证券代码：000002、299903 证券简称：万科A、万科H代 公告编号：〈万〉2023-040

万科企业股份有限公司 2022年年度报告摘要

一、重要提示

本年度报告摘要摘自2022年度报告（以下简称“本报告”）全文，报告全文同时刊载于巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）。为全面了解本公司的经营成果、财务状况及未来发展规划，投资者应当仔细阅读年度报告全文。

本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证2022年度报告（以下简称“本报告”）内容的真实性、准确性和完整性，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。本报告已经公司第十九届董事会第二十八次会议（以下简称“本次会议”）审议通过。辛杰董事因公务原因未能亲自出席本次会议，授权黄力平董事代为出席会议并行使表决权；张懿宸独立董事因公务原因未能亲自出席本次会议，授权刘姝威独立董事代为出席会议并行使表决权。除此之外，其他董事均亲自出席了本次会议。

本报告之财务报告已经毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具了标准无保留意见的审计报告。

董事会主席郁亮，执行副总裁、财务负责人韩慧华声明：保证本报告中财务报告的真实、准确和完整。

公司2022年度分红派息预案：以实施分红派息时股权登记日的总股本为基数，2022年度拟合计派发现金股息人民币8,063,272,365.72元（含税），占公司2022年合并报表中归属于上市公司股东的净利润的比例为35.65%，不送红股，不以公积金转增股本。如以目前公司总股份数11,857,753,479股（不含库存股）计算，每10股派送人民币6.80元（含税）现金股息。如公司在分红派息股权登记日之前发生增发、回购、可转债转增股本等情形导致分红派息股权登记日的总股份数发生变化，每股股息将在合计派息总额不变的前提下相应调整。2022年度分红派息预案还需提交本公司年度股东大会审议批准。

根据规则规定，公司以现金回购股份视同现金分红。2022年公司以集中竞价方式耗资1,291,541,933.32元（不含交易费用）回购公司A股72,955,992股，该部分回购所用资金视同公司2022年度的现金分红，故公司2022年度合计现金分红总额将为9,354,814,299.04元（含税），占公司2022年合并报表中归属于上市公司股东的净利润的比例为41.36%。

本报告涉及的未来计划、发展战略等前瞻性陈述，不构成本集团对投资者的实质承诺，敬请投资者对此保持足够的风险认识，理解计划、预测与承诺之间的差异，注意投资风险。

本报告已按照《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第3号——行业信息披露》相关要求进行披露。本集团目前面临的主要风险及应对措施，敬请投资者查阅“第五节公司治理报告暨企业管治报告”之“十六、内部控制和风险管理”部分。

二、致股东

2022年，房地产市场深度调整，商品房销售大幅下滑，行业面临前所未有的冲击。万科在13万名员工的共同努力下，保持住了一贯健康的财务状况，交出了一张来之不易的答卷。面对市场的剧变，我们必须坚定既有的战略方向，沿着开发、经营、服务并重的道路，不断提高经营管理水平，实现高质量发展。

来之不易的答卷

2022年，行业形势的严峻性远远超出了我们在年初的预计。全年商品房市场出现了有统计数据以来最大幅度的下跌。根据有关机构监测，百强房企销售额同比下降42%。行业融资能力大幅萎缩，海外债务市场失去功能。大量房企资金链断裂，并冲击上下游。市场预期降至冰点，信心危机导致的恶性循环开始向所有企业蔓延。

这给公司经营造成了巨大压力。所幸我们的战略选择和经营策略承受住了严苛检验。2022年，公司营业收入同比增长11.3%，净利润同比增长0.4%。

公司以确保安全为首要目标，继续保持业内领先信用评级，成为市场中为数不多还能依靠自身信用发行债券的房地产企业。与此同时，我们的债务结构明显优化，长期负债占比提高，新增融资成本下降，进一步提高了抗风险能力。

在确保安全的同时，公司尽力改善经营管理质量。面对市场下行、交付洪峰和施工时间受限三重问题的叠加，我们动员全部资源和力量，克服重重困难，确保了超过34万套新房交付，进一步巩固了消费者对万科的信赖。新增投资的精准度和投后管理进一步优化，新项目的质量明显提高，全年权益总投496亿元，已开项目投资兑现度近90%。以产品线为基础的分类分级管理机制运行日趋成熟。过去几年投资追高冒进、操盘离散度过大等问题正在逐步得到解决。

公司的经营服务业务体现出了较强的韧性，全口径收入达到512.6亿元，同比增长23.1%。万物云收入首次突破300亿元，并成功分拆上市。物流业务经营收入同比增长17.9%。长租公寓业务在规模和效率上保持行业第一，领先优势继续扩大，运营管理租赁住房21.5万间，其中保障性租赁住房5.9万间。商业营业收入同比增长14.3%，新开业25个项目，集团内资源协同整合取得较大进展。

但也不能回避，在取得上述成绩的同时，公司全年销售金额和毛利水平出现了下滑，对未来一段时间的业绩呈现构成一定挑战。我们还远未到可以高枕无忧的时候，未来还需加倍努力。

对发展阶段的重新审视

没有人可以完全精准预测市场走势，尤其是短期内的突发性调整。对未知始终保持敬畏，为未来留出足够的安全余裕，像珍惜眼睛一样珍惜信用和品牌，平衡安全与发展，万科才得以在历次震荡中保持稳健。

今年以来，在各方的共同努力下，商品房销售有所回暖，但还谈不上守得云开见月明，也不会是旧周期循环的又一次重演。经过本轮深度调整后，大家对风险的认识更加深刻。我们认为，无论是从客户、城市、政策导向还是投资角度，未来行业都无法再回到对住宅开发过于依赖的往日时光，开发、经营、服务并重是唯一选择。开发业务规模不再也不应是衡量房企的唯一标准。

客户层面，市场发展到今天，合理住房需求成为主流。消费者现在更加理性，市面上可供选择的产品也更多，买到地盖出房子就能赚钱的局面已经一去不返。在存量竞争时代，各个赛道比拼的都是产品、内容和服务，我们更应该关注的是能力，是品质。

城市层面，由外延式扩张向内涵式增长转变是未来必然要求。随着产业结构的调整和人们消费习惯的更迭，城市现有不动产并非都得到了有效利用。围绕存量资产提效升级的城市更新将会越来越普遍，并应该得到足够重视。这类业务不会是单一住宅类型，往往是以片区为单元的用途提升、功能再造和混合利用，需要多业态的综合解决方案。任何单项能力都不足以赢得未来，需要的是全能和均好。

政策层面，房住不炒和遏制“三高”已经成为市场发展的长期原则。而围绕不动产开展的长期经营服务不仅可以为城市经济增长做出直接贡献，也能提升城市活力和竞争力，是政策鼓励方向。未来包括REITs在内的不动产经营有关配套政策将会不断完善。

投资层面，社会平均收益率下降是大势所趋。面对复杂多变的局面环境，大家也会更为青睐能够产生相对稳定现金流的资产。经营性不动产过去被认为存在过重、过慢等劣势，今天市场对此的认知已经逐步改变。随着物流、商业、保租房REITs和不动产私募投资基金的开展，经营性不动产实现“投融建管退”闭环，给有关业务的加速发展带来了可能。

值得欣慰的是，我们迈出了正确的第一步，尽管这并不轻松。目前万科拥有业内最全面的不动产赛道布局，已经初步建立了解题大型复杂项目和服务街区的专业能力，且仍有巩固和扩大先发优势的空间。

十多年的积累之下，房地产行业的资产结构已经发生了显著变化。无论是从市场未来趋势角度，还是从自身可持续发展角度，与城市同步发展，和客户共同成长，接受和学会赚小钱、长钱、辛苦钱，都尤为关键。这不仅需要企业自身变革的勇气，也需要所有市场参与者的智慧和支持。

选择与行动

保持稳健安全，始终是我们经营的首要目标，也是保护股东利益最基本的要求。面向未来，公司仍将坚守自身经营方针，不断升级应对极端情况的能力。我们将在市场中积极寻求优质机会，保持在行业第一阵营。但我们不会出于规模的压力而放松投资、产品和服务的标准，以牺牲安全和效益的方式追逐增长。

公司将致力于经营管理水平的提升，以高质量促成未来的发展。开发业务将继续保持高质量投资，优先投向市场稳定、项目安全边际高、团队操盘能力强的“特别好”项目；通过开发经营本部统筹管理，不断提升产品操盘能力，在精准匹配客户需求的同时，实现效率、效益改善；深化地产开发与物业服务的协同，打造“好产品、好服务、好社区”，不断提升综合住区服务品质，为客户创造长期真实价值。

万物云将保持高品质服务水平，深入推进蝶城战略，加强投后整合，实现基础业务稳健增长。物流、长租公寓、商业等业务将抓住窗口期进一步发展，巩固在各自领域的头部地位；以服务为重点提升客户口碑；提高经营回报水平，不断扩大对公司整体的正向盈利贡献；打造优良资产，在REITs、基金等领域积极开展实践。

过去一年是充满挑战的一年。因为股东、合作伙伴的信任、宽容和支持，因为全体万科奋斗者顶住压力日以继夜的全心付出，公司得以应对剧烈冲击。在不确定性面前，我们始终需要保有面对现实的勇气和面向未来的韧劲。千里之行始于足下，在新的发展阶段，期待依然与各位携手同行。

三、公司基本情况

（一）公司简介

1、基本情况

A股股票上市地	深圳证券交易所
A股股票简称	万科A
A股股票代码	000002
H股股票上市地	香港联合证券交易所有限公司
H股股票简称	万科企业、万科H代（注）
H股股票代码	2202、299903（注）

注：该简称和代码仅供本公司原B股股东通过境内证券公司交易系统交易其因B转H而持有的本公司H股股份使用。

2、联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	朱旭	吉江华
联系地址	中国深圳市盐田区大梅沙环梅路33号万科中心	中国深圳市盐田区大梅沙环梅路33号万科中心
电话	0755-25606666	0755-25606666
传真	0755-25531696	0755-25531696
电子信箱	IR@vanke.com	IR@vanke.com

（二）会计数据和财务指标摘要

1、主要会计和财务指标

单位：元

	2022年	2021年	本年比上年增减	2020年
营业收入	503,838,367,358.76	452,797,773,974.14	11.27%	419,111,677,714.12
营业利润	52,006,935,659.54	52,530,997,237.25	-1.00%	79,958,642,103.88
利润总额	52,386,185,416.63	52,222,631,202.95	0.31%	79,675,752,923.39
归属于上市公司股东的净利润	22,617,778,516.45	22,524,033,383.22	0.42%	41,515,544,941.31
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	19,762,103,017.38	22,381,781,882.05	-11.70%	40,237,711,134.26
经营活动产生的现金流量净额	2,750,449,478.44	4,113,160,948.20	-33.13%	53,188,022,243.81
基本每股收益	1.95	1.94	0.65%	3.62
稀释每股收益	1.95	1.94	0.65%	3.62
全面摊薄净资产收益率	9.32%	9.55%	下降0.23个百分点	18.49%
加权平均净资产收益率	9.48%	9.78%	下降0.30个百分点	20.13%
	2022年末	2021年末	本年末比上年末增减	2020年末
资产总额	1,757,124,444,202.95	1,938,638,128,699.08	-9.36%	1,869,177,094,005.55
负债总额	1,352,132,937,796.74	1,545,865,352,173.99	-12.53%	1,519,332,620,662.33
归属于上市公司股东的净资产	242,691,342,204.55	235,953,134,212.41	2.86%	224,510,952,749.09
股本	11,630,709,471.00	11,625,383,375.00	增加5,326,096股	11,617,732,201.00
归属于上市公司股东的每股净资产	21.00	20.30	3.46%	19.32
资产负债率	76.95%	79.74%	下降2.79个百分点	81.28%
净负债率	43.68%	29.69%	上升13.99个百分点	18.09%

注1：计算基本每股收益、稀释每股收益和加权平均净资产收益率采用的总股数为本公司发行在外普通股的加权平均数，包含本期回购股份的影响；

注2：净负债率＝（有息负债－货币资金）/净资产

2、分季度主要会计数据

单位：元

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	62,667,074,774.20	144,249,214,675.52	130,756,952,195.17	166,165,125,713.87
归属于上市公司股东的净利润	1,428,994,048.18	10,793,665,169.61	4,827,762,617.03	5,567,356,681.63
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	1,092,556,476.72	10,628,434,485.96	4,779,341,214.66	3,261,770,840.04
经营活动产生的现金流量净额	(13,259,189,892.38)	21,547,210,385.54	(12,463,729,620.71)	6,926,158,605.99

上述财务指标或其加总数是否与公司已披露季度报告、半年度报告相关财务指标存在重大差异

☐ 是 √ 否

（三）股本持股情况和控制框图

1、前10名股东及前10名无限售条件股东持股情况表

单位：股

2022年末股东总数	431,475户（其中A股431,398户，H股77户）	2023年2月28日股东总数	486,413户（其中A股486,336户，H股77户）

前10名股东持股情况

股东名称	股东性质	持股比例	持股总数	报告期内增减变动情况	持有有限售条件股份数量	质押或冻结的股份数量
深铁集团	境内国有法人	27.88%	3,242,810,791	0	0	0
HKSCC NOMINEES LIMITED	境外法人	16.39%	1,906,364,315	+5,305,143	0	0
盈嘉众合伙企业	境内一般法人	3.77%	438,703,992	0	0	438,703,992
香港中央结算有限公司	境外法人	3.72%	433,198,856	+92,536,514	0	0
中央汇金资产管理有限责任公司	境内国有法人	1.59%	185,478,200	0	0	0
新华人寿保险股份有限公司－分红－个人分红－018L-FH002深	基金、理财产品等	1.45%	168,778,848	+87,155,703		
招商财富－招商银行－德赢1号专项资产管理计划	基金、理财产品等	1.26%	146,255,820	0	0	0
中国证券金融股份有限公司	境内国有法人	1.14%	132,669,394	0	0	0
中国人寿保险股份有限公司－传统－普通保险产品－005L-CT001深	基金、理财产品等	1.08%	125,313,495	+96,286,727	0	0
盈安合伙企业	境内一般法人	1.05%	122,230,826	0	0	108,991,900
战略投资者或一般法人因配售新股成为前10名股东的情况	无					

前10名无限售条件股东持股情况		
股东名称	持有无限售条件股份数量	股份种类
深铁集团	3,242,810,791	A股
HKSCC NOMINEES LIMITED	1,906,364,315	H股
盈嘉众合伙企业	438,703,992	A股
香港中央结算有限公司	433,198,856	A股
中央汇金资产管理有限责任公司	185,478,200	A股
新华人寿保险股份有限公司－分红－个人分红－018L-FH002深	168,778,848	A股
招商财富－招商银行－德赢1号专项资产管理计划	146,255,820	A股
中国证券金融股份有限公司	132,669,394	A股
中国人寿保险股份有限公司－传统－普通保险产品－005L-CT001深	125,313,495	A股
盈安合伙企业	122,230,826	A股
上述股东关联关系或一致行动的说明	“盈嘉众合伙企业”和“盈安合伙企业”为一致行动人。除上述之外，公司未知上述股东之间是否存在关联关系或属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人。	
参与融资融券业务股东情况说明	深铁集团拟继续开展转融通证券出借业务，以所持有的不超过97,241,965股公司A股股份（不超过公司A股股份的1%），约占公司总股本的0.836%，实施转融通证券出借业务，出借股份的所有权不会发生转移，详见公司于2022年7月4日披露的《关于股东开展转融通证券出借业务相关进展的公告》。	
参与约定购回交易的股东	无	

注1：HKSCC NOMINEES LIMITED为本公司H股非登记股东所持股份的名义持有人。

注2：香港中央结算有限公司为通过深股通持有公司A股的非登记股东所持股份的名义持有人。

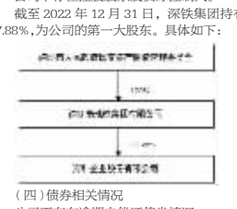
注3：上表中2022年末和2023年2月28日A股股东总数是指合并融资融券信用账户后的股东数量。

截至2022年12月31日，公司总股本为11,630,709,471股，其中A股9,724,196,533股，H股1,906,512,938股。其中，“总股本”包括本年已回购并做库存股管理的72,955,992股A股股份。

2、公司与第一大股东之间的产权及控制关系的方框图

公司不存在控股股东及实际控制人。

截至2022年12月31日，深铁集团持有公司A股股份3,242,810,791股，占公司股份总数的27.88%，为公司的第一大股东。具体如下：



（四）债券相关情况

公司不存在逾期未偿还债券情况。

1、公司债券基本信息

单位：万元

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2020年面向合格投资者公开发行公司债券(第一期)（品种二）	20万科02	149057	2020年3月13日至2020年3月16日	2020年3月16日	2027年3月16日	100,000	3.42%	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。	深圳证券交易所
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)（品种一）	20万科03	149123	2020年5月18日至2020年5月19日	2020年5月19日	2025年5月19日	100,000	2.56%		
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）	20万科04	149124	2020年5月18日至2020年5月19日	2020年5月19日	2027年5月19日	150,000	3.45%		
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)（品种一）	20万科05	149141	2020年6月18日至2020年6月19日	2020年6月19日	2025年6月19日	80,000	3.20%		
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）	20万科06	149142	2020年6月18日至2020年6月19日	2020年6月19日	2027年6月19日	120,000	3.90%		
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)（品种一）	20万科07	149296	2020年11月12日至2020年11月13日	2020年11月13日	2025年11月13日	38,100	3.50%		
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）	20万科08	149297	2020年11月12日至2020年11月13日	2020年11月13日	2027年11月13日	160,000	4.11%		
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）	21万科02	149358	2021年1月21日至2021年1月22日	2021年1月22日	2028年1月22日	110,000	3.98%		
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(第二期)(品种一)	21万科03	149477	2021年5月19日至2021年5月20日	2021年5月20日	2026年5月20日	100,000	3.40%		
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(第二期)（品种二）	21万科04	149478	2021年5月19日至2021年5月20日	2021年5月20日	2028年5月20日	56,600	3.70%		
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）(品种一)	21万科05	149567	2021年7月23日至2021年7月26日	2021年7月26日	2026年7月26日	230,000	3.19%		
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)	21万科06	149568	2021年7月23日至2021年7月26日	2021年7月26日	2028年7月26日	70,000	3.49%		
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)	22万科01	149814	2022年3月3日至2022年3月4日	2022年3月4日	2025年3月4日	89,000	3.14%		
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)	22万科02	149815	2022年3月3日至2022年3月4日	2022年3月4日	2027年3月4日	110,000	3.64%		
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)	22万科03	149930	2022年6月2日至2022年6月6日	2022年6月6日	2027年6月6日	35,000	2.90%		
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)	22万科04	149931	2022年6月2日至2022年6月6日	2022年6月6日	2029年6月6日	65,000	3.53%		
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)	22万科05	149975	2022年7月7日至2022年7月8日	2022年7月8日	2027年7月8日	290,000	3.21%		
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)	22万科06	149976	2022年7月7日至2022年7月8日	2022年7月8日	2029年7月8日	50,000	3.70%		
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)	22万科07	148099	2022年10月28日至2022年10月31日	2022年10月31日	2027年10月31日	250,000	3.45%		
投资者适当性安排（如有）	公司债券面向符合《公司债券发行与交易管理办法》规定且在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司开立合格A股证券账户的专业投资者公开发行。								
适用的交易机制	集中竞价交易和大宗交易方式								
是否存在终止上市交易的风险（如有）和应对措施	不适用								

2、非金融企业债务融资工具基本信息

单位：万元

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年度第一期中期票据	21万科MTN001	102100209	2021年1月27日至2021年1月29日	2021年1月29日	2024年1月29日	200,000	3.76%	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	200,000	3.52%		
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	200,000	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	300,000	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	300,000	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	200,000	3.0%		
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	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	300,000	3.0%	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。	
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	132280075	2022年8月10日－2022年8月11日	2022年8月12日	2025年8月12日	200,000	2.9%		
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	132280088	2022年9月19日－2022年9月20日	2022年9月21日	2025年9月21日	200,000	3.2%		
万科企业股份有限公司2022年度第四期中期票据	22万科MTN004	102282715	2022年12月13日－2022年12月14日	2022年12月15日	2025年12月15日	200,000	3.0%		
万科企业股份有限公司2022年度第五期中期票据	22万科MTN005	102282785	2022年12月26日－2022年12月27日	2022年12月28日	2025年12月28日	370,000	3.0%		
投资者适当性安排（如有）	中期票据面向全国银行间债券市场的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）发行								
适用的交易机制	询价交易、请求报价和点击成交								
是否存在终止上市交易的风险（如有）和应对措施	不适用								

3、债券最新跟踪评级及评级变化情况

报告期内，信用评级机构对公司存续期的债券进行了评级，相应的信用评级报告已在巨潮资讯网、中国货币网等网站披露，公司及相关债券的评级未发生变化。

4、截至报告期末近2年的主要会计数据和财务指标

项目	本报告期末	上年末	本报告期末比上年末增减
流动比率	1.31	1.22	9.30%
资产负债率	76.95%	79.74%	下降2.79个百分点
速动比率	0.47	0.40	7.16%
	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减
扣除非经常性损益后净利润（万元）	3,488,287.96	3,789,029.74	-7.94%
EBITDA全部债务比	0.05	0.04	14.10%
利息保障倍数	6.09	5.56	9.51%
现金利息保障倍数	3.31	3.40	-2.66%
EBITDA利息保障倍数	7.14	6.37	12.04%
贷款偿还率	100.00%	100.00%	
利息偿付率	100.00%	100.00%	

四、经营情况讨论与分析

2022年，房地产行业经历深度调整，全国商品房销售金额同比大幅下滑，各地房价持续承压，房企资产负债表遭受冲击，部分企业出现流动性风险。为推动行业健康发展，中央和地方政府从供需两端出台多项政策，改善房地产企业流动性、支持合理购房需求、稳定市场预期；在一系列因素的支持下，商品房市场逐步呈现出筑底企稳迹象。

报告期内，本集团实现营业收入5,038.4亿元，同比增长11.3%；归属于上市公司股东的净利润226.2亿元，同比增长0.4%。行业的大幅波动对经营带来挑战，但得益于稳健经营策略，本集团仍然有效保障了经营安全。截至报告期末，本集团“三道红线”指标继续符合“绿档”要求；净负债率43.7%，处于行业低位；货币资金1,372.1亿元，对于短期债务的覆盖倍数为2.1倍；经营性现金流净额连续14年为正。本集团持续优化负债结构，降低融资成本，期末长期负债占比提高至79.5%，新增融资的平均成本为3.88%。

本集团继续坚持开发、经营、服务并重的战略，2022年经营、服务业务保持快速发展，其中物业服务的收入增速为26.1%，物流仓储、租赁住房、商业地产等业务的收入（含非并表项目）增速分别为17.9%、12.1%和14.3%。

（一）2022年市场回顾

1、房地产开发

全国商品房销售规模大幅下降。国家统计局数据显示，2022年全国商品房销售面积13.6亿平方米，同比下降24.3%；销售金额13.3万亿元，同比下降26.7%，其中分季度的销售金额同比分别下降22.7%、33.2%、20.4%和28.0%。

新开工面积降幅扩大，房地产开发投资同比转负。2022年，全国房屋新开工面积12.1亿平方米，同比下降39.4%，降幅较上年扩大28个百分点；全国房地产开发投资13.3万亿元，同比下降10.0%，为有统计数据以来的首次下降。

土地市场成交面积和溢价率明显回落。根据中国指数研究院（以下简称“中指研究院”）数据，全国300个城市住宅类用地供应建筑面积同比下降36.7%，成交建筑面积同比下降30.7%，住宅用地出让金同比下降30.9%。全年住宅类用地的平均溢价率为3%，较2021年下降8个百分点。

从中央到各地持续优化政策，支持行业平稳发展。12月中央经济工作会议提出，“扎实做好保交楼、保民生、保稳定各项工作，满足行业合理融资需求”，“支持刚性和改善性住房需求”，“坚持‘房子是用来住的，不是用来炒的’定位，推动房地产业向新发展模式平稳过渡”。2022年11月以来，中国银行间市场交易商协会继续推进并扩大“第二支箭”、央行及银保监会出台“金融16条”、中国证监会发布“新5条”支持房地产股权融资，房地产行业融资环境出现改善。

2、物业服务

增量缩窄，物业服务行业发展转向存量市场。国家统计局数据显示，2022年全国商品房竣工面积同比下降15%，规模回到2011年水平，这也意味着物业服务行业的增量拓展机会减少，对企业争夺存量市场的能力提出了更高要求。

增值服务增速放缓。根据中指研究院数据显示，2022年物企的多种经营业务收入占比同比下降约5个百分点，部分物企非业主增值服务收入同比下降超50%。在关联方业务下滑的背景下，增值业务出现增速放缓、毛利下滑的情况。

物业服务品质愈发受到重视。根据中指研究院数据，2022年行业整体满意度为78.1分，同比下降2.6分，其中标杆企业得分为86.7分，同比下降0.5分。行业满意度近3年来首次下滑，标杆企业和普通企业的服务品质趋于分化，印证了行业在狂飙突进后亟需回归服务本质的深层诉求，也说明客户对服务品质的要求在不断提高。

3、物流仓储

物流行业保持韧性。2022年社会物流总费用17.8万亿元，同比增长4.4%。从结构看，运输费用9.55万亿元，增长4.0%；保管费用（仓储费用）5.95万亿元，增长5.3%；管理费用2.26万亿元，增长3.7%。

市场延续分化格局。长三角、大湾区等核心地区需求持续旺盛，部分地区受供应增加和需求走弱影响，物流仓储出租率和租金有所回落。企业对优质资源的竞争加剧，资金、产业、税收、外资等综合解决能力成为决定竞争的关键要素。

物流资产大宗交易持续活跃，优质资产价格走高。物流资产的强大韧性得到投资人认可，近3年物流投资交易保持活跃，一线城市的资本化率水平有所下降。

韧性供应链及一体化供应链服务的重要性凸显。近年来，客户在追求降本增效的同时，更加看重供应链服务的稳定性，对韧性供应链、数字化驱动的一体化供应链的服务需求不断增加。

4、租赁住房

政策持续加大对住房租赁的支持力度。2022年发改委、央行、证监会、银保监会等多部门出台金融政策支持租赁住房发展，保障性租赁住房项目REITs试点有序落地。

市场租金短期承压。根据中指研究院报告，2022年全国30个重点监测城市中，有27个城市长租公寓租金下跌，客户更加看重产品服务的性价比。

行业发展催生多样化需求。随着市场的发展，租赁公寓的服务对象也从城市新青年和新进入者，延展至家庭租户及高端人士等群体，大型租赁社区、高科技产业人才公寓等产品类型也逐步兴起。

5、商业开发与运营

销售市场阶段性承压。2022年全国社会消费品零售总额为44万亿元，同比下降0.2%。部分商业项目出现延迟交付，根据中量联行数据，全年优质零售新增供应面积同比下降32.5%。市场压力也体现在租金表现上，据中量联行统计，2022年全国主要城市购物中心首层平均租金同比下跌2.9%。2023年初，消费客流出现恢复迹象。

客户在花钱上变得更为谨慎，但消费韧性依然存在。根据麦肯锡中国消费者报告，消费者在购买商品和选择渠道时更加明智，会转向价格更具竞争力的渠道，更积极的寻求折扣和促销。消费品牌也持续分化，部分本土品牌凭借更贴近消费者的优势以及对潮流趋势更敏锐的洞察和反应，日益赢得客户认可。

（一）报告期内主要工作

本集团主营业务包括“房地产开发及相关资产经营”和“物业服务”。

报告期内，本集团实现营业收入5,038.4亿元，同比增长11.3%；实现归属于上市公司股东的净利润226.2亿元，同比上升0.4%；每股基本盈利1.95元，同比增加0.65%；全面摊薄的净资产收益率为9.3%，较2021年下降0.23个百分点。

分业务类型看，本集团营业收入中，来自房地产开发及相关资产经营业务的营业收入为4,704.5亿元，占比93.4%；来自物业服务的营业收入为257.7亿元，占比5.1%。

扣除税金及附加前，本集团房地产开发及相关资产经营业务的毛利率为19.8%，较2021年下降2.0个百分点（本集团对经营性资产采用成本法核算，补回折旧摊销后，毛利率为20.8%，下降2.0个百分点）；其中开发业务的结算毛利率为20.4%。扣除税金及附加后，本集团房地产开发及相关资产经营业务的营业利润率为14.6%，较2021年下降2.24个百分点；其中，开发业务的营业利润率为15.0%。

本集团主营业务经营情况

单位：万元

行业	营业收入		营业成本		毛利率注1		营业利润率注2	
	金额	增减	金额	增减	数值	增减	数值	增减
1.主营业务	49,621,999.76	10.33%	39,945,567.49	13.20%	19.50%	下降2.05个百分点	14.59%	下降2.28个百分点
其中：房地产开发及相关资产经营业务	47,044,605.95	9.42%	37,739,808.27	12.16%	19.78%	下降1.96个百分点	14.63%	下降2.24个百分点
物业服务	2,577,393.81	29.97%	2,205,759.22	34.70%	14.42%	下降3.00个百分点	13.89%	下降3.00个百分点
2.其他业务注4	761,836.98	151.02%	586,361.21	425.41%	23.03%	下降40.20个百分点	22.74%	下降39.84个百分点
合计	50,383,836.74	11.27%	40,531,928.70	14.50%	19.55%注3	下降2.27个百分点	14.71%	下降2.46个百分点

注1：毛利率数据未扣除税金及附加。

注2：营业利润率数据已扣除税金及附加。

注3：本集团对经营性资产采用成本法核算，毛利率扣除了营业成本中的投资性房地产、固定资产、无形资产和长期待摊费用项下的折旧摊销。补回折旧摊销后，毛利率为20.6%。

注4：其他业务收入主要包括养殖业务收入以及向联合营公司收取的运营管理费、品牌管理费、商管相关的附属收费等收入。

（三）各项业务发展情况

1、房地产开发

（1）销售金额下降，结算收入略增

销售金额有所下降。2022年本集团实现销售面积2,630.0万平方米，销售金额4,169.7亿元，分别下降30.9%和33.6%。销售金额在西安、成都、长沙、济南、东莞、南昌、温州、中山、石家庄、长春、昆明等24个城市位列第一，在重庆、武汉、郑州、苏州、沈阳、珠海、南宁等11个城市排名第二，在杭州、宁波、佛山、天津、青岛等9个城市排名第三。

分区域的销售情况

	销售面积（万平方米）	比例	销售金额（亿元）	比例
南方区域	453.4	17.2%	1,039.0	24.9%
上海区域	685.7	26.0%	1,363.5	32.7%
北京区域	474.0	18.0%