

vanke

万科企业股份有限公司  
CHINA VANKE CO., LTD.

2021 年第一季度报告

二〇二一年四月

## 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 2021 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。

公司第十九届董事会第七次会议审议并通过了本报告。公司所有董事均亲自出席了本次董事会会议。

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 2021 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	62,264,095,939.36	47,774,342,784.96	30.33%
归属于上市公司股东的净利润	1,292,286,264.34	1,249,359,312.96	3.44%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损 益的净利润	1,157,179,444.16	1,017,202,995.38	13.76%
经营活动产生的现金流量净额	16,879,434,478.49	(2,953,862,229.68)	671.44%
基本每股收益（元/股）	0.1112	0.1105	0.63%
稀释每股收益（元/股）	0.1112	0.1105	0.63%
加权平均净资产收益率	0.57%	0.66%	下降0.09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	1,907,860,492,718.95	1,869,177,094,005.55	2.07%
归属于上市公司股东的净资产	225,707,668,850.84	224,510,952,749.09	0.53%

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）	11,617,732,201
用最新股本计算的全面摊薄每股收益（元/股）	0.1112

非经常性损益项目和金额

适用  不适用

单位：元

项目	2021 年 1~3 月
出售、处理部门或投资单位收益	5,452,845.24
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	125,857,794.10

除上述各项之外的其他营业外收入和支出	63,851,493.33
所得税影响额	(48,622,352.62)
少数股东权益影响额（税后）	(11,432,959.87)
合计	135,106,820.18

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	394,010 户（A 股 393,960 户，H 股 50 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“深铁集团”）	境内国有法人	27.91%	3,242,810,791	0	-	0
HKSCC NOMINEES LIMITED	境外法人	16.30%	1,893,463,029	0	-	0
香港中央结算有限公司	境外法人	5.27%	612,654,418	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	3.93%	456,993,190	0	-	0
中央汇金资产管理有限责任公司	境内国有法人	1.63%	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	1.26%	146,255,820	0	-	0
中国证券金融股份有限公司	境内国有法人	1.14%	132,669,394	0	-	0

中国人寿保险股份有限公司—分红—个人分红-005L-FH002 深	其他	0.69%	79,708,170	0	-	0
中国人寿保险股份有限公司—传统—普通保险产品-005L-CT001 深	其他	0.59%	68,861,468	0	-	0
兴业银行股份有限公司—兴全趋势投资混合型证券投资基金	其他	0.59%	68,154,474	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		
深铁集团	3,242,810,791			人民币普通股（A 股）		
HKSCC NOMINEES LIMITED	1,893,463,029			境外上市外资股（H 股）		
香港中央结算有限公司	612,654,418			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）		
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）		
中国人寿保险股份有限公司—分红—个人分红-005L-FH002 深	79,708,170			人民币普通股（A 股）		
中国人寿保险股份有限公司—传统—普通保险产品-005L-CT001 深	68,861,468			人民币普通股（A 股）		
兴业银行股份有限公司—兴全趋势投资混合型证券投资基金	68,154,474			人民币普通股（A 股）		
上述股东关联关系或一致行动的说明	“中国人寿保险股份有限公司—分红—个人分红-005L-FH002 深”和“中国人寿保险股份有限公司—传统—普通保险产品-005L-CT001 深”同属中国人寿保险股份有限公司管理的保险产品。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：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 393,960 户”是指合并融资融券信用账户后的 A 股股东数量。

截至 2021 年 3 月 31 日，公司总股数为 11,617,732,201 股，其中 A 股 9,724,196,533 股，H 股 1,893,535,668

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

2020 年一季度受疫情影响，全国房地产销售及开发投资均有下滑，相对于去年同期较低的基数，今年一季度上述指标增长明显。国家统计局数据显示，一季度全国商品房销售面积同比增长 63.8%，全国房地产开发投资同比增长 25.6%，房屋新开工面积同比增长 28.2%。

土地市场成交规模有所上升。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建筑面积同比基本持平，成交规划建筑面积同比增加 10%。上述 300 个城市住宅类用地成交的平均溢价率为 17.8%，较去年同期上涨 5.1 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 622.6 亿元，同比增长 30.3%；实现归属于上市公司股东的净利润 12.9 亿元，同比增长 3.4%。其中，房地产业务的结算面积为 374.7 万平方米，同比增长 18.5%；贡献营业收入 530.0 亿元，同比增长 34.6%。

第一季度本集团房地产开发及相关资产经营业务收入的毛利率（已扣除税金及附加）为 16.1%，毛利率下滑主要和近年来地价占房价比例提高有关。

本集团财务、资金状况稳健。截至报告期末，本集团净负债率为 15.5%；持有货币资金 1,966.0 亿元，远高于短期借款和一年内到期有息负债总和 723.7 亿元。本集团的净负债率、现金短债比指标均显著优于重点房地产企业资金监测和融资管理规则的要求，剔除预收款项的资产负债率亦为 69.5%，符合“绿档”企业标准。

#### （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 1,104.4 万平方米，合同销售金额 1,794.7 亿元，同比分别增长 24.8% 和 30.2%。

#### 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	155.88	14.11%	371.43	20.70%
上海区域	329.81	29.87%	673.79	37.54%
北方区域	314.42	28.47%	378.06	21.07%
中西部区域	217.12	19.66%	274.05	15.27%

西北区域	85.73	7.76%	81.36	4.53%
其他	1.45	0.13%	16.03	0.89%
<b>合计</b>	<b>1,104.41</b>	<b>100.00%</b>	<b>1,794.72</b>	<b>100.00%</b>

截至一季度末，本集团合并报表范围内有 5,352.0 万平方米已售资源未竣工结算，合同金额约 7,623.8 亿元，较 2020 年底分别增长 8.8% 和 9.2%。

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发掘项目投资机会。一季度新增加开发项目 32 个，总规划建筑面积 480.6 万平方米，权益规划建筑面积 340.6 万平方米。

截至报告期末，本集团在建项目总建筑面积约 11,301.9 万平方米，权益建筑面积约 6,699.3 万平方米；规划中项目总建筑面积约 4,734.0 万平方米，权益建筑面积约 2,978.1 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 339.8 万平方米。

一季度本集团实现新开工面积 804.7 万平方米，同比增长 13.5%，占全年开工计划的 25.6%（2020 年同期为 24.3%）；实现竣工面积 309.9 万平方米，同比增长 27.7%，占全年竣工计划的 8.6%（2020 年同期为 7.3%）。

本集团在“城乡建设与生活服务商”的战略定位下，遵循“与城市同步发展，与客户同步发展”，围绕人民美好生活场景开展房地产开发及相关资产经营业务、物业服务以及其他各类业务。

报告期内，万物云与招商银行达成战略合作，万物云通过“星尘系统”接入银行账户服务，在“住这儿”APP 上打造“万物云钱包”，为社区客户提供高品质用户账户专属服务。长租公寓坚持推进“好产品、好服务”和经营提效，一季度间天出租率（累计房间出租天数/累计房间开业天数）稳定在 95% 以上。万纬物流携手沃尔玛，启动产地直采的端到端供应链业务；同时万纬物流积极支持新冠疫苗紧急存储任务，仅用 68 天就将北京亦庄项目改造成为疫苗外延冷库，获得合作方认可。印力集团继续坚持“盘活商业物业资产、推进资产证券化创新”的理念，印象 3 号资产支持专项计划成功完成发行。



## 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	2021年3月31日	2020年12月31日	变动幅度	说明
衍生金融资产	3,873.91	1,476.10	162.44%	衍生品合约公允价值变动
应收票据	4,145.14	966.24	329.00%	票据结算增加
短期借款	1,360,853.42	2,511,153.68	-45.81%	融资结构调整

项目	2021年1-3月	2020年1-3月	变动幅度	说明
营业收入	6,226,409.59	4,777,434.28	30.33%	结算收入规模增加
营业成本	4,955,574.83	3,283,271.94	50.93%	结算项目成本增加
税金及附加	272,387.97	414,890.39	-34.35%	结算毛利下降，土地增值税金额有所下降
销售费用	188,178.21	124,113.76	51.62%	销售规模扩大
研发费用	12,744.94	9,150.34	39.28%	研发投入增加
投资收益	53,597.92	10,958.81	389.09%	权益法确认的投资收益增加
公允价值变动损益	(1,041.14)	713.90	-245.84%	公允价值变动影响
信用减值损失	(4,931.20)	(643.06)	-666.84%	应收款项按规定计提减值准备
资产处置损益	97.70	297.87	-67.20%	处置资产减少
所得税费用	160,102.06	236,540.44	-32.32%	应税利润减少

项目	2021年1-3月	2020年1-3月	变动幅度	说明
经营活动产生的现金流量净额	1,687,943.45	(295,386.22)	671.44%	销售回款增加
投资活动产生的现金流量净额	87,168.08	660,925.40	-86.81%	收回投资款项同比减少
筹资活动产生的现金流量净额	(1,476,682.74)	356,289.08	-514.46%	偿还债务款项同比增加

### 二、重要事项进展情况及其影响和解决方案的分析说明

适用  不适用

### 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 2021 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

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	期末合约金额占集团期末净资产比例
交叉货币掉期 (CCS)	1,502,797.08	1,517,102.17	52.45	4.27%
合计	1,502,797.08	1,517,102.17	52.45	4.27%

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是交叉货币掉期(CCS)。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	报告期内暂无衍生品到期结算，CCS 衍生品投资产生浮动盈利 52.45 万元人民币。报告期末 CCS 公允价值参照外部金融机构的市场报价确定。

的方法及相关假设与参数的设定	
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 CCS 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。

## 七、日常经营重大合同

适用  不适用

## 八、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	1,790,000.00	13,683.14	-
<b>合计</b>		<b>1,790,000.00</b>	<b>13,683.14</b>	-

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

## 九、违规对外担保情况

本公司报告期内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非经营性占用公司资金的情形。

## 十一、报告期内接待调研、沟通、采访等活动登记表

适用  不适用

公司 2020 年度业绩发布会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 2020 年度网络视频业绩发布会并征集问题的公告》，积极邀请投资者参加并征集相关问题。收集到的问题涉及行业政策、公司战略、开发业务、万物云及其他经营性业务的发展情况、科技助力业务发展情况、分红政策等多个方面。其中，关于业务、科技、分红的情况，董事会秘书朱旭在年度业绩介绍中做了解答，剩余问

题也在问答环节被覆盖。截止报告期末，本次业绩发布会浏览总量约 11.5 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。

类别	时间	方式	接待对象
JP Morgan 活动	2021.1	电话会	券商、基金等各类投资者
Morgan Stanley 活动	2021.1	电话会	券商、基金等各类投资者
国金证券活动	2021.1	见面会	券商、基金等各类投资者
2020 年度业绩发布会	2021.3	视频路演	券商、基金、个人等各类投资者

注：上述会议采用一对一、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	小组或 一对一电话会	东方证券、平安证券、中泰国际、中信证券、海通证券、兴业证券、招商证券、华泰证券、东亚前海证券、天风证券、长江证券、Morgan Stanley、HSBC 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	中国人寿、永安国富、华商基金、工银瑞信、中欧基金、景林资产、富国基金、宝盈基金、和谐汇一资管、农银汇理基金、长信基金、东方证券资管、Fidelity、Invesco、Ares SSG、Capital Group、Lazard 等