

萬科 2020 年營收及淨利潤同比穩定上升 步入「管理紅利時代」 堅持有質量增長

2021 年 3 月 31 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 2020 年 12 月 31 日止年度（「年度」）實現營業收入人民幣 4,191.1 億元，歸屬於上市公司股東的淨利潤人民幣 415.2 億元，同比分別增長 13.9% 和 6.8%；每股基本盈利人民幣 3.62 元，同比增長 4.5%；加權平均的淨資產收益率為 20.1%，連續 10 年維持在 19% 以上。

萬科擬就 2020 年度合計派發現金股利約人民幣 145.22 億元（含稅），以 2020 年末公司總股份數計算，每 10 股派送人民幣 12.5 元（含稅）現金股息。截至 2020 年，萬科已持續 29 年現金分紅派息，近三年派息均過百億。

該集團堅持「以現金流為基礎的持續真實價值創造」理念，不斷提高資金管理的計劃性和精細度，全年實現經營性現金淨流入人民幣 531.9 億元；連續實現 12 年經營性現金流為正數。截至 2020 年底，持有貨幣（已抵押及受限制存款）資金人民幣 1,952.31 億元，貨幣資金對一年內到期的有息負債的覆蓋倍數為 2.4 倍。截至 2020 年底，萬科淨負債率（有息負債減去貨幣資金，除以淨資產）為 18.1%，連續 20 年低於 40%。

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國際信用評級有限責任公司維持該集團主體信用等級 AAA，評級展望穩定。

分業務類型看，該集團營業收入中，來自房地產開發及相關資產經營業務的營業收入為人民幣 4,004.5 億元，佔比 95.5%；來自物業服務的營業收入為人民幣 154.3 億元，佔比 3.7%。

開發與經營並重 城市更新和 TOD 成為新競爭優勢

在房地產領域，萬科已從開發為主轉向開發與經營並重，從單一住宅產品開發轉向全品類、全週期視角，聚焦提升綜合住區的開發和經營能力。

2020 年，萬科房地產開發業務的銷售規模持續上升。該集團於 2020 年實現銷售面積 4,667.5 萬平方米，銷售金額人民幣 7,041.5 億元，同比分別增長 13.5% 和 11.6%。

該集團房地產開發業務的主要產品為商品住宅。2020 年所銷售的產品中，住宅佔比為 88.2%，商辦佔比為 7.9%，其它配套佔比為 3.9%。2020 年本集團在全國商品房市場的份額約 4.03%，在 23 個城市的銷售金額位列當地第一，在 14 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 2,889.4 萬平方米，同比增長 17.4%；實現房地產開發業務結算收入人民幣 3,774.2 億元，同比增長 13.0%。截至年度末，該集團合併報表範圍內有 4,918.6 萬平方米已售資源未竣工結算，合同金額合計約人民幣 6,981.5 億元，較上年末分別增長 14.7%和 14.6%。

2020 年該集團開發項目新開工面積約 3,960.4 萬平方米，同比下降 6.6%，完成年初計劃的 135.6%；開發項目實現竣工面積約 3,381.7 萬平方米，同比增長 12.4%，完成年初計劃的 101.9%。

該集團堅持理性投資的策略。2020 年該集團獲取新項目 168 個，總規劃建築面積 3,366.5 萬平方米，權益規劃建築面積 2,058.8 萬平方米，權益地價總額約人民幣 1,381.5 億元，新增項目平均地價為每平方米人民幣 6,710 元。

截至 2020 年末，在建項目和規劃中項目的總建築面積分別約為 10,787.6 萬平方米和 5,050.8 萬平方米，對應的權益建築面積分別約為 6,380.8 萬平方米和 3,127.4 萬平方米；此外，該集團還參與了一批舊城改造項目，按當前規劃條件，權益建築面積合計約 363.4 萬平方米。

2021 年，該集團現有項目預計新開工面積 3,148.4 萬平方米；預計項目竣工面積 3,587.5 萬平方米。

新業務轉型已見成效 多個賽道領先領跑

經濟動能切換和內外雙循環相互促進的新發展格局，為國內眾多行業注入新的發展動能。該集團作為「城鄉建設與生活服務商」，為戰略定位，沿著「與城市同步發展、與客戶同步發展」兩條主線，經過多年探索，業務生態佈局逐步完善，新業務轉型已見成效，多個新賽道優勢明顯。

年度內，萬科物業發展股份有限公司正式更名為「萬物雲空間科技服務股份有限公司」（「萬物雲」），萬物雲在商企服務方面推出「萬物梁行」品牌，萬物梁行是國內目前唯一一家本土物業公司與國際五大行戰略聯合的公司，服務項目超 1700 個。年度內，萬物雲實現對萬科集團內和對外營業收入人民幣 182.04 億元，同比增長 27.36%。

租賃住宅方面，該集團集中式長租公寓品牌「泊寓」，已成為國內規模最大，出租率最高的集中式長期公寓服務商。截至 2020 年底，該集團運營管理的長租公寓累計開業 14.24 萬間。年度內，該集團在深圳、天津、北京、珠海、濟南、西安、成都、廈門、廣州等 9 個重點城市新開業 3.3 萬間長租公寓。2020 年，該集團長租公寓營業收入人民幣 25.40 億元，同比增長 72.33%。截至年度末，已開業項目的整體出租率超過 95%。

在商業開發與運營方面，截至 2020 年末，該集團（含印力集團）累計開業的商業面積 989.8 萬平方米。年度內商業(含非併表項目)業務營業收入人民幣 63.22 億元，同比增長 4.33%。截至年度末，本集團已開業項目整體出租率 87.4%，其中穩定發展期（開業 3 年以上）的商業項目出租率 92.0%。

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，聚焦發展高標倉儲和冷鏈物流兩大核心業務，經過五年發展，已發展成為中國規模最大的冷鏈物流綜合服務商。2020 年萬緯物流繼續完善核心節點佈局，新獲取管理項目 10 個，可租賃建築面積 75 萬平方米。截至年度末，萬緯物流在 44 個城市累計管理 148 個項目，可租賃建築面積 1,148 萬平方米。年度內，萬緯物流管理項目（含非併表項目）的營業收入人民幣 18.7 億元，同比增長 37%。

在其他業務方面，萬科也持續在酒店與度假、養老、教育、食品等領域持續積極探索，打造客戶願意買單的好產品、好服務。

科技助力業務發展 「龍抬頭」探尋新競爭力

此外，在科技領域萬科亦加緊佈局。2020 年初，萬科啟動「龍抬頭計劃」，持續強化科技對各業務的支撐，提升服務能力和管理水準，探索新的競爭優勢。例如在設計方面，建立 AI 審圖平台並在萬科內部全面使用，利用人工智慧技術進行圖紙審查，提升審圖效率和審圖精準度。在科技化推動下，萬物雲打造了「星塵」系統，結合萬科物業運營經驗，提供空間科技運營流程服務（BPaaS）。萬物雲作為開展數字人民幣試點的首批企業，率先完成了與中、農、工、建四大國有銀行的對接，用戶可在萬物雲社區 app「住這兒」使用數字貨幣線上繳納物業費。截至 2020 年，萬科旗下萬翼科技、萬睿智能科技、深圳萬物雲科技有限公司已獲得國家高新企業認證。

~ 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

萬科企業股份有限公司
截至二零二零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	
	二零二零年	二零一九年
	人民幣千元	人民幣千元
收入	419,111,678	367,893,878
成本	<u>(298,531,477)</u>	<u>(235,697,218)</u>
毛利	120,580,201	132,196,660
其他收益淨額	8,842,204	5,686,668
銷售及營銷開支	(10,636,900)	(9,044,497)
管理費用	(14,505,204)	(15,740,155)
其他經營開支	<u>(1,506,848)</u>	<u>(1,517,512)</u>
經營利潤	102,773,453	111,581,164
融資成本	(8,757,580)	(9,255,269)
應佔聯營公司及合營公司利潤減虧損	<u>9,739,656</u>	<u>3,790,598</u>
稅前利潤	103,755,529	106,116,493
所得稅	<u>(44,457,413)</u>	<u>(50,984,878)</u>
年度利潤	<u>59,298,116</u>	<u>55,131,615</u>
以下人士應佔：		
本公司股東	41,515,545	38,872,087
非控股權益	<u>17,782,571</u>	<u>16,259,528</u>
年度利潤	<u>59,298,116</u>	<u>55,131,615</u>
每股盈利（人民幣元）		
基本及攤薄	<u>3.62</u>	<u>3.47</u>