

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）信用评 级报告

项目负责人：石 烁 sshi@ccxi.com.cn

项目组成员：李 昂 ali@ccxi.com.cn

电话：(010)66428877

传真：(010)66426100

2021 年 1 月 7 日

声 明

■ 本次评级为发行人委托评级。除因本次评级事项使中诚信国际与评级对象构成委托关系外，中诚信国际与评级对象不存在任何其他影响本次评级行为独立、客观、公正的关联关系；本次评级项目组成员及信用评审委员会人员与评级对象之间亦不存在任何其他影响本次评级行为独立、客观、公正的关联关系。

■ 本次评级依据评级对象提供或已经正式对外公布的信息，相关信息的合法性、真实性、完整性、准确性由评级对象负责。中诚信国际按照相关性、及时性、可靠性的原则对评级信息进行审慎分析，但对于评级对象提供信息的合法性、真实性、完整性、准确性不作任何保证。

■ 本次评级中，中诚信国际及项目人员遵照相关法律、法规及监管部门相关要求，按照中诚信国际的评级流程及评级标准，充分履行了勤勉尽责和诚信义务，有充分理由保证本次评级遵循了真实、客观、公正的原则。

■ 本评级报告的评级结论是中诚信国际遵照相关法律、法规以及监管部门的有关规定，依据合理的内部信用评级流程 and 标准做出的独立判断，不存在因评级对象和其他任何组织或个人的不当影响而改变评级意见的情况。本评级报告所依据的评级方法在公司网站（www.ccxi.com.cn）公开披露。

■ 本信用评级报告对评级对象信用状况的任何表述和判断仅作为相关决策参考之用，并不意味着中诚信国际实质性建议任何使用人据此报告采取投资、借贷等交易行为，也不能作为使用人购买、出售或持有相关金融产品的依据。

■ 中诚信国际不对任何投资者（包括机构投资者和个人投资者）使用本报告所表述的中诚信国际的分析结果而出现的任何损失负责，亦不对发行人使用本报告或将本报告提供给第三方所产生的任何后果承担责任。

■ 本次评级结果中的信用等级自本评级报告出具之日起生效，有效期为受评债券的存续期。债券存续期内，中诚信国际将按照《跟踪评级安排》，定期或不定期对评级对象进行跟踪评级，根据跟踪评级情况决定评级结果维持、变更、暂停或中止评级对象信用等级，并及时对外公布。

信用等级通知书

信评委函字 [2020]G008 号

万科企业股份有限公司：

受贵公司委托，中诚信国际信用评级有限责任公司对贵公司及贵公司拟发行的“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）”的信用状况进行了综合分析。经中诚信国际信用评级委员会最后审定，贵公司主体信用等级为 **AAA**，评级展望为稳定，本期公司债券的信用等级为 **AAA**。

特此通告

中诚信国际信用评级有限责任公司

二零二一年一月七日

发行要素

发行主体	本期规模	发行期限	偿还方式	发行目的
万科企业股份有限公司	不超过 30 亿元（含 30 亿元）	品种一期限为 3（2+1）年期， 品种二期限为 7（5+2）年期	每年付息一次，到期 一次还本付息	拟用于发行人住房租赁项目 建设及补充营运资金

评级观点：中诚信国际评定万科企业股份有限公司（以下简称“万科企业”或“公司”）主体信用等级为 **AAA**，评级展望为稳定；评定“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）”的债项信用等级为 **AAA**。中诚信国际肯定了万科企业稳固的行业龙头地位、稳步增长的销售业绩和丰富的待结算资源、丰富且布局分散的土地储备、核心住宅业务与城市配套服务业务的协同效应以及稳健的财务政策等方面的优势对公司整体信用实力提供了有力支持。同时，中诚信国际关注到房地产行业政策、联合营项目经营情况等因素对公司经营及信用状况造成的影响。

概况数据

万科企业	2017	2018	2019	2020.Q3
总资产（亿元）	11,653.47	15,285.79	17,299.29	18,144.66
所有者权益（亿元）	1,866.74	2,356.21	2,705.79	3,026.42
总负债（亿元）	9,786.73	12,929.59	14,593.50	15,118.23
总债务（亿元）	1,906.24	2,612.08	2,578.52	2,564.88
营业总收入（亿元）	2,428.97	2,976.79	3,678.94	2,414.91
净利润（亿元）	372.08	492.72	551.32	300.72
EBITDA（亿元）	571.32	785.63	921.00	-
经营活动净现金流（亿元）	823.23	336.18	456.87	333.81
营业毛利率（%）	34.10	37.48	36.25	29.94
净负债率（%）	8.84	30.89	33.87	27.57
总债务/EBITDA（X）	3.34	3.32	2.80	-
EBITDA 利息倍数（X）	6.96	5.55	6.16	-

注：中诚信国际根据 2017 年~2019 年审计报告及未经审计的 2020 年三季度财务报告整理。

正 面

■ **稳固的行业龙头地位。**万科企业是国内最早从事房地产开发的企业之一，具有 30 余年的住宅物业开发经验，2019 年公司在全国销售市场占有率约为 4%，且在全国 21 个城市的销售排名位列当地第一，行业龙头地位稳固。

■ **稳步增长的销售业绩，丰富的待结算资源。**2017~2019 年公司销售金额分别为 5,299 亿元、6,070 亿元和 6,308 亿元，销售业绩稳步增长。截至 2020 年 9 月末，公司已售未结转金额达 7,249 亿元，可为其未来经营业绩提供有力保障。

■ **丰富且布局分散的土地储备。**万科企业坚持聚焦深耕城市圈的发展战略，截至 2020 年 9 月末，公司在建及待建面积分别为 11,291 万平方米和 4,521 万平方米，项目均匀分布于国内主要

经济圈的近百个城市，充足、分散且针对优势经济区域的布局有助于其抵御区域市场波动风险。

■ **核心住宅业务与城市配套服务业务的协同效应。**公司在坚守住宅房地产开发业务基础上，明确了城乡建设与生活服务商的定位，业务领域不断创新，已进入物业服务、租赁住宅、商业开发与运营、物流仓储服务等城市配套服务业务，逐步发挥较好的协同效应。

■ **稳健的财务政策。**公司严格执行稳健审慎的经营策略，根据回款情况规划投资及运营支出，财务杠杆比率稳定维持在较低水平。同时，近年来公司营收规模及盈利水平保持较高水平，经营所得可对其债务偿还形成有力支撑。

关 注

■ **房地产行业政策。**在宏观经济增速放缓叠加新冠肺炎疫情影响的背景下，因城施策等房地产行业调控政策仍在持续，行业竞争加剧，利润空间不断收窄，环境及政策的变化或将对公司经营战略的实施提出更高要求。

■ **联合营项目经营情况。**近年来，房地产企业项目合作开发现象逐渐普遍，长期股权投资、往来款、少数股东权益及对外担保均呈增长趋势，联合营项目的增多将对房地产企业的管理能力提出更高要求。

评级展望

中诚信国际认为，万科企业股份有限公司信用水平在未来 12~18 个月内将保持稳定。

■ **可能触发评级下调因素。**受宏观经济及调控政策变化的影响，房地产有效需求超预期下降，或公司采取激进的举债扩张措施，经营及财务表现大幅弱化。

同行业比较

部分房地产开发企业主要指标对比表

公司名称	2020 年 6 月末总资产 (亿元)	2020 年 6 月末净负债率 (%)	2020 年 6 月末货币资金/ 短期债务(X)	2019 年全口径签约销售金 额 (亿元)	2019 年总债务/销 售商品提供劳务 收到的现金 (X)	2019 年营 业总收入 (亿元)	2019 年净 利润率 (%)	2019 年存 货周转率 (X)
中国恒大	22,990.97	263.45	0.34	6,011	-	4,775.61	7.02	0.28
碧桂园控股	19,632.69	58.09	1.94	5,522*	-	4,859.08	12.60	0.40
保利地产	10,951.65	73.73	1.84	4,618	0.99	2,359.81	15.91	0.29
融创中国	9,964.01	149.00	0.86	5,562	-	1,693.16	16.63	0.31
万科企业	18,061.87	27.02	2.01	6,308	0.60	3,678.94	14.99	0.28

注：1、“中国恒大”为“中国恒大集团”简称，证券代码 03333.HK；“碧桂园控股”为“碧桂园控股有限公司”简称，证券代码 02007.HK；“保利地产”为“保利发展控股集团股份有限公司”简称，证券代码 600048.SH；“融创中国”为“融创中国控股有限公司”简称，证券代码 01918.HK。2、碧桂园控股签约销售金额为权益口径数据。3、由于港股上市公司未披露销售商品提供劳务收到的现金，故表中相关指标无法计算。

资料来源：中诚信国际整理

发行主体概况

万科企业股份有限公司（以下简称“万科企业”或“公司”）前身为 1984 年 5 月成立的“现代科教仪器展销中心”，1987 年更名为“深圳现代科技中心”，1988 年更名为“深圳现代企业有限公司”。1988 年 11 月经深圳市人民政府“深府办（1988）1509 号”文批准，深圳现代企业有限公司实施股份制改革，并更名为“深圳万科企业股份有限公司”，初始股本总额为 41,332,680 股。1991 年 1 月 29 日，公司 A 股股票在深圳证券交易所上市（证券代码“000002”）。1993 年 5 月 28 日，公司发行 B 股在深圳证券交易所上市，并于 12 月更为现名。2014 年 6 月 25 日，公司 B 股以介绍方式转换上市地在香港联合交易所有限公司（H 股）上市（证券代码“02202”）。公司主营业务为房地产开发与销售以及商业物业经营，项目覆盖中国南方区域、上海区域、北方区域及中西部区域及西北区域的近百个主要城市及多个海外城市。

产权结构：截至 2020 年 9 月末，深圳市人民政府国有资产监督管理委员会（以下简称“深圳市国资委”）全资子公司深圳市地铁集团有限公司（以下简称“深铁集团”）系公司的第一大股东，持股比例为 27.91%，公司不存在控股股东及实际控制人。

本期债券概况

本次债券注册额度为 30 亿元，本期拟发行金额不超过 30 亿元（含 30 亿元）。本期债券主要分为两个品种，品种一为 3 年期（附第 2 年末发行人赎回选择权、发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权），品种二期限为 7 年期（附第 5 年末发行人赎回选择权、发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权）。本期债券募集资金用于住房租赁项目建设及补充公司营运资金，其中 21 亿元拟用于公司住房租赁项目建设和运营，扣除发行费用后剩余部分拟用于补充公司营运资金。

宏观经济和政策环境

宏观经济：2020 年前三季度，中国经济经历了

因疫情冲击大幅下滑并逐步修复的过程。随着疫情得到有效控制，三季度经济进一步复苏，市场性因素修复加快，GDP 当季同比增长达到 4.9%，带动前三季度 GDP 同比增长 0.7%，由负转正。短期内中国经济修复势头仍将延续，但经济运行中结构性失衡问题仍存，金融风险对宏观政策的制约仍在。

三季度，在国内疫情防控措施得力的背景下，经济进一步修复。从生产侧来看，工业生产保持快速增长势头，8-9 月当月同比连续两月超过去年同期；随着居民消费信心的改善，服务业生产恢复加快。从需求侧来看，中国率先复工复产背景下出口错峰增长，成为需求侧最大的亮点；在基建、房地产等政策性投资继续回升同时，制造业投资改善幅度加大，但仍处于负增长态势；此外，社零额虽然当月同比增速转正，但累计同比仍位于低位，消费仍处于缓慢修复过程，疫情有效控制下服务消费的复苏值得期待。综合来看，二季度经济修复主要是行政性复工复产政策支持下政策性因素的改善，三季度以来市场性因素修复明显加快，经济复苏结构更加均衡，但目前市场性因素复苏依然偏弱，政策性因素受制于刺激性政策的逐步退出改善的动力有所弱化，或给后续经济复苏带来一定的压力。从价格水平来看，极端天气影响的消退和“猪周期”走弱 CPI 回落，国内需求改善 PPI 降幅收窄，通胀通缩压力均可控。

宏观风险：虽然中国经济持续平稳修复、整体改善，但经济运行中仍面临多重风险和挑战。从外部环境来看，疫情仍全球蔓延，全球经济与贸易低迷，同时中美博弈持续，疫情冲击与大国博弈双重不确定性并存，尤其需警惕“去中国化的全球化”。从国内经济运行来看，经济结构性失衡仍存，对经济修复的拖累依然存在。这种失衡主要体现在以下几个方面：供需结构失衡，需求恢复慢于供给；不同所有制的恢复程度失衡，国有投资恢复快而民间投资持续疲弱；不同规模企业失衡，大企业恢复快于中小企业；实体经济与金融业发展失衡，实体经济下滑，金融体系扩张。此外，金融风险仍处于高位。一方面，受疫情冲击影响企业经营情况弱化，

信用风险仍持续释放，金融机构资产质量恶化隐忧仍存；另一方面，政策稳增长导致宏观杠杆率再度攀升，债务风险有所加大，地方政府收支不平衡压力较大背景下地方政府债务风险面临攀升压力，高债务风险对宏观政策的制约持续存在。

宏观政策：随着经济平稳修复，宏观政策有望保持连续性与稳定性，货币政策将延续稳健灵活基调，更加注重精准导向；财政政策更加积极，随着专项债资金的落地，专项债对基建投资的带动作用有望进一步显现。值得一提的是，面对内外形势新变化，中央多次重要会议均强调构建以国内大循环为主体、国内国际双循环相互促进的新发展格局，中国经济中长期发展顶层设计进一步加强。在以国内循环为主的新发展格局下，国内产业链、供应链堵点有望进一步打通，为短期经济复苏和中长期经济增长提供新动力。

宏观展望：当前中国经济仍处于平稳修复过程。虽然随着对冲疫情政策的逐步退出政策性因素的修复将趋缓，市场性因素完全复原尚需时日，但市场性因素复苏空间和可持续性更高，且内循环背景下经济堵点的疏通有望为经济增长提供新的支撑，经济复苏势头有望延续。考虑到低基数影响，明年一季度或有望出现疫后 GDP 增长高峰，后续增长或有放缓，逐步向潜在经济增速回归。

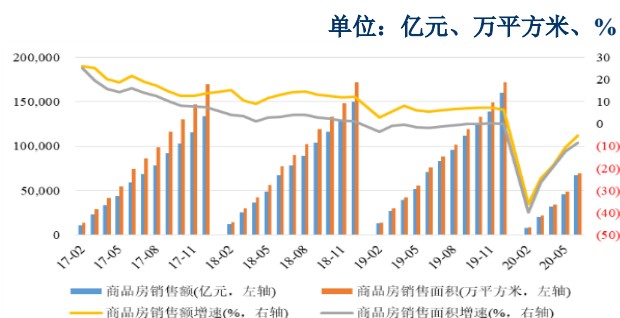
中诚信国际认为，得益于中国强有力的疫情防控和逆周期宏观调控政策的发力，2020 年中国经济有望成为疫情之下引领全球经济复苏的主导力量，2021 年经济修复态势仍将持续，逐步回归常态化增长水平，但仍需警惕疫情反复可能导致的“黑天鹅”事件。从中长期来看，中国市场潜力巨大，“内循环”下国内供应链、产业链运行将更为顺畅，中国经济中长期增长韧性持续存在。

行业

在疫情影响下 2020 年第一季度全国商品房销售降至 2017 年以来的季度最低水平；4 月以来市场逐渐恢复，1~6 月全国商品房销售降幅明显收窄

2020 年第一季度全国房地产销售受疫情冲击较大，全国商品销售额和面积分别同比下降 24.70% 和 26.30% 至 2.04 万亿元和 2.20 亿平方米，均降至 2017 年以来同期最低水平。4 月以来，市场需求不断释放叠加房企加快推盘节奏，商品房销售逐月恢复，上半年全国房地产销售额虽呈下降态势，但降幅明显收窄；上半年商品房销售价格略有回升，70 个大中城市价格指数环比涨幅从 1 月的 0.3% 小幅增至 6 月的 0.6%。

图 1：近年来全国商品房销售情况



资料来源：国家统计局，中诚信国际整理

4 月以来，随着疫情影响逐步缓解，房企投资力度有所增加，6 月末全国商品房待售面积同比小幅增长 1.8% 至 5.11 亿平方米。但值得注意的是此前土地供应较多、人口增长较慢甚至负增长的弱能级城市，库存压力仍然较大。

中诚信国际认为，2020 年上半年疫情对房地产销售产生不利影响，但疫情对销售影响已逐渐消减。考虑到调控政策持续的影响，下半年房地产企业整体内部流动性来源增速依然承压。

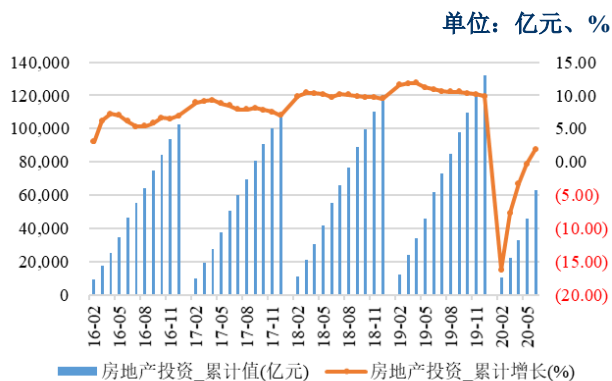
在疫情影响下，上半年房地产开发及土地投资呈先抑后扬的态势；偏紧的外部融资环境下房企外部现金流平衡能力面临挑战

2020 年初在疫情影响下，多地发布了延迟复工通知，导致开发受阻，新开工面积自 2016 年以来首次出现负增长；4 月以来随着疫情得到有效控制，各地逐步复工、土地供应力度增加、叠加房企追赶开发进度及拿地需求逐步释放，全国新开工面积降幅逐月回落，1~6 月全国新开工面积同比下降 7.6%。

建设投资方面，主要受新开工规模同比下降影响，1~5 月房地产开发投资额增速出现负增长；在房

企逐步恢复投资的推动下，房地产开发投资额降幅亦逐月收窄，1~6月房地产开发投资额同比增长1.9%至6.28万亿元，增速已由负转正。

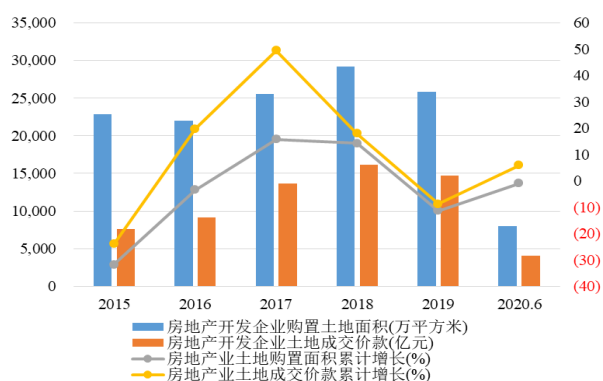
图 2：近年来全国房地产开发投资情况



资料来源：国家统计局，中诚信国际整理

土地投资方面，2020年第一季度受疫情影响，国内土地市场购置价款同比增速为负，4月以来土地供给力度明显加大，叠加热点城市优质地块集中入市，房企拿地逐步恢复，国内土地市场购置价款增速由负转正，1~6月土地市场购置价款同比增长5.9%。

图 3：近年来房地产开发企业土地购置面积及金额（万平方米、亿元、%）



资料来源：国家统计局，中诚信国际整理

外部融资是房地产企业现金流的重要补充来源。2019年5月以来，多项针对房企融资端的调控政策相继出台¹，房地产企业外部融资难度有所增加；

¹ 5月，银保监会的23号文明确要求，商业银行、信托、租赁等金融机构不得违规进行房地产融资；7月，银保监会对多家信托进行窗口指导，要求控制房地产信托规模的增量，并强化合规管控；当月，国家发改委发文要求，房企发行外债只能用于置换未来一年内到期的中长期境外债务，同时还需详细披露其海外发债的具体情况

与此同时，房地产行业面临未来2~3年债务集中到期压力，对房企的资金平衡能力形成较大挑战。

中诚信国际认为，受疫情影响，房地产投资及开发规模短期内呈先抑后扬的态势，下半年在房企追赶开发进度推动下，或将加剧内部现金流平衡压力；与此同时，房地产行业外部流动性压力较大，对房企的资金平衡能力提出更高要求。

房地产行业梯队分化格局持续凸显，规模房企凭借更强的销售回款和外部融资能力具有更为明显的竞争优势

2020年上半年，房地产行业调控政策和融资环境依然偏紧，市场竞争加剧，行业内的兼并收购项目增加，资本实力较强、具有品牌影响力的大中型房地产企业的销售规模及集中度持续提升，房地产行业梯队分化格局持续凸显。

分梯队来看，2020年上半年TOP3房企销售规模增速回升，集中度上升1.2个百分点，头部企业集中度进一步上升；TOP4~30梯队规模企业集中度小幅波动，梯队内竞争加剧。总体而言，TOP30梯队房企凭借更强的销售回款和外部融资能力，具有较为明显的竞争优势；而房地产市场资源加速向优势企业聚集，将使得梯队分化格局得以持续。与之相比，2020年上半年TOP31~50和TOP51~100房企的集中度同比有所下降。

表 1：近年来国内房企权益销售金额集中度

	2017	2018	2019	2020.1~6
TOP 3	9.4%	9.8%	9.5%	11.8%
TOP 10	19.5%	21.3%	21.4%	23.6%
TOP 30	31.0%	35.1%	35.7%	38.1%
TOP 50	37.3%	43.4%	43.5%	46.0%
TOP 100	46.1%	53.7%	53.0%	54.9%

资料来源：克而瑞信息集团，中诚信国际整理

中诚信国际认为，在行业增速放缓且叠加疫情影响的背景下，具有规模优势、品牌影响力、产品打造能力及现金流平衡能力的房企凭借较强的销

和资金用途；8月，银保监会向各银保监局信托监管处室传达下半年监管重点，指出按月监测房地产信托业务变化情况，及时采取多种措施，坚决遏制房地产信托过快增长、风险过度积累的势头。

售及筹资能力，将获得更多的资源倾斜和流动性补充，具有更为明显的竞争优势。

业务运营

房地产及相关业务为公司收入的主要来源，近年来收入占比均为 95% 左右；同时，随着在管项目增多，公司物业管理收入规模和其占收入的比重呈上升态势，能对公司收入形成一定补充。

表 2：公司主要板块收入结构及占比（亿元）

收入	2017	2018	2019	2020.Q3
房地产及相关业务	2,330.13	2,846.21	3,526.54	2,280.12
物业管理	73.68	97.96	127.00	106.04
其他业务	25.16	32.63	25.40	28.76
合计	2,428.97	2,976.79	3,678.94	2,414.91
占比	2017	2018	2019	2020.Q3
房地产及相关业务	95.93%	95.61%	95.86%	94.42%
物业管理	3.03%	3.29%	3.45%	4.39%
其他业务	1.04%	1.10%	0.69%	1.19%
合计	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%

注：其他业务收入主要包括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。

资料来源：公司年报

公司是全国领先的专业化住宅地产开发商，行业龙头地位显著。近年来，公司房地产销售及结算规模均呈增长态势，同时充足的已售待结算资源为其未来业绩形成强力保障

公司于 1988 年进入房地产行业，经过三十余年的发展，已成为全国领先的专业化住宅房地产开发商。以备案成交金额为口径，公司在中国房地产市场的排名连续多年位居前列。2019 年，公司在全国商品房市场的份额约 4%，在 21 个城市的销售金额位列当地第一，在 12 个城市排名第二，行业龙头地位稳固。公司利用标准化模式开发以中小户型普通商品房为主的住宅产品，目前已进入以珠三角为核心的南方区域，以长三角为核心的上海区域，以环渤海为核心的北方区域，以及由中西部中心城市

组成的中西部区域²等中国大陆近百个城市；此外，公司亦进驻了旧金山、香港、新加坡、纽约、伦敦、西雅图和吉隆坡等多个海外城市；所开发物业覆盖了低层住宅单位、多层住宅单位、高层住宅单位、商用单位及商住混合物业等多种产品类型。

房地产销售方面，近年来公司商品房销售保持增长态势，合同销售金额近三年平均复合增长率为 9.11%。销售均价方面，得益于公司较优越的区域布局和产品结构，近三年销售均价亦呈逐年上升态势。2020 年 1~9 月，公司签约销售面积和签约销售金额同比分别同比增长 6.64% 和 3.61%。根据公司公布的业绩简报，2020 年 1~11 月签约销售面积和金额分别同比增长 8.87% 和 5.07%。

从销售区域分布来看，公司坚持城市圈的市场布局策略，其项目区域分布整体较为均衡，能有效降低业务对单一市场区域的依赖程度及区域集中度风险。2019 年，公司以长三角为核心的上海区域³销售金额占比为 32.42%，是占比最大的销售区域；以中西部中心城市组成的中西部区域⁴销售金额占比为 23.88%，近年来有所上升；以环渤海为核心的北方区域⁵的销售金额占比为 22.54%，近年来占比小幅波动；而以珠三角为核心的南方区域⁶的销售金额占比为 20.20%，近年来呈下降趋势。2020 年上半年，上海区域销售金额占比进一步增长至 41.27%，南方区域销售金额占比进一步下降至 15.34%。

表 3：2017~2020.Q3 公司业务运营情况

单位：亿元、万平方米、元/平方米

	2017	2018	2019	2020.Q3
销售面积（全口径）	3,595	4,038	4,112	3,265
销售金额（全口径）	5,299	6,070	6,308	4,928
销售均价	14,740	15,032	15,340	15,093
结算面积	1,981	2,191	2,460	1,725
结算金额	2,330	2,846	3,527	2,139
已售未结转面积	2,963	3,710	4,289	4,913
已售未结转金额	4,143	5,307	6,091	7,249

资料来源：公司提供，中诚信国际整理

² 2020 年 8 月 28 日，公司成立西北区域事业集团，覆盖陕西、甘肃、新疆、青海与宁夏五地，成为公司第五大区域事业集团。

³ 上海区域包括上海、杭州、苏州、宁波、南京、镇江、南昌、合肥、扬州、嘉兴、芜湖、温州、南通、常州、昆山、无锡、徐州、常熟、绍兴、海宁、靖江、瑞安、太仓、盐城、高邮、宿迁、海门、台州、金华、马鞍山、湖州及江阴等。

⁴ 中西部区域包括成都、武汉、西安、重庆、昆明、贵阳、乌鲁木齐、南充、郑州、兰州、宜昌、渭南、玉溪、银川、西宁、西双版纳、大理、鄂州、永川、西昌、眉山、咸阳及周口等。

⁵ 北方区域包括北方区域包含如下城市：北京、天津、沈阳、鞍山、大连、青岛、长春、烟台、吉林、太原、唐山、廊坊、抚顺、秦皇岛、晋中、营口、济南、石家庄、临沂、包头、盘锦、张家口、哈尔滨、淄博、威海及雄安新区。

⁶ 南方区域包括南方区域包含如下城市：深圳、广州、清远、东莞、佛山、珠海、中山、长沙、厦门、福州、三亚、南宁、莆田、柳州、泉州、晋江、漳州及惠州。

结算方面，得益于较强的工程节点管控能力，2017~2019 年公司结算面积和结算金额均呈上升趋势，2020 年前三季度结算面积和结算金额分别同比

增长 18.6%和 7.4%。截至 2020 年 9 月末，公司已售未结转面积和金额分别为 4,913 万平方米和 7,249 亿元，对公司后续的业绩形成了强有力的保障。

表 4：2017~2020. H1 公司销售及结算区域分布情况

单位：%

区域	2017		2018		2019		2020.H1*	
	销售额占比	结算额占比	销售额占比	结算额占比	销售额占比	结算额占比	销售额占比	结算额占比
南方区域	28.60	30.52	23.64	26.94	20.20	32.98	15.34	27.07
上海区域	28.33	28.62	29.84	29.33	32.42	27.23	41.27	32.08
北方区域	23.88	23.77	24.00	24.18	22.54	20.53	22.23	11.74
中西部区域	18.81	17.09	21.49	19.55	23.88	19.26	19.92	29.11
其他	0.38	-	1.03	-	0.96	-	1.24	-
合计	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00

注：公司未披露 2020 年前三季度销售及结算区域分布情况，因此此处仍采用 2020 年半年度数据。

资料来源：公司提供，中诚信国际整理

房地产项目运作方面，近年来公司项目整体保持与拿地及销售相匹配的开工规模，同时竣工规模不断增长，整体项目开发规模不断增长。2020 年前三季度，受疫情影响，公司新开工节奏有所减缓；但竣工面积有所增长。截至 2020 年 9 月末，公司在建项目总建筑面积约 11,291 万平方米，其中在建权益建筑面积合计约 6,698 万平方米，为其未来销售规模的保持提供了较好保障。

表 5：2017~2020.Q3 公司开竣工情况

单位：万平方米

	2017	2018	2019	2020.Q3
新开工面积	3,652	4,993	4,241	2,830
竣工面积	2,301	2,756	3,008	1,805
在建建筑面积（全口径）	6,853	9,013	10,256	11,291
在建建筑面积（权益）	4,374	5,402	6,170	6,698

资料来源：公司提供，中诚信国际整理

公司坚持量入为出、审慎投资的策略，近年来拿地节奏有所放缓，多元化的拿地方式有效地控制了拿地成本。此外，合理且分散的土地储备有利于抵御区域市场波动风险，增强抗风险能力

土地储备方面，公司紧跟房地产市场格局的变化，始终遵循严谨的购地策略，并通过 PIE⁷评估模型、项目跟投制度等方式来控制投资风险。2017~2019 年公司新增土地储备项目数和新增权益

规划建筑面积均有所减少，拿地金额占销售金额的比重不断降低。

从储备项目获取的方式来看，鉴于土地市场竞争激烈，公司持续探索多元化的土地获取模式，通过合作开发、股权收购、代建等方式确保以合理价格获取土地资源。受益于此，近三年公司新增储备项目平均楼面地价整体处于较低水平。

从新增土地储备的区域分布来看，2019 年中西部区域、北方区域、上海区域和南方区域新增土地储备建筑面积占总建筑面积的比重分别为 40.55%、31.66%、18.31%和 9.48%。从新增土地储备的城市能级分布来看，公司新拓展项目中位于一、二线城市的占比较高。按规划建筑面积计算，2019 年公司新增项目中位于一、二线城市的项目占比为 71.5%；按权益投资金额计算，位于一、二线城市的项目占比为 79.9%。2020 年前三季度，公司坚持理性投资，累计新增 101 个项目，新增土地储备权益规划建筑面积同比有所减少。

表 6：公司新增项目及土地储备情况

单位：个、万平方米、亿元、元/平方米

	2017	2018	2019	2020.Q3
新增项目数量	216	227	147	101
新增规划建筑面积（全口径）	4,615	4,681	3,717	1,832
新增规划建筑面积（权益）	2,768	2,490	2,478	1,066

⁷ PIE，即 Population、Infrastructure、Employment 首字母缩写，意指“人口、基础设施建设和就业”。

新增地价总额(权益)	2,189	1,351	1,550	-
平均楼面地价	7,908	5,427	6,252	-
待建面积(全口径)	6,322	5,936	5,394	4,521
待建面积(权益)	4,078	3,580	3,360	2,694

资料来源：公司提供，中诚信国际整理

截至 2019 年末，公司全部项目的待建面积为 5,394 万平方米；其中，中西部区域的占比为 38.44%，北方区域的占比为 30.82%，上海区域的占比为 15.52%，南方区域的占比为 15.22%。从城市分布情况来看，截至 2019 年末，公司待建面积规模排名前十的城市分别为成都、广州、长春、贵阳、西安、重庆、沈阳、昆明、天津和杭州，占当期末全部项目待建面积的比重分别为 8.16%、5.39%、5.25%、4.92%、4.58%、3.82%、3.81%、3.56%、2.77% 和 2.52%，上述城市合计占比为 44.78%，公司土地储备的城市分布较为分散。另截至 2020 年 9 月末，公司全部项目的待建面积为 4,521 万平方米。总体来看，公司待建及在建项目保持适量，同时区域布局合理且分散，有助于其抵御区域市场波动风险。

公司在巩固住宅开发业务优势基础上，持续拓展物业服务、租赁住宅、商业开发与运营、物流仓储服务等城市配套服务业务，较好地发挥了协同作用

物业服务方面，该业务主要由公司旗下子公司万科物业发展股份有限公司（以下简称“万科物业”）负责运营。凭借较好的物业服务水平、突出的品牌优势及持续的服务创新能力，万科物业近年保持良好的发展态势，营业收入持续增长。根据近年来中国指数研究院与中国物业管理协会合并评选，万科物业连续十年荣获中国物业服务百强企业第一名，且在收入、利润规模与品牌价值等方面均排名行业第一。此外，2018 年 7 月，万科物业旗下万科物业服务（香港）有限公司以首次公开募股定价方式购买戴德梁行 4.9% 的股份，并成为其第四大战略股东，该合作亦成为万科物业与国际接轨的重要纽带。截至 2020 年 6 月末，万科物业累计签约面积 6.8 亿平方米，较 2019 年末增长 6.25%，其中已接管合同面积 5.2 亿平方米，较 2019 年末增长

15.56%。

租赁住宅方面，公司积极布局长租公寓市场，目前以青年公寓（“泊寓”）为主要产品线，同时探索为不同阶段客户提供长期租住解决方案。2020 年上半年，公司新增开业泊寓 1.89 万间。截至 2020 年 6 月末，公司在 33 个城市累计开业泊寓 12.73 万间，已开业房间大多数位于北京、上海、深圳、广州、杭州、天津、成都、厦门、青岛、南京、苏州、武汉、西安、济南等核心城市；已开业项目整体出租率为 88%，成熟期项目（开业半年及以上）的出租率为 93.7%。另截至 2020 年 9 月末，公司累计开业泊寓达 13.58 万间，成熟期项目（开业半年及以上）的出租率为 95.3%。

商业开发与运营方面，公司主要以印力集团控股有限公司（以下简称“印力集团”）为商业开发与运营平台。截至 2020 年 6 月末，公司（含印力集团）累计开业的商业项目面积 836 万平方米，同比增加 11.1%。2020 年上半年，公司商业(含非并表项目)业务营业收入 30.5 亿元，同比增长 0.3%；整体出租率 90.6%，其中开业 3 年以上的商业项目出租率 91.8%。

物流仓储服务方面，2014 年公司进入物流仓储服务市场，秉承“聚焦大客户，聚焦重点城市，主打高标库产品”的战略，持续稳健扩张。2018 年 1 月 23 日公司发布公告称完成对普洛斯公司（Global Logistic Properties Limited）的私有化，并成为其第一大股东。近年来公司不断完善核心节点布局，物流仓储服务项目规模逐渐增加，并持续丰富服务内容，通过收购融合太古冷链物流，实现冷链规模及运营能力的升级。截至 2020 年 6 月末，公司物流仓储服务累计开业建筑面积 616 万平方米。其中，高标库开业 582 万平方米，稳定期出租率 89.1%；冷库开业 34 万平方米，稳定期使用率 81.5%。物流仓储合计服务客户超过 850 家，涵盖电商类、快递快运类、制造业类、餐饮类、零售商超类等各个领域。

战略规划及管理

公司坚守“城乡建设与生活服务商”的战略定位，未来将在坚持住宅开发核心业务的基础上，继续聚焦已进入的物业服务、租赁住宅、商业开发与运营、物流仓储服务等城市配套服务业务，进一步发挥其协同效应

公司坚持以“客户为中心，以现金流为基础，合伙奋斗，持续创造更多真实价值，实现有质量发展”的长期经营指导方针，在住宅房地产开发业务方面，未来公司将贯彻合理定价、积极销售的策略，加快库存去化，提升资源转化和周转效率，同时促进销售回款，力争销售回款率维持在 95% 以上。土地储备上，公司坚持“不囤地、不捂盘、不拿地王”的原则，坚持谨慎的策略，通过战略合作等多种方式择机获取可满足未来持续经营需要的土地资源；同时，公司将积极关注土地存量市场的合作机会，发挥资金优势，加强机构间合作，发掘盘活优质项目资源。此外，公司将坚持海外市场的布局，引进国外优秀的产品和服务理念、扩大在海外市场的品牌影响力以及拓宽房地产开发区域范围，提升其抵御市场风险的能力。

城市配套服务业务方面，公司将在确保核心业务持续稳健经营的基础上积极拓展其业务版图。首先，公司保证物业服务业务方面的资金投入，通过科技手段提升客户服务体验、提高住区物业的基础服务效率，进一步巩固万科物业的服务口碑。其次，公司将进一步推进长租公寓业务板块，响应各级政府积极推进“租购并举”的制度建设，提升万科租赁住宅品牌影响力。再次，公司将以印力集团为商业开发和管理的平台，实现存量商业资产的整合，持续提升商业地产项目的运营表现。此外，公司将对物流仓储服务等其他业务加大投入，完成业务发展初期以规模为导向的发展目标。

公司于 2014 年引入事业合伙人持股计划、推出项目跟投制度，跟投项目从获取到首期开工、首期开盘以及现金流回正的平均时间明显缩短，公司的营销费用率也得到有效控制。2016 年公司对跟投制度进行了修订，增加了跟投人对公司的劣后责任，

使制度更加透明。2018 年 1 月和 2020 年 3 月，公司对跟投制度进行了两次修订，主要增加并完善了特殊劣后机制，并根据项目 IRR 与公司加权平均资本成本（WACC）的对比情况对项目收益分配进行了具体的规定。

总体看，公司坚守“城乡建设与生活服务商”的战略定位，聚焦核心业务的同时积极探索城市配套服务业务，公司根据其自身经营实际制定的战略规划较稳健，其发展战略有望逐步实现。

法人治理结构完善，内部控制制度体系健全

公司作为中国内地首批上市的企业之一，已根据《公司法》、《证券法》等法律和《公司章程》的规定，设立了股东大会、董事会和监事会，并于 2014 年根据境内上市外资股转换上市地到香港联交所上市的需要，结合香港联交所等境外上市规范的要求，进一步完善公司治理。

公司股东大会享有法律法规和公司章程规定的合法权利，依法行使公司经营方针、筹资、投资和利润分配等重大事项的决定权。公司目前董事会由包含 4 名独立董事在内的 11 名董事组成，其中的 7 名非独立董事由 3 名万科企业管理层人员、3 名深铁集团委派人员和 1 名深圳市国资委委派人员组成；董事会对股东大会负责，依法行使企业的经营决策权，并下设审计、薪酬与提名、投资与决策三个专业委员会。公司监事会对股东大会负责，除了通常的对公司财务和高管履职情况进行检查监督外，还通过组织对子公司的巡视，加强对各公司业务监督。公司管理层根据董事会的授权，负责组织实施股东大会、董事会决议事项，主持企业日常经营管理工作。为了激发管理团队的主动性和创造性，强化管理团队与股东之间的利益纽带，公司按照“共识、共创、共担、共享”原则推行事业合伙人机制，包括事业合伙人持股计划，以及在项目层面建立跟投机制，将公司管理团队利益和股东利益进一步融合。

公司逐步完善了“战略总部、事业集团/事业单

元、城市公司”的多层级管理架构体系，将管理职能逐步下放到事业集团/事业单元、执行一线城市公司，并通过财务管理、全面预算管理制度、对外资决策管理、对子公司管理、融资管理、采购管理等方面的内控制度加强管控，现有的内部控制制度已覆盖了公司运营的各层面和各环节，形成了规范的管理体系。

财务分析

下列财务分析基于公司提供的经毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具标准无保留意见的 2017~2019 年度审计报告⁸以及未经审计的 2020 年三季度财务报告，各期财务数据均为该期财务报表期末数。公司财务报表均按照新会计准则编制。

盈利能力

受毛利空间压缩及土地增值税增加等因素的影响，公司利润增速有所放缓，但整体仍保持较强的盈利能力

近年来，公司收入占比最大的房地产及相关业务毛利率有所波动，但整体毛利率仍维持在较好水平。

表 7：近年来公司主要板块毛利率构成(%)

业务	2017	2018	2019	2020.Q3
房地产及相关业务	34.17	37.78	36.52	30.14
物业管理	18.72	18.64	18.57	15.00
其他业务	67.29	67.87	86.15	69.15
营业毛利率	34.10	37.48	36.25	29.94

资料来源：公司财务报告，中诚信国际整理

受业务规模扩大及销售金额上升的影响，公司的管理费用和销售费用呈增长态势，但随着债务规模及融资成本的控制，公司财务费用于 2019 年有所下降。同时，受益于营业总收入提升，公司期间费用率于 2019 年有所下降，费用控制能力保持在较好水平。

得益于快速增长的业务规模及较好的期间费用控制能力，近三年公司经营业务利润持续增长，是公司利润的最主要来源。但由于 2019 年公司计税的高毛利项目较多，导致土地增值税增长较快，因此公司经营业务利润增速有所放缓。同时，由于部分合联营项目计提了减值准备，2019 年公司投资收益有所下降。综上，公司利润总额虽保持增长态势，但增速有所放缓。2020 年前三季度，受疫情影响及毛利率下降的影响，公司经营业务利润同比下降 10.76%，但由于投资收益增长较多，利润总额同比基本持平。从盈利指标来看，由于利润增速放缓，公司 EBITDA 利润率、净利润率及净资产收益率都有所波动，但整体保持在较高水平。

表 8：近年来公司盈利能力相关指标（亿元）

	2017	2018	2019	2020.Q3
销售费用	62.62	78.68	90.44	58.04
管理费用（含研发费用）	88.66	112.87	120.85	74.36
财务费用	20.75	59.99	57.36	47.97
期间费用合计	172.03	251.54	268.66	180.37
期间费用率（%）	7.08	8.45	7.30	7.47
经营性业务利润	458.92	632.46	735.73	377.38
资产/信用减值损失	13.19	26.18	18.66	1.15
公允价值变动收益	-	0.87	-0.69	0.00
投资收益	62.45	67.88	49.84	45.02
利润总额	511.42	674.60	765.39	418.38
净利润率（%）	15.32	16.55	14.99	12.45
EBITDA 利润率（%）	23.52	26.39	25.03	-
净资产收益率（%）	21.36	23.34	21.78	-

资料来源：公司财务报表，中诚信国际整理

资本结构

公司资产规模保持增长，同时财务杠杆维持在较低水平，债务期限结构亦较为合理，整体财务结构稳健

随着业务规模的扩大，公司资产总额不断增长。具体来看，公司流动资产主要由存货、货币资金和其他应收款构成。其中，随着土地获取及项目开发的投入，公司存货余额不断增长。公司其他应收款于 2018 年有较明显的增长，主要因 2018 年末

⁸ 公司自 2018 年 1 月 1 日起执行了财政部 2017 年度修订的《企业会计准则第 14 号——收入》和《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》等新金融工具准则，并自 2019 年 1 月 1 日起执行了财政部 2018 年度修订的《企业会计

准则第 21 号——租赁》，并进行会计报表披露，不重述 2017 年和 2018 年比较期间数据。

应收联合营公司往来款的增长。货币资金余额于 2019 年末有所下降，主要因 2019 年公司偿还的到期债务较多。公司非流动资产主要由投资性房地产和长期股权投资构成。其中，投资性房地产以成本模式进行计量，近三年一期投资性房地产余额持续增长，主要因物流仓储、产办等投资物业增加。公司的长期股权投资主要为对合联营企业的投资，由于 2018 年公司加大对合联营项目的投资，当年末长期股权投资同比增长 59.47%。

公司负债总额亦呈增长态势，负债主要由预收款项⁹、其他应付款和有息债务构成。其中随着销售规模的快速增加，公司预收款项不断增长，近三年年均复合增长率为 19.05%。随着合作项目的增多，公司其他应付款余额逐年增长，主要由应付合营/联营企业款和应付股权款与合作公司往来及其他构成。此外，公司债务整体有所增长；截至 2020 年 9 月末，长短期债务比（短期债务/长期债务）为 0.50 倍，债务期限结构良好。

所有者权益构成方面，2020 年 6 月 11 日公司完成境外上市外资股（H 股）3.16 亿股的配售，募集资金净额人民币 71.65 亿元，其中股本增加 3.16 亿元，资本公积股本溢价 68.50 亿元。同时，得益于公司业务很强的盈利能力，其利润积累不断夯实自有资本；此外，受合作开发增多，并表项目少数股东持续投入，公司少数股东权益亦有所提升。

财务杠杆方面，公司秉承稳健审慎的财务政策，2017~2019 年末及 2020 年 9 月末公司净负债率持续处于较低水平，财务结构稳健。

表 9：近年来公司主要资产负债表科目情况（亿元）

	2017	2018	2019	2020.Q3
总资产	11,653.47	15,285.79	17,299.29	18,144.66
流动资产	10,175.53	12,950.72	14,389.89	15,038.50
货币资金	1,741.21	1,884.17	1,661.95	1,730.50
其他应收款	1,632.50	2,443.24	2,354.65	2,685.81
存货	5,980.88	7,503.03	8,970.19	9,557.13
非流动资产	1,477.94	2,335.08	2,909.40	3,106.15
投资性房地产	288.11	540.56	735.65	807.04

⁹ 2018~2020 年 6 月末合同负债纳入预收款项进行分析。

长期股权投资	812.24	1,295.28	1,304.76	1,346.34
总负债	9,786.73	12,929.59	14,593.50	15,118.23
其他应付款	1,828.87	2,274.31	2,506.98	2,326.03
预收款项	4,077.06	5,049.65	5,778.18	6,414.63
短期债务	622.73	931.83	938.87	850.67
长期债务	1,283.52	1,680.24	1,639.65	1,714.21
总债务	1,906.24	2,612.08	2,578.52	2,564.88
所有者权益	1,866.74	2,356.21	2,705.79	3,026.42
未分配利润	771.72	917.25	953.52	1,034.04
少数股东权益	539.99	798.57	825.21	999.67
资产负债率 (%)	83.98	84.59	84.36	83.32
净负债率 (%)	8.84	30.89	33.87	27.57

注：1、2018 年、2019 年及 2020 年 9 月末合同负债纳入预收款项分析；

2、鉴于万科企业应付票据均为“商业承兑汇票”，无保证金，而且均不付息；“衍生金融负债”为利率互换契约，是公司用于对冲利率风险的产品，按照“实质重于形式”原则，本报告中万科企业“短期债务”及相关指标均不包含“应付票据”和“衍生金融负债”；2019 年末及 2020 年 6 月末“短期债务”不包含“短期借款”中计提的应付利息及“一年内到期的非流动负债”中计提的应付利息和一年内到期的租赁负债。

资料来源：公司财务报表，中诚信国际整理

公司流动资产主要由货币资金、存货和其他应收款构成，其中货币资金受限比例小，存货去化及周转情况良好，资产流动性很强

流动资产一直为公司资产的主要构成，其占总资产的比重保持在 80%以上。截至 2020 年 9 月末货币资金和存货合计占流动资产比重达 75.06%。

表 10：近年来公司主要流动资产分析

	2017	2018	2019	2020.Q3
流动资产/总资产	87.32%	84.72%	83.18%	82.88%
存货/流动资产	58.78%	57.94%	62.34%	63.55%
货币资产/流动资产	17.11%	14.55%	11.55%	11.51%
其他应收款/流动资产	16.04%	18.87%	16.36%	17.86%
（存货+货币资金）/流动资产	75.89%	72.48%	73.89%	75.06%
已完工开发产品（亿元）	499.81	639.62	660.34	-
已完工开发产品/存货	8.36%	8.52%	7.36%	-
在建开发产品+拟开发产品（亿元）	5,467.12	6,852.90	8,298.28	-

(在建开发产品+拟开发产品)/存货	91.41%	91.34%	92.51%	-
-------------------	--------	--------	--------	---

资料来源：公司财务报表，中诚信国际整理

货币资金主要为银行存款，近年来受限比例持续较低，2020年9月末货币资金中受限货币资金占比仅为3.41%，可动用资金较为充足。

公司其他应收款主要由应收联营/合营企业款、合作方经营往来款和土地及其他保证金构成，其中2020年6月末¹⁰其他应收款前五大单位分别为成都万科南城置业有限公司、昆明万睿房地产开发有限公司、青岛万珠置业有限公司、北京宁溪房地产开发有限责任公司及上海恺冠臻房地产开发有限公司，合计占比为7.26%。

公司存货主要由已完工开发产品、在建开发产品和拟开发产品构成，其中已完工开发产品占比较低，同时公司存货周转率保持在较高水平，存货去化及周转情况良好。

表11：近年来公司周转率相关指标

	2017	2018	2019
存货周转率（次/年）	0.30	0.28	0.28
总资产周转率（次/年）	0.24	0.22	0.23

资料来源：公司定期报告，中诚信国际整理

现金流及偿债能力

公司货币资金可对短期债务提供充足的保障，EBITDA 对债务本息的保障程度亦维持在较好区间，销售回款对总债务的保障倍数处于较好水平

因销售业绩的增长和公司回款的严格管控，公司销售商品、提供劳务收到的现金保持增长，受益于此，经营活动净现金流呈持续净流入状态。

自2018年以来，公司总债务变动幅度较小，同时债务期限结构较为合理，其中2020年9月末短期债务在总债务中占比为33.17%。从债务币种来看，由于公司融资渠道较多，因此债务币种较多，以人民币、美元和港币债务为主，人民币和外币债

务占比分别为73.8%和26.2%，公司利用远期外汇契约等衍生工具来对冲外汇风险。此外，从债务资金来源来看，公司债务以银行借款为主，占比维持在50%以上；同时公开市场债券融资亦为公司重要的融资手段，有助于公司优化债务结构、降低融资成本。

表12：2017~2020.H1 公司债务资金来源分类明细

	2017	2018	2019	2020.H1*
银行借款	60.5%	52.8%	54.5%	55.8%
应付债券	20.2%	27.2%	24.1%	25.5%
其他借款	19.3%	20.0%	21.4%	18.7%
合计	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

注：公司未披露2020年9月末债务资金来源分类明细，因此此处仍采用2020年6月末数据。

资料来源：公司财务报表，中诚信国际整理

受益于很强的盈利能力，公司EBITDA对债务的保障能力维持在较好水平，经调整的EBIT利息保障倍数亦保持较好；同时，公司货币资金充足，对短期债务的覆盖能力很强。此外，公司总债务/销售商品、提供劳务收到的现金持续处于较好水平，回款对其债务形成较好支撑。

表13：近年来公司现金流及偿债指标情况（亿元、X）

	2017	2018	2019	2020.Q3
经营活动净现金流	823.23	336.18	456.87	333.81
销售商品、提供劳务收到的现金	3,684.05	3,981.48	4,327.36	3,045.32
货币资金/短期债务	2.80	2.02	1.77	2.03
总债务	1,906.24	2,612.08	2,578.52	2,564.88
短期债务/总债务	32.67%	35.67%	36.41%	33.17%
总债务/EBITDA	3.34	3.32	2.80	-
总债务/销售商品、提供劳务收到的现金	0.52	0.66	0.60	-
经调整的EBIT利息保障倍数	7.23	5.77	6.12	-

资料来源：公司财务报表，中诚信国际整理

充足的外部授信和畅通的股权融资渠道能够对公司流动性提供支持，此外，公司受限资产比例低，或有负债风险低

截至2020年6月末公司共获得银行授信额度

¹⁰ 公司未披露2020年9月末其他应收款明细，因此此处仍采用2020年6月末数据。

3,927.10 亿元，其中未使用额度为 1,285.93 亿元，备用流动性充足；同时，公司作为 A 股和 H 股上市公司，资本市场融资渠道较为通畅，财务弹性较好。

截至 2020 年 6 月末，公司受限资产合计为 191.64 亿元，其中受限货币资金、存货和投资性房地产账面价值分别为 61.52 亿元、31.98 亿元和 92.97 亿元。受限资产仅占当期末总资产的 1.06%，受限比例很低。

截至 2020 年 6 月末，公司及控股子公司对联营公司及合营公司提供担保余额为人民币 19.40 亿元，占净资产的比重为 0.67%，或有负债风险较小。

过往债务履约情况：根据公司提供的《企业信用报告》及相关资料，截至 2020 年 10 月 22 日，公司所有借款均到期还本、按期付息，未出现延迟支付本金和利息的情况。根据公开资料显示，截至报告出具日，公司在公开市场无信用违约记录。

评级结论

综上所述，中诚信国际评定万科企业股份有限公司主体信用等级为 **AAA**，评级展望为稳定；评定“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）”的债项信用等级为 **AAA**。

中诚信国际关于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）的跟踪评级安排

根据中国证监会相关规定、评级行业惯例以及本公司评级制度相关规定，自首次评级报告出具之日（以评级报告上注明日期为准）起，本公司将在本次债券信用级别有效期内或者本次债券存续期内，持续关注本次债券发行人外部经营环境变化、经营或财务状况变化以及本次债券偿债保障情况等因素，以对本次债券的信用风险进行持续跟踪。跟踪评级包括定期和不定期跟踪评级。

在跟踪评级期限内，本公司将于本次债券发行主体及担保主体（如有）年度报告公布后两个月内完成该年度的定期跟踪评级，并根据上市规则于每一会计年度结束之日起 6 个月内披露上一年度的债券信用跟踪评级报告。此外，自本次评级报告出具之日起，本公司将密切关注与发行主体、担保主体（如有）以及本次债券有关的信息，如发生可能影响本次债券信用级别的重大事件，发行主体应及时通知本公司并提供相关资料，本公司将在认为必要时及时启动不定期跟踪评级，就该事项进行调研、分析并发布不定期跟踪评级结果。

本公司的定期和不定期跟踪评级结果等相关信息将根据监管要求或约定在本公司网站（www.ccxi.com.cn）和交易所网站予以公告，且交易所网站公告披露时间不得晚于在其他交易场所、媒体或者其他场合公开披露的时间。

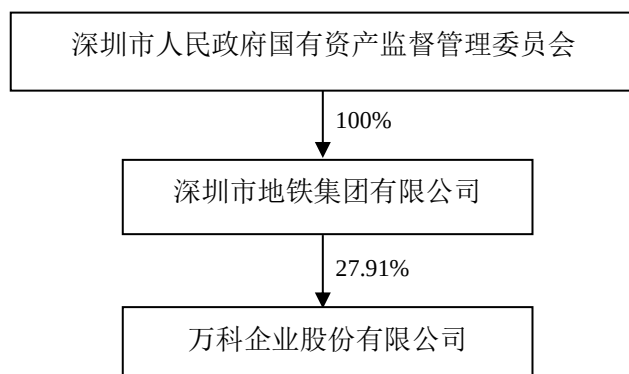
如发行主体、担保主体（如有）未能及时或拒绝提供相关信息，本公司将根据有关情况进行分析，据此确认或调整主体、债券信用级别或公告信用级别暂时失效。

中诚信国际信用评级有限责任公司

2021 年 1 月 7 日

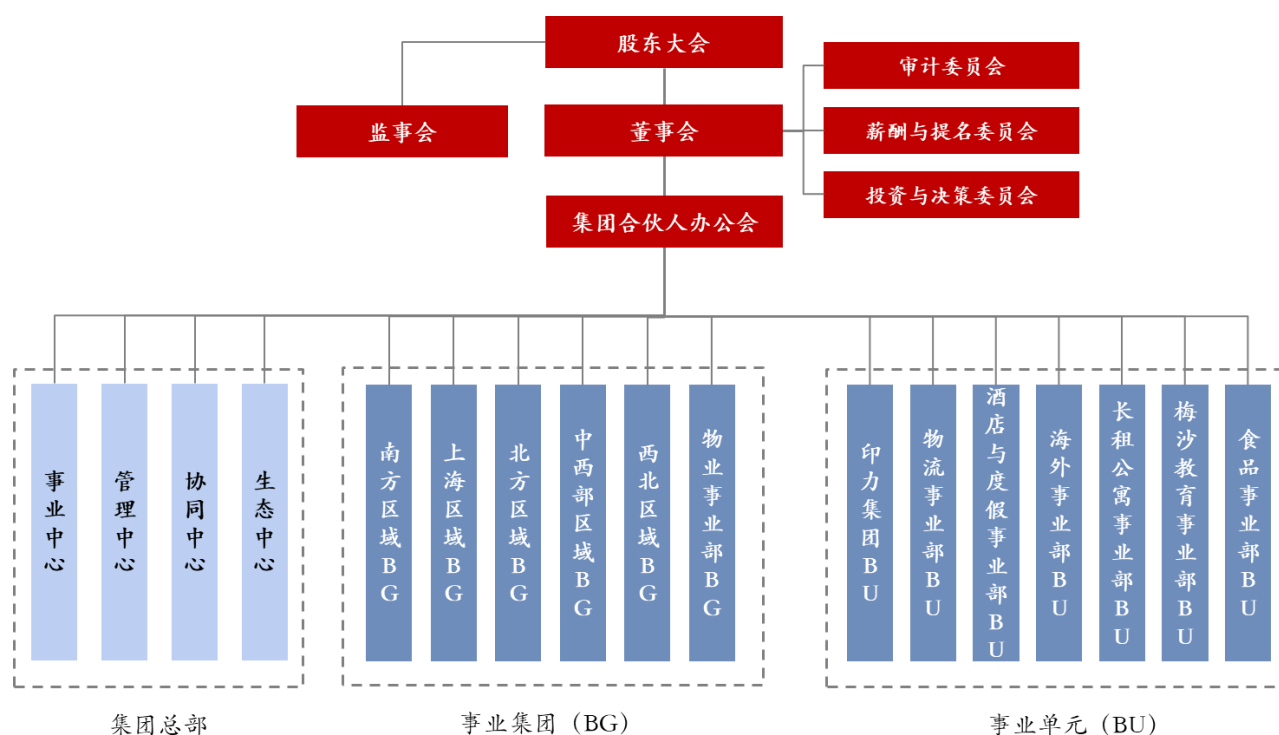
附一：万科企业股份有限公司股权结构图及组织结构图（截至 2020 年 9 月末）

第一大股东持股结构图



注：公司不存在控股股东及实际控制人。

组织结构图



附二：万科企业股份有限公司财务数据及主要指标（合并口径）

财务数据（单位：万元）	2017	2018	2019	2020.Q3
货币资金	17,412,100.92	18,841,744.68	16,619,459.57	17,305,003.21
其他应收款	16,324,976.59	24,432,414.29	23,546,500.73	26,858,083.23
存货净额	59,808,765.76	75,030,262.74	89,701,903.56	95,571,280.76
长期投资	8,256,505.48	13,221,657.06	13,339,970.43	13,749,726.08
固定资产	709,880.81	1,153,379.87	1,239,983.83	1,269,199.56
在建工程	102,241.09	191,300.75	417,983.95	204,776.49
无形资产	143,750.48	495,258.50	526,964.72	522,090.21
投资性房地产	2,881,130.03	5,405,578.48	7,356,467.81	8,070,389.69
总资产	116,534,691.78	152,857,935.65	172,992,945.04	181,446,574.19
预收款项	40,770,593.99	50,496,537.96	57,781,800.87	64,146,291.44
其他应付款	18,288,680.29	22,743,121.53	25,069,846.07	23,260,346.33
短期债务	6,227,269.64	9,318,339.53	9,388,693.36	8,506,726.06
长期债务	12,835,171.67	16,802,420.12	16,396,529.14	17,142,057.52
总债务	19,062,441.31	26,120,759.65	25,785,222.50	25,648,783.58
净债务	1,650,340.39	7,279,014.97	9,165,762.93	8,343,780.37
总负债	97,867,297.86	129,295,862.65	145,935,033.50	151,182,332.96
费用化利息支出	406,073.21	818,133.56	925,526.90	682,188.67
资本化利息支出	414,735.75	596,447.62	569,380.24	547,212.96
所有者权益合计（含非控股股东权益）	18,667,393.92	23,562,073.00	27,057,911.54	30,264,241.23
营业总收入	24,289,711.03	29,767,933.11	36,789,387.75	24,149,146.72
经营性业务利润	4,589,201.15	6,324,552.48	7,357,280.10	3,773,812.26
投资收益	624,456.17	678,793.45	498,412.68	450,224.58
净利润	3,720,838.73	4,927,229.45	5,513,161.46	3,007,154.29
EBIT	5,520,268.47	7,564,153.70	8,579,455.85	4,865,988.36
EBITDA	5,713,172.28	7,856,347.32	9,210,016.07	-
销售商品、提供劳务收到的现金	36,840,522.34	39,814,827.04	43,273,595.86	30,453,247.19
经营活动产生现金净流量	8,232,283.42	3,361,818.34	4,568,680.95	3,338,086.86
投资活动产生现金净流量	-5,161,323.30	-6,736,443.60	-2,862,673.46	618,957.38
筹资活动产生现金净流量	5,526,489.62	4,479,764.81	-3,333,821.04	-3,177,584.41
财务指标	2017	2018	2019	2020.Q3
营业毛利率（%）	34.10	37.48	36.25	29.94
期间费用率（%）	7.08	8.45	7.30	7.47
EBITDA 利润率（%）	23.52	26.39	25.03	-
净利润率（%）	15.32	16.55	14.99	12.45
净资产收益率（%）	21.36	23.34	21.78	-
存货周转率(X)	0.30	0.28	0.28	-
资产负债率（%）	83.98	84.59	84.36	83.32
总资本化比率（%）	50.52	52.58	48.80	45.87
净负债率（%）	8.84	30.89	33.87	27.57
短期债务/总债务（%）	32.67	35.67	36.41	33.17
经营活动净现金流/总债务（X）	0.43	0.13	0.18	-
经营活动净现金流/短期债务（X）	1.32	0.36	0.49	-
经营活动净现金流/利息支出（X）	10.03	2.38	3.06	-
总债务/销售商品、提供劳务收到的现金（X）	0.52	0.66	0.60	-
总债务/EBITDA（X）	3.34	3.32	2.80	-
EBITDA/短期债务（X）	0.92	0.84	0.98	-
EBITDA 利息保障倍数（X）	6.96	5.55	6.16	-
经调整 EBIT 利息保障倍数（X）	7.23	5.77	6.12	-

注：1、中诚信国际分析时将公司计入其他流动负债科目的计息部分调整至短期债务；2、鉴于万科企业应付票据均为“商业承兑汇票”，无保证金，而且均不付息；“衍生金融负债”为利率互换契约，是公司用于对冲利率风险的产品，按照“实质重于形式”原则，本报告中万科企业“短期债务”及相关指标均不包含“应付票据”和“衍生金融负债”，此外，2019 年末及 2020 年 9 月末“短期债务”亦不包含“短期借款”中计提的应付利息及“一年内到期的非流动负债”中计提的应付利息和一年内到期的租赁负债。

附三：基本财务指标的计算公式

指标	计算公式
资本结构	长期投资 = 可供出售金融资产 + 持有至到期投资 + 长期股权投资
	短期债务 = 短期借款 + 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债 / 交易性金融负债 + 应付票据 + 一年内到期的非流动负债 + 其他债务调整项
	长期债务 = 长期借款 + 应付债券 + 其他债务调整项
	总债务 = 长期债务 + 短期债务
	净债务 = 总债务 - 货币资金
	净负债率 = 净债务 / 所有者权益合计
	资产负债率 = 负债总额 / 资产总额
经营效率	总资产化比率 = 总债务 / (总债务 + 所有者权益合计)
	存货周转率 = 营业成本 / 存货平均净额
盈利能力	应收账款周转率 = 营业总收入 / 应收账款平均净额
	营业毛利率 = (营业总收入 - 营业成本) / 营业总收入
	期间费用率 = (销售费用 + 管理费用 + 研发费用 + 财务费用) / 营业总收入
	经营性业务利润 = 营业总收入 - 营业成本 - 利息支出 - 手续费及佣金支出 - 退保金 - 赔付支出净额 - 提取保险合同准备金净额 - 保单红利支出 - 分保费用 - 税金及附加 - 期间费用 + 其他收益
	EBIT (息税前盈余) = 利润总额 + 费用化利息支出
	经调整 EBIT = EBIT + 资本化利息支出
	EBITDA (息税折旧摊销前盈余) = EBIT + 折旧 + 无形资产摊销 + 长期待摊费用摊销
	总资产收益率 = EBIT / 总资产平均余额
现金流	净资产收益率 = 净利润 / 所有者权益合计平均值
	净利润率 = 净利润 / 营业总收入
偿债能力	资本支出 = 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金
	流动比率 = 流动资产 / 流动负债
	速动比率 = (流动资产 - 存货) / 流动负债
	利息支出 = 费用化利息支出 + 资本化利息支出
	EBITDA 利息保障倍数 = EBITDA / 利息支出
偿债能力	经调整 EBIT 利息保障倍数 = 经调整 EBIT / 利息支出

注：“利息支出、手续费及佣金支出、退保金、赔付支出净额、提取保险合同准备金净额、保单红利支出、分保费用”为金融及涉及金融业务的相关企业专用。根据《关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》(财会[2018]15 号)，对于已执行新金融准则的企业，长期投资计算公式为：“长期投资=债权投资+其他权益工具投资+其他债权投资+其他非流动金融资产+长期股权投资”。

附四：信用等级符号及定义

主体等级符号	含义
AAA	受评对象偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。
AA	受评对象偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响较小，违约风险很低。
A	受评对象偿还债务的能力较强，较易受不利经济环境的影响，违约风险较低。
BBB	受评对象偿还债务的能力一般，受不利经济环境影响较大，违约风险一般。
BB	受评对象偿还债务的能力较弱，受不利经济环境影响很大，有较高违约风险。
B	受评对象偿还债务的能力较大地依赖于良好的经济环境，违约风险很高。
CCC	受评对象偿还债务的能力极度依赖于良好的经济环境，违约风险极高。
CC	受评对象在破产或重组时可获得保护较小，基本不能保证偿还债务。
C	受评对象不能偿还债务。

注：除 AAA 级，CCC 级及以下等级外，每一个信用等级可用“+”、“-”符号进行微调，表示略高或略低于本等级。

中长期债券等级符号	含义
AAA	债券安全性极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。
AA	债券安全性很强，受不利经济环境的影响较小，违约风险很低。
A	债券安全性较强，较易受不利经济环境的影响，违约风险较低。
BBB	债券安全性一般，受不利经济环境影响较大，违约风险一般。
BB	债券安全性较弱，受不利经济环境影响很大，有较高违约风险。
B	债券安全性较大地依赖于良好的经济环境，违约风险很高。
CCC	债券安全性极度依赖于良好的经济环境，违约风险极高。
CC	基本不能保证偿还债券。
C	不能偿还债券。

注：除 AAA 级，CCC 级及以下等级外，每一个信用等级可用“+”、“-”符号进行微调，表示略高或略低于本等级。

短期债券等级符号	含义
A-1	为最高级短期债券，还本付息风险很小，安全性很高。
A-2	还本付息风险较小，安全性较高。
A-3	还本付息风险一般，安全性易受不利环境变化的影响。
B	还本付息风险较高，有一定的违约风险。
C	还本付息风险很高，违约风险较高。
D	不能按期还本付息。

注：每一个信用等级均不进行微调。