

vanke

万科企业股份有限公司
CHINA VANKE CO., LTD.

2018 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〉2018-046

二〇一八年四月

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 2018 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董事会，授权刘姝威独立董事代为出席并行使表决权，其他董事均亲自出席了本次董事会会议。

公司董事会主席郁亮，总裁、首席执行官祝九胜，执行副总裁、首席财务官、财务负责人孙嘉声明：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）本季度财务报表未经审计。

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 2018 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：人民币元

	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增 减
营业收入（元）	30,825,615,283.99	18,589,228,819.05	65.83%
归属于上市公司股东的净利润（元）	894,878,011.08	695,411,556.91	28.68%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	825,909,677.02	676,188,911.45	22.14%
经营活动产生的现金流量净额（元）	(27,753,653,226.06)	(9,523,936,365.94)	(191.41%)
基本每股收益（元/股）	0.081	0.063	28.57%
稀释每股收益（元/股）	0.081	0.063	28.57%
加权平均净资产收益率	0.66%	0.61%	上升 0.05 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（元）	1,224,264,792,316.36	1,165,346,917,804.55	5.06%
归属于上市公司股东的净资产（元）	136,185,181,256.09	132,675,315,293.33	2.65%

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）	11,039,152,001
用最新股本计算的全面摊薄每股收益（元/股）	0.081

非经常性损益项目和金额

适用 不适用

单位：人民币元

项目	年初至报告期末金额
出售、处理部门或投资单位收益	63,570,392.50
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	14,487.57
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	28,237,666.14

减：所得税影响额	20,775,115.06
少数股东权益影响额（税后）	2,079,097.09
合计	68,968,334.06

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

（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	248,332 户（A 股 248,297 户，H 股 35 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（简称“地铁集团”）	国有法人	29.38%	3,242,810,791	0	-	0
HKSCC NOMINEES LIMITED	境外法人	11.91%	1,314,913,539	0	-	0
深圳市钜盛华股份有限公司（简称“钜盛华”）	境内非国有法人	8.39%	926,070,472	0	质押	926,070,376
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	4.14%	456,993,190	0	-	0
前海人寿保险股份有限公司—海利年年	其他	3.17%	349,776,441	0	-	0
招商财富—招商银行—德赢 1 号专项资产管理计划	其他	2.98%	329,352,920	0	-	0
安邦财产保险股份有限公司—传统产品	其他	2.34%	258,167,403	0	-	0

安邦人寿保险股份有限公司—保守型投资组合	其他	2.21%	243,677,851	0	-	0
西部利得基金—建设银行—西部利得金裕 1 号资产管理计划	其他	2.04%	225,494,379	0	-	0
前海人寿保险股份有限公司—聚富产品	其他	1.98%	218,081,383	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		
地铁集团	3,242,810,791			人民币普通股 (A 股)		
HKSCC NOMINEES LIMITED	1,314,913,539			境外上市外资股 (H 股)		
钜盛华	926,070,472			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)		
前海人寿保险股份有限公司—海利年年	349,776,441			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	329,352,920			人民币普通股 (A 股)		
安邦财产保险股份有限公司—传统产品	258,167,403			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-	243,677,851			人民币普通股 (A 股)		
西部利得基金—建设银行—西部利得金裕 1 号资产管理计划	225,494,379			人民币普通股 (A 股)		
前海人寿保险股份有限公司—聚富产品	218,081,383			人民币普通股 (A 股)		
上述股东关联关系或一致行动的说明	<p>1、钜盛华持有前海人寿保险股份有限公司 51% 的股权，钜盛华是“西部利得基金—建设银行—西部利得金裕 1 号资产管理计划”的委托人，根据协议约定，该计划所持股份的表决意见依钜盛华意见行使。</p> <p>2、安邦财产保险股份有限公司和安邦人寿保险股份有限公司同为安邦保险集团股份有限公司的子公司。安邦财产保险股份有限公司—传统产品和安邦人寿保险股份有限公司—保守型投资组合存在关联关系。</p> <p>3、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。</p>					
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 所持股份为其代理的在 HKSCC NOMINEES LIMITED 交易平台上交易的公司 H 股的股份总和。

注 2: 上表中的“A 股 248,297 户”是指合并融资融券信用账户后的股东数量。

截至 2018 年 3 月 31 日,公司总股数为 11,039,152,001 股,其中 A 股 9,724,196,533 股,H 股 1,314,955,468 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，全国商品房销售增速持续放缓。国家统计局数据显示，第一季度全国商品房销售面积 3.01 亿平方米，销售金额人民币 2.56 万亿元，同比分别增长 3.6% 和 10.4%，较 2017 年全年增速分别下降 4.1 和 3.3 个百分点。

本集团长期重点观察的 14 个城市¹一季度商品住宅成交面积同比下降 14.2%，较 2016 年同期下降 43.2%。截至报告期末，上述城市的新房可售库存（已取得销售许可而尚未售出的面积）约 0.99 亿平方米，库存去化周期由 2017 年底的 8.4 个月上升至 12 个月。

土地供应、成交面积同比增长。根据中国指数研究院发布的数据，一季度全国 300 个城市土地供应面积同比增长 38%，成交面积同比增长 32%，土地出让金同比增长 37%；其中三四线城市增幅居前，土地出让金同比增逾五成。300 个城市土地成交楼面均价为 4,002 元/平方米，同比上涨 3%；土地溢价率 19%，较去年同期下降 14 个百分点。

在“租购并举”的政策导向下，各地积极培育住房租赁市场。报告期内，地方政府纷纷公布 2018 年住房租赁发展计划，保证租赁住房用地，加大租赁住房供应，支持租赁住房机构发展，保护租赁利益相关方合法权益。11 个城市利用集体建设用地建设租赁住房试点的实施方案获批。各金融机构亦出台措施支持住房租赁市场发展。

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 308.3 亿元，同比增长 65.8%；实现归属于上市公司股东的净利润 8.9 亿元，同比增长 28.7%。其中，房地产业务结算面积 165.1 万平方米，同比增长 15.4%；房地产业务营业收入 278.0 亿元，同比增长 73.5%。由于本期联营、合营公司的项目结算较少，且其中个别项目根据当前市场情况计提了减值，体现为投资亏损；同时，由于融资规模上升，一季度利息支出及财务费用同比有较大幅度增加，报告期内本集团权益净利润增幅低于营业收入增幅。

报告期内，受普洛斯私有化交易完成及项目投资支出增加等因素影响，集中支付金额较大。尽管如此，本集团仍然保持了良好的财务、资金状况。截至报告期末，本集团持有的货币资金为 947.8 亿元，远高于短期借款和一年内到期有息负债总和 489.1 亿元；有息负债占总资产的比例为 15.8%，较 2017 年底下降 0.6

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

个百分点；且有息负债中，74.7%为长期负债。

（二）报告期内本集团经营情况

报告期内，本集团房地产业务实现合同销售面积 1,048.2 万平方米，合同销售金额 1,542.6 亿元，同比分别增长 6.1% 和 2.7%。

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	174.79	16.67%	318.71	20.65%
上海区域	265.81	25.36%	474.90	30.79%
北方区域	343.72	32.79%	434.51	28.17%
中西部区域	263.47	25.14%	310.39	20.12%
其他	0.41	0.04%	4.11	0.27%
合计	1,048.20	100.00%	1,542.62	100.00%

截至报告期末，本集团合并报表范围内尚有 3,563.6 万平方米已售资源未竣工结算，合同金额增至 4,944.9 亿元，较 2017 年底分别增长 20.3% 和 19.3%。

报告期内，本集团继续坚持审慎的投资策略，同时积极关注市场机会，充分发挥自身的品牌、资金和运营优势，持续拓展项目获取渠道。一季度本集团新增加开发项目 49 个，总规划建筑面积约 943.5 万平方米，按万科权益计算的规划建筑面积约 429.9 万平方米。截至报告期末，本集团规划中项目总建筑面积约 6,223.1 万平方米，按万科权益计算的规划建筑面积约 3,790.7 万平方米；在建项目总建筑面积约 7,805.1 万平方米，按万科权益计算的建筑面积约 5,010.3 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，此类项目中按万科权益计算的建筑面积约 278.1 万平方米。本集团项目资源可满足未来持续发展需求。

期内，本集团实现新开工面积 1,129.9 万平方米，同比增长 23.1%，占全年开工计划的 31.9%（2017 年同期为 31.4%）；实现竣工面积 154.5 万平方米，同比增长 24.3%，占全年竣工计划比例为 5.9%（2017 年同期为 5.1%）。

报告期内，本集团继续巩固住宅开发和物业服务固有优势，将租赁住宅确定为核心业务，同时积极拓展商业开发和运营、物流仓储服务、产业城镇、冰雪度假、养老、教育等业务。未来，本集团将深入践行“城乡建设与生活服务商”战略，围绕人民日益增长的美好生活需要，持续探索并完成各项业务规划的升级与落地，实现有质量的发展。

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：人民币万元

项目	2018/3/31	2017/12/31	变动幅度	说明
货币资金	9,478,231.47	17,412,100.92	-45.57%	对外投资付款增加
其他应收款	24,093,767.86	16,324,976.59	47.59%	向合作方及联营项目付款增加
其他流动资产	524,896.35	72,189.35	627.11%	理财产品增加
短期借款	779,754.05	1,610,885.87	-51.59%	短期借款归还
衍生金融负债	161,758.10	101,994.02	58.60%	金融负债公允价值变动
合同资产	375,060.86	-	不适用	会计政策变更影响
其他权益工具投资	74,926.86	-	不适用	
可供出售金融资产	-	134,074.94	不适用	
预收款项	-	40,770,593.99	不适用	
合同负债	47,935,968.24	-	不适用	
递延所得税负债	103,191.78	26,529.97	288.96%	

项目	2018 年 1-3 月	2017 年 1-3 月	变动幅度	说明
营业总收入	3,082,561.53	1,858,922.88	65.83%	结算规模增加
营业成本	2,029,189.52	1,304,887.20	55.51%	结算规模增加
税金及附加	255,226.24	135,147.96	88.85%	结算规模增加及土增税增加
管理费用	221,819.71	147,746.91	50.13%	公司经营规模扩大
财务费用	104,004.28	36,981.09	181.24%	融资规模增加
资产减值损失	12,468.39	3,397.68	266.97%	应收款项减值增加
投资收益	(33,481.73)	25,972.32	-228.91%	权益法核算投资亏损增加
所得税费用	121,981.62	46,236.03	163.82%	应税利润增加
少数股东损益	88,460.78	41,375.93	113.80%	本期结算项目的合作方权益占比较高
公允价值变动损失	(1,660.26)	-	不适用	会计政策变更影响

2017 年财政部分别修订并颁布了《企业会计准则第 14 号—收入》、《企业会计准则第 22 号—金融工具确认和计量》、《企业会计准则第 23 号—金融资产转移》、《企业会计准则第 24 号—套期会计》、《企业会计准则第 37 号—金融工具列报》等五项会计准则。按照要求，本公司自 2018 年 1 月 1 日起执行上述五项会计准则，并进行会计报表披露，不重述 2017 年比较期间数据。本次执行五项新会计准则将使得公司需调整 2018 年期初留存收益和其他综合收益，即公司 2018 年期初留存收益增加 25.97 亿元，少数股东权益增加 4.94 亿元和其他综合收益减少 189.61 万元。

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 2 月 23 日，本公司 2018 年第一次临时股东大会审议并通过了《关于提请股东大会授权发行债务融资工具的议案》，授权公司董事会（或其转授权人士）在不超过人民币 350 亿元的范围内一次或多次发行债务融资工具。报告期内，公司董事会审议并通过了《关于董事会授权公司总裁全权处理债务融资工具发行相关事宜的议案》，董事会同意转授权公司总裁在股东大会通过之日起 24 个月内，根据公司需要和市场条件全权处理上述债务融资工具决策、中介机构选聘、申请、发行、上市等阶段相关事宜。如果总裁已于授权有效期内决定有关发行，且公司亦在授权有效期内取得监管部门的发行批准、许可或登记的，公司可在该等批准、许可或登记确认的有效期内完成有关发行。

上述债务融资工具发行工作正有序推进，公司将根据相关规定，在达到披露要求时及时履行信息披露义务。

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 2018 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：人民币元

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	400,047,089.13	约 0.15%	379,939,558.30	(20,107,530.83)	-
合计		400,047,089.13	约 0.15%	379,939,558.30	(20,107,530.83)	-

六、衍生品投资情况

√ 适用 □ 不适用

单位：人民币万元

衍生品投资操作方名称	关联关系	是否关联交易	衍生品投资类型	衍生品投资初始投资金额	起始日期	终止日期	期初投资金额	报告期内购入金额	报告期内减少金额	计提减值准备金额(如有)	期末投资金额	期末投资金额占公司报告期末净资产比例	报告期实际损益金额
金融机构	否	否	远期外汇契约	-	2016/6/6等	2019/5/31等	1,319,145.75	-	50,787.00	-	1,268,358.75	6.49%	-
金融机构	否	否	利率互换合约	-	2016/7/19等	2020/10/30等	416,850.00	-	17,900.00	-	398,950.00	2.04%	-
金融机构	否	否	交叉货币互换合约	-	2017/11/14等	2021/10/14等	794,744.60	-	30,597.60	-	764,147.00	3.91%	348.29
合计				-	--	--	2,530,740.35	-	99,284.60	-	2,431,455.75	12.44%	348.29
衍生品投资资金来源				自有资金									
涉诉情况(如适用)				不适用									
衍生品投资审批董事会公告披露日期(如有)				不适用									
衍生品投资审批股东会公告披露日期(如有)				不适用									

<p>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）</p>	<p>为降低外币借款汇率变动产生的风险，本期内公司针对15.75亿美元和35.16亿港币的外币借款及债券签署了远期外汇契约（DF）。DF在外币借款的期限和金额范围内，通过锁定远期汇率，减少汇率变动风险。</p> <p>为降低利率变动产生的风险，公司针对50亿港元的浮息借款签署了相对应的利率互换合约（IRS），公司按照浮动利率向合约对手方收取利息，以向债权人支付其应收取的浮动利息，同时按照固定利率向合约对手方支付利息。IRS在相关港元借款的期限和金额范围内，通过锁定远期利率，减少利率变动风险。</p> <p>为利用香港联系汇率制度下美元与港币的息差降低融资费用，公司针对12.2亿美元的固息债券签署了相对应的交叉货币互换合约（CCS）。公司按照固定利率从合约对手方收取美元融资的部分利息及本金，以向债权人支付其应收取的美元融资的部分利息及本金，同时按照固定利率向合约对手方支付港元的部分利息及本金。CCS在相关美元债券的期限和金额范围内，通过币种互换，优化融资成本。</p>
<p>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的方法及相关假设与参数的设定</p>	<p>DF及IRS在持有期间公允价值变动对公司本报告期无损益影响。</p> <p>报告期末DF及IRS公允价值参照同一到期日的产品的市场报价确定。</p>
<p>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</p>	<p>无</p>
<p>独立董事对公司衍生品投资及风险控制情况的专项意见</p>	<p>公司独立董事认为通过DF、IRS及CCS等金融工具降低了外币借款由于汇率、利率变动过大可能造成的损失，公司有关安排审慎合理。</p>

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远期外汇契约（DF），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。

七、报告期内接待调研、沟通、采访等活动登记表

√ 适用 □ 不适用

类别	时间	地点	方式	接待对象	谈论的内容及提供的资料
BNP	2018.1	香港	见面会	券商、基金等各类投资者	1、谈论的主要内容： 1) 公司日常经营情况； 2) 公司发展战略； 3) 公司对行业变化的看法。 2、提供的主要资料
瑞银证券活动	2018.1	上海	见面会	券商、基金等各类投资者	
德意志银行活动	2018.1	北京	见面会	券商、基金等各类投资者	
DBS 活动	2018.1	新加坡	见面会	券商、基金等各类投资者	
野村证券活动	2018.1	香港	见面会	券商、基金等各类投资者	
安信国际活动	2018.1	深圳	见面会	券商、基金等各类投资者	
广发活动	2018.1	深圳	见面会	券商、基金等各类投资者	
美林活动	2018.1	纽约	见面会	券商、基金等各类投资者	
花旗活动	2018.1	深圳	见面会	券商、基金等各类投资者	

年度业绩推介会	2018.3	深圳(上海、北京)、香港	见面会	券商、基金、个人等各类投资者	料： 公司定期报告等公开资料。
里昂活动	2018.3	香港	见面会	券商、基金等各类投资者	
花旗活动	2018.3	香港	见面会	券商、基金等各类投资者	
瑞信证券活动	2018.3	香港	见面会	券商、基金等各类投资者	
注：上述见面会采用一对一、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	深圳、东莞、广州、中山、珠海、厦门、福州、长沙、上海、南京、苏州、无锡、扬州、徐州、杭州、宁波、合肥、北京、唐山、沈阳、济南、青岛、成都、武汉、重庆、西安等	小组或一对一	野村证券、花旗、华创证券、瑞银证券、大和证券、冈三证券、美林、中金、国泰君安、招商证券、德意志银行、申银万国、长江证券、高盛、天风证券、凯基证券、平安证券、广发证券、西南证券、中泰证券、里昂证券、三菱日联证券、东北证券、德意志银行、方正证券、东方证券、瑞信、巴克莱、兴业证券、海通证券、BNP 等	
接待基金、其他投资机构及个人投资者	报告期内	深圳、东莞、广州、中山、珠海、厦门、福州、长沙、上海、南京、苏州、无锡、扬州、徐州、杭州、宁波、合肥、北京、唐山、沈阳、济南、青岛、成都、武汉、重庆、西安等	小组或一对一	嘉实基金、泰康资管、三井住友资产管理、三井住友信托银行、富国生命投资顾问、富国生命保险、大成基金、长信基金、中信银行、交银施罗德基金、金鹰基金、华夏基金、博时基金、人保资产管理、中信产业基金、景林资本、国泰基金、中银基金、鹏华基金、平安资管、汇添富基金、兴全基金、瑞信资管、JP Morgan Asset Management、GSA Capital、Norges Bank、Mondrian、Wellington、Prime Capital、Fidelity、Contrarian Capital、Flowering Tree IM、Och-Ziff、Point 72、Cathay Life、Adage Capital、Balyasny、Caxton Associates、GLG、Millennium、Point、Yarra Capital Management、Wavestone Capital、T Rowe Price、IFM、Pictet Asset Manager、Ilmarinen Mutual Pension Insurance Co、Firetrail Investments、Wilson Asset Management 等	

八、违规对外担保情况

公司报告期无违规对外担保情况。

九、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

报告期内不存在控股股东及其关联方对本公司的非经营性占用资金。