vanke

万科企业股份有限公司 (000002.SZ, 2202.HK)

2022年中期业绩推介

2022年8月

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

1. 业绩概要

业绩概要

权益净利润增长10.6%

- 营业收入2,069.2亿元,同比增长23.8%
- 权益净利润122.2亿元,同比增长10.6%

财务和资金状况保持稳健

- 三道红线评级保持"绿档",净负债率35.5%
- 信用评级行业领先: 穆迪Baa1、标普BBB+、惠誉BBB+
- 在手货币资金人民币1,410.7亿元,是一年内到期有息债务626.4亿的2.3倍
- 经营活动产生的现金流量净额82.9亿元
- 有息负债结构进一步优化,短期负债占比22.4%,较去年同期下降9个百分点
- 存量融资的综合融资成本4.08%,其中上半年新增融资成本3.59%

经营服务业务快速发展

- 开发业务:销售金额**2,152.9亿**元,**41**个城市市场排名前三
- 经营服务业务:全口径收入241.1亿元,同比增长30.6%
 - 租赁住宅: 收入同比增长12.3%,开业17万间,集中式公寓开业规模全国第一
 - 物业服务:全口径收入143.5亿元,同比增长38.2%,境外分拆上市获中国证监会核准
 - -物流仓储:收入同比增长39.1%,其中冷链增长94.7%;冷链仓储可租赁建筑面积162万㎡,全国第一
 - 商业地产: 收入同比增长10.4%,印力累计输出管理项目35个,第三方项目占比63.5%

2. 财务状况

主要会计数据和财务指标摘要

1/2	n	VO
VC	11 1	NC

损益情况	单位	2022年1-6月	2021年1-6月	变动
营业收入	亿元	2,069.2	1,671.1	23.8%
毛利率 (税前)	%	20.5	22.9	-2.5pct
毛利率 (税后)	%	16.4	18.2	-1.8pct
净利润	亿元	181.0	161.7	11.9%
归母净利润	亿元	122.2	110.5	10.6%
每股收益	元/股	1.05	0.95	10.6%
资产负债情况	单位	2022年6月30日	2021年12月31日	变动
货币资金	亿元	1,410.7	1,493.5	-5.5%
资产总额	亿元	18,792.0	19,386.4	-3.1%
有息负债	亿元	2,802.3	2,659.6	5.4%
其中: 一年内到期有息负债	亿元	626.4	586.2	6.9%
所有者权益	亿元	3,917.1	3,927.7	-0.3%
归母所有者权益	亿元	2,342.3	2,359.5	-0.7%
每股净资产	元/股	20.28	20.30	-0.1%



信用评级保持行业领先,经营性净现金流为正

vanke 7

- **维持行业领先信用评级。**"三道红线"指标维持"绿档"水平,保持行业领先的信用评级水平。
- ◆ **经营性净现金流为正**。经营活动产生的现金流量净额为**82.9亿**元。
- **现金保持充裕。**期末持有货币资金**1,410.7亿**元,对一年以内到期的有息债务覆盖倍数为**2.3倍**,是下半年到期有息负债的**6.1倍。**
- ◆ 净负债率长期处于低位。期末净负债率为35.5%,连续21年低于40%。

"三道红线"相关指标

项目	万科	绿档标准
剔除预收账款后的资产负债率	68.4%	小于70%
现金短债比*	1.5	大于1倍
净负债率	35.5%	小于100%

*注:现金中已剔除受限资金和预售监管资金482亿元。

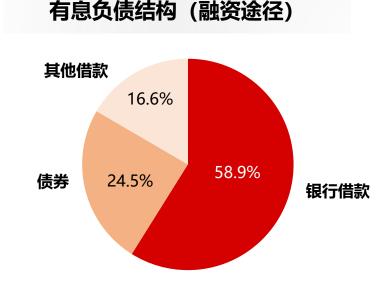
信用评级情况

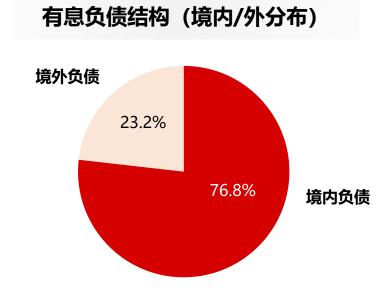
评级公司	评级结果	展望
标普	BBB+	稳定
惠誉	BBB+	稳定
穆迪	Baa1	稳定
中诚信	AAA	稳定



- **有息负债规模小幅增长**。有息负债总额**2,802.3亿**元,较上年末增长**5.4%**。
- 有息负债结构进一步优化:
 - 短期负债占比22.4%,较去年同期下降9个百分点;
 - 银行借款占比58.9%,债券占比24.5%,其他借款占比为16.6%;
 - 境内负债占比76.8%,境外负债占比23.2%。









保持多元化的融资渠道,融资成本处于行业低位

vanke 9

- **合理利用债务融资工具。**通过公司债券、中期票据等融资工具,置换存量债务,持续优化债务结构。
- 融资成本进一步下降。期末存量融资的综合融资成本4.08%,上半年新增融资的综合融资成本3.59%。
- 信用水平领先。存量有息负债中无抵押无质押融资占比为96.2%。

融资途径及成本区间

融资途径	融资余额(亿元)	融资成本区间	
银行贷款	1,650.7	Libor按约定利率上浮 ~5.88%	
债券	685.4	1.90%-5.35%	
其他借款	466.2 2.99%-6.16%		
有息负债 合计	2,802.3亿元		

2022年至今发债情况

1-8月境内发行信用债**194亿**元,其中3年期(含3+2年期)的综合成本**3.02%。**

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

(截至2022年6月30日)

3. 业务情况



开发业务: 实现销售金额2,152.9亿元

- ◆ 上半年实现销售金额2,152.9亿元,同比下降39.3%。
- ◆ 新开工面积1,068.8万m²,同比下降38.9%,占全年开工计划的55.7%。
- ◆ 竣工面积**1,443.7万**m²,同比增长**17.8%**,完成年初计划的**37.0%**。
- ◆ 本集团克服疫情对施工不利影响,实现**11.5万**套住宅的平稳交付,**35%**的项目实现交房即交证。

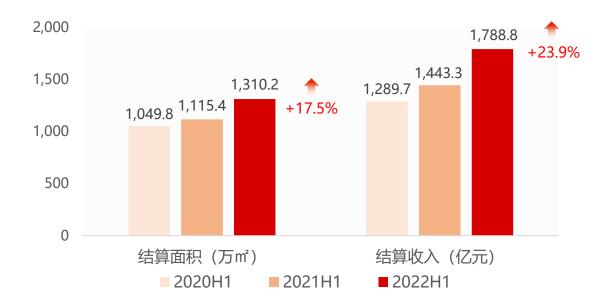




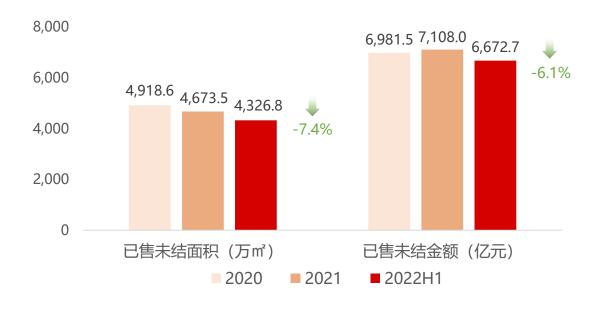
开发业务: 结算面积及金额有所增长

- ◆ 开发业务结算面积**1,310.2万**m² (+17.5%) ,结算收入1,788.8亿元(+23.9%)。
- ◆ 结算均价为13,652.8元/㎡。
- ◆ 结算毛利率为21.9%,扣除税金及附加后的结算毛利率为17.3%。
- ◆ 合并报表范围内已售未结合同面积4,326.8万m² (-7.4%), 已售未结合同金额6,672.7亿元 (-6.1%)。

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



开发业务: 严格投资标准, 保障投资质量

◆ 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

386.8 亿元

权益地价总额

248.3 亿元

计容建筑面积

307.8 万m²

权益计容建筑面积

213.1 万m²

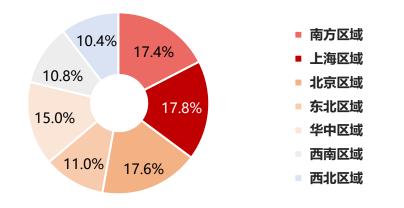
◆ 项目资源保持在合理水平

在建项目和规划中项目的总计容建筑面积约13,722.8 万㎡ 其中,在建项目总计容建筑面积约10,007.4 万㎡ 规划中项目总计容建筑面积约3,715.4 万㎡

上半年新增土储规模Top10城市

城市	计容建筑面积 (万㎡)	全口径拿地金额 (亿元)
深圳	36.4	118.4
杭州	32.7	58.2
福州	31.9	48.1
常州	16.9	28.2
兰州	50.5	25.5
南京	7.4	20.8
合肥	25.0	19.2
珠海	13.1	15.5
中山	27.8	15.2
宁波	7.7	15.0

各区域在建和规划中建面占比





◆ 加强产品线建设,拉通产品标准

• 在重点城市选了一批代表性的项目,开展住宅产品迭代研究。上半年对56个重点项目开展产品力提升专项工作,选取15个种子项目拉通 产品线建设。

◆ 重要复杂项目加强分级分类管理

• 通过产品能力中心,汇集内外部专业力量;根据《产品策略和规划设计的管理办法》,对集团内93个重要复杂项目开展专项评审和集 中作业,根据投资额、影响力、技术难度、团队组织匹配度、项目阶段的紧迫度等维度,分类分级管理,把控关键节点,保障产品做对。





杭州亚运村日耀之城

- 第19届杭州亚运会运动员村2号地块,赛时项目将承担运动员康复 中心、食堂等功能,赛后转化为住宅、商业及办公等多元业态。
- 首开全盘售罄销售54.5亿,亚运会后交付





合肥观山隐秀

- 借鉴徽商大宅开展规划建造,产品深得客户喜爱。
- 全盘货值**21.5亿**,4月29日首开销售**9.4亿**,首开去化率**83%**。截至8月底累 计销售17.8亿, 预计三季度末售罄



开发业务:首创交房即办证,全周期服务好客户,共建美丽社区

- ◆ 持续开展"工地开放"活动。邀请业主定期参与建造质量查验、组织面对面交流会,客户对交付质量的满意度较2021年 提升3个百分点。上半年已交付11.5万套住宅,70%+的准业主在正式交付前至少1次现场到访。
- ◆ 30家城市公司的94个交付批次实现交房即交证,占全部交付批次的35%,较2021年提升10个百分点。
- ◆ 疫情期间,为提高客户签约的便捷性,公司全面启用线上签约,上半年2.7万套住宅实现线上签约销售。
- ◆ 持续开展"与业主共建美丽社区"的客户关怀计划, 上半年针对18个城市中的92个老项目进行共建,延续社区业主"自 治"和政府参与支持的模式,改造焕新老旧小区。









租赁住宅:管理长租公寓21万间,租购并举时代的租住首选

◆ 业绩表现持续领跑行业

- 管理租赁住宅收入14.8亿元,同比增长12.3%,管理长租公寓21万间,其中已 开业17万间。
- 出租率94%,在深圳、北京、天津、成都、武汉、西安、合肥等城市的出租率超过95%,其中在深圳运营管理项目数量占比37.7%,目前出租率已超过96%。
- 在深圳、广州等7个城市新获取10个项目,房间数9,674间。

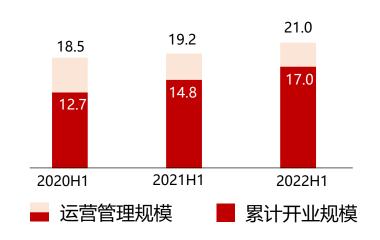
◆ 拓客能力、运营效率领先

- 自有渠道获客提升至79%。
- 线上平台注册人数达到234万,较2021年底增长17%。
- 营销费用率1.0%,同比下降0.4个百分点。

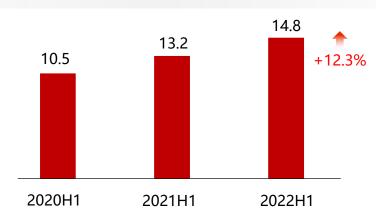
◆ 有温度的服务,有保障的租住

服务客户60万+,服务获得客户认可,满意度95%,续租率56%。

运营管理规模及累计开业规模 (万间)



管理租赁住宅的收入(亿元)





租赁住宅:服务好各行各业的奋斗者,持续深化与企业客户的联结

- ◆ 加强针对B端客户的销售和服务能力, 落实企业客户经理制。
- ◆ 新增企业客户160家,累计为超过1,900家企业提供定制化员工租住生活服务,企业在租客户占比为16.6%。

企业合作客户(部分)

Tencent 腾讯















HONOR













企业客户服务案例—— 腾讯、大疆、浦发银行、华为等

腾讯: 全国在相1.206间, 主要分布在深圳、广州、天津、西安等城市;

· 大疆: 全国在租967间, 其中企业包租610间, 主要分布在深圳、上海、西安等城市;

• **浦发银行**: 全国在租604间, 其中包租507间, 主要分布在深圳、广州、长春等城市;

华为:在深圳、西安、东莞等城市完成企业客户认证905人,130人签约入住;

中兴:在深圳、西安、南京、长沙等城市完成企业客户认证530人,在住房间数281间;

鹏城实验室: 2022年博士入住,深圳泊寓云城店定制专属服务方案,在住人数314人。











- ◆ 积极响应国家保障性租赁住房政策,联合多地政府部门、企事业单位,参与当地保障性租赁住房项目建设运营。
- ◆ 在深圳、厦门、武汉等城市有48个项目、4.1万间房纳入各地保障性租赁住房。

厦门市保障租赁租房项目-泊寓:翔安产业园店

项目位于厦门市翔安区数字经济产业园内,户型为LOFT及 单间为主,2022年5月,项目150套房源纳入厦门市保障 性租赁租房体系。截至6月底,项目实现满租。

天津市保障租赁租房项目-泊寓·新都会店

项目位于天津市南开区,紧邻地铁6号线鞍山西道站,项目 共计564套房源纳入天津市保障租赁租房体系,且为天津 市首个获得保租房认定书的项目。预计三季度实现开业。



万物云:全口径营业收入143.5亿元

◆ 收入稳健增长

• 万物云实现营业收入143.5亿元,同比增长38.2%; 其中,社区空间居住消费服务收入80.8亿元,同比增长34.8%; 商企和城市空间综合服务收入51.1亿元,同比增长39.7%; AloT (人工智能物联网)及BPaaS (流程即服务)解决方案的收入11.6亿元,同比增长59.0%。

◆ 规模保质提升

- 社区空间居住消费服务 (万科物业) 布局全国超过120个大中城市(含香港), 服务4,096个居住小区;
- **商企物业服务 (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,服务**1,929**栋写字楼/产业园;
- 城市空间综合服务(万物云城)进入25个城市,统筹管理59个街区项目。

◆ 分拆上市方案获证监会核准

• 2022年7月18日,万科分拆万物云境外上市的方案获得中国证监会核准。







万物云:深耕存量市场,夯实居住消费底盘,发布"蝶城"战略

◆ "蝶城"是万物云未来十年的核心战略



住宅物业管理服务

房屋经纪及租赁

自营装修服务

商企、城市及 科技服务



以工业流水线的方式重 构服务工作链条



管家服务个性化、 四保业务工单化



用"机器+人"重 构区域产能

注: 1. 根据综合发展指标(包括GDP、过去10年GDP复合增速、985院校数量等)、人口情况指标(包括人口数量、增速、平均工资等)和资产发展指标(包括住宅总面积、一/二手房价格、上市公司/中国及世界500强总部数量等)等指标确认。2. 对百城街道进行价值跑分和街道综合实力等级划分,具体要素包括规模、质量、发展三个维度,涉及居住建筑总面积、街道GDP、小区物业费、夜间灯光值及对应变化率等21个指标。

◆ "蝶城"的核心要义及试点案例

蝶城:以街道为单位,以在管项目为圆心,员工**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。

通过战略性选择街道,将万物云管理的物业和设施,实现小区、 商企和城市 空间的物业服务**协同运营**,从而实现**规模经济**,抓住**新机遇**,最终使服务提供商与客户建立**长期合作关系**。

蝶城代表案例:深圳坂田街道

- 万物云管理着11个住宅物业服务项目及7个物业及设施管理项目,共服务 22,727户家庭,占坂田家庭总户数的36.1%。
- 随着坂田街道供应链资源整合推进,2022年上半年毛利率较2021年同期增长9.6个百分点。
- 万物云持续拓展房屋装修及美居服务, 坂田街道月均新合同金额从2022年Q1的110万元人民币增加到2022年Q2的310万元人民币, 增幅约180%。

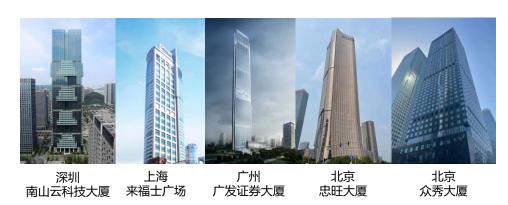


万物云:万物梁行切入更多高潜力行业,多元化客户彰显品牌实力

- ◆ 今年上半年,面对复杂严峻的外部形势,万物梁行迎难而上,逆势增长。新增项目200+个,包含高端制造、TMT、 金融、新基建、零售消费等行业的新客户、新项目。
 - 新增世界500强客户6个,新增独角兽客户5个



新增超高层项目中,中标率超70%



商企服务切入各细分行业,客户更加多元



注:标*企业为2022年上半年新增客户

万物云: 万物云城实现城市空间运营提效

◆ 全域智能运营: 品质稳定, 效率提升

- 将现有的工单调度、指挥调度等系统,进行二次应用开发,形成统一的工作界面;
- 涵盖作业计划制定-运营过程监控-作业质量评价-供应商及报表分析等全流程运营场景;
- 发挥智慧运营调度平台的作用,实现对各地项目现场的远程调度,确保服务品质。

城资公司智慧运营调度平台

◆ 老旧小区街区化管理的长效运营实践探索

- 纾解老旧小区长效管理资金困局:居民出一点、社会支持一点、财政补助一点;
- 如:武汉唐家墩街道,万物云接管前排名90名左右,接管后上升到50名左右。



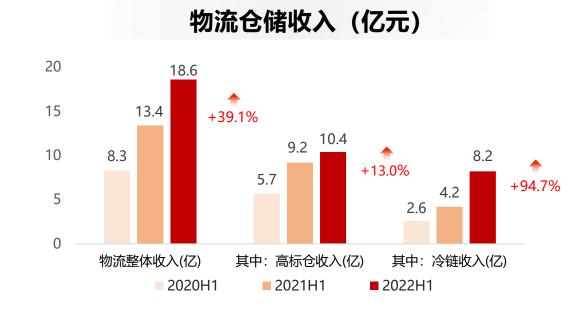
万物云城在武汉江汉区 创新探索老旧小区长效治理



物流仓储: 冷链业务高速增长, 运营服务赢得客户口碑

◆ 规模及运营效率行业领先

- 营业收入**18.6亿**元,同比增长**39.1%**,其中冷链营业收入**8.2亿**元,同比增长**94.7%**。
- · 全国47个城市运营管理157个自有项目,可租赁建筑面积1,164万㎡, 其中高标库1,002万㎡;冷链园区162万㎡行业第一。
- 积极应对疫情下客户变化,稳定期的高标库出租率保持91%,冷链使用率78%。



◆ 打造以运营服务为核心的竞争优势

- 持续提升运营服务的质量和效率,打造以运营服务为核心的竞争优势,以专业服务标准赢得客户口碑。
- 库内运营、配送等服务收入同比增长138%,与沃尔玛、泰森(全球最大肉类供应商)、百胜等多个行业头部客户实现全国多个园区的业务合作。

◆ 运营服务能力受到合作伙伴认可

• 与中国融通集团、黑龙江省交通投资集团、深国际集团、宁波商贸集团建立战略合作,进一步完善仓网布局,服务更多客户。



物流仓储: 以好服务赢得客户口碑, 获得客户合作份额增长

◆ 坚守质量安全,服务赢得口碑

- 百胜中国——万纬的质量安全管控与专业运营能力获认可,在百胜供应商体系内, 万纬KPI和服务水平始终居于高位,尤其是宁波园区以卓越成绩连续两年获得第一名。
- 沃尔玛——好服务表现赢得客户口碑,万纬深度参与沃尔玛的供应链效能提升,目前已拓展生鲜仓配、常温仓配、进口牛肉大仓、水果产地直采、生鲜电商配送、云仓加工6大服务模式,合同收入同比增长121%。







深度合作6大服务模式,合作份额**同比增长121%**

◆ 解决客户痛点,保障供应链韧性

- 佳沛——万纬快速响应客户需求,帮客户解决难题,保障客户供应链韧性
- 2022年4月上海疫情封控后,佳沛临时决定由上海园区转至宁波。万纬凭借专业运营能力快速响应,快速组建专项团队,连续奋战2个月,共完成78,887板出入库任务以及227,597箱包装业务,为客户抢占市场先机。
- 佳沛合同收入同比增长71%。



万纬宁波冷链园区 佳沛专项操作团队

商业开发与运营:聚焦价值提升,巩固长三角区域竞争优势

经营业绩稳健增长

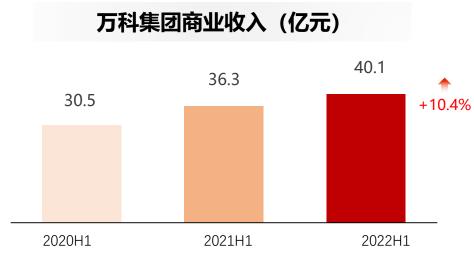
- 集团商业营收40.1亿元,同比增长10.4%,开业1年以上项目出租率91.6%。
- 其中, 印力管理的商业项目上半年营业收入27.5亿元, 同比增长12.2%。

◆ 新开项目回报可观

 2020年开业的上海南翔印象城MEGA、2021年开业的温州印象城MEGA、 杭州奥体印象城等项目的首年NOI回报率均超过6%。

◆ 长三角地区巩固竞争优势

- 持续深耕长三角,收入占比45%,近三年收入增长年均15.2%,管理规模 515万㎡, 市场占有率领先行业。
- 疫情解封后恢复迅速,万科在上海的商业,非主力店销售额6月恢复率85%, 8月中旬恢复率98%。



注: 万科集团商业收入含非并表收入, 印力集团收入不并表。

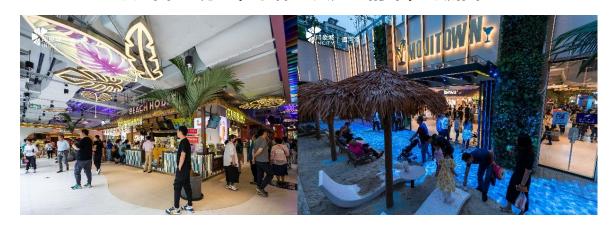




案例: 差异化产品和服务, 挖掘在地文化和客群特质

上海漕河泾印象城(输出管理)

总建面5.6万㎡,小体量大声量的年轻潮流园区



- 贴合业主定制化需求,签约到开业仅252天完成项目完美绽放
- 开业率92%, 开业霸榜全城大众点评商圈榜TOP1, 目前稳居商圈前2名
- 21年销售额超业主预算41%;疫情后恢复迅速,今年7月销售同比增10%
- 区域潮流年轻力标杆,紧贴Z世代需求引入横山宏、tokidoki等潮流IP,携 手喜马拉雅举办播客生活节,MOJITOWN重新定义沉浸式美食街区场景
- 深度服务园区内企业和30万办公人群,定制园区特色活动(月度相亲会、 脱口秀、企业内购等),企业新品发布及公益活动(腾讯99公益日)

杭州奥体印象城(自持)

商业规模24万㎡,打造杭州最具度假感商场



- 首创杭州五大特色商业空间,升级产品力: "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"
- 开业率97%,首月销售3.53亿登顶大众点评城市热门榜Top1
- 全场销售坪效超2,600元/㎡/月,疫后恢复迅速,5月起月销售环比13%+
- 首年回报率预计超6%

疫情期间,坚持履行社会责任 (1/2)









深圳:组织800勇士协助沙头战疫

• 2022年2月15日起,万物云旗下万物云城作为深圳沙头街道城市运营服务商,充分发 挥"横向协作、纵向联动"机制作用,运用合理、高效、科学化的综合管理能力,深 入社区防控一线,将现场800余人的队伍,按岗位设置匹配每日700人轮岗排班,确 保组织弹性保障,以应对疲惫期及应急处置所需。

上海: 45名志愿者临危接管失管老旧小区

• 2022年4月10日,浦东新区的沪东新村街道疫情形势严峻,其中八个老旧居民小区, 三分之二门洞出现阳性病例,在管物业公司员工接连被感染隔离,面临失管局面。万 物云快速相应政府需求,紧急组建45名志愿者抗疫队伍火速驰援。志愿者每天高强度 连续作战,累计消杀351栋近5万平米、配送物资94,475余件、清运防疫垃圾1,314 桶……历时52天、为超过8,500户、2万余居民提供临时物业服务及防疫保障。

广州: 超400名志愿者组成"战疫连队"勇敢逆行

• 2022年4月12日,广州白云区部分区域升级为中风险地区,万物云广州代表处快速响应 政府号召,紧急召集第一批本地志愿者共300人前往白云区人和镇、云城街道、白云湖 街道大冈村等封控社区支援抗疫工作。后勤保障组往各支援点共发车5批物资,共计约 15,000件物资,保障志愿者防控区生活。直至此轮白云区疫情放缓,万物云累计支援 403人。

疫情期间,坚持履行社会责任 (2/2)

◆ 万纬物流

调动各类资源支援防疫,柔性供应链解决方案保障社会物流网络不断链,全国超过700余位员工"战疫"在一线,驻扎园区保供应。











◆ 租赁住宅

认真执行落实各项防控措施,主动协助社区开展防疫工作,为客户做好暖心服务。在厦门和佛山,泊寓负责运营的国际健康驿站上半年累计为超**1万**入境人次提供隔离服务。



图为厦门国际健康驿站 (泊寓运营)



图为顺德国际健康驿站 (泊寓运营)





图为上海泊寓协助社区开展防疫工作



- - 截至2022年6月30日,万科满足绿色建筑标准的建筑面积累计超2.97亿平方米。
 - 物流仓储:目前累计6个项目获得LEED铂金认证,2个项目获得LEED金级认证,21个项目获得绿色仓库三星认证。
 - 2022年上半年,新增绿色仓库三星认证项目**16**个,新增LEED铂金级认证**2**个,其中万纬杭州钱塘新区冷链园区是国内第一个 LEED物流与分拨中心体系铂金级项目,同时也获得了LEED物流与分拨中心认证项目的**全球最高分**。
 - 5月,万纬上海奉贤临港园区获得德国莱茵TÜV与英国建筑研究院(BRE)净零碳建筑认证证书,这是国内该认证体系下的首个 物流园区净零碳建筑认证项目。
 - 印力:目前累计1个项目获得LEED铂金认证,2个项目获得LEED金级认证,9个项目获得绿色一星/二星认证。



万纬杭州钱塘新区冷链园区

LEED铂金认证



万纬上海奉贤临港园区

净零碳建筑认证



ESG: 持续提升ESG工作, 表现获得广泛认可

持续提升ESG工作

- 主动制定多维可持续发展目标。已制定约50项可持续发展目标,涉及减排、减废、能源使用、 气候变化、客户、员工、供应商等多个方面,为未来的可持续发展树立目标,指明方向。
- 开展气候变化风险分析。基于气候变化相关财务信息披露指南(TCFD)分类,识别行业及企 业运行层面的实体风险和转型风险,形成气候风险矩阵,并将应对气候变化措施融入产品设计、 材料采购、项目建设和运营全生命周期。
- 积极推行绿色金融。发行两期三年期绿色中票,发行规模分别为30亿元及20亿元人民币,票面 利率分别为3.0%及2.9%。

截至2022年8月底万科ESG所获荣誉

荣誉名称	颁奖机构
第十八屆新财富金牌董秘评选-最佳ESG信披奖	新财富
"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》
入选福布斯中国2022中国ESG50	福布斯中国

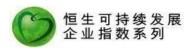
ESG评级行业领先

MSCI **FSG RATINGS**

MSCI-ESG评级保持BBB级



a Morningstar company Low Risk Sustainalytics保持低风险评级



继续入选A股及H股恒生 可持续发展企业基准指数



🍇 恒生ESG50 🎉



再次纳入恒生ESG50指数

◆ 社会责任

- 继续响应国家巩固脱贫攻坚成果和乡村振兴有效衔接的战略部署。
- 2022年7月,公司参与广东省、深圳市630济困日活动,持续助力乡村振兴。
- 在广东省韶关市,继续推动乳源县多镇连片乡村振兴示范带建设,已完成乳桂公路3公里绿道示范带、桂头小学扩建及运动场改造、 瑶客共生前广场主题区等工程建设,24公里绿道、杨溪小学扩建、必背八景及必背大村等工程施工计划2022年底完工。
- 在广东省汕头市,正开展8个公立镇中心幼儿园捐赠工作,解决当地教育配套欠缺问题。







4. 未来展望

下半年本集团将按照年初的部署,继续重点围绕"止跌企稳、稳中提升"开展工作:

- ◆ 一是坚持稳健经营、保持健康的财务状况,继续加强现金流管理,持续优化债务结构与融资成本,保持行业领先的 信用评级。
- ◆ 二是开发业务方面,充分发挥开发经营本部的统筹和集中管理作用,建立能力共享、标准统一、精益管理的机制, 提升集团整体经营水平。做好交付,全周期服务好客户。
- ◆ 三是经营服务业务继续提升经营效率和竞争力。











2022年下半年工作方向

地产开发

- 促进销售,把握局部竞争关系及市场窗口的快速变化,采取积极的销售策略;营销资源精准投放,快速结佣;各级 负责人参战入战,促进权重项目的提速及解题。
- 做好交付,做好客户服务。
- 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。持续提升综合住 区各产品线的产品力和综合竞争力。
- 精准投资,提升投资质量,加强投后管理,从源头保障未来业绩。

租赁住宅

- 在租赁住房"产策、建造、运营一条龙"的能力优势基础上,持续扩大管理规模。
- 保持运营效率的行业领先地位,实现经营利润增速大于收入规模增速,2023年实现成本法下(即扣除折旧摊销后) 的会计报表盈利。

万物云

- 住宅物业夯实"好服务"金字招牌,发掘存量市场机会,依托好服务构筑长期竞争力的基石。
- 万物梁行进一步提升客户服务能力,满足不同客户的企业服务需求。
- 万物云城加速拓展,计划到2022年末累计落地100个城市服务项目。

物流仓储

- 持续完善在全国主要物流节点城市的高标仓及冷库的仓网布局。
- 巩固冷链业务的行业领先地位,在连锁餐饮和商超零售领域完成从库内运营服务向整体供应链解决方案的突破。
- 高标仓强化客户纵深,持续拓展制造业客户,为实体产业提供仓储及其他供应链需求的解决方案。

商业开发与运营

- 扩大新一代产品的竞争优势,在南翔印象城MEGA、温州印象城MEGA的基础上不断完善,保持超大型体验中心竞争 力的市场领先。
- "重轻并举"持续在重点城市扩大管理规模与客户影响力。

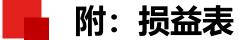


单位: 亿元

K (t) •	资产负	信 夫
• ĽIY	页厂火	、汉不

科目	2022年6月30日	2021年末
货币资金	1,410.7	1,493.5
存货	10,230.3	10,756.2
预付款项	700.8	672.3
其他应收款	2,657.0	2,660.6
投资性房地产	877.6	859.5
长期股权投资	1,415.8	1,444.5
其他非流动资产	84.6	78.3
其他资产	1,415.2	1,421.5
资产合计	18,792.0	19,386.4

主要负债及所有者权益科目	2022年6月30日	2021年末
有息负债	2,802.3	2,659.6
应付票据	1.7	1.3
应付账款	3,106.9	3,304.1
预收房款(合同负债、其他流动负债)	6,390.1	6,926.5
其他应付款	1,968.9	1,920.7
其他负债	605.0	646.5
负债总额	14,874.9	15,458.7
归属于上市公司母公司的权益	2,342.3	2,359.5
少数股东权益	1,574.8	1,568.2
所有者权益	3,917.1	3,927.7



单位: 万元

项目	2022年1-6月	2021年1-6月
一、营业总收入	20,691,628.94	16,711,093.52
二、营业总成本	18,308,412.39	14,787,935.57
减:营业成本	16,457,106.90	12,877,522.06
税金及附加	836,457.33	788,859.01
销售费用	483,166.86	430,355.70
管理费用	480,359.31	491,200.15
研发费用	28,949.64	25,277.77
财务费用	22,372.35	174,720.88
投资收益	62,024.61	287,861.42
公允价值变动损益	1,853.47	-782.25
资产减值损失(损失以"-"号填列)	-	1,541.96
信用减值损失(损失以 "-"号填列)	-24,156.15	-13,033.16
资产处置损益	830.00	11.58
三、营业利润	2,423,768.48	2,198,757.50
加:营业外收入	65,427.23	50,033.86
减:营业外支出	53,275.71	40,704.50
四、利润总额	2,435,920.00	2,208,086.86
减: 所得税费用	625,645.87	590,734.98
五、净利润	1,810,274.13	1,617,351.88
归属于母公司股东的净利润	1,222,265.92	1,104,693.76
少数股东损益	588,008.21	512,658.12

单位: 万元

项目	2022年1-6月	2021年1-6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	16,157,962.48	23,629,052.69
收到其他与经营活动有关的现金	2,217,684.49	1,590,961.95
经营活动现金流入小计	18,375,646.97	25,220,014.64
购买商品、接受劳务支付的现金	11,391,916.59	16,326,661.61
支付给职工以及为职工支付的现金	1,095,614.70	942,375.19
支付的各项税费	3,449,989.30	4,031,736.39
支付其他与经营活动有关的现金	1,609,324.33	3,241,085.42
经营活动现金流出小计	17,546,844.92	24,541,858.61
经营活动产生的现金流量净额	828,802.05	678,156.03
二、投资活动产生的现金流量		
收回投资收到的现金	133,770.28	12,477.57
取得投资收益收到的现金	220,805.50	119,929.34
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	4,421.28	3,560.75
处置子公司或其他营业单位收到的现金净额	99,238.18	182,959.09
收到其他与投资活动有关的现金	163,869.70	462,491.43
投资活动现金流入小计	622,104.94	781,418.18
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	514,620.81	243,488.05
投资支付的现金	187,961.83	622,229.42
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	383,305.69	568,242.06
支付的其他与投资活动有关的现金	21,466.83	43,289.46
投资活动现金流出小计	1,107,355.16	1,477,248.99
投资活动使用的现金流量净额	-485,250.22	-695,830.81



附: 现金流量表 (续)

单位: 万元

项目	2022年1-6月	2021年1-6月
三、筹资活动产生的现金流量		
吸收投资收到的现金	269,524.08	1,775,375.26
取得借款收到的现金	6,069,277.55	4,003,717.98
发行债券所收到的现金	1,147,730.64	998,736.42
收到的其他与筹资活动有关的现金	45,322.00	-
筹资活动现金流入小计	7,531,854.27	6,777,829.66
归还投资支付的现金	675,150.45	1,267,143.95
偿还债务支付的现金	6,295,325.39	3,883,291.26
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	984,738.04	1,308,007.59
支付的其他与筹资活动有关的现金	250,452.72	168,101.74
筹资活动现金流出小计	8,205,666.60	6,626,544.54
筹资活动(使用)/产生的现金流量净额	-673,812.33	151,285.12
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	50,186.77	-1,270.46
五、现金及现金等价物净增加额	-280,073.73	132,339.88
加: 期初现金及现金等价物余额	14,070,845.93	18,566,237.97
六、期末现金及现金等价物余额	13,790,772.20	18,698,577.85

THANKS!

感谢聆听



万科周刊



万科投资者关系



易选房

重要提示:

本材料内容摘自万科2022中期报告,如存在差异,以中期报告为准

深圳市盐田区大梅沙环梅路33号万科中心

www.vanke.com 0755-25606666 IR@vanke.com