证券代码:000002、299903 证券简称:万科A、万科H代 公告编号:〈万〉2021-025

万科企业股份有限公司第十届监事会第四次会议决议公告

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")第十届监事会第四次会议的通知于2021年3月17日以电子邮件的方式书面送达各位监事。会议于2021年3月30日在深圳以现场方式举行,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。会议的召开符合有关法规及《公司章程》的规定。

会议审议十四项议案,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《2020年度报告及摘要》

(二)审议通过《2020年度经审计的财务报告》

(三)审议通过《2020年度监事会报告》

(四)审议通过《2020年度公司工作重点》

(五)审议通过《关于计提和核销2020年度减值准备的议案》

(六)审议通过《2020年度利润分配预案》

(七)审议通过《关于2020年度利润分配拟在H股实行"以股代息"的议案》

(八)审议通过《2020年度内部控制自我评价报告》

(九)审议通过《关于续聘2021年度会计师事务所的议案》

(十)审议通过《关于确认2020年度经济利润奖金的议案》

(十一)审议通过《关于公司年度奖金方案的补充议案》

(十二)审议通过《2020年度可持续发展报告》

(十三)审议通过《关于提请股东大会授权公司及控股子公司对外提供财务资助的议案》

(十四)审议通过《关于提请股东大会授权公司对控股子公司提供担保的议案》

经审核,监事会认为董事会编制和审议公司2020年度报告的程序符合法律、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。

其中议案(一)、(三)、(六)、(七)、(九)、(十三)及(十四)尚需提交股东大会审议。

特此公告。

万科企业股份有限公司

监事会

二〇二一年三月三十一日

证券代码:000002、299903 证券简称:万科A、万科H代 公告编号:〈万〉2021-024

万科企业股份有限公司第十九届董事会第六次会议决议公告

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")第十九届董事会第六次会议(以下简称"本次会议")的通知于2021年3月15日以电子邮件的方式书面送达各位董事。本次会议于2021年3月30日在深圳以现场和通讯会议相结合方式举行,会议应到董事11名,亲自及授权出席董事11名。辛杰董事、唐绍杰董事因公务原因未能亲自出席本次会议,授权李强强董事代为出席会议并行使表决权。董事会主席郁亮主持会议,公司监事、其他高级管理人员列席了会议。本次会议的召开符合有关法规及《公司章程》的规定。

二、董事会会议审议情况

(一)审议通过《2020年度报告及摘要》

详见公司同日在《证券时报》、《中国证券报》、《上海证券报》、《证券日报》刊登的《2020年度报告摘要》及巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)登载的《2020年度报告》。

表决结果:赞成11票,反对0票,弃权0票。

本议案以及载于《2020年度报告》第四节的《2020年度董事会报告》、第九节的《2020年度监事会报告》尚需提交公司股东大会审议。

(二)审议通过《2020年度经审计的财务报告》

详见公司同日在巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)登载的《2020年度经审计的财务报告》。

表决结果:赞成11票,反对0票,弃权0票。

(三)审议通过《2021年度公司工作重点》

表决结果:赞成11票,反对0票,弃权0票。

(四)审议通过《关于计提和核销2020年度减值准备的议案》

2020年末,公司各项减值准备合计人民币836,435.64万元,其中信用损失准备和预付款项坏账准备余额人民币255,370.48万元,较上年末增加人民币21,889.70万元;存货跌价准备余额人民币418,453.29万元,较上年末增加人民币119,444.08万元;投资性房地产减值准备余额人民币162,611.87万元,较上年末无增加。

表决结果:赞成11票,反对0票,弃权0票。

(五)审议通过《2020年度利润分配预案》

2020年度,公司分别按照中国企业会计准则和国际财务报告准则编制并经审计师审计,公司归属于母公司股东的净利润均为人民币41,515,544,941.31元,母公司净利润均为人民币40,984,723,712.04元。

根据《公司法》和《公司章程》等有关规定,公司2020年度分红派息预案:2020年度拟合计派发现金股息人民币14,522,165,251.25元(含税),占公司2020年归属于母公司股东的净利润的比例为34.98%,不送红股,不以公积金转增股本。如以2020年末公司总股份数11,617,732,201股计算,每10股派送人民币12.5元(含税)现金股息。如公司在分红派息股权登记日之前发生增发、回购、可转债转增股本等情形导致分红派息股权登记日的总股份数发生变化,每股股息将在合计派息总额不变的前提下相应调整。

独立董事对此议案发表了同意的独立意见,具体请见公司同日在巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)登载的《独立董事关于第十九届董事会第六次会议相关事项的独立意见》。

表决结果:赞成11票,反对0票,弃权0票。

本议案尚需提交公司股东大会审议。

(六)审议通过《关于2020年度利润分配拟在H股实行"以股代息"的议案》

为切实保护股东权益,丰富股息分配方式,公司拟在2020年利润分配方案中,对H股股东提供"以股代息"的选择权,即股东可自由选择收取现金股利或同等价值的股份股利。H股以股代息的具体方案将在2020年度股东大会通函等文件列示。

同时为便于H股以股代息安排的实施,提请股东大会授权董事会及董事会授权的相关人士根据境内外有关法律法规及上市规则的规定负责本次H股以股代息安排的实施,具体如下:

1、聘请与H股以股代息安排有关的中介机构,批准及签署发行所需、适当、可取或有关的一切行为、契据、文件及其它相关事宜。审议批准及代表公司签署与发行有关的协议,包括但不限于中介机构聘用协议等;

2、根据H股市场价格决定是否对代息股份转换价格(即股权登记日(包括该日)前的连续五个交易日每股H股股份的平均收市价)进行折让(如适用);

3、根据2020年度股东大会、A股类别股东大会及H股类别股份大会批准的H股以股代息安排,确定具体的转换方案(如股息余额的处理方法等),并根据H股股东的选择情况,批准发行相应数量的H股新股;

4、审议批准及代表公司签署向有关监管机构递交的与H股以股代息安排相关的法定文件。根据监管机构和公司上市地的要求,履行相关的审批程序,并向香港及/或任何其他地区及司法管辖权区(如适用)的相关政府部门办理所有必需的存档、申请注册及备案手续等。并可根据监管机构要求或技术支持情况,对以股代息方案进行必要调整或取消;

5、根据境内外监管机构要求,对上述第(一)项和第(四)项有关协议和法定文件进行修改;

6、批准公司在发行新股后增加注册资本及对公司章程中涉及股本总额、股权结构等相关内容进行修改;

7、办理本计划所需的其他必要事宜,但相关法律法规明确规定需由股东大会行使的权利除外。

8、在取得股东大会就上述1至7项之批准及授权之同时,董事会进一步转授权公司总裁及其授权人士具体执行。

上述授权自议案获公司2020年度股东大会、A股类别股东大会及H股类别股东大会批准之日起12个月内有效。

独立董事对此议案发表了同意的独立意见,具体请见公司同日在巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)登载的《独立董事关于第十九届董事会第六次会议相关事项的独立意见》。

表决结果:赞成11票,反对0票,弃权0票。

本议案尚需提交公司股东大会、A股类别股东大会及H股类别股东大会审议。

(七)审议通过《2020年度内部控制自我评价报告》

详见公司同日在巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)登载的《2020年度内部控制自我评价报告》。

独立董事对此议案发表了同意的独立意见,具体请见公司同日在巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)登载的《独立董事关于第十九届董事会第六次会议相关事项的独立意见》。

表决结果:赞成11票,反对0票,弃权0票。

(八)审议通过《关于续聘2021年度会计师事务所的议案》

董事会同意继续聘请毕马威华振会计师事务所(特殊普通合伙)审计公司以中国企业会计准则编制的2021年度财务报告,出具内部控制审计报告,并审阅公司以中国企业会计准则编制的2021年半年度财务报告;继续聘请毕马威会计师事务所审计公司以国际财务报告准则编制的2021年度财务报告,并审阅公司以国际财务报告准则编制的2021年半年度财务报告。

建议2021年毕马威华振会计师事务所(特殊普通合伙)和毕马威会计师事务所年度审计报酬为人民币1,680万元。以上报酬不包含其他子公司、关联公司审计、融资评级支持等审计服务费用。公司不另支付税费、差旅费等其他费用。

具体详见公司同日在巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)登载的《关于续聘2021年度会计师事务所的公告》。

独立董事对此议案发表了事前的认可意见和同意的独立意见。具体请见公司同日在巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)登载的《独立董事关于第十九届董事会第六次会议相关事项的独立意见》。

表决结果:赞成11票,反对0票,弃权0票。

本议案尚需提交公司股东大会审议。

(九)审议通过《关于确认2020年度经济利润奖金的议案》

公司2020年度实现的经济利润为人民币19,051,699,689.39元,应计提2020年度经济利润奖金为人民币1,905,169,968.93元。

独立董事对此议案发表了同意的独立意见。具体请见公司同日在巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)登载的《独立董事关于第十九届董事会第六次会议相关事项的独立意见》。

表决结果:赞成11票,反对0票,弃权0票。

(十)审议通过《关于公司年度奖金方案的补充议案》

表决结果:赞成11票,反对0票,弃权0票。

(十一)审议通过《2020年度可持续发展报告》

详见公司同日在巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)登载的《2020年度可持续发展报告》。

表决结果:赞成11票,反对0票,弃权0票。

(十二)审议通过《关于提请股东大会授权公司及控股子公司对外提供财务资助的议案》

2020年6月30日,公司2019年度股东大会审议批准了财务资助的授权,有效期至2020年度股东大会决议之日止。根据2019年深圳证券交易所修订的《深圳证券交易所行业信息披露指引第3号——上市公司从事房地产业务》,允许房地产上市公司股东大会在财务资助方面进行授权。

鉴于房地产开发多采用项目公司模式,项目公司的注册资本金通常不足以承担项目运营所需资金,需要项目公司股东提供短期的股东投入(借款)。为持续解决项目公司经营发展所需资金,提高决策效率,加快项目建设进度,增强股东回报,根据上述规则规定,董事会提请2020年度股东大会继续授权董事会(或其转授权人士)在一定金额内决定公司及控股子公司对外提供财务资助安排。授权具体情况如下:

1、本议案所审议的财务资助,是指公司及控股子公司有偿或者无偿对外提供资金、委托贷款等行为,被资助对象为公司或下属子公司为开展房地产业务而成立,且属于公司合并报表范围外或者所占权益比例不超过50%的项目公司,以及公司与关联人共同投资形成的控股子公司。但被资助对象不能是公司的董事、监事、高级管理人员、持股5%以上的股东、实际控制人及其控制的法人或其他组织;

2、被资助对象从事单一主营业务且为房地产开发业务,且资助资金仅用于主营业务,被资助对象最近一期经审计的资产负债率可以超过70%。

3、公司按出资比例提供财务资助,即被资助公司的其他股东或者其他合作方需按其出资比例提供同等条件的财务资助,包括资助金额、期限、利率、违约责任、担保措施等。

4、新增财务资助授权总净额不超过公司最近一期经审计净资产的50%,即人民币1,122.55亿元;对单个被资助公司的财务资助额度不超过公司最近一期经审计净资产的10%,即人民币224.51亿元。在额度内,资金可以滚动使用,任一时点的新增的财务资助总净额不得超过公司2020年度股东大会审议通过的授权额度。

5、财务资助的资金来源为公司自有及自筹资金。

6、为提高决策效率,董事会将提请股东大会授权董事会对符合上述条件的财务资助事项进行决策,董事会在取得股东大会授权之同时,进一步转授权公司总裁进行决策。

7、上述授权的有效期为自2020年度股东大会决议之日起至2021年度股东大会决议之日止。

独立董事对此议案发表了同意的独立意见。具体请见公司同日在巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)登载的《独立董事关于第十九届董事会第六次会议相关事项的独立意见》。

表决结果:赞成11票,反对0票,弃权0票。

本议案尚需提交公司股东大会审议。

(十三)审议通过《关于提请股东大会授权公司对控股子公司提供担保的议案》

根据2019年深圳证券交易所修订的《深圳证券交易所行业信息披露指引第3号——上市公司从事房地产业务》,允许房地产上市公司股东大会就上市公司向其控股子公司、合营或联营的房地产项目公司在担保方面给予适当授权。

为推动业务发展,解决并表项目公司经营发展所需资金,确保项目进度符合公司运营计划,增强股东回报,根据上述规则规定,董事会提请2020年度股东大会授权董事会(或其转授权人士)在一定金额内决定公司为控股子公司提供担保。授权具体情况如下:

1、公司为控股子公司提供担保

公司为公司控股子公司的银行及其它金融机构信贷业务以及其它业务提供担保,在授权有效期内提供的新增担保总额须不超过人民币300亿元。

其中公司及控股子公司为资产负债率70%以上的控股子公司提供新增担保的额度不超过人民币200亿元;公司及控股子公司为资产负债率低于70%的控股子公司提供新增担保的额度不超过人民币100亿元。

2、累计对外担保数量及逾期担保的数量

截至2020年12月31日,公司担保余额为人民币326.46亿元,占公司经审计归属于上市公司股东净资产的比重为14.54%。其中,公司及控股子公司为其他控股子公司提供担保余额人民币171.98亿元,公司及控股子公司对联营公司及合营公司提供担保余额为人民币154.49亿元。

公司提供担保的事项已经按照相关法律法规、公司章程的规定履行了股东大会的审批程序,符合有关规定,无逾期担保事项。

3、转授权安排及授权有效期

为提高决策效率,董事会提请股东大会授权董事会对符合上述条件的担保事项进行决策,董事会在取得股东大会授权之同时,进一步转授权公司总裁进行决策并及时披露。

上述授权的有效期为自2020年度股东大会决议之日起至2021年度股东大会决议之日止。

独立董事对此议案发表了同意的独立意见。具体请见公司同日在巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)登载的《独立董事关于第十九届董事会第六次会议相关事项的独立意见》。

表决结果:赞成11票,反对0票,弃权0票。

本议案尚需提交公司股东大会审议。

(十四)审议通过《关于提请股东大会给予董事会发行公司H股股份之一般性授权的议案》

详见公司同日在巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)登载的《关于提请股东大会给予董事会发行公司H股股份之一般性授权的公告》。

表决结果:赞成11票,反对0票,弃权0票。

本议案尚需提交公司股东大会审议。

(十五)审议通过《关于提请股东大会给予董事会回购股份之一般性授权的议案》

详见公司同日在巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)登载的《关于提请股东大会给予董事会回购股份之一般性授权的公告》。

独立董事对此议案发表了同意的独立意见。具体请见公司同日在巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)登载的《独立董事关于第十九届董事会第六次会议相关事项的独立意见》。

表决结果:赞成11票,反对0票,弃权0票。

本议案尚需提交公司股东大会、A股类别股东大会及H股类别股东大会审议。

三、备查文件

1、第十九届董事会第六次会议决议;

2、独立董事关于续聘2021年度会计事务所的事前认可意见;

3、独立董事关于第十九届董事会第六次会议相关事项的独立意见。

特此公告。

万科企业股份有限公司

董事会

二〇二一年三月三十一日

证券代码:000002、299903 证券简称:万科A、万科H代 公告编号:〈万〉2021-026

万科企业股份有限公司2020年度报告摘要

一、重要提示

本年度报告摘要摘自2020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。

本报告已经公司第十九届董事会第六次会议(以下简称"本次会议")审议通过。辛杰董事、唐绍杰董事因公务原因未能亲自出席本次会议,授权李强强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告的真实、准确和完整。

公司2020年度分红派息预案:以实施分红派息时股权登记日的总股本为基数,2020年度拟合计派发现金股息人民币14,522,165,251.25(含税),占公司2020年合并报表中归属于上市公司股东的净利润的比例为34.98%,不送红股,不以公积金转增股本。如以2020年末公司总股份数11,617,732,201股计算,每10股派送人民币12.5元(含税)现金股息。如公司在分红派息股权登记日之前发生增发、回购、可转债转增股本等情形导致分红派息股权登记日的总股份数发生变化,每股股息将在合计派息总额不变的前提下相应调整。该等2020年度分红派息预案还需提交本公司年度股东大会审议批准。

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。

本报告已按照《深圳证券交易所行业信息披露指引第3号——上市公司从事房地产业务》的要求进行披露。本集团目前面临的主要风险及应对措施,敬请投资者查阅"第八节 公司治理报告暨企业管治报告"之"十二、内部控制和风险管理"部分。

二、致股东

对于房地产行业,2020年是一个时代的落幕,也是一个时代的开启。

如果只看销售数字,房地产是为数不多在疫情下仍能保持增长的行业,2020年全国商品房销售金额增长8.7%。然而,比销售数字更重要的是,行业竞争规则正发生深刻的改变。

从过去到可见的未来,房地产行业的竞争可分为土地红利、金融红利、管理红利三个时代。早年,土地价值尚未被广泛认知,部分拿到大量便宜优质土地的企业,获得了那个时代的馈赠。2002年,"土地招拍挂"制度施行后,行业进入金融红利时代,金融资源成为助力企业实现跨越式发展的关键要素。

2020年8月,人民银行、住房和城乡建设部会同相关部门共同推出了被业内称为"三道红线"的重点房地产企业资金监测和融资管理规则。"三道红线"的出台再次改写了行业规则,其影响并不亚于当年的土地招拍挂制度。依靠高杠杆、高负债、高库存实现高增长的模式难以为继,行业正式由金融红利时代步入"管理红利时代"。

管理红利时代以"充分竞争"为主要特征,竞争烈度将显著提升。如果说,土地红利时代和金融红利时代,决出的是收获的多少、发展的快慢;那么,管理红利时代决定的是企业的生存,不能胜出则意味着被淘汰。面对新时代的淘汰赛,我们必须摒弃旧有模式下的规模扩张思路,更加重视增长的质量。

管理红利时代对企业的能力提出了更高的要求。一方面,企业需要更完整的能力。"土地"、"金融",都是单项的关键资源,而"管理",是全方位的能力要求。另一方面,企业需要更极致的优势。当行业在经营模式和产品服务上趋于同质化,要想在竞争中脱颖而出,必须要打造自身独特的竞争优势。面对更高段位的竞赛,我们在做到"均好无短板"的同时,还要构建有助于实现发展轨道跃升的"制胜长项"。

管理红利时代充满未知与挑战,但危与机永远是一枚硬币的两面。在正视变化与风险之后,我们也要问自己一个问题:"行业的机会在哪里?"

机会来自客户的需求。企业为满足客户需求而存在,是永恒不变的基本商业逻辑。但客户需求并非常量,而是容颜多彩的时间玫瑰。当网络原生一代成为市场主流,他们的偏好绽放出前所未有的多样性。所有企业面对全新的画布,谁能更深刻理解客户内心的向往和期待,谁才能成为更杰出的美好生活场景师。

机会来自城市的发展。人口和生产要素都是理性的河流,它们总往效率更优处流动。过往的城市积淀为传统,而未来城市在绵延中孕育。人口和资源的流淌和集聚,带来产业的演化与升级,带来消费的分蘖与升维。尤其在头部城市向世界级都市圈演进的过程中,TOD、有机更新、产城融合、智慧城市、大型复杂综合项目、新城/新片区规划等,都将是未来城市的必要元素。

机会来自对存量价值的挖掘。随着城市的扩张与发展,居住、商业、办公,多种形态的城市空间日积月累,已经形成庞大的规模。但它们不仅是凝固的水泥与钢铁,其中更有无数等待激活的价值。更优质的服务、更精彩的内容、更高效的互动,才能让沉静的硬件资源,变成美好生活更生动的载体。伴随REITs的出现,真正具备长期资产经营能力的管理者将获得巨大的成长空间。

机会也来自科技释放的价值。人类进步源于想象力,而科技是能让想象真正放飞的羽翼。科技让不可能成为可能,让可能变得平易。二百年前开始的工业革命,让肢体孱弱的人类拥有了超越肉身的力量,逐渐摆脱了饥寒和贫乏;而正在悄然降临的人工智能,将使思维穿透生物神经的局限,让人类迎来更优雅和精致的生活。而对于产业来说,知识与创造力,正取代资金和能源,成为最核心的资源。

正如彼得.德鲁克在《动荡时代的管理》一书中写道:"动荡时代最大的危险不是动荡本身,而是延续过去的逻辑"。对企业来说,真正重要的问题不是行业有没有机会,而是"我们能否抓住机会?"

只有主动适应变化者,才有可能穿越荆棘,抵达成功的彼岸。回顾万科三十六年的历程,我们能走到今天,依靠的正是危机感下一次次的自省和警醒,是齐心协力度过的一次次挑战和历险。面对管理红利时代的淘汰赛,继续领先领跑,数一数二,依然是我们不变的追求。我们相信,每一堵难以逾越的高墙,跨过去就是我们与对手拉开差距的屏障;每一片风云莫测的海域,渡过去就是希望无限的新大陆;每一道崎岖坎坷的山峦,翻过去总将迎来春暖花开的广阔绿洲。

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股股票简称	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有限公司
H股股票简称	万科企业(万科H代,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H股股份使用。)
H股股票代码	2202(299903,该代码仅供本公司原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H股股份使用。)

2、联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	朱旭	吉江华
联系地址	中国深圳市盐田区大梅沙环梅路33号万科中心	中国深圳市盐田区大梅沙环梅路33号万科中心
电话	0755-25606666	0755-25606666
传真	0755-25531696	0755-25531696
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

	2020年	2019年	本年比上年增减	2018年
营业收入	419,111,677,714.12	367,893,877,538.94	13.92%	297,679,331,103.19
营业利润	79,958,642,103.88	76,613,136,041.54	4.37%	67,498,612,522.27
利润总额	79,675,752,923.39	76,539,289,517.59	4.10%	67,460,201,390.98
归属于上市公司股东的净利润	41,515,544,941.31	38,872,086,881.32	6.80%	33,772,651,678.61
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	40,237,711,134.26	38,314,387,512.31	5.02%	33,490,078,355.00
经营活动产生的现金流量净额	53,188,022,243.81	45,686,809,515.08	16.42%	33,618,183,388.52
基本每股收益	3.62	3.47	4.52%	3.06
稀释每股收益	3.62	3.47	4.52%	3.06
全面摊薄净资产收益率	18.49%	20.67%	减少2.18个百分点	21.68%
加权平均净资产收益率	20.13%	22.47%	减少2.34个百分点	23.24%
	2020年末	2019年末	本年末比上年末增减	2018年末
资产总额	1,869,177,094,005.55	1,729,929,450,401.23	8.05%	1,528,579,356,474.81
负债总额	1,519,332,620,662.33	1,459,350,334,988.27	4.11%	1,292,958,626,477.23
归属于上市公司股东的净资产	224,510,952,749.09	188,058,491,912.82	19.38%	155,764,131,544.43
股本	11,617,732,201.00	11,302,143,001.00	增加315,589,200股	11,039,152,001.00
归属于上市公司股东的每股净资产	19.32	16.64	16.14%	14.11
资产负债率	81.28%	84.36%	下降3.08个百分点	84.59%
净负债率	18.09%	33.87%	下降15.78个百分点	30.89%

注:净负债率=(有息负债-货币资金)/净资产

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	47,774,342,784.96	98,575,163,944.75	95,141,960,460.82	177,620,210,523.59
归属于上市公司股东的净利润	1,249,359,312.96	11,258,160,243.54	7,355,307,573.23	21,652,717,811.58
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	1,017,202,995.38	11,097,004,890.90	6,775,110,226.08	21,348,393,021.90
经营活动产生的现金流量净额	(2,953,862,229.68)	25,559,824,266.56	10,774,906,549.48	19,807,153,657.45

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)股本持股情况和控制框图

1、前10名股东及前10名无限售条件股东持股情况表

单位:股

2020年末股东总数	385,297户(其中A股385,248户,H股49户)	2021年2月28日股东总数	381,956户(其中A股381,906户,H股50户)

前10名股东持股情况

股东名称	股东性质	持股比例	持股总数	报告期内增减变动情况	持有有限售条件股份数量	质押或冻结的股份数量
深圳市地铁集团有限公司	境内国有法人	27.91%	3,242,810,791	0	0	0
HKSCC NOMINEES LIMITED	境外法人	16.30%	1,893,452,374	+315,574,100	0	0
香港中央结算有限公司	境外法人	4.61%	535,415,703	+47,057,160	0	0
国信证券-工商银行-国信金鹏分级1号集合资产管理计划	其他	3.93%	456,993,190	0	0	0
中央汇金资产管理有限责任公司	境内国有法人	1.63%	189,566,000	0	0	0
招商财富-招商银行-德赢1号专项资产管理计划	其他	1.26%	146,255,820	-183,097,100	0	0
中国证券金融股份有限公司	境内国有法人	1.14%	132,669,394	0	0	0
中国人寿保险股份有限公司-分红-个人分红-005L-FH002深	其他	0.91%	105,423,170	+8,121,394	0	0
中国人寿保险股份有限公司-传统-普通保险产品-005L-CT001深	其他	0.73%	84,877,282	+17,199,562	0	0
深圳盈安财务顾问企业(有限合伙)	境内一般法人	0.56%	65,000,026	+65,000,026	0	0
战略投资者或一般法人因配售新股成为前10名股东的情况	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2020年末和2021年2月28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。

2、公司与第一大股东之间的产权及控制关系的方框图

公司不存在控股股东及实际控制人。

截止2020年12月31日,深圳市地铁集团有限公司持有公司A股股份3,242,810,791股,占公司股份总数的27.91%,为公司的第一大股东。具体如下:

深圳市人民政府国有资产监督管理委员会

100%

深圳市地铁集团有限公司

27.91%

万科企业股份有限公司

(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2017年公司债券(第一期)	17万科01	112546	2017年7月14日至2017年7月18日	2022年7月18日	1,907.75	1.90%	采用单利按年计息,不计复利,每年付息一次,到期一次还本,最后一期利息随本金的兑付一起支付。
万科企业股份有限公司2018年面向合格投资者公开发行住房租赁专项公司债券(第一期)	18万科01	112742	2018年8月8日至2018年8月9日	2023年8月9日	150,000	4.05%	
万科企业股份有限公司2018年面向合格投资者公开发行住房租赁专项公司债券(第二期)	18万科02	112784	2018年10月26日至2018年10月29日	2023年10月29日	200,000	4.18%	
万科企业股份有限公司2019年面向合格投资者公开发行住房租赁专项公司债券(第一期)	19万科01	112844	2019年2月25日至2019年2月26日	2024年2月26日	200,000	3.65%	
万科企业股份有限公司2019年面向合格投资者公开发行住房租赁专项公司债券(第二期)	19万科02	112976	2019年9月25日至2019年9月26日	2024年9月26日	250,000	3.55%	
万科企业股份有限公司2020年面向合格投资者公开发行公司债券(第一期)(品种一)	20万科01	149056	2020年3月13日至2020年3月16日	2025年3月16日	150,000	3.02%	
万科企业股份有限公司2020年面向合格投资者公开发行公司债券(第一期)(品种二)	20万科02	149057	2020年3月13日至2020年3月16日	2027年3月16日	100,000	3.42%	
万科企业股份有限公司2020年面向合格投资者公开发行公司债券(第二期)(品种一)	20万科03	149123	2020年5月18日至2020年5月19日	2025年5月19日	100,000	2.56%	
万科企业股份有限公司2020年面向合格投资者公开发行公司债券(第二期)(品种二)	20万科04	149124	2020年5月18日至2020年5月19日	2027年5月19日	150,000	3.45%	
万科企业股份有限公司2020年面向合格投资者公开发行公司债券(第三期)(品种一)	20万科05	149141	2020年6月18日至2020年6月19日	2025年6月19日	80,000	3.20%	
万科企业股份有限公司2020年面向合格投资者公开发行公司债券(第三期)(品种二)	20万科06	149142	2020年6月18日至2020年6月19日	2027年6月19日	120,000	3.90%	
万科企业股份有限公司2020年面向合格投资者公开发行公司债券(第四期)(品种一)	20万科07	149296	2020年11月12日至2020年11月13日	2025年11月13日	38,100	3.50%	
万科企业股份有限公司2020年面向合格投资者公开发行公司债券(第四期)(品种二)	20万科08	149297	2020年11月12日至2020年11月13日	2027年11月13日	160,000	4.11%	
万科企业股份有限公司2021年面向合格投资者公开发行住房租赁专项公司债券(第一期)(品种一)	21万科01	149357	2021年1月21日至2021年1月22日	2024年1月22日	190,000	3.38%	
万科企业股份有限公司2021年面向合格投资者公开发行住房租赁专项公司债券(第一期)(品种二)	21万科02	149358	2021年1月21日至2021年1月22日	2028年1月22日	110,000	3.98%	
公司债券上市或转让的交易场所	深交所						
投资者适当性安排	公司债券面向符合《公司债券发行与交易管理办法》规定且在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司开立合格A股证券账户的合格投资者公开发行。						
报告期内公司债券的付息兑付情况	按时足额付息						
公司债券附发行人或投资者选择权条款、可交换条款等特殊条款的,报告期内相关条款的执行情况(如适用)。	21万科01附第2年末公司赎回选择权、调整票面利率选择权和投资者回售选择权;18万科01、18万科02、19万科01及19万科02均附第3年末公司调整票面利率选择权和投资者回售选择权;20万科01、20万科03、20万科05及20万科07均附第3年末公司赎回选择权、调整票面利率选择权和投资者回售选择权;20万科02、20万科04、20万科06、20万科08、21万科02附第5年末公司赎回选择权、调整票面利率选择权和投资者回售选择权。报告期内,未执行上述选择权条款。17万科01于报告期内执行了公司票面利率选择权、投资者回售选择权。						

2、公司债券信用评级情况

报告期内及期后,中诚信国际信用评级有限责任公司对公司存续期的公司债券进行了评级,相应的信用评级报告已在巨潮资讯网披露。具体情况如下:

债券简称	公司主体信用等级	公司评级展望	公司债券信用等级	信用等级通知书	最新跟踪评级时间	报告披露时间
15万科01	AAA	稳定	AAA	信评委函字[2020]跟踪0109号	2020年4月23日	2020年4月25日
17万科01	AAA	稳定	AAA			
17万科02	AAA	稳定	AAA			
18万科01	AAA	稳定	AAA	信评委函字[2020]跟踪0106号		
18万科02	AAA	稳定	AAA			
19万科01	AAA	稳定	AAA			
19万科02	AAA	稳定	AAA			
20万科01	AAA	稳定	AAA	信评委函字[2020]跟踪0108号		
20万科02	AAA	稳定	AAA			
20万科03、20万科04	AAA	稳定	AAA	信评委函字[2020]1357号	2020年4月29日	2020年5月14日
20万科05、20万科06	AAA	稳定	AAA	信评委函字[2020]1724D号	2020年5月29日	2020年6月16日
20万科07、20万科08	AAA	稳定	AAA	信评委函字[2020]2326D号	2020年11月3日	2020年11月10日
21万科01、21万科02	AAA	稳定	AAA	信评委函字[2020]G008号	2021年1月7日	2021年1月19日

3、截至报告期末近2年的主要会计数据和财务指标

项目	2020年	2019年	同期变动率
息税折旧摊销前利润(万元)	9,015,626.09	8,792,072.14	2.54%
流动比率	1.17	1.13	4.38%
资产负债率	81.28%	84.36%	下降3.08个百分点
速动比率	0.41	0.43	-1.20%
EBITDA全部债务比	0.06	0.06	-
利息保障倍数	7.20	7.58	-5.06%
现金利息保障倍数	7.72	7.97	-3.05%
EBITDA利息保障倍数	7.80	8.16	-4.46%
贷款偿还率	100.00%	100.00%	-
利息偿付率	100.00%	100.00%	-

四、经营情况讨论与分析

2020年是不平凡的一年。突如其来的疫情对社会经济产生巨大冲击。本集团全力做好疫情防控,守护客户安全,确保员工健康。在全体员工的努力下,各项业务逐步走出疫情影响,呈现出良好的恢复态势。

2020年也是行业发展史上意义深远的一年。重点房地产企业资金监测和融资管理、房地产贷款集中度管理等政策的相继出台,标志着行业正式进入管理红利时代,未来的竞争将更加全面和充分。

面对复杂的经营环境,本集团在"城乡建设与生活服务商"的战略定位下,以"长期最大化市场价值"为纲,致力于构建面向未来的长期竞争优势。

报告期内,本集团主要财务指标保持稳健,实现营业收入4,191.1亿元,同比增长13.9%;实现归属于上市公司股东的净利润415.2亿元,同比增长6.8%;房地产业务实现销售金额7,041.5亿元,同比增长11.6%。集团保持行业领先的信用评级,截至报告期末,持有货币资金1,952.3亿元,净负债率(有息负债减去货币资金,除以净资产)18.1%,货币资金对一年内到期的有息负债的覆盖倍数为2.4倍。

(一)2020年市场回顾

报告期内,经营环境发生深刻变化。一方面,疫情作为年内最大的"黑天鹅",在对各行各业产生冲击的同时,也加速催化了部分趋势。另一方面,经济动能切换和内外双循环相互促进的新发展格局,为国内众多行业注入新的发展动能。本集团作为"城乡建设与生活服务商",旗下各项业务所在行业也受到不同程度的影响。

疫情后全国商品房销售面积恢复增长。2020年初,受疫情影响,全国商品房销售规模一度大幅下滑。随着疫情防控形势的好转,3月后市场逐步企稳回升。全年来看,全国商品房销售面积为17.61亿平方米,同比增长2.6%;销售金额17.36万亿元,同比增长8.7%。分季度看,全国商品房销售面积增速依次为-26.3%、3.2%、9.9%和12.7%。

尽管商品房销售恢复较快,但房地产开发投资以及新开工仍显乏力。国家统计局数据显示,2020年全国房屋新开工面积22.4亿平方米,同比下降1.2%,而上年为增长8.5%;全国房地产开发投资14.1万亿元,同比增长7.0%,增速比上年回落2.9个百分点。

各地加大土地供应,土地成交面积有所增长。一季度后土地市场快速复苏,供需两旺。根据中国指数研究院统计,2020年全国300个城市住宅类用地供应建面同比增长3.9%,成交建面同比增长9.4%。全年土地市场竞争较为激烈,住宅类用地的平均溢价率为15.4%。

行业调控坚持"房住不炒",房地产贷款增速进一步回落。下半年部分城市市场热度有所提升,各地在"房子是用来住的、不是用来炒的"的定位下,坚持稳地价、稳房价、稳预期,因城施策,促进市场平稳发展。为抑制行业金融风险,8月央行、住建部会同相关部门形成重点房地产企业资金监测和融资管理规则;12月央行和银保监会推出房地产贷款集中度管理制度,对银行业金融机构房地产贷款、个人住房贷款占全部贷款的比重设置上限要求。2020年末,全国主要金融机构房地产贷款余额同比增长11.6%,增速较上年末回落3.2个百分点。房地产贷款余额占各项贷款余额比例下降至28.7%。

政策加大对住房租赁的支持力度。12月的中央经济工作会议提出"加快完善长租房政策"、"规范发展长租房市场"。各地陆续出台关于培育和促进住房租赁市场发展的相关政策,住房租赁迎来新一轮发展机遇。

宏观环境的变化,也对本集团的物业服务、商业、物流仓储等业务带来不同程度的挑战和机遇。物业服务方面,物业企业积极参与联防联控,为抗击疫情贡献了不可或缺的力量,证明了其在基层治理中的重要性;2021年1月,住建部、发改委、银保监会等十部委发布《关于加强和改进住宅物业管理工作的通知》,进一步打开物业服务的市场空间。物流仓储方面,疫情下社会对于食品安全的重视度提升,生鲜新零售的加速涌现和连锁餐饮消费的不断恢复,推动冷链市场需求持续释放。商业方面,疫情加速了行业的分化,同时,持续增加的商业供应也推动行业竞争日益极化,要求企业必须在经营思路上做出改变,不断创新产品服务,提升对客户的吸引力。

(二)报告期内主要工作

本集团以"城乡建设与生活服务商"为战略定位,主营业务包括房地产开发和物业服务,在此基础上,本集团亦遵循"与城市同步发展,与客户同步发展"的策略,围绕人民美好生活场景积极开展其他业务。

报告期内,本集团实现营业收入4,191.1亿元,同比增长13.9%;实现归属于上市公司股东的净利润415.2亿元,同比增长6.8%;每股基本盈利3.62元,同比增长4.5%;全面摊薄的净资产收益率为18.5%,较2019年减少2.2个百分点。

分业务类型看,本集团营业收入中,来自房地产开发及相关资产经营业务的营业收入为4,004.5亿元,占比95.5%;来自物业服务的营业收入为154.3亿元,占比3.7%。

本集团主营业务经营情况

单位:万元

行业	营业收入		营业成本		营业利润率	
	金额	增减	金额	增减	数值	增减
1.主营业务	41,588,094.69	13.83%	29,547,128.79	26.16%	22.41%	-4.49个百分点
其中:房地产开发及相关资产经营业务	40,044,873.59	13.55%	28,286,726.89	26.36%	22.59%	-4.63个百分点
物业服务	1,543,221.10	21.51%	1,260,401.90	21.88%	17.78%	-0.18个百分点
2.其他业务	323,073.08	27.19%	106,940.01	203.98%	66.14%	-19.10个百分点
合计	41,911,167.77	13.92%	29,654,068.80	26.43%	22.75%	-4.55个百分点

注:1、营业利润率数据已扣除税金及附加。

2、其他业务收入主要包括向联合营公司收取的运营管理费、品牌管理费、商管相关的附属收费等收入。

1、业务发展情况

(1)房地产开发业务

①销售和结算情况

销售规模上升。2020年本集团实现销售面积4,667.5万平方米,销售金额7,041.5亿元,分别增长13.5%和11.6%。所销售的产品中,住宅占88.2%,商办占7.9%,其它配套占3.9%。2020年本集团在全国商品房市场的份额约4.03%,在23个城市的销售金额位列当地第一,在14个城市排名第二。

分区域的销售情况

	销售面积(万平方米)	比例	销售金额(亿元)	比例
南方区域	833.00	17.85%	1,502.00	21.33%
上海区域	1,249.11	26.75%	2,377.33	33.76%
北方区域	1,190.99	25.52%	1,501.74	21.33%
中西部区域	928.72	19.90%	1,153.69	16.38%
西北区域	462.05	9.90%	463.95	6.59%
其他	3.59	0.08%	42.75	0.61%
合计	4,667.46	100.00%	7,041.46	100.00%

注:报告期内有销售的主要城市,南方区域包括深圳、广州、清远、东莞、惠州、佛山、珠海、中山、厦门、福州、漳州、泉州、三亚、南宁、长沙、江门、柳州;上海区域包括上海、杭州、嘉兴、苏州、昆山、无锡、南京、南昌、宁波、合肥、扬州、温州、芜湖、徐州、宿迁、南通、镇江、常州、盐城、绍兴、金华、泰州、台州;北方区域包括北京、秦皇岛、天津、沈阳、抚顺、大连、长春、哈尔滨、吉林、青岛、济南、烟台、太原、晋中、唐山、鞍山、石家庄、淄博、威海、包头、临沂、潍坊、张家口、营口、盘锦、保定、廊坊;中西部区域包括成都、南充、武汉、宜昌、郑州、重庆、贵阳、鄂州、昆明、玉溪、大理、西双版纳、眉山、周口、西昌;西北区域包括:西安、乌鲁木齐、兰州、银川、西宁、咸阳、渭南;其他包括:香港、纽约、旧金山、伦敦、西雅图。

结算收入增长。本集团房地产开发及相关配套业务收入3,989.0亿元,分区域看,南方区域、上海区域、北方区域、中西部区域和西北区域的占比分别为28.11%、27.64%、16.91%、18.85%和6.91%。此外,本集团克服疫情下已进入海外城市经营环境困难的影响,海外业务于本年贡献营业收入约62.9亿元。2020年本集团实现房地产业务结算面积2,889.4万平方米,同比增长17.4%,实现开发业务结算收入3,774.2亿元,同比增长13.0%;开发业务的结算均价为13,062元/平方米(2019年:13,577元/平方米)。

分区域的营业收入和利润情况

	营业收入(万元)	比例	权益净利润(万元)	比例
南方区域	11,211,801.88	28.11%	1,421,849.84	30.16%
上海区域	11,026,456.33	27.64%	1,568,656.54	33.27%
北方区域	6,744,294.26	16.91%	339,747.14	7.21%
中西部区域	7,520,579.31	18.85%	864,700.30	18.34%
西北区域	2,758,599.68	6.91%	464,196.59	9.85%
其他	628,621.74	1.58%	55,142.95	1.17%
合计	39,890,353.20	100.00%	4,714,293.36	100.00%

注:报告期内有房地产结算的主要城市,南方区域包括:深圳、广州、东莞、佛山、珠海、中山、长沙、惠州、厦门、福州、三亚、南宁;上海区域包括:上海、杭州、苏州、无锡、常州、扬州、合肥、南京、宁波、南昌、芜湖、南通、嘉兴、徐州、温州、盐城;北方区域包括:北京、唐山、天津、沈阳、大连、长春、吉林、青岛、烟台、太原、济南、哈尔滨、石家庄;中西部区域包括:成都、重庆、武汉、贵阳、郑州、昆明;西北区域包括:西安、兰州、乌鲁木齐。

已售未结资源规模上升。截至报告期末,本集团合并报表范围内有4,918.6万平方米已售资源未竣工结算,合同金额合计约6,981.5亿元,较上年末分别增长14.7%和14.6%。

②开发投资情况

竣工面积保持增长。2020年本集团开发项目新开工面积约3,960.4万平方米,同比下降6.6%,完成年初计划的135.6%;开发项目实现竣工面积约3,381.7万平方米,同比增长12.4%,完成年初计划的101.9%。

坚持理性投资,确保投资质量。本集团坚持理性投资的策略,在做好安全与发展平衡、风险与收益匹配的前提下发掘各类项目资源。2020年本集团获取新项目168个,总规划建筑面积3,366.5万平方米,权益规划建筑面积2,058.8万平方米,权益地价总额约1,381.5亿元,新增项目平均地价为6,710元/平方米。

项目资源满足持续发展需要。截至报告期末,本集团在建项目总建筑面积约10,787.6万平方米,权益建筑面积约6,380.8万平方米;规划中项目总建筑面积约5,050.8万平方米,权益建筑面积约3,127.4万平方米。此外,本集团还参与了一批旧城改造项目,按当前规划条件,权益建筑面积合计约363.4万平方米。

助力城市活化更新。本集团在主导城市更新项目过程中始终秉持尊重历史文脉、保留城市记忆的理念,为城市发展注入新的活力,近年来打造了深圳南头古城、上海上生新所、广州永庆坊、北京望京小街、苏州淮海街、福州烟台山等多个项目,获得社会好评。

积极拓展TOD项目。本集团打造的深圳臻湾汇、上海天空之城、杭州天空之城、佛山天空之城等多个项目成为所在城市TOD综合开发标杆。

有关本集团新增项目的具体信息,详见本报告"第四节董事会报告"之"非募集资金投资情况"之"项目投资情况"。

(2)物业服务

报告期内,万科物业发展股份有限公司正式更名为"万物云空间科技服务股份有限公司"(以下简称"万物云"),力求实现物业服务的设施、设备、资产、人、商业活动等都能通过数字化方式链接,从物业服务到空间科技服务,服务更多客户、服务客户的更多方面。

报告期内,万物云实现对万科集团内和对外营业收入182.04亿元,同比增长27.36%。住宅物业服务收入100.52亿元,占比55.22%,商业物业及设施服务53.14亿元,占比29.19%,智慧城市服务9.91亿元,占比5.44%,社区生活服务收入9.85亿元,占比5.41%,万物成长收入8.62亿元,占比4.74%。截至报告期末,万物在管面积5.66亿平方米。

住宅物业服务方面,万科物业在100个城市(含香港)服务3,051个项目。"万科物业"专注于高品质住宅物业服务,通过设立首席客户官、四级管控体系等一系列措施,不断检视业务本质,提升服务品质。疫情期间,万物云实现在管项目零停摆,在岗员工零感染。万科物业武汉公司向火神山医院派驻首批志愿者,成为唯一获得火神山医院书面表扬的团队。万科物业在管小区均实施电梯广告收益透明化,业主作为权利人参与广告收益的规范管理与监督。

在商企服务方面,万物云正式推出"万物梁行"品牌。万物梁行是国内目前唯一一家本土物业公司与国际五大行战略联合的公司,疫情期间,万物梁行将写字楼抗疫管理经验整理成册,向全球超过100个国家的企业用户和专业人士分享疫情防控经验和复工防疫措施,助力全球抗疫。目前服务项目超1700个,期内物业管理和设施管理项目新增拓展超200个,其中包括50个饱和收入超1000万元的重大项目,在全球/全国级总部项目、超高层项目、全国性分散式职场项目等多个重点领域都有突破,持续扩大领先优势。

在城市空间服务方面,万物云推出"万物云城"品牌。万物云城在政府"放管服"改革深化进程中应运而生,率先进入城市服务领域,通过数字化、机械化、专业化的运营手段,整合城市资源,牵引各专业作业端,提高城市服务的效率和水平,成为以"城市管家"为模式的城市综合服务商。报告期内,新增厦门鼓浪屿、江门人才岛、武汉江汉区等12个项目,累计布局10个城市,16个项目。

科技赋能方面,报告期内,万物云发布"星尘系统",结合万科物业运营经验,提供空间科技运营流程服务(BPaaS)。此外,万物云作为开展数字人民币试点的首批企业,率先完成与中、农、工、建四大国有银行的对接,用户可以在社区app"住这儿"使用数字货币线上缴纳物业费。

此外,万物云与海康威视战略联合,孵化深圳市万御安防服务科技有限公司,专注于安防科技、机电维保和技术工匠培育等业务,已成为中国最大的安防机电综合服务商。

(3)租赁住宅

本集团集中式长租公寓品牌"泊寓",致力为新进入城市的青年提供租住、社交、创业、学习、成长等服务为一体的综合租住场景,为城市打造具有竞争力的人才租住环境。

截至2020年底,本集团运营管理长租公寓18.44万间,累计开业14.24万间。报告期内,本集团在深圳、天津、北京、珠海、济南、西安、成都、厦门、广州等9个重点城市新开业3.3万间长租公寓。

2020年,本集团长租公寓营业收入25.40亿元,同比增长72.33%。

截至报告期末,已开业项目的整体出租率超过95%。其中,北京成寿寺项目作为全国首个集体土地租赁住房项目开业前七天即满租;深圳云城旗舰店作为行业单店体量最大的门店实现出租率99%。

本集团持有及管理的公寓项目情况

城市	项目数量	总房间数量(万间)	已开业间数(万间)
深圳	148	7.58	7.09
北京	16	2.53	0.37
广州	33	1.18	0.95
天津	15	0.75	0.61
西安	11	0.65	0.58
上海	17	0.64	0.32
济南	12	0.54	0.43
厦门	16	0.53	0.53
杭州	16	0.47	0.42
宁波	8	0.43	0.24
大连	18	0.41	0.23
成都	10	0.36	0.30
佛山	7	0.29	0.29
合肥	6	0.24	0.18
长春	13	0.23	0.21
沈阳	9	0.23	0.19
珠海	7	0.21	0.18
东莞	7	0.18	0.14
青岛	6	0.15	0.15
福州	7	0.14	0.14
武汉	3	0.13	0.13
南京	5	0.12	0.11
长沙	5	0.12	0.12
其他城市	18	0.33	0.33
总计	413	18.44	14.24

租赁住宅业务持续提高服务质量。报告期内,《服务SOP"1+8"底线标准》完成在367家门店的推行落地,实现了服务从"原生态"到"标准初步落地"的转变;泊寓联合当地社群组织,建立"泊跑团"、"泊玩社"、"泊友志愿团",开展志愿者活动和"心灵谈话会",让租住更有温度;2020年共与166家知名企业达成合作,覆盖金融、科技、建筑等行业,为近3.5万名企业员工提供一站式居住服务。

租赁住宅业务积极探索集体用地、自持用地租赁住房建设、城中村联营改造运营、政府租赁住房代建代管的业务发展模式,打造了北京成寿寺泊寓丨院儿、深圳云城泊寓旗舰店、南头古城泊寓、济南丁家庄泊寓α人才公寓等标杆项目。

(4)商业开发与运营

截至报告期末,本集团(含印力集团)累计开业的商业面积989.8万平方米。

报告期内商业(含非并表项目)业务营业收入63.22亿元,同比增长4.33%。其中,印力管理的商业项目营业收入42.22亿元,同比下降1.62%。截至报告期末,本集团已开业项目整体出租率87.4%,其中稳定发展期(开业3年以上)的商业项目出租率92.0%。

此外,规划中和在建商业建筑面积为435.4万平方米。

报告期内,本集团(含印力集团)新开业商业面积128.9万平方米,包含3个购物中心和20个社区商业。2020年5月30日,太原印象城成为疫情期间全国首个开业的区域型购物中心;上海南翔印象城MEGA以34万平方米成为目前上海单体量最大的纯商业购物中心,开业4个月,总客流超过800万人次、销售额超过12亿元。

本集团(含印力集团)运营管理的前十大商业项目(按营业收入排序)

项目名称	城市	建筑面积(平方米)	2020年出租率	2020年营业收入(万元)
上海七宝万科广场	上海	237,193	96.0%	36,757.00
深圳印力中心	深圳	96,607	95.6%	33,430.69
杭州西溪印象城	杭州	251,145	95.8%	24,370.92
龙岗万科广场	深圳	128,925	98.3%	22,542.87
天津西青印象城	天津	228,985	98.6%	14,109.35
宁波鄞州印象城	宁波	113,622	98.9%	13,802.75
济南印象城	济南	156,630	96.2%	13,427.98
北京印象城	北京	72,558	91.9%	12,449.95
南宁印象城	南宁	127,180	99.1%	11,513.19
西安龙首印象城	西安	122,833	94.7%	10,978.93

期内,本集团持续开展商业创新。武汉青山印象城围绕"绿色生态"、"社区友好"两大超级符号,打造LIFE HUB产品原型;长沙印象汇、广州江燕路万科里、深圳龙城万科里等项目在打造年轻力文化、夜经济方面做出积极探索,成为项目所在地夜经济商业新地标。

印力集团提升运营管理水平,加强线上商城的服务能力,数字化会员运营体系覆盖62个项目,会员数量超过870万。

积极探索资产证券化,形成盘活存量优质商业物业的良性循环模式,先后完成印象2号CMBS、深圳印力中心第二期CMBS发行。上海三林印象城在经过改造升级后完成退出,验证了存量物业"进入-提升-出售"的商业逻辑。

(5)物流仓储服务

本集团以"万纬物流"为物流仓储服务平台,万纬物流聚焦发展高标仓储和冷链物流两大核心业务,经过五年发展,已发展成为中国规模最大的冷链物流综合服务商。

2020年万纬物流继续完善核心节点布局,新获取管理项目10个,可租赁建筑面积75万平方米。截至报告期末,万纬物流在44个城市累计管理148个项目,可租赁建筑面积1,148万平方米。所管理的项目中,高标库128个,可租赁建筑面积1,062万平方米;冷库20个,可租赁建筑面积86万平方米。

2020年万纬物流新开业195万平方米,截至报告期末,累计开业项目建筑面积700万平方米,其中高标库开业666万平方米,稳定期出租率94%;冷库开业34万平方米,稳定期使用率77%。

报告期内,万纬物流管理项目(含非并表项目)的营业收入18.7亿元,同比增长37%,其中高标库营业收入12.9亿元,同比增长29%;冷库营业收入5.8亿元,同比增长60%。

2020年,万纬物流聚焦好产品、好服务,以"服务+科技"的经营策略推动业务发展,完成行业首个快递高标准冷库;同时建立高标仓及冷链业务的标准化客户服务体系,不断提升科技手段在服务标准流程中的应用。目前万纬物流服务客户超过850家,涵盖电商类、快递快运类、制造业类、餐饮类、零售商超类等各个领域。

2020年,万纬物流与新加坡政府投资公司(GIC)签署合作协议,共同成立中外合资公司作为投资平台。2020年6月,万纬物流首期类REITs产品"万纬物流-易方达资产-物流仓储1期资产支持专项计划"在深圳证券交易所挂牌,资产及经营管理能力获得资本市场认可。同时,万纬物流积极承担社会责任,疫情下,万纬厦门海沧冷链园区、万纬宁波北仑冷链园区、万纬成都新津冷链园区3个园区被当地政府指定作为中转监管仓,为进口冷链食品安全保驾护航。

期内,万纬物流获中国物流与采购联合会"全国物流行业抗疫先进企业奖"、中国交通运输协会"AAA级信用企业"。

(6)酒店与度假业务

2020年本集团在原冰雪与度假事业部的基础上,成立酒店与度假事业部,以更好地管理集团现有酒店与度假物业资产。目前本集团持有23家在营酒店资产,覆盖深圳、广州、苏州、杭州等核心城市和部分目的地旅游胜地,形成了以高端商务为定位的"瞻云"和以城市人文为内涵的"有熊"两个自营品牌。

冰雪度假业务目前运营吉林松花湖、北京石京龙与北京西山滑雪场三个项目,2020年坚持常态化疫情防控,雪季累计接待滑雪游客62万人次。本集团参与北京冬奥延庆赛区冬奥村和山地新闻中心已于2020年12月29日完成建设。延庆冬奥赛区将于冬奥结束后以高品质旅游度假目的地面向公众开放,助力京张体育文化旅游带建设。

(7)教育业务

在教育领域,本集团已打造梅沙教育和德英乐教育等特色品牌。其中,梅沙教育经过5年发展,已成为深圳最大民办教育集团,覆盖K-12全日制学校、学前教育、户外教育以及课程研发等多个领域。万科梅沙书院连续三年入选《胡润百学排行榜》,2020年位列深圳第三名。截至目前,梅沙教育和德英乐的在读人数超过1.9万。

2、产品和工程管理情况

(1)严守安全和质量底线

加强安全管理,改善工友作业环境。年初面对突发的疫情,本集团各项目严格落实防疫要求,保障工友生命健康安全。在疫情防控形势好转后,本集团积极组织复工复产,强化管理人员及工友培训,落实安全工作流程,推动安全事故发生比例进一步下降。

坚持源头管控,严控材料质量。为确保产品品质,本集团坚持从源头管控,持续更新迭代天网检测实施方案和标准,对住宅、泊寓、物流、商业等项目使用的建筑材料进行质量合规性核查,通过工厂监测、现场监测和监督整改,提升工程品质。

推广智慧工地,实现安全、高品质建造。在项目建造阶段,本集团坚持科技创新,构建了包含前端设备、通讯、功能应用、平台呈现的万科5G+AIoT智慧工地体系,实现了对工地现场的智慧管控;在此基础上,针对品质安全管理、风险封闭管理、过程管理、人员管理四个维度开展远程线上评估。年内实现智慧工地100%覆盖。

建立全建设周期评估体系。为保障建筑工程质量,本集团委托第三方专业评估机构对在建项目实施全建设周期的评估,并通过客户验房指引表为客户验房提供专业依据。

(2)打造好产品、好服务

打造健康人居环境。后疫情时代,客户更加重视产品的健康属性。本集团在既有产品基础上,从"空气、水、温度、湿度、光、声"等健康基本元素出发,提升产品配置和服务,大力推进健康建筑的研发和落地实施。

提升客户体验。报告期内本集团开启"6+2+2"好服务工作,启动了与业主共建美丽社区、管家服务前置、设立首席客户官、推动工地开放线上化等举措,主动识别客户需求,提升服务体验。

(3)践行绿色低碳发展理念

本集团持续推广落地绿色建筑和住宅产业化,促进人居、生活、环境的可持续发展。新建项目连续第七年全部满足绿色建筑标准,新增绿色建筑面积3,702.7万平方米,其中绿色一、二星项目面积3,607.8万平方米,绿色三星项目面积94.9万平方米。本集团持续推动"5+2"装配式建造体系的应用,新开主流项目的工业化应用比例为86%。

3、科技助力业务

科技是促进业务发展的重要牵引力。报告期内,本集团启动"龙抬头计划",持续强化科技对各业务的支撑,提升产品质量,改善服务体验,优化运营效率。

在设计方面,建立AI审图平台并在万科内部全面使用,利用人工智能技术进行图纸审查,提升审图效率和审图精准度;此外,通过云端建模使CAD快速构建成BIM模型,助力多业态的智能设计、建造及智慧运营。在工程方面,通过工地管理APP和基于物联网的智慧工地体系,提升工地管理效率,有效避免安全事故,提升建设品质。在销售方面,疫情期间快速上线"线上售楼处",实现客户远程看房和在线认筹,并持续打磨VR看房体验场景,为客户购房提供更好的体验。

在提升产品与服务的同时,本集团也持续通过数字化技术,促进经营管理提效。报告期内,本集团实现了全量现金流数据可视可知,规范收付款入口和流程,将业务动作与现金流收付关联,提升分析、预测和决策支持能力,进一步推动了现金流管理的精益化和业务管理的规范化。

截至目前,本集团旗下万翼科技、万睿智能科技、深圳万物云科技有限公司已获得国家高新企业认证。万翼科技及深圳市万物云科技有限公司获得CMMI3认证。目前本集团共有科技类员工1,022人。

4、社会责任

本集团积极履行社会责任,开展精准扶贫、乡村振兴、教育发展、环境保护等活动,注重维护员工权益及促进员工成长,积极推动供应链履责及社区发展,与利益相关方共赢。

2020年7月,本集团凭借在ESG(环境、社会、企业管治)方面的良好表现,被纳入香港恒生指数公司发布的恒生ESG50指数。

报告期内本集团履行社会责任的情况,详见同日发布的《2020年度可持续发展报告》。

(三)未来发展展望

1、外部环境

当前经营环境依旧复杂,疫情对社会经济造成的影响仍在持续,宏观经济中存在诸多不确定因素。对行业而言,重点房地产企业资金监测和融资管理、房地产贷款集中度管理等重大政策的相继推出,将重新定义行业规则,推动行业加速进入管理红利时代。企业必须摒弃旧有模式下一味追求规模扩张的思路,更加重视增长的质量,在做到"均好无短板"的同时,构建有助于实现发展轨道跃升的制胜长项。

变化即机会。尽管行业已经进入淘汰赛阶段,但发展的空间亦然存在。城市化进程尚未结束,不同地区、不同业态之间,不平衡不充分的问题依然突出;住房租赁需求前景广阔;城市更新、老旧小区改造蕴含发展机会;物业服务参与社区治理、城市治理的潜力巨大;疫情下冷链仓储迎来快速发展。为城市、为客户的美好生活做出更多贡献,既是我们的使命,也是我们的机遇。

2、2021年经营策略

面向未来,本集团将围绕"城乡建设与生活服务商"的战略定位,依托事业合伙人机制,坚持"以客户为中心,以现金流为基础,合伙奋斗,持续创造更多真实价值,实现有质量发展"的长期经营方针,不断提升市场竞争优势,实现"长期最大化市场价值"。

2021年本集团将以"提升基本盘,实现有质量发展,拥抱管理红利时代"作为工作主题,重点在以下几个方面开展工作:

(1)坚持做实体经济生力军:巩固提升基本盘,打造客户愿意买单的好产品、好服务,创造真实价值;

(2)坚持稳健经营:提升资源转化效率,加快回款速度,量入为出,保障流动性安全,争取年内回归"绿档",持续巩固信用评级优势;

(3)开发经营并重:从全品类、全周期的角度出发,巩固综合住区开发和服务能力,提升项目各业态的协同,实现项目全周期价值最大化;

(4)坚持科技助力业务:落实AI审图全覆盖、账户现金收支管理全覆盖,统一线上客户购房入口。

(四)报告期内利润构成、主营业务及其结构、主营业务盈利能力较前一报告期发生重大变化的原因说明

□ 适用 √ 不适用

(五)是否存在需要特别关注的经营季节性或周期性特征

√ 适用 □ 不适用

公司主营业务包括房地产开发和物业服务。由于季节性因素,公司房地产开发项目竣工主要集中在第四季度,因此公司第四季营业收入和利润占比高于其他季度。

(六)面临暂停上市和终止上市情况

□ 适用 √ 不适用

五、涉及财务报告的相关事项

(一)与最近一期年度报告相比,会计政策、会计估计和核算方法发生变化的具体说明

√ 适用 □ 不适用

财政部发布了《企业会计准则解释第13号》(财会[2019] 21号)、《新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定》(财会[2020] 10号),分别自2020年1月1日和2020年6月24日起施行。本集团采用未来适用法对上述会计政策变更进行会计处理,采用上述解释及规定未对本集团的财务状况、经营成果和关联方披露产生重大影响。

(二)报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况说明

□ 适用 √ 不适用

(三)与上年度财务报告相比,合并报表范围发生变化的情况说明

√ 适用 □ 不适用

本报告期内,本公司新增320家子公司,减少107家子公司。