
vanke

万科企业股份有限公司
CHINA VANKE CO., LTD.

2020 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〉2020-030

二〇二〇年四月

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 2020 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二十九次会议审议通过。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，其他各位董事均亲自出席了本次董事会会议。

公司董事会主席郁亮，执行副总裁、财务负责人韩慧华声明：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，本报告所载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 2020 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，敬请投资者对此保持足够的风险认识，理解计划、预测与承诺之间的差异，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：元

	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增 减
营业收入	47,774,342,784.96	48,374,630,775.09	-1.24%
归属于上市公司股东的净利润	1,249,359,312.96	1,120,626,569.29	11.49%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损 益的净利润	1,017,202,995.38	1,128,443,791.31	-9.86%
经营活动产生的现金流量净额	(2,953,862,229.68)	(26,712,603,541.40)	88.94%
基本每股收益（元/股）	0.111	0.102	8.85%
稀释每股收益（元/股）	0.111	0.102	8.85%
加权平均净资产收益率	0.66%	0.72%	下降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	1,739,794,796,342.85	1,729,929,450,401.23	0.57%
归属于上市公司股东的净资产	188,663,863,882.66	188,058,491,912.82	0.32%

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）	0.111

非经常性损益项目和金额

适用 不适用

单位：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	198,301,861.32
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	159,446,310.23
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	(24,579,390.30)

减：所得税影响额	83,240,159.67
少数股东权益影响额（税后）	17,772,304.00
合计	232,156,317.58

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	326,437 户（A 股 326,417 户 ^{注 1} ，H 股 20 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	境内国有法人	28.69%	3,242,810,791	0	-	0
HKSCC NOMINEES LIMITED ^{注 2}	境外法人	13.96%	1,577,877,274	0	-	0
香港中央结算有限公司 ^{注 3}	境外法人	4.16%	470,604,997	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
安邦人寿保险股份有限公司—保守型投资组合 ^{注 4}	其他	2.61%	294,430,268	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
招商财富—招商银行—德赢 1 号专项资产管理计划	其他	1.29%	146,255,820	0	-	0
中国证券金融股份有限公司	境内国有法人	1.17%	132,669,394	0	-	0
深圳市钜盛华股份有限公司	境内非国有法人	1.14%	128,968,966	0	质押	128,968,870

中国人寿保险股份有限公司—分红—个人分红-005L-FH002 深	其他	1.13%	127,420,655	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		
深圳市地铁集团有限公司		3,242,810,791		人民币普通股（A 股）		
HKSCC NOMINEES LIMITED		1,577,877,274		境外上市外资股（H 股）		
香港中央结算有限公司		470,604,997		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）		
安邦人寿保险股份有限公司—保守型投资组合		294,430,268		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）		
招商财富—招商银行—德赢 1 号专项资产管理计划		146,255,820		人民币普通股（A 股）		
中国证券金融股份有限公司		132,669,394		人民币普通股（A 股）		
深圳市钜盛华股份有限公司		128,968,966		人民币普通股（A 股）		
中国人寿保险股份有限公司—分红—个人分红-005L-FH002 深		127,420,655		人民币普通股（A 股）		
上述股东关联关系或一致行动的说明		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：上表中的“A 股 326,417 户”是指合并融资融券信用账户后的股东数量；

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；

注 3：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 4：2019 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。

截至 2020 年 3 月 31 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。

（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,受新冠肺炎疫情影响,全国房地产行业的开发及销售规模有所下降。国家统计局数据显示,一季度全国房地产开发投资完成额同比下降 7.7%,新开工面积同比下降 27.2%,商品房销售面积同比下降 26.3%。随着疫情防控形势好转,复工复产有序推进,3 月份市场数据有所恢复,全国房地产开发投资完成额同比增长 1.1%,房屋新开工面积降幅收窄至 10.5%,商品房销售面积降幅收窄至 14.1%。

重点城市供应、成交受影响较大。一季度本集团长期重点观察的 14 个城市¹ 商品住宅批准预售面积同比下降 39.9%,成交面积同比下降 27.3%。

受疫情影响,一季度土地市场供应节奏放缓,成交规模有所下降。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 14.4%,成交面积同比减少 23.8%。上述 300 个城市住宅类用地成交的平均溢价率为 12.7%,较去年同期下降 2.0 个百分点,较 2019 年第四季度上升 4.1 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 477.7 亿元,同比下降 1.2%;实现归属于上市公司股东的净利润 12.5 亿元,同比增长 11.5%。其中,房地产业务实现结算面积 316.2 万平方米,同比增长 1.8%;实现营业收入 393.6 亿元,同比下降 6.4%。

本集团继续保持安全稳健的财务、资金状况。截至报告期末,本集团净负债率 34.3%;持有货币资金 1,732.7 亿元,远高于短期借款和一年内到期有息负债总和 897.8 亿元。

(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 884.8 万平方米,合同销售金额 1,378.8 亿元,同比分别下降 4.3% 和 7.7%。

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	149.5	16.9%	248.5	18.0%
上海区域	294.3	33.3%	632.4	45.9%
北方区域	230.8	26.1%	252.9	18.3%
中西部区域	209.0	23.6%	231.5	16.8%
其他	1.2	0.1%	13.5	1.0%
合计	884.8	100.0%	1,378.8	100.0%

截至一季度末，本集团合并报表范围内有 4,580.1 万平方米已售资源未竣工结算，合同金额为 6,598.9 亿元，较 2019 年底分别增长 6.8% 和 8.3%。

本集团坚持理性投资，在做好安全与发展平衡、风险与收益匹配的前提下，根据发展需要适时补充项目资源。一季度新增加开发项目 11 个，总规划建筑面积 239.7 万平方米，权益规划建筑面积 187.6 万平方米。

截至报告期末，本集团在建项目总建筑面积约 10,765.8 万平方米，权益建筑面积约 6,489.2 万平方米；规划中项目总建筑面积约 5,004.5 万平方米，权益建筑面积约 3,155.8 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 613.1 万平方米。

受疫情影响，本集团开工、竣工节奏有所放缓。一季度实现新开工面积 708.8 万平方米，同比下降 30.5%，占全年开工计划的 24.3%（2019 年同期为 28.2%）；实现竣工面积 242.6 万平方米，同比增长 8.9%，占全年竣工计划的 7.3%（2019 年同期为 7.2%）。

本集团坚持“城乡建设与生活服务商”战略，在巩固住宅开发和物业服务优势的同时，积极发展租赁住宅、商业开发与运营、物流仓储服务、冰雪度假、食品、企业服务等业务。报告期内，本集团以平稳度过疫情，增强企业免疫力为重点工作，在保障员工安全的前提下加快复工进度，全力减少疫情给经营带来的影响，推动各项业务有序开展。

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：万元

项目	2020/3/31	2019/12/31	变动幅度	说明
交易性金融资产	241,194.92	1,173,526.54	-79.45%	理财产品到期
衍生金融资产	70,117.98	33,225.75	111.04%	公允价值变动
应收账款	262,751.26	198,807.57	32.16%	疫情影响业务回款
合同资产	456,607.53	344,493.80	32.54%	受托建造业务规模增长
其他权益工具投资	152,619.76	224,995.37	-32.17%	公允价值变动
其他综合收益	(240,570.03)	(180,642.66)	-33.17%	其他权益工具投资公允价值变动

项目	2020 年 1-3 月	2019 年 1-3 月	变动幅度	说明
投资收益	10,958.81	(20,656.06)	153.05%	权益法核算投资亏损减少
公允价值变动损益	713.90	(3,519.65)	120.28%	上年度受个别投资股票波动影响，本期已处置不再影响
信用减值损失	(643.06)	(42,064.02)	98.47%	上年度存在个别款项计提减值准备
营业外收入	18,730.34	11,788.68	58.88%	物业服务取得稳岗补贴
营业外支出	21,486.14	13,171.33	63.13%	对外捐赠增加

项目	2020 年 1-3 月	2019 年 1-3 月	变动幅度	说明
经营活动产生的现金流量净额	(295,386.22)	(2,671,260.35)	88.94%	对外支付款项减少
投资活动产生的现金流量净额	660,925.40	598,016.42	10.52%	对外投资款项同比减少
筹资活动产生的现金流量净额	356,289.08	(2,292,832.44)	115.54%	本期新增融资规模同比增加

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

2018 年度股东大会审议并批准公司在不超过人民币 320 亿元的范围内一次或多次发行债务融资工具。2020 年 2 月，中国证监会核准公司面向合格投资者公开发行不超过人民币 90 亿元的公司债券、及面向合

格投资者公开发行人不超过人民币 30 亿元的住房租赁专项公司债券。2020 年 3 月，公司完成 25 亿元公司债券发行，品种一为 5 年期（附第 3 年末发行人赎回选择权、调整票面利率选择权和投资者回售选择权），发行规模 15 亿元，票面利率 3.02%；品种二期限为 7 年期（附第 5 年末发行人赎回选择权、调整票面利率选择权和投资者回售选择权），发行规模 10 亿元，票面利率为 3.42%。

2018 年度股东大会授予公司董事会增发 H 股股份一般性授权，2019 年 11 月 13 日召开的第十八届董事会第二十四次会议审议通过关于发行 H 股方案的议案，之后公司向中国证监会申请发行不超过 315,589,200 股 H 股，目前已获得中国证监会的核准。

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。

不存在公司股东、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 2020 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：万元

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	报告期损益	报告期所有者权益变动
0267.HK	中信股份	9,875.85	约 0.04%	-	(355.04)	-
合计		9,875.85	约 0.04%	-	(355.04)	-

六、委托理财

√ 适用 □ 不适用

单位：万元

具体类型	委托理财的资金来源	委托理财发生额	未到期余额	逾期未收回的金额
银行理财产品	自有资金	1,802,000.00	241,195.17	-
合计		1,802,000.00	241,195.17	-

单项金额重大或安全性较低、流动性较差、不保本的高风险委托理财具体情况

□ 适用 √ 不适用

七、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交叉货币掉期（CCS）和利率掉期（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的确定性有关。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的确定性有关。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	本报告期内到期结算的 CCS 给公司带来 500.11 万元的盈利。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：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	446,300.00	454,750.00	-	1.66%
CCS	1,608,964.42	1,639,400.29	500.11	5.98%
合计	2,055,264.42	2,094,150.29	500.11	7.64%

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。

八、报告期内接待调研、沟通、采访等活动登记表

√ 适用 □ 不适用

受新型冠状病毒肺炎（COVID-19）疫情影响，公司 2019 年度业绩发布会首次采用纯网络视频直播的方式，并预先在巨潮资讯网发布《关于召开 2019 年度网络视频业绩发布会并征集问题的公告》，邀请投资者积极参加并征集相关问题。截至 3 月 31 日，本次业绩发布会浏览总量约 19 万人次。

此外，公司在报告期内通过电话会议接待了券商、基金等机构投资者及个人投资者的调研，就公司日常经营情况、发展战略以及对行业变化的看法等展开交流，并提供了基于定期报告的公开资料。

类别	时间	方式	接待对象
2019 年度业绩发布会	2020.3	视频路演	券商、基金、个人等各类投资者
接待券商	报告期内	小组或一对一电话会	中金公司、广发证券、申万证券、国金证券、华泰证券、招商证券、中信证券、Credit Suisse、Citi、JP Morgan、DBS 等
接待基金、其他投资机构及个人投资者	报告期内	小组或一对一电话会	BlackRock、Value Partners Group、Segantii、GIC、易方达基金、南方基金、华夏基金、嘉实基金、喜马拉雅资本、太平资产、国寿资管、国投瑞银基金、交银基金、宝盈基金、大成基金、中邮基金、中信产业基金、汇添富基金、工银瑞信基金、华安基金、农银汇理基金等

九、违规对外担保情况

公司报告期无违规对外担保情况。

十、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的非经营性占用公司资金的情形。

