

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)

2021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2021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 公司第十九屆董事會第七次會議(「本次會議」)審議並通過了本季度報告。所有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2021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

	2021年 3月31日	2020年 12月31日	增減幅度
總資產	1,907,923,983	1,869,240,971	2.07%
本公司股東應佔權益總額	225,707,669	224,510,953	0.53%
股本	11,617,732	11,617,732	—
			比上年 同期增減
	2021年1-3月	2020年1-3月	
收入	62,264,096	47,774,343	30.33%
本公司股東應佔期間利潤	1,292,286	1,249,359	3.44%
經營活動產生／(所用)現金流量淨額	16,879,435	(2,953,862)	671.44%
基本每股收益(人民幣元)	0.1112	0.1105	0.63%
稀釋每股收益(人民幣元)	0.1112	0.1105	0.63%
加權平均淨資產收益率	0.57%	0.66%	下降0.09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 394,010戶， 報告期末表決權恢復的優先股股 0
 其中A股393,960戶， 東總數(如有)
 H股50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 股份數量	股份狀態	數量
深圳市地鐵集團有限公司 (以下簡稱「深鐵集團」)	境內國有法人	27.91%	3,242,810,791	0	-	0
HKSCC NOMINEES LIMITED	境外法人	16.30%	1,893,463,029	0	-	0
香港中央結算有限公司	境外法人	5.27%	612,654,418	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	3.93%	456,993,190	0	-	0
中央匯金資產管理有限責任公司	境內國有法人	1.63%	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	1.26%	146,255,820	0	-	0
中國證券金融股份有限公司	境內國有法人	1.14%	132,669,394	0	-	0
中國人壽保險股份有限公司－分 紅－個人分紅-005L-FH002深	其他	0.69%	79,708,170	0	-	0
中國人壽保險股份有限公司 －傳統－普通保險產品 -005L-CT001深	其他	0.59%	68,861,468	0	-	0
興業銀行股份有限公司－興全趨 勢投資混合型證券投資基金	其他	0.59%	68,154,474	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
深鐵集團	3,242,810,791	人民幣普通股(「A股」)
HKSCC NOMINEES LIMITED	1,893,463,029	境外上市外資股(「H股」)
香港中央結算有限公司	612,654,418	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
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
中國人壽保險股份有限公司－分紅－個人分紅 -005L-FH002深	79,708,170	A股
中國人壽保險股份有限公司－傳統－普通保險 產品-005L-CT001深	68,861,468	A股
興業銀行股份有限公司－興全趨勢投資混合型 證券投資基金	68,154,474	A股

上述股東關聯關係或 一致行動的說明

「中國人壽保險股份有限公司－分紅－個人分紅-005L-FH002深」和「中國人壽保險股份有限公司－傳統－普通保險產品-005L-CT001深」同屬中國人壽保險股份有限公司管理的保險產品。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為本公司H股非登記股東所持股份的名義持有人；
2. 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；
3. 上表中的「A股393,960戶」是指合併融資融券信用賬戶後的A股股東數量。

截至2021年3月31日，公司總股數為11,617,732,201股，其中A股9,724,196,533股，H股1,893,535,668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

2020年一季度受疫情影響，全國房地產銷售及開發投資均有下滑，相對於去年同期較低的基數，今年一季度上述指標增長明顯。國家統計局數據顯示，一季度全國商品房銷售面積同比增長63.8%，全國房地產開發投資同比增長25.6%，房屋新開工面積同比增長28.2%。

土地市場成交規模有所上升。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建築面積同比基本持平，成交規劃建築面積同比增加10%。上述300個城市住宅類用地成交的平均溢價率為17.8%，較去年同期上漲5.1個百分點。

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622.6億元，同比增長30.3%；實現歸屬於上市公司股東的淨利潤人民幣12.9億元，同比增長3.4%。其中，房地產業務的結算面積為374.7萬平方米，同比增長18.5%；貢獻營業收入人民幣530.0億元，同比增長34.6%。

第一季度本集團房地產開發及相關資產經營業務收入的毛利率(已扣除稅金及附加)為16.1%，毛利率下滑主要和近年來地價佔房價比例提高有關。

本集團財務、資金狀況穩健。截至報告期末，本集團淨負債率為15.5%；持有貨幣資金(含已抵押及受限存款)人民幣1,966.0億元，遠高於一年內到期有息負債人民幣723.7億元。本集團的淨負債率、現金短債比指標均顯著優於重點房地產企業資金監測和融資管理規則的要求，剔除預收款項後的資產負債率亦降至69.5%，符合「綠檔」企業標準。

(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1,104.4萬平方米，合同銷售金額人民幣1,794.7億元，同比分別增長24.8%和30.2%。

分區域的銷售情況

區域	銷售面積 (千平方米)	佔比	銷售金額 (人民幣億元)	佔比
南方區域	1,558.8	14.11%	371.43	20.70%
上海區域	3,298.1	29.87%	673.79	37.54%
北方區域	3,144.2	28.47%	378.06	21.07%
中西部區域	2,171.2	19.66%	274.05	15.27%
西北區域	857.3	7.76%	81.36	4.53%
其他	14.5	0.13%	16.03	0.89%
合計	<u>11,044.1</u>	<u>100.00%</u>	<u>1,794.72</u>	<u>100.00%</u>

截至一季度末，本集團合併報表範圍內有5,352.0萬平方米已售資源未竣工結算，合同金額約人民幣7,623.8億元，較2020年底分別增長8.8%和9.2%。

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發掘項目投資機會。一季度新增加開發項目32個，總規劃建築面積480.6萬平方米，權益規劃建築面積340.6萬平方米。

截至報告期末，本集團在建項目總建築面積約11,301.9萬平方米，權益建築面積約6,699.3萬平方米；規劃中項目總建築面積約4,734.0萬平方米，權益建築面積約2,978.1萬平方米。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339.8萬平方米。

一季度本集團實現新開工面積804.7萬平方米，同比增長13.5%，佔全年開工計劃的25.6%（2020年同期為24.3%）；實現竣工面積309.9萬平方米，同比增長27.7%，佔全年竣工計劃的8.6%（2020年同期為7.3%）。

本集團在「城鄉建設與生活服務商」的戰略定位下，遵循「與城市同步發展，與客戶同步發展」，圍繞人民美好生活場景開展房地產開發及相關資產經營業務、物業服務以及其他各類業務。

報告期內，萬物雲與招商銀行達成戰略合作，萬物雲「星塵系統」將接入銀行賬戶服務，在萬物雲「住這兒」APP上打造「萬物雲錢包」，為社區客戶提供高品質用戶賬戶專屬服務。長租公寓堅持推進「好產品、好服務」和經營提效，一季度間天出租率（累計房間出租天數／累計房間開業天數）穩定在95%以上。萬緯物流攜手沃爾瑪，啟動產地直採的端到端供應鏈業務；同時萬緯物流積極支持新冠疫苗緊急存儲任務，僅用68天就將北京亦莊項目改造成為疫苗外延冷庫，獲得合作方認可。印力集團繼續堅持「盤活商業物業資產、推進資產證券化創新」的理念，印象3號資產支持專項計劃成功完成發行。

§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	2021年1-3月	2020年1-3月	變動幅度	說明
收入	62,264,096	47,774,343	30.33%	結算收入規模增加
成本	(49,565,820)	(32,837,727)	50.94%	結算項目成本增加
其他收益淨額	1,598,445	985,453	62.20%	滙兌損失減少
銷售及營銷開支	(1,881,782)	(1,241,138)	51.62%	銷售規模擴大
應佔聯營公司及合營公司 利潤減虧損	207,045	(212,547)	197.41%	權益法確認投資收益增加
所得稅	(3,793,089)	(6,002,146)	-36.80%	應稅利潤減少

4.2 重大事項進展情況及其影響和解決方案的分析

適用 不適用

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2021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 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)。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。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

報告期內暫無衍生品到期結算，CCS衍生品投資產生浮動盈利52.45萬元人民幣。報告期末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CCS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：人民幣千元

衍生品投資類型	期初投資餘額	期末投資餘額	報告期內損益餘額	期末投資金額佔公司 報告期末淨資產比例
交叉貨幣掉期(CCS)	15,027,970.8	15,171,021.7	524.5	4.27%

註：報告期內，CCS無增減變化，但因匯率變動，在2021年3月末折算為人民幣的合約金額與年初數相比略有差異。

4.7 報告期接待調研、溝通、採訪等活動情況表

公司2020年度業績發佈會採用純網絡視頻直播的方式，並預先在巨潮資訊網發佈《關於召開2020年度網絡視頻業績發佈會並徵集問題的公告》，積極邀請投資者參加並徵集相關問題。收集到的問題涉及行業政策、公司戰略、開發業務、萬物雲及其他經營性業務的發展情況、科技助力業務發展情況、分紅政策等多個方面。其中，關於業務、科技、分紅的情況，公司秘書朱旭在年度業績介紹中做了解答，剩餘問題也在問答環節被覆蓋。截至3月31日，本次業績發佈會瀏覽總量約11.5萬人次。

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。

類別	時間	方式	接待對像
JP Morgan活動	2021.1	電話會	券商、基金等各類投資者
Morgan Stanley活動	2021.1	電話會	券商、基金等各類投資者
國金證券活動	2021.1	見面會	券商、基金等各類投資者
2020年度業績發佈會	2021.3	視頻路演	券商、基金、個人等各類投資者
註：上述會議採用一對一、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	小組或一對一 電話會	東方證券、平安證券、中泰國際、中信證券、海通證券、興業證券、招商證券、華泰證券、東亞前海證券、天風證券、長江證券、Morgan Stanley、HSBC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	中國人壽、永安國富、華商基金、工銀瑞信、中歐基金、景林資產、富國基金、寶盈基金、和諧匯一資管、農銀匯理基金、長信基金、東方證券資管、Fidelity、Invesco、Ares SSG、Capital Group、Lazard等

4.8 委託理財

單位：人民幣千元

具體類型	委託理財的資金來源	委託理財發生額	未到期餘額	逾期未收回的金額
銀行理財產品	自有資金	17,900,000.0	136,831.4	-

4.9 違規對外擔保情況

本集團報告期內無違規對外擔保情況。

4.10 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，2021年4月22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、祝九勝先生及王海武先生；非執行董事辛傑先生、胡國斌先生及李強強先生；以及獨立非執行董事康典先生、劉妹威女士、吳嘉寧先生及張懿宸先生。

* 僅供識別

附錄一

本集團於截至2021年3月31日止三個月的未經審核綜合業績連同2020年同期的可比較數字如下：

截至2021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	
	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (未經審核)
收入	62,264,096	47,774,343
銷售成本	<u>(49,565,820)</u>	<u>(32,837,727)</u>
毛利	12,698,276	14,936,616
其他收益淨額	1,598,445	985,453
銷售及營銷開支	(1,881,782)	(1,241,138)
管理費用	(3,799,884)	(3,194,186)
其他經營開支	<u>(217,013)</u>	<u>(221,292)</u>
經營利潤	8,398,042	11,265,453
財務費用	(2,304,947)	(2,620,485)
應佔聯合營公司利潤減虧損	<u>207,045</u>	<u>(212,547)</u>
稅前利潤	6,300,140	8,432,421
所得稅	<u>(3,793,089)</u>	<u>(6,002,146)</u>
期間利潤	<u><u>2,507,051</u></u>	<u><u>2,430,275</u></u>
以下人士應佔：		
本公司股東	1,292,286	1,249,359
非控股權益	<u>1,214,765</u>	<u>1,180,916</u>
期間利潤	<u><u>2,507,051</u></u>	<u><u>2,430,275</u></u>
基本每股盈利(人民幣元)	<u><u>0.1112</u></u>	<u><u>0.1105</u></u>

截至2021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	
	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020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	57,759	(734,930)
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	58,429	54,237
現金流對沖：對沖儲備變動淨額	(23,831)	94,247
期間其他全面收益	<u>92,357</u>	<u>(586,446)</u>
期間全面收益總額	<u>2,599,408</u>	<u>1,843,829</u>
以下人士應佔：		
本公司股東	1,305,278	650,086
非控股權益	<u>1,294,130</u>	<u>1,193,743</u>
期間全面收益總額	<u>2,599,408</u>	<u>1,843,829</u>

於2021年3月31日的簡明綜合財務狀況表

	於2021年 3月31日 人民幣千元 (未經審核)	於2020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	32,189,996	31,841,854
無形資產	889,154	918,742
投資物業	102,820,121	103,459,740
於聯合營公司的權益	142,365,068	141,895,190
其他金融資產	2,360,278	2,298,997
其他非流動資產	13,902,981	13,840,079
遞延稅項資產	29,001,155	27,535,431
	<u>323,528,753</u>	<u>321,790,033</u>
流動資產		
存貨及其他合約成本	1,027,827,135	1,008,434,340
合同資產	6,534,113	6,162,550
貿易及其他應收款項	346,986,250	331,115,807
其他流動資產	122,167	172,789
已抵押及受限存款	7,927,122	9,568,344
現金及現金等價物	188,671,517	185,662,380
持有待售資產	6,326,926	6,334,728
	<u>1,584,395,230</u>	<u>1,547,450,938</u>
流動負債		
銀行貸款及金融機構借款	62,785,795	70,299,267
應付債券	10,979,998	13,689,877
貿易及其他應付款項	523,411,115	532,524,608
合同負債	681,537,835	630,747,211
租賃負債	1,631,800	1,584,257
即期稅項	66,573,531	68,647,470
	<u>1,346,920,074</u>	<u>1,317,492,690</u>
流動資產淨值	<u>237,475,156</u>	<u>229,958,248</u>
資產總值減流動負債	<u>561,003,909</u>	<u>551,748,281</u>

	於2021年 3月31日 人民幣千元 (未經審核)	於2020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	132,578,940	132,036,783
租賃負債	24,443,945	24,589,946
應付債券	46,859,671	43,576,223
遞延稅項負債	294,161	295,348
準備	217,892	215,331
其他非流動負債	1,177,295	1,190,176
	<u>205,571,904</u>	<u>201,903,807</u>
資產淨值	<u>355,432,005</u>	<u>349,844,474</u>
股本及儲備		
股本	11,617,732	11,617,732
儲備	<u>214,089,937</u>	<u>212,893,221</u>
本公司股東應佔權益總額	225,707,669	224,510,953
非控股權益	<u>129,724,336</u>	<u>125,333,521</u>
權益總額	<u>355,432,005</u>	<u>349,844,474</u>

截至2021年3月31日止三個月的簡明綜合現金流量表

	2021年1-3月 人民幣千元 (未經審核)	2020年1-3月 人民幣千元 (未經審核)
經營活動		
經營產生現金	25,752,978	4,452,944
已付稅金	<u>(8,873,543)</u>	<u>(7,406,806)</u>
經營活動產生／(所用)現金淨額	<u>16,879,435</u>	<u>(2,953,862)</u>
投資活動		
收購物業、廠房及設備以及投資物業	(911,049)	(752,903)
投資活動產生其他現金流	<u>1,782,730</u>	<u>7,362,157</u>
投資活動產生現金淨額	<u>871,681</u>	<u>6,609,254</u>
融資活動		
已付股息及利息	(5,864,507)	(4,064,447)
融資活動(所用)／產生其他現金流	<u>(8,902,321)</u>	<u>7,627,338</u>
融資活動(所用)／產生現金淨額	<u>(14,766,828)</u>	<u>3,562,891</u>
匯率變動之影響	24,849	85,297
現金及現金等價物增加淨額	<u>3,009,137</u>	<u>7,303,580</u>
1月1日現金及現金等價物	<u>185,662,380</u>	<u>159,738,651</u>
3月31日現金及現金等價物	<u><u>188,671,517</u></u>	<u><u>167,042,231</u></u>