

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年第三季度報告

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9月30日止三個月及九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三次會議審議並通過了本報告。公司所有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7月1日至9月30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 1~9月	2022年 1~9月	比上年 同期增減
營業收入	290,308,491	337,673,242	-14.03%
本公司股東應佔期間利潤	13,621,477	17,093,337	-20.31%
經營活動產生／(所用)的 現金流量淨額	235,324	(4,175,709)	105.64%
基本每股收益(人民幣元)	1.16	1.47	-21.37%
稀釋每股收益(人民幣元)	1.16	1.47	-21.37%
			下降 1.67
加權平均淨資產收益率	5.45%	7.12%	個百分點
	2023年 9月30日	2022年 12月31日	增減幅度
總資產	1,646,723,735	1,757,843,986	-6.32%
本公司股東應佔權益總額	252,907,846	243,325,375	3.94%
股本(千股)	11,930,709	11,630,709	增加3億股

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9月30日	2022年12月31日	變動幅度	說明
其他金融資產	2,559,551	5,131,808	-50.12%	部分投資出售
短期借款	28,007,662	48,146,286	-41.83%	融資結構優化

項目	2023年1-9月	2022年1-9月	變動幅度	說明
其他經營開支	(664,772)	(969,865)	-31.46%	相關支出減少
應佔聯營公司及合營公司 利潤減虧損	956,240	(95,808)	1,098.08%	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	556,919戶 (A股556,846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
深圳市地鐵集團有限公司(「深鐵集團」)	境內國有法人	27.18%	3,242,810,791	0	-	0
HKSCC NOMINEES LIMITED	境外法人	18.49%	2,206,355,586	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	185,880,000
香港中央結算有限公司	境外法人	1.96%	233,887,170	0	-	0
中央匯金資產管理有限責任公司	境內國有法人	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	1.21%	144,526,520	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%	134,528,098	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)(「盈安合夥」)	境內一般法人	1.02%	122,230,826	0	質押	122,230,826
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	1.01%	120,088,085	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	2,206,355,586	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	233,887,170	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－招商財富－招商銀行－德贏1號專項資產管理計劃	144,526,520	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	134,528,098	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
新華人壽保險股份有限公司－分紅－個人分紅-018L-FH002深	120,088,085	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)	深鐵集團於2022年7月起開展的轉融通證券出借業務累計出借持有的公司A股5,018,000股，佔公司總股本的0.04%，目前已全部收回。深鐵集團擬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0.815%，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)	無

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2023年9月30日A股股東總數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。

截至2023年9月30日，公司總股數為11,930,709,471股(含庫存股)，其中A股9,724,196,533股，H股2,206,512,938股。

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

3.1 房地產市場情況

報告期內，全國商品房市場面臨下行壓力。國家統計局數據顯示，第三季度全國商品房銷售金額同比下降22.0%，1-9月同比下降10.4%；第三季度全國房地產開發投資金額和房屋新開工面積同比分別下降18.5%和21.5%，1-9月同比分別下降15.7%和23.9%。

土地市場成交低迷。中國指數研究院數據顯示，1-9月300個城市住宅類用地供應面積和成交面積同比分別下降32.2%和33.4%；三季度住宅用地平均溢價率為4.5%。

報告期內，中央政治局會議指出適應我國房地產市場供求關係發生重大變化的新形勢，適時調整優化房地產政策，政策出台頻次加快，對行業的支持力度加強。

3.2 報告期內本集團業務進展

1、 主要財務指標情況

第三季度本集團實現營業收入人民幣894.2億元，同比下降31.6%；實現本公司股東應佔期間利潤人民幣37.5億元，同比下降22.5%。其中，房地產開發業務結算面積為589.8萬平方米，同比下降38.0%，貢獻營業收入人民幣733.6億元，同比下降37.3%。

1-9月，本集團累計實現營業收入人民幣2,903.1億元，同比下降14.0%；實現本公司股東應佔期間利潤人民幣136.2億元，同比下降20.3%。其中，房地產開發業務結算面積為1,831.7萬平方米，貢獻營業收入人民幣2,442.1億元，同比分別下降19.0%和17.4%。

1-9月，本集團房地產開發業務的稅前毛利率為18.5%，扣除稅金及附加後的毛利率為14.6%；集團整體的稅前毛利率為17.6%，稅後毛利率為14.3%。

本集團保持穩健的財務、資金狀況。截至9月底，淨負債率為53.9%。報告期內，本集團完成2022年度股息分派人民幣80.6億元，同時保持對優質項目的投資力度，受此影響，貨幣資金(含已抵押及受限制存款)較中期有所下降，為人民幣1,036.8億元，對於短期債務的覆蓋倍數為2.2倍。

本集團持續通過各類融資工具優化債務結構，降低融資成本。截至三季度末，一年內到期的有息負債佔比為14.8%，較年初下降5.7個百分點。報告期內，本集團先後發行了金額為人民幣20億元的3年期中期票據，以及金額為人民幣20億元的3年期公司債券，發行利率分別為3.07%和3.10%。前三季度本集團境內新增融資的綜合成本為3.64%。

2、 主要經營情況

(1) 房地產開發

第三季度本集團實現合同銷售面積521.4萬平方米，合同銷售金額人民幣766.7億元，同比分別下降19.3%和22.9%。1-9月，本集團累計實現合同銷售面積1,818.4萬平方米，合同銷售金額人民幣2,806.1億元，同比分別下降6.1%和10.8%。

截至9月底，本集團合併報表範圍內有2,955.2萬平方米已售資源未竣工結算，合同金額合計約人民幣4,617.3億元。

1-9月，本集團累計新增37個開發項目，總計容建築面積約528.8萬平方米，權益計容規劃建築面積約306.3萬平方米。截至9月底，本集團在建項目總計容建築面積約6,966.1萬平方米，權益計容建築面積約4,487.2萬平方米；規劃中項目總計容建築面積約3,444.7萬平方米，權益計容建築面積約2,172.4萬平方米。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373.9萬平方米。

1-9月，本集團實現新開工及復工計容面積1,647.4萬平方米，佔全年開復工計劃的98.5%；實現竣工計容面積1,891.7萬平方米，佔全年計劃竣工面積的58.6%。

(2) 物業服務

在住區空間服務方面，萬物雲空間科技服務股份有限公司(以下簡稱「萬物雲」)在2023中國物業服務力百強峰會暨品牌價值峰會上榮獲「2023中國住宅物業服務力TOP1企業」、「2023中國物業服務質量領先企業」等多項榮譽；在商企空間服務方面，持續聚焦戰略客戶的項目拓展，新增阿里巴巴上海總部園區、北京小米M1手機工廠、揚州遠景能源基地等項目。在科技領域，萬物雲全域智能運營平台入選中國信息通信研究院發佈的《高質量數字化轉型產品及服務全景圖》、獲得第二屆「鼎新杯」數字原生新實體賽道最佳人氣案例獎，科技創新能力及技術實力得到進一步認可。

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定期報告。

(3) 物流倉儲

1-9月，本集團物流倉儲業務(含非併表項目)實現營業收入人民幣29.8億元，同比增長14.8%。其中高標庫收入人民幣17.0億元，同比增長6.8%，冷鏈營業收入(不含供應鏈業務收入)人民幣12.8億元，同比增長27.6%。

截至9月末，物流倉儲業務累計可租賃建築面積989.9萬平方米，其中高標庫可租賃建築面積848.9萬平方米，穩定期出租率85.3%；冷鏈可租賃建築面積141.0萬平方米，穩定期使用率76.5%。

報告期內，青島前灣港園區、昆明深農園區、廊坊冷鏈園區二期作為當地重點冷鏈項目，獲得國家發改委專項撥款。

(4) 租賃住宅

1-9月，本集團租賃住宅業務(含非併表項目)實現營業收入人民幣25.3億元，同比增長9.4%。

第三季度，租賃住宅業務新拓展房源4,761間，新增開業6,229間。截至9月底，共運營管理22.9萬間租賃住房，開業18.0萬間，出租率94.4%。

租賃住宅業務持續洞察用戶特徵、強化在新媒體領域的拓客力度，自有渠道獲客佔比提升至83%；加強對B端企業客戶服務，企業客戶佔比進一步提升至22.5%。

截至報告期末，本集團所管理的租賃住宅中，已有9.05萬間納入保障性租賃住房。

(5) 商業開發與運營

1-9月，本集團商業開發與運營業務實現營業收入人民幣65.8億元(含非併表收入)，同比增長5.2%，其中印力集團控股有限公司(以下簡稱「印力」)管理的商業項目營業收入為人民幣41.8億元，同比增長3.4%。報告期內印力管理的商業項目的整體出租率為95.0%。

第三季度，商業業務(含印力)新拓展2個項目(含輕資產項目)，建築面積8.7萬平方米；新開業3個項目，建築面積34.9萬平方米。上海龍華會、重慶印象城等項目順利開業並取得良好的市場反響。

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。

本公司已於2023年1月1日採納國際會計準則委員會發布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10月27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2023年9月30日止九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9月30日止九個月的簡明綜合損益表

	截至9月30日止九個月	
	2023年 人民幣千元 (未經審核)	2022年 人民幣千元 (未經審核)
收入	290,308,491	337,673,242
銷售成本	(239,287,448)	(271,405,923)
毛利	51,021,043	66,267,319
其他收益淨額	4,246,028	5,432,279
銷售及營銷開支	(7,368,570)	(7,838,553)
管理費用	(7,971,398)	(10,194,787)
其他經營開支	(664,772)	(969,865)
經營利潤	39,262,331	52,696,393
租賃負債費用	(683,303)	(704,932)
融資成本	(3,420,108)	(3,736,993)
應佔聯合營公司利潤減虧損	956,240	(95,808)
稅前利潤	36,115,160	48,158,660
所得稅	(15,087,815)	(20,871,810)
期間利潤	21,027,345	27,286,850
以下人士應佔：		
本公司股東	13,621,477	17,093,337
非控股權益	7,405,868	10,193,513
期間利潤	21,027,345	27,244,596
基本每股盈利(人民幣元)	1.16	1.47

截至2023年9月30日止九個月簡明綜合損益及其他全面收益表

	截至9月30日止九個月	
	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	(348,163)	(804,319)
分佔聯營公司其他全面收益	(58,742)	261,738
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	144,909	52,586
現金流對沖：對沖儲備變動淨額	66,258	(508,824)
分佔聯營公司其他全面收益	2,548,656	(121,938)
期間其他全面收益	<u>2,352,918</u>	<u>(1,120,757)</u>
期間全面收益總額	<u>23,380,263</u>	<u>26,166,093</u>
以下人士應佔：		
本公司股東	15,397,711	15,454,963
非控股權益	7,982,552	10,711,130
期間全面收益總額	<u>23,380,263</u>	<u>26,166,093</u>

於2023年9月30日的簡明綜合財務狀況表

	於2023年 9月30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	36,238,743	35,133,670
無形資產及商譽	9,855,806	10,309,985
投資物業	128,640,303	119,407,195
於聯合營公司的權益	135,977,427	129,511,502
生物資產	254,478	319,393
其他金融資產	2,559,551	5,131,808
其他非流動資產	6,139,620	6,494,070
遞延稅項資產	37,496,372	36,140,933
	<u>357,162,300</u>	<u>342,448,556</u>
流動資產		
存貨及其他合約成本	821,206,917	913,730,553
合約資產	13,010,102	10,927,515
貿易及其他應收款項	351,649,876	353,511,585
其他流動資產	14,670	18,142
已抵押及受限存款	2,435,464	2,782,965
現金及現金等價物	101,244,406	134,424,670
	<u>1,289,561,435</u>	<u>1,415,395,430</u>
流動負債		
銀行貸款及金融機構借款	28,007,662	48,146,286
應付債券	21,180,354	17,950,541
貿易及其他應付款項	424,813,839	473,072,657
合同負債	407,542,293	465,580,958
租賃負債	1,948,602	1,958,553
即期稅項	56,977,630	71,092,578
	<u>940,470,380</u>	<u>1,077,801,573</u>
流動資產淨值	<u>349,091,055</u>	<u>337,593,857</u>
資產總值減流動負債	<u>706,253,355</u>	<u>680,042,413</u>

	於2023年 9月30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	215,061,631	180,773,281
租賃負債	20,998,004	22,065,726
應付債券	60,223,785	68,815,570
遞延稅項負債	1,134,970	1,214,557
撥備	439,017	412,292
其他非流動負債	1,268,555	1,124,157
	<u>299,125,962</u>	<u>274,405,583</u>
資產淨值	<u>407,127,393</u>	<u>405,636,830</u>
股本及儲備		
股本	11,930,709	11,630,709
庫存股份	(1,291,800)	(1,291,800)
儲備	242,268,937	232,986,466
本公司股東應佔權益總額	<u>252,907,846</u>	<u>243,325,375</u>
非控股權益	<u>154,219,547</u>	<u>162,311,455</u>
權益總額	<u>407,127,393</u>	<u>405,636,830</u>

截至2023年9月30日止九個月的簡明綜合現金流量表

	2023年1-9月 人民幣千元 (未經審核)	2022年1-9月 人民幣千元 (未經審核)
經營活動		
經營所產生現金	27,612,762	27,373,577
已付稅金	<u>(27,377,438)</u>	<u>(31,549,286)</u>
經營活動產生／(所用)現金淨額	<u>235,324</u>	<u>(4,175,709)</u>
投資活動		
收購物業、廠房及設備以及投資物業	(4,955,489)	(7,181,125)
其他投資活動產生／(所用)現金流量	<u>2,742,306</u>	<u>(3,972,684)</u>
投資活動所用現金淨額	<u>(2,213,183)</u>	<u>(11,153,809)</u>
融資活動		
已付股息及利息	(28,646,203)	(28,928,765)
其他融資活動產生／(所用)現金流量	<u>(2,687,848)</u>	<u>18,465,026</u>
融資活動所用現金淨額	<u>(31,334,051)</u>	<u>(10,463,739)</u>
匯率變動之影響	131,646	889,908
現金及現金等價物減少淨額	<u>(33,180,264)</u>	<u>(24,903,349)</u>
1月1日現金及現金等價物	<u>134,424,670</u>	<u>140,708,459</u>
9月30日現金及現金等價物	<u>101,244,406</u>	<u>115,805,110</u>