

萬科 2019 年營收及淨利潤同比穩定上升 持續提升企業健康和免疫力

2020 年 3 月 17 日 - 萬科企業股份有限公司（「萬科」或「該公司」，連同其附屬公司「該集團」，股份代號：2202）公佈於截至 2019 年 12 月 31 日止年度（「年度」）實現營業收入人民幣 3,678.9 億元，歸屬於上市公司股東的淨利潤人民幣 388.7 億元，同比分別增長 23.8% 和 15.1%；每股基本盈利人民幣 3.47 元，同比增長 13.3%；全面攤薄的淨資產收益率為 20.67%。

根據同日披露的分紅派息預案，2019 年度萬科擬合計派發現金股利約 118.1 億元（含稅），以 2019 年末公司總股份數計算，每 10 股派送人民幣 10.45 元（含稅）現金股息。截至 2019 年，萬科已持續 28 年現金分紅派息，近三年平均派息過百億。

面對此次新型冠狀肺炎疫情，萬科在疫情爆發後第一時間成立了由董事會主席擔任組長、集團經營管理團隊全員擔任組員的疫情應對工作組。在全國各地，萬科各項業務全力做好“最後一公里”防護，助力住宅社區、寫字樓、商場、長租公寓等場所的安全運轉。其中，萬科物業針對疫情防控連發 53 份工作指引加強標準化防疫動作和創新愛心服務，守護超過 2663 個住宅項目 319 萬戶家庭，助力超過 10000 家企業復產復工。在武漢前線，萬科共服務 61 個住宅社區、5 家商場、4 個物流園區、4 個租賃公寓，覆蓋超過 12 萬戶家庭，超過 30 萬居民，以上項目團隊在疫情期間堅守崗位，全力保障客戶的正常生活和民生供應。

連續實現 11 年經營性現金流為正 保持行業領先的信貸評級

2019 年，萬科實現經營性現金淨流入人民幣 456.9 億元；連續實現 11 年經營性現金流為正數。截至 2019 年底，持有貨幣資金人民幣 1,661.9 億元，遠高於短期借款和一年內到期有息負債的總和人民幣 938.9 億元；截至 2019 年底，萬科淨負債率（有息負債減去貨幣資金，除以淨資產）為 33.9%，繼續處於行業低位。

安全健康的財務、資金狀況使萬科繼續保持行業領先的信用評級，標普、惠譽維持該集團「BBB+」的信用評級，穆迪維持該集團「Baa1」的信用評級，評級展望均為「穩定」。國內評級機構中誠信證券評估有限公司維持該集團主體信用等級 AAA，評級展望穩定。

租購並重，鞏固開發與租賃業務優勢

分業務類型看，該集團營業收入中，來自房地產及相關業務的營業收入為人民幣 3,526.5 億元，佔比 95.9%；來自物業服務的營業收入為人民幣 127.0 億元，佔比 3.5%。

2019 年，萬科房地產開發業務的優勢得以持續鞏固。該集團於 2019 年實現銷售面積 4,112.2 萬平方米，銷售金額人民幣 6,308.4 億元，同比分別增長 1.8% 和 3.9%。

該集團房地產開發業務的主要產品為商品住宅。2019年所銷售的產品中，住宅佔比為86.4%，商辦佔比為10.0%，其它配套佔比為3.6%。該集團的住宅產品繼續堅持面向主流客戶自住需求的定位，91.2%為144平方米以下的中小戶型。該集團在21個城市的銷售金額位列當地第一，在12個城市排名第二。

該集團結算收入與已售未結資源規模均有增長。該集團年度內實現房地產開發業務結算面積2,460.3萬平方米，同比增長12.3%；實現房地產開發業務結算收入人民幣3,340.4億元，同比增長22.1%。截至報告期末，該集團合併報表範圍內有4,288.5萬平方米已售資源未竣工結算，合同金額合計約人民幣6,091.0億元，較2018年末分別增長15.6%和14.8%。

2019年該集團開發項目新開工面積約4,241.1萬平方米，同比下降15.1%，完成年初計劃的118%；開發項目實現竣工面積約3,007.9萬平方米，同比增長9.1%，完成年初計劃的98%。

該集團繼續堅持審慎投資原則。2019年該集團獲取新項目147個，總規劃建築面積3,716.5萬平方米，權益規劃建築面積2,478.4萬平方米，權益地價總額約人民幣1,549.6億元。按權益投資金額計算，其中79.9%位於一二線城市。

截至2019年末，在建項目和規劃中項目的總建築面積分別約為10,256.1萬平方米和5,394.3萬平方米，對應的權益建築面積分別約為6,170萬平方米和3,360.2萬平方米；參與一批舊城改造項目，按當前規劃條件，權益建築面積合計約492.9萬平方米。

二零二零年，該集團現有項目預計新開工面積2,921.2萬平方米；預計項目竣工面積3,319.3萬平方米。

租賃住宅方面，該集團以青年長租公寓（「泊寓」）為主要產品線，堅持圍繞核心城市佈局，積極提高項目經營與服務品質。截至2019年底租賃住宅業務新增開業5.6萬間，截至報告期末，累計開業11萬間，成熟期項目（開業半年及以上）的平均出租率約90%。

物業服務規模口碑並進 物流業務實現領先領跑

2019年，該集團在「城鄉建設與生活服務商」的戰略定位下，遵循「與城市同步發展，與客戶同步發展」的策略，各業務單位和業務單元持續提升經營質量。

作為該集團主營業務之一的物業服務以「讓更多使用者體驗物業服務之美好」為使命，持續踐行住宅商企兩翼齊飛的發展戰略，提升服務品質，擴大市場份額。報告期內，萬科物業實現營業收入人民幣127.0億元，同比增長29.7%。累計簽約面積6.4億平方米，同比增長26.1%；新拓展項目的年飽和收入（指根據項目合同約定在一個完整年度的物業服務費收入）人民幣54.06億元，同比增長33.13%。萬科物業連續第十年蟬聯「中國物業服務百強企業綜合實力TOP1」，連續第六年蟬聯「中國房地產開發企

業 500 強首選物業品牌」榜首。

2019 年，萬科物業與戴德梁行成立合資公司，實現商業物業服務和設施管理的強強聯合。報告期內非住宅物業服務新增簽約面積 0.18 億平方米，新增飽和收入人民幣 20.66 億元。「城市空間整合服務」模式拓展至珠海橫琴新區、雄安新區、廣州白雲及成都高新區，由萬科物業承接當地的城市環境衛生、城市公共綠地養護、市政基礎設施養護、社區綜合治理、公共資源經營管理等城市管理業務。

物流倉儲服務方面，該集團以萬緯物流為物流倉儲服務平台，服務客戶超過 850 家，涵蓋電商類、快遞快運類、製造業類、餐飲類、零售商超類等各個領域。2019 年萬緯物流新獲取項目 21 個，合計可租賃物業的建築面積約為 191 萬平方米。截至萬科年報披露日，萬緯物流共計穩定運營 53 個項目，包括 45 個高標庫項目和 8 個冷鏈項目，其中高標庫穩定運營項目平均出租率為 92%，冷庫的全年倉庫使用率為 82%，較二零一八年大幅提升。

商業開發與運營方面，萬科以印力集團作為商業開發與運營平台。截至 2019 年底，印力集團運營管理項目 108 個，覆蓋 50 多個城市，管理面積近 900 萬平方米，已開業面積為 644 萬平方米。

在其他業務方面，冰雪業務的吉林松花湖度假區連續三年獲得世界滑雪大獎「中國最佳滑雪度假區」稱號；該集團在養老、教育等領域的品牌影響力也逐步擴大。

該集團積極履行社會責任，開展精準扶貧、鄉村振興、教育發展、環境保護等活動。萬科積極踐行綠色低碳發展理念，持續推進綠色建築和工業化技術應用。2019 年，萬科範圍內綠色建築覆蓋率 100%，綠色建築面積累計達 1.93 億平方米。作為 2019 北京世園會全球戰略夥伴，萬科承建和運營了四大核心場館之一的植物館項目。

（附上萬科截至 2019 年 12 月 31 日止年度經審計之綜合損益表）

~ 完 ~

傳媒查詢：

劉思洋

萬科企業股份有限公司

手提：(86) 138 2434 6065

電郵：liusy24@vanke.com

陳韻雯

智策企業推廣顧問有限公司

手提：(852) 6173 9039

電郵：christine@corporatelink.com.hk

萬科企業股份有限公司
截至二零一九年十二月三十一日止年度
按國際財務報告準則編製的經審計綜合損益表

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一九年	二零一八年
	人民幣千元	人民幣千元
收入	367,893,878	297,083,058
成本	<u>(235,697,218)</u>	<u>(187,130,999)</u>
毛利	132,196,660	109,952,059
其他收益淨額	5,686,668	3,585,145
銷售及營銷開支	(9,044,497)	(7,868,076)
管理費用	(15,740,155)	(14,590,133)
其他經營開支	<u>(1,517,512)</u>	<u>(2,112,602)</u>
經營利潤	111,581,164	88,966,393
融資成本	(9,255,269)	(8,181,336)
應佔聯合營公司利潤減虧損	<u>3,790,598</u>	<u>6,279,911</u>
稅前利潤	106,116,493	87,064,968
所得稅	<u>(50,984,878)</u>	<u>(37,792,673)</u>
年度利潤	<u>55,131,615</u>	<u>49,272,295</u>
以下人士應佔：		
本公司股東	38,872,087	33,772,652
非控股權益	<u>16,259,528</u>	<u>15,499,643</u>
年度利潤	<u>55,131,615</u>	<u>49,272,295</u>
每股盈利（人民幣元）		
基本及攤薄	<u>3.47</u>	<u>3.06</u>