证券代码:000002、299903　证券简称:万科A、万科H代　公告编号:万)2023-125

万科企业股份有限公司

【2023】第三季度报告

本公司及董事会全体成员保证公告内容真实、准确和完整,没有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

重要内容提示:

万科企业股份有限公司(以下简称“公司”或“本公司”)董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证2023年第三季度报告(以下简称“本报告”)内容的真实、准确、完整,不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,并承担个别和连带的法律责任。

公司第二十届董事会第三次会议审议并通过了本报告。所有董事均亲自出席了本次董事会会议。

董事会主席郁亮,执行副总裁、财务负责人韩慧华声明:保证本报告中财务报表的真实、准确、完整。

本集团(指万科企业股份有限公司及其附属公司)按照中国会计准则编制了本报告,本报告之财务报表未经审计。

除特别指明外,本报告所用记账本位币均为人民币,“报告期”指2023年7-9月。

本报告涉及的未来计划、发展战略等前瞻性陈述,不构成本集团对投资者的实质承诺,敬请投资者对此保持足够的风险认识,理解计划、预测与承诺之间的差异,注意投资风险。

一、主要财务数据

(一)主要会计数据和财务指标

公司是否因会计政策变更及会计差错更正等追溯调整或重述以前年度会计数据

√是 □否

追溯调整或重述原因

√会计政策变更 □会计差错更正 □同一控制下企业合并 □其他原因

单位:元

	本报告期	上年同期		本报告期比上年同期增减
		调整前	调整后	调整后
营业收入	89,415,901,221.73	130,756,952,195.17	130,756,952,195.17	-31.62%
归属于上市公司股东的净利润	3,751,005,173.71	4,827,762,617.03	4,842,007,535.66	-22.53%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	3,257,864,101.71	4,779,341,214.66	4,793,646,133.29	-32.04%
经营活动产生的现金流量净额	—	—	—	—
基本每股收益(元/股)	0.3163	0.4178	0.4191	-24.52%
稀释每股收益(元/股)	0.3163	0.4178	0.4191	-24.52%
加权平均净资产收益率	1.49%	2.04%	2.04%	下降0.55个百分点

	年初至报告期末	上年同期		年初至报告期末比上年同期增减
		调整前	调整后	调整后
营业收入	280,368,491,288.95	337,673,241,644.89	337,673,241,644.89	-14.03%
归属于上市公司股东的净利润	13,621,477,419.62	17,060,421,834.82	17,093,336,580.71	-20.31%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	11,960,563,866.35	16,500,332,177.34	16,543,246,933.23	-27.70%
经营活动产生的现金流量净额	235,323,600.88	(4,175,709,127.56)	(4,175,709,127.56)	105.64%
基本每股收益(元/股)	1.1585	1.4897	1.4734	-21.37%
稀释每股收益(元/股)	1.1585	1.4897	1.4734	-21.37%
加权平均净资产收益率	5.45%	7.12%	7.12%	下降1.67个百分点

	本报告期末	上年度末		本报告期末比上年度末增减
		调整前	调整后	调整后
总资产	1,646,701,739,373.12	1,757,124,444,202.95	1,757,804,935,896.04	-6.32%
归属于上市公司股东的所有者权益	252,907,846,431.80	242,691,342,204.55	243,325,374,922.33	3.94%

注: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的加权平均数,包含已回购股份的影响。

截止披露前一交易日的公司总股本:

截止披露前一交易日的公司总股本(股)	11,930,709,471
用最新股本计算的全面摊薄每股收益(元/股)	1.1417

(二)非经常性损益项目和金额

√ 适用 □ 不适用

单位:元

项目	2023年7-9月	2023年1-9月
非流动资产处置损益	(44,072,718.81)	(65,196,112.50)
出售、处理部门或投资单位(损失)/收益	334,031,841.30	1,087,679,500.54
除同公司正常经营业务相关的有效期保值业务外,持有交易性金融资产、其他权益工具投资和其他非流动金融资产产生的公允价值变动收益和投资收益,以及处置交易性金融资产取得的投资收益	188,780,519.46	839,697,042.61
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	113,824,386.66	481,317,515.40
所得税影响额	(91,872,273.68)	(525,483,108.58)
少数股东权益影响额(税后)	(7,549,694.89)	(157,101,283.20)
合计	493,141,072.00	1,660,913,564.27

对公司根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益》定义界定的非经常性损益项目,以及把《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目,应说明原因。

□ 适用 √ 不适用

公司报告期不存在将根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益》定义、列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目的情形。

(三)主要会计数据和财务指标发生变动的情况及原因

√ 适用 □ 不适用

单位:万元

项目	2023年9月30日	2022年12月31日	变动幅度	说明
衍生金融资产	36,263.92	4,506.39	704.90%	衍生性金融工具公允价值变动的影响
应收票据	1,003.90	656.26	53.21%	票据结算金额增加
其他非流动金融资产	162,203.13	387,756.81	-58.17%	部分投资处置的影响
在建工程	320,494.16	184,972.54	73.27%	冷库项目产值增加
交易性金融负债	–	19,179.20	-100.00%	交易性金融负债公允价值变动影响
衍生金融负债	9,751.26	19,344.96	-49.59%	衍生性金融工具公允价值变动的影响
应付票据	–	2,500.74	-100.00%	票据到期兑付
其他综合收益	(384,929.21)	(543,866.91)	31.73%	应占联合营公司其他综合收益增加

项目	2023年1-9月	2022年1-9月	变动幅度	说明
管理费用	504,487.56	722,872.31	-30.21%	人工成本与行政费用减少
财务费用	276,568.56	120,062.19	130.46%	利息支出及汇兑损失增加
投资收益	252,098.08	84,194.37	199.42%	权益法确认的投资收益及投资处置收益增加
公允价值变动损益	36,263.63	492.23	7267.20%	公允价值变动影响
资产处置损益	(6,519.61)	4,437.76	-246.91%	资产处置收益减少
营业外支出	30,213.36	64,682.56	-53.29%	相关支出减少

项目	2023年1-9月	2022年1-9月	变动幅度	说明
经营活动产生的现金流量净额	23,532.36	(417,570.91)	105.64%	经营性支出减少
投资活动产生的现金流量净额	(221,318.28)	(1,115,380.91)	80.16%	对外投资支出减少
筹资活动产生的现金流量净额	(3,133,405.09)	(1,046,273.91)	-199.46%	新增融资规模减少

二、股东信息

(一)普通股股东总数和表决权恢复的优先股股东数量及前10名股东持股情况表

单位:股

报告期末普通股股东总数	556,919[7] (A股556,846[7],H股73[7])	报告期末表决权恢复的优先股股东总数(如有)	0

前10名股东持股情况

股东名称	股东性质	持股比例	持股数量	持有有限售条件的股份数量	质押或冻结情况	
					股份状态	数量
深圳市地铁集团有限公司(以下简称“深铁集团”)	境内国有法人	27.18%	3,242,810,791	0	–	0
HKSCC NOMINEES LIMITED	境外法人	18.49%	2,206,355,586	0	–	0
深圳盈嘉众实业合伙企业(有限合伙)(以下简称“盈嘉众合伙”)	境内一般法人	3.68%	438,703,992	0	质押	185,880,000
香港中央结算有限公司	境外法人	1.96%	233,887,170	0	–	0
中央汇金资产管理有限责任公司	境内国有法人	1.56%	185,478,200	0	–	0
招商财富资管－招商银行－招商财富－德赢1号专项资产管理计划	基金、理财产品等	1.21%	144,526,520	0	–	0
中国人寿保险股份有限公司－传统－普通保险产品－005L－CT001沪	基金、理财产品等	1.13%	134,528,098	0	–	0
中国证券金融股份有限公司	境内一般法人	1.11%	132,669,394	0	–	0
深圳盈安财务顾问企业(有限合伙)(以下简称“盈安合伙”)	境内一般法人	1.02%	122,230,826	0	质押	122,230,826
新华人寿保险股份有限公司－分红－个人分红－018L－FH002深	基金、理财产品等	1.01%	120,088,085	0	–	0

前10名无限售条件股东持股情况

股东名称	持有无限售条件股份数量	股份种类
深铁集团	3,242,810,791	人民币普通股(A股)
HKSCC NOMINEES LIMITED	2,206,355,586	境外上市外资股(H股)
盈嘉众合伙	438,703,992	人民币普通股(A股)
香港中央结算有限公司	233,887,170	人民币普通股(A股)
中央汇金资产管理有限责任公司	185,478,200	人民币普通股(A股)
招商财富资管－招商银行－招商财富－招商银行－德赢1号专项资产管理计划	144,526,520	人民币普通股(A股)
中国人寿保险股份有限公司－传统－普通保险产品－005L－CT001沪	134,528,098	人民币普通股(A股)
中国证券金融股份有限公司	132,669,394	人民币普通股(A股)
盈安合伙	122,230,826	人民币普通股(A股)
新华人寿保险股份有限公司－分红－个人分红－018L－FH002深	120,088,085	人民币普通股(A股)

上述股东关联关系或一致行动的说明

“盈嘉众合伙”和“盈安合伙”为一致行动人。除上述之外,公司未知上述股东之间是否存在关联关系或属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人。

前10名普通股股东参与融资融券业务情况说明(如有)

深铁集团于2022年7月起开展的转融通证券出借业务累计出借持有的公司A股,018,000股,占公司总股本的0.04%,目前已全部收回。深铁集团拟继续开展转融通证券出借业务,以所持有的不超过97,241,968股公司A股股份(不超过公司A股股份的1%),约占公司总股本的0.015%,实施转融通证券出借业务,出借股份的所有权不会发生转移,该反公司于2023年7月24日按离的(关于股东开展转融通证券出借业务相关进展的公告)。

前10名普通股股东、前10名无限售条件普通股股东在报告期内进行约定购回交易情况说明(如有)

无

注1:HKSCC NOMINEES LIMITED为本公司H股非登记股东所持股份的名义持有人;

注2:香港中央结算有限公司为通过深股通持有公司A股的非登记股东所持股份的名义持有人;

注3:上表中2023年9月30日A股股东总数是指合并融资融券信用账户后的股东数量;

注4:上表中计算持股比例的总股本,包含了已回购并做库存股管理的72,955,992股A股份。

截至2023年9月30日,公司总股数为11,930,709,471股(含库存股),其中A股9,724,196,533股,H股2,206,512,938股。

(二)公司优先股股东总数及前10名优先股股东持股情况表

□ 适用 √ 不适用

三、重要事项

(一)房地产市场情况

报告期内,全国商品房市场面临下行压力。国家统计局数据显示,第三季度全国商品房销售金额同比下降22.0%,1-9月同比下降10.4%;第三季度全国房地产开发投资金额和房屋新开工面积同比分别下降18.5%和21.5%,1-9月同比分别下降15.7%和23.9%。

土地市场成交低迷。中国指数研究院数据显示,1-9月300个城市住宅类用地供应面积和成交面积同比分别下降32.2%和33.4%;三季度住宅用地平均溢价率为4.5%。

报告期内,中央政治局会议指出适应我国房地产市场供求关系发生重大变化的新形势,适时调整优化房地产政策,政策出台频次加快,对行业的支持力度加强。

(二)本集团业务进展

1、主要财务指标情况

第三季度本集团实现营业收入人民币894.2亿元,同比下降31.6%;实现归属于上市公司股东的净利润人民币37.5亿元,同比下降22.5%。其中,房地产开发业务结算面积为589.8万平方米,同比下降38.0%,贡献营业收入人民币733.6亿元,同比下降37.3%。

1-9月,本集团累计实现营业收入人民币2,903.1亿元,同比下降14.0%;实现归属于上市公司股东的净利润人民币136.2亿元,同比下降20.3%。其中,房地产开发业务结算面积为1,831.7万平方米,贡献营业收入人民币2,442.1亿元,同比分别下降19.0%和17.4%。

1-9月,本集团房地产开发业务的税前毛利率为18.5%,扣除税金及附加后的毛利率为14.6%;集团整体的税前毛利率为17.6%,税后毛利率为14.3%。

本集团保持稳健的财务、资金状况。截至9月底,净负债率为53.9%。报告期内,本集团完成2022年度股息分派人民币80.6亿元,同时保持对优质项目的投资力度,受此影响,货币资金较中期有所下降,为人民币1,036.8亿元,对于短期债务的覆盖倍数为2.2倍。

本集团持续通过各类融资工具优化债务结构,降低融资成本。截至三季度末,一年内到期的有息负债占比为14.8%,较年初下降5.7个百分点。报告期内,本集团先后发行了金额为人民币20亿元的3年期中期票据,以及金额为人民币20亿元的3年期公司债券,发行利率分别为3.07%和3.10%。前三季度本集团境内新增融资的综合成本为3.64%。

2、主要经营情况

(1)房地产开发

第三季度本集团实现合同销售面积521.4万平方米,合同销售金额人民币766.7亿元,同比分别下降19.3%和22.9%。1-9月,本集团累计实现合同销售面积1,818.4万平方米,合同销售金额人民币2,806.1亿元,同比分别下降6.1%和10.8%。

截至9月底,本集团合并报表范围内有2,955.2万平方米只售资源未竣工结算,合同金额合计约人民币4,617.3亿元。

1-9月,本集团累计新增37个开发项目,总计容建筑面积约528.8万平方米,权益计容规划建筑面积约306.3万平方米。截至9月底,本集团在建项目总计容建筑面积约6,966.1万平方米,权益计容建筑面积约4,487.2万平方米;规划中项目总计容建筑面积约3,444.7万平方米,权益计容建筑面积约2,172.4万平方米。此外,本集团还参与了一批旧城改造项目,按当前规划条件,总计容建筑面积合计约373.9万平方米。

1-9月,本集团实现新开工及复工计容面积1,647.4万平方米,占全年开复工计划的98.5%;实现竣工计容面积1,891.7万平方米,占全年计划竣工面积的58.6%。

(2)物业服务

在住区空间服务方面,万物云空间科技服务股份有限公司(以下简称“万物云”)在2023中国物业服务力百强峰会暨品牌价值峰会上荣获“2023中国住宅物业服务力TOP1企业”、“2023中国物业服务质量领先企业”等多项荣誉;在商企空间服务方面,持续聚焦战略客户的项目拓展,新增阿里巴巴上海总部园区、北京小米M1手机工厂、扬州远景能源基地等项目;在科技领域,万物云全域智能运营平台入选中国信息通信研究院发布的《高质量数字化转型产品及服务全景图》、获得第二届“鼎新杯”数字原生新实体赛道最佳人气案例奖,科技创新能力及技术实力得到进一步认可。

鉴于万物云已在香港联合交易所有限公司上市,详细财务数据请见其后续披露的定期报告。

(3)物流仓储

1-9月,本集团物流仓储业务(含非并表项目)实现营业收入29.8亿元,同比增长14.8%。其中高标库收入17.0亿元,同比增长6.8%,冷链营业收入(不含供应链业务收入)12.8亿元,同比增长27.6%。

截至9月末,物流仓储业务累计可租赁建筑面积989.9万平方米,其中高标库可租赁建筑面积848.9万平方米,稳定期出租率85.3%;冷链可租赁建筑面积141.0万平方米,稳定期使用率76.5%。

报告期内,青岛前湾港园区、昆明深农园区、廊坊冷链园区二期作为当地重点冷链项目,获得国家发改委专项拨款。

(4)租赁住宅

1-9月,本集团租赁住宅业务(含非并表项目)实现营业收入25.3亿元,同比增长9.4%。

第三季度,租赁住宅业务新拓展房源4,761间,新增开业6,229间。截至9月底,共运营管理22.9万间租赁住房,开业18.0万间,出租率94.4%。

租赁住宅业务持续洞察用户特征、强化在新媒体领域的拓客力度,自有渠道获客占比提升至83%;加强对B端企业客户服务,企业客户占比进一步提升至22.5%。

截至报告期末,本集团所管理的租赁住宅中,已有9.05万间纳入保障性租赁住房。

(5)商业开发与运营

1-9月,本集团商业开发与运营业务实现营业收入65.8亿元(含非并表收入),同比增长5.2%,其中印力集团控股有限公司(以下简称“印力”)管理的商业项目营业收入为41.8亿元,同比增长3.4%。报告期内印力管理的商业项目的整体出租率为95.0%。

第三季度,商业业务(含印力)新拓展2个项目(含轻资产项目),建筑面积8.7万平方米;新开业3个项目,建筑面积34.9万平方米。上海龙华会、重庆印象城等项目顺利开业并取得良好的市场反响。

四、季度财务报表

(一)财务报表

1、合并资产负债表

编制单位:万科企业股份有限公司

单位:元

项目	2023年9月30日	2022年12月31日
流动资产:		
货币资金	103,679,869,761.72	137,287,634,925.27
交易性金融资产	14,670,226.58	18,142,344.69
衍生金融资产	362,639,191.50	45,063,182.70
应收票据	10,038,979.10	6,562,638.83
应收账款	9,272,698,624.86	7,504,692,133.28
预付款项	60,401,532,464.43	69,463,538,382.50
其他应收款	269,302,449,137.34	272,694,678,240.28
存货	814,902,128,561.49	907,066,930,267.78
合同资产	13,010,101,767.65	16,927,515,136.38
其他流动资产	18,783,369,257.97	19,411,641,965.18
流动资产合计	1,289,539,438,304.76	1,435,286,379,968.52
非流动资产:		
长期股权投资	135,977,427,493.75	129,511,501,938.47
其他权益工具投资	507,519,565.74	1,264,299,565.65
其他非流动金融资产	1,622,031,265.73	3,877,538,133.97
投资性房地产	109,365,798,176.11	98,972,393,012.58
固定资产	17,427,006,604.02	16,420,385,134.06
在建工程	3,204,941,591.84	1,849,725,372.06
生产性生物资产	254,477,857.53	319,383,220.91
使用权资产	20,742,025,234.90	22,182,556,460.93
无形资产	10,871,756,088.25	11,547,544,072.58
商誉	5,414,067,003.19	5,402,285,881.26
长期待摊费用	7,909,257,892.86	8,876,030,324.01
递延所得税资产	37,486,371,797.77	36,140,932,534.32
其他非流动资产	6,139,629,546.37	6,484,670,289.52
非流动资产合计	357,162,301,095.36	342,448,565,937.52
资产总计	1,646,701,739,373.12	1,757,804,935,896.04
流动负债:		
短期借款	3,645,136,574.84	4,133,306,224.89
交易性金融负债	–	191,292,000.00
衍生金融负债	97,512,600.60	193,449,610.58
应付票据	–	25,007,432.94
应付账款	248,936,641,804.23	289,216,427,644.13
预收款项	1,596,144,756.04	1,260,189,265.84
合同负债	407,542,293,008.85	465,580,867,678.87
应付职工薪酬	5,172,396,238.16	6,763,412,211.06
应交税费	27,761,721,653.50	31,835,383,914.77
其他应付款	161,339,538,157.48	172,904,910,357.66
一年内到期的非流动负债	47,491,481,643.72	63,102,073,346.07
其他流动负债	36,387,504,063.79	40,774,571,732.02
流动负债合计	940,470,389,494.21	1,077,881,572,017.84
非流动负债:		
长期借款	215,061,631,465.37	180,773,280,621.06
应付债券	69,223,785,053.85	68,815,570,155.64
租赁负债	20,588,004,115.98	22,065,725,674.84
预计负债	439,016,833.48	413,292,012.41
递延所得税负债	1,112,973,341.37	1,175,508,203.03
其他非流动负债	1,268,564,694.64	1,124,157,247.17
非流动负债合计	299,103,965,500.69	274,366,533,914.65
负债合计	1,239,574,345,996.90	1,352,168,105,932.49
所有者权益:		
股本	11,930,709,471.00	11,630,709,471.00
资本公积	24,915,977,785.32	22,267,907,243.47
库存股	(1,291,900,290.12)	(1,291,800,290.12)
其他综合收益	(3,849,292,130.43)	(5,638,669,147.43)
盈余公积	117,743,677,081.49	117,743,677,081.49
未分配利润	103,568,954,713.54	98,013,892,763.00
归属于母公司所有者权益合计	252,907,846,431.80	243,325,374,922.33
少数股东权益	154,219,546,744.42	162,311,455,041.22
所有者权益合计	407,127,393,176.22	405,636,829,963.55
负债和所有者权益总计	1,646,701,739,373.12	1,757,804,935,896.04

法定代表人:　主管会计工作负责人:　会计机构负责人:

2、合并年初到报告期末利润表

单位:元

项目	本期发生额	上期发生额
一、营业总收入	290,368,491,288.95	337,673,241,644.89
其中:营业收入	290,368,491,288.95	337,673,241,644.89
二、营业总成本	264,551,849,697.70	300,792,729,077.02
其中:营业成本	239,270,304,543.29	271,390,325,144.22
税金及附加	9,658,190,121.16	12,692,704,987.70
销售费用	7,368,570,295.73	7,838,553,223.25
管理费用	5,044,875,572.51	7,228,723,063.92
研发费用	444,233,533.07	442,400,750.32
财务费用	2,765,585,631.94	1,200,021,907.61
其中:利息费用	4,103,411,166.66	4,441,925,186.06
利息收入	2,143,662,071.07	2,716,997,408.17
加:投资收益	2,520,980,753.06	841,943,677.07
其中:对联营企业和合营企业的投资收益	956,240,403.93	(95,807,855.30)
公允价值变动收益(损失以“-”号填列)	362,636,284.01	4,922,307.46
信用减值损失(损失以“-”号填列)	(962,638,375.63)	(323,039,458.06)
资产处置收益(损失以“-”号填列)	(65,196,112.50)	44,377,555.61
三、营业利润	28,212,424,140.19	37,448,716,649.96
加:营业外收入	783,451,145.58	930,927,966.50
减:营业外支出	302,133,630.17	646,825,605.56
四、利润总额	28,693,741,655.60	37,732,819,010.89
减:所得税费用	7,666,306,655.00	10,445,968,181.61
五、净利润	21,027,345,000.60	27,286,850,129.28
(一)按经营持续性分类		
1.持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)	21,027,345,000.60	27,286,850,129.28
(二)按所有权归属分类		
1.归属于母公司所有者的净利润	13,621,477,419.62	17,093,336,580.71
2.少数股东损益	7,405,867,580.98	10,193,513,538.57
六、其他综合收益的税后净额	2,352,918,199.00	(1,120,757,317.87)
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	1,776,233,911.71	(1,638,373,839.13)
(一)不能重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下不能转损益的其他综合收益	(48,908,674.16)	217,924,149.19
2.其他权益工具投资公允价值变动	(348,163,176.55)	(804,318,600.18)
(二)将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下可转损益的其他综合收益	1,999,050,642.97	(101,527,386.17)
2.现金流量套期储备	66,256,020.76	(508,823,505.00)
3.外币财务报表折算差额	107,997,003.67	(441,628,496.88)
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	576,684,285.29	517,616,521.26
七、综合收益总额	23,380,263,199.60	26,166,092,811.41
归属于母公司所有者的综合收益总额	15,397,711,331.33	15,454,962,741.58
归属于少数股东的综合收益总额	7,982,551,868.27	10,711,130,069.83
八、每股收益:		
(一)基本每股收益	1.1585	1.4734
(二)稀释每股收益	1.1585	1.4734

法定代表人:　主管会计工作负责人:　会计机构负责人:

3、合并年初到报告期末现金流量表

单位:元

项目	本期发生额	上期发生额
一、经营活动产生的现金流量:		
销售商品、提供劳务收到的现金	219,906,922,116.99	237,626,120,322.40
收到其他与经营活动有关的现金	16,540,731,777.97	28,697,307,488.02
经营活动现金流入小计	236,447,653,894.97	266,323,427,811.53
购买商品、接受劳务支付的现金	162,003,174,599.44	179,896,191,793.69
支付给职工以及为职工支付的现金	16,617,043,484.62	15,363,960,372.78
支付的各项税费	40,584,647,356.50	45,432,596,442.12
支付其他与经营活动有关的现金	18,093,524,803.23	29,722,408,330.28
经营活动现金流出小计	236,302,390,243.79	270,415,156,938.87
经营活动产生的现金流量净额	235,323,600.88	(4,175,709,127.56)
二、投资活动产生的现金流量:		
收回投资收到的现金	3,298,279,306.03	1,591,996,362.06
取得投资收益收到的现金	3,990,150,100.05	2,963,835,066.50
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	16,368,426.68	20,507,230.46
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	674,910,483.98	1,640,190,396.74
收到其他与投资活动有关的现金	2,300,940,342.46	2,436,369,691.36
投资活动现金流入小计	10,279,648,659.58	8,652,908,848.02
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	4,955,488,575.74	7,181,135,258.26
投资支付的现金	5,248,104,151.26	4,816,265,528.27
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	2,062,701,624.06	7,496,854,299.03
支付其他与投资活动有关的现金	131,527,093.06	263,495,924.11
投资活动现金流出小计	12,492,821,444.11	19,756,717,989.67
投资活动使用的现金流量净额	(2,213,182,784.53)	(11,153,809,141.65)
三、筹资活动产生的现金流量:		
吸收投资收到的现金	6,590,790,546.25	11,711,279,120.03
其中:子公司吸收少数股东投资收到的现金	3,135,694,940.08	11,711,279,120.03
取得借款收到的现金	72,660,794,933.67	78,949,206,842.88
发行债券收到的现金	9,983,600,000.00	21,877,306,440.36
收到的其他与筹资活动有关的现金		161,203,126.00
筹资活动现金流入小计	89,234,185,479.92	113,019,397,529.06
偿还债务支付的现金	12,846,699,613.08	10,470,548,472.01
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	28,646,203,115.89	28,928,765,298.89
其中:子公司支付给少数股东的股利、利润	16,111,624,388.07	9,842,336,089.60
支付其他与筹资活动有关的现金	1,920,436,913.52	3,089,027,165.85
筹资活动现金流出小计	120,568,236,462.56	123,483,006,698.01
筹资活动使用的现金流量净额	(31,334,050,982.64)	(10,463,739,068.95)
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	131,646,008.06	889,908,026.04
五、现金及现金等价物净增加额	(33,180,264,466.62)	(24,903,249,312.13)
加:期初现金及现金等价物余额	134,424,670,312.49	140,708,469,264.60
六、期末现金及现金等价物余额	101,244,405,812.87	115,805,199,952.28

法定代表人:　主管会计工作负责人:　会计机构负责人:

注:根据财政部2022年11月30日颁布的《企业会计准则解释第16号》(财会〔2022〕31号),公司自2023年1月1日起执行前述会计准则的要求,对2022年比较期间数据进行了追溯调整。

(二)2023年起首次执行新会计准则调整首次执行当年年初财务报表相关项目情况

√适用 □不适用

本集团于2023年度执行了财政部于近年颁布的企业会计准则相关规定及指引:

1、《企业会计准则第25号——保险合同》(财会〔2020〕20号)(“新保险准则”)及相关实施问答

新保险准则取代了2006年印发的《企业会计准则第25号——原保险合同》和《企业会计准则第26号——再保险合同》,以及2009年印发的《保险合同相关会计处理规定》(财会〔2009〕15号)。采用该规定未对本集团的财务状况及经营成果产生重大影响。

2、《企业会计准则解释第16号》(财会〔2022〕31号)(“解释第16号”)中“关于单项交易产生的资产和负债相关的递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理规定”的规定

根据该规定,本集团对于不是企业合并、交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额(或可抵扣亏损)、且初始确认的资产和负债导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的单项交易,不适用《企业会计准则第18号——所得税》中关于豁免初始确认递延所得税负债和递延所得税资产的规定。本集团对于2022年1月1日至首次执行日之间发生的适用该规定的单项交易按照该规定进行了追溯调整。对于2022年1月1日因适用该规定的单项交易而确认的租赁负债和使用权资产、产生应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的,本集团按照该规定和《企业会计准则第18号——所得税》的规定,将累积影响数调整财务报表列报最早期间的期初留存收益及其他相关财务报表项目。

上述会计政策变更对2022年1 – 9月利润情况及2022年年末股东权益的影响汇总如下:

单位:元

项目	调整前	会计政策变更的影响	调整后
2022年1-9月净利润	27,244,586,166.41	42,263,963.87	27,286,850,129.28
2022年1-9月归属于上市公司股东的净利润	17,060,421,834.82	42,914,745.89	17,093,336,580.71
2022年年末股东权益	404,991,506,406.21	645,323,557.34	405,636,829,963.55
2022年末归属于上市公司股东的股东权益	242,691,342,204.55	634,032,717.78	243,325,374,922.33

(三)审计报告

公司2023年第三季度报告之财务报表未经审计。

万科企业股份有限公司
董事会
二〇二三年十月二十七日

证券代码:000002、299903　证券简称:万科A、万科H代　公告编号:万)2023-124

万科企业股份有限公司第十一届监事会第三次会议决议公告

本公司及监事会全体成员保证公告内容真实、准确和完整,没有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

万科企业股份有限公司(以下简称“公司”)第十一届监事会第三次会议的通知于2023年10月16日以电子邮件的方式送达各位监事。会议于2023年10月27日在上海举行,会议应到监事3名,亲自出席监事3名。监事会主席解冻主持会议。本次监事会的召开符合《中华人民共和国公司法》等法律法规及《万科企业股份有限公司章程》的规定。

会议分别以3票同意、0票反对、0票弃权通过以下决议:

(一)审议通过《2023年第三季度报告及财务报表》。

(二)审议通过《关于强化激励约束机制、修订公司部分管理制度的议案》

经审核,监事会认为董事会编制和审议公司2023年第三季度报告及财务报表的程序符合法律、行政法规及中国证监会的规定,报告内容真实、准确、完整地反映了上市公司的实际情况,不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

特此公告。

万科企业股份有限公司
监事会
二〇二三年十月二十七日

证券代码:000002、299903　证券简称:万科A、万科H代　公告编号:2023-123

万科企业股份有限公司第二十届董事会第三次会议决议公告

本公司及董事会全体成员保证公告内容真实、准确和完整,没有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

一、董事会会议召开情况

万科企业股份有限公司(以下简称“公司”)第二十届董事会第三次会议的通知于2023年10月13日以电子邮件的方式送达全体董事。会议于2023年10月27日在上海以现场和通讯会议相结合方式举行,会议应到董事11名,亲自出席董事11名。董事会主席郁亮主持会议,公司监事、高级管理人员列席了会议。本次董事会的召开符合《中华人民共和国公司法》等法律法规和《万科企业股份有限公司章程》的规定。

二、董事会会议审议情况

(一)审议通过《2023年第三季度报告及财务报表》

详见公司同日在巨潮资讯网和香港联合交易所有限公司披露易网站登载的《万科企业股份有限公司2023年第三季度报告》。

表决结果:赞成11票,反对0票,弃权0票。

(二)审议通过《关于选举董事会副主席的议案》

董事会同意选举辛杰董事担任公司第二十届董事会副主席,任期至第二十届董事会届满之日为止。辛杰董事的简历请参见本公告附件。

表决结果:赞成11票,反对0票,弃权0票。

(三)审议通过《关于强化激励约束机制、修订公司部分管理制度的议案》

房地产行业进入新的发展阶段,同时公司不动产开发经营服务并重的战略持续深入,部分涉及到员工考核、激励和约束的管理机制已不适用,新一届董事会进行了审视。

董事会审议通过公司2023-2025年度奖金方案,继续基于净利润为考核指标,将员工利益与股东利益进行绑定。董事会主席和总裁2023-2025年度现金薪酬方案继续和年度净利润挂钩,并增加年度股价变动作为调节系数,将公司A股每日复权收盘价的全年平均值作为对比指标,强化股东利益导向。

董事会拟研究制订新的长效激励约束机制,现有经济利润奖金方案相关责任义务已全部履行完毕,不再实施。

董事会审议通过了项目跟投制度7.0版。此前的跟投制度更符合即售项目的业务周期,但伴随行业发展阶段变化,目前新获取项目中综合住区项目增多,经营性资产占比增大,原有跟投制度的部分条款不再适用于新的业务发展模式。本次迭代进一步明确了跟投项目范围、调整了必须跟投人员、跟投项目模拟清算与退出的条件以及跟投方式等。修订后的项目跟投制度详见公司同日在巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)登载的《万科企业股份有限公司项目跟投制度7.0版》。

表决结果:赞