

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

2019 年第三季度报告

二〇一九年十月

第一节 重要提示

万科企业股份有限公司（以下简称“公司”或“万科”）董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证 2019 年第三季度报告（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。

公司第十八届董事会第二十三次会议审议并通过了本报告。康典独立董事因公务原因未能亲自出席本次会议，授权刘姝威独立董事代为出席会议并行使表决权。除此之外，公司其他董事均亲自出席了本次董事会会议。

董事会主席郁亮，总裁、首席执行官祝九胜，执行副总裁、财务负责人王文金声明：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）按照中国会计准则编制了本报告，本报告之财务报表未经审计。

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 7-9 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

	2019年9月30日	2018年12月31日	增减幅度	
总资产	1,638,763,217,307.92	1,528,579,356,474.81	7.21%	
归属于上市公司股东的净资产	167,273,827,178.07	155,764,131,544.43	7.39%	
	2019年7-9月	比上年同期增减	2019年1-9月	比上年同期增减
营业收入	84,594,680,645.79	20.77%	223,914,757,487.12	27.21%
归属于上市公司股东的净利润	6,398,992,893.57	31.64%	18,240,745,065.00	30.43%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	6,425,883,616.07	32.50%	18,175,562,558.38	30.32%
经营活动产生的现金流量净额	(7,118,697,810.11)	66.85%	1,734,412,256.24	106.74%
基本每股收益（元/股）	0.566	28.58%	1.631	28.73%
稀释每股收益（元/股）	0.566	28.58%	1.631	28.73%
加权平均净资产收益率	3.91%	上升 0.37 个百分点	11.16%	上升 1.12 个百分点

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）	1.614

非经常性损益项目和金额

适用 不适用

单位：人民币元

项目	2019年1-9月
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）	(23,295,107.11)
出售、处理部门或投资单位收益	13,964,746.63
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	238,907,097.17
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	(136,130,929.25)
所得税影响额	(17,894,872.12)

少数股东权益影响额（税后）	(10,368,428.70)
合计	65,182,506.62

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	290,546 户（A 股 290,500 户，H 股 46 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（以下简称“地铁集团”）	境内国有法人	28.69%	3,242,810,791	0	-	0
HKSCC NOMINEES LIMITED ^{注 1}	境外法人	13.96%	1,577,885,274	0	-	0
深圳市钜盛华股份有限公司（以下简称“钜盛华”） ^{注 2}	境内非国有法人	7.08%	799,741,909	0	质押	799,334,627
安邦人寿保险股份有限公司—保守型投资组合 ^{注 3}	其他	4.29%	484,693,983	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	4.04%	456,993,190	0	-	0
香港中央结算有限公司 ^{注 4}	其他	3.73%	421,222,293	0	-	0
招商财富—招商银行—德赢 1 号专项资产管理计划	其他	2.91%	329,352,920	0	-	0
前海人寿保险股份有限公司—海利年年	其他	2.86%	323,100,542	0	-	0

中央汇金资产管理有限责任公司	境内国有法人	1.68%	189,566,000	0	-	0
中国工商银行股份有限公司—平安中证粤港澳大湾区发展主题交易型开放式指数证券投资基金	其他	1.51%	170,960,200	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	1,577,885,274			境外上市外资股 (H 股)		
钜盛华	799,741,909			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	484,693,983			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)		
香港中央结算有限公司	421,222,293			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)		
前海人寿保险股份有限公司—海利年年	323,100,542			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)		
中国工商银行股份有限公司—平安中证粤港澳大湾区发展主题交易型开放式指数证券投资基金	170,960,200			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: HKSCC NOMINEES LIMITED 为本公司 H 股非登记股东所持股份的名义持有人;

注 2: 钜盛华于 2019 年 10 月 13 日在香港联交所披露易网站 (网站 (www.hkexnews.hk) 披露了) 披露了持有万科股权的权益变化:截至 2019 年 10 月 11 日, 钜盛华及其一致行动人共计持有 1,352,836,874 股, 占万科总股本的比例为 11.97%;

注 3: 2019 年 8 月, 经中国银行保险监督管理委员会批复同意, 安邦人寿保险股份有限公司更名为大家人寿保险股份有限公司;

注 4: 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 5: 上表中的“A 股 290,500 户”是指合并融资融券信用账户后的股东数量。

截至 2019 年 9 月 30 日,公司总股数为 11,302,143,001 股,其中 A 股 9,724,196,533 股,H 股 1,577,946,468 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、第三季度房地产市场情况

报告期内，在“房子是用来住的、不是用来炒的”定位要求下，各地围绕“稳房价、稳地价、稳预期”的目标，因城施策，促进房地产市场平稳运行。

国家统计局数据显示，1-9月，全国商品房销售面积 11.9 亿平方米，同比下降 0.1%；销售金额 11.1 万亿元，同比增长 7.1%；其中第三季度全国商品房销售面积同比增长 2.9%，销售金额同比增长 9.7%。

第三季度公司长期重点观察的 14 个城市¹商品住宅成交面积同比增长 2.5%，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）去化周期约 10.2 个月。

1-9 月全国房地产开发投资同比增长 10.5%，增速较上半年减少 0.4 个百分点；全国房屋新开工面积同比增长 8.6%，增速较上半年减少 1.5 个百分点。

土地市场有所降温。根据中国指数研究院的数据，第三季度 300 个城市住宅类用地平均溢价率为 11.6%，较上半年下降 8.6 个百分点。

针对房地产的资金监管持续收紧。根据中国人民银行报告，截至 9 月末，房地产贷款余额同比增长 15.6%，增速较上年末回落 4.4 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

第三季度本集团实现营业收入人民币 845.9 亿元，同比增长 20.8%；实现归属于上市公司股东的净利润人民币 64.0 亿元，同比增长 31.6%。其中，房地产业务结算面积为 608.7 万平方米，同比增长 5.1%，贡献营业收入人民币 795.8 亿元，同比增长 18.9%。

1-9 月，本集团累计实现营业收入人民币 2,239.1 亿元，同比增长 27.2%；实现归属于上市公司股东的净利润人民币 182.4 亿元，同比增长 30.4%。其中，房地产业务结算面积为 1,455.0 万平方米，贡献营业收入人民币 2,125.7 亿元，同比分别增长 13.6%和 26.9%。

1-9 月，本集团房地产业务的结算毛利率为 27.6%，较去年同期下降 0.2 个百分点。

鉴于部分城市房地产市场调整，本集团对个别存在风险的项目计提存货跌价准备。截至 9 月末，本集团存货跌价准备余额为人民币 30.6 亿元。报告期内本集团计提存货跌价准备人民币 11.4 亿元，影响归属于上市公司股东的净利润人民币 7.8 亿元。

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

本集团坚持以现金流为基础的真实价值创造，保持财务、资金状况的稳健性。截至 9 月底，本集团持有货币资金人民币 1,072.4 亿元，远高于短期借款和一年内到期有息负债总和人民币 590.8 亿元。有息负债中，74.0%为长期负债。

（二）主要经营情况

本集团始终坚持积极销售策略，第三季度房地产业务实现合同销售面积 911.5 万平方米，合同销售金额人民币 1,416.1 亿元，同比分别增长 5.2% 和 11.6%。1-9 月，本集团累计实现合同销售面积 3,061.6 万平方米，合同销售金额人民币 4,756.1 亿元，同比分别增长 5.5% 和 10.2%。

截至 9 月底，本集团合并报表范围内有 4,474.3 万平方米已售资源未竣工结算，合同金额合计约人民币 6,362.4 亿元，较年初分别增长 20.6% 和 19.9%。

本集团继续秉承稳健投资的策略，在确保成本合理的前提下积极发掘潜在的投资机会，第三季度新增 62 个开发项目，总建筑面积约 1,479.0 万平方米，权益规划建筑面积约 1,155.3 万平方米；1-9 月，本集团累计新增 116 个开发项目，总建筑面积约 2,832.1 万平方米，权益规划建筑面积约 2,042.0 万平方米，按权益投资金额计算，其中 81% 位于一二线城市。

截至 9 月底，本集团在建项目总建筑面积约 10,587.8 万平方米，权益建筑面积约 6,275.4 万平方米；规划中项目总建筑面积约 5,594.2 万平方米，权益建筑面积约 3,629.4 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 341.4 万平方米。

1-9 月，本集团新开工面积 3,243.4 万平方米，占全年开工计划的 89.9%；竣工面积 1,640.1 万平方米，同比增长 5.5%，占全年计划竣工面积的 53.3%。

本集团坚持“城乡建设与生活服务商”战略定位，在巩固住宅开发优势的同时，围绕人民日益增长的美好生活需要，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。

报告期内，万科物业品牌价值位列中国指数研究院“2019 物业服务品牌价值研究成果榜”第一名，同时荣获“2019 中国物业服务专业化运营领先品牌企业”、“2019 中国物业服务品质领先品牌企业”和“2019 中国物业服务平台领先品牌”多项大奖，以及“2019 最具开发商影响力物业品牌”称号。

截至 9 月底，本集团租赁住宅业务累计开业约 9.8 万间；期内，本集团成功发行 2019 年第二期住房租赁专项公司债券，发行规模 25 亿元，票面利率 3.55%。

本集团以印力集团作为商业开发与运营平台。报告期内，印力集团在 2019 中国房地产品牌价值研究成果发布会上荣获“2019 中国商业地产领先品牌”称号。

三季度本集团物流仓储服务业务新获取项目 4 个，总建筑面积（指可租赁物业的建筑面积）约 27 万平方米。截至 9 月底，物流仓储服务业务总建筑面积约 998 万平方米。

本集团持续关注利益相关方发展，切实履行社会责任。因在精准扶贫和乡村振兴方面的贡献，公司董事会主席郁亮被国务院扶贫办授予“2019 年全国脱贫攻坚奉献奖”荣誉称号。

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年9月30日	2018年12月31日	变动幅度	说明
货币资金	10,724,024.60	18,841,744.68	-43.08%	支付工程款、地价增加
交易性金融资产	20,701.59	1,190,080.63	-98.26%	部分理财产品到期
衍生金融资产	65,343.75	1,078.29	5,959.93%	公允价值变动
预付款项	11,114,009.85	7,595,089.51	46.33%	预付地价款增加
合同资产	291,953.64	136,412.68	114.02%	受托建造业务规模增长
其他流动资产	2,027,526.09	1,458,765.74	38.99%	待抵扣税金增加
其他权益工具投资	216,696.12	163,658.37	32.41%	公允价值变动
投资性房地产	7,236,143.13	5,405,578.48	33.86%	自持经营性资产增加
在建工程	497,771.04	191,300.75	160.20%	租入经营性资产改造增加
递延所得税资产	2,158,229.00	1,574,920.47	37.04%	土地增值税清算准备金增加
短期借款	227,382.77	1,011,167.80	-77.51%	借款到期清偿
预收款项	69,595.68	25,396.51	174.04%	经营性业务预收款增加
递延所得税负债	33,527.10	53,891.24	-37.79%	合同取得成本（销售佣金）相关的递延所得税变化
资本公积	1,193,120.32	800,562.77	49.04%	股本溢价增加
其他综合收益	(150,646.83)	(239,874.49)	37.20%	权益工具公允价值增加
使用权资产	2,159,031.22	-	不适用	会计政策变更影响
租赁负债	2,101,419.85	-		

项目	2019年1-9月	2018年1-9月	变动幅度	说明
税金及附加	1,974,056.40	1,265,819.21	55.95%	结算规模增加及土地增值税计提增加
研发费用	53,721.87	37,515.33	43.20%	研发规模扩大
公允价值变动损益	(9,300.84)	6,089.07	-252.75%	其他非流动金融资产公允价值变动
资产减值损失	(164,875.68)	(325,160.34)	49.29%	存货减值减少

信用减值损失	(49,303.70)	(23,636.43)	-108.59%	其他应收款减值增加
资产处置损益	(2,329.51)	401.24	-680.58%	处置资产增加
营业外收入	49,590.14	27,971.23	77.29%	没收订金及违约金收入增加
营业外支出	63,203.24	27,172.84	132.60%	对外捐赠增加
所得税费用	1,323,437.62	986,430.85	34.16%	应税利润增加
少数股东损益	1,034,967.19	781,323.84	32.46%	合作项目结算规模增加

项目	2019 年 1-9 月	2018 年 1-9 月	变动幅度	说明
经营活动产生的现金流量净额	173,441.23	(2,573,117.47)	106.74%	销售收款增加
投资活动产生的现金流量净额	(1,202,251.47)	(7,113,578.77)	83.10%	对外投资付款减少
筹资活动产生的现金流量净额	(6,987,476.94)	5,519,597.60	-226.59%	还款增加

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

序号	公告日期	公告标题	事项简介
1	2019-8-9	2018 年度 A 股股份分红派息实施公告	公司 2018 年度 A 股派息方案即以 2019 年 8 月 14 日股份数为基数，向全体 A 股股东每 10 股派现金人民币 10.451020 元（含税），已于 2019 年 8 月 15 日实施完毕。
2	2019-9-27	2019 年面向合格投资者公开发行住房租赁专项公司债券（第二期）发行结果公告	住房租赁专项公司债券“19 万科 02”于 2019 年 9 月 25 日至 2019 年 9 月 26 日发行，最终发行规模为 25 亿元，期限为 5 年期（附第 3 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权），票面利率为 3.55%。
3	2019-10-19	2019 年度第一期超短期融资券发行结果公告	2019 年 10 月 16 日-2019 年 10 月 17 日，公司发行了 2019 年度第一期超短期融资券，发行金额为 5 亿元，票面利率 3.18%，期限 270 天。

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 2019 年度经营业绩的预计

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	占该公司股权比例	期末账面值	年初到报告期末损益	年初到报告期末所有者权益变动
0267.HK	中信股份	509,672,542.36	约 0.19%	491,511,845.88	(95,508,758.47)	-
合计		509,672,542.36	约 0.19%	491,511,845.88	(95,508,758.47)	-

六、衍生品投资情况

适用 不适用

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	年初合约金额	期末合约金额	本年内损益情况	期末合约金额占集团期末净资产比例 (%)
利率掉期 (IRS)	438,600.00	455,550.00	-	1.86%
交叉货币掉期 (CCS)	2,017,208.16	2,078,832.43	437.59	8.49%
远期外汇契约 (DF)	601,177.50	-	-	-
合计	3,056,985.66	2,534,382.43	437.59	10.35%

注：报告期内，IRS 和 CCS 无增减变化，但因汇率变动，在 2019 年 9 月末折算为人民币的合约金额与年初数相比略有差异。

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）	截至报告期末，本集团持有的衍生金融工具主要有交叉货币掉期(CCS)、利率掉期(IRS)。CCS所面临的风险与汇率市场风险以及本集团的未来外币债务现金流确定性有关。IRS所面临的风险与利率市场风险以及本集团的未来外币债务利息现金流确定性有关。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，严格管控集团及相关主体的信用水平。
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 437.59 万元人民币的盈利。 报告期末 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 IRS 及 CCS 等衍生金融工具降低外币债务由于汇率、利率变动过大可能造成的损失，公司有关安排审慎合理。

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
海通证券活动	2019.7	上海	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。
中期业绩推介会	2019.8	深圳（上海、北京）、香港 见面会	见面会	券商、基金等各类投资者	
中信里昂活动	2019.9	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	鞍山、北京、成都、大连、东莞、佛山、福州、广州、贵阳、哈尔滨、杭州、济南、嘉兴、昆明、兰州、南京、宁波、青岛、上海、深圳、沈阳、苏州、太原、天津、无锡、武汉、西安、烟台、长春、长沙、郑州、重庆、珠海	小组或一对一	长江证券、中信证券、中金公司、天风证券、三菱日联证券、平安证券、华泰金融控股（香港）、海通证券、国泰君安、广发证券、网三证券、东方证券、方正证券、申银万国、国信证券、瑞信方正证券、太平洋证券、Citi Research、BCP Securities 等	
接待基金、其他	报告	珠海、哈尔滨、长春、上	小组或	景林资产、交银基金、宝盈基金、	

投资机构及个人投资者	期内	海、北京、成都、大连、东莞、苏州、佛山、长沙、福州、广州、贵阳、杭州、济南、昆明、兰州、南京、宁波、青岛、深圳、沈阳、太原、天津、无锡、武汉、西安、郑州、重庆	一对一	东方证券资管、丹麦银行、农银汇理基金、J.P.Morgan、UBS Asset Management、Brilliance Capital Management 等	
------------	----	---	-----	--	--

八、违规对外担保情况

本公司报告期内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。报告期内不存在第一大股东及其关联方非经营性占用公司资金的情形。