

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年第三季度報告

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」)欣然宣佈本公司及附屬公司(統稱「本集團」)截至2021年9月30日止三個月及九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十二次會議(「本次會議」)審議並通過了本季度報告。公司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，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 本集團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7月1日至9月30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 9月30日	2020年 12月31日	增減幅度	
總資產		1,967,458,401	1,869,240,971	5.25%	
本公司股東應佔權益總額		227,622,869	224,510,953	1.39%	
股本(千股)		11,625,383	11,617,732	增加7,651千股	
		2021年7-9月	比上年 同期增減	2021年1-9月	比上年 同期增減
收入	104,374,840	9.70%	271,485,775	12.42%	
本公司股東應佔期間利潤	5,641,859	-23.30%	16,688,796	-15.98%	
經營活動產生					
現金流量淨額	(5,561,873)	-151.62%	1,219,687	-96.35%	
基本每股收益(人民幣元)	0.486	-23.31%	1.436	-17.51%	
稀釋每股收益(人民幣元)	0.486	-23.31%	1.436	-17.51%	
加權平均淨資產收益率	2.51%	下降1.18個 百分點	7.31%	下降2.82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 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	2021-09-30	2020-12-31	變動幅度	說明
無形資產	3,302,136	918,742	259.42%	業務併購的影響
其他非流動資產	7,135,688	13,840,079	-48.44%	處置股權投資款
合約資產	9,798,996	6,162,550	59.01%	受託建造業務規模增加
其他流動資產	54,050	172,789	-68.72%	部分理財產品到期
持有待售資產	1,099,123	6,334,728	-82.65%	部分待售資產已處置
遞延稅項負債	577,408	295,348	95.50%	業務併購形成的遞延稅負債增加

單位：人民幣千元

項目	2021年1-9月	2020年1-9月	變動幅度	說明
應佔聯營公司及合營公司 利潤減虧損	3,196,123	2,307,807	38.49%	來自聯合營的利潤增加

2.3 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	538,847戶，其中A股 538,792戶 ^{註1} ，H股55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(「深鐵集團」)	境內國有法人	27.61%	3,209,810,791	0	-	0
HKSCC NOMINEES LIMITED ^{註2}	境外法人	16.35%	1,901,072,272	0	-	0
香港中央結算有限公司 ^{註3}	境外法人	5.27%	612,734,365	0	-	0
深圳盈嘉眾實業合夥企業(有限合夥)	境內非國有法人	3.77%	438,703,992	0	質押	438,703,992
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
深圳盈安財務顧問企業(有限合夥)	境內非國有法人	1.05%	122,230,826	0	質押	92,230,826
中國人壽保險股份有限公司－ 分紅－個人分紅-005L-FH002深	其他	0.61%	70,841,537	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	3,209,810,791	人民幣普通股(「A股」)
HKSCC NOMINEES LIMITED	1,901,072,272	境外上市外資股(「H股」)
香港中央結算有限公司	612,734,365	A股
深圳盈嘉眾實業合夥企業(有限合夥)	438,703,992	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
深圳盈安財務顧問企業(有限合夥)	122,230,826	A股
中國人壽保險股份有限公司－分紅－個人分紅-005L- FH002深	70,841,537	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 「深圳盈嘉眾實業合夥企業(有限合夥)」和「深圳盈安財務顧問企業(有限合夥)」為一致行動人。除上述之外，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) 截止報告期末，深鐵集團通過轉融通業務平台出借了公司A股股份33,000,000股，期限為不超過6個月。轉融通出借股份，股份的所有權不會發生轉移。

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538,792戶」是指合併融資融券信用賬戶後的股東數量。
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本公司A股的非登記股東所持股份的名義持有人。

截至2021年9月30日，公司總股數為11,625,383,375股，其中A股9,724,196,533股，H股1,901,186,842股。

2.4 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 其他重要事項

一、 第三季度房地產市場情況

報告期內，全國商品房市場成交速度明顯放緩。國家統計局數據顯示，1-9月，全國商品房銷售面積13.0億平方米，銷售金額人民幣13.5萬億元，同比分別增長11.3%和16.6%，增速較上半年分別回落16.4個和22.3個百分點。其中第三季度全國商品房銷售面積同比下降12.5%，銷售金額同比下降14.1%。

房地產開發投資和新開工表現乏力。1-9月全國房地產開發投資同比增長8.8%，增速較上半年下降6.2個百分點；全國房屋新開工面積由上半年的同比增長3.8%轉為同比下降4.5%。

第三季度土地市場明顯降溫。中國指數研究院數據顯示，第三季度300個城市住宅類用地供應面積和成交面積同比分別下降14%和37%，住宅用地平均溢價率為9%，環比二季度下降9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

第三季度本集團實現營業收入人民幣1,043.7億元，同比增長9.7%；實現歸屬於上市公司股東的淨利潤人民幣56.4億元，同比減少23.3%。其中，房地產開發業務結算面積為742.6萬平方米，同比增長10.0%，貢獻營業收入人民幣927.1億元，同比增長9.2%。

1-9月，本集團累計實現營業收入人民幣2,714.9億元，同比增長12.4%；實現歸屬於上市公司股東的淨利潤人民幣166.9億元，同比減少16.0%。其中，房地產開發業務結算面積為1,858.0萬平方米，貢獻營業收入人民幣2,370.4億元，同比分別增長7.7%和10.8%。

1-9月，本集團房地產開發及相關資產經營業務的毛利率(已扣除稅金及附加)為17.5%，較2020年同期下降5.4個百分點，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9月底，本集團淨負債率為31.9%；持有貨幣資金(含受限存款)人民幣1,471.1億元，遠高於一年內到期有息負債人民幣782.9億元。有息負債佔總資產的比例為13.6%，且有息負債中70.6%為長期負債。

(二) 主要經營情況

第三季度本集團房地產開發業務實現合同銷售面積754.7萬平方米，合同銷售金額人民幣1,246.8億元，同比分別下降36.5%和27.6%。1-9月，本集團累計實現合同銷售面積2,946.4萬平方米，合同銷售金額人民幣4,791.3億元，同比分別下降9.8%和2.8%。

截至9月底，本集團合併報表範圍內有5,211.1萬平方米已售資源未竣工結算，合同金額合計約人民幣7,732.9億元，較年初分別增長5.9%和10.8%。

本集團堅持量入為出，理性投資。第三季度新增37個開發項目，總建築面積約735.7萬平方米，權益規劃建築面積約532.4萬平方米；1-9月，本集團累計新增132個開發項目，總建築面積約2,241.0萬平方米，權益規劃建築面積約1,603.2萬平方米。

截至9月底，本集團在建項目總建築面積約11,581.5萬平方米，權益建築面積約7,061.8萬平方米；規劃中項目總建築面積約4,414.4萬平方米，權益建築面積約2,785.0萬平方米。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337.0萬平方米。

1-9月，本集團新開工面積2,837.2萬平方米，同比增長0.3%，佔全年開工計劃的90.1%（2020年同期為96.9%）；竣工面積1,992.6萬平方米，同比增長10.4%，佔全年計劃竣工面積的55.5%（2020年同期為54.4%）。

本集團遵循「城鄉建設與生活服務商」的戰略定位，「與城市同步發展，與客戶同步發展」，圍繞人民美好生活場景，開展與不動產相關的開發、經營、服務。

報告期內，萬物雲空間科技服務股份有限公司（以下簡稱「萬物雲」）武漢遠程運營中心於7月1日正式落成並啟用，3000多個在管項目實現線上指揮調度和運營考核。萬物雲進一步提升了佈局濃度及服務效率，加快發展客戶資產服務和生活增值服務。

報告期內，本集團租賃住宅業務「泊寓」在廈門、西安、上海、寧波、成都、濟南、深圳等成市新增開業3,400間。截至9月底，租賃住房業務共有房源超過19.5萬間，累計開業約14.9萬間，間天出租率為95%。

報告期內，本集團物流倉儲業務在杭州、蘇州、寧波新開業3個項目。截至9月底，物流倉儲已運營項目建築面積818萬平方米，其中高標庫運營面積769萬平方米，冷庫運營面積49萬平方米。萬科物流發展有限公司增資擴股，引入了Reco Meranti Pte Ltd.(新加坡政府投資公司下屬公司)、Dahlia Investments Pte. Ltd.(淡馬錫下屬公司)等多家戰略投資者。

報告期內，本集團(含印力集團)新開業商業項目32.6萬平方米。杭州匯德隆奧體印象城9月底開業，實現招商率99%、開業率97%。截至報告期末，本集團(含印力集團)累計開業的商業項目建築面積為1,020.6萬平方米。印力集團舉辦第五屆SUPER V印力花花節，增進對年輕消費群體的吸引力。

§4 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10月28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、胡國斌先生及黃力平先生；以及獨立非執行董事康典先生、劉姝威女士、吳嘉寧先生及張懿宸先生。

* 僅供識別

附錄一

本集團於截至2021年9月30日止九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9月30日止九個月的簡明綜合損益表

	截至9月30日止九個月	
	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (未經審核)
收入	271,485,775	241,491,467
成本	<u>(211,500,574)</u>	<u>(169,198,064)</u>
毛利	59,985,201	72,293,403
其他收益淨額	4,815,677	5,158,229
銷售及營銷開支	(7,282,561)	(5,803,606)
管理費用	(10,069,374)	(9,608,696)
其他經營開支	<u>(839,617)</u>	<u>(1,103,779)</u>
經營利潤	46,609,326	60,935,551
融資成本	(6,301,917)	(6,821,887)
應佔聯營公司及合營公司利潤減虧損	<u>3,196,123</u>	<u>2,307,807</u>
稅前利潤	43,503,532	56,421,471
所得稅	<u>(18,899,183)</u>	<u>(26,349,928)</u>
期間利潤	<u><u>24,604,349</u></u>	<u><u>30,071,543</u></u>
以下人士應佔：		
本公司股東	16,688,796	19,862,827
非控股權益	<u>7,915,553</u>	<u>10,208,716</u>
期間利潤	<u><u>24,604,349</u></u>	<u><u>30,071,543</u></u>
基本每股盈利(人民幣元)	<u><u>1.436</u></u>	<u><u>1.741</u></u>

截至2021年9月30日止九個月簡明綜合損益及其他全面收益表

	截至9月30日止九個月	
	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(不可劃轉)	129,955	(793,070)
分佔聯營公司其他全面收益	(98,956)	—
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	(59,143)	110,021
現金流對沖：對沖儲備變動淨額	(163,425)	538,278
分佔聯營公司其他全面收益	1,324,658	—
期間其他全面收益	<u>1,133,089</u>	<u>(144,771)</u>
期間全面收益總額	<u>25,737,438</u>	<u>29,926,772</u>
以下人士應佔：		
本公司股東	17,659,486	19,739,488
非控股權益	8,077,952	10,187,284
期間全面收益總額	<u>25,737,438</u>	<u>29,926,772</u>

於2021年9月30日的簡明綜合財務狀況表

	於2021年 9月30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	32,478,208	31,841,854
無形資產	3,302,136	918,742
投資物業	108,191,707	103,459,740
於聯營公司及合營公司的權益	148,402,892	141,895,190
其他金融資產	2,636,693	2,298,997
其他非流動資產	7,135,688	13,840,079
遞延稅項資產	30,680,144	27,535,431
	<u>332,827,468</u>	<u>321,790,033</u>
流動資產		
存貨及其他合約成本	1,121,207,742	1,008,434,340
合約資產	9,798,996	6,162,550
貿易及其他應收款項	355,363,980	331,115,807
其他流動資產	54,050	172,789
已抵押及受限制存款	8,441,321	9,568,344
現金及現金等價物	138,665,721	185,662,380
持有待售資產	1,099,123	6,334,728
	<u>1,634,630,933</u>	<u>1,547,450,938</u>
流動負債		
銀行貸款及金融機構借款	69,248,481	70,299,267
應付債券	10,838,397	13,689,877
貿易及其他應付款項	533,788,983	532,524,608
合同負債	697,730,241	630,747,211
租賃負債	1,744,488	1,584,257
即期稅項	64,314,634	68,647,470
	<u>1,377,665,224</u>	<u>1,317,492,690</u>
流動資產淨值	<u>256,965,709</u>	<u>229,958,248</u>
資產總值減流動負債	<u>589,793,177</u>	<u>551,748,281</u>

	於2021年 9月30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	134,948,906	132,036,783
租賃負債	24,466,718	24,589,946
應付債券	53,474,486	43,576,223
遞延稅項負債	577,408	295,348
準備	225,435	215,331
其他非流動負債	1,169,780	1,190,176
	<u>214,862,733</u>	<u>201,903,807</u>
資產淨值	<u>374,930,444</u>	<u>349,844,474</u>
股本及儲備		
股本	11,625,383	11,617,732
儲備	<u>215,997,486</u>	<u>212,893,221</u>
本公司股東應佔權益總額	227,622,869	224,510,953
非控股權益	<u>147,307,575</u>	<u>125,333,521</u>
權益總額	<u>374,930,444</u>	<u>349,844,474</u>

簡明綜合現金流量表

截至2021年9月30日止九個月

	2021年1-9月 人民幣千元 (未經審核)	2020年1-9月 人民幣千元 (未經審核)
經營活動		
經營所產生現金	31,265,529	63,740,638
已付稅金	<u>(30,045,842)</u>	<u>(30,359,769)</u>
經營活動產生現金淨額	<u>1,219,687</u>	<u>33,380,869</u>
投資活動		
收購物業、廠房及設備以及投資物業	(4,467,650)	(3,470,609)
其他投資活動(所用)／產生現金金額	<u>(23,094,418)</u>	<u>9,660,182</u>
投資活動(所用)／產生現金淨額	<u>(27,562,068)</u>	<u>6,189,573</u>
融資活動		
已付股息及利息	(34,504,399)	(26,179,144)
其他融資活動產生／(所用)現金流	<u>13,872,765</u>	<u>(5,596,700)</u>
融資活動所用現金淨額	<u>(20,631,634)</u>	<u>(31,775,844)</u>
匯率變動之影響	(22,644)	(382,832)
現金及現金等價物(減少)／增加淨額	<u>(46,996,659)</u>	<u>7,411,766</u>
1月1日現金及現金等價物	<u>185,662,380</u>	<u>159,738,651</u>
9月30日現金及現金等價物	<u>138,665,721</u>	<u>167,150,417</u>