息。目前采取的化债方案主要包括加快去库存、削减有息债务、通过新增担保获得续贷和增量资金、通过大宗交易等处置和盘活资产，以及通过股东借款解决流动性需要。

中信证券将持续跟踪发行人的资信状况、偿债能力情况、募集资金使用情况、公司债券本息偿付情况、偿债保障措施实施情况等，并督促发行人履行公司债券募集说明书、《受托管理协议》中所约定的义务，积极行使债券受托管理人职责，维护债券持有人的合法权益。

## 第十三节 发行人在公司债券募集说明书中约定的其他义务的执行情况

### 一、其他义务的执行情况

发行人在 21 万科 06 募集说明书中承诺如下：

“（一）本期募集资金将用于约定用途，不会用于弥补亏损和非生产性支出，不会用于除住房租赁项目之外的房地产开发业务或转借他人；

（二）本期债券不涉及新增地方政府债务；

（三）本期债券募集资金用途不用于地方政府融资平台及偿还地方政府债务，也不用于不产生经营性收入的公益性项目；

（四）本期债券的募集资金到位后，公司将设立募集资金专项账户，并建立切实有效的募集资金监督和隔离机制，确保募集资金不会用于地方政府融资平台。”

发行人在 22 万科 01 及 22 万科 02 募集说明书中承诺如下：

“（一）本期募集资金将用于约定用途，不会用于弥补亏损和非生产性支出，不会用于除住房租赁项目之外的房地产开发业务或转借他人；

（二）本期债券不涉及新增地方政府债务；

（三）本期债券募集资金用途不用于地方政府融资平台及偿还地方政府债务，也不用于不产生经营性收入的公益性项目；

（四）本期债券的募集资金到位后，公司将设立募集资金专项账户，并建立切实有效的募集资金监督和隔离机制，确保募集资金不会用于地方政府融资平台。”

发行人在 22 万科 03 及 22 万科 04 募集说明书中承诺如下：

“（一）本期募集资金将用于约定用途，不会用于弥补亏损和非生产性支出，不会用于除住房租赁项目之外的房地产开发业务或转借他人；

（二）本期债券不涉及新增地方政府债务；

（三）本期债券募集资金用途不用于地方政府融资平台及偿还地方政府债务，也不用于不产生经营性收入的公益性项目；

(四) 本期债券的募集资金到位后, 公司将设立募集资金专项账户, 并建立切实有效的募集资金监督和隔离机制, 确保募集资金不会用于地方政府融资平台。”

发行人在 22 万科 05 及 22 万科 06 募集说明书中承诺如下:

“ (一) 本期募集资金将用于约定用途, 不会用于弥补亏损和非生产性支出, 不会用于除住房租赁项目之外的房地产开发业务或转借他人;

(二) 本期债券不涉及新增地方政府债务;

(三) 本期债券募集资金用途不用于地方政府融资平台及偿还地方政府债务, 也不用于不产生经营性收入的公益性项目;

(四) 本期债券的募集资金到位后, 公司将设立募集资金专项账户, 并建立切实有效的募集资金监督和隔离机制, 确保募集资金不会用于地方政府融资平台。”

发行人在 23 万科 01 募集说明书中承诺如下:

“发行人承诺将严格按照募集说明书约定的用途使用本期债券的募集资金, 不用于弥补亏损和非生产性支出。”

22 万科 07、23 万科 01 设置了“发行人偿债保障措施承诺”“交叉保护承诺”、“救济措施”。

报告期内, 未发现发行人上述承诺执行情况存在异常。报告期内发行人均按募集说明书的约定和承诺使用募集资金, 不存在违反募集资金使用承诺的情况。

## 二、其他事项

无。

（本页无正文，为《万科企业股份有限公司公司债券受托管理事务报告（2024年度）》之盖章页）

债券受托管理人：中信证券股份有限公司



2025年6月30日