

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

vanke 万科

CHINA VANKE CO., LTD.*

萬科企業股份有限公司

(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

(股份代號：2202)

2017年第一季度報告

萬科企業股份有限公司（「本公司」或「公司」或「萬科」）董事會欣然宣佈本公司及附屬子公司（統稱「本集團」）截至2017年3月31日止三個月期間按照國際財務報告準則編製的未經審核季度報告（「本季度報告」或「本報告」）。本公告乃根據香港法例第571章《證券及期貨條例》第XIVA部內幕消息條文及《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》第13.09條及第13.10B條的要求做出。

§ 1 重要提示

- 1.1 本公司董事會、監事會及董事、監事、高級管理人員保證本報告所載內容的真實、準確、完整，不存在虛假記載、誤導性陳述或者重大遺漏，並承擔個別及連帶的法律責任。
- 1.2 公司第十七屆董事會第十六次會議審議並通過了本季度報告。喬世波董事因公務原因未能親自出席本次會議，授權王文金董事代為出席會議並行使表決權。孫建一董事因公務原因未能親自出席本次會議，授權郁亮董事代為出席會議並行使表決權。陳鷹董事、魏斌董事因公務原因未能親自出席本次會議，授權羅君美獨立董事代為出席會議並行使表決權。
- 1.3 公司本季報報告的財務會計報表乃按照國際財務報告準則編製，並未經審核。
- 1.4 公司董事會主席王石，董事、總裁郁亮，執行副總裁、首席財務官、財務負責人孫嘉聲明：保證本季度報告中財務報表的真實、準確、完整。
- 1.5 除特別指明外，本季度報告所用記賬本位幣均為人民幣。「本報告期」或「報告期」指2017年1-3月。
- 1.6 本公司以中英文兩種語言編製本季度報告。在對本季度報告的中英文版本理解上發生歧義時，以中文為準。

§ 2 公司基本情況

2.1 主要會計資料及財務指標

(單位：人民幣千元)

	2017年3月31日	2016年12月31日	增減幅度
總資產	886,921,369	830,849,421	6.75%
本公司股東應佔權益淨額	113,971,376	113,444,766	0.46%
股本(股)	11,039,152	11,039,152	0.00%
每股於本公司股東應佔權益總額 (人民幣元)	10.32	10.28	0.46%
	2017年1-3月	2016年1-3月	比上年 同期增減
收入	18,059,332	13,709,845	31.73%
本公司股東應佔期間利潤	695,412	833,233	-16.54%
經營活動所用現金流量淨額	(9,523,936)	(10,726,129)	11.21%
每股經營活動所用現金流量淨額 (人民幣元)	(0.86)	(0.97)	11.21%
基本每股收益(人民幣元)	0.063	0.075	-16.00%
稀釋每股收益(人民幣元)	0.063	0.075	-16.00%
淨資產收益率	0.61%	0.83%	下降0.22個 百分點

註：1. 以上計算指標所用的淨資產、淨利潤分別指本公司股東應佔權益淨額和本公司股東應佔期間利潤。

2. 以上淨資產收益率為按照加權平均計算方法計算得出。

2.2 報告期末股東總數及前十名無限售條件流通股股東持股情況表

報告期末普通股股東總數	326,711戶 (A股326,683戶， H股28戶)	報告期末表決權恢復的優先股 股東總數(如有)	0
-------------	------------------------------------	---------------------------	---

前10名股東持股情況

股東名稱	股東性質	持股比例	持股數量	持有有限 售條件的 股份數量	質押或凍結情況 股份狀態	數量
深圳市地鐵集團有限公司 (「地鐵集團」)	國有法人	15.31%	1,689,599,817	0	—	0
HKSCC NOMINEES LIMITED	境外法人	11.91%	1,314,931,349	0	—	0
深圳市鉅盛華股份有限公司 (「鉅盛華」)	境內非國有 法人	8.39%	926,070,472	0	質押	916,670,462
廣州市欣盛投資有限公司 (「廣州欣盛」)	境內非國有 法人	4.77%	526,389,569	0	質押	526,389,569
國信證券－工商銀行－ 國信金鵬分級1號 集合資產管理計劃	其他	4.14%	456,993,190	0	—	0
前海人壽保險股份有限公司－ 海利年年	其他	3.17%	349,776,441	0	—	0
招商財富－招商銀行－ 德贏1號專項資產管理計劃	其他	2.98%	329,352,920	0	—	0
安邦財產保險股份有限公司－ 傳統產品	其他	2.34%	258,167,403	0	—	0
安邦人壽保險股份有限公司－ 保守型投資組合	其他	2.21%	243,677,851	0	—	0
西部利得基金－建設銀行－ 西部利得金裕1號資產管理計劃	其他	2.04%	225,494,379	0	—	0

前10名無限售條件股東持股情況

股東名稱	持有無限售條件 股份數量	股份種類
地鐵集團	1,689,599,817	人民幣普通股 (A股)
HKSCC NOMINEES LIMITED	1,314,931,349	境外上市外資股 (H股)
鉅盛華	926,070,472	人民幣普通股 (A股)
廣州欣盛	526,389,569	人民幣普通股 (A股)
國信證券－工商銀行－國信金鵬 分級1號集合資產管理計劃	456,993,190	人民幣普通股 (A股)
前海人壽保險股份有限公司－ 海利年年	349,776,441	人民幣普通股 (A股)
招商財富－招商銀行－德贏1號 專項資產管理計劃	329,352,920	人民幣普通股 (A股)
安邦財產保險股份有限公司－ 傳統產品	258,167,403	人民幣普通股 (A股)
安邦人壽保險股份有限公司－ 保守型投資組合	243,677,851	人民幣普通股 (A股)
西部利得基金－建設銀行－ 西部利得金裕1號資產管理計劃	225,494,379	人民幣普通股 (A股)

上述股東關聯關係或
一致行動的說明

- 1、鉅盛華持有前海人壽保險股份有限公司51%的股權，鉅盛華是「西部利得基金－建設銀行－西部利得金裕1號資產管理計劃」的委託人，根據協定約定，該計劃所持股份的表決意見依鉅盛華意見行使。
- 2、安邦財產保險股份有限公司和安邦人壽保險股份有限公司同為安邦保險集團股份有限公司的子公司，「安邦財產保險股份有限公司－傳統產品」與「安邦人壽保險股份有限公司－保守型投資組合」存在關聯關係。

- 3、廣州欣盛與地鐵集團於2017年3月16日簽署協定，約定自協定生效之日起一年內，廣州欣盛將持有的萬科A股表決權、提案權及參加股東大會的權利（「特定股東權利」）不可撤銷地委託給地鐵集團。
- 4、除此之外，公司未知上述股東之間是否存在關聯關係或屬於《上市公司收購管理辦法》規定的一致行動人。

前10名普通股股東參與 融資融券業務情況說明（如有）	無
前10名普通股股東、前10名 無限售條件普通股股東 在報告期內進行約定購回交易 情況說明（如有）	無

註：1. HKSCC NOMINEES LIMITED所持股份為其代理的在HKSCC NOMINEES LIMITED交易平臺上交易的公司H股股份之總和。

2. 萬科經濟利潤獎金計劃的集體獎金獎勵對象，通過深圳盈安財務顧問企業（有限合夥）持有「國信證券－工商銀行－國信金鵬分級1號集合資產管理計劃」的C類份額和「國信證券－工商銀行－國信金鵬分級2號集合資產管理計劃」的C類份額，兩個資產管理計劃合計持有495,934,792股萬科A股股票，佔公司總股本的4.49%。

截至2017年3月31日，公司總股數11,039,152,001股，其中A股9,724,196,533股，H股1,314,955,468股。

2.3 公司優先股股東總數及前10名優先股股東持股情況表

適用 不適用

§3 管理層討論與分析

3.1 第一季度房地產市場情況

報告期內，全國商品住房銷售規模持續增長。國家統計局資料顯示，第一季度全國商品住宅銷售面積2.55億平方米，銷售金額人民幣1.94萬億元，同比分別上升16.9%和20.2%。

報告期內，熱點城市調控不斷升級，新房成交明顯回落。公司長期重點研究的14個主要城市（包括北京、上海、深圳、廣州、天津、瀋陽、杭州、南京、成都、武漢、東莞、佛山、無錫、蘇州，合稱「14城市」），商品住宅批准預售面積同比下降37.9%，成交面積同比下降42.0%。由於新房成交面積大於新增供應，14城市3月底的新房可售庫存（已取得銷售許可而尚未售出的面積）為0.85億平方米，相比2016年底（可售庫存0.93億平方米）進一步減少。

主要城市的土地競爭依然激烈。一季度14城市的土地供應、成交面積與去年同期基本持平，但土地成交金額同比上升45.2%，土地起拍、成交均價仍然位於歷史高位。

3.2 報告期內業務進展

報告期內，本集團房地產業務實現銷售面積988.2萬平方米，銷售金額1,502.7億元，同比分別增長81.1%和99.7%。其中，公司在深圳、北京、天津三個城市的單季銷售金額均突破百億元。

報告期內，本集團實現收入人民幣180.6億元，同比增長31.7%。其中，房地產業務結算面積143.0萬平方米，同比增長20.8%；實現營業收入人民幣155.7億元，同比增長24.9%。

房地產業務竣工、結算具有較強的季節性規律，一季度竣工面積、結算收入佔全年的比例通常較低。報告期內，本集團竣工面積124.3萬平方米，佔全年竣工計劃比例為5.1%，符合行業季節性規律。

報告期內，本集團實現本公司股東應佔期間利潤人民幣6.95億元，同比下降16.5%。淨利潤下降的主要原因包括：(1)一季度本集團銷售金額同比增長99.7%，分銷成本隨之同比增長38.8%，但以銷售口徑計算的季度分銷成本率較去年同期下降0.3個百分點；(2)受本集團經營管理規模擴大的影響，本集團一季度管理費用增長34.5%，但以銷售口徑計算的季度管理費用率較去年同期下降0.5個百分點；(3)由於融資規模上升，一季度本集團利息支出及財務費用相應增加；(4)一季度結算項目包含一批合作比例較高的項目，使得非控股權益應佔期間利潤的比例上升至37.3%。

本集團認為，一季度的淨利潤同比下滑對全年業績的參考意義不大，本集團預計2017年全年淨利潤同比仍將保持增長。

分區域的銷售情況

區域	銷售面積 (平方米)	同比	銷售金額 (人民幣億元)	同比
廣深區域	1,944,835	53.7%	434.7	122.4%
上海區域	2,525,953	51.3%	442.9	50.2%
北京區域	2,731,761	114.7%	379.8	153.4%
中西部區域	2,674,425	114.7%	240.6	124.2%
海外區域	4,969	15.0%	4.7	-2.7%
合計	9,881,943	81.1%	1,502.7	99.7%

截至一季度末，本集團尚有2,719.3萬平方米已售資源未竣工結算，合同金額合計約人民幣3,349.4億元，較年初分別增長19.3%和20.4%。

本集團繼續堅持審慎的投資策略，並持續探索多元化的土地獲取模式。一季度本集團新增開發項目42個（其中61.9%的項目通過合作方式獲取），規劃建築面積約764.4萬平方米，按歸屬於本公司權益計算的規劃建築面積約470.3萬平方米。

一季度本集團實現新開工面積917.7萬平方米，同比增長29.4%，佔全年開工計劃的31.4%（2016年同期為32.2%）。

截至一季度末，本集團持有的貨幣資金為人民幣909.7億元（包含受限制資金），遠高於一年內到期的有息負債總和人民幣483.4億元。本集團淨負債率為31.5%，繼續保持在行業低位。報告期內，國際評級機構穆迪將本集團的評級展望上調至「穩定」，並維持本集團「Baa1」的信用評級。

2017年1月，地鐵集團以協議受讓方式獲得本公司15.31%的股份，成為本公司基石股東；3月，地鐵集團獲得中國恒大集團下屬企業持有的1,553,210,974股萬科A股特定股東權利，成為擁有本公司表決權比例最高的股東。地鐵集團作為公司基石股東，表示將支持公司混合所有制結構和事業合伙人機制，支持公司城市配套服務商戰略，支持公司穩定健康發展。未來本集團和地鐵集團將充分發揮各自優勢，共同推進實施「軌道+物業」發展戰略，全面提升城市配套服務能力，助推城市經濟發展。

§ 4 重要事項

4.1 主要會計報表項目、財務指標大幅度變動的情況及原因

項目	2017-3-31	2016-12-31	變動幅度	說明
其他流動資產	3,640,000	8,670,500	-58.02%	理財產品到期贖回

項目	2017年1-3月	2016年1-3月	變動幅度	說明
收入	18,059,332	13,709,845	31.73%	結算規模的增加
銷售成本	13,077,438	9,970,455	31.16%	結算規模的增加
分銷成本	1,008,335	726,596	38.78%	經營規模的擴大
管理費用	1,602,589	1,191,649	34.48%	經營規模的擴大
財務費用	714,508	521,003	37.14%	利息費用增加

4.2 重大事項進展情況及其影響和解決方案的分析說明

2017年1月12日，華潤股份有限公司（「華潤股份」）及其全資子公司中潤國內貿易有限公司（「中潤貿易」），與地鐵集團簽署了《關於萬科企業股份有限公司之股份轉讓協定》，華潤股份和中潤貿易以協定轉讓的方式將其合計持有的公司1,689,599,817股A股股份轉讓給地鐵集團。2017年1月24日，上述股份的過戶登記手續辦理完畢。具體內容詳見本公司2017年1月12日、1月13日、1月20日和1月24日在香港聯合交易所有限公司網站的披露。

2017年3月16日，地鐵集團與中國恒大集團簽署《戰略合作框架協定》（「《框架協定》」），並於同日與中國恒大集團下屬企業簽署《委託協議》，約定在《框架協定》生效之日起一年內（「有效期」），中國恒大集團下屬企業將持有的1,553,210,974股公司A股股份特定股東權利不可撤銷地委託給地鐵集團，由地鐵集團自行決定前述特定股東權利的行使。自上述協議簽署之日起一年內，地鐵集團可行使共計29.38%的表決權、提案權及參加股東大會的權利，目前地鐵集團為擁有公司表決權比例最高的股東。具體內容詳見本公司2017年3月17日在香港聯合交易所有限公司網站的披露。

2017年3月17日，本公司全體董事一致同意關於本集團商業地產資產整合的議案，決定將本集團擁有的42個商業地產項目的部分或全部權益轉讓給本集團參與組建的商業地產投資基金，在同等市場條件下優先委託印力集團控股有限公司或其下屬公司經營管理本集團持有的其他商業地產項目。具體內容詳見本公司2017年3月17日在香港聯合交易所有限公司網站的披露。

4.3 公司實際控制人、股東、關聯方、收購人以及公司等承諾相關方在報告期內超期未履行完畢的承諾事項

適用 不適用

公司報告期不存在公司實際控制人、股東、關聯方、收購人以及公司等承諾相關方在報告期內超期未履行完畢的承諾事項。

4.4 對2017年1-6月經營業績的預計

預測年初至下一報告期期末的累計淨利潤可能為虧損或者與上年同期相比發生大幅度變動的警示及原因說明

適用 不適用

4.5 證券投資情況

適用 不適用

4.6 報告期接待調研、溝通、採訪等活動情況表

類別	時間	地點	方式	接待對象	談論的內容及提供的資料
德意志銀行活動	2017.1	北京	見面會	券商、基金等各類投資者	1、談論的主要內容： 1) 本集團日常經營情況； 2) 本集團發展戰略；
中泰證券活動	2017.2	杭州	見面會	券商、基金等各類投資者	
平安證券活動	2017.2	深圳	見面會	券商、基金等各類投資者	
年度業績推介會	2017.3	深圳(上海、北京)、香港	見面會	券商、基金、個人等各類投資者	
摩根斯坦利活動	2017.3	香港	見面會	券商、基金等各類投資者	
花旗活動活動	2017.3	香港	見面會	券商、基金等各類投資者	
瑞信證券活動	2017.3	香港	見面會	券商、基金等各類投資者	

註：上述見面會採用一對一、一對多和大會推介的方式進行，見面的投資者大多超過50家。

接待券商	報告期內	深圳、東莞、廣州、珠海、福州、長沙、上海、杭州、南京、蘇州、揚州、南通、寧波、溫州、合肥、蕪湖、北京、瀋陽、唐山、青島、成都、武漢、昆明、鄭州等地	小組或一對一	摩根斯坦利、興業證券、瑞銀證券、東興證券、德意志銀行、中信建投、三菱日聯證券、花旗、廣發證券、長江證券、美林證券、中金、華創證券、安信證券、野村證券、星展唯高達、瑞士信貸、平安證券、東方證券、國泰君安、麥格理、高盛、天風證券、BNP等	3) 本集團對行業變化的看法。 2、提供的主要資料： 本公司定期報告等公開資料。
------	------	---	--------	---	--

類別	時間	地點	方式	接待對象	談論的內容及提供的資料
接待基金、其他投資機構及個人投資者	報告期內	深圳、東莞、廣州、珠海、福州、長沙、上海、杭州、南京、蘇州、揚州、南通、寧波、溫州、合肥、蕪湖、北京、瀋陽、唐山、青島、成都、武漢、昆明、鄭州等地	小組或一對一	中信資管、野村資管、交銀施羅德基金、易方達基金、嘉實基金、華夏基金、中國人壽、海富通基金、中歐基金、華泰金控、泰康資產、Pictet、Blackrock、PV Capital、Keywise Capital、HSBC Global Asset Management、Value Partner、Allianz Global、Fidelity、CIC、Aberdeen、Orient Finance、BFAM、Torq Capital、BOCHK、Income Partners、JP Morgan Asset Management (Hong Kong) Ltd、Manulife Asset Management (Asia)、Pine River Capital Management (HK) Ltd、Sunrise HK、Gavekal Capital Ltd、Hang Seng Bank Hong Kong、Seafarer Capital、GMO、FMR、BALYASNY AM、Wellington Management Co LLP、Point72 Asset Management、T Rowe Price international、Pointstate、Deutsche Asset & Wealth Management、Willett Advisors 等	

4.7 違規對外擔保情況

本集團報告期無違規對外擔保情況。

4.8 控股股東及其關聯方對上市公司的非經營性佔用資金情況

報告期不存在控股股東及其關聯方對本集團的非經營性佔用資金。

§ 5 附錄按國際財務報告準則編製的財務報表

5.1 按國際財務報告準則編製的財務報表載於本公告附錄一

承董事會命
萬科企業股份有限公司*
王石
董事會主席

中國，深圳，2017年4月27日

於本公告日期，本公司董事會成員包括：執行董事王石先生、郁亮先生及王文金先生；非執行董事喬世波先生、孫建一先生、魏斌先生及陳鷹先生；以及獨立非執行董事張利平先生、華生先生、羅君美女士及海聞先生。

* 僅供識別

附錄一

本集團於截至2017年3月31日止三個月的未經審核綜合業績連同2016年同期的可比較數字如下：

截至2017年3月31日止三個月的簡明綜合損益表

	2017年1-3月 人民幣千元 (未經審核)	2016年1-3月 人民幣千元 (未經審核)
收入	18,059,332	13,709,845
銷售成本	<u>(13,077,438)</u>	<u>(9,970,455)</u>
毛利	4,981,894	3,739,390
其他收入	463,138	683,261
分銷成本	(1,008,335)	(726,596)
管理費用	(1,602,589)	(1,191,649)
其他經營開支	<u>(70,457)</u>	<u>(20,824)</u>
經營利潤	2,763,651	2,483,582
財務費用	(714,508)	(521,003)
應佔聯營公司利潤減虧損	(212,958)	158,155
應佔合營公司利潤減虧損	454,140	<u>(72,347)</u>
稅前利潤	2,290,325	2,048,387
所得稅	<u>(1,181,154)</u>	<u>(798,563)</u>
期間利潤	<u>1,109,171</u>	<u>1,249,824</u>
以下人士應佔：		
本公司股東	695,412	833,233
非控股權益	<u>413,759</u>	<u>416,591</u>
期間利潤	<u>1,109,171</u>	<u>1,249,824</u>
基本每股盈利(人民幣元)	<u>0.063</u>	<u>0.075</u>

截至2017年3月31日止三個月簡明綜合損益及其他全面收益表

	2017年1-3月 人民幣千元 (未經審核)	2016年1-3月 人民幣千元 (未經審核)
期間其他全面收益(扣除稅項及重新分類調整後)		
其後可重新分類至損益的項目：		
換算境外子公司財務報表的匯兌差額	55,414	(94,455)
現金流對沖：對沖儲備變動淨額	(210,413)	10,530
可供出售證券：		
公允價值儲備變動淨額	(102,552)	20,316
期間其他全面收益	<u>(257,551)</u>	<u>(63,609)</u>
期間全面收益總額	<u>851,620</u>	<u>1,186,215</u>
以下人士應佔：		
本公司股東	438,025	767,202
非控股權益	<u>413,595</u>	<u>419,013</u>
期間全面收益總額	<u>851,620</u>	<u>1,186,215</u>

於2017年3月31日的簡明綜合財務狀況表

	於2017年 3月31日 人民幣千元 (未經審核)	於2016年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
非流動資產		
物業、廠房及設備	9,011,570	9,105,632
投資物業	12,032,521	12,096,846
無形資產	888,723	892,754
於聯營公司的權益	30,542,358	29,777,377
於合營公司的權益	33,278,833	31,924,611
其他金融資產	1,103,524	1,328,014
其他非流動資產	18,687,635	17,055,019
遞延稅項資產	7,965,456	7,198,533
	<u>113,510,620</u>	<u>109,378,786</u>
流動資產		
存貨	490,476,104	466,225,274
貿易及其他應收款項	188,325,502	159,542,743
其他流動資產	3,640,000	8,670,500
受限存款	7,349,613	7,542,103
現金及現金等價物	83,619,530	79,490,015
	<u>773,410,749</u>	<u>721,470,635</u>
流動負債		
銀行貸款及金融機構借款	40,431,285	40,881,705
應付債券	7,910,871	2,468,181
貿易及其他應付款項	564,639,218	519,643,307
即期稅項	14,652,631	17,005,293
	<u>627,634,005</u>	<u>579,998,486</u>
流動資產淨值	<u>145,776,744</u>	<u>141,472,149</u>
資產總值減流動負債	<u>259,287,364</u>	<u>250,850,935</u>

	於2017年 3月31日 人民幣千元 (未經審核)	於2016年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
非流動負債		
銀行貸款及金融機構借款	70,239,659	56,406,061
應付債券	23,438,079	29,108,376
遞延稅項負債	694,341	679,255
準備	112,170	118,672
其他非流動負債	2,817,099	2,862,000
	<u>97,301,348</u>	<u>89,174,364</u>
資產淨值	<u>161,986,016</u>	<u>161,676,571</u>
股本及儲備		
股本	11,039,152	11,039,152
儲備	102,932,224	102,405,614
本公司股東應佔權益總額	113,971,376	113,444,766
非控股權益	48,014,640	48,231,805
權益總額	<u>161,986,016</u>	<u>161,676,571</u>

簡明綜合現金流量表

截至2017年3月31日止三個月

	2017年1-3月 人民幣千元 (未經審核)	2016年1-3月 人民幣千元 (未經審核)
經營活動		
經營所用現金	(2,996,992)	(1,992,758)
已付稅金	(6,526,944)	(8,733,371)
經營活動所用現金淨額	<u>(9,523,936)</u>	<u>(10,726,129)</u>
投資活動		
收購物業、廠房及設備以及投資物業	(380,528)	(107,573)
其他投資活動產生現金流	3,202,943	1,950,807
投資活動所產生現金淨額	<u>2,822,415</u>	<u>1,843,234</u>
融資活動		
已付股息及利息	(2,060,564)	(2,330,867)
其他融資活動產生現金流	13,012,561	9,539,012
融資活動所產生現金淨額	<u>10,951,997</u>	<u>7,208,145</u>
匯率變動之影響	(120,961)	(22,789)
現金及現金等價物增加／(減少)淨額	<u>4,129,515</u>	<u>(1,697,539)</u>
1月1日現金及現金等價物	<u>79,490,015</u>	<u>51,747,798</u>
3月31日現金及現金等價物	<u><u>83,619,530</u></u>	<u><u>50,050,259</u></u>