

vanke 万科
万科企业股份有限公司
CHINA VANKE CO., LTD.

2017 年第一季度报告

二〇一七年四月

第一节 重要提示

公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证季度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。

公司第十七届董事会第十六次会议审议并通过了 2017 年第一季度报告。除下列董事外，其他董事亲自出席了审议本次季报的董事会会议。

未亲自出席董事姓名	未亲自出席董事职务	未亲自出席会议原因	被委托人姓名
乔世波	董事	公务原因	王文金
孙建一	董事	公务原因	郁亮
魏斌、陈鹰	董事	公务原因	罗君美

公司本季度财务报告未经审计。

公司董事会主席王石，董事、总裁郁亮，执行副总裁、首席财务官、财务负责人孙嘉声明：保证季度报告中财务报表的真实、准确、完整。

第二节 公司基本情况

一、主要会计数据和财务指标

公司是否因会计政策变更及会计差错更正等追溯调整或重述以前年度会计数据

是 否

单位：人民币元

	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减
营业收入	18,589,228,819.05	14,611,312,019.58	27.22%
归属于上市公司股东的净利润	695,411,556.91	833,232,885.76	-16.54%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	676,188,911.45	805,115,190.87	-16.01%
经营活动产生的现金流量净额	(9,523,936,365.94)	(10,726,129,132.78)	11.21%
基本每股收益	0.063	0.075	-16.00%
稀释每股收益	0.063	0.075	-16.00%
加权平均净资产收益率	0.61%	0.83%	下降 0.22 个百分点
	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减
总资产	886,753,515,225.75	830,674,213,924.14	6.75%
归属于上市公司股东的净资产	113,971,376,247.12	113,444,766,722.65	0.46%

截止披露前一交易日的公司总股本：

截止披露前一交易日的公司总股本（股）	11,039,152,001
用最新股本计算的全面摊薄每股收益（元/股）	0.063

非经常性损益项目和金额

适用 不适用

单位：人民币元

项目	年初至报告期期末金额
非流动资产处置损益（包括已计提资产减值准备的冲销部分）	531,781.61
出售、处理部门或投资单位收益	14,657,677.21
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	759,532.87
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	11,991,154.70

减：所得税影响额	3,592,769.83
少数股东权益影响额（税后）	5,124,731.10
合计	19,222,645.46

对公司根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》定义界定的非经常性损益项目，以及把《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目，应说明原因。

适用 不适用

公司报告期不存在将根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》定义、列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目的情形。

二、报告期末股东总数及前十名股东持股情况表

1、普通股股东总数和表决权恢复的优先股股东数量及前 10 名股东持股情况表

单位：股

报告期末普通股股东总数	326,711 户（A 股 326,683 户，H 股 28 户）	报告期末表决权恢复的优先股股东总数（如有）	0			
前 10 名股东持股情况						
股东名称	股东性质	持股比例	持股数量	持有有限售条件的股份数量	质押或冻结情况	
					股份状态	数量
深圳市地铁集团有限公司（简称“地铁集团”）	国有法人	15.31%	1,689,599,817	0	-	0
HKSCC NOMINEES LIMITED	境外法人	11.91%	1,314,931,349	0	-	0
深圳市钜盛华股份有限公司（简称“钜盛华”）	境内非国有法人	8.39%	926,070,472	0	质押	916,670,462
广州市欣盛投资有限公司（简称“广州欣盛”）	境内非国有法人	4.77%	526,389,569	0	质押	526,389,569
国信证券—工商银行—国信金鹏分级 1 号集合资产管理计划	其他	4.14%	456,993,190	0	-	0
前海人寿保险股份有限公司—海利年年	其他	3.17%	349,776,441	0	-	0
招商财富—招商银行—德赢 1 号专项资产管理计划	其他	2.98%	329,352,920	0	-	0
安邦财产保险股份有限公司—传统产品	其他	2.34%	258,167,403	0	-	0

安邦人寿保险股份有限公司—保守型投资组合	其他	2.21%	243,677,851	0	-	0
西部利得基金—建设银行—西部利得金裕 1 号资产管理计划	其他	2.04%	225,494,379	0	-	0
前 10 名无限售条件股东持股情况						
股东名称	持有无限售条件股份数量			股份种类		
地铁集团	1,689,599,817			人民币普通股 (A 股)		
HKSCC NOMINEES LIMITED	1,314,931,349			境外上市外资股 (H 股)		
钜盛华	926,070,472			人民币普通股 (A 股)		
广州欣盛	526,389,569			人民币普通股 (A 股)		
国信证券—工商银行—国信金鹏分级 1 号集合资产管理计划	456,993,190			人民币普通股 (A 股)		
前海人寿保险股份有限公司—海利年年	349,776,441			人民币普通股 (A 股)		
招商财富—招商银行—德赢 1 号专项资产管理计划	329,352,920			人民币普通股 (A 股)		
安邦财产保险股份有限公司—传统产品	258,167,403			人民币普通股 (A 股)		
安邦人寿保险股份有限公司—保守型投资组合	243,677,851			人民币普通股 (A 股)		
西部利得基金—建设银行—西部利得金裕 1 号资产管理计划	225,494,379			人民币普通股 (A 股)		
上述股东关联关系或一致行动的说明	<p>1、钜盛华持有前海人寿保险股份有限公司 51% 的股权，钜盛华是西部利得金裕 1 号资产管理计划的委托人，根据协议约定，该计划所持股份的表决意见依钜盛华意见行使。</p> <p>2、安邦财产保险股份有限公司和安邦人寿保险股份有限公司同为安邦保险集团股份有限公司的子公司，“安邦财产保险股份有限公司—传统产品”与“安邦人寿保险股份有限公司—保守型投资组合”存在关联关系。</p> <p>3、广州欣盛与地铁集团于 2017 年 3 月 16 日签署协议，约定自协议生效之日起一年内，广州欣盛将持有的万科 A 股表决权、提案权及参加股东大会的权利（以下简称“特定股东权利”）不可撤销地委托给地铁集团。</p> <p>4、除此之外，公司未知上述股东之间是否存在关联关系或属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人。</p>					
前 10 名普通股股东参与融资融券业务情况说明（如有）	无					
前 10 名普通股股东、前 10 名无限售条件普通股股东在报告期内进行约定购回交易情况说明（如有）	无					

注 1: HKSCC NOMINEES LIMITED 所持股份为其代理的在 HKSCC NOMINEES LIMITED 交易平台上交易的公司 H 股的股份总和。

注 2: 万科经济利润奖金计划的集体奖金奖励对象, 通过深圳盈安财务顾问企业(有限合伙)持有“国信证券—工商银行—国信金鹏分级 1 号集合资产管理计划”的 C 类份额和“国信证券—工商银行—国信金鹏分级 2 号集合资产管理计划”的 C 类份额, 两个资产管理计划合计持有 495,934,792 股万科 A 股股票, 占公司总股本的 4.49%。

截至 2017 年 3 月 31 日, 公司总股数 11,039,152,001 股, 其中 A 股 9,724,196,533 股, H 股 1,314,955,468 股。

2、公司优先股股东总数及前 10 名优先股股东持股情况表

适用 不适用

第三节 经营情况讨论与分析

一、第一季度房地产市场情况

报告期内，全国商品住房销售规模持续增长。国家统计局数据显示，第一季度全国商品住宅销售面积 2.55 亿平方米，销售金额 1.94 万亿元，同比分别上升 16.9% 和 20.2%。

报告期内，热点城市调控不断升级，新房成交明显回落。公司长期重点研究的 14 个城市¹商品住宅批准预售面积同比下降 37.9%，成交面积同比下降 42.0%。由于新房成交面积大于新增供应，上述城市 3 月底的新房可售库存（已取得销售许可而尚未售出的面积）为 0.85 亿平方米，相比 2016 年底（可售库存 0.93 亿平方米）进一步减少。

主要城市的土地竞争依然激烈。一季度前述 14 个城市的土地供应、成交面积与去年同期基本持平，但土地成交金额同比上升 45.2%，土地起拍、成交均价仍然位于历史高位。

二、报告期内公司业务进展

报告期内，公司房地产业务实现销售面积 988.2 万平方米，销售金额 1,502.7 亿元，同比分别增长 81.1% 和 99.7%。其中，公司在深圳、北京、天津三个城市的单季销售金额均突破百亿元。

报告期内，公司实现营业收入 185.9 亿元，同比增长 27.2%。其中，房地产业务结算面积 143.0 万平方米，同比增长 20.8%；实现营业收入 160.3 亿元，同比增长 20.6%。

房地产业务竣工、结算具有较强的季节性规律，一季度竣工面积、结算收入占全年的比例通常较低。报告期内，公司竣工面积 124.3 万平方米，占全年竣工计划比例为 5.1%，符合行业季节性规律。

报告期内，公司实现归属于上市公司股东的净利润 6.95 亿元，同比下降 16.5%。净利润下降的主要原因包括：（1）一季度公司销售金额同比增长 99.7%，销售费用随之同比增长 38.8%，但以销售口径计算的季度销售费用率较去年同期下降 0.3 个百分点；（2）受公司经营管理规模扩大的影响，公司一季度管理费用增长 29.3%，但以销售口径计算的季度管理费用率较去年同期下降 0.5 个百分点；（3）由于融资规模上升，一季度公司利息支出及财务费用相应增加；（4）一季度结算项目包含一批合作比例较高的项目，使得少数股东损益占公司净利润的比例上升至 37.3%。

公司认为，一季度的净利润同比下滑对全年业绩的参考意义不大，公司预计 2017 年全年净利润同比仍将保持增长。

分区域的销售情况

¹北京、上海、深圳、广州、天津、沈阳、杭州、南京、成都、武汉、东莞、佛山、无锡、苏州

区域	销售面积 (平方米)	同比	销售金额 (人民币亿元)	同比
广深区域	1,944,835	53.73%	434.72	122.39%
上海区域	2,525,953	51.29%	442.86	50.19%
北京区域	2,731,761	114.66%	379.82	153.44%
中西部区域	2,674,425	114.73%	240.59	124.24%
海外区域	4,969	14.98%	4.73	-2.66%
合计	9,881,943	81.09%	1,502.72	99.72%

截至一季度末，公司合并报表范围内尚有 2,719.3 万平方米已售资源未竣工结算，合同金额合计约 3,349.4 亿元，较年初分别增长 19.3% 和 20.4%。

公司继续坚持审慎的投资策略，并持续探索多元化的土地获取模式。一季度公司新增加开发项目 42 个（其中 61.9% 的项目通过合作方式获取），规划建筑面积约 764.4 万平方米，按公司权益计算的规划建筑面积约 470.3 万平方米。

一季度公司实现新开工面积 917.7 万平方米，同比增长 29.4%，占全年开工计划的 31.4%（2016 年同期为 32.2%）。

截至一季度末，公司持有的货币资金为 909.7 亿元，远高于短期借款和一年内到期有息负债总和 483.4 亿元。公司净负债率为 31.5%，继续保持在行业低位。报告期内，国际评级机构穆迪将公司的评级展望上调至“稳定”，并维持公司“Baa1”的信用评级。

2017 年 1 月，地铁集团以协议受让方式获得公司 15.31% 的股份，成为公司基石股东；3 月，地铁集团获得中国恒大集团下属企业持有的 1,553,210,974 股万科 A 股特定股东权利，成为拥有公司表决权比例最高的股东。地铁集团作为公司基石股东，表示将支持公司混合所有制结构和事业合伙人机制，支持公司城市配套服务商战略，支持公司稳定健康发展。未来公司和地铁集团将充分发挥各自优势，共同推进实施“轨道+物业”发展战略，全面提升城市配套服务能力，助推城市经济发展。

第四节 重要事项

一、报告期主要财务数据、财务指标发生变动的情况及原因

√ 适用 □ 不适用

单位：人民币万元

项目	2017/3/31	2016/12/31	变动幅度	说明
衍生金融资产	6,715.21	45,867.12	-85.36%	公允价值变动
其他流动资产	364,000.00	867,050.00	-58.02%	理财产品到期赎回
应付利息	68,686.45	37,837.49	81.53%	计提有息负债利息增加

项目	2017 年 1-3 月	2016 年 1-3 月	变动幅度	说明
营业成本	1,304,887.20	996,769.69	30.91%	经营规模扩大
销售费用	100,833.54	72,659.58	38.78%	销售规模增长
投资收益	25,972.32	38,498.08	-32.54%	非权益法核算投资收益减少
财务费用	36,981.09	24,181.53	52.93%	利息支出增加
资产减值损失	3,397.68	542.12	526.74%	计提减值准备增加
营业外支出	3,653.46	1,622.18	125.22%	非营业性支出增加
投资活动产生的现金流量净额	282,241.46	184,323.43	53.12%	新收购项目支出减少
筹资活动产生的现金流量净额	1,095,199.74	720,814.50	51.94%	融资规模增加

二、重要事项进展情况及影响和解决方案的分析说明

√ 适用 □ 不适用

2017 年 1 月 12 日，华润股份有限公司（以下简称“华润股份”）及其全资子公司中润国内贸易有限公司（以下简称“中润贸易”），与地铁集团签署了《关于万科企业股份有限公司之股份转让协议》，华润股份和中润贸易以协议转让的方式将其合计持有的公司 1,689,599,817 股 A 股股份转让给地铁集团。2017 年 1 月 24 日，上述股份的过户登记手续办理完毕。具体内容详见公司 2017 年 1 月 13 日、1 月 14 日、1 月 21 日和 1 月 25 日在巨潮资讯网的披露。

2017 年 3 月 16 日，地铁集团与中国恒大集团签署《战略合作框架协议》（以下简称“《框架协议》”），

并于同日与中国恒大集团下属企业签署《委托协议》，约定在《框架协议》生效之日起一年内（以下简称“有效期”），中国恒大集团下属企业将持有的 1,553,210,974 股万科 A 股特定股东权利不可撤销地委托给地铁集团，由地铁集团自行决定前述特定股东权利的行使。自上述协议签署之日起一年内，地铁集团可行使公司共计 29.38% 的表决权、提案权及参加股东大会的权利，目前地铁集团为拥有公司表决权比例最高的股东。具体内容详见公司 2017 年 3 月 17 日在巨潮资讯网的披露。

2017 年 3 月 17 日，公司全体董事一致同意关于公司商业地产资产整合的议案，决定将公司拥有的 42 个商业地产项目的部分或全部权益转让给公司参与组建的商业地产投资基金，在同等市场条件下优先委托印力集团控股有限公司或其下属公司经营管理公司持有的其他商业地产项目。具体内容详见公司 2017 年 3 月 18 日在巨潮资讯网的披露。

三、公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及公司等承诺相关方在报告期内超期未履行完毕的承诺事项

适用 不适用

公司报告期不存在公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及公司等承诺相关方在报告期内超期未履行完毕的承诺事项。

四、对 2017 年 1-6 月经营业绩的预计

预测年初至下一报告期期末的累计净利润可能为亏损或者与上年同期相比发生大幅度变动的警示及原因说明

适用 不适用

五、证券投资情况

适用 不适用

六、衍生品投资情况

适用 不适用

单位：人民币万元

衍生品投资操作方名称	关联关系	是否关联交易	衍生品投资类型	衍生品投资初始投资金额	起始日期	终止日期	期初投资金额	报告期内购入金额	报告期内减少金额	计提减值准备金额(如有)	期末投资金额	期末投资金额占公司报告期末净资产比例	报告期实际损益金额
金融机构	否	否	远期外汇契约	-	2016/6/6等	2019/4/8等	802,251.50	142,579.75	-	-	944,831.25	5.83%	-
金融机构	否	否	利率互换合约	-	2016/1/25等	2020/10/30等	701,355.80	-	11,027.80	-	690,328.00	4.26%	74.74
合计				-	--	--	1,503,607.30	142,579.75	11,027.80	-	1,635,159.25	10.09%	74.74
衍生品投资资金来源				自有资金									
涉诉情况(如适用)				不适用									
衍生品投资审批董事会公告披露日期(如有)				不适用									
衍生品投资审批股东会公告披露日期(如有)				不适用									
报告期衍生品持仓的风险分析及控制措施说明(包括但不限于市场风险、流动性风险、信用风险、操作风险、法律风险等)				<p>为锁定外币借款汇率变动产生的风险,本期内公司针对 13.75 亿美元外币借款签署了远期外汇契约(DF)。DF 在外币借款的期限和金额范围内,通过锁定远期汇率,控制汇率变动风险。</p> <p>为锁定利率变动产生的风险,公司针对 3.61 亿美元及 50 亿港元的浮息借款签署了相对应的利率互换合约(IRS),公司按照浮动利率向合约对手方收取利息,以向债权人支付其应收取的浮动利息,同时按照固定利率向合约对手方支付利息。IRS 在相关美元及港元借款的期限和金额范围内,通过锁定远期利率,控制利率变动风险。</p>									
已投资衍生品报告期内市场价格或产品公允价值变动的情况,对衍生品公允价值的分析应披露具体使用的方法及相关假设与参数的设定				<p>IRS 本年到期给公司本报告期带来 74.74 万元人民币的收益。</p> <p>DF 及 IRS 在持有期间公允价值变动对公司本报告期无损益影响。</p> <p>报告期末 DF 及 IRS 公允价值参照同一到期日的产品的市场报价确定。</p>									
报告期公司衍生品的会计政策及会计核算具体原则与上一报告期相比是否发生重大变化的说明				无									
独立董事对公司衍生品投资及风险控制情况的专项意见				公司独立董事认为通过 DF、IRS 等金融工具避免了外币借款由于汇率、利率变动过大可能造成的损失,公司有关安排审慎合理。									

注:公司根据投资的衍生品合约种类情况进行分类汇总披露,公司投资的衍生工具分为远期外汇契约(DF)和利率互换合约(IRS);上表中各“投资金额”均指衍生品合约所对应的基础资产的金額。

七、报告期内接待调研、沟通、采访等活动登记表

√ 适用 □ 不适用

类别	时间	地点	方式	接待对象	谈论的内容及提供的资料
德意志银行活动	2017.1	北京	见面会	券商、基金等各类投资者	
中泰证券活动	2017.2	杭州	见面会	券商、基金等各类投资者	
平安证券活动	2017.2	深圳	见面会	券商、基金等各类投资者	
年度业绩推介会	2017.3	深圳（上海、北京）、香港	见面会	券商、基金、个人等各类投资者	
摩根斯坦利活动	2017.3	香港	见面会	券商、基金等各类投资者	
花旗活动活动	2017.3	香港	见面会	券商、基金等各类投资者	
瑞信证券活动	2017.3	香港	见面会	券商、基金等各类投资者	
注：上述见面会采用一对一、一对多和大会推介的方式进行，见面的投资者大多超过 50 家。					
接待券商	报告期内	深圳、东莞、广州、珠海、福州、长沙、上海、杭州、南京、苏州、扬州、南通、宁波、温州、合肥、芜湖、北京、沈阳、唐山、青岛、成都、武汉、昆明、郑州等地	小组或一对一	摩根斯坦利、兴业证券、瑞银证券、东兴证券、德意志银行、中信建投、三菱日联证券、花旗、广发证券、长江证券、美林证券、中金、华创证券、安信证券、野村证券、星展唯高达、瑞士信贷、平安证券、东方证券、国泰君安、麦格理、高盛、天风证券、BNP 等	1、谈论的主要内容： 1) 公司日常经营情况； 2) 公司发展战略； 3) 公司对行业变化的看法。
接待基金、其他投资机构及个人投资者	报告期内	深圳、东莞、广州、珠海、福州、长沙、上海、杭州、南京、苏州、扬州、南通、宁波、温州、合肥、芜湖、北京、沈阳、唐山、青岛、成都、武汉、昆明、郑州等地	小组或一对一	中信资管、野村资管、交银施罗德基金、易方达基金、嘉实基金、华夏基金、中国人寿、海富通基金、中欧基金、华泰金控、泰康资产、Pictet、Blackrock、PV Capital、Keywise Capital、HSBC Global Asset Management、Value Partner、Allianz Global、Fidelity、CIC、Aberdeen、Orient Finance、BFAM、Torq Capital、BOCHK、Income Partners、JP Morgan Asset Management (Hong Kong) Ltd、Manulife Asset Management (Asia)、Pine River Capital Management (HK) Ltd、Sunrise HK、Gavekal Capital Ltd、Hang Seng Bank Hong Kong、Seafarer Capital、GMO、FMR、BALYASNY AM、Wellington Management Co LLP、Point72 Asset Management、T Rowe Price international、Pointstate、Deutsche Asset & Wealth Management、Willett Advisors 等	2、提供的主要资料： 公司定期报告等公开资料。

八、违规对外担保情况

公司报告期无违规对外担保情况。

九、控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金情况

报告期内不存在控股股东及其关联方对本公司的非经营性占用资金。