

萬科 2020 上半年營收淨利穩步增長，持有現金 1942.9 億

2020 年 8 月 27 日，香港 - 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 2020 年 6 月 30 日止六個月（「報告期」）實現營業收入人民幣 1463.5 億元，歸屬於上市公司股東的淨利潤人民幣 125.1 億元，同比分別增長 5.1% 和 5.6%；每股基本盈利人民幣 1.11 元，同比增長 4%；全面攤薄的淨資產收益率為 6.39%。該公司 2020 年中期不派發股息、不送紅股，不進行權益儲備轉增股本。

報告期內，該集團實現合同銷售面積 2077.0 萬平方米，合同銷售金額人民幣 3204.8 億元。在《財富》雜誌發佈的「2020 年世界 500 強企業」名單中，萬科排名上升至第 208 位。報告期末，萬科的手持現金約人民幣 2000 億，淨負債率降至 27.0%，保持於行業低位。

萬科始終堅持穩健經營，提高資金使用效率，上半年公司繼續保持經營性現金流為正，截至 6 月底持有貨幣資金人民幣 1942.9 億元，遠高於一年內到期的流動負債總和人民幣 968.2 億元；淨負債率僅 27.0%，較去年年末下降 6.85 個百分點，而且有息負債以中長期負債為主，一年以上有息負債佔比超六成。

健康的財務狀況使萬科保持行業領先的信用評級，總體融資成本繼續處於較低水平，保持了良好的抗風險能力。報告期內，國際信用評級機構標普、穆迪和惠譽維持該公司「BBB+」、「Baa1」和「BBB+」的長期企業信用評級，評級展望均為「穩定」。上半年該公司發行三期公司債券，發行金額合計人民幣 70 億元，票面利率最低為 2.56%，平均成本為 3.28%。

開發業務穩步走出疫情影響，上半年合同銷售人民幣 3204.8 億元

上半年受疫情影響，全國房地產行業的銷售及開發投資規模一度呈現下滑趨勢，國家統計局數據顯示，1-6 月全國商品房銷售面積和銷售金額分別為 6.94 億平方米和人民幣 6.69 萬億元，分別同比下降 8.4% 和 5.4%。

在此背景下，萬科盡最大可能守護客戶安全，在確保員工健康的前提下全力做好復工復產，住宅開發業務呈現穩步發展的態勢。

住宅開發方面，萬科堅持積極銷售，全力減少疫情對銷售帶來的影響，上半年銷售逐步恢復，報告期內合同銷售金額人民幣 3204.8 億元，同比下降 4.0%，降幅較一季度收窄 3.7 個百分點；結算收入人民幣 1289.7 億元。該公司已售未結資源持續上升，6 月底合併報表範圍內有 4743.2 萬平方米已售資源未結算，合同金額合計約人民幣 6953.3 億元，較上年末分別增長 10.6%和 14.2%。

對於未來的項目儲備，萬科堅持理性與審慎的投資，在做好安全與發展平衡、風險與收益匹配的前提下發掘各類潛在的投資機會。1-6 月，萬科獲取新項目 55 個，總規劃建築面積 980.2 萬平方米，權益規劃建築面積 504.6 萬平方米，權益地價總額約人民幣 321.3 億元。與此同時，該公司的項目資源保持在合理水平，6 月底萬科在建項目和規劃中項目的總建築面積約 15719.7 萬平方米，此外還參與了一批舊城改造項目，按當前規劃條件，此類項目中萬科權益建築面積合計約 582.5 萬平方米。

物業服務和物業經營有序發展 持續深化精益運營

在「城鄉建設與生活服務商」的戰略定位下，萬科持續深化精益運營，提升各項業務的效率和效益。報告期內，該公司的物業服務、租賃住宅、物流倉儲、商業運營等業務規模和收入均實現有序增長。

物業服務方面，上半年萬科物業實現營業收入人民幣 67.0 億元，同比增長 26.8%，其中 55%來自於萬科以外的項目；截至 6 月底已接管面積 5.2 億平方米，累計簽約建築面積 6.8 億平方米。上半年萬科物業加快「物業城市」業務發展，持續拓寬城市空間業務發展格局，目前「物業城市」已拓展至 7 個城市。

租賃住宅方面，萬科的青年公寓產品「泊寓」，上半年產生營業收入人民幣 10.5 億元。截至 6 月底，萬科在 33 個城市累計開業泊寓 12.7 萬間，其中上半年新增開業 1.89 萬間，另外有 5.77 萬間尚在規劃和在建中。萬科的租賃住宅以改善出租率和客戶滿意度為主要目標，不斷提升現有項目經營管理質量，疫情之下出租率逆勢提升，截至 6 月底，已開業項目整體出租率為 88%，開業 6 個月以上的項目出租率較去年年末提升 3.7 個百分點至 93.7%。此外，萬科積極探索以集體土地開發運營長租公寓的模式，其所打造的泊寓成壽寺社區成為北京第一個集體用地租賃住房項目，首期開業前 7 天即實現滿租。

物流倉儲服務方面，上半年萬科旗下萬緯物流管理的項目（含非併表項目）產生租金及服務收入合計為人民幣 8.3 億元，同比增長 36.9%，其中高標庫租金收入人民幣 5.7 億元，冷庫租金及服務收入人民幣 2.6 億元。截至 6 月底，物流倉儲服務累計開業建築面積 616 萬平方米；合計服務客戶超過 850 家。通過精益管理及信息化手段，萬緯物流不斷持續提升經營能力，截至 6 月底高標庫和冷庫的穩定期出租率和使用率分別為 89.1%和 81.51%，同時積極探索資產運營能力，首期類 REITs 產品「萬緯物流-易方達資產-物流倉儲 1 期資產支持專項計劃」6 月在深圳證券交易所成功上市。

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，持續提升項目的運營表現。上半年萬科旗下運營管理的商業項目(含非併表項目)產生租金收入人民幣 30.5 億元，同比增長 0.3%。截至 6 月底，萬科旗下商業項目累計開業面積達到 836 萬平方米，同比增加 11.07%，此外尚有規劃中和在建商業建築面積 543 萬平方米；開業項目整體出租率達到 90.6%，開業 3 年以上的商業項目出租率 91.8%。印力集團積極探索資產證券化，印象 2 號 CMBS 於 2020 年 4 月成功發行，票面利率 3.8%，創同期同評級 CMBS 產品的利率新低。

除物業、物流、商業開發與運營以外，萬科還在冰雪度假、教育、食品等領域積極探索，遵循「與城市同步發展，與客戶同步發展」策略，圍繞人民美好生活提供相關產品和服務。

（附上萬科截至 2020 年 6 月 30 日止六個月未經審核之簡明綜合損益表）

~ 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 2020 年 6 月 30 日止六個月

按國際財務報告準則編製的未經審計簡明綜合損益表

	截至 6 月 30 日止六個月	
	2020 年 人民幣千元 (未經審計)	2019 年 人民幣千元 (未經審計)
收入	146,349,507	139,320,077
銷售成本	(99,797,572)	(88,833,209)
毛利	46,551,935	50,486,868
其他收益淨額	2,721,865	2,410,769
銷售及營銷開支	(3,184,895)	(3,186,524)
管理費用	(6,307,735)	(7,039,568)
其他經營開支	(583,038)	(893,919)
經營利潤	39,198,132	41,777,626
融資成本	(4,519,524)	(4,859,882)
應佔聯合營公司利潤減虧損	1,712,341	907,438
除稅前利潤	36,390,949	37,825,182
所得稅	(17,761,755)	(18,539,505)
期間利潤	18,629,194	19,285,677
以下人士應佔：		
本公司股東	12,507,519	11,841,752
非控股權益	6,121,675	7,443,925
期間利潤	18,629,194	19,285,677
每股基本盈利（人民幣元）		
基本及攤薄	1.11	1.06