

vanke

万科企业股份有限公司
CHINA VANKE CO., LTD.

2019 年第一季度报告

证券代码：000002、299903

证券简称：万科 A、万科 H 代

公告编号：〈万〉2019-034

二〇一九年四月

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 2019 年第一季度报告（以下简称“本报告”）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。

本报告已经公司第十八届董事会第十九次会议审议通过。董事会副主席林茂德因公务原因未能亲自出席本次董事会，授权陈贤军董事代为出席并行使表决权，其他董事均亲自出席了本次董事会会议。

公司董事会主席郁亮，总裁、首席执行官祝九胜，执行副总裁、首席财务官、财务负责人孙嘉声明：保证本报告中财务报表的真实、准确、完整。

本集团（指万科企业股份有限公司及其附属公司）本季度财务报表未经审计。

除特别指明外，本报告所用记账本位币均为人民币，“报告期”指 2019 年 1-3 月。

本报告涉及的未来计划、发展战略等前瞻性陈述，不构成本集团对投资者的实质承诺，敬请投资者注意投资风险。

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（元） | 48,374,630,775.09 | 30,825,615,283.99 | 56.93% |
| 归属于上市公司股东的净利润（元） | 1,120,626,569.29 | 894,878,011.08 | 25.23% |
| 归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元） | 1,128,443,791.31 | 825,909,677.02 | 36.63% |
| 经营活动产生的现金流量净额（元） | (26,712,603,541.40) | (27,753,653,226.06) | 3.75% |
| 基本每股收益（元/股） | 0.102 | 0.081 | 25.23% |
| 稀释每股收益（元/股） | 0.102 | 0.081 | 25.23% |
| 加权平均净资产收益率 | 0.72% | 0.66% | 上升 0.06 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（元） | 1,551,166,452,530.90 | 1,528,579,356,474.81 | 1.48% |
| 归属于上市公司股东的净资产（元） | 157,551,438,743.43 | 155,764,131,544.43 | 1.15% |

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） | 11,302,143,001 |
| 用最新股本计算的全面摊薄每股收益（元/股） | 0.099 |

非经常性损益项目和金额

适用 不适用

单位：人民币元

| 项目 | 年初至报告期末金额 |
|---|----------------|
| 出售、处理部门或投资单位收益 | (3,995,017.81) |
| 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 | 12,237,462.56 |
| 除上述各项之外的其他营业外收入和支出 | (9,597,204.68) |

| | |
|---------------|----------------|
| 减：所得税影响额 | (338,689.98) |
| 少数股东权益影响额（税后） | 6,801,152.07 |
| 合计 | (7,817,222.02) |

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

（一）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 | 222,979 户（A 股 222,935 户，H 股 44 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 | 报告期末 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”） | 境内国有法人 | 29.38% | 3,242,810,791 | 0 | - | 0 |
| HKSCC NOMINEES LIMITED | 境外法人 | 11.91% | 1,314,908,783 | 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 | 926,068,101 |
| 安邦人寿保险股份有限公司—保守型投资组合 | 其他 | 6.34% | 699,623,983 | 0 | - | 0 |
| 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 | 3.11% | 343,829,742 | 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 |

| 香港中央结算有限公司 | 其他 | 2.72% | 299,882,923 | 0 | - | 0 |
|--|---|-------|-------------|---------------|---|---|
| 中央汇金资产管理有限责任公司 | 境内国有法人 | 1.72% | 189,566,000 | 0 | - | 0 |
| 前海人寿保险股份有限公司—聚富产品 | 其他 | 1.66% | 183,788,200 | 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 | 3,242,810,791 | | | 人民币普通股 (A 股) | | |
| HKSCC NOMINEES LIMITED | 1,314,908,783 | | | 境外上市外资股 (H 股) | | |
| 钜盛华 | 926,070,472 | | | 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 | 699,623,983 | | | 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 | 343,829,742 | | | 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) | | |
| 香港中央结算有限公司 | 299,882,923 | | | 人民币普通股 (A 股) | | |
| 中央汇金资产管理有限责任公司 | 189,566,000 | | | 人民币普通股 (A 股) | | |
| 前海人寿保险股份有限公司—聚富产品 | 183,788,200 | | | 人民币普通股 (A 股) | | |
| 上述股东关联关系或一致行动的说明 | 1、钜盛华持有前海人寿保险股份有限公司 51% 的股权。 2、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。 | | | | | |
| 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：上表计算持股比例时，分母为 2019 年 3 月 31 日的总股本 11,039,152,001 股。此外，公司于 2019 年 3 月 27 日就配售 262,991,000 股 H 股与配售代理订立配售协议，并于 2019 年 4 月 4 日完成交割，目前公司的总股本增加至 11,302,143,001 股。

注 2：HKSCC NOMINEES LIMITED 为本公司 H 股非登记股东所持股份的名义持有人；香港中央结算有限公司为通过深股通持有公司 A 股的非登记股东所持股份的名义持有人。

注 3：上表中的“A 股 222,935 户”是指合并融资融券信用账户后的股东数量。

截至 2019 年 3 月 31 日，公司总股数为 11,039,152,001 股，其中 A 股 9,724,196,533 股，H 股 1,314,955,468 股。截至本报告披露日，因 H 股配售，公司总股数增加为 11,302,143,001 股，其中 A 股 9,724,196,533 股，H 股增加为 1,577,946,468 股。

(二) 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，政府工作报告提出落实城市主体责任，促进房地产市场平稳健康发展。各地坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位，落实一城一策、因城施策，促进市场平稳运行。

全国商品房市场总体保持稳定。国家统计局数据显示，1-3月全国商品房销售面积为2.98亿平方米，同比下降0.9%，其中3月市场成交有所回升，同比增长1.8%。

重点城市成交面积变动幅度不大。一季度本集团长期重点观察的14个城市¹商品住宅成交面积同比微降0.4%。截至报告期末，上述城市的新房可售库存（已取得销售许可而尚未售出的面积）较2018年底下降3.8%。

土地市场的供应、成交有所放缓。根据中国指数研究院的数据，一季度全国300个城市住宅类用地供应面积同比减少7.8%，成交面积同比减少14.3%，其中三四线城市的土地供应、成交面积的调整幅度相对较大。一季度上述300个城市住宅类用地成交的平均溢价率为15%，较去年同期下降8个百分点。

二、报告期内本集团业务进展

（一）主要财务指标情况

报告期内，本集团实现营业收入483.7亿元，同比增长56.9%；实现归属于上市公司股东的净利润11.2亿元，同比增长25.2%。其中，房地产业务实现结算面积310.8万平方米，同比增长88.2%；实现营业收入455.9亿元，同比增长64.0%。

本集团坚持现金为王，稳健经营，财务、资金状况良好。截至报告期末，本集团持有货币资金1,432.2亿元，远高于短期借款和一年内到期有息负债总和703.0亿元；净负债率44.8%，继续保持行业低位；有息负债占总资产的比例为16.1%，且有息负债中，71.8%为长期负债。

（二）主要经营情况

报告期内本集团房地产业务实现合同销售面积924.8万平方米，合同销售金额1,494.4亿元，同比分别下降11.8%和3.1%。

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

分区域的销售情况

| 区域 | 销售面积 (万平方米) | 占比 | 销售金额 (人民币亿元) | 占比 |
|-------|----------------|--------|-----------------|--------|
| 南方区域 | 146.9 | 15.9% | 265.8 | 17.8% |
| 上海区域 | 333.0 | 36.0% | 617.6 | 41.3% |
| 北方区域 | 225.1 | 24.3% | 320.7 | 21.5% |
| 中西部区域 | 218.3 | 23.6% | 274.8 | 18.4% |
| 其他 | 1.5 | 0.2% | 15.5 | 1.0% |
| 合计 | 924.8 | 100.0% | 1,494.4 | 100.0% |

截至一季度末,本集团合并报表范围内有4,042.8万平方米已售资源未竣工结算,较2018年底增加332.6万平方米;合同金额为5,863.5亿元,较2018年底增加556.4亿元。

本集团坚持理性投资,在价格合理的前提下根据发展需要适时补充项目资源。一季度新增加开发项目19个,总规划建筑面积598.5万平方米,权益规划建筑面积437.2万平方米。截至报告期末,本集团在建项目总建筑面积约9,790.8万平方米,权益建筑面积约5,851.6万平方米;规划中项目总建筑面积约5,536.0万平方米,权益建筑面积约3,393.4万平方米。此外,本集团还参与了一批旧城改造项目,按当前规划条件,权益建筑面积合计约347.7万平方米。

报告期内,本集团新开工面积1,019.4万平方米,同比下降9.8%,占全年开工计划的28.2%(2018年同期为31.9%);竣工面积222.8万平方米,同比增长44.2%,占全年竣工计划的7.2%(2018年同期为5.9%)。

本集团坚持“城乡建设与生活服务商”战略,在巩固住宅开发优势的同时,积极发展物业服务、租赁住宅、商业开发与运营、物流仓储服务、标准办公与产业园、冰雪度假等业务,以满足人民日益增长的美好生活需要。为更好的应对内外部环境的变化,报告期内,本集团各事业集团(BG)、事业单元(BU)基于“收敛聚焦、巩固提升基本盘”的共识,继续开展“战略检讨、业务梳理、组织重建和事人匹配”等系列工作,以进一步明确聚焦主航道,深化对商业逻辑的理解,提升和拓展经营管理能力,打造客户愿意买单的好产品和好服务。

本集团始终秉承绿色环保的发展理念,致力于成为和谐生态的建设者。本集团建造和运营的“植物馆”项目(又名“深圳万科馆”)为2019年中国北京世界园艺博览会四大核心场馆之一,旨在通过“万花筒”一般奇妙多彩的植物世界,唤起人们对于文明与生态共赢的思考。本集团也将通过这一具有国际影响力的平台,充分展示公司尊重自然、尊重生命、为城乡创造美好生活的价值理念。

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 | 2019/3/31 | 2018/12/31 | 变动幅度 | 说明 |
|---------|---------------|--------------|---------|-----------|
| 交易性金融资产 | 110,165.76 | 1,190,080.63 | -90.74% | 理财产品到期 |
| 衍生金融资产 | 597.03 | 1,078.29 | -44.63% | 公允价值变动 |
| 预付款项 | 10,071,803.95 | 7,595,089.51 | 32.61% | 预付地价增加 |
| 合同资产 | 186,188.60 | 136,412.68 | 36.49% | 已履约建造义务增加 |
| 衍生金融负债 | 85,311.84 | 63,122.70 | 35.15% | 公允价值变动 |
| 使用权资产 | 1,937,700.81 | - | 不适用 | 会计政策变更影响 |
| 租赁负债 | 1,839,208.10 | - | 不适用 | |

| 项目 | 2019 年 1-3 月 | 2018 年 1-3 月 | 变动幅度 | 说明 |
|----------|--------------|--------------|----------|--------------|
| 营业收入 | 4,837,463.08 | 3,082,561.53 | 56.93% | 结算规模增加 |
| 营业成本 | 3,142,224.14 | 2,029,189.52 | 54.85% | 结算规模增加 |
| 税金及附加 | 443,755.59 | 255,226.24 | 73.87% | 结算规模增加及土增税增加 |
| 财务费用 | 184,174.06 | 104,004.28 | 77.08% | 利息支出增加 |
| 信用减值损失 | 42,064.02 | 12,468.39 | 237.37% | 应收款项减值增加 |
| 投资收益 | (20,656.06) | (33,481.73) | 38.31% | 权益法核算投资亏损减少 |
| 公允价值变动损益 | (3,519.65) | (1,660.26) | -111.99% | 公允价值变动 |
| 营业外收入 | 11,788.68 | 6,354.86 | 85.51% | 没收定金及违约金增加 |
| 营业外支出 | 13,171.33 | 3,531.09 | 273.01% | 非经常性支出增加 |
| 所得税费用 | 266,576.53 | 121,981.62 | 118.54% | 应税利润增加 |
| 少数股东损益 | 208,530.78 | 88,460.78 | 135.73% | 合作项目结算利润增加 |

| 项目 | 2019 年 1-3 月 | 2018 年 1-3 月 | 变动幅度 | 说明 |
|---------------|----------------|----------------|-----------|--------------|
| 经营活动产生的现金流量净额 | (2,671,260.35) | (2,775,365.32) | 3.75% | 对外支付款项减少 |
| 投资活动产生的现金流量净额 | 598,016.42 | (5,030,633.77) | 111.89% | 对外投资款项同比减少 |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | (2,292,832.44) | (195,690.79) | -1071.66% | 本期新增融资规模同比减少 |

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

2019 年 1 月 9 日，公司下属全资子公司广州市万溪房地产有限公司（以下简称“广州万溪”）与广东国际信托投资公司破产清算组（以下简称“破产清算组”）签署《关于改制土增税预估及转让款确认书》，双方结束对广东省信托房产开发公司及广东国际信托投资公司广州房地产分公司的共同监管。截至 2019 年 1 月 9 日，广州万溪累计向破产清算组支付投资权益款及债权转让款人民币 201 亿元，并继续按照约定履行其他义务。

2019 年 2 月 26 日，公司完成 2019 年面向合格投资者公开发行住房租赁专项公司债券（第一期），最终发行规模为 20 亿元，票面利率为 3.65%。

2019 年 4 月 4 日，公司以每股 29.68 港元的价格，向不少于六名承配人（其及其最终实益拥有人并非本公司之关连人士（定义见香港上市规则）），成功配发及发行总数为 262,991,000 股之新 H 股，分别占本次配售完成后全部已发行 H 股约 16.67% 及全部已发行股本约 2.33%，配售所得款项总额约为 78.1 亿港元。

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

公司不存在控股股东及实际控制人，报告期内该情况无变化。

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 2019 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

单位：人民币元

| 证券代码 | 证券简称 | 初始投资金额 | 占该公司股 | 期末账面值 | 报告期损益 | 报告期所有者权 |
|------|------|--------|-------|-------|-------|---------|
|------|------|--------|-------|-------|-------|---------|

| | | | 权比例 | | | 益变动 |
|---------|------|-----------------------|---------|-----------------------|------------------------|-----|
| 0267.HK | 中信股份 | 509,672,542.36 | 约 0.19% | 546,925,464.31 | (40,063,231.56) | - |
| 合计 | | 509,672,542.36 | - | 546,925,464.31 | (40,063,231.56) | - |

六、衍生品投资情况

√ 适用 □ 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） | 截至报告期末，本集团持有的衍生金融工具主要有远期外汇契约（DF）、交叉货币掉期（CCS）、利率掉期（IRS）。DF 及 CCS 所面临的汇率市场风险与本集团的未来外币债务现金流的不确定性有关。IRS 所面临的利率市场风险与本集团的未来外币债务利息现金流的不确定性有关。本集团对衍生金融工具的控制措施主要体现在：针对衍生品交易，本集团严格规范授权及业务操作流程，审慎选择和决定新增衍生金融工具的种类和数量，严格管控本集团及相关主体的信用水平、汇率和利率风险敞口。 |
| 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 | 报告期内，本年到期结算的 CCS 给公司带来 358.78 万元人民币的收益。 报告期末 DF、IRS 及 CCS 公允价值参照外部金融机构的市场报价确定。 |
| 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 | 公司独立董事认为公司能够根据业务经营的实际情况，按照监管部门相关法规、规定要求，规范衍生品投资，遵循审慎性原则，通过 DF、IRS 及 CCS 等衍生金融工具降低了外币债务由于汇率、利率变动过大可能造成的损失，公司有关安排审慎合理。 |

报告期末衍生品投资的持仓情况表

单位：人民币万元

| 合约种类 | 期初合约金额 | 期末合约金额 | 报告期损益情况 | 期末合约金额占公司期末净资产比例 |
|------|---------------------|---------------------|---------------|------------------|
| IRS | 438,600.00 | 428,200.00 | - | 1.81% |
| CCS | 2,017,208.16 | 2,125,203.52 | 358.78 | 9.00% |
| DF | 601,177.50 | 487,432.00 | - | 2.06% |
| 合计 | 3,056,985.66 | 3,040,835.52 | 358.78 | 12.87% |

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），利率互换

合约（IRS）和交叉货币互换合约（CCS）；上表中各“投资金额”均指合约金额。

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 |
|---|--------|---|--------|---|--|
| 国盛证券活动 | 2019.1 | 杭州 | 见面会 | 券商、基金等各类投资者 | 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。 2、提供的主要资料： 公司定期报告等公开资料。 |
| 长江证券活动 | 2019.1 | 上海 | 见面会 | 券商、基金等各类投资者 | |
| 年度业绩推介会 | 2019.3 | 深圳（上海、北京）、香港 | 见面会 | 券商、基金、个人等各类投资者 | |
| 广发证券活动 | 2019.3 | 杭州 | 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 | 东莞、宁波、南宁、珠海、佛山、广州、重庆、上海、青岛、深圳、南京、杭州、厦门、武汉、济南、兰州、合肥、西安、武汉、无锡、嘉兴、苏州、长沙、 | 小组或一对一 | 中信建投证券、元富证券、长江证券、招商证券、中金公司、天风证券、兴业证券、三菱日联证券、平安证券、摩根大通、华泰证券、汇丰银行、华泰金控（香港）、海通证券、华创证券、国泰君安、广发证券、高华证券、冈三证券上海代表处、东方证券、滨银综合研究所、Bank of America、Citi Research、Citigroup、CLSA Ltd、Credit Suisse、DBS Bank 等 | |
| 接待基金、其他投资机构及个人投资者 | 报告期内 | 上海、珠海、厦门、北京、天津、合肥、长沙、上海、成都、重庆、西安、温州、兰州、广州、佛山、东莞、福州、杭州、珠海、太原、郑州、苏州、温州、武汉、宁波、贵阳 | 小组或一对一 | 中信产业基金、如今投资、银华基金、景林资产、民生加银基金、交银基金、广发信德投资管理有限公司、宝盈基金、博时基金、东方证券资管、Deutsche Asset Management、Fidelity International、Flossbach Von Storch AG、Matthews Asia、Morningstar、Vontobel、Wellington Management 等 | |

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

本公司无控股股东，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。