

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)

2022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」)欣然宣佈本公司及附屬公司(統稱「本集團」)截至2022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十六次會議(「本次會議」)審議並通過了本季度報告。公司全體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2022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

	2022年 3月31日	2021年 12月31日	增減幅度
總資產	1,947,409,175	1,938,692,776	0.45%
本公司股東應佔權益總額	236,870,418	235,953,134	0.39%
股本(千股)	11,625,383	11,625,383	—
	2022年1-3月	2021年1-3月	比上年 同期增減
收入	62,667,075	62,264,096	0.65%
本公司股東應佔期間利潤	1,428,994	1,292,286	10.58%
經營活動(所用)/產生現金流量淨額	(13,259,189)	16,879,435	-178.55%
基本每股收益(人民幣元)	0.1229	0.1112	10.52%
稀釋每股收益(人民幣元)	0.1229	0.1112	10.52%
加權平均淨資產收益率	0.60%	0.57%	上升 0.03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	2022-03-31	2021-12-31	變動幅度	說明
其他流動資產	39,252	22,482	74.59%	理財產品增加
生物資產	135,678	-	100%	併購環山集團股份有限公司影響
已抵押及受限制存款	4,332,719	8,643,985	-49.88%	部分受限資金解活
即期應付債券	8,393,347	6,576,207	27.63%	臨近到期債券增加

單位：人民幣千元

項目	2022年1-3月	2021年1-3月	變動幅度	說明
應佔聯營及合營公司 利潤減虧損	92,500	207,045	-55.32%	權益法確認投資收益減少

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 537,477戶，其中A股 報告期末表決權恢復的 0
537,417戶^{註1}，H股60戶 優先股股東總數(如有)

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 (「深鐵集團」)	國有法人	27.89%	3,242,810,791	0	—	0
HKSCC NOMINEES LIMITED ^{註2}	境外法人	16.35%	1,901,048,572	0	—	0
深圳盈嘉眾實業合夥企業 (有限合夥)(「盈嘉眾合夥」)	境內一般法人	3.77%	438,703,992	0	質押	438,703,992
香港中央結算有限公司 ^{註3}	境外法人	3.37%	392,145,088	0	—	0
中央匯金資產管理有限責任公司	國有法人	1.60%	185,478,200	0	—	0
新華人壽保險股份有限公司一分 紅—個人分紅-018L-FH002深	基金、理財 產品等	1.48%	171,778,848	0	—	0
招商財富—招商銀行—德贏1號 專項資產管理計劃	基金、理財 產品等	1.26%	146,255,820	0	—	0
中國證券金融股份有限公司	境內一般法人	1.14%	132,669,394	0	—	0
深圳盈安財務顧問企業 (有限合夥)(「盈安合夥」)	境內一般法人	1.05%	122,230,826	0	質押	92,230,826
清華大學教育基金會	境內一般法人	0.45%	51,928,655	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
深鐵集團	3,242,810,791	人民幣普通股(「A股」)
HKSCC NOMINEES LIMITED	1,901,048,572	境外上市外資股(「H股」)
盈嘉眾合夥	438,703,992	A股
香港中央結算有限公司	392,145,088	A股
中央匯金資產管理有限責任公司	185,478,200	A股
新華人壽保險股份有限公司一分紅一個人分紅 -018L-FH002深	171,778,848	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
盈安合夥	122,230,826	A股
清華大學教育基金會	51,928,655	A股

上述股東關聯關係或一致行動的說明 「盈嘉眾合夥」和「盈安合夥」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) 深鐵集團擬繼續開展轉融通證券出借業務，以所持有的不超過97,241,965股公司A股股份(不超過公司A股股份的1%)，約佔公司總股本的0.836%，實施轉融通證券出借業務，出借股份的所有權不會發生轉移，期限為在2021年12月8日起15個交易日後的6個月內。

前10名普通股股東、前10名無限售條 無
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)

註：

1. 上表中的「A股537,417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2022年3月31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、第一季度房地產市場情況

報告期內，全國商品房銷售和新開工規模下滑。國家統計局數據顯示，一季度全國商品房銷售面積3.1億平方米，銷售金額人民幣2.97萬億元，同比分別下降13.8%和22.7%；房地產開發投資增長0.7%，增速較2021年同期下降24.9個百分點；房屋新開工面積同比下降17.5%。

土地市場成交繼續下行。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規劃建築面積和成交規劃建築面積同比分別下降43.5%和58.6%，住宅類用地成交的平均溢價率為4.4%，較去年同期下降13.3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626.7億元，同比增長0.6%；實現歸屬於上市公司股東的淨利潤人民幣14.3億元，同比增長10.6%。其中，房地產開發業務結算面積為374.7萬平方米，同比持平，貢獻營業收入人民幣493.4億元，同比下降6.9%。

第一季度本集團開發業務的稅前毛利率為21.8%，扣除稅金及附加後的毛利率為17.1%；集團整體的稅前毛利率為18.9%，稅後毛利率為15.0%。

本集團保持健康的財務、資金狀況。截至報告期末，本集團淨負債率為34.6%；持有貨幣資金(含已抵押及受限存款)人民幣1,417.8億元，對短期借款和一年內到期有息負債覆蓋倍數為2.6倍，較年初提升0.1倍；「三道紅線」持續保持綠檔，國際信用評級穩定。

報告期內，本集團分三次完成人民幣80億元3年期中期票據的發行，票面利率區間為2.95%-3.00%；完成總額為人民幣19.9億公司債的發行，其中3年期品種的票面利率為3.14%；5年期品種的票面利率為3.64%。

(二) 主要經營情況

(1) 房地產開發

報告期內，本集團實現合同銷售面積632.7萬平方米，合同銷售金額人民幣1,065.0億元，同比分別下降42.7%和40.7%。截至一季度末，本集團合併報表範圍內有4,776.2萬平方米已售資源未竣工結算，合同金額約人民幣7,385.1億元，較年初增加3.9%。

本集團新增加6個開發項目，總計容規劃建築面積145.8萬平方米，權益計容規劃建築面積112.0萬平方米。截至報告期末，本集團在建項目總計容建築面積約10,685.8萬平方米，權益計容建築面積約6,664.3萬平方米；規劃中項目總計容建築面積約4,019.7萬平方米，權益計容建築面積約2,581.1萬平方米。此外，本集團還參與了一批舊城改造項目，按當前規劃條件，總計容建築面積合計約534.7萬平方米。

一季度本集團實現新開工計容面積599.4萬平方米，佔全年開工計劃的31.2% (2021年同期為25.6%)；竣工計容面積310.4萬平方米，佔全年竣工計劃的8.0% (2021年同期為8.6%)。

(2) 物業服務

一季度萬物雲(即萬物雲空間科技服務股份有限公司及其附屬公司與聯營、合營企業)保持穩健的市場拓展。其中，歸屬社區空間服務的萬科物業新增項目中，來自獨立第三方物業開發商的項目佔比為67%；歸屬商企空間服務的萬物梁行新獲取4個200米以上的超高層項目；歸屬城市空間服務的萬物雲城新增3個城市服務項目，新進駐5條街道並提供整合服務。2月底，萬物雲集結800多名志願者參與深圳防疫，在深圳福田區沙頭街道協助核酸檢測、運送生活物資等，守護封控區內市民的安全。

在AIoT(人工智能物聯網)以及BPaaS(流程即服務)解決方案服務方面，萬物雲新增多個企業客戶，旗下深圳第五空間網絡科技有限公司榮獲國家高新技術企業認定。

(3) 物流倉儲

報告期內，本集團物流倉儲業務(含非併表項目)實現營業收入人民幣8.7億元，同比增長39%。

一季度物流倉儲業務新獲取1個項目，可租賃建築面積5.4萬平方米；新開業4個高標庫項目和5個冷鏈園區項目，可租賃建築面積39.2萬平方米。其中，上海臨港高標庫項目開業即實現滿租。

疫情期間，物流倉儲業務積極承擔社會責任，助力抗疫、保供民生，目前在全國有超過700名員工居住在園區內，堅守崗位封閉生產，為保障社會物流網絡正常運轉而努力。

(4) 租賃住宅

報告期內，本集團租賃住宅業務(含非併表項目)實現營業收入人民幣7.0億元，同比增長12.8%。

一季度租賃住宅業務新拓展房源超過6,000間；在廈門、西安、上海、寧波、成都、濟南、深圳等城市新增開業約2,600間。截至3月底，租賃住宅業務共運營管理超過21萬間長租公寓，累計開業約16.2萬間。

(5) 商業開發與運營

報告期內，本集團商業開發與運營業務實現營業收入人民幣21.1億元(含非併表收入)，同比增長17.6%，其中印力集團控股有限公司(「印力」)管理的商業項目營業收入為人民幣14.2億元，同比增長16%。

一季度印力新拓展1個輕資產項目(上海森蘭印象城項目)，新增管理面積16萬平方米。截至報告期末，印力會員數量累計達到1,635萬人；通過組織多檔線上聯動，會員月活躍數量同比提升30%。

(三) 回購A股股份進展情況

公司第十九屆董事會第十五次會議於2022年3月30日審議通過了《關於回購部分A股股份的議案》，為維護公司價值及股東權益，公司擬自籌資金以集中競價方式回購公司人民幣普通股(A股)，回購資金總額不超過人民幣25億元且不低於人民幣20億元，回購價格不超過人民幣18.27元/股。回購期限自公司董事會審議通過回購股份方案之日起3個月內。詳見公司於2022年3月30日披露的《關於維護本公司股價穩定的公告》。

根據《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》要求，公司定期報告披露前30天內為禁止回購期間。因公司於2022年4月28日披露2022年第一季度報告，截止本報告披露之日，公司尚未實施前述回購事項。

§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，2022年4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、黃力平先生及雷江松先生；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2022年3月31日止三個月的未經審核綜合業績連同2021年同期的可比較數字如下：

截至2022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	
	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核)
收入	62,667,075	62,264,096
成本	<u>(50,853,650)</u>	<u>(49,565,820)</u>
毛利	11,813,425	12,698,276
其他收益淨額	1,675,332	1,598,445
銷售及營銷開支	(1,829,062)	(1,881,782)
管理費用	(3,417,774)	(3,799,884)
其他經營開支	<u>(204,751)</u>	<u>(217,013)</u>
經營利潤	<u>8,037,170</u>	<u>8,398,042</u>
租賃負債費用	(256,695)	(275,071)
融資成本	(1,942,593)	(2,029,876)
應佔聯營公司及合營公司利潤減虧損	<u>92,500</u>	<u>207,045</u>
稅前利潤	5,930,382	6,300,140
所得稅	<u>(3,143,386)</u>	<u>(3,793,089)</u>
期間利潤	<u><u>2,786,996</u></u>	<u><u>2,507,051</u></u>
以下人士應佔：		
本公司股東	1,428,994	1,292,286
非控股權益	<u>1,358,002</u>	<u>1,214,765</u>
期間利潤	<u><u>2,786,996</u></u>	<u><u>2,507,051</u></u>
基本每股盈利(人民幣元)	<u><u>0.1229</u></u>	<u><u>0.1112</u></u>

截至2022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	
	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021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)	(241,762)	57,759
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	(65,265)	58,429
現金流對沖：對沖儲備變動淨額	(236,654)	(23,831)
期間其他全面收益	<u>(543,681)</u>	<u>92,357</u>
期間全面收益總額	<u>2,243,315</u>	<u>2,599,408</u>
以下人士應佔：		
本公司股東	911,086	1,305,278
非控股權益	<u>1,332,229</u>	<u>1,294,130</u>
期間全面收益總額	<u>2,243,315</u>	<u>2,599,408</u>

於2022年3月31日的簡明綜合財務狀況表

	於2022年 3月31日 人民幣千元 (未經審核)	於2021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	33,963,180	32,631,565
無形資產及商譽	10,237,010	8,542,126
投資物業	109,395,054	108,521,492
於聯營公司及合營公司的權益	139,365,140	144,449,332
生物資產	135,678	-
其他金融資產	2,645,726	2,874,594
其他非流動資產	7,771,490	7,832,794
遞延稅項資產	35,082,508	33,517,920
	<u>338,595,786</u>	<u>338,369,823</u>
流動資產		
存貨及其他合約成本	1,084,972,982	1,083,598,314
合約資產	10,789,618	10,390,002
貿易及其他應收款項	370,335,831	356,067,288
其他流動資產	39,252	22,482
已抵押及受限制存款	4,332,719	8,643,985
現金及現金等價物	137,450,564	140,708,459
持有待售資產	892,423	892,423
	<u>1,608,813,389</u>	<u>1,600,322,953</u>
流動負債		
銀行貸款及金融機構借款	48,242,247	53,842,277
應付債券	8,393,347	6,576,207
貿易及其他應付款項	520,477,731	541,059,314
合同負債	655,830,829	636,858,514
租賃負債	1,894,396	1,925,950
即期稅項	69,089,574	71,184,205
	<u>1,303,928,124</u>	<u>1,311,446,467</u>
流動資產淨值	<u>304,885,265</u>	<u>288,876,486</u>
資產總值減流動負債	<u>643,481,051</u>	<u>627,246,309</u>

	於2022年 3月31日 人民幣千元 (未經審核)	於2021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	163,836,957	154,322,279
租賃負債	24,042,762	24,309,642
應付債券	59,532,219	53,020,572
遞延稅項負債	1,280,579	1,344,534
撥備	294,082	275,163
其他非流動負債	1,184,743	1,201,342
	250,171,342	234,473,532
資產淨值	393,309,709	392,772,777
股本及儲備		
股本	11,625,383	11,625,383
儲備	225,245,035	224,327,751
本公司股東應佔權益總額	236,870,418	235,953,134
非控股權益	156,439,291	156,819,643
權益總額	393,309,709	392,772,777

簡明綜合現金流量表

截至2022年3月31日止三個月

	2022年1-3月 人民幣千元 (未經審核)	2021年1-3月 人民幣千元 (未經審核)
經營活動		
經營(所用)／產生現金	(5,932,407)	25,752,978
已付稅金	(7,326,782)	(8,873,543)
經營活動(所用)／產生現金淨額	<u>(13,259,189)</u>	<u>16,879,435</u>
投資活動		
收購物業、廠房及設備以及投資物業	(1,050,322)	(911,049)
其他投資活動產生現金金額	2,428,734	1,782,730
投資活動產生現金淨額	<u>1,378,412</u>	<u>871,681</u>
融資活動		
已付股息及利息	(3,177,294)	(5,864,507)
其他融資活動產生／(所用)現金流	11,543,860	(8,902,321)
融資活動產生／(所用)現金淨額	<u>8,366,566</u>	<u>(14,766,828)</u>
匯率變動之影響	256,316	24,849
現金及現金等價物(減少)／增加淨額	<u>(3,257,895)</u>	<u>3,009,137</u>
1月1日現金及現金等價物	<u>140,708,459</u>	<u>185,662,380</u>
3月31日現金及現金等價物	<u><u>137,450,564</u></u>	<u><u>188,671,517</u></u>