

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

# vanke

CHINA VANKE CO., LTD.\*

萬科企業股份有限公司

(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

(股份代號：2202)

## 2024年第一季度報告

萬科企業股份有限公司(以下簡稱「公司」或「萬科」)董事會(「董事會」)謹此宣佈本公司及附屬公司(統稱「本集團」)截至2024年3月31日止三個月期間按照國際財務報告準則編製的未經審核季度報告(「本季度報告」或「本報告」)。本公告乃按照香港法例第571章《證券及期貨條例》第XIVA部內幕消息條文及《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》第13.09條及第13.10B條的要求做出。

### 1. 重要提示

- 1.1 本公司董事會、監事會及董事(「董事」)、監事、高級管理人員保證本報告內容的真實、準確、完整，不存在虛假記載、誤導性陳述或者重大遺漏，並承擔個別和連帶的法律責任。
- 1.2 公司第二十屆董事會第六次會議(「本次會議」)審議並通過了本報告。張懿宸獨立董事因公務原因未能親自出席本次會議，授權廖子彬獨立董事代為出席會議並行使表決權。除此之外，其他董事均親自出席了本次董事會會議。
- 1.3 董事會主席郁亮先生，執行副總裁、財務負責人韓慧華女士聲明：保證本報告中財務報表的真實、準確、完整。
- 1.4 本集團本季度報告的財務會計報表按照國際財務報告準則編製，並未經審計。
- 1.5 除特別指明外，本報告所用記賬本位幣均為人民幣，「本報告期」或「報告期」指2024年1月1日至3月31日。

1.6 本報告涉及的未來計劃、發展戰略等前瞻性陳述，不構成本集團對投資者的實質承諾，敬請投資者對此保持足夠的風險認識，理解計劃、預測與承諾之間的差異，注意投資風險。

## 2. 公司基本情況

### 2.1 主要會計數據和財務指標

單位：人民幣千元

	2024年1-3月	2023年1-3月	比上年 同期增減
收入	61,594,149	68,474,007	-10.05%
本公司股東應佔期間利潤	(361,968)	1,445,811	-125.04%
經營活動(所用)／產生的現金流量淨額	(9,421,419)	7,001,301	-234.57%
基本每股收益(人民幣元)	(0.0305)	0.1251	-124.40%
稀釋每股收益(人民幣元)	(0.0305)	0.1251	-124.40%
加權平均淨資產收益率	-0.14%	0.60%	下降0.74個 百分點

  

	2024年3月31日	2023年12月31日	增減幅度
總資產	1,463,886,667	1,504,872,164	-2.72%
歸屬於上市公司股東的所有者權益	250,633,266	250,784,613	-0.06%
股本(千股)	11,930,709	11,930,709	-

註：計算基本每股收益、稀釋每股收益和加權平均淨資產收益率採用的總股數為本公司發行在外普通股的加權平均數，包含已回購股份的影響。

### 2.2 主要會計數據和財務指標發生變動的情況及原因

單位：人民幣千元

項目	2024年 3月31日	2023年 12月31日	變動幅度	說明
短期銀行貸款及金融 機構借款	58,141,652	43,572,666	33.44%	一年內到期的長期 借款增長

項目	2024年1-3月	2023年1-3月	變動幅度	說明
其他收益淨額	2,256,709	1,438,573	56.87%	處置部分投資影响
其他經營開支	(287,129)	(172,247)	66.70%	應收款項信用減值增加
應佔聯營公司及合營公司利潤減虧損	(524,829)	145,946	-459.60%	權益法確認的投資收益減少
所得稅	(2,334,348)	(3,424,243)	-31.83%	應稅利潤減少

### 2.3 報告期末股東總數及前十名無限售條件流通股股東持股情況表

單位：股

報告期末普通股股東總數	572,070戶(A股 571,997戶，H股73戶)	報告期末表決權恢復的 優先股股東總數(如有)	0
-------------	--------------------------------	---------------------------	---

前10名股東持股情況

股東名稱	股東性質	持股比例	持股數量	持有有限 售條件的 股份數量	質押或凍結情況	
					股份狀態	數量
深圳市地铁集团有限公司 (「深铁集团」)	国有法人	27.18%	3,242,810,791	0	-	0
HKSCC NOMINEES LIMITED	境外法人	18.49%	2,206,350,086	0	-	0
深圳盈嘉眾實業合夥企業(有限 合夥)(「盈嘉眾合夥」)	境內一般法人	3.68%	438,703,992	0	質押	285,701,996
香港中央結算有限公司	境外法人	1.83%	218,810,297	0	-	0
中央匯金資產管理有限責任公司	國有法人	1.55%	185,478,200	0	-	0
招商財富資管－招商銀行－ 招商財富－招商銀行－ 德贏1號專項資產管理計劃	基金、理財 產品等	1.15%	137,271,120	0	-	0
中國證券金融股份有限公司	境內一般法人	1.11%	132,669,394	0	-	0
中國人壽保險股份有限公司－ 傳統－普通保險產品－ 005L－CT001滬	基金、理財產品 等	1.10%	130,868,203	0	-	0
深圳盈安財務顧問企業 (有限合夥)(「盈安合夥」)	境內一般法人	1.02%	122,230,826	0	質押	122,230,826
中國工商銀行股份有限公司－ 華泰柏瑞滬深300交易型 開放式指數證券投資基金	基金、理財 產品等	0.61%	72,836,827	0	-	0

## 前10名無限售條件股東持股情況

股東名稱	持有無限售 條件股份數量	股份種類
深鐵集團	3,242,810,791	人民幣普通股(「A股」)
HKSCC NOMINEES LIMITED	2,206,350,086	境外上市外資股(「H股」)
盈嘉眾合夥	438,703,992	A股
香港中央結算有限公司	218,810,297	A股
中央匯金資產管理有限責任公司	185,478,200	A股
招商財富資管－招商銀行	137,271,120	A股
－招商財富－招商銀行		
－德贏1號專項資產管理計劃		
中國證券金融股份有限公司	132,669,394	A股
中國人壽保險股份有限公司－傳統	130,868,203	A股
－普通保險產品－005L－CT001滬		
盈安合夥	122,230,826	A股
中國工商銀行股份有限公司－華泰柏瑞	72,836,827	A股
滬深300交易型開放式指數證券投資基金		

上述股東關聯關係或一致行動的  
說明

「盈嘉眾合夥」和「盈安合夥」為一致行動人。除上述之外，公司未知上述股東之間是否存在關聯關係或屬於《上市公司收購管理辦法》規定的一致行動人。

前10名普通股股東參與融資融券  
業務情況說明(如有)

無

前10名普通股股東、前10名無  
限售條件普通股股東在報告期  
內進行約定購回交易情況說明  
(如有)

無

<p>持股5%以上股東、前10名股東及前10名無限售流通股股東參與轉融通業務出借股份情況</p>	<p>報告期內，深鐵集團未參與轉融通業務。除此之外，公司未知其他股東參與轉融通業務出借股份情況。</p>
<p>前10名股東及前10名無限售流通股股東因轉融通出借/歸還原因導致較上期發生變化</p>	<p>報告期內，深鐵集團未參與轉融通業務。除此之外，公司未知其他股東因轉融通出借/歸還情況。</p>

註1：HKSCC NOMINEES LIMITED為本公司H股非登記股東所持股份的名義持有人；

註2：香港中央結算有限公司為通過深股通持有公司A股的非登記股東所持股份的名義持有人；

註3：上表中的「A股571,997戶」是指合併融資融券信用賬戶後的股東數量；

註4：上表中計算持股比例的總股本，包含了已回購併做庫存股管理的72,955,992股A股股份，佔公司總股本的0.61%。

截至2024年3月31日，公司總股數為11,930,709,471股，其中A股9,724,196,533股，H股2,206,512,938股。其中，「總股本」包括2022年已回購併做庫存股管理的72,955,992股A股股份。

## 2.4 公司優先股股東總數及前10名優先股股東持股情況表

適用  不適用

## 3. 其他重要事項

### (一) 第一季度房地產市場情況

報告期內，全國商品房銷售持續承壓。根據克而瑞數據，一季度百強房企的操盤銷售金額同比下降47.5%。

土地市場成交繼續下行。根據中國指數研究院的數據，一季度全國300個城市住宅用地供應規劃建築面積和成交規劃建築面積同比分別下降25.4%和25.2%，住宅用地成交的平均溢價率為6.1%，較去年同期下降0.3個百分點。

## (二) 報告期內本集團業務進展

### 1、 主要財務指標情況

報告期內，本集團實現營業收入人民幣615.9億元，同比下降10.0%。其中，房地產開發業務貢獻營業收入人民幣466.7億元，同比下降13.8%；經營服務業務貢獻營業收入人民幣109.5億元，同比增長12.0%。

受結算規模下降和開發業務毛利率下滑的影響，本集團實現歸屬本公司股東應佔期間利潤人民幣-3.6億元，同比下降125.0%。

一季度，扣除稅金及附加前，本集團開發業務的結算毛利率為10.5%，同比下降6.7個百分點；經營性業務的毛利率18.9%，同比提高5.4個百分點；整體毛利率10.8%，同比下降4.6個百分點。

一季度受結算規模和項目毛利率下降影響，公司和少數股東(即合作方)在項目層面利潤都出現了大幅下滑，之所以本集團權益淨利潤相對於少數股東損益的變動幅度更大，主要原因是，少數股東損益僅反映了合作方在項目公司層面的利潤，而集團的權益淨利潤在合作項目的利潤基礎上，需要扣除合作之外的損益影響，比如萬科全資投資的經營性業務按成本法核算計提的折舊攤銷，非項目層面的利息支出、費用等。這些非合作項目層面的損益影響金額在季度間相對均衡，且同比變動較小，因此扣除這些影響後的集團權益淨利潤變動幅度相對更大。實際上，在單個合作項目中，萬科與合作方同股同權，利潤回報水平的變動幅度是一致的。

本集團回款效率(本年回款金額／本年簽約銷售金額)保持100%以上。截至報告期末，扣除預收款後的負債率為64.9%，相比2023年底下降0.6個百分點，淨負債率59.3%；持有貨幣資金人民幣830.7億元，可以覆蓋一年內到期有息負債。

## 2、 主要業務情況

### (1) 房地產開發

報告期內，本集團實現合同銷售面積391.1萬平方米，合同銷售金額人民幣579.8億元，同比分別下降37.5%和42.8%；實現結算面積318.2萬平方米，結算金額人民幣466.7億元，同比分別下降26.7%和13.8%。截至一季度末，本集團合併報表範圍內有2,322.5萬平方米已售資源未竣工結算，合同金額人民幣3,501.5億元。

截至報告期末，本集團在建項目總計容建築面積5,675.7萬平方米，權益計容建築面積3,592.9萬平方米；規劃中項目總計容建築面積3,169.0萬平方米，權益計容建築面積2,019.5萬平方米。此外，本集團還參與了一批舊城改造項目，按當前規劃條件，總計容建築面積合計373.9萬平方米。

一季度本集團實現新開工及復工計容面積170.0萬平方米，完成全年計劃的15.9%；實現竣工計容面積265.8萬平方米，完成全年計劃的12.0%。

3月下旬本集團啟動實景購房節活動，對於交付項目落實客服、工程、物業聯合品質交付交叉檢查，保障品質交付；在項目交付活動、示範區樣板間開放等環節，組織物業經理、物業管家、設計師、工程師、總經理等崗位參與客戶接待、見面及簽售會活動，為客戶答疑解惑，共落地73場「物業面對面」活動，發起89場專題直播；針對在售的項目，通過社區實景展示和看房服務，為客戶提供未來生活場景的真實體驗。



## (2) 物業服務

萬物雲空間科技服務股份有限公司(以下簡稱「萬物雲」)持續推進多空間服務高質量發展。萬科物業開展「防火牆」專項行動，聯動城市政府部門開展消防安全演練，提高工作人員和小區居民的安全意識，增強安全防範和自救能力；聯合中指院編寫和發佈行業首份《物業管家發展白皮書》，開創了物業行業圍繞客戶住房全生命週期統籌管家服務設計的先河。在商企服務方面，一季度新增海爾集團全球總部、網易上海徐匯濱江園區、百度北京分公司等項目。萬物梁行憑借「低碳物業」解決方案及多項節能減碳實踐在第十三屆公益節暨ESG影響力年會上榮獲「2023年度雙碳行動貢獻獎」，並在中國樓宇經濟之夜憑借專業服務能力攬獲4項「2023-2024年度運營管理最佳實踐獎」。

鑒於萬物雲已在香港聯合交易所有限公司上市，詳細財務數據請見其後續披露的中期報告。

## (3) 租賃住宅

一季度租賃住宅業務(含非併表項目，即泊寓業務)實現營業收入人民幣8.33億元，同比增長7.3%。

租賃住宅業務新拓展房源7,121間；在深圳、廣州、武漢、天津、濟南等城市新增開業3,006間。截至3月底，租賃住宅業務共運營管理23.8萬間長租公寓，累計開業17.95萬間，出租率93.9%。

租賃住宅業務保持行業領先的運營效率，持續降低獲客成本，自有渠道獲客佔比超85%，營銷費用率降至0.52%。同時，持續豐富客戶體驗，一季度開展超過300場社群活動，為超過1萬名泊友打造高質量社交圈。

本集團積極響應國家保障性租賃住房政策，截至報告期末，所管理的租賃住宅中，已有10.82萬間納入保障性租賃住房。

#### (4) 物流倉儲

一季度物流倉儲業務(含非併表項目)實現營業收入人民幣9.7億元，同比增長1.0%。其中高標庫營業收入人民幣5.3億元，同比下降5.4%，冷鏈營業收入(不含供應鏈業務收入)人民幣4.3億元，同比增長10.1%。

報告期內，新增佛山裡水冷鏈、濟南高新二期2個項目，規劃可租賃建築面積8.5萬平方米。截至3月末，物流倉儲業務累計可租賃建築面積1,020.2萬平方米，其中高標庫可租賃建築面積850.4萬平方米，穩定期出租率83.9%；冷鏈可租賃建築面積169.8萬平方米，穩定期使用率76.0%。

公司繼續拓展一件代發及統倉共配業務。一件代發業務提供多溫層、智能分倉、數智化管理、B端C端業務同倉的倉配一體服務，共計發運232萬單；統倉共配業務使冷鏈配送「班車化」運營已累計覆蓋75個城市171條線路，通過集約化服務降低客戶物流成本。

萬緯武漢灑口冷鏈園區被中國倉儲與配送協會評為「五星級冷鏈集配中心」，萬緯成都龍泉冷鏈園區獲LEED金級認證。截至報告期末，萬緯物流綠色倉庫可租賃面積超過860萬平方米，佔已開業項目可租賃面積85.8%。

#### (5) 商業開發與運營

2024年1月，本集團成立商業事業部，負責集團商業業務的經營和管理。集團商業物業開發與運營業務包含購物中心、社區商業、配套商業、歷史文化街區等業務形態，其中，印力集團控股有限公司(以下簡稱「印力」)為本集團的聯營企業，專注於購物中心投資、開發和運營管理。

一季度商業開發與運營業務實現營業收入人民幣23.8億元(含非併表收入，不含輕資產管理項目收入)，同比增長2.3%，其中印力管理的商業項目營業收入為人民幣14.3億元，同比增長4.8%。

印力組織春節開門紅活動「發發季」，在全國53個城市164個項目展開聯動，通過場景打造和積分抵現等方式促進消費，參與項目客流同店同比提升36%，銷售同店同比提升26%。

### 3、 主要經營管理舉措

根據年初制定的工作重點，本集團積極推進大宗交易，報告期內實現大宗資產交易回款人民幣42億元，其中上海七寶萬科廣場實現50%股權交易，交易金額人民幣23.84億元。

經營性業務通過REITs實現資產盤活。中金印力消費基礎設施封閉式基礎設施證券投資基金(中金印力消費REIT)將於4月30日在深圳證券交易所挂牌上市，募集資金淨額為人民幣32.6億元。本集團第一大股東深鐵集團通過戰略配售認購基金募集份額總額的29.75%。

在融資方面，本集團繼續得到金融機構的支持，一季度境內新增融資的綜合成本為3.33%；同時積極擁抱經營性物業貸等融資工具，全面融入城市房地產融資協調機制，推動融資模式轉型。對於住建融資協調機制白名單項目，本集團會積極申報，應報盡報。

為順應行業環境變化，2024年以來，本集團南方區域、上海區域、北京區域、西北區域均已開展組織調整，對區域內城市公司進行整合重組，相關調整有助於促進城市間的資源整合和人才的靈活調配，集中優勢管理資源，提升效率。

#### 4. 附錄一按國際財務報告準則編製的財務報表

按國際財務報告準則編製的財務報表載於本公告附錄。

承董事會命  
萬科企業股份有限公司  
董事會主席  
郁亮

中國，深圳，2024年4月29日

於本公告日期，本公司董事會成員包括：執行董事郁亮先生、祝九勝先生及王蘊女士；非執行董事辛傑先生、胡國斌先生、黃力平先生及雷江松先生；以及獨立非執行董事廖子彬先生、林明彥先生、沈向洋博士及張懿宸先生。

\* 僅供識別

## 附錄

本集團於截至2024年3月31日止三個月的未經審核綜合業績連同2023年同期的可比較數字如下：

### 截至2024年3月31日止三個月的簡明綜合損益表

	截至3月31日止三個月	
	2024年 人民幣千元 (未經審核)	2023年 人民幣千元 (未經審核)
收入	61,594,149	68,474,007
成本	<u>(54,933,109)</u>	<u>(57,908,733)</u>
毛利	6,661,040	10,565,274
其他收益淨額	2,256,709	1,438,573
銷售及營銷開支	(1,633,074)	(1,718,423)
管理費用	(2,339,973)	(2,418,076)
其他經營開支	<u>(287,129)</u>	<u>(172,247)</u>
經營利潤	<u>4,657,573</u>	<u>7,695,101</u>
租賃負債費用	(205,226)	(224,272)
融資成本	(1,261,880)	(1,358,818)
應佔聯營公司及合營公司利潤減虧損	<u>(524,829)</u>	<u>145,946</u>
稅前利潤	2,665,638	6,257,957
所得稅	<u>(2,334,348)</u>	<u>(3,424,243)</u>
期間利潤	<u>331,290</u>	<u>2,833,714</u>
以下人士應佔：		
本公司股東	(361,968)	1,445,811
非控股權益	<u>693,258</u>	<u>1,387,903</u>
期間利潤	<u>331,290</u>	<u>2,833,714</u>
基本每股盈利(人民幣元)	<u>(0.0305)</u>	<u>0.1251</u>

截至2024年3月31日止三個月簡明綜合損益及其他全面收益表

	截至3月31日止三個月	
	2024年 人民幣千元 (未經審核)	2023年 人民幣千元 (未經審核)
期間其他全面收益(扣除稅項及重新分類調整後)		
其後不能重分類至損益的其他全面收益的項目：		
按公允價值計入其他全面收益的股權投資		
—公允價值儲備變動淨額(不可劃轉)	(46,140)	(93,729)
其後可重新分類至損益的項目：		
換算境外子公司財務報表的匯兌差額	(31,644)	(19,641)
現金流對沖：對沖儲備變動淨額	26,861	28,445
期間其他全面收益	<u>(50,923)</u>	<u>(84,925)</u>
期間全面收益總額	<u>280,367</u>	<u>2,748,789</u>
以下人士應佔：		
本公司股東	(428,884)	1,427,923
非控股權益	709,251	1,320,866
期間全面收益總額	<u>280,367</u>	<u>2,748,789</u>

於2024年3月31日的簡明綜合財務狀況表

	於2024年 3月31日 人民幣千元 (未經審核)	於2023年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
<b>非流動資產</b>		
物業、廠房及設備	37,986,760	38,332,903
無形資產及商譽	9,921,310	9,751,014
投資物業	128,168,293	128,215,536
於聯營公司及合營公司的權益	128,470,288	130,562,531
生物資產	260,469	218,250
其他金融資產	2,151,998	2,191,465
其他非流動資產	5,938,789	5,938,836
遞延稅項資產	39,899,868	39,379,575
	<u>352,797,775</u>	<u>354,590,110</u>
<b>流動資產</b>		
存貨及其他合約成本	677,744,790	706,998,914
合約資產	13,291,744	13,678,360
貿易及其他應收款項	336,972,064	329,777,411
其他流動資產	13,807	13,614
已抵押及受限制存款	2,243,812	2,871,178
現金及現金等價物	80,822,675	96,942,577
	<u>1,111,088,892</u>	<u>1,150,282,054</u>
<b>流動負債</b>		
銀行貸款及金融機構借款	58,141,652	43,572,666
應付債券	24,024,075	20,458,192
貿易及其他應付款項	357,991,604	383,118,158
合同負債	298,495,047	308,638,338
租賃負債	2,000,437	1,959,530
即期稅項	61,720,942	64,038,374
	<u>802,373,757</u>	<u>821,785,258</u>
<b>流動資產淨值</b>	<u>308,715,135</u>	<u>328,496,796</u>
<b>資產總值減流動負債</b>	<u>661,512,910</u>	<u>683,086,906</u>

	於2024年 3月31日 人民幣千元 (未經審核)	於2023年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
<b>非流動負債</b>		
銀行貸款及金融機構借款	189,601,521	197,764,143
租賃負債	19,221,383	19,644,594
應付債券	50,217,129	59,871,016
遞延稅項負債	1,195,599	1,159,455
撥備	479,688	450,399
其他非流動負債	1,264,204	1,263,768
	<u>261,979,524</u>	<u>280,153,375</u>
<b>資產淨值</b>	<u>399,533,386</u>	<u>402,933,531</u>
<b>股本及儲備</b>		
股本	11,930,709	11,930,709
庫存股	(1,291,800)	(1,291,800)
儲備	<u>239,994,357</u>	<u>240,145,704</u>
<b>本公司股東應佔權益總額</b>	<u>250,633,266</u>	<u>250,784,613</u>
<b>非控股權益</b>	<u>148,900,120</u>	<u>152,148,918</u>
<b>權益總額</b>	<u>399,533,386</u>	<u>402,933,531</u>



## 簡明綜合現金流量表

截至2024年3月31日止三個月

	2024年1-3月 人民幣千元 (未經審核)	2023年1-3月 人民幣千元 (未經審核)
<strong>經營活動</strong>		
經營(所用)／產生現金	(4,378,079)	11,382,848
已付稅金	<u>(5,043,340)</u>	<u>(4,381,547)</u>
經營活動(所用)／產生現金淨額	<u>(9,421,419)</u>	<u>7,001,301</u>
<strong>投資活動</strong>		
收購物業、廠房及設備以及投資物業	(1,172,949)	(1,851,679)
其他投資活動產生現金金額	<u>3,392,832</u>	<u>1,514,665</u>
投資活動產生／(所用)現金淨額	<u>2,219,883</u>	<u>(337,014)</u>
<strong>融資活動</strong>		
已付股息及利息	(4,457,155)	(5,091,405)
其他融資活動(所用)／產生現金流	<u>(4,487,428)</u>	<u>1,341,412</u>
融資活動所用現金淨額	<u>(8,944,583)</u>	<u>(3,749,993)</u>
外匯匯率變動之影響	26,217	(28,870)
現金及現金等價物(減少)／增加淨額	<u>(16,119,902)</u>	<u>2,885,424</u>
1月1日現金及現金等價物	<u>96,942,577</u>	<u>134,424,670</u>
3月31日現金及現金等價物	<u><u>80,822,675</u></u>	<u><u>137,310,094</u></u>