

一、重要提示  
本年度报告摘要摘自2018年度报告(以下简称“本报告”)全文,报告全文同时刊载于巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)。为全面了解本公司的经营成果、财务状况及未来发展规划,投资者应当仔细阅读年度报告全文。

本公司经公司第十八员董事会第十八次会议审议通过。董事会副主席林茂德因公务原因未能亲自出席本次会议,授权陈军董事代为出席会议并行使表决权。除此之外,其他各位董事均亲自出席了本次董事会会议。

本报告之财务报告已经毕马威华振会计师事务所(特殊普通合伙)审计并出具了标准无保留意见的审计报告。

董事会有主席,总裁,首席执行官、首席财务官、财务负责人孙嘉声明:保证本报告中财务报告的真实、准确和完整。

公司2018年分红派息预案:2018年度拟合计派发现金股息人民币11,811,892,641.07元(含税),占公司2018年合并报表中归属于母公司股东的净利润的比例为34.97%,不送红股,不以公积金转增股本。如以2018年公司总股数11,039,162,001股计算,每股派息人民币10.70元/含税)现金股息。如公司分红派息股登记日之前发生派发、回购,可转债转增股本等情形导致分红派息股登记日的总股本发生变化,每股股息将按分红派息的不变更的原则进行调整。

本报告涉及的未来计划、发展战略等前瞻性陈述,不构成集团对投资者的实质承诺,敬请投资者注意投资风险。

二、致股东  
如果只看数据,2018年中国房地产市场似乎很完美。销售面积、销售额、投资、开工等各项指标,几乎都创出了历史新高。这还是一个白银时代吗?

我们的回答是清晰的:是的,这就是一个白银时代。

当我们把白银和黄金进行对比的时候,不难发现,白银也是贵金属。中国的城市化过程并没有结束,城市对于空间的需求,无论从数据还是品质上来看,都依然庞大。但是,那个市场单边快速上涨的时代已经结束了,这个行业很快快速扩张的时代已经结束了。

早在十几年前,我们就率先提出了“长期看人口”的思考逻辑——房地产市场的一切长期问题,几乎都要通过人口变化来解决。

从人口总量的角度看,我国的“少子化”、“老龄化”趋势已毋庸置疑。90后比80后人口少3,100万,00后又比90后少4,200万。在很大程度上佐证着人口趋势对经济的影响。在这样的大背景下,人口的结构化分布,公司比总量数据更为重要。借助分析工具,我们对人口特征的研究,必须达到更精确的颗粒度,更丰富的维度和更及时的跟踪。

而随着90后甚至00后逐渐成为购房、主流群体,客户需求的多样性、多变性特点比以往要明显得多。我们对客户需求的理解,同样要比以往更加精细、更敏捷。我们的组织和团队成员,需要更强大的学习能力,应变能力。

对于供给端的情况来看,行业集中度上升,已经不再是趋势,而是事实。2018年中国房地产市场TOP3包括万科在内的开发商共获得12.6%的市场份额,超过1/8;TOP10是26.3%,超过1/4;TOP20为37.5%,TOP30为45.2%,TOP50为67.7%。前100开发商获得2/3的市场份额,这说明竞争正在变得越来越激烈,而且主要是重量级选手之间的相互竞争。如何在市场中赢得客户的青睐,考验的是全方位的能力。

是的,白银时代是一个更多变的时代,是一个竞争更激烈、需要更高技术含量的时代。

这样一个时代,“危”与“机”并存,是“危”也是“机”,取决于我们的选择和行动。对于我们而言,偏高杠杆的航道是危,顺势而为的航道是机;漠视客户是危,倾听“好产品,好服务”是机;投机取巧是危,勤勉耕耘是机;高高在上是危,诚恳低调是机;消极应对是机,积极应对是机。

为了支持万科未来的持续增长,转型势在必行。在2018年我们将公司定位升位“城乡建设与生活服务商”,从配套服务商到生活服务商,意味着我们不仅需要提供硬件,也要提供软件;不仅需要提供空间,也要提供内容。我们必须将视野开放到更广阔的空间,将服务延伸到客户生活需求的更多方面,基于人民美好生活不断拓展、提升能力,打造客户愿意买单的好产品、好服务,唯有如此,才能真正找到到万科未来的第二曲线。

但无论从我们今天的数据来看,还是从我们以往的行业环境看,转型都绝非易事。首先,能持续保持现阶段万科在行业内的领先地位,获得12.6%的市场份额,超过1/8;TOP10是26.3%,超过1/4;TOP20为37.5%,TOP30为45.2%,TOP50为67.7%。前100开发商获得2/3的市场份额,这说明竞争正在变得越来越激烈,而且主要是重量级选手之间的相互竞争。如何在市场中赢得客户的青睐,考验的是全方位的能力。

因此在未来的一段时间内,我们同时面临两场挑战。一个是彻底告别黄金时代的舒适区,进入高烈度竞争的低谷地带。一个走出自己熟悉的领域,进入到相对陌生的空间。

我们应如何应对这样的挑战?这里有一个鸡蛋生鸡的问题。如果我们没有足够的能力就贸然出击,四面开花,我们可能会不体验到市场规则的挫败感。但如果我不去挑战,我们也不可能不经历纸上谈兵的失败。

2018年,我们尝试打开这个看似悖论的谜团。既然我们注定要走出温室,那么黄金时代的远去就未必是坏事。其实所有行业,所遵循的基本商业逻辑和基本属性。在我们对熟悉的领域,竞争烈度的提升、容错空间的收缩,从另一个侧面看,也恰好为我们进入更多的领域,提供了一个锻炼自身,学习成长的机会。

基于这样的分析,我们提出了2019年经营工作的指导思想:面对市场的不确定性,我们应该摒弃一切投机、侥幸心理,跳出路径依赖和牛市思维,围绕“城乡建设与生活服务商”的战略定位,依托行业伙伴机制,坚持客户中心,以现金为基础,合伙奋斗,持续创造更多真实价值,实现有质量发展的”长期经营策略,方能稳健定型实质的航向。

各位股东,远行的历程中从不会缺少坎坷和迷雾,而道路永远属于不懈的探索者。这是万科以至全人类的荣耀。我们也非常荣幸能与各位股东,共同期待在美好的未来,见证一个更好的万科。

三、公司基本情况

(一)公司简介  
1.基本情况

A股股票上市地 深圳证券交易所

A股简称 万科A

A股股票代码 000002

H股股票上市地 香港联合证券交易所

H股股票简称 万科企业(万科A,该简称仅供本公司原B股股东通过境内证券公司交易系统交易其因B转H而持有的本公司B股股东使用。)

H股股票代码 2002(299903,该代码供本公司原B股股东通过境内证券公司交易系统交易其因B转H而持有的本公司B股股东使用。)

2.联系人和联系方式

董事会秘书 董事会秘书室 证券事务代表

姓名 朱旭 吉建华

联系地址 中国深圳盐田区大梅沙环海路33号万科中心

电话 0755-25606666

传真 0755-25531996

电子信箱 IR@vanke.com IR@vanke.com

(二)会计数据和财务指标摘要

1.主要会计和财务指标

单位:人民币元

2018年 2017年 本年比上年增减 2016年

营业收入 297,679,321.00 242,897,110.00 22.55% 240,477,236,923.34

营业利润 67,496,612.00 60,812,916.00 32.84% 39,023,778,977.86

利润总额 67,460,201.00 51,141,952.00 31.91% 39,263,611,726.28

归属于上市公司股东的净利润 33,772,651.00 28,051,814.00 20.39% 21,022,606,256.66

归属于上市公司股东的非经常性损益的净利润 33,490,078.00 27,279,538.00 22.77% 20,929,278,864.00

经营活动产生的现金流量净额 33,618,183.00 82,322,834.00 -59.16% 39,566,129,021.69

基本每股收益 3.06 2.54 20.39% 1.90

稀释每股收益 3.06 2.54 20.39% 1.90

全面摊薄净资产收益率 21.68% 21.14% 增加0.54个百分点 18.53%

扣加全面摊薄净资产收益率 23.24% 22.80% 增加0.44个百分点 19.60%

2018年末 2017年末 本年比上年末增减 2016年末

资产总额 1,528,679,356.00 1,105,346,917.00 31.17% 830,674,213,924.14

负债总额 1,292,956,626.00 978,672,978.00 32.11% 669,997,642,643.14

归属于上市公司股东的净资产 165,764,131.00 132,675,516.00 17.40% 113,444,766,722.65

基本每股净资产 5.443.00 29.33 3.06 0.00

归属于上市公司股东的每股净资产 14.11 12.02 17.40% 10.28

资产负债率 84.95% 83.98% 增加0.61个百分点 80.54%

2.分季度主要会计数据

单位:人民币元

第一季度 第二季度 第三季度 第四季度

营业收入 30,285,615.00 75,149,921.00 70,047,601.00 121,657,191,903.44

营业利润 894,878,011.00 8,228,865.00 4,860,816.00 19,788,091,595.00

归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 825,909,677.02 8,270,739.00 4,849,783.00 19,543,646,668.70

经营活动产生的现金流量净额 -27,753,653.00 23,408,560.00 -21,476,081.00 59,349,358,000.00

2018年 2019年2月28日 2019年3月31日 本年3月31日

归属于上市公司股东的净利润 243,763户(其中A股243,721户,H股44户) 230,139户(其中A股239,089户,H股44户)

前10名股东持股情况

单位:股

2018年末 2019年2月28日 2019年3月31日

股东名称 股东性质 持股比例 持股总数 报告期末增减变动情况 持有有限售条件股份数量 股东质押或冻结的股份数量

1.前十名股东情况及前10名无限售条件股东持股情况

单位:股

2018年末 2019年2月28日 2019年3月31日

股东名称 股东性质 持股比例 持股总数 报告期末增减变动情况 持有有限售条件股份数量 股东质押或冻结的股份数量

注:上述财务指标或其加总数是否与公司已披露季度报告、半年度报告相关财务指标存在重大差异□是√否

(三)股本情况和控制权图

1.前十名股东及前10名无限售条件股东持股情况

单位:股

2018年末 2019年2月28日 2019年3月31日

股东名称 股东性质 持股比例 持股总数 报告期末增减变动情况 持有有限售条件股份数量 股东质押或冻结的股份数量

注:香港中央结算有限公司为本公司H股非登记股东所持股份的名义持有人。

上表中的“股东人数”是指合并持股票户数的股东数量。

公司不存在第一大股东及实际控制人。

# 万科企业股份有限公司

## 2018年度报告摘要

截止2018年12月31日,地铁集团持有公司A股股份3,242,810,791股,占公司股份总数的29.38%,为公司的第一大股东。具体如下:



(四)公司债券情况

1.公司债券基本信息

债券名称	债券简称	债券代码	发行日	到期日	债券余额(万元)	利率	还本付息方式
万科企业股份有限公司2015年第一期公司债券(第一期)	15万科01	112285	2015年9月25日	2015年9月28日	500,000	3.50%	
万科企业股份有限公司2017年第一期公司债券(第一期)	17万科01	112546	2017年4月14日	2017年7月18日	300,000	4.50%	
万科企业股份有限公司2017年第二期公司债券(第二期)	17万科02	112561	2017年8月3日	2022年8月4日	100,000	4.54%	采用单利按年计息,不计复利,每年付息一次,到期一次还本,每年付息随本金的兑付一起支付。
万科企业股份有限公司2017年第三期公司债券(第三期)	18万科01	112742	2018年8月8日	2023年8月9日	150,000	4.06%	采用单利按年计息,不计复利,每年付息一次,到期一次还本,每年付息随本金的兑付一起支付。
万科企业股份有限公司2018年第一期公司债券(第一期)	18万科02	112784	2018年10月26日	2023年10月29日	200,000	4.18%	采用单利按年计息,不计复利,每年付息一次,到期一次还本,每年付息随本金的兑付一起支付。
万科企业股份有限公司2018年第二期公司债券(第二期)	18万科03	112844	2019年2月26日	2024年2月26日	200,000	3.65%	采用单利按年计息,不计复利,每年付息一次,到期一次还本,每年付息随本金的兑付一起支付。

2.公司债券评级情况