

证券代码:000022,299903 证券简称:万科A、万科H 公告编号:(万)2022-138

### 万科企业股份有限公司 2022年第三季度报告

本公司及董事会全体成员保证信息披露的内容真实、准确、完整,没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

报告期内,商品房市场表现好于上半年,成交量和成交量占比均处于较低水平,百强房企1-9月销售面积同比增长45.7%,其中三季度同比增长33.1%。市场整体企稳回升态势明显,与此同时,存量房交易的销售占比提升,说明市场在需求持续复苏,这也将带动新房成交,更好体现房企经营质量提升。

(一)主要经营业绩

1.主要财务指标情况

第三季度度实现实现营业收入1,307.6亿元,同比增长25.3%;实现归属于上市公司股东的净利润48.3亿元,同比增长14.4%。其中,房地产开发业务实现营收951.3万平方米,同比增长28.1%;贡献净利润1,169.2亿元,同比增长26.1%。

1-9月,本集团实现营业收入3,376.7亿元,同比增长24.6%;实现归属于上市公司股东的净利润2,958.0亿元,同比增长14.2%。其中,房地产开发业务实现营收2,261.5万平方米,贡献净利润2,028.0亿元,同比增长21.7%和24.8%。

前三季度归属于上市公司股东的净利润增速低于营业收入增速的主要原因在于毛利率下降。受近年大宗商品价格上涨影响,报告期内,本集团毛利率为21.9%,较上年同期下降0.8个百分点。前三季度毛利率为23.9%,下降至20.7%。扣除税金及附加影响的毛利率由2021年同期的8.7%下降至6.5%。

本集团财务、资金状况保持稳健,各项指标符合重点房企“企业资金高质和融资管理双提升”要求。信用评级保持AAA,报告期内,本集团完成2021年度融资方案112亿元,同时保持对各项业务的资金支持,部分新获取的项目及旧项目在二季度受到地价或土地费用的交付影响;由于前三季度竣工面积同比增长17.9%,相应工程成本也有所增长。受上述因素的影响,货币资金期末较期初有所下降,为1,188.3亿元,高于短期借款及一年内到期有息负债之和15.2亿元。

(二)主要客户情况

1-9月,本集团新增住宅客户(含非并表项目)实现营业收入231亿元,同比增长11.5%。截至9月末,租赁住宅业务新增客户21万户,其中新增11个超大型项目和1个大中型项目;新增住宅客户中,新增租赁项目14个,此外,万物云在新增住宅业务的品牌“万物服务”在2022中国物业服务百强榜单上荣膺“办公”服务TOP20企业,蝉联榜单榜首。

报告期内,本集团新增住宅客户(含非并表项目)实现营业收入231亿元,同比增长11.5%。截至9月末,租赁住宅业务新增客户21万户,其中新增11个超大型项目和1个大中型项目;新增住宅客户中,新增租赁项目14个,此外,万物云在新增住宅业务的品牌“万物服务”在2022中国物业服务百强榜单上荣膺“办公”服务TOP20企业,蝉联榜单榜首。

报告期内,本集团新增住宅客户(含非并表项目)实现营业收入231亿元,同比增长11.5%。截至9月末,租赁住宅业务新增客户21万户,其中新增11个超大型项目和1个大中型项目;新增住宅客户中,新增租赁项目14个,此外,万物云在新增住宅业务的品牌“万物服务”在2022中国物业服务百强榜单上荣膺“办公”服务TOP20企业,蝉联榜单榜首。

项目	2022年7-9月	比上年同期增减	2022年1-9月	比上年同期增减
营业收入	1,307.562,195.17	25.28%	3,376.724,164.69	24.38%
归属于上市公司股东的净利润	4,827,262,673.03	-14.43%	17,691,421,834.82	21.7%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	4,739,341,214.66	-14.03%	16,500,323,177.34	1.31%
经营活动产生的现金流量净额	(12,463,729,620.71)	-124.09%	(43,575,709,127.55)	-642.36%
基本每股收益(元/股)	0.4178	-13.94%	1.4607	2.32%
稀释每股收益(元/股)	0.4178	-13.94%	1.4607	2.32%
加权平均净资产收益率	2.04%	下降0.67个百分点	7.42%	下降0.19个百分点

注:1.计算基本每股收益、稀释每股收益和加权平均净资产收益率采用的总股数为本公司发行在外普通股股数,按当期发行在外普通股股数计算。

2.截止披露前一交易日的公司总股本为:11,630,709,471股。

3.截止披露前一交易日的公司总股本为:11,630,709,471股。

项目	2022年7-9月	2022年1-9月
经营活动产生的现金流量	36,077,341.17	41,377,555.61
出售、处置长期股权投资取得的收益	69,866,240.20	60,285,719.10
投资收益(其中:对联营企业和合营企业的投资收益)	(3,518,942.31)	45,648,719.84
公允价值变动收益(损失以“-”号填列)	163,587,216.69	284,102,360.95
资产处置收益(损失以“-”号填列)	(2,043,962.07)	(2,848,154.74)
少数股东权益影响额(税后)	(3,041,220.23)	(8,944,543.28)
合计	48,421,492.37	501,099,657.48

3.截止披露前一交易日的公司总股本为:11,630,709,471股。

4.截止披露前一交易日的公司总股本为:11,630,709,471股。

5.截止披露前一交易日的公司总股本为:11,630,709,471股。

项目	2022年9月30日	2022年12月31日	变动幅度	说明
衍生金融资产	20,554.48	-	100.00%	衍生金融工具公允价值变动影响
应收账款	778.79	2,768.18	-71.87%	账期回款影响
预付款项	79,288.63	473,379.20	64.07%	预收业务相关应收款增加
持有待售的资产	-	89,242.25	-100.00%	持有待售资产减少
其他权益工具投资	107,674.86	183,345.48	-41.60%	公允价值变动影响
长期股权投资	539,550.43	382,232.28	41.16%	拜耳集团(集团)股份有限公司影响
短期投资	418,386.96	1,441,250.32	-70.97%	理财产品赎回影响
一年内到期的非流动资产	6,269,348.99	4,793,193.17	30.80%	理财产品赎回影响
其他流动资产	(177,940.32)	(4,102.74)	-1145.74%	预收权益工具及衍生金融工具公允价值变动及外币报表折算差额影响
流动资产	12,002,219	333,138.59	-63.98%	应收账款增加影响
投资性房地产	84,024.78	38,694.13	-78.36%	公允价值变动的影响
公允价值变动负债	492.23	(620.85)	179.26%	公允价值变动影响
资产减值损失	-	1,506.41	-100.00%	本期无资产减值损失影响
资产处置损益	4,437.76	1,327.18	190.56%	资产处置收益增加

6.截止披露前一交易日的公司总股本为:11,630,709,471股。

7.截止披露前一交易日的公司总股本为:11,630,709,471股。

8.截止披露前一交易日的公司总股本为:11,630,709,471股。

项目	2022年1-9月	2021年1-9月	变动幅度	说明
经营活动产生的现金流量净额	(417,579.91)	121,968.70	-442.56%	经营活动现金流净额减少
经营活动产生的现金流量净额	(1,115,380.91)	(2,756,266.80)	59.53%	对外投资支出减少
筹资活动产生的现金流量净额	(1,046,373.91)	(2,643,163.35)	49.28%	融资规模增加及股利分配影响

9.截止披露前一交易日的公司总股本为:11,630,709,471股。

10.截止披露前一交易日的公司总股本为:11,630,709,471股。

11.截止披露前一交易日的公司总股本为:11,630,709,471股。

项目	2022年9月30日	2022年12月31日	变动幅度	说明
衍生金融资产	20,554.48	-	100.00%	衍生金融工具公允价值变动影响
应收账款	778.79	2,768.18	-71.87%	账期回款影响
预付款项	79,288.63	473,379.20	64.07%	预收业务相关应收款增加
持有待售的资产	-	89,242.25	-100.00%	持有待售资产减少
其他权益工具投资	107,674.86	183,345.48	-41.60%	公允价值变动影响
长期股权投资	539,550.43	382,232.28	41.16%	拜耳集团(集团)股份有限公司影响
短期投资	418,386.96	1,441,250.32	-70.97%	理财产品赎回影响
一年内到期的非流动资产	6,269,348.99	4,793,193.17	30.80%	理财产品赎回影响
其他流动资产	(177,940.32)	(4,102.74)	-1145.74%	预收权益工具及衍生金融工具公允价值变动及外币报表折算差额影响
流动资产	12,002,219	333,138.59	-63.98%	应收账款增加影响
投资性房地产	84,024.78	38,694.13	-78.36%	公允价值变动的影响
公允价值变动负债	492.23	(620.85)	179.26%	公允价值变动影响
资产减值损失	-	1,506.41	-100.00%	本期无资产减值损失影响
资产处置损益	4,437.76	1,327.18	190.56%	资产处置收益增加

12.截止披露前一交易日的公司总股本为:11,630,709,471股。

13.截止披露前一交易日的公司总股本为:11,630,709,471股。

14.截止披露前一交易日的公司总股本为:11,630,709,471股。

项目	2022年1-9月	2021年1-9月	变动幅度	说明
经营活动产生的现金流量净额	(417,579.91)	121,968.70	-442.56%	经营活动现金流净额减少
经营活动产生的现金流量净额	(1,115,380.91)	(2,756,266.80)	59.53%	对外投资支出减少
筹资活动产生的现金流量净额	(1,046,373.91)	(2,643,163.35)	49.28%	融资规模增加及股利分配影响

15.截止披露前一交易日的公司总股本为:11,630,709,471股。

16.截止披露前一交易日的公司总股本为:11,630,709,471股。

17.截止披露前一交易日的公司总股本为:11,630,709,471股。

项目	2022年9月30日	2022年12月31日	变动幅度	说明
衍生金融资产	20,554.48	-	100.00%	衍生金融工具公允价值变动影响
应收账款	778.79	2,768.18	-71.87%	账期回款影响
预付款项	79,288.63	473,379.20	64.07%	预收业务相关应收款增加
持有待售的资产	-	89,242.25	-100.00%	持有待售资产减少
其他权益工具投资	107,674.86	183,345.48	-41.60%	公允价值变动影响
长期股权投资	539,550.43	382,232.28	41.16%	拜耳集团(集团)股份有限公司影响
短期投资	418,386.96	1,441,250.32	-70.97%	理财产品赎回影响
一年内到期的非流动资产	6,269,348.99	4,793,193.17	30.80%	理财产品赎回影响
其他流动资产	(177,940.32)	(4,102.74)	-1145.74%	预收权益工具及衍生金融工具公允价值变动及外币报表折算差额影响
流动资产	12,002,219	333,138.59	-63.98%	应收账款增加影响
投资性房地产	84,024.78	38,694.13	-78.36%	公允价值变动的影响
公允价值变动负债	492.23	(620.85)	179.26%	公允价值变动影响
资产减值损失	-	1,506.41	-100.00%	本期无资产减值损失影响
资产处置损益	4,437.76	1,327.18	190.56%	资产处置收益增加

18.截止披露前一交易日的公司总股本为:11,630,709,471股。

19.截止披露前一交易日的公司总股本为:11,630,709,471股。

20.截止披露前一交易日的公司总股本为:11,630,709,471股。

项目	2022年1-9月	2021年1-9月	变动幅度	说明
经营活动产生的现金流量净额	(417,579.91)	121,968.70	-442.56%	经营活动现金流净额减少
经营活动产生的现金流量净额	(1,115,380.91)	(2,756,266.80)	59.53%	对外投资支出减少
筹资活动产生的现金流量净额	(1,046,373.91)	(2,643,163.35)	49.28%	融资规模增加及股利分配影响

21.截止披露前一交易日的公司总股本为:11,630,709,471股。

22.截止披露前一交易日的公司总股本为:11,630,709,471股。

23.截止披露前一交易日的公司总股本为:11,630,709,471股。

项目	2022年9月30日	2022年12月31日	变动幅度	说明
衍生金融资产	20,554.48	-	100.00%	衍生金融工具公允价值变动影响
应收账款	778.79	2,768.18	-71.87%	账期回款影响
预付款项	79,288.63	473,379.20	64.07%	预收业务相关应收款增加
持有待售的资产	-	89,242.25	-100.00%	持有待售资产减少
其他权益工具投资	107,674.86	183,345.48	-41.60%	公允价值变动影响
长期股权投资	539,550.43	382,232.28	41.16%	拜耳集团(集团)股份有限公司影响
短期投资	418,386.96	1,441,250.32	-70.97%	理财产品赎回影响
一年内到期的非流动资产	6,269,348.99	4,793,193.17	30.80%	理财产品赎回影响
其他流动资产	(177,940.32)	(4,102.74)	-1145.74%	预收权益工具及衍生金融工具公允价值变动及外币报表折算差额影响
流动资产	12,002,219	333,138.59	-63.98%	应收账款增加影响
投资性房地产	84,024.78	38,694.13	-78.36%	公允价值变动的影响
公允价值变动负债	492.23	(620.85)	179.26%	公允价值变动影响
资产减值损失	-	1,506.41	-100.00%	本期无资产减值损失影响
资产处置损益	4,437.76	1,327.18	190.56%	资产处置收益增加

24.截止披露前一交易日的公司总股本为:11,630,709,471股。

25.截止披露前一交易日的公司总股本为:11,630,709,471股。

26.截止披露前一交易日的公司总股本为:11,630,709,471股。

27.截止披露前一交易日的公司总股本为:11,630,709,471股。

28.截止披露前一交易日的公司总股本为:11,630,709,471股。

29.截止披露前一交易日的公司总股本为:11,630,709,471股。

报告期内,商品房市场表现好于上半年,成交量和成交量占比均处于较低水平,百强房企1-9月销售面积同比增长45.7%,其中三季度同比增长33.1%。市场整体企稳回升态势明显,与此同时,存量房交易的销售占比提升,说明市场在需求持续复苏,这也将带动新房成交,更好体现房企经营质量提升。

(一)主要经营业绩

1.主要财务指标情况

第三季度度实现实现营业收入1,307.6亿元,同比增长25.3%;实现归属于上市公司股东的净利润48.3亿元,同比增长14.4%。其中,房地产开发业务实现营收951.3万平方米,同比增长28.1%;贡献净利润1,169.2亿元,同比增长26.1%。

1-9月,本集团实现营业收入3,376.7亿元,同比增长24.6%;实现归属于上市公司股东的净利润2,958.0亿元,同比增长14.2%。其中,房地产开发业务实现营收2,261.5万平方米,贡献净利润2,028.0亿元,同比增长21.7%和24.8%。

前三季度归属于上市公司股东的净利润增速低于营业收入增速的主要原因在于毛利率下降。受近年大宗商品价格上涨影响,报告期内,本集团毛利率为21.9%,较上年同期下降0.8个百分点。前三季度毛利率为23.9%,下降至20.7%。扣除税金及附加影响的毛利率由2021年同期的8.7%下降至6.5%。

本集团财务、资金状况保持稳健,各项指标符合重点房企“企业资金高质和融资管理双提升”要求。信用评级保持AAA,报告期内,本集团完成2021年度融资方案112亿元,同时保持对各项业务的资金支持,部分新获取的项目及旧项目在二季度受到地价或土地费用的交付影响;由于前三季度竣工面积同比增长17.9%,相应工程成本也有所增长。受上述因素的影响,货币资金期末较期初有所下降,为1,188.3亿元,高于短期借款及一年内到期有息负债之和15.2亿元。

(二)主要客户情况

1-9月,本集团新增住宅客户(含非并表项目)实现营业收入231亿元,同比增长11.5%。截至9月末,租赁住宅业务新增客户21万户,其中新增11个超大型项目和1个大中型项目;新增住宅客户中,新增租赁项目14个,此外,万物云在新增住宅业务的品牌“万物服务”在2022中国物业服务百强榜单上荣膺“办公”服务TOP20企业,蝉联榜单榜首。

报告期内,本集团新增住宅客户(含非并表项目)实现营业收入231亿元,同比增长11.5%。截至9月末,租赁住宅业务新增客户21万户,其中新增11个超大型项目和1个大中型项目;新增住宅客户中,新增租赁项目14个,此外,万物云在新增住宅业务的品牌“万物服务”在2022中国物业服务百强榜单上荣膺“办公”服务TOP20企业,蝉联榜单榜首。

报告期内,本集团新增住宅客户(含非并表项目)实现营业收入231亿元,同比增长11.5%。截至9月末,租赁住宅业务新增客户21万户,其中新增11个超大型项目和1个大中型项目;新增住宅客户中,新增租赁项目14个,此外,万物云在新增住宅业务的品牌“万物服务”在2022中国物业服务百强榜单上荣膺“办公”服务TOP20企业,蝉联榜单榜首。

项目	2022年7-9月	比上年同期增减	2022年1-9月	比上年同期增减
营业收入	1,307.562,195.17	25.28%	3,376.724,164.69	24.38%
归属于上市公司股东的净利润	4,827,262,673.03	-14.43%	17,691,421,834.82	21.7%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	4,739,341,214.66	-14.03%	16,500,323,177.34	1.31%
经营活动产生的现金流量净额	(12,463,729,620.71)	-124.09%	(43,575,709,127.55)	-642.36%
基本每股收益(元/股)	0.4178	-13.94%	1.4607	2.32%
稀释每股收益(元/股)	0.4178	-13.94%	1.4607	2.32%
加权平均净资产收益率	2.04%	下降0.67个百分点	7.42%	下降0.19个百分点

注:1.计算基本每股收益、稀释每股收益和加权平均净资产收益率采用的总股数为本公司发行在外普通股股数,按当期发行在外普通股股数计算。

2.截止披露前一交易日的公司总股本为:11,630,709,471股。

3.截止披露前一交易日的公司总股本为:11,630,709,471股。

项目	2022年7-9月	2022年1-9月
经营活动产生的现金流量	36,077,341.17	41,377,555.61
出售、处置长期股权投资取得的收益	69,866,240.20	60,285,719.10
投资收益(其中:对联营企业和合营企业的投资收益)	(3,518,942.31)	45,648,719.84
公允价值变动收益(损失以“-”号填列)	163,587,216.69	284,102,360.95
资产处置收益(损失以“-”号填列)	(2,043,962.07)	(2,848,154.74)
少数股东权益影响额(税后)	(3,041,220.23)	(8,944,543.28)
合计	48,421,492.37	501,099,657.48

3.截止披露前一交易日的公司总股本为:11,630,709,471股。

4.截止披露前一交易日的公司总股本为:11,630,709,471股。

5.截止披露前一交易日的公司总股本为:11,630,709,471股。

项目	2022年9月30日	2022年12月31日	变动幅度	说明
衍生金融资产	20,554.48	-	100.00%	衍生金融工具公允价值变动影响
应收账款	778.79	2,768.18	-71.87%	账期回款影响
预付款项	79,288.63	473,379.20	64.07%	预收业务相关应收款增加
持有待售的资产	-	89,242.25	-100.00%	持有待售资产减少
其他权益工具投资	107,674.86	183,345.48	-41.60%	公允价值变动影响
长期股权投资	539,550.43	382,232.28	41.16%	拜耳集团(集团)股份有限公司影响
短期投资	418,386.96	1,441,250.32	-70.97%	理财产品赎回影响
一年内到期的非流动资产	6,269,348.99	4,793,193.17	30.80%	理财产品赎回影响
其他流动资产	(177,940.32)	(4,102.74)	-1145.74%	预收权益工具及衍生金融工具公允价值变动及外币报表折算差额影响
流动资产	12,002,219	333,138.59	-63.98%	应收账款增加影响
投资性房地产	84,024.78	38,694.13	-78.36%	公允价值变动的影响
公允价值变动负债	492.23	(620.85)	179.26%	公允价值变动影响
资产减值损失	-	1,506.41	-100.00%	本期无资产减值损失影响
资产处置损益	4,437.76	1,327.18	190.56%	资产处置收益增加

6.截止披露前一交易日的公司总股本为:11,630,709,471股。

7.截止披露前一交易日的公司总股本为:11,630,709,471股。

8.截止披露前一交易日的公司总股本为:11,630,709,471股。

项目	2022年1-9月	2021年1-9月	变动幅度	说明
经营活动产生的现金流量净额	(417,579.91)	121,968.70	-442.56%	经营活动现金流