

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)

2023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2023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 公司第十九屆董事會第三十次會議(「本次會議」)審議並通過了本報告。本公司獨立非執行董事吳嘉寧先生因公務原因未能來自出席本次會議，授權另一位獨立非執行董事劉妹威女士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2023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

	2023年1-3月	2022年1-3月	比上年 同期增減
收入	68,474,007	62,667,075	9.27%
本公司股東應佔期間利潤	1,445,811	1,429,295	1.16%
經營活動產生／(所用)的現金流量淨額	7,001,301	(13,259,189)	152.80%
基本每股收益(人民幣元)	0.1251	0.1229	1.79%
稀釋每股收益(人民幣元)	0.1251	0.1229	1.79%
加權平均淨資產收益率	0.60%	0.60%	—
	2023年3月31日	2022年3月31日	增減幅度
總資產	1,743,105,515	1,757,843,986	-0.84%
歸屬於上市公司股東的所有者權益	246,012,296	243,325,375	1.10%
股本(千股)	11,930,709	11,630,709	2.58%

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	2023年 3月31日	2022年 12月31日	變動幅度	說明
其他金融資產	3,535,255	5,131,808	-31.11%	部分投資處置

項目	2023年1-3月	2022年1-3月	變動幅度	說明
融資成本	(1,358,818)	(1,942,593)	-30.05%	利息支出減少
應佔聯營公司及合營 公司利潤減虧損	145,946	93,065	56.82%	權益法確認的 投資收益增加

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 546,765戶(A股 報告期末表決權恢復的 0
546,689戶，H股76戶)^{註1} 優先股股東總數(如有)

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
深圳市地鐵集團有限公司 (以下簡稱「深鐵集團」)	國有法人	27.18%	3,242,810,791	0	-	0
HKSCC NOMINEES LIMITED ^{註2}	境外法人	18.49%	2,206,365,315	0	-	0
深圳盈嘉眾實業合夥企業(有限 合夥)(以下簡稱「盈嘉眾合夥」)	境內一般法人	3.68%	438,703,992	0	質押	245,617,200
香港中央結算有限公司 ^{註3}	境外法人	2.81%	335,541,175	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
新華人壽保險股份有限公司— 分紅—個人分紅 -018L-FH002深	基金、理財 產品等	1.41%	168,778,848	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	1.21%	144,618,820	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	1.13%	134,555,798	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
深圳盈安財務顧問企業(有限 合夥)(以下簡稱「盈安合夥」)	境內一般法人	1.02%	122,230,826	0	質押	108,991,900

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	2,206,365,315	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	335,541,175	A股
中央匯金資產管理有限責任公司	185,478,200	A股
新華人壽保險股份有限公司－分紅 －個人分紅-018L-FH002深	168,778,848	A股
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	144,618,820	A股
中國人壽保險股份有限公司－傳統 －普通保險產品－005L－CT001滬	134,555,798	A股
中國證券金融股份有限公司	132,669,394	A股
盈安合夥	122,230,826	A股

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)

深鐵集團繼續開展轉融通證券出借業務，以所持有的不超過97,241,965股公司A股股份(不超過公司A股股份的1%)，約佔公司總股本的0.836%，實施轉融通證券出借業務，出借股份的所有權不會發生轉移。

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)

註1：上表中的「A股546,689戶」是指合併融資融券信用賬戶後的股東數量；

註2：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3：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。

2023年3月9日，公司以每股13.05港元的價格，向不少於六名承配人，成功配發300,000,000股H股，佔本次配售完成後全部已發行H股13.60%及全部已發行股本2.51%，配售所得款項總額39.15億港元。

截至2023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，全國商品房銷售額同比轉正，新開工及房地產開發投資同比下滑。國家統計局數據顯示，一季度全國商品房銷售面積2.99億平方米，同比下降1.8%；銷售金額3.05萬億元，同比增長4.1%；房地產開發投資同比下降5.8%；房屋新開工面積同比下降19.2%。

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(「**建築面積**」)和成交規劃建築面積同比分別下降36.6%和25.4%，住宅用地成交的平均溢價率為6.3%，較去年同期提高1.9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684.7億元，同比增長9.3%；實現歸屬於上市公司股東的淨利潤人民幣14.5億元，同比增長1.2%。其中，房地產開發業務結算面積434.0萬平方米，貢獻營業收入人民幣541.6億元，同比分別增長15.8%和增長9.8%。

報告期內，本集團整體毛利率15.4%，其中開發業務的結算毛利率17.2%。

截至報告期末，本集團淨負債率45.5%；持有貨幣資金(含已抵押及受限制存款)人民幣1,400.1億元，對短期有息債務的覆蓋倍數為2.4倍；長期負債佔比進一步提高至81.5%；「三道紅線」持續保持綠檔，國際信用評級穩定。

2、 主要經營情況

(1) 房地產開發

報告期內，本集團實現合同銷售面積625.7萬平方米，合同銷售金額人民幣1,013.8億元，同比分別下降1.1%和4.8%。截至一季度末，本集團合併報表範圍內有3,435.3萬平方米已售資源未竣工結算，合同金額約人民幣5,488.6億元。

本集團新增加5個開發項目，總規劃計容建築面積87.6萬平方米，權益規劃計容建築面積48.4萬平方米。截至報告期末，本集團在建項目總計容建築面積約8,042.8萬平方米，權益計容建築面積約5,097.6萬平方米；規劃中項目總計容建築面積約3,541.7萬平方米，權益計容建築面積約2,252.1萬平方米。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約383.8萬平方米。

報告期內，本集團實現新開工及復工計容面積590.0萬平方米，完成全年計劃的35.3%；實現竣工計容面積344.1萬平方米，完成全年計劃的10.7%。

報告期內，本集團全面檢視在售項目、首開項目的操盤情況，重點提升產品性價比和精益管理水平，拉通優秀案例的操盤方案，將優秀實踐複製推廣。對於存量資源，以樓棟為單位對庫存進行再分類並明確不同的銷售策略。

(2) 物業服務

報告期內，萬物雲空間科技服務股份有限公司（「萬物雲」）持續推進多空間服務高質量發展。圍繞蝶城¹戰略，在更多蝶城推動流程變革，進一步驗證了蝶城模型提升毛利率的可行性；一季度新增阿里巴巴集團北京總部、中國移動廣西公司、成都五糧液大廈、深圳華大時空中心、諾亞財富總部等11個商企服務項目。2023年3月，商企空間服務品牌「萬物梁行」獲得廣東省香港商會頒發的「2022年金領航獎—優秀公司大獎」。

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

(3) 租賃住宅

報告期內，本集團租賃住宅業務（含非併表項目）實現營業收入人民幣7.8億元，同比增長10.8%。

報告期內租賃住宅業務新拓展房源2,272間；在北京、天津、廣州、佛山、廈門等城市新增開業約3,900間。截至3月底，租賃住宅業務共運營管理約21.7萬間長租公寓，累計開業約17.05萬間，出租率為95%。

報告期內，租賃住宅業務加強管理、降本增效，保持行業領先的運營效率。自有渠道獲客佔比提升至84%，較2020年全年增長3個百分點，營銷費用率降至0.65%，較2022年全年下降0.12個百分點。

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8.14萬間納入保障性租賃住房。

1 萬物雲戰略選擇的街道，其中，萬物雲擁有多個在管物業，同時員工可在20至30分鐘內往返在管物業之間。通過聚焦濃度，從而實現協同運營，達到規模經濟。

(4) 物流倉儲

報告期內，本集團物流倉儲業務(含非並表項目)實現營業收入人民幣9.6億元，同比增長20.0%。其中高標營業收入人民幣5.7億元，同比增長11.5%，冷鏈營業收入(不含供應鏈業務收入)人民幣3.9億元，同比增長35.0%。

報告期內，持續提升頭部客戶的服務份額，冷鏈Top20客戶貢獻收入同比提升33%，進駐園區數量從去年的平均4.4個提升至6.2個。

報告期內，萬緯廊坊經開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」，萬緯天津東疆港冷鏈園區獲LEED鉑金級認證。截至報告期末，萬緯物流綠色倉庫可租賃面積約568萬平方米，佔已開業項目可租賃面積58%。

(5) 商業開發與運營

報告期內，本集團商業開發與運營業務實現營業收入人民幣23.3億元(含非併表收入)，同比增長10.4%，其中印力集團控股有限公司(「印力」)管理的商業項目營業收入為人民幣13.7億元。

截至報告期末，印力會員數量2,310萬人；通過組織多檔線上活動聯動，會員月活躍數量同比提升54%。報告期內，印力獲評中國商業地產行業發展論壇(第十八屆)「星耀獎」——2022年度購物中心優秀運營管理企業。

4. 附錄–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。

本公司已於2023年1月1日採納國際會計準則委員會發佈的經修訂的國際會計準則第12號。財務報表中的部分科目的上年對比數已根據國際會計準則第12號調整。

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，2023年4月28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、祝九勝先生及王海武先生；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康典先生、劉姝威女士、吳嘉寧先生及張懿宸先生。

* 僅供識別

附錄

本集團於截至2023年3月31日止三個月的未經審核綜合業績連同2022年同期的可比較數字如下：

截至2023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	
	2023年 人民幣千元 (未經審核)	2022年 人民幣千元 (未經審核)
收入	68,474,007	62,667,075
成本	<u>(57,908,733)</u>	<u>(50,853,650)</u>
毛利	10,565,274	11,813,425
其他收益淨額	1,438,573	1,675,332
銷售及營銷開支	(1,718,423)	(1,829,062)
管理費用	(2,418,076)	(3,417,774)
其他經營開支	<u>(172,247)</u>	<u>(204,751)</u>
經營利潤	<u>7,695,101</u>	<u>8,037,170</u>
租賃負債費用	(224,272)	(256,695)
融資成本	(1,358,818)	(1,942,593)
應佔聯營公司及合營公司利潤減虧損	<u>145,946</u>	<u>93,065</u>
稅前利潤	6,257,957	5,930,947
所得稅	<u>(3,424,243)</u>	<u>(3,143,429)</u>
期間利潤	<u>2,833,714</u>	<u>2,787,518</u>
以下人士應佔：		
本公司股東	1,445,811	1,429,295
非控股權益	<u>1,387,903</u>	<u>1,358,223</u>
期間利潤	<u>2,833,714</u>	<u>2,787,518</u>
基本每股盈利(人民幣元)	<u>0.1251</u>	<u>0.1229</u>

截至2023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	
	2023年 人民幣千元 (未經審核)	2022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)	(93,729)	(241,762)
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	(19,641)	(65,265)
現金流對沖：對沖儲備變動淨額	28,445	(236,654)
期間其他全面收益	<u>(84,925)</u>	<u>(543,681)</u>
期間全面收益總額	<u>2,748,789</u>	<u>2,243,837</u>
以下人士應佔：		
本公司股東	1,427,923	911,387
非控股權益	<u>1,320,866</u>	<u>1,332,450</u>
期間全面收益總額	<u>2,748,789</u>	<u>2,243,837</u>

於2023年3月31日的簡明綜合財務狀況表

	於2023年 3月31日 人民幣千元 (未經審核)	於2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
非流動資產		
物業、廠房及設備	36,049,175	35,133,670
無形資產及商譽	10,143,618	10,309,985
投資物業	119,623,475	119,407,195
於聯營公司及合營公司的權益	128,292,638	129,511,502
生物資產	296,962	319,393
其他金融資產	3,535,255	5,131,808
其他非流動資產	6,391,981	6,494,070
遞延稅項資產	37,696,395	36,140,933
	<u>342,029,499</u>	<u>342,448,556</u>
流動資產		
存貨及其他合約成本	885,015,605	913,730,553
合約資產	11,471,032	10,927,515
貿易及其他應收款項	364,568,801	353,511,585
其他流動資產	14,609	18,142
已抵押及受限制存款	2,695,875	2,782,965
現金及現金等價物	137,310,094	134,424,670
	<u>1,401,076,016</u>	<u>1,415,395,430</u>
流動負債		
銀行貸款及金融機構借款	40,004,476	48,146,286
應付債券	20,812,359	17,950,541
貿易及其他應付款項	440,152,915	473,072,657
合同負債	487,114,091	465,580,958
租賃負債	1,940,625	1,958,553
即期稅項	69,798,249	71,092,578
	<u>1,059,822,715</u>	<u>1,077,801,573</u>
流動資產淨值	<u>341,253,301</u>	<u>337,593,857</u>
資產總值減流動負債	<u>683,282,800</u>	<u>680,042,413</u>

	於2023年 3月31日 人民幣千元 (未經審核)	於2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
非流動負債		
銀行貸款及金融機構借款	199,091,772	180,773,281
租賃負債	21,605,424	22,065,726
應付債券	62,361,456	68,815,570
遞延稅項負債	1,148,542	1,214,557
撥備	431,556	412,292
其他非流動負債	1,138,191	1,124,157
	<u>285,776,941</u>	<u>274,405,583</u>
資產淨值	<u>397,505,859</u>	<u>405,636,830</u>
股本及儲備		
股本	11,930,709	11,630,709
庫存股	(1,291,800)	(1,291,800)
儲備	<u>235,373,387</u>	<u>232,986,466</u>
本公司股東應佔權益總額	<u>246,012,296</u>	<u>243,325,375</u>
非控股權益	<u>151,493,563</u>	<u>162,311,455</u>
權益總額	<u>397,505,859</u>	<u>405,636,830</u>

簡明綜合現金流量表

截至2023年3月31日止三個月

	2023年1-3月 人民幣千元 (未經審核)	2022年1-3月 人民幣千元 (未經審核)
經營活動		
經營產生／(所用)現金	11,382,848	(5,932,407)
已付稅金	(4,381,547)	(7,326,782)
	<hr/>	<hr/>
經營活動產生／(所用)產生現金淨額	7,001,301	(13,259,189)
	<hr/>	<hr/>
投資活動		
收購物業、廠房及設備以及投資物業	(1,851,679)	(1,050,322)
其他投資活動產生現金金額	1,514,665	2,428,734
	<hr/>	<hr/>
投資活動(所用)／產生現金淨額	(337,014)	1,378,412
	<hr/>	<hr/>
融資活動		
已付股息及利息	(5,091,405)	(3,177,294)
其他融資活動產生現金流	1,341,412	11,543,860
	<hr/>	<hr/>
融資活動(所用)／產生現金淨額	(3,749,993)	8,366,566
	<hr/>	<hr/>
外匯匯率變動之影響	(28,870)	256,316
現金及現金等價物增加／(減少)淨額	2,885,424	(3,257,895)
	<hr/>	<hr/>
1月1日現金及現金等價物	134,424,670	140,708,459
	<hr/>	<hr/>
3月31日現金及現金等價物	137,310,094	137,450,564
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>