

万科企业股份有限公司

CHINA VANKE CO.,LTD. (000002.SZ, 2202.HK)

2022年度业绩推介

2022 ANNUAL RESULTS ANNOUNCEMENT

2023年3月31日

www.vanke.com

目录

1. 业绩概要
2. 财务状况
3. 业务情况
4. 未来展望
5. 附录

目录

1 业绩概要



业绩止跌企稳

- 营业收入**5,038.4**亿元，同比增长**11.3%**
- 权益净利润**226.2**亿元，同比增长**0.4%**

财务和资金状况保持稳健

- 2022年保持“绿档”，信用评级行业领先：穆迪Baa1、标普BBB+、惠誉BBB+
- 货币资金**1,372.1**亿元，对短期债务的覆盖倍数为**2.1**倍，净负债率**43.7%**
- 有息负债结构优化，一年内到期的有息负债占比**20.5%**，下降**1.5**个百分点
- 连续**14**年保持经营性现金流净额为正
- 年末存量融资的综合融资成本**4.06%**，同比下降**5**个BPs

开发业务规模保持行业第一阵营 经营服务业务快速发展

- 开发业务销售金额**4,169.7**亿元，同比下降**33.6%**
- 经营服务业务全口径收入**512.6**亿元，同比增长**23.1%**

目录

2 财务状况



损益情况	单位	2022年	2021年	变动
营业收入	亿元	5,038.4	4,528.0	11.3%
毛利率 (税前)	%	19.6%	21.8%	-2.2pct
毛利率 (税后)	%	14.7%	17.2%	-2.5pct
净利润	亿元	375.5	380.7	-1.4%
归母净利润	亿元	226.2	225.2	0.4%
每股收益	元	1.95	1.94	0.65%
分红比例 (预计)	元	35.65% / 41.36%*	50.06%	-8.7pct
资产负债情况	单位	2022年12月31日	2021年12月31日	变动
货币资金	亿元	1,372.1	1,493.5	-8.1%
资产总额	亿元	17,571.2	19,386.4	-9.4%
有息负债	亿元	3,141.1	2,659.6	18.1%
其中：一年内到期有息负债	亿元	645.2	586.2	10.1%
所有者权益	亿元	4,049.9	3,927.7	3.1%
归母所有者权益	亿元	2,426.9	2,359.5	2.9%
每股净资产	元	21.0	20.3	3.5%

*注：根据《上市公司股份回购规则》规定，上市公司以现金为对价回购股份可以视同现金分红，该分红比例的计算包含了公司2022年耗资12.9亿人民币回购A股股份。



- **信用评级稳定，保持行业领先。** 穆迪Baa1、标普BBB+、惠誉BBB+、中诚信AAA，“三道红线”指标维持“绿档”水平
- **净负债率长期处于低位。** 期末净负债率为**43.7%**
- **现金保持充裕。** 货币现金**1,372.1亿元**，对一年内到期债务的覆盖倍数**2.1倍**，剔除受限资金和预售监管资金的现金短债比**1.4倍**

三道红线相关指标

项目	绿档标准	2022年12月31日
剔除预收款后的资产负债率	小于70%	67.6%
现金短债比*	大于1倍	1.4
净负债率	小于100%	43.7%

*注：现金中已剔除受限资金27.8亿元和预售监管资金463.9亿元。

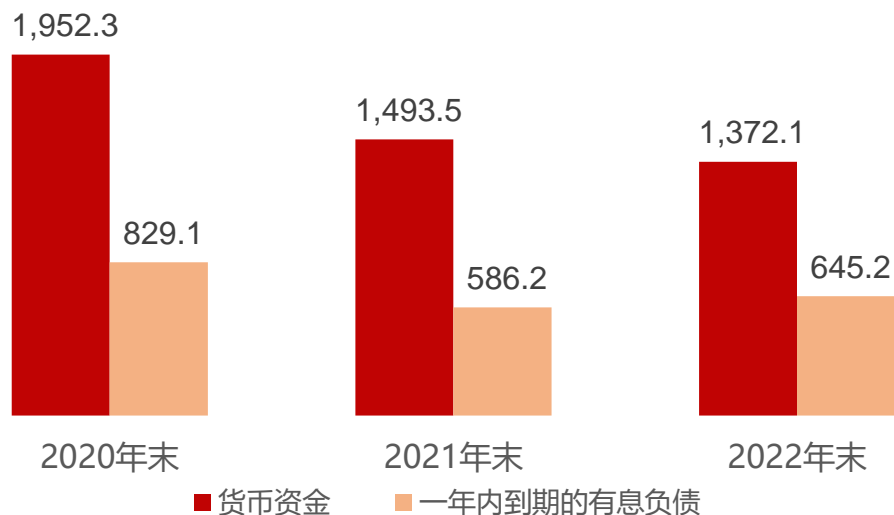
信用评级情况

评级公司	评级结果	展望
标普	BBB+	稳定
惠誉	BBB+	稳定
穆迪	Baa1	稳定
中诚信	AAA	稳定

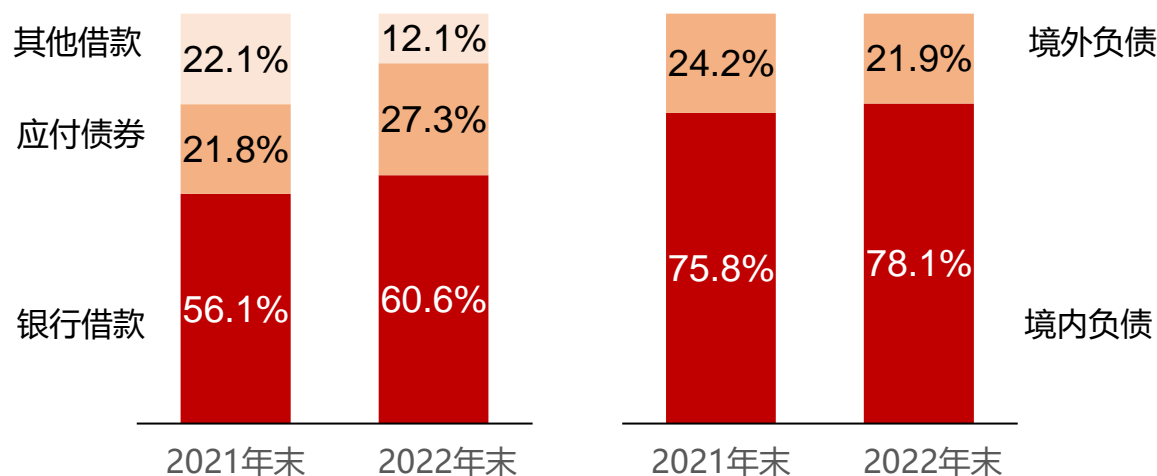


- 有息负债总额**3,141.1亿元**，其中无抵押无质押的融资占比达**95.2%**
- 一年内到期的有息负债**645.2亿元**，占比**20.5%**，下降**1.5**个百分点
- 有息负债中，银行借款占比**60.6%**，应付债券占比**27.3%**，分别增长**4.5**和**5.5**个百分点，其他借款占比**12.1%**，下降**10.0**个百分点，债务结构优化；境内负债占比**78.1%**，境外负债占比**21.9%**，境外负债占比下降**2.3**个百分点

货币资金与一年内到期的有息负债变化情况 (亿元)



有息负债结构





保持多元化的融资渠道，融资成本处于行业低位

- 通过公司债券、中期票据等融资工具持续优化债务结构、降低融资成本，提升公司对财务风险的防范能力
- 全年累计发行信用债**301亿元**，3年期平均融资成本**3.07%**，依靠信用发债的规模保持行业前列
- 全年新增融资的综合融资成本**3.88%**，年末存量融资的综合融资成本降至**4.06%**，较上年进一步下降

融资情况表

融资途径	融资余额(亿元)	融资成本区间
银行贷款	1,903.7	3.00%~ Hibor按约定比例上浮之间
债券	856.1	2.56%~ Libor按约定比例上浮之间
其他借款	381.3	4.10%~6.16%
有息负债合计	3,141.1 亿元	

(截至2022年12月31日)

信用债发行情况

发行时间	类型	年期	票息(%)	发行规模(亿人民币)
2022年1月	中期票据	3	2.95%	30
2022年2月	中期票据	3	2.98%	30
2022年2月	中期票据	3	3.00%	20
2022年3月	公司债	3/5	3.14%/3.64%	19.9
2022年6月	公司债	5/7	2.90%/3.53%	10
2022年6月	万科地产(香港) 中期票据	3	3.55%	5.1
2022年7月	公司债	5/7	3.21%/3.70%	34
2022年7月	绿色中期票据	3	3.00%	30
2022年8月	绿色中期票据	3	2.90%	20
2022年9月	绿色中期票据	3	3.20%	20
2022年10月	公司债	5	3.45%	25
2022年12月	中期票据	3	3.00%	20
2022年12月	中期票据	3	3.00%	37

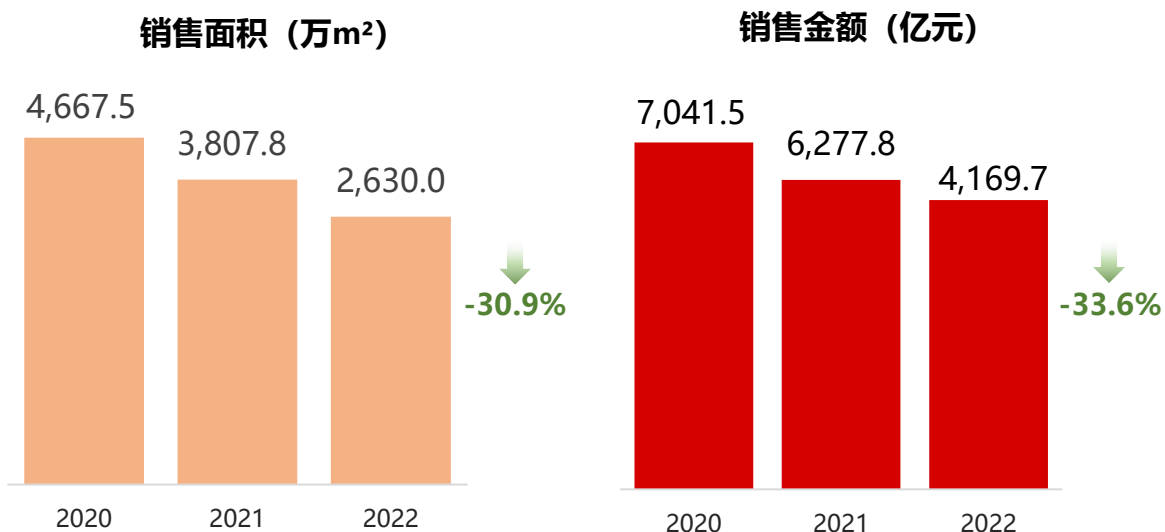
目录

3 业务情况

开发业务：实现销售金额**4,169.7亿元**，**44城**排名前三

- 实现销售金额**4,169.7亿元**，同比下降**33.6%**
- 新开工面积**1,568.2万m²**，完成年初计划的**81.7%**
- 竣工面积**3,629.1万m²**，同比增长**1.6%**，完成年初计划的**93.1%**

销售面积与销售金额



44个城市销售金额排名前三

NO.1

西安、成都、长沙、济南、东莞、南昌、温州、中山、银川、长春、昆明、兰州、包头、烟台、扬州、贵阳、石家庄、哈尔滨、嘉兴、徐州等

24个

NO.2

重庆、武汉、郑州、苏州、沈阳、珠海、南宁、太原、芜湖、盐城、西宁

11个

NO.3

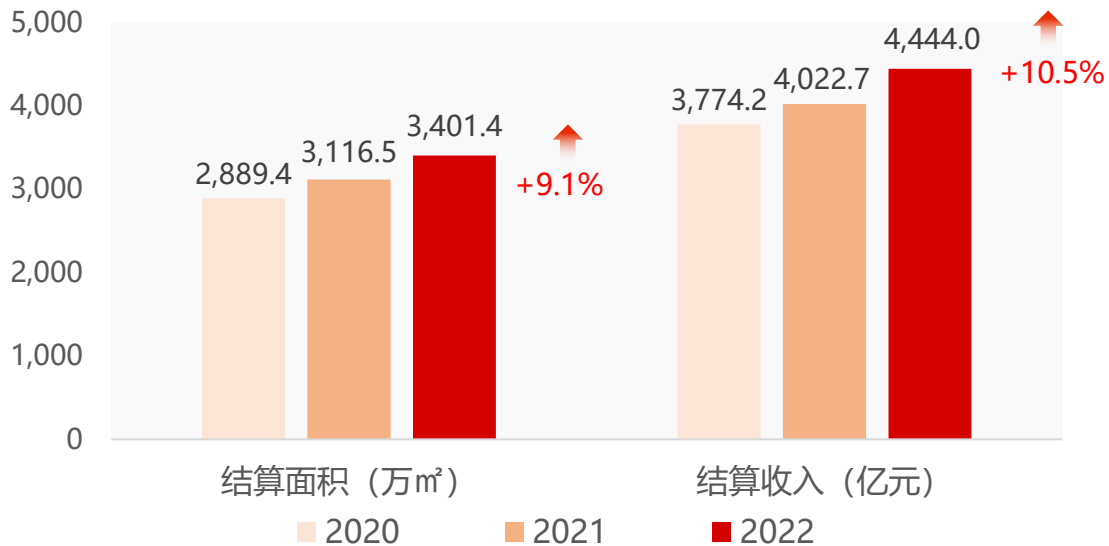
杭州、宁波、佛山、天津、青岛、福州、惠州、无锡、常州

9个

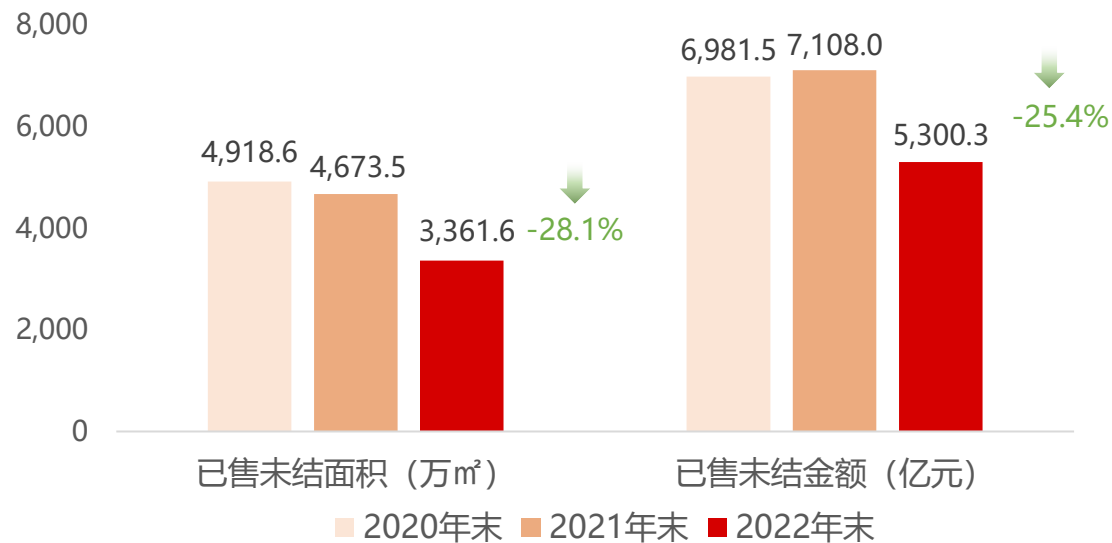
开发业务：结算面积及金额有所增长

- 开发业务结算面积**3,401.4万m²** (+9.1%)，结算收入**4,444.0亿元** (+10.5%)；EPC及代建业务收入超过**100亿元**
- 结算均价为**13,065元/m²**，同比增长**1.2%**
- 结算毛利率为**20.4%**，扣除税金及附加后的营业利润率为**15.0%**
- 合并报表范围内已售未结合同面积**3,361.6万m²**，已售未结合同金额**5,300.3亿元**

结算面积与结算收入



合并报表范围内已售未结面积与金额



◆ 精挑细选，选择片区市场稳定、经营收益优质的项目

地价总额

886.3亿元

计容建筑面积

690.2 万m²

权益地价总额

496.4亿元

权益计容建筑面积

403.7万m²

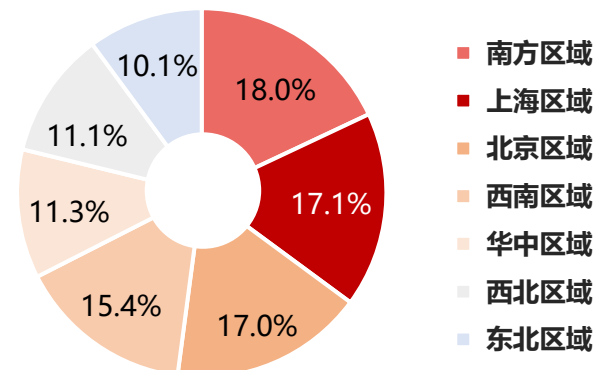
◆ 项目资源保持在合理水平

- 在建项目和规划中项目的总计容建筑面积约**11,852.8万m²**，其中，在建项目总计容建筑面积约**8,260.1万m²**，规划中项目总计容建筑面积约**3,592.7万m²**
- 参与了一批旧城改造项目，按当前规划条件，总计容建筑面积约**403.3万m²**

22年新增土储规模Top10城市

城市	计容建筑面积 (万m ²)	全口径拿地金额 (亿元)
东莞	86.8	125.4
上海	25.2	120.6
深圳	36.4	118.4
杭州	39.0	80.0
广州	29.9	52.6
福州	31.9	48.1
合肥	43.0	40.2
西安	44.3	37.6
武汉	62.2	37.4
苏州	10.4	32.9

各区域在建和规划中建面占比



- 通过科技手段简化签约手续，约**5.6万**组客户使用线上简易流程完成购房合同签署
- 在建造阶段邀请客户进入工地，参与楼栋主体施工、室内装修等节点的质量查验，在**53**个城市的**408**个在建项目组织了**6,322**场质量共建，约**9.6万**名客户参与其中
- 全面推进房产证办理提效，**116**个项目的客户在收房现场拿到房产证
- 针对交付十年以上的小区，共同完成**337**项公共区域及设备设施的改造升级，保障小区常住常新



建造阶段邀请客户



参与质量共建



交付阶段实现收房即办证

开发业务：实现住宅平稳交付，安全和质量管控继续加强

- ◆ 实现超过**34万**套住宅的平稳交付
- ◆ 坚守安全生产底线，工程质量获得认可，**10个**项目获中国建筑行业大奖
 - **鲁班奖**：广州寺右万科中心荣获“2022-2023年度中国建设工程鲁班奖”
 - **广厦奖**：南宁公园里一期、南宁星都荟、沈阳大都会、石家庄翡翠公园一期荣获“第十届（2021-2022年度）广厦奖”
 - **詹天佑奖**：北京翡翠书院、济南劝学里、乌鲁木齐都会传奇一期、成都天荟城、成都公园都会项目荣获“2022年中国土木工程詹天佑奖”



广州寺右万科中心——鲁班奖



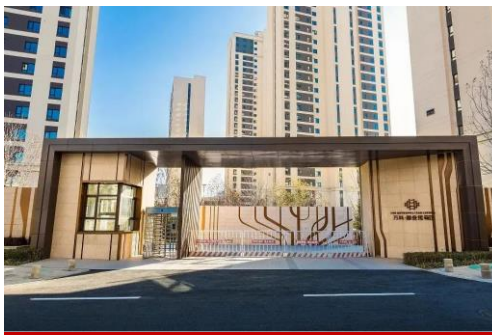
石家庄翡翠书院——广厦奖



南宁星都荟——广厦奖



成都公园都会——詹天佑奖



乌鲁木齐都会传奇——詹天佑奖



济南劝学里——詹天佑奖



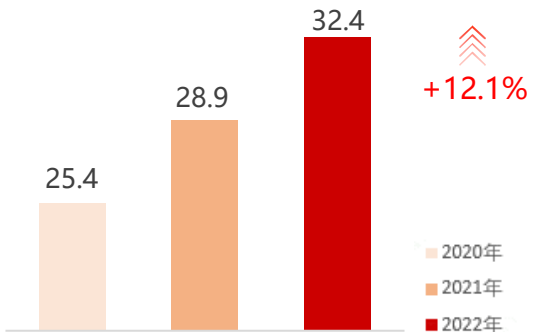
■ 管理规模行业领先

- 营业收入（含非并表项目）**32.4亿元**，同比增长**12.1%**；
- 新获取房间**1.77万间**，净新增开业**0.71万间**。截至2022年底，共运营长租公寓**21.51万间**，累计开业**16.66万间**，布局全国**34个城市**，开业数量在北京、深圳、广州、成都、武汉、合肥等**26个城市**排名前三。

■ 运营效率稳中提升，保持行业优秀水平

- 全年出租率**93.3%**。其中下半年出租率逐步恢复爬升，年底提升至**95.6%**；
- 前台GOP利润率**87.5%**，收缴率为**98.8%**；
- 客户续租率达**60%**，线上平台注册人数**270万**，同比提升**42%**，自有渠道获客占比超**80%**，同比提升**11个百分点**。

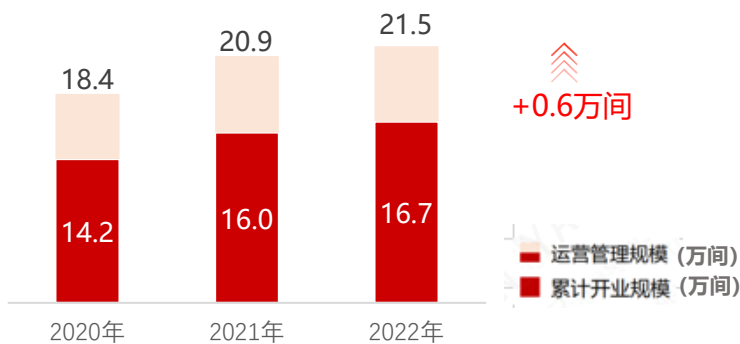
营业收入



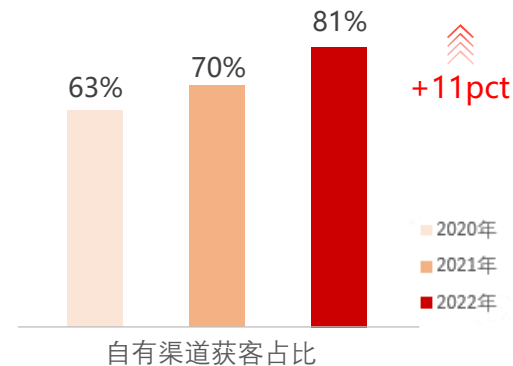
管理租赁住宅收入 (亿)

注：营业收入含非并表项目。

运营管理规模及 累计开业规模



自有渠道获客占比





- **纳保规模行业前列。** 响应国家纳保政策号召，在北京、天津、深圳、厦门等**14**个城市纳保**66**个项目，涉及房源**5.89**万间。
- **多渠道参与租赁住房纳保。** 包括万科自持用地建设租赁住房、城中村改造为保租房等。

首个自有项目批量纳保的城市-天津



泊寓在天津已纳保**13**个项目、**5,764**间房源，另有**4**个项目正推进纳保中，是天津当地纳保最多的公寓运营商。



自持用地建设租赁住房-北京天竺项目



万科自有综合办公类资产，响应非居改保政策号召，主动改造为公寓业态经营，项目共**325**间，已于2022年7月纳保，10月开业，目前出租率**97%**。



城中村改造为保租房-深圳



泊寓规模化统租改造城中村项目并纳入保租房体系，解决城市中低收入人群的居住问题，目前深圳已纳保城中村项目**3.47**万间。





2022年11月，万科泊寓在北京的集体用地项目“院儿·草桥社区”一期开业，成为泊寓在全国投入运营的**第四个**“院儿”系列大型租赁社区，提供租赁、商业、物管多业态综合租赁社区解决方案。其一期在2022年末淡季入市实现开业满租。



泊寓 | 院儿·草桥社区

- 项目位于北京市丰台区东南部，距离丽泽金融商务区2.5公里。紧邻西南三环和京开高速、北京地铁10号线（纪家庙站、草桥站）。
- 项目总建面**13.8万**m²，**3,406**间房源，户型以**27**m²的开间为主，一期房源实现开业即满租。



泊寓 | 院儿·海湾社区

- 位于厦门本岛湖里区航空港北部，距离海岸线150m，距离厦门站9.5km，厦门北站11km，高崎机场2.5km；
- 项目总建面**34万**m²，**7,874**间房源，其中一期总建面**15万**m²，**4,044**间房源，2023年3月开业。



租赁住宅：深度服务企业客户，打造租住服务新口碑

■ 合作企业客户数量和入住量大幅提升

- 泊寓的企业客户数量达**2,936**家，企业客户在租房间占比提升至**19.1%**，同比上升**0.6个百分点**。其中包括华为、美的、特斯拉等大型企业。
- 头部企业客户（入住100间以上）数量增加至**57**家，较上年增长**30**家，共产生**1.42万**间入住。

◆ 典型项目案例

- 通过产品定制化改造，合肥海恒泊寓为**400**余名海尔员工提供舒适温馨的蓝领公寓。
- 深圳泊寓燕子岭店，为坪山高新技术企业提供企业人才租住服务，为政府和企业解决产业配套问题，企业客户占比**96%**，主要包括比亚迪、中芯国际、OPPO等员工。

企业合作客户（部分）



深圳泊寓燕子岭店



合肥泊寓海恒店





■ 收入稳健增长

- 万物云实现全口径营业收入**303.2亿元**，同比增长**26.1%**；社区空间居住消费服务收入**167.5亿元**，占比**55%**，同比增长**24.4%**；商企和城市空间综合服务收入**111.8亿元**，占比**37%**，同比增长**28.3%**；AIoT（人工智能物联网）及BPaaS（流程即服务）解决方案的收入**23.9亿元**，占比**8%**，同比增长**28.8%**。
- 22年第三方项目数量占比为**67.7%**，同比提升**1.1个百分点**。

■ 蝶城战略初见成效

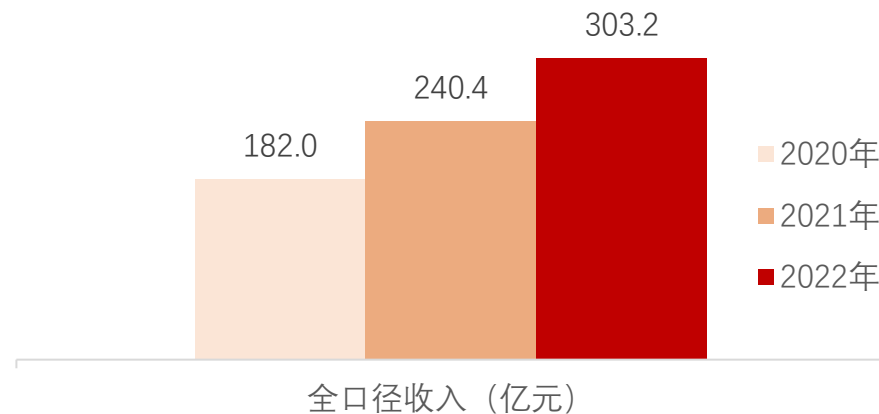
- 累计布局**584**个蝶城，蝶城内新增项目个数**205**个，饱和收入**12.9亿元**。
- 22年9月完成对**38**个蝶城试点项目推进供应链改造，实现基础住宅物业服务成本降低超**3,000万元**，预计可提升试点项目全年毛利率超过**4**个百分点。

■ 完成分拆上市

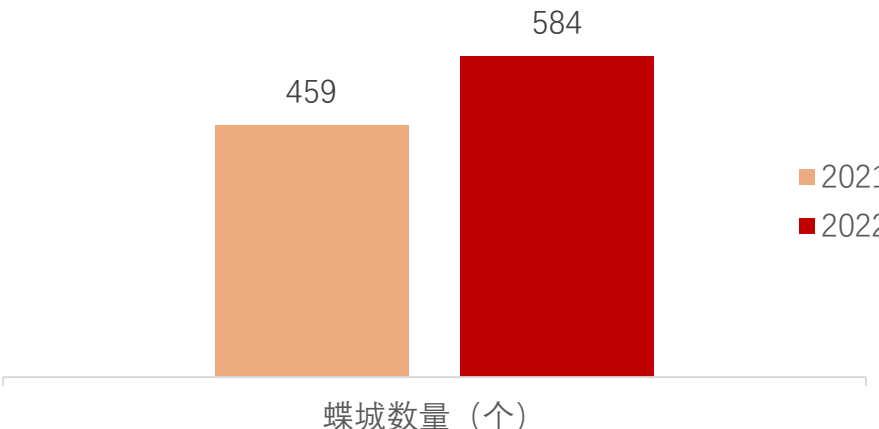
- 2022年9月29日，万物云在香港联合交易所上市，股份代码“02602.HK”。

注1：物业服务收入303.2亿元与万物云披露的收入差异是由于PRC准则和IFRS准则产生的差异。
 注2：蝶城：以街道为单位，以在管项目为圆心，20-30分钟步行可达为半径，构建蝶城服务圈，打通社区、商企和城市空间服务的边界，实现物业服务人员共享，蝶城内部快速响应，为街道内的所有空间提供混合服务。

全口径营业收入



万物云蝶城数量





□ 持续输出稳定、可靠、高品质的服务，赢得客户认可

- 万科物业布局全国**149**个城市，聚焦其中**50**个一二线城市（含香港），服务**4,358**个居住小区。

□ 在管第三方住宅项目**2,036**个，占在管住宅项目数量的**59.1%**

□ 共同解决老旧房屋“养老”问题，全面提升服务能力

- 以友邻市集为依托，为住户提供粮油生鲜、家居用品、教育旅游、母婴、宠物等优质产品，然后将获得的部分收入以“友邻计划”资金的名义无偿提供给所在社区，包括更新健身器材、娱乐设施及急救设施（AED）等，累计募集资金已超**2,910万元**并助力**100余**个社区完成数百项的改造焕新。
- 持续开展“电梯不困人”行动，通过老化配件更新、建立专业电梯运行管理队伍等**9**项措施，实现电梯故障率下降**57.1%**，电梯年化困人次数**0.06次/台·年**，优于国家标准**1.4次/台·年**。





- **万物梁行**：聚焦互联网、高端制造、金融、战略性新兴产业等行业，共服务**2,133**个项目，服务范围也逐步扩大到能源管理、无尘管理、团餐管理、行政管理等领域。全年物业及设施管理服务**75.7亿**，同比增长**43.0%**，来自第三方收入占比**85%**。年内新增签约饱和收入**41.5亿**，保持行业领先。2022年新增**12**个超高层地标的物管服务项目，拓展**16**个世界及中国500强企业客户。
- **万物云城**：进入**36**个城市，统筹管理**84**个城市空间整合服务项目。

深圳-深湾汇云中心 358.7m	广州-广发证券总部大厦 308m	武汉-襄阳大厦 263.2m	沈阳-海容广场A/C座 249m





- 万物云以科技为驱动持续提升空间服务能力，构建了**29**条产品线、近**140**个科技产品，以及超过**14**个智慧空间解决方案。
- 2022年，万物云成为华为、腾讯、阿里的ISV（即独立软件开发商）合作伙伴，其科技产品和万物云空间科技解决方案相结合，实现了市场渠道客户共享与联合营销，促进销售收入增长。



智慧医院空间科技解决方案示例



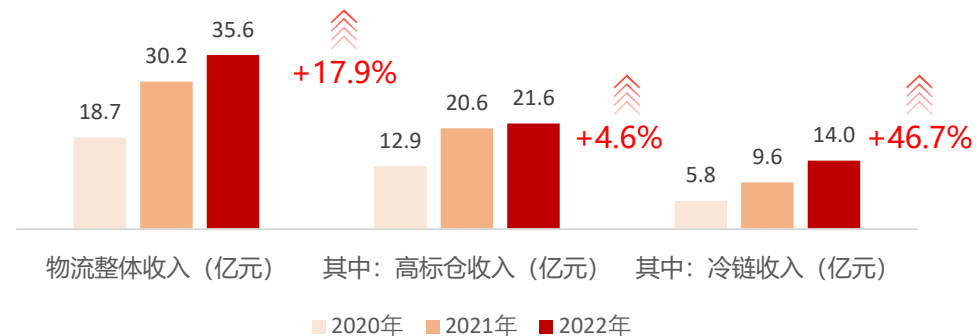
灵石智能边缘服务器及使用场景



■ 经营收入快速增长，冷链业务持续领跑

- 营业收入（含非并表项目）**35.6亿元**，同比增长**17.9%**，其中冷链营业收入**14.0亿元**，同比增长**46.7%**
- 全国**47**个城市运营管理**162**个自有项目，累计已开业项目可租赁建筑面积**964万m²**。其中：高标仓**846万m²**、冷链园区**118万m²**
- 当年新开业项目可租赁建筑面积**132万m²**，其中**13**个高标库，可租赁建筑面积**94万m²**；**10**个冷链园区(含**5**个干冷混合项目)，可租赁建筑面积**37万m²**

营业收入

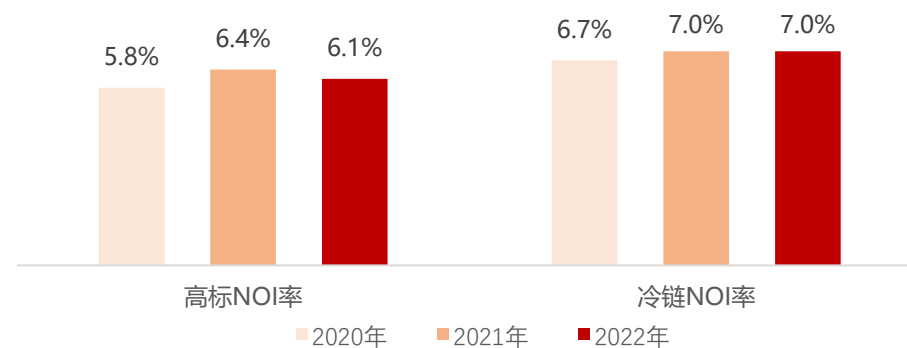


注：营业收入含非并表项目。
此外，21年供应链业务收入由总额法调整为净额法确认。

■ 经营效率和效益提高

- 高标库的稳定期出租率为**90%**；冷链的稳定期使用率为**75%**
- 物流业务实现NOI合计**19.8亿元**，同比增长**11%**，高标库、冷链稳定期NOI回报率分别为**6.1%**和**7.0%**

稳定期项目NOI回报率



注：稳定期指开业1年以上项目。



■ 深度参与客户供应链管理，客户黏性持续提升

- **沃尔玛**——服务全国**176**家门店及**25万**山姆会员，已开展生鲜配送、常温配送、加工中心等多元化服务模式，深度参与沃尔玛供应链服务，22年合同收入同比增长**103%**。
- **泰森**——为泰森食品打造全链路数字化解决方案，实现全链路可追踪、可溯源，服务全景感知数字化、可视化，供应链管理质量KPI全透明，深度参与泰森供应链网络规划并承接仓配一体业务落地，2022年在华南开展全面合作，为泰森**300**多个客户提供仓配一体化服务。
- **奈雪**——3个月内快速完成供应链扩容建设，在沈阳、南京、武汉**3**个配送中心的项目合作，服务奈雪全国**1/4**以上的门店，每月配送**2,500**店次，配送商品超过**21万**件。



园区服务获得客户认可



万纬仓配一体服务



案例：上海奉贤临港园区-提供水果行业一体化供应链解决方案

万纬上海奉贤临港园区



确权时间：2019.9

开工时间：2019.10

运营时间：2022.3

园区定位：鲜果运营中心

净可租赁面积：57,098m²

产品形式：3栋三层坡道库



散船越库 水果催熟
 效期管理 水果预冷
 不良品管理 代采
 质检 包装加工

日高峰进出操作量
40万箱



零等待出入库
 效期管理
 不良品管理
 水果质检

日高峰进出操作量
20万箱



越库操作
 催熟
 不良品管理
 质检

日操作量：**6,000件**
 库存周转率：**300%**
 日催熟量**1,400箱**

10间装有新风系统的催熟库

园区设有**10间**独立催熟库，每周催熟**7.5万**标准箱水果，独立风机精准控温，气密性强，配备PLC触摸屏，根据果品状态预设催熟方案；主动控制环境指标，搭载超声波加湿器、乙烯发生器、自动通风系统等，严格控制各项温湿度指标和气体浓度。



亚洲首条佳沛奇异果自动分拣包装产线

园区为佳沛打造亚洲首条佳沛奇异果自动分拣包装产线。该产线拥有光学照相识别系统，可自动进行原料果筛选，以更高效地剔除瑕疵果。自动化分拣、装盒、贴标、打托，每周产能可达**20万**标准箱。





■ 收入稳步提升

- 商业业务(含非并表项目)营业收入**87.2亿元**，同比增长**14.3%**，其中印力管理的商业项目营业收入**54.8亿元**，同比增长**4.8%**，整体出租率**93.2%**。

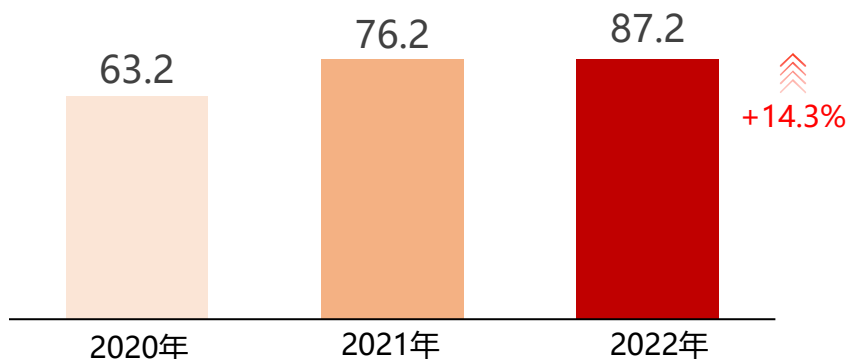
■ 管理规模扩大

- 累计开业**242个**商业项目（含138个社区商业），建筑面积**1,227.7万m²**，规划中和在建商业建筑面积**365.4万m²**。

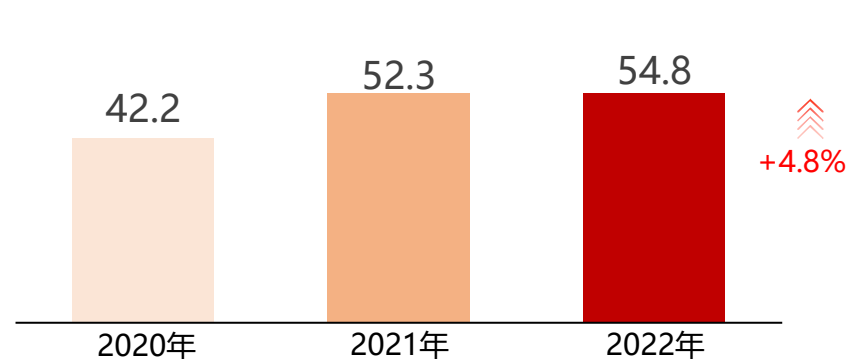
■ 经营能力获认可，持续输出管理

- 截至2022年底，印力输出管理项目已达**36个**（已开业**29个**），管理**247万m²**，其中**61%**为第三方项目。

万科集团商业收入（亿元）



其中：印力集团收入（亿元）



注：万科集团商业收入含非并表收入，印力集团收入不并表。



■ 整合集团内商业资源

- 为实现区域内特征相近项目的资源集约利用，本集团于2022年底将7个地产区域BG的部分商业项目委托印力管理。
- 本次调整后，印力一二线城市总管理面积占比超过**90%**，长三角总管理面积占比**44%**，在管面积前10大城市的管理面积占比近**60%**，除上海、杭州等优势地区外，目前在天津、西安和宁波的管理规模也进入行业前列。

■ 经营质量和产品竞争力提升

- 近两年开业的新一代产品市场表现良好，首个完整年度的平均NOI率超过**6%**，其中杭州奥体印象城达到**6.7%**。
- 印力2022年底会员总数约**2,200万**，会员月活率同比提升**37.9%**，共建立**1,700+**的线上社群，助力销售增长。

杭州奥体印象城



- 首创杭州五大特色商业空间：“室内雨林”、“天空跑道”、“8m超高地下商业空间”、“天空之镜”，“网红大台阶”；
- 通过场景焕新，打造杭州最具“度假感”商场，满足客户对“度假”和“沉浸体验”的需求，提升项目品牌影响力与客户好感度；
- 2022年全年总销售超**33亿元**，全年客流**1,533万人**，全年新增会员**28万人次**，累计会员达**54万人次**，首年NOI回报率达**6.7%**。



25个商业项目如期开业，建筑面积**91.8万m²**，各项指标整体符合预期，受到消费者好评。

青岛未来城万科广场



开业时间：12.16	GFA：11.84万m²
招商率：97%	开业率：90%

- 青岛市北区近5年来首个超10万m²的新型商业综合体，填补了北青岛片区商业空白；
- 聚焦“欢乐家庭休闲购物公园”，为周边66万常住人口提供了一站式休闲购物空间；
- 开业三天客流13.4万，销售额1233万。

南宁长虹路万科广场



开业时间：12.23	GFA：7.6万m²
招商率：96%	开业率：92%

- 广西首座万科广场，以希腊克里特岛为蓝本，打造广西首个海岛风情场景空间；
- 聚焦26-35岁年轻家庭及新中产青年客群，打造南宁东“多元、好玩、新社交、新生活方式”；
- 通过独角兽IP、彩虹主题元素及地下主题空间，形成有温度、有故事的商业体。

上海天空之城万科广场



开业时间：9.30	GFA：10.0万m²
招商率：97%	开业率：90%

- 以“新城市TOD商业、元气生长力中心”为定位，围绕目标客群，整体的业态规划围绕「亲子、运动、社交」展开；
- 高达75%区域首店率，80%定制店，助力青浦区商业能级升级；
- 坪效2327元/m²/月，开业6个月，累计销售超5亿，累计客流超600万



■ 冰雪度假：

- 2022-2023雪季，延庆奥林匹克园区面向公众开放运营。集团旗下管理**6家**滑雪度假区，累计管理雪道面积**340公顷**，**102条**滑雪雪道，雪道总长度**79.2公里**。
- 2022年实现业务收入**2.8亿元**，同比增加**11%**；接待**88万人次**，同比增加**12%**。
- 雪场品牌影响力持续增强，Dior中国首家滑雪度假区限时精品店落户松花湖，The NORTH FACE山地节、SKI电音节等丰富客户冰雪度假生活场景。
- 万科旗下的松花湖度假区荣获世界滑雪大奖（World Ski Awards）—— 2022年度中国最佳滑雪度假区，连续**六年**夺魁。
- 助力冰雪运动发展，促进竞技赛事和大众冰雪体验协同发展，万科集团旗下管理滑雪场先后承办中国青少年滑雪公开赛、“雪耀中国”高山滑雪积分赛，“万科杯”全国大学生滑雪挑战赛等多场专业和群众滑雪赛事。



松花湖度假区



Dior精品店落户松花湖



“雪耀中国”高山滑雪积分赛



■ 酒店业务：

- 目前本集团持有**33家**在营酒店，覆盖深圳、广州、苏州、杭州等核心城市和黄山、丽江等目的地旅游胜地；
- 合资平台悦榕中国管理“悦榕庄”、“悦椿”等品牌在中国的业务发展，并形成以高端商务为定位的“瞻云”、以城市人文为内涵的“有熊”两个自营品牌。



苏州畅园有熊



潮州古城有熊



深圳浪骑瞻云度假酒店



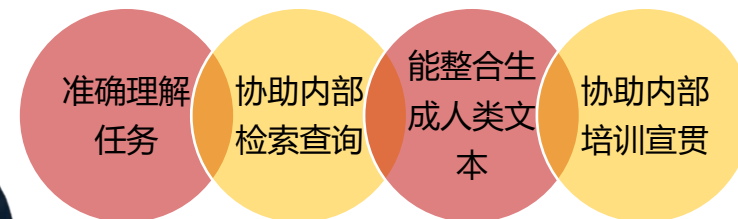
加强数据的智能化应用，提升工作效率和管理水平

- 集成系统中财务、资金、成本、营销、工程等更多领域的数据，通过AI技术赋能数字员工，已开发算法超过**80**个。数字员工根据算法自动分析、发现流程问题、识别潜在风险，推动经办员工解决问题并反馈。

打造数字洽谈空间，提升客户服务体验；完善线上客户服务工具，提升数字化营销能力

- 通过“云沙盘”技术数字化建模，构建可交互的3D模型和项目虚拟实景，帮助客户更好了解产品卖点。在案场设置数字洽谈区，向客户展示未来居所，提升了客户对产品细节的认知。
- 为客户提供从看房、签约、收退款，再到售后服务的全流程的线上化服务。客户可以通过“易选房”小程序快捷地获得项目产品信息、参与营销活动，2022年度“易选房”线上获取客户访问**1.57亿**人次。

数字员工 “崔筱盼2.0”



云沙盘在案场洽谈区的应用



客户线上服务



◆ 万科ESG案例入选境内外多家专业机构优秀案例

- 成为中国上市公司协会2022年30家A股上市公司**ESG最佳实践案例之一**，也是**唯一一家来自房地产行业的入选公司**，同时万科被纳入证监会证券期货市场诚信档案数据库正面清单
- 入选香港公司治理公会会刊CGJ HKCGI 的会士ESG优秀案例



2022年万科ESG所获部分荣誉

荣誉名称	颁奖机构
“2022亚洲最佳企业管理团队” 榜单 - “最佳ESG” (Best ESG) - 中国大陆Top3	《机构投资者》
2022福布斯中国ESG50	福布斯中国
第十八届新财富金牌董秘评选 - 最佳ESG信披奖	《新财富》
第四届新财富最佳上市公司 - 最佳ESG实践奖	《新财富》 光华 - 罗特曼研究中心
第十四届中国企业社会责任年会 - 2021年度杰出责任企业	《南方周末》
大湾区上市公司TOP20 “绿色治理”	深圳市公司治理研究会
2022中国年度最佳雇主全国TOP100	智联招聘

ESG评级行业领先



获得 **AA** 评级

排名 **规模房企第一**

唯一被纳入深证100 ESG领先指数的房企

保持 **A+** 评级，

内房第一

持续纳入恒生ESG50指数
A股及港股恒生可持续发展企业基准指数



恒生可持续发展企业基准指数系列



评级保持 **BBB** 级

◆ 绿色建筑

- 新建项目**连续九年**全部满足绿色建筑标准，截至2022年12月31日，万科满足绿色建筑标准的建筑面积累计超**3.083亿**平方米
- 新增满足绿色建筑评价标准的项目中，**61**个项目获得绿色三星（居住/公共/物流仓储）建筑标准认证，**7**个LEED金级认证，**3**个LEED铂金级认证，**3**个WELL认证，**1**个BRE&TUV净零碳建筑认证，**36%**的项目引入了**可再生能源设计**
- 持续推动“5+2”装配式建造体系的应用，新开主流项目的工业化应用比例为**85%**
- 万纬物流发布《近零碳智慧物流白皮书》，推动冷库**100%**绿色认证、光伏**全覆盖**

◆ 绿色运营

- 商业开发与运营及租赁住房业务将**ESG倡议**条款纳入标准租赁合同模板，以期实现对租户的绿色理念宣导，共同提升社会环保意识

◆ 绿色金融

- 已制定绿色融资框架(Green Financing Framework)，明确将在框架下发行所得资金用于**绿色建筑，可再生能源，污染防治与控制，可持续的水资源及废水管理**
- 2022年，万科共发行三期总规模为**70亿元**的绿色中期票据，平均融资成本**3.03%**



Second-Party Opinion
China Vanke Co. Ltd.
International Green Financing
Framework



万科绿色融资框架第三方意见





◆ 乡村振兴及教育振兴

- 2022年，万科继续在广东省内少数民族地区支持乡村振兴，跟进韶关市乳源瑶族自治县多镇连片乡村振兴示范带项目，建成了“最美瑶客民俗通道”、“必背八景”，带动沿线旅游业发展
- 响应国家乡村振兴战略部署，支持深圳市对口帮扶汕头工作，将2021年及2022年省市“630”扶贫济困日活动的认捐款合计**1.2亿**合并用于在汕头捐建**9**所公立镇中心幼儿园
- 与桂馨基金会在湖南永顺县启动2021-2025县域教育帮扶项目，计划先后投入**1,500万**元公益资金，支持乡村孩子阅读、科学教育和乡村教师发展
- 连续**14**年支持四川遵道学校，2022年助力学校全面开展“五育并举”，开展“馨艺术课堂”、音乐夏令营等项目
- 开展**3**期“蓝信封通信大使志愿活动”，**368**位员工志愿者与贵州贞丰县第七小学等学校的乡村儿童进行一对一配对，全年往来书信**4,065**封、累计书写约**200万**字，引导孩童健康快乐地成长

◆ 倡导健康乐跑

- 2022年“体总杯”全国城市乐跑赛万科邀请**30**多位国家队运动员为赛事助力，累计吸引**163万**跑者参与，覆盖全国**368**个城市，跑步**1.1亿**公里，跑步**820万**次，为实现健康中国注入动感活力



目录

4 未来展望



2023年，集团将重点围绕以下方向开展工作：

- **一是保障经营安全**，维持行业领先的信用评级，保持融资弹性，持续优化债务结构，探索股权融资机会，助力业务良性发展。
- **二是坚定实施不动产开发、经营、服务并重**，与城市同步发展、与客户同步发展，以“长期最大化市场价值”为目标，从集团整体利益最大化角度推动业务协同，提升整体经营水平。
- **三是打造更多优良资产**。从经营视角完善建管标准，提高商业、办公、公寓、物流仓储等项目的经营回报，形成更多具备交易条件的优良资产，探索REITs等创新型工具。
- **四是提升ESG价值与可持续发展能力**，将ESG理念融入日常工作运营中，持续探索绿色低碳发展模式，积极披露与回应社会关心的可持续发展议题。



地产开发：通过开发经营本部统筹开发经营业务，建立稳定的项目运营基础，在资源配置、产品策划、项目操盘、集中采购等方面，建立能力共享、标准统一、精益管理的机制。

- **积极推动销售回款。**提高现有资源转化，优化产能结构。重点在专业合力和开发效率两个方面努力提高投入产出效益，贡献更多正向现金流，聚焦恢复盈利水平。
- **提高投资质量。**从关注城市宏观指标到关注板块的健康程度，通过充分的市场研究论证夯实投资的安全边界。投前投后拉通管理，定期检视操盘团队在产品、成本、工期等关键节点的表现，确保投后兑现的达成。
- **以产品线迭代更新为基础提高精细化管理水平，**使之更贴近细分客户的需要和期望，重点通过设计、成本和采购的专业合力实现效率和质量的提升，不断提高投入产出效益。
- **保质保量做好住宅交付工作。**坚守安全生产和质量底线，持续推广质量共建、交房即办证等做法，提升客户体验，实现高质量交付。

2023年开竣工计划：

- 现有项目（不含未来新获取项目）计划新开工及复工计容面积**1,672.8万**m²，实际的开工会包括本年新增项目在本年开工的情况，故实际开工和计划开工会存在差异；预计项目竣工计容面积**3,227.2万**m²。



租赁住宅：扩大管理规模，提升经营水平

- **积极响应租购并举，持续扩大租赁住房管理规模。**根据不同城市的市场特点，因地制宜寻求增量发展机遇，在高能级城市建立规模领先优势。
- **提升经营水平，巩固行业领先地位，打造品牌标杆。**
- **实现成本法下（即扣除折旧摊销后）的会计报表盈利。**

万物云：保持服务高品质，客户多元实现稳健增长

- **保持基础服务高品质，继续夯实好服务的品牌，以好服务、好口碑赢得市场。**进一步强化万科物业品质服务、阳光物业及智慧社区的市场形象，提升场景触达能力及服务品质，更好服务客户并服务客户更多方面。
- **以客户多元化提升组织韧性，拓展深耕行业客户，深化企业服务能力。**围绕企业客户需求，构建楼宇物业管理、工作环境管理、能源管理等细分市场的服务能力，夯实竞争优势。



物流仓储：完善仓网布局，强化渠道建设

- ❑ **聚焦冷链、聚焦核心城市加强投资，完善全国仓网布局。** 基于客户需求，沿着供应链环节，加强在长三角、大湾区等核心城市的投资，持续完善冷链物流网络布局，提升市场份额。
- ❑ **强化渠道建设，提升服务客户的能力。** 聚焦新能源、汽车及零部件、商超零售、连锁餐饮、快消制造等重要客户，完善供应链一体化解决方案的服务能力，增强客户黏性，提升战略性客户的份额。

商业开发与运营：提升运营水平，保障重点项目开业

- ❑ **提高商办项目的经营回报。** 商办项目既要有产品和运营均好的综合体项目，也要做好和综合住区大盘开发产生协同作用的社区商业。
- ❑ **保障重点项目开业。** 新建项目强化产品辨识度，以深圳睿印中心、上海龙华会、重庆印象城、西安浐灞印象城为主要抓手，打造创变空间和体验消费中心；稳步推出天津和平印象城、长沙中心印象城、深圳印力中心等为代表的焕活存量项目，做好商业策划与在地文化的结合。
- ❑ **坚持重轻并举。** 重资产投资聚焦重点城市，轻资产业务扩大与国企、险资及基金等的合作，持续推动集团商业业务一盘棋建设。

目录

5 附录



单位：亿元

科目	2022年末	2021年末
货币资金	1,372.1	1,493.5
存货	9,070.6	10,756.2
预付款项	604.8	672.3
其他应收款	2,726.9	2,660.6
投资性房地产	985.7	859.5
长期股权投资	1,294.9	1,444.5
其他非流动资产	64.9	78.3
其他资产	1,451.3	1,421.5
资产合计	17,571.2	19,386.4

主要负债及所有者权益科目	2022年末	2021年末
有息负债	3,141.1	2,659.6
应付票据	0.3	1.3
应付账款	2,892.2	3,304.1
预收房款（合同负债、其他流动负债）	5,063.6	6,926.5
其他应付款	1,739.0	1,920.7
其他负债	685.1	646.5
负债总额	13,521.3	15,458.7
归属于上市公司母公司的权益	2,426.9	2,359.5
少数股东权益	1,623.0	1,568.2
所有者权益	4,049.9	3,927.7



单位：亿元

项目	2022年1-12月	2021年1-12月
一、营业总收入	5,038.4	4,528.0
二、营业总成本	4,550.1	4,031.1
减：营业成本	4,053.2	3,539.8
税金及附加	243.9	210.6
销售费用	124.1	128.1
管理费用	95.8	102.4
研发费用	6.9	6.4
财务费用	26.2	43.8
投资收益	40.9	66.1
公允价值变动损益	0.1	0.1
资产减值损失(损失以“-”号填列)	-4.5	-35.1
信用减值损失(损失以“-”号填列)	-4.8	-2.8
资产处置损益	0.1	0.2
三、营业利润	520.1	525.3
加：营业外收入	13.0	11.5
减：营业外支出	9.2	14.6
四、利润总额	523.9	522.2
减：所得税费用	148.4	141.5
五、净利润	375.5	380.7
归属于母公司股东的净利润	226.2	225.2
少数股东损益	149.3	155.5



单位：亿元

项目	2022年1-12月	2021年1-12月
一、经营活动产生的现金流量		
销售商品、提供劳务收到的现金	3,235.4	4,640.5
收到其他与经营活动有关的现金	421.3	201.7
经营活动现金流入小计	3,656.7	4,842.2
购买商品、接受劳务支付的现金	2,502.5	3,606.1
支付给职工以及为职工支付的现金	200.3	186.0
支付的各项税费	542.6	601.0
支付其他与经营活动有关的现金	383.8	408.0
经营活动现金流出小计	3,629.2	4,801.1
经营活动产生的现金流量净额	27.5	41.1
二、投资活动产生的现金流量		
收回投资收到的现金	76.5	8.6
取得投资收益收到的现金	68.8	59.6
处置固定资产、无形资产、投资性房地产和其他长期资产收回的现金净额	0.8	0.6
处置子公司或其他营业单位收到的现金净额	16.4	36.1
收到其他与投资活动有关的现金	29.2	59.0
投资活动现金流入小计	191.7	163.9
购建固定资产、无形资产、投资性房地产和其他长期资产所支付的现金	128.3	95.8
投资支付的现金	101.6	152.5
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	87.7	172.4
支付的其他与投资活动有关的现金	4.4	6.0
投资活动现金流出小计	322.0	426.7
投资活动使用的现金流量净额	-130.3	-262.8



单位：亿元

项目	2022年1-12月	2021年1-12月
三、筹资活动产生的现金流量		
吸收投资收到的现金	143.8	387.9
取得借款收到的现金	1,123.0	1,072.4
发行债券所收到的现金	300.5	149.8
收到的其他与筹资活动有关的现金	3.0	-
筹资活动现金流入小计	1,570.3	1,610.1
归还投资支付的现金	157.8	232.2
偿还债务支付的现金	1,008.7	1,146.0
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	331.6	415.6
支付的其他与筹资活动有关的现金	37.8	47.3
筹资活动现金流出小计	1,535.9	1,841.1
筹资活动产生 / (使用) 的现金流量净额	34.4	-231.0
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	5.5	3.2
五、现金及现金等价物净增加额	-62.9	-449.5
加：期初现金及现金等价物余额	1,407.1	1,856.6
六、期末现金及现金等价物余额	1,344.2	1,407.1

THANKS!

谢 谢 聆 听

重要提示:

本材料内容摘自万科2022年度报告，如存在差异，以年度报告为准



万科周刊



万科投资者关系



易选房

www.vanke.com

深圳市盐田区大梅沙环梅路33号万科中心

IR@vanke.com 0755-25606666