证券代码:000002_299993 证券简称:万科A_万科H代 公告编号:(万)2024-115

# 万科企业股份有限公司

## 【2024】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2024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十次会议审议并通过了本报告。董事会副主席辛杰因公务原因未能亲自出席本次会议,授权黄力平董事代为出席会议并行使表决权;胡国斌董事因公务原因未能亲自出席本次会议,授权董事会主席郁亮代为出席会议并行使表决权。除此之外,其他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2024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、公司联系方式

| | |
|---|---|
| 注册地址 | 深圳市盐田区大梅沙环梅路33号万科中心 |
| 办公地址 | 深圳市福田区梅林路63号万科大厦 |
| 国际互联网地址 | www.vanke.com |
| 电话 | 0755-25606666 |
| 传真 | 0755-25531696 |
| 电子信箱 | IR@vanke.com |

二、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

单位:元

| | 本报告期 | 本报告期比上年同期增减 | 年初至报告期末 | 年初至报告期末比上年同期增减 |
|---|---|---|---|---|
| 营业收入 | 77,116,063,619.18 | -13.76% | 219,894,827,698.98 | -24.25% |
| 归属于上市公司股东的净利润 | (8,080,798,853.25) | -315.70% | (17,943,298,450.09) | -231.73% |
| 归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 | (6,854,565,386.11) | -310.40% | (14,467,604,594.34) | -220.06% |
| 经营活动产生的现金流量净额 | — | — | (4,847,650,023.78) | -2,150.99% |
| 基本每股收益 | -0.6823 | -315.70% | -1.5132 | -230.62% |
| 稀释每股收益 | -0.6823 | -315.70% | -1.5132 | -230.62% |
| 加权平均净资产收益率(%) | -3.40% | 下降4.89个百分点 | -7.40% | 下降12.85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 | |
| 总资产 | 1,357,179,793,436.20 | 1,504,850,172,117.83 | -9.81% | |
| 归属于上市公司股东的所有者权益 | 234,119,943,592.19 | 250,784,613,404.38 | -6.65% | |

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股数,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) | -1.5040 |

(二)非经常性损益项目和金额

√ 适用 □ 不适用

单位:元

| 项目 | 2024年7-9月 | 2024年1-9月 |
|---|---|---|
| 非流动资产处置损益 | 8,252,074.98 | (2,537,966,416.29) |
| 政府补助,但与企业正常经营业务密切相关、符合国家政策规定、按照一定标准或持续享受的政府补助除外 | (989,863,723.55) | 123,264,436.60 |
| 除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外,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处置收益,以及处置交易性金融资产取得的投资收益 | 54,756,937.45 | 103,229,891.37 |
| 除上述各项之外的其他营业外收入和支出 | (443,954,517.98) | (725,091,833.46) |
| 所得税影响额 | 140,540,563.90 | (563,231,601.11) |
| 少数股东权益影响额(税后) | (5,974,802.94) | 124,091,667.16 |
| 合计 | (1,236,243,465.14) | (2,475,693,856.75) |

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 | 2024年9月30日 | 2023年12月31日 | 变动幅度 | 说明 |
|---|---|---|---|---|
| 衍生金融资产 | - | 19,565.14 | -100.00% | 衍生金融工具到期的影响 |
| 应收票据 | 1,077.32 | 762.16 | 41.36% | 票据结算金额增加 |
| 应收账款 | 980,681.49 | 729,362.84 | 34.46% | 物业和天应收款增加 |
| 在建工程 | 151,928.35 | 292,037.58 | -47.98% | 工程竣备转入固定资产及处置部分项目的影响 |
| 生产性生物资产 | 30,586.83 | 21,824.96 | 40.15% | 经营规模增长 |
| 短期借款 | 867,782.50 | 106,356.19 | 715.92% | 融资结构变化 |
| 衍生金融负债 | - | 8,489.56 | -100.00% | 衍生金融工具到期的影响 |
| 应付票据 | - | 797.07 | -100.00% | 票据到期兑付 |
| 一年内到期的非流动负债 | 11,152,062.39 | 6,492,682.70 | 71.76% | 融资结构变化 |
| 应付债券 | 3,343,894.29 | 5,987,101.59 | -44.15% | 债券到期还款 |
| 预计负债 | 92,887.37 | 46,039.02 | 106.22% | 预提诉讼赔偿增加 |

| 项目 | 2024年1-9月 | 2023年1-9月 | 变动幅度 | 说明 |
|---|---|---|---|---|
| 财务费用 | 392,494.19 | 276,568.56 | 41.92% | 可资本化的利息支出及利息收入减少 |
| 投资收益 | 7,350.07 | 252,098.08 | -97.08% | 权益法确认的投资收益及处置投资收益减少 |
| 公允价值变动损益 | (89,42.46) | 36,263.63 | -102.32% | 公允价值变动影响 |
| 信用减值损失 | (5,46,348.60) | (36,263.04) | -1,406.50% | 部分款项计提信用减值损失 |
| 资产减值损失 | (201,140.04) | - | -100.00% | 计提减值准备的影响 |
| 资产处置损益 | (253,796.88) | (6,519.61) | -3,792.81% | 资产处置形成亏损 |
| 营业外支出 | 144,041.88 | 30,213.36 | 376.75% | 预提诉讼赔偿增加 |
| 所得税费用 | 95,813.47 | 766,639.07 | -87.50% | 应纳税所得额减少 |

| 项目 | 2024年1-9月 | 2023年1-9月 | 变动幅度 | 说明 |
|---|---|---|---|---|
| 经营活动产生的现金流量净额 | (484,785.00) | 23,532.36 | -2,150.99% | 销售回款减少的影响 |
| 投资活动产生的现金流量净额 | 563,150.38 | (221,318.28) | 354.45% | 处置部分投资的影响 |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | (2,040,584.80) | (3,133,406.09) | 34.88% | 融资活动净支出减少 |

三、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 | 627,280户(A股627,209户,H股71户) | | 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% | 2,206,317,349 | 0 | - | 0 |
| 香港中央结算有限公司 | 境外法人 | 1.67% | 198,726,252 | 0 | - | 0 |
| 中央汇金资产管理有限责任公司 | 境内国有法人 | 1.55% | 185,478,200 | 0 | - | 0 |
| 招商财富资管-招商银行-招商财富-睿赢1号专项资产管理计划 | 基金,理财产品等 | 1.23% | 146,255,820 | 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 |
| 中国工商银行股份有限公司-华泰柏瑞沪深300交易型开放式指数证券投资基金 | 基金,理财产品等 | 1.08% | 128,409,227 | 0 | - | 0 |
| 中国建设银行股份有限公司-易方达沪深300交易型开放式指数发起式证券投资基金 | 基金,理财产品等 | 0.73% | 86,617,500 | 0 | - | 0 |
| 中国工商银行股份有限公司-南方中证全指房地产交易型开放式指数证券投资基金 | 基金,理财产品等 | 0.60% | 72,003,489 | 0 | - | 0 |
| 中国工商银行股份有限公司-华夏沪深300交易型开放式指数证券投资基金 | 基金,理财产品等 | 0.46% | 54,900,290 | 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 | 2,206,317,349 | | 境外上市外资股(H股) | | | |
| 香港中央结算有限公司 | 198,726,252 | | 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-睿赢1号专项资产管理计划 | 146,255,820 | | 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) | | | |
| 中国工商银行股份有限公司-华泰柏瑞沪深300交易型开放式指数证券投资基金 | 128,409,227 | | 人民币普通股(A股) | | | |
| 中国建设银行股份有限公司-易方达沪深300交易型开放式指数发起式证券投资基金 | 86,617,500 | | 人民币普通股(A股) | | | |
| 中国工商银行股份有限公司-南方中证全指房地产交易型开放式指数证券投资基金 | 72,003,489 | | 人民币普通股(A股) | | | |
| 中国工商银行股份有限公司-华夏沪深300交易型开放式指数证券投资基金 | 54,900,290 | | 人民币普通股(A股) | | | |
| 上述股东关联关系或一致行动的说明 | 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) | 不适用 | | | | | |
| 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) | 不适用 | | | | | |
| 前10名股东中存在回购专户的特别说明(如有) | 万科企业股份有限公司回购专用证券账户股份数量为72,965,992股,占公司总股本的0.61%。 | | | | | |

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2024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股股份。

截至2024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。

1、持股5%以上股东、前10名股东及前10名无限售流通股股东参与转融通业务出借股份情况

√适用 □不适用

单位:股

| 持股5%以上股东、前10名股东及前10名无限售流通股股东参与转融通业务出借股份情况 | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 股东名称(全称) | 期初普通账户、信用账户持股 | | 期初转融通出借股份且尚未归还 | | 期末普通账户、信用账户持股 | | 期末转融通出借股份且尚未归还 | |
| | 数量合计 | 占总股本的比例 | 数量合计 | 占总股本的比例 | 数量合计 | 占总股本的比例 | 数量合计 | 占总股本的比例 |
| 招商财富资管-招商银行-招商财富-招商银行-睿赢1号专项资产管理计划 | 124,630,720 | 1.04% | 21,625,100 | 0.18% | 146,255,820 | 1.23% | 0 | 0.00% |
| 中国工商银行股份有限公司-华泰柏瑞沪深300交易型开放式指数证券投资基金 | 79,563,527 | 0.67% | 810,700 | 0.01% | 128,409,227 | 1.08% | 0 | 0.00% |
| 中国建设银行股份有限公司-易方达沪深300交易型开放式指数发起式证券投资基金 | 50,450,000 | 0.42% | 2,979,300 | 0.02% | 86,617,500 | 0.73% | 0 | 0.00% |

2、前10名股东及前10名无限售流通股股东因转融通出借/归还原因导致较上期发生变化

□适用 √不适用

(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

四、重要事项

(一)房地产市场情况

支持性政策加快出台,旨在促进房地产市场“止跌回稳”。9月26日中央政治局会议强调:“要促进房地产市场止跌回稳,对商品房建设要严控增量、优化存量、提高质量,加大‘白名单’项目贷款投放力度,支持盘活存量闲置土地。要回应群众关切,调整住房限购政策,降低存量房贷利率,抓紧完善土地、财税、金融等政策,推动构建房地产发展新模式。”10月17日,住建部会同财政部、自然资源部、人民银行、金融监管总局等部门召开新闻发布会,介绍促进房地产市场平稳健康发展的相关情况。从中央到各地连续出台支持性政策,对市场释放积极信号。

第三季度行业景气度仍在低位,但在政策带动下,9月底以来市场出现积极信号。第三季度新房销售、房地产开发投资和土地市场仍面临压力。克而瑞数据显示,第三季度百强房企销售操盘金额同比下降28.6%,1-9月累计同比下降36.6%。统计局数据显示,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8.9%和19.0%,1-9月同比分别下降10.1%和22.2%。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33.6%和29.4%。9月底随着一系列支持性政策的出台,市场信心得到提振,十一期间,重点城市的客户到访量和认购金额相比政策前均出现明显提升,市场的成交活跃度出现积极变化。

(二)本集团业务进展

报告期内,本集团继续围绕“保交房,保兑付,转型高质量发展”开展工作。

全力保障高品质交付。1-9月按期保质完成13万套房的交付,开展1,267 次“与业主共建家园”活动,超过3万户业主走进工地,实地感受万科的产品和服务;持续推进交付即交证工作,共133个项目的业主于交付现场拿到产证;在 51个大盘项目开展提升物业服务,完善社区商业、交通、教育配套等,营造社区氛围,大盘项目入住户数新增约2.22万户,入住率的提升也带动了项目销售。

全力保障公开债务兑付。本集团采取多种举措促进回款,保障公开债务顺利兑付,包括:(1)坚持积极销售,实现销售金额1,812.0亿元,回款率超过100%;(2)开展存量资源盘活,2023年至今,累计盘活和置换新项目36个,合计优化及新增产能474亿;(3)推进大宗资产交易,1-9月实现大宗交易约金额232.6亿元(合旧力的资产交易及REIT发行),涵盖办公、商业、酒店、公寓等41个项目,遍布全国17个城市;(4)拓展资产退出渠道,携手中信、泰康共同设立中信万科消费基础设施Pre-REIT基金,已签约深圳龙岗万科广场和北京旧宫万科广场项目。第三季度,集团实现经营性净现金流3亿元,自二季度以来继续保持为正。截至9月底,已完成197亿元公开债务的偿还,年内已无到期的境内外公开债券。

持续获得金融机构大力支持,保障融资渠道顺畅。1-9月合并报表新增融资与再融资774亿元,新增融资综合成本3.58%,经营性物业贷合计落地262亿,其中合并报表范围内新增187亿。

聚焦能力构建,推动业务实现有质量增长。1-9月,开发业务销售金额保持行业第一阵营;经营服务业务全口径收入430.8亿元,同比增长6.3%。整体的服务质量和经营效率也得到巩固和提升。为适应行业新模式,公司对内部管理机构的设置进行适当调整。

1、主要财务指标情况

第三季度本集团实现营业收入771.2亿元。其中,房地产开发业务结算面积为504.7万平方米,贡献营业收入615.5亿元,归属于上市公司股东的净亏损80.9亿元,主要原因是开发业务结算规模和毛利率下滑、计提减值、部分非主业财务投资出现亏损以及部分资产交易和股权处置的交易价格低于账面值等。

1-9月,本集团累计营业收入为2,198.9亿元;归属于上市公司股东的净亏损179.4亿元。其中,房地产开发业务结算面积为1,384.2万平方米,贡献营业收入1,732.3亿元。

1-9月,本集团房地产开发业务的税前毛利率为8.3%,扣除税金及附加后的毛利率为2.7%,集团整体的税前毛利率为9.5%,税后毛利率为4.9%。

截至9月底,本集团有息负债合计3,276.1亿元,其中一年以上有息负债占比为64.4%;净负债率为66.2%,剔除预收款的资产负债率为65.4%,较年初下降0.1个百分点;持有的货币资金为797.5亿元。

2、主要业务情况

(1)房地产开发

第三季度本集团实现合同销售面积391.3万平方米,合同销售金额538.7亿元,同比分别下降24.9%和29.7%。1-9月,本集团累计实现合同销售面积1,330.8万平方米,合同销售金额1,812.0亿元,同比分别下降26.8%和35.4%。受政策利好影响,十一期间市场整体活跃度提升,本集团在十一假期取得良好销售表现,实现认购金额102.2亿元,日均认购较中秋假期增长113%,其中南方、上海区域来访转化率提升明显,国庆较中秋日均认购提升2倍以上。

截至9月底,本集团合并报表范围内有1,961.6万平方米已售资源未竣工结算,合同金额合计2,929.4亿元。

1-9月,本集团实现新开工及复工计容面积697.5万平方米,占全年开复工计划的65.1%;实现竣工计容面积1,368.6万平方米,占全年计划竣工面积的62.1%。

保障项目高品质交付。1-9月,本集团合计完成246个项目、410个批次、11.3万套房的交付。在按期保质交付的基础上,持续提升客户对交付质量和入住体验的满意度。其中上海区域13个城市联合各城市11家植物园,将植物园“搬”进小区,因地制宜打造生态植物园,构建植物友好的生活方式。

深化产品体系建设,推动产品力升级。集团坚持综合住区产品模块研发创新,期内,北京东声、沈阳胤巍、贵阳都会印象等一批项目开放示范区,给客户带来真实美好的生活场景体验,项目的平均取证去化率超过80%,平均税前销售毛利率超过18%;上海中兴傲奇项目作为前沿产品,为客户创造了多元丰富的创新体验,目前取证去化率达80%;杭州星湖映象项目作为首个交付的“印象系”产品,以其美学体验、工艺细节及服务品质,获得用户充分认可。

加快库存去化。集团针对现房住宅、车位和商办进行分类管理,加速去化。前三季度,年初现房实现销售325亿元,准现房销售434亿元,车(位)商(铺)办(公)销售197亿元。

保障新项目投资兑现。1-9月,本集团累计新增4个开发项目,总建筑面积37.1万平方米,权益规划建筑面积24.2万平方米,其中沈阳、徐州的3个项目已开盘销售,平均开盘周期4.3个月,首次开盘的兑现度100%。

截至9月底,本集团在建项目总建筑面积约4,654.3万平方米,权益建筑面积约2,973.3万平方米;规划中项目总建筑面积约3,022.0万平方米,权益建筑面积约1,920.1万平方米。此外,本集团还参与了一批旧城改造项目,按当前规划条件,权益建筑面积合计约233.1万平方米。

(2)物业服务

依托服务品质和品牌优势拓展优质项目。凭借蝶城改度优势持续拓展存量盘项目,万科物业前三季度累计拓展存量盘项目年化饱和收入同比增长12%;商写方面持续聚焦五大赛道,第三季度新增深圳企腾岛项目、张江创新园-华勤上海研发中心、无锡精准医疗产业园等项目。

持续夯实基础物业服务品质。8月,万科物业与美团发布“骑手通行解决方案”,改进配送最后一百米体验,共同为业主提供优质服务。万物云持续提升服务者在各类服务空间中的应急救援能力,截至9月底已有累计超过48,000员工接受CPR(心肺复苏术)认证,住宅空间配置AED(自动体外除颤器)超过2,300台,服务者使用CPR和AED挽救生命事件22起。

智慧物业服务能力受到认可。报告期内,万科物业获观点指数研究院“2024年度影响力物业服务企业”影响力指数第一名及“2024中国智慧物业服务领先企业”奖项,乐居财经“2024年物业服务力品牌企业”和克而瑞“2024中国物企数字力TOP1”等奖项。

鉴于万物云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)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26.3亿元,同比增长3.7%。

开业规模保持领先。三季度,本集团旗下“泊寓”新拓展房源8,641间,新开业4,865间。截至9月底,泊寓共运营管理24.7万间长租公寓,开业18.7万间,出租率94.9%。泊寓彩极响应国家纳保政策,所管理的租赁住宅中,有11.7万间纳入保障性租赁住房。

强化运营效率,降低经营成本。1-9月,泊寓项目前台GOP利润率为89.4%,继续保持行业领先。自有渠道获客占比提升至87.6%,单房运营成本同比下降6.2%。同时,泊寓面对市场变化,积极调整经营策略,提高租约质量,前三季度签约租期同比提升40天 。

推进资产交易,助力存量资源盘活。前三季度完成广州三元里项目大宗交易,盘活内外部存量房源超8000间,其中,完成本集团旗下超5500间房源的盘活,报告期内宁波朗拾、杭州彩虹天空之城、深圳和颂轩项目、天津滨海大都会等项目均实现开业即满租,为自持型住宅、公寓及商办改租提供了可复制的解决方案。为客户提供有温度的租住服务。通过定期开展社群IP活动、提升社群活动覆盖量,泊寓致力于打造有温度的青年社区,让客户住的开心、住的暖心。截至9月底,泊寓线上平台累计注册人数482万,公众号粉丝数达到135万。

(4)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66.7亿元(含非并表收入),同比增长15%,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39.5亿元。报告期内集团商业整体出租率为93.6%,其中印力管理的商业项目的整体出租率为94.2%。

客流和销售额保持增长。1-9月,万科商业整体客流同比增长9.6%,销售额同比增长4.1%,商业会员数量达4,092万,同比增长23.8%,合作品牌数量突破12,600家,同比增长4.1%。

新项目顺利开业。十一长假前后,万科商业三大产品线标志性项目成功开业。其中,深圳坂田万科广场以“都市自然社交中心”为定位,体现“万科广场”从传统的“SHOPPING MALL”向更加注重生活品质“LIFE MALL”的升级迭代,项目实现区域首店120余家,签约率99%,开业率96%。武汉赵家条印象里,是与武汉地铁集团合作的第二个地铁上盖项目,以“精致集市”为核心,打造出契合武汉老汉口文化的新潮社区商业,项目区域首店占比超30%,开业当日招商率100%,开业率98%。大连东关街历史文化街区项目,通过历史肌理与商业经营场景的融合,实现了百年老街符合时代潮流的“焕新”,成为万科城市更新的又一标杆项目。

存量项目实现经营提升。温州印象城MEGA、合肥万科广场、扬州印象汇等项目,通过打造主题街区、场地改造、深耕客群和精细化运营等举措,实现客流与销售额的明显提升。

消费基础设施REIT表现良好。第三季度,中金印力消费基础设施REIT的底层资产杭州西溪印象城项目运营平稳,报告期末时点出租率99.0%,租金收缴率98.6%。在基金层面,按发行规模计算,年化分派率为5.22%,实现招募说明书预测水平的100.27%。

(5)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29.6亿元。其中高标库收入16.1亿元;冷链营业收入(不含供应链业务收入)13.5亿元,同比增长6.3%。

开业规模行业领先,出租率保持在较高水平。截至9月末,物流仓储业务累计开业项目151个,可租赁建筑面积1,033.7万平方米,其中高标库可租赁建筑面积839.1万平方米,稳定期出租率88%;冷链可租赁建筑面积194.7万平方米,稳定期使用率76%。

提升质量安全核心竞争力。万纬物流实现费列罗、佳沛等客户食品安全审核第一名。7月,万纬物流作为主要起草单位之一参与修订的国家标准《低温仓储作业规范》(GB/T 31078-2024)正式发布,行业影响力进一步提升。

持续拓展服务内容和合作模式。万纬物流持续推广统仓共配标准化产品“万店配”及“一件代发”服务。其中“万店配”基于全国性仓网布局,为客户提供仓配一体化的冷链物流服务,目前累计开设386条线路,覆盖全国150多个城市。“一件代发”,为客户提供多温层、智能分仓、数智化管理、B端C端业务同仓的仓配一体服务,三季度共计发运470万单。此外,万纬物流积极探索轻资产管理合作,9月27日,“宁波柳山国际冷链园区”正式开仓运营,万纬物流为项目提供了专业的技术、团队以及运营服务支持,获得合作方好评。

五、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 | 2024年9月30日 | 2023年12月31日 |
|---|---|---|
| 流动资产: | | |
| 货币资金 | 79,746,404,342.30 | 99,813,756,447.81 |
| 交易性金融资产 | 13,973,282.37 | 13,614,110.32 |
| 衍生金融资产 | - | 195,651,364.54 |
| 应收票据 | 10,773,154.25 | 7,621,561.89 |
| 应收账款 | 9,806,814,949.85 | 7,293,628,386.69 |
| 预付款项 | 61,647,640,328.88 | 56,744,787,185.21 |
| 其他应收款 | 257,307,276,263.07 | 254,840,463,218.64 |
| 其中:应收利息 | 10,246,000.99 | 173,585,330.41 |
| 应收股利 | 57,878,817.91 | 59,031,999.21 |
| 存货 | 579,335,498,308.05 | 701,695,785,323.43 |
| 合同资产 | 13,675,233,470.51 | 13,679,300,410.16 |
| 其他流动资产 | 14,733,563,794.36 | 15,976,404,699.99 |
| 流动资产合计 | 1,016,276,176,873.64 | 1,160,260,062,360.68 |
| 非流动资产: | | |
| 长期股权投资 | 123,519,077,882.58 | 130,562,530,648.46 |
| 其他权益工具投资 | 1,225,165,966.14 | 1,026,548,161.17 |
| 其他非流动金融资产 | 1,152,740,353.12 | 1,164,917,240.61 |
| 投资性房地产 | 106,538,192,077.95 | 110,133,985,812.34 |
| 固定资产 | 20,542,450,057.49 | 19,233,034,944.88 |
| 在建工程 | 1,519,283,511.37 | 2,920,375,760.96 |
| 生产性生物资产 | 305,868,291.67 | 218,249,617.18 |
| 使用权资产 | 17,409,733,184.72 | 19,573,811,914.74 |
| 无形资产 | 8,376,474,545.98 | 10,956,476,295.90 |
| 商誉 | 5,529,130,718.71 | 5,408,770,448.41 |
| 长期待摊费用 | 7,880,805,391.05 | 8,072,996,274.75 |
| 递延所得税资产 | 41,204,233,298.65 | 39,379,574,674.37 |
| 其他非流动资产 | 5,630,250,624.23 | 5,938,835,903.38 |
| 非流动资产合计 | 340,903,606,562.56 | 354,500,109,757.15 |
| 资产总计 | 1,357,179,793,436.20 | 1,504,850,172,117.83 |
| 流动负债: | | |
| 短期借款 | 8,677,824,995.28 | 1,063,561,883.10 |
| 衍生金融负债 | - | 84,885,628.75 |
| 应付票据 | - | 7,970,695.90 |
| 应付账款 | 174,167,073,462.10 | 221,688,101,235.72 |
| 预收款项 | 1,723,009,611.14 | 1,805,227,779.95 |
| 合同负债 | 249,710,381,338.93 | 308,638,338,067.11 |
| 应付职工薪酬 | 3,668,327,406.37 | 4,274,560,877.08 |
| 应交税费 | 25,645,441,341.37 | 29,798,637,561.97 |
| 其他应付款 | 153,192,599,279.86 | 161,777,764,465.05 |
| 其中:应付利息 | 48,084,443.38 | 51,074,060.19 |
| 应付股利 | 275,347,887.71 | 539,986,489.71 |
| 一年内到期的非流动负债 | 111,520,523,944.69 | 64,926,827,016.66 |
| 其他流动负债 | 22,536,567,638.12 | 27,751,374,269.91 |
| 流动负债合计 | 750,831,759,219.86 | 821,785,258,492.10 |
| 非流动负债: | | |
| 长期借款 | 177,387,035,815.04 | 197,764,142,483.89 |
| 应付债券 | 33,438,942,891.11 | 59,871,015,948.97 |
| 租赁负债 | 17,898,936,567.46 | 19,644,503,456.55 |
| 预计负债 | 928,873,736.65 | 460,399,154.83 |
| 递延所得税负债 | 1,075,154,533.36 | 1,137,462,898.22 |
| 其他非流动负债 | 1,290,638,979.81 | 1,263,768,336.01 |
| 非流动负债合计 | 231,989,582,513.37 | 280,131,382,678.47 |
| 负债合计 | 982,821,341,733.23 | 1,101,916,641,170.57 |
| 所有者权益: | | |
| 股本 | 11,930,709,471.00 | 11,930,709,471.00 |
| 资本公积 | 25,470,760,360.45 | 25,052,332,023.05 |
| 减:库存股 | (1,291,800,290.12) | (1,291,800,290.12) |
| 其他综合收益 | (3,890,266,244.32) | (4,750,460,544.82) |
| 盈余公积 | 126,227,536,854.19 | 126,227,536,854.19 |
| 未分配利润 | 75,673,003,446.99 | 93,616,301,891.08 |
| 归属于母公司所有者权益合计 | 234,119,943,592.19 | 250,784,613,404.38 |
| 少数股东权益 | 140,238,408,110.78 | 152,148,917,542.88 |
| 所有者权益合计 | 374,358,441,702.97 | 402,933,530,947.26 |
| 负债和所有者权益总计 | 1,357,179,793,436.20 | 1,504,850,172,117.83 |

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 | 219,894,827,698.98 | 290,308,491,288.95 |
| 其中:营业收入 | 219,894,827,698.98 | 290,308,491,288.95 |
| 二、营业总成本 | 224,614,207,005.19 | 264,561,849,497.70 |
| 其中:营业成本 | 199,000,132,929.58 | 239,270,394,543.29 |
| 税金及附加 | 10,031,856,464.59 | 9,658,190,121.16 |
| 销售费用 | 6,475,307,307.23 | 7,368,570,295.73 |
| 管理费用 | 4,812,634,266.67 | 5,044,875,572.51 |
| 研发费用 | 369,334,172.16 | 444,233,533.07 |
| 财务费用 | 3,924,941,874.96 | 2,785,585,631.94 |
| 其中:利息费用 | 5,102,106,816.36 | 4,103,411,160.66 |
| 利息收入 | 1,555,496,122.09 | 2,143,662,071.07 |
| 加:投资收益 | 73,500,670.09 | 2,520,980,753.06 |
| 其中:对联营企业和合营企业的投资收益 | (209,062,832.47) | 966,240,493.93 |
| 公允价值变动收益(损失以“-”号填列) | (8,424,562.25) | 362,636,284.01 |
| 信用减值损失(损失以“-”号填列) | (5,463,486,945.66) | (362,638,375.63) |
| 资产减值损失(损失以“-”号填列) | (2,011,400,431.19) | - |
| 资产处置收益(损失以“-”号填列) | (2,537,966,833.09) | (65,196,112.50) |
| 三、营业利润 | (14,667,229,397.41) | 28,212,424,140.19 |
| 加:营业外收入 | 667,682,314.39 | 783,461,145.58 |
| 减:营业外支出 | 1,440,418,771.11 | 302,133,630.17 |
| 四、利润总额(亏损总额以“-”号填列) | (15,439,975,854.13) | 28,693,741,655.60 |
| 减:所得税费用 | 958,134,693.56 | 7,666,306,655.00 |
| 五、净利润 | (16,398,110,547.69) | 21,027,345,000.60 |
| (一)按经营持续性分类 | | |
| 1.持续经营净利润(净亏损以“-”号填列) | (16,398,110,547.69) | 21,027,345,000.60 |
| (二)按所有权归属分类 | | |
| 1.归属于母公司所有者的净利润 | (17,943,298,450.09) | 13,621,477,419.62 |
| 2.少数股东损益 | 1,545,187,902.40 | 7,405,867,580.98 |
| 六、其他综合收益的税后净额 | 841,873,981.98 | 2,362,918,199.00 |
| 归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额 | 860,200,300.50 | 1,776,233,913.71 |
| (一)不能重分类进损益的其他综合收益 | | |
| 1.其他权益工具投资公允价值变动 | (210,828,794.14 | (948,163,178.56) |
| 2.权益法下不能转损益的其他综合收益 | (89,091,800.56) | (48,908,674.16) |
| (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 | 578,897,529.72 | 1,999,050,642.07 |
| 2.现金流量套期储备 | 191,047,206.55 | 66,258,039.39 |
| 3.外币财务报表折算差额 | (69,581,369.85) | 107,997,083.67 |
| 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额 | (18,326,318.52) | 576,684,285.29 |
| 七、综合收益总额 | (15,556,236,565.71) | 23,389,263,199.60 |
| 归属于母公司所有者权益合计 | (17,083,098,149.59) | 15,397,711,333.33 |
| 少数股东权益 | 1,526,861,583.88 | 7,982,551,866.27 |
| 八、每股收益: | | |
| (一)基本每股收益 | -1.5132 | 1.1585 |
| (二)稀释每股收益 | -1.5132 | 1.1585 |

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 | 149,434,088,269.94 | 219,906,922,116.70 |
| 收到其他与经营活动有关的现金 | 11,920,274,181.18 | 16,580,731,737.97 |
| 经营活动现金流入小计 | 161,354,362,451.12 | 236,487,653,854.67 |
| 购买商品、接受劳务支付的现金 | 106,644,228,774.18 | 162,003,174,509.44 |
| 支付给职工以及为职工支付的现金 | 14,966,028,907.52 | 15,617,043,494.62 |
| 支付的各项税费 | 25,930,548,717.92 | 40,568,587,356.50 |
| 支付其他与经营活动有关的现金 | 18,671,206,075.28 | 18,073,524,803.23 |
| 经营活动现金流出小计 | 166,212,012,474.90 | 236,262,330,263.79 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | (4,847,650,023.78) | 225,320,600.88 |
| 二、投资活动产生的现金流量: | | |
| 收回投资收到的现金 | 2,755,713,489.08 | 3,298,279,306.03 |
| 取得投资收益收到的现金 | 3,494,796,205.64 | 3,990,150,100.05 |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额 | 2,471,137,203.03 | 15,388,428.08 |
| 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额 | 1,326,336,636.27 | 674,910,482.96 |
| 收到其他与投资活动有关的现金 | 2,085,356,624.92 | 2,300,940,342.46 |
| 投资活动现金流入小计 | 12,133,338,158.94 | 10,279,668,659.58 |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金 | 4,113,345,500.37 | 4,966,488,575.74 |
| 投资支付的现金 | 2,037,279,008.73 | 5,343,104,151.26 |
| 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额 | 304,825,494.88 | 2,062,701,624.06 |
| 支付其他与投资活动有关的现金 | 46,384,282.21 | 131,537,093.06 |
| 投资活动现金流出小计 | 