

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」)謹此宣佈本公司及附屬公司(統稱「本集團」)截至2022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二十一次會議(「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和張懿宸先生因公務原因未能親自出席本次會議，均授權另一位獨立非執行董事劉姝威女士代為出席會議並行使表決權。除此之外，其他各位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

		2022年 9月30日	2021年 12月31日	增減幅度	
總資產		1,832,663,156	1,938,692,776	-5.47%	
本公司股東應佔權益總額		241,106,954	235,953,134	2.18%	
股本(千股)		11,630,709	11,625,383	增加5,326千股	
		2022年7-9月	比上年 同期增減	2022年1-9月	比上年 同期增減
收入	130,756,952	25.28%	337,673,242	24.38%	
本公司股東應佔期間利潤	4,827,763	-14.43%	17,050,422	2.17%	
基本每股收益(人民幣元)	0.4178	-13.94%	1.4697	2.32%	
稀釋每股收益(人民幣元)	0.4178	-13.94%	1.4697	2.32%	
加權平均淨資產收益率	2.04%	下降0.47個 百分點	7.12%	下降0.19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	2022-09-30	2021-12-31	變動幅度	說明
已抵押及受限制存款	3,024,576	8,643,985	-65.01%	部分受限資金解活
持有待售資產	–	892,423	-100.00%	持有待售資產減少
即期應付債券	18,499,875	6,576,207	181.32%	融資結構調整
即期銀行貸款及 金融機構借款	46,398,903	53,842,277	-13.82%	融資結構調整

單位：人民幣千元

項目	2022年1-9月	2021年1-9月	變動幅度	說明
應佔聯營及合營公司 利潤減虧損	(97,504)	3,196,123	-103.05%	權益法確認的投資收益 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	454,066戶，其中A股 453,987戶 <sup>註1</sup> ，H股79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	27.88%	3,242,810,791	0	-	0
HKSCC NOMINEES LIMITED <sup>註2</sup>	境外法人	16.39%	1,906,311,415	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	245,617,200
香港中央結算有限公司 <sup>註3</sup>	境外法人	3.33%	387,124,103	0	-	0
中央匯金資產管理有限責任公司	境內國有法人	1.59%	185,478,200	0	-	0
新華人壽保險股份有限公司—分紅— 個人分紅-018L-FH002深	基金、 理財產品等	1.47%	170,778,848	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
深圳盈安財務顧問有限公司(有限合夥) (盈安合夥)	境內一般法人	1.05%	122,230,826	0	質押	108,991,900
中國人壽保險股份有限公司—傳統— 普通保險產品-005L-CT001深	基金、 理財產品等	0.70%	81,375,515	0	-	0

## 前10名無限售條件股東持股情況

單位：股

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	1,906,311,415	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	387,124,103	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－分紅－個人分紅-018L-FH002深	170,778,848	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
中國人壽保險股份有限公司－傳統－普通保險產品-005L-CT001深	81,375,515	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%)，約占公司總股本的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。

### 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453,987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9月30日，公司總股數為11,630,709,471股，其中A股9,724,196,533股，H股1,906,512,938股。其中，「總股本」包括本年已回購並做庫存股管理的72,955,992股A股股份。

## 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

### 3.1 第三季度房地產市場情況

報告期內，商品房市場表現好於上半年低點，但成交絕對量仍處於較低水平。百強房企1-9月銷售額同比下降45.7%，其中第三季度同比下降33.1%。市場恢復之路緩慢而曲折。與此同時，存量房交易的率先企穩，說明城市住房需求並沒有消失。這也提示我們要加倍努力，更好地回應客戶訴求，推動經營穩步回升。

### 3.2 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1,307.6億元，同比增長25.3%；實現歸屬於上市公司股東的淨利潤人民幣48.3億元，同比下降14.4%。其中，房地產開發業務結算面積為951.3萬平方米，同比增長28.1%，貢獻營業收入人民幣1,169.2億元，同比增長26.1%。

1-9月，本集團累計實現營業收入人民幣3,376.7億元，同比增長24.4%；實現歸屬於上市公司股東的淨利潤人民幣170.5億元，同比增長2.2%。其中，房地產開發業務結算面積為2,261.5萬平方米，貢獻營業收入人民幣2,958.0億元，同比分別增長21.7%和24.8%。

前三季度歸屬於上市公司股東的淨利潤增速低於營業收入增速的主要原因在於毛利率下滑。受到近年來結算項目地價佔售價比上升的影響，2022年前三季度，本集團開發業務結算毛利率由2021年同期的23.9%下降至20.7%，扣除稅金及附加後的結算毛利率從2021年同期的18.7%下降至16.5%。

本集團財務、資金狀況保持穩健，各項指標均符合重點房地產企業資金監測和融資管理規則要求，信用評級保持穩定。報告期內，本集團完成2021年度股息分派人民幣112億元；同時保持對優質項目的投資力度，部分新獲取的項目及舊改項目在三季度達到地價或土地費用的支付節點；由於前三季度的竣工面積同比增長17.9%，相應的工程款支付有所增長。受上述因素的影響，貨幣資金(含已抵押及受限制存款)較中期有所下降，為人民幣1,188.3億元，高於一年內到期有息負債總和人民幣627.5億元。

本集團持續優化融資結構，降低融資成本，前三季度新增融資的平均融資成本為3.73%，存量融資的綜合融資成本4.06%。第三季度分三次發行3年期綠色中期票據人民幣70億元，票面利率區間為2.90%-3.20%；發行公司債人民幣34億元，其中5年期品種的票面利率3.21%，7年期品種的票面利率3.70%。

截至報告期末，有息負債總額為人民幣2,943.2億元，其中78.7%為長期負債，佔比較中期提升1.1個百分點。銀行借款佔比為58.6%，債券佔比為26.6%，其他借款佔比為14.8%。有息負債總額中無抵押無質押的融資佔比為96.1%。

## (二) 主要經營情況

報告期內，本集團繼續發揮開發經營本部的統籌和集中管理作用，提升開發業務整體經營水平，做好產品和客戶服務，1-9月實現16.7萬套住宅的平穩交付；經營服務業務持續提升經營效率和競爭力，1-9月全口徑收入人民幣376.1億元，同比增長29.5%，保持快速發展。

### (1) 房地產開發業務

第三季度本集團實現合同銷售面積646.2萬平方米，合同銷售金額人民幣993.8億元，同比分別下降14.4%和20.3%，降幅比第二季度收窄。1-9月，本集團累計實現合同銷售面積1,936.9萬平方米，合同銷售金額人民幣3,146.7億元，同比均下降34.3%。

截至9月底，本集團合併報表範圍內有3,900.5萬平方米已售資源未竣工結算，合同金額合計約人民幣6,125.8億元。

1-9月，本集團新增27個開發項目，總規劃計容建築面積約485.9萬平方米，權益計容規劃建築面積約303.2萬平方米。截至9月底，本集團在建項目總計容建築面積約9,305.2萬平方米，權益計容建築面積約5,842.8萬平方米；規劃中項目總計容建築面積約3,685.5萬平方米，權益計容建築面積約2,335.0萬平方米。此外，本集團還參與了一批舊城改造項目，按當前規劃條件，總計容建築面積合計約494.4萬平方米。

1-9月，本集團開發業務新開工計容面積1,276.9萬平方米，完成年初計劃的66.5%；竣工計容面積2,349.9萬平方米，完成年初計劃的60.3%。



## (2) 經營服務業務

### (1) 物業服務

三季度，萬物雲空間科技服務股份有限公司（「萬物雲」）及其子公司在社區空間居住消費服務方面，新拓展項目77個，其中76.6%來自獨立第三方；在商企空間服務方面，新增拓展項目129個，其中包括1個超高層項目和1個大體量綜合體項目；在城市空間服務方面，新增拓展項目14個。此外，萬物雲在商企空間服務方面的品牌「萬物梁行」在2022中國物業服務力百強峰會上榮膺「辦公服務力TOP20企業」，蟬聯榜首地位。

報告期內，本集團成功分拆萬物雲於香港聯合交易所有限公司上市。

### (2) 物流倉儲

1-9月，本集團物流倉儲業務(含非併表項目)實現營業收入人民幣29.7億元，同比增長42.7%。其中高標庫收入人民幣15.9億元，同比增長11.4%，冷鏈園區收入13.8億元，同比增長111.7%。

三季度，物流倉儲業務新獲取4個項目，可租賃建築面積28.9萬平方米；新開業3個高標庫項目和5個冷鏈園區項目，可租賃建築面積分別為9.5萬平方米和15.7萬平方米。截至9月末，高標倉的穩定期出租率91%，冷鏈園區穩定期使用率74%。

報告期內，萬緯蘇州相城冷鏈物流園區等8個項目經中國倉儲與配送協會組織審核認定，獲評「一級綠色倉庫」(最高級)。

### (3) 租賃住宅

1-9月，本集團租賃住宅業務(含非併表項目)實現營業收入人民幣23.1億元，同比增長11.5%。

截至9月底，租賃住宅業務共運營管理約21.5萬間，累計開業約16.9萬間，出租率為95%。

租賃住宅業務繼續加大與企業客戶聯結，三季度企業客戶新簽租約6,887間；同時為企業、畢業生提供靈活租期服務，圍繞畢業季新簽超過5萬份合同。

本集團積極響應國家保障性租賃住房政策，截至報告期末，所管理的租賃住宅中，已有4.28萬間納入保障性租賃住宅。

### (4) 商業開發與運營

1-9月，本集團商業開發與運營業務實現營業收入人民幣62.5億元(含非併表收入)，同比增長10.6%，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40.4億元，同比增長9.2%。

截至報告期末，印力開業項目的整體出租率為92.7%。

為更好實現資源協同和集約利用，本集團正在推動將7個地產區域BG的49個商業項目委託印力管理，希望借助印力的綜合商業管理能力，進一步提升集團商業資產質量。

### 3.3 環境、社會和公司治理

本集團堅持可持續發展理念，積極踐行企業社會責任，已制定50項可持續發展目標，包括碳減排、減廢、能源使用、客戶、員工、供應商等多方面。ESG表現獲得國內外評級及指數機構的廣泛認可，於明晟ESG(即MSCI-ESG)的評分、評級均為行業領先；晨星Sustainalytics保持低風險評級；連續入選恒生可持續發展企業基準指數、恒生A股可持續發展企業指數、恒生ESG50指數，獲得A+的評級；亦獲得深圳證券交易所(「深交所」)國證指數ESG評級AA級的肯定。期內，本集團入選福布斯中國的「2022中國ESG50」榜單，以及中國上市公司協會組織彙編的《上市公司ESG優秀實踐案例》及《香港公司治理公會會刊(CGJ HKCGI)》的ESG優秀案例。

### 3.4 其他事項

2022年6月28日，公司2021年度股東大會、2022年第一次A股類別股東大會及2022年第一次H股類別股東大會審議並通過公司2021年度利潤分配方案，合計派發現金股息人民幣112.77億元(含稅)，並向合資格H股股東提供以股代息選擇權。2022年8月25日，公司完成了2021年利潤分配，實際派付現金股息人民幣112.04億元，剩餘股息以5,326,096股H股代息股份支付。

截至2022年9月28日，公司董事會主席郁亮，監事會主席解凍，董事、總裁、首席執行官祝九勝，職工代表董事王海武，職工代表監事闕東武，執行副總裁、財務負責人韓慧華，執行副總裁、首席運營官劉肖和董事會秘書朱旭(「增持主體」)已通過深交所集中競價交易方式，累計增持公司A股股份1,181,400股，佔公司總股本(包括本年已回購併做庫存股管理的72,955,992股A股股份)的0.0102%，耗資人民幣2,067.41萬元，佔增持主體2021年度稅後現金報酬總額的103.37%。

## §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、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9月30日止九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	
	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核)
收入	337,673,242	271,485,775
成本	<u>(271,405,923)</u>	<u>(211,500,574)</u>
毛利	66,267,319	59,985,201
其他收益淨額	5,432,279	4,815,677
銷售及營銷開支	(7,838,553)	(7,282,561)
管理費用	(10,194,787)	(10,069,374)
其他開支	<u>(969,865)</u>	<u>(839,617)</u>
經營利潤	52,696,393	46,609,326
租賃負債費用	(704,932)	(835,706)
融資成本	(3,736,993)	(5,466,211)
應佔聯營公司及合營公司利潤減虧損	<u>(97,504)</u>	<u>3,196,123</u>
稅前利潤	48,156,964	43,503,532
所得稅	<u>(20,912,368)</u>	<u>(18,899,183)</u>
期間利潤	<u><u>27,244,596</u></u>	<u><u>24,604,349</u></u>
以下人士應佔：		
本公司股東	17,050,422	16,688,796
非控股權益	<u>10,194,174</u>	<u>7,915,553</u>
期間利潤	<u><u>27,244,596</u></u>	<u><u>24,604,349</u></u>
基本每股盈利(人民幣元)	<u><u>1.4697</u></u>	<u><u>1.4364</u></u>

截至2022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	
	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)	(804,319)	129,955
分佔聯營公司其他全面收益	261,738	(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	52,586	(59,143)
現金流對沖：對沖儲備變動淨額	(508,824)	(163,425)
分佔聯營公司其他全面收益	(121,938)	1,324,658
期間其他全面收益	<u>(1,120,757)</u>	<u>1,133,089</u>
期間全面收益總額	<u>26,123,839</u>	<u>25,737,438</u>
以下人士應佔：		
本公司股東	15,412,048	17,659,486
非控股權益	<u>10,711,791</u>	<u>8,077,952</u>
期間全面收益總額	<u>26,123,839</u>	<u>25,737,438</u>

於2022年9月30日的簡明綜合財務狀況表

	於2022年 9月30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)
<b>非流動資產</b>		
物業、廠房及設備	35,241,621	32,631,565
無形資產及商譽	10,461,834	8,542,126
投資物業	116,576,810	108,521,492
於聯營公司及合營公司的權益	140,895,523	144,449,332
生物資產	292,208	–
其他金融資產	2,153,790	2,874,594
其他非流動資產	9,020,747	7,832,794
遞延稅項資產	35,747,175	33,517,920
	<u>350,389,708</u>	<u>338,369,823</u>
<b>流動資產</b>		
存貨及其他合約成本	989,695,445	1,083,598,314
合約資產	10,450,716	10,390,002
貿易及其他應收款項	363,279,449	356,067,288
其他流動資產	18,152	22,482
已抵押及受限制存款	3,024,576	8,643,985
現金及現金等價物	115,805,110	140,708,459
持有待售資產	–	892,423
	<u>1,482,273,448</u>	<u>1,600,322,953</u>
<b>流動負債</b>		
銀行貸款及金融機構借款	46,398,903	53,842,277
應付債券	18,499,875	6,576,207
貿易及其他應付款項	507,782,512	541,059,314
合同負債	536,508,234	636,858,514
租賃負債	1,978,582	1,925,950
即期稅項	57,157,897	71,184,205
	<u>1,168,326,003</u>	<u>1,311,446,467</u>
<b>流動資產淨值</b>	<u>313,947,445</u>	<u>288,876,486</u>
<b>資產總值減流動負債</b>	<u>664,337,153</u>	<u>627,246,309</u>

	於2022年 9月30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)
<b>非流動負債</b>		
銀行貸款及金融機構借款	170,046,105	154,322,279
租賃負債	24,073,540	24,309,642
應付債券	61,517,371	53,020,572
遞延稅項負債	1,222,038	1,344,534
準備	363,833	275,163
其他非流動負債	1,145,787	1,201,342
	<u>258,368,674</u>	<u>234,473,532</u>
<b>資產淨值</b>	<u>405,968,479</u>	<u>392,772,777</u>
<b>股本及儲備</b>		
股本	11,630,709	11,625,383
庫存股份	(1,291,800)	—
儲備	230,768,045	224,327,751
	<u>241,106,954</u>	<u>235,953,134</u>
本公司股東應佔權益總額	241,106,954	235,953,134
非控股權益	164,861,525	156,819,643
	<u>405,968,479</u>	<u>392,772,777</u>
<b>權益總額</b>	<u>405,968,479</u>	<u>392,772,777</u>



## 簡明綜合現金流量表

截至2022年9月30日止九個月

	2022年1-9月 人民幣千元 (未經審核)	2021年1-9月 人民幣千元 (未經審核)
<b>經營活動</b>		
經營所產生現金	27,373,577	31,265,529
已付稅金	<u>(31,549,286)</u>	<u>(30,045,842)</u>
經營活動(所用)/產生現金淨額	----- <b>(4,175,709)</b>	----- 1,219,687
<b>投資活動</b>		
收購物業、廠房及設備以及投資物業	(7,181,125)	(4,467,650)
其他投資活動所用現金淨額	<u>(3,972,684)</u>	<u>(23,094,418)</u>
投資活動所用現金淨額	----- <b>(11,153,809)</b>	----- (27,562,068)
<b>融資活動</b>		
已付股息及利息	(28,928,765)	(34,504,399)
其他融資活動產生現金流	<u>18,465,026</u>	<u>13,872,765</u>
融資活動所用現金淨額	----- <b>(10,463,739)</b>	----- (20,631,634)
匯率變動之影響	889,908	(22,644)
現金及現金等價物減少淨額	----- <b>(24,903,349)</b>	----- (46,996,659)
1月1日現金及現金等價物	<u><b>140,708,459</b></u>	<u>185,662,380</u>
9月30日現金及現金等價物	<u><b>115,805,110</b></u>	<u>138,665,721</u>