

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

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)

2020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(「董事會」)謹此宣佈本公司及附屬公司(統稱「本集團」)截至2020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(「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 公司第十八屆董事會第二十九次會議(「本次會議」)審議並通過了本季度報告。獨立非執行董事康典先生因公務原因未能親自出席本次會議，授權獨立非執行董事劉姝威女士代為出席本次會議並行使表決權。其他董事均親自出席了本次會議。
- 1.3 公司董事會主席郁亮先生及執行副總裁、財務負責人韓慧華女士聲明：保證本季度報告中財務報表的真實、準確、完整。

1.4 本季度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。

1.5 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2020年1月1日至3月31日。

1.6 本報告涉及的未來計劃、發展戰略等前瞻性陳述，不構成本集團對投資者的實質承諾，敬請投資者對此保持足夠的風險認識，理解計劃、預測與承諾之間的差異，注意投資風險。

§ 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

	2020年3月31日	2019年12月31日	增減幅度
總資產	1,739,868,359	1,730,003,297	0.57%
本公司股東應佔權益總額	188,663,864	188,058,492	0.32%
股本	11,302,143	11,302,143	—
	2020年1-3月	2019年1-3月	比上年 同期增減
收入	47,774,343	48,374,631	-1.24%
本公司股東應佔期間利潤	1,249,359	1,120,627	11.49%
經營活動所用現金流量淨額	(2,953,862)	(26,712,604)	88.94%
基本每股收益(人民幣元)	0.111	0.102	8.85%
稀釋每股收益(人民幣元)	0.111	0.102	8.85%
加權平均淨資產收益率	0.66%	0.72%	下降0.06個百分點

註： 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。

2.2 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

單位：股

報告期末普通股股東總數 326,437戶， 報告期末表決權恢復的 0
 其中A股326,417戶^{註1}， 優先股股東總數(如有)
 H股20戶

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	質押或凍結情況	
				售條件的	股份狀態	數量
				股份數量		
深圳市地鐵集團有限公司	境內國有法人	28.69%	3,242,810,791	0	-	0
HKSCC NOMINEES LIMITED ^{註2}	境外法人	13.96%	1,577,877,274	0	-	0
香港中央結算有限公司 ^{註3}	境外法人	4.16%	470,604,997	0	-	0
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	4.04%	456,993,190	0	-	0
安邦人壽保險股份有限公司－ 保守型投資組合 ^{註4}	其他	2.61%	294,430,268	0	-	0
中央匯金資產管理有限責任公司	境內國有法人	1.68%	189,566,000	0	-	0
招商財富－招商銀行－德贏1號專項 資產管理計劃	其他	1.29%	146,255,820	0	-	0
中國證券金融股份有限公司	境內國有法人	1.17%	132,669,394	0	-	0
深圳市鉅盛華股份有限公司	境內非國有法人	1.14%	128,968,966	0	質押	128,968,870
中國人壽保險股份有限公司－分紅－ 個人分紅－005L-FH002深	其他	1.13%	127,420,655	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
深圳市地鐵集團有限公司	3,242,810,791	A股
HKSCC NOMINEES LIMITED	1,577,877,274	H股
香港中央結算有限公司	470,604,997	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	A股
安邦人壽保險股份有限公司－保守型投資組合	294,430,268	A股
中央匯金資產管理有限責任公司	189,566,000	A股
招商財富－招商銀行－德贏1號專項資產 管理計劃	146,255,820	A股
中國證券金融股份有限公司	132,669,394	A股
深圳市鉅盛華股份有限公司	128,968,966	A股
中國人壽保險股份有限公司－分紅－個人分紅 －005L-FH002深	127,420,655	A股

上述股東關聯關係或一致行動的說明

本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. 上表中的「A股326,417戶」是指合併融資融券信用帳戶後的股東數量。
2. HKSCC NOMINEES LIMITED為本公司H股非登記股東所持股份的名義持有人。
3. 香港中央結算有限公司為通過深股通持有公司A股的非登記股東所持股份的名義持有人。
4. 2019年8月，經中國銀行保險監督管理委員會批覆同意，安邦人壽保險股份有限公司已更名為大家人壽保險股份有限公司。

截至2020年3月31日，公司總股數為11,302,143,001股，其中A股9,724,196,533股，H股1,577,946,468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

一、第一季度房地產市場情況

報告期內，受新冠肺炎疫情影響，全國房地產行業的開發及銷售規模有所下降。國家統計局數據顯示，一季度全國房地產開發投資完成額同比下降7.7%，新開工面積同比下降27.2%，商品房銷售面積同比下降26.3%。隨著疫情防控形勢好轉，復工復產有序推進，3月份市場數據有所恢復，全國房地產開發投資完成額同比增長1.1%，房屋新開工面積降幅收窄至10.5%，商品房銷售面積降幅收窄至14.1%。

重點城市供應、成交受影響較大。一季度本集團長期重點觀察的14個城市¹商品住宅批准預售面積同比下降39.9%，成交面積同比下降27.3%。

受疫情影響，一季度土地市場供應節奏放緩，成交規模有所下降。根據中國指數研究院的數據，一季度全國300個城市住宅類用地供應面積同比減少14.4%，成交面積同比減少23.8%。上述300個城市住宅類用地成交的平均溢價率為12.7%，較去年同期下降2.0個百分點，較2019年第四季度上升4.1個百分點。

¹ 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

二、報告期內本集團業務進展

(一) 主要財務指標情況

報告期內，本集團實現營業收入人民幣477.7億元，同比下降1.2%；實現歸屬於上市公司股東的淨利潤人民幣12.5億元，同比增長11.5%。其中，房地產業務實現結算面積316.2萬平方米，同比增長1.8%；實現營業收入人民幣393.6億元，同比下降6.4%。

本集團繼續保持安全穩健的財務、資金狀況。截至報告期末，本集團淨負債率34.3%；持有貨幣資金人民幣1,732.7億元，遠高於一年內到期有息負債人民幣897.8億元。

(二) 主要經營情況

報告期內本集團房地產業務實現合同銷售面積884.8萬平方米，合同銷售金額人民幣1,378.8億元，同比分別下降4.3%和7.7%。

分區域的銷售情況

區域	銷售面積 (萬平方米)	佔比	銷售金額 (人民幣億元)	佔比
南方區域	149.5	16.9%	248.5	18.0%
上海區域	294.3	33.3%	632.4	45.9%
北方區域	230.8	26.1%	252.9	18.3%
中西部區域	209.0	23.6%	231.5	16.8%
其他	1.2	0.1%	13.5	1.0%
合計	884.8	100.0%	1,378.8	100.0%

截至一季度末，本集團合併報表範圍內有4,580.1萬平方米已售資源未竣工結算，合同金額為人民幣6,598.9億元，較2019年底分別增長6.8%和8.3%。

本集團堅持理性投資，在做好安全與發展平衡、風險與收益匹配的前提下，根據發展需要適時補充項目資源。一季度新增加開發項目11個，總規劃建築面積239.7萬平方米，權益規劃建築面積187.6萬平方米。

截至報告期末，本集團在建項目總建築面積約10,765.8萬平方米，權益建築面積約6,489.2萬平方米；規劃中項目總建築面積約5,004.5萬平方米，權益建築面積約3,155.8萬平方米。此外，本集團還參與了一批舊城改造項目，按當前規劃條件，權益建築面積合計約613.1萬平方米。

受疫情影響，本集團開工、竣工節奏有所放緩。一季度實現新開工面積708.8萬平方米，同比下降30.5%，佔全年開工計劃的24.3% (2019年同期為28.2%)；實現竣工面積242.6萬平方米，同比增長8.9%，佔全年竣工計劃的7.3% (2019年同期為7.2%)。

本集團堅持「城鄉建設與生活服務商」戰略，在鞏固住宅開發和物業服務優勢的同時，積極發展物業服務、租賃住宅、商業開發與運營、物流倉儲服務、冰雪度假、食品、企業服務等業務。報告期內，本集團以平穩度過疫情，增強企業免疫力為重點工作，在保障員工安全的前提下加快復工進度，全力減少疫情給經營帶來的影響，推動各項業務有序開展。

§ 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

單位：人民幣千元

項目	2020年1-3月	2019年1-3月	變動幅度	說明
其他經營開支	(221,292)	(552,353)	59.94%	上年度存在個別款項計提減值準備
應佔聯合營公司利潤減虧損	(212,547)	(312,437)	31.97%	來自合營公司的虧損減少

單位：人民幣千元

項目	2020年 3月31日	2019年 12月31日	變動幅度	說明
合同資產	4,566,075	3,444,938	32.54%	受托建造業務規模增長
其他流動資產	2,436,698	11,746,956	-79.26%	理財到期贖回

4.2 重大事項進展情況及其影響和解決方案的分析

2018年股東週年大會審議並批准公司在不超過人民幣320億元的範圍內一次或多次發行債務融資工具。2020年2月，中國證券監督管理委員會（「中國證監會」）核准公司面向合格投資者公開發行不超過人民幣90億元的公司債券、及面向合格投資者公開發行不超過人民幣30億元的住房租賃專項公司債券。2020年3月，公司完成25億元公司債券發行，品種一為5年期（附第3年末發行人贖回選擇權、調整票面利率選擇權和投資者回售選擇權），發行規模15億元，票面利率3.02%；品種二期限為7年期（附第5年末發行人贖回選擇權、調整票面利率選擇權和投資者回售選擇權），發行規模10億元，票面利率為3.42%。

本公司2018年股東週年大會授予董事會增發H股股份一般性授權，2019年11月13日召開的第十八屆董事會第二十四次會議審議通過關於發行H股方案的議案，之後公司向中國證監會申請發行不超過315,589,200股H股，目前已獲得中國證監會的核准。

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

本公司無實際控制人。不存在公司股東、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2020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

單位：人民幣千元

證券代碼	證券簡稱	初始投資金額	佔該公司股權比例	期末帳面值	年初至報告期末損益	報告期所有者權益變動
0267.HK	中信股份	98,758	約0.04%	-	(3,550)	-
合計		98,758	約0.04%	-	(3,550)	-

4.6 衍生品投資情況

報告期衍生品持倉的風險分析及控制措施說明(包括但不限於市場風險、流動性風險、信用風險、操作風險、法律風險等)

截至報告期末，本集團持有的衍生金融工具主要有交叉貨幣掉期(CCS)、利率掉期(IRS)。CCS所面臨的風險與匯率市場風險以及本集團的未來外幣債務現金流的確定性有關。IRS所面臨的風險與利率市場風險以及本集團的未來外幣債務利息現金流的確定性有關。本集團對衍生金融工具的控制措施主要體現在：針對衍生品交易，本集團嚴格規範授權及業務操作流程，審慎選擇和決定新增衍生金融工具的種類和數量，嚴格管控集團及相關主體的信用水準。

已投資衍生品報告期內市場價格或產品公允價值變動的情況，對衍生品公允價值的分析應披露具體使用的方法及相關假設與參數的設定

報告期內到期結算的CCS給公司帶來人民幣500.11萬元的盈利。

報告期末IRS及CCS公允價值參照外部金融機構的市場報價確定。

報告期公司衍生品的會計政策及會計核算具體原則與上一報告期相比是否發生重大變化的說明

無。

獨立非執行董事對公司衍生品投資及風險控制情況的專項意見

公司獨立非執行董事認為公司能夠根據業務經營的實際情況，按照監管部門相關法規、規定要求，規範衍生品投資，遵循審慎性原則，通過IRS及CCS等衍生金融工具降低了外幣債務由於匯率、利率變動過大可能造成的損失，公司有關安排審慎合理。

報告期末衍生品投資的持倉情況表

單位：人民幣萬元

衍生品投資類型	年初投資餘額	期末投資餘額	年初至報告期末實際損益餘額	期末投資金額佔公司報告期末淨資產比例
IRS	446,300.00	454,750.00	-	1.66%
CCS	1,608,964.42	1,639,400.29	500.11	5.98%
合計	2,055,264.42	2,094,150.29	500.11	7.64%

4.7 報告期接待調研、溝通、採訪等活動情況表

受新型冠狀病毒肺炎疫情影響，公司2019年度業績發佈會首次採用純網路視頻直播的方式，並預先在香港聯合交易所披露易網站發佈《關於召開2019年度網絡視頻業績發佈會並徵集問題的公告》，邀請投資者積極參加並徵集相關問題。截至3月31日，本次業績發佈會流覽總量約19萬人次。

此外，公司在報告期內通過電話會議接待了券商、基金等機構投資者及個人投資者的調研，就公司日常經營情況、發展戰略以及對行業變化的看法等展開交流，並提供了基於定期報告的公開資料。

類別	時間	方式	接待對象
2019年度業績推介會	2020.3	視頻路演	券商、基金、個人等各類投資者
接待券商	報告期內	小組或一對一電話會	中金公司、廣發證券、申萬證券、國金證券、華泰證券、招商證券、中信證券、Credit Suisse、Citi、JP Morgan、DBS等
接待基金、其他投資機構及個人投資者	報告期內	小組或一對一電話會	Blackrock、Value Partners Group、Segantii、GIC、易方達基金、南方基金、華夏基金、嘉實基金、喜馬拉雅資本、太平資產、國壽資管、國投瑞銀基金、交銀基金、寶盈基金、大成基金、中郵基金、中信產業基金、匯添富基金、工銀瑞信基金、華安基金、農銀匯理基金等

4.8 違規對外擔保情況

本集團報告期內無違規對外擔保情況。

4.9 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

本公司無控股股東。報告期內不存在第一大股東及其關聯方非經營性佔用本公司資金的情形。

§ 5 附錄按國際財務報告準則編製的財務報表

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
董事會主席
郁亮

中國，深圳，2020年4月27日

於本公告日期，本公司董事會成員包括：執行董事郁亮先生、王文金先生及張旭先生；非執行董事林茂德先生、陳賢軍先生及孫盛典先生；以及獨立非執行董事康典先生、劉姝威女士、吳嘉寧先生及李強先生。

* 僅供識別

附錄一

本集團於截至2020年3月31日止三個月的未經審核綜合業績連同2019年同期的可比較數字如下：

截至2020年3月31日止三個月的簡明綜合損益表

	截至3月31日止三個月	
	2020年 人民幣千元 (未經審核)	2019年 人民幣千元 (未經審核)
收入	47,774,343	48,374,631
銷售成本	<u>(32,837,727)</u>	<u>(31,427,728)</u>
毛利	14,936,616	16,946,903
其他收益淨額	985,453	1,100,915
銷售及營銷開支	(1,241,138)	(1,371,392)
管理費用	(3,194,186)	(3,423,003)
其他經營開支	<u>(221,292)</u>	<u>(552,353)</u>
經營利潤	11,265,453	12,701,070
財務費用	(2,620,485)	(2,698,985)
應佔聯合營公司利潤減虧損	<u>(212,547)</u>	<u>(312,437)</u>
稅前利潤	8,432,421	9,689,648
所得稅	<u>(6,002,146)</u>	<u>(6,483,714)</u>
期間利潤	<u><u>2,430,275</u></u>	<u><u>3,205,934</u></u>
以下人士應佔：		
本公司股東	1,249,359	1,120,627
非控股權益	<u>1,180,916</u>	<u>2,085,307</u>
期間利潤	<u><u>2,430,275</u></u>	<u><u>3,205,934</u></u>
基本每股盈利(人民幣元)	<u><u>0.111</u></u>	<u><u>0.102</u></u>

截至2020年3月31日止三個月簡明綜合損益及其他全面收益表

	截至3月31日止三個月	
	2020年 人民幣千元 (未經審核)	2019年 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)		
其後不能重分類至損益的其他全面收益的項目：		
按公允價值計入其他全面收益的股權投資		
— 公允價值儲備變動淨額	(734,930)	250,968
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	54,237	214,626
現金流對沖：對沖儲備變動淨額	94,247	230,390
期間其他全面收益	<u>(586,446)</u>	<u>695,984</u>
期間全面收益總額	<u><u>1,843,829</u></u>	<u><u>3,901,918</u></u>
以下人士應佔：		
本公司股東	650,086	1,830,946
非控股權益	<u>1,193,743</u>	<u>2,070,972</u>
期間全面收益總額	<u><u>1,843,829</u></u>	<u><u>3,901,918</u></u>

於2020年3月31日的簡明綜合財務狀況表

	於2020年 3月31日 人民幣千元 (未經審核)	於2019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	29,256,548	29,697,926
無形資產	922,196	786,279
投資物業	93,420,833	94,521,281
於聯合營公司的權益	130,241,083	130,475,768
其他金融資產	2,105,966	2,923,936
其他非流動資產	9,451,300	9,107,320
遞延稅項資產	24,605,904	23,427,586
	<u>290,003,830</u>	<u>290,940,096</u>
流動資產		
存貨及其他合約成本	910,816,018	901,807,080
合同資產	4,566,075	3,444,938
貿易及其他應收款項	354,566,906	351,616,877
其他流動資產	2,436,698	11,746,956
已抵押及受限存款	6,229,373	6,455,944
現金及現金等價物	167,042,231	159,738,651
持有待售資產	4,207,228	4,252,755
	<u>1,449,864,529</u>	<u>1,439,063,201</u>
流動負債		
銀行貸款及金融機構借款	74,738,644	81,822,781
應付債券	16,625,514	13,263,025
貿易及其他應付款項	518,553,943	542,268,303
合同負債	595,025,882	577,047,227
租賃負債	1,413,111	1,425,644
即期稅項	59,027,886	56,783,304
	<u>1,265,384,980</u>	<u>1,272,610,284</u>
流動資產淨值	<u>184,479,549</u>	<u>166,452,917</u>
資產總值減流動負債	<u>474,483,379</u>	<u>457,393,013</u>

	於2020年 3月31日 人民幣千元 (未經審核)	於2019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	127,694,158	114,319,778
租賃負債	21,298,494	21,277,366
應付債券	49,794,295	49,645,513
遞延稅項負債	381,701	356,175
準備	184,498	149,629
其他非流動負債	1,019,107	1,065,436
	<u>200,372,253</u>	<u>186,813,897</u>
資產淨值	<u>274,111,126</u>	<u>270,579,116</u>
股本及儲備		
股本	11,302,143	11,302,143
儲備	177,361,721	176,756,349
本公司股東應佔權益總額	188,663,864	188,058,492
非控股權益	85,447,262	82,520,624
權益總額	<u>274,111,126</u>	<u>270,579,116</u>

截至2020年3月31日止三個月的簡明綜合現金流量表

	2020年1-3月 人民幣千元 (未經審核)	2019年1-3月 人民幣千元 (未經審核)
經營活動		
經營產生／(所用)現金	4,452,944	(13,987,052)
已付稅金	<u>(7,406,806)</u>	<u>(12,725,552)</u>
經營活動所用現金淨額	<u>(2,953,862)</u>	<u>(26,712,604)</u>
投資活動		
收購物業、廠房及設備以及投資物業	(752,903)	(1,609,178)
投資活動產生其他現金流	<u>7,362,157</u>	<u>7,589,342</u>
投資活動產生現金淨額	<u>6,609,254</u>	<u>5,980,164</u>
融資活動		
已付股息及利息	(4,064,447)	(6,340,712)
融資活動產生／(所用)其他現金流	<u>7,627,338</u>	<u>(16,587,612)</u>
融資活動產生／(所用)現金淨額	<u>3,562,891</u>	<u>(22,928,324)</u>
匯率變動之影響	85,297	(119,421)
現金及現金等價物增加／(減少)淨額	<u>7,303,580</u>	<u>(43,780,185)</u>
1月1日現金及現金等價物	<u>159,738,651</u>	<u>175,668,164</u>
3月31日現金及現金等價物	<u><u>167,042,231</u></u>	<u><u>131,887,979</u></u>