万科企业股份有限公司 2023 年第一季度报告

证券代码:000002、299903 证券简称:万科 A、万科 H 代
公告编号:〔万〕2023-055

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"万科")董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证 2023 年第一季度报告(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。

公司第十九届董事会第三十次会议审议并通过了本报告。吴嘉宁独立董事因公务原因未能亲自出席本次会议,授权刘姝威独立董事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)按照中国企业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 1-3 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	68,474,007,399.21	62,667,074,774.20	62,667,074,774.20	9.27%
归属于上市公司股东的净利润	1,445,811,341.87	1,428,994,048.18	1,429,295,356.15	1.16%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	645,628,377.53	1,092,556,476.72	1,092,857,784.69	-40.92%
经营活动产生的现金流量净额	7,001,300,467.87	(13,259,189,892.38)	(13,259,189,892.38)	152.8%
基本每股收益	0.1251	0.1229	0.1229	1.79%
稀释每股收益	0.1251	0.1229	0.1229	1.79%
加权平均净资产收益率(%)	0.60%	0.60%	0.60%	-
	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	1,743,078,594,535.06	1,757,124,444,202.95	1,757,804,935,896.04	-0.84%
归属于上市公司股东的所有者权益	246,012,295,962.94	242,691,342,204.55	243,325,374,922.33	1.10%

注:(1)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。

(2)归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润同比下降的主要原因:开发业务报告期内的结算毛利率同比下降。

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)	0.1212

(二)非经常性损益项目和金额

√ 适用 □ 不适用

单位:元

项目	本报告期
出售、处理部门或投资单位(损失)/收益	74,935,947.32
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投资收益,以及处置交易性金融资产取得的投资收益	672,880,607.39
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	149,551,947.46
所得税影响额	(60,090,447.29)
少数股东权益影响额(税后)	(37,095,090.54)
合计	800,182,964.34

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 3 月 31 日	2022 年 12 月 31 日	变动幅度	说明
衍生金融资产[6]	2,841.47	4,505.39	-36.93%	衍生品合约公允价值变动
应收票据	415.98	655.26	-36.52%	票据到期收回
其他非流动金融资产[6]	237,861.31	387,750.81	-38.66%	部分投资处置
应付票据	54.84	2,509.74	-97.82%	票据到期兑付

项目	2023 年 1-3 月	2022 年 1-3 月	变动幅度	说明
管理费用	155,242.57	261,096.46	-40.54%	人工及行政费用下降影响
公允价值变动损益	31,582.12	878.06	3496.80%	金融资产公允价值变动影响
资产处置损益	896.18	296.91	201.83%	资产处置净收益增加

项目	2023 年 1-3 月	2022 年 1-3 月	变动幅度	说明
经营活动产生 /(使用)的现金流量净额	700,130.05	(1,325,918.99)	152.80%	销售回款增加及经营支出减少
投资活动 (使用)/ 产生的现金流量净额	(33,701.46)	137,841.19	-124.45%	投资支付现金有所增加
等资活动 (使用)/ 产生的现金流量净额	(374,999.20)	836,656.73	-144.82%	融资现金净流入减少

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	546,765 户(A 股 546,689 户,H 股 76 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")	国有法人	27.18%	3,242,810,791	0	-	0
HKSCC NOMINEES LIMITED	境外法人	18.49%	2,206,365,315	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	245,617,200
香港中央结算有限公司	境外法人	2.81%	335,541,175	0	-	0
中央汇金资产管理有限责任公司	国有法人	1.55%	185,478,200	0	-	0
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	1.41%	168,778,848	0	-	0
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	基金、理财产品等	1.21%	144,618,820	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%	134,555,798	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	108,991,900

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	2,206,365,315	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	335,541,175	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)
新华人寿保险股份有限公司 - 分红 - 个人分红 -018L-FH002 深	168,778,848	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	144,618,820	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	134,555,798	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)
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)	深铁集团继续开展转融通证券出借业务,以所持有的不超过 97,241,965 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 0.836%,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。详见公司于 2022 年 7 月 4 日披露的《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:上表中的"A 股 546,689 户"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。

2023 年 3 月 9 日,公司以每股 13.05 港元的价格,向不少于六名承配人,成功配发 300,000,000 股 H 股,占本次配售完成后全部已发行 H 股 13.60% 及全部已发行股本 2.51%,配售所得款项总额 39.15 亿港元。

截至 2023 年 3 月 31 日,公司总股数为 11,930,709,471 股,其中 A 股 9,724,196,533 股,H 股 2,206,512,938 股。其中,"总股本"包括 2022 年已回购并做库存股管理的 72,955,992 股 A 股股份。

(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、其他重要事项

√ 适用 □ 不适用

(一)第一季度房地产市场情况

报告期内,全国商品房销售额同比转正,新开工及房地产开发投资同比下滑。国家统计局数据显示,一季度全国商品房销售面积 2.99 亿平方米,同比下降 1.8%;销售金额 3.05 万亿元,同比增长 4.1%;房地产开发投资同比下降 5.8%;房屋新开工面积同比下降 19.2%。

土地市场成交继续下行。根据中国指数研究院的数据,一季度全国 300 个城市住宅用地供应规划建筑面积和成交规划建筑面积同比分别下降 36.6% 和 25.4%,住宅用地成交的平均溢价率为 6.3%,较去年同期提高 1.9 个百分点。

(二)报告期内本集团业务进展

1、主要财务指标情况

报告期内,本集团实现营业收入 684.7 亿元,同比增长 9.3%;实现归属于上市公司股东的净利润 14.5 亿元,同比增长 1.2%。其中,房地产开发业务结算面积 434.0 万平方米,贡献营业收入 541.6 亿元,同比分别增长 15.8% 和增长 9.8%。

报告期扣除税金及附加前,本集团整体毛利率 15.4%,其中开发业务的结算毛利率 17.2%。

截至报告期末,本集团净负债率 45.5%;持有货币资金 1,400.1 亿元,对短期借款和一年内到期有息负债覆盖倍数为 2.4 倍;长期负债占比进一步提高至 81.5%;"三道红线"持续保持绿档,国际信用评级稳定。

2、主要经营情况

(1)房地产开发

报告期内,本集团实现合同销售面积 625.7 万平方米,合同销售金额 1,013.8 亿元,同比分别下降 1.1% 和 4.8%。截至一季度末,本集团合并报表范围内有 3,435.3 万平方米已售资源未竣工结算,合同金额 5,488.6 亿元。

本集团新增加 5 个开发项目,总规划计容建筑面积 87.6 万平方米,权益规划计容建筑面积 48.4 万平方米。截至报告期末,本集团在建项目总计容建筑面积 8,042.8 万平方米,权益计容建筑面积 5,097.6 万平方米;规划中项目总计容建筑面积 3,541.7 万平方米,权益计容建筑面积 2,252.1 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,总计容建筑面积合计 383.8 万平方米。

报告期内本集团实现新开工及复工计容面积 590.0 万平方米,完成全年计划的 35.3%;实现竣工计容面积 344.1 万平方米,完成全年计划的 10.7%。

报告期内,本集团全面检视在售项目、首开项目的操盘情况,重点提升产品性价比和精益管理水平,拉通优秀案例的操盘方案,将优秀实践复制推广。对于存量资源,以楼栋为单位对库存进行再分类并明确不同的销售策略。

(2)物业服务

报告期内,万物云空间科技服务股份有限公司(以下简称"万物云")持续推进多空间服务高质量发展。围绕蝶城 1

1 万物云战略性选择的街道,其中:万物云拥有多个在管物业,同时员工可在 20 至 30 分钟内往返在管物业之间。通过聚焦浓度,从而实现协同运营,达到规模经济。

战略,在更多蝶城推动流程变革,进一步验证了蝶城模型提升毛利率的可行性;一季度新增阿里巴巴集团北京总部、中国移动广西公司、成都五粮液大厦、深圳华大时空中心、诺亚财富总部等 11 个商企服务项目。2023 年 3 月,商企空间服务品牌"万物梁行"获得广东省香港商会颁发的"2022 年金领航奖-优秀公司大奖"。

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中期报告。

(3)租赁住宅

报告期内,本集团租赁住宅业务(含非并表项目)实现营业收入 7.8 亿元,同比增长 10.8%。

报告期内租赁住宅业务新拓展房源 2,272 间;在北京、天津、广州、佛山、厦门等城市新增开业 3,900 间。截至 3 月底,租赁住宅业务共运营管理 21.7 万间长租公寓,累计开业 17.05 万间,出租率 95%。

报告期内,租赁住宅业务加强管理、降本增效,保持行业领先的运营效率,自有渠道获客占比提升至 84%,较 2022 年全年增长 3 个百分点,营销费用率降至 0.65%,较 2022 年全年下降 0.12 个百分点。

本集团积极响应国家保障性租赁住房政策,截至报告期末,所管理的租赁住宅中,已有 8.14 万间纳入保障性租赁住房。

(4)物流仓储

报告期内,本集团物流仓储业务(含非并表项目)实现营业收入 9.6 亿元,同比增长 20.0%。其中高标营业收入 5.7 亿元,同比增长 11.5%,冷链营业收入(不含供应链业务收入)3.9 亿元,同比增长 35.0%。

报告期内,持续提升头部客户的服务份额,冷链 Top20 客户贡献收入同比提升 33%,进驻园区数量从去年的平均 4.4 个提升至 6.2 个。

报告期内,万纬廊坊经开冷链园区被中国仓储与配送协会评为"五星级冷链集配中心",万纬天津东疆港冷链园区获 LEED 铂金级认证。截至报告期末,万纬物流绿色仓库可租赁面积 568 万平方米,占已开业项目可租赁面积 58%。

(5)商业开发与运营

报告期内,本集团商业开发与运营业务实现营业收入 23.3 亿元(含非并表收入),同比增长 10.4%,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 13.7 亿元。

截至报告期末,印力会员数量 2,310 万人;通过组织多档线上活动联动,会员月活跃数量同比提升 54%。报告期内,印力获评中国商业地产行业发展论坛(第十八届)"星耀奖"——2022 年度购物中心优秀运营管理企业。

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 3 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
流动资产:		
货币资金	140,005,969,096.16	137,207,634,925.27
交易性金融资产	14,609,346.06	18,142,344.65
衍生金融资产	28,414,710.66	45,053,852.70
应收票据	4,159,783.51	6,552,638.83
应收账款	8,597,967,350.81	7,504,692,133.25
预付款项	62,414,648,226.11	60,483,538,363.50
其他应收款	280,307,989,524.90	272,694,678,240.28
其中:应收利息	74,715,682.05	65,827,246.93
应收股利	60,010,250.30	58,609,323.12
存货	877,709,488,834.25	907,056,930,357.78
合同资产	11,471,032,245.91	10,927,515,136.38
其他流动资产	20,494,816,976.37	19,411,641,965.88
流动资产合计	1,401,049,096,094.74	1,415,356,379,958.52
非流动资产:		
长期股权投资	128,292,638,029.13	129,511,501,938.47
其他权益工具投资	1,156,641,480.21	1,254,299,568.92
其他非流动金融资产	2,378,613,118.63	3,877,508,133.97
投资性房地产	99,388,817,984.34	98,572,393,012.58
固定资产	17,170,809,088.95	16,420,265,134.96
在建工程	2,168,910,257.82	1,849,725,373.99
生产性生物资产	296,962,083.10	319,393,220.91
使用权资产	21,755,732,622.14	22,182,556,460.93
无形资产	11,613,583,259.74	11,547,544,072.58
商誉	5,400,800,865.99	5,402,285,881.35
长期待摊费用	8,317,613,361.46	8,876,080,324.01
递延所得税资产	37,696,395,221.79	36,140,932,534.32
其他非流动资产	6,391,981,067.02	6,494,070,280.53
非流动资产合计	342,029,498,440.32	342,448,555,937.52
资产总计	1,743,078,594,535.06	1,757,804,935,896.04
流动负债:		
短期借款	3,100,513,777.18	4,133,306,224.89
交易性金融负债	191,792,000.00	191,792,000.00
衍生金融负债	238,034,563.33	193,449,610.58
应付票据	548,375.54	25,097,432.94
应付账款	256,886,478,859.97	289,216,427,644.13
预收款项	1,312,468,781.64	1,260,189,265.84
合同负债	487,114,091,452.67	465,580,957,678.88
应付职工薪酬	5,019,805,349.67	6,763,412,211.06
应交税费	29,295,746,337.16	31,835,383,914.77
其他应付款	174,296,055,948.41	173,904,910,957.66
其中:应付利息	48,454,429.03	51,661,207.03
应付股利	584,519,837.34	589,176,992.45
一年内到期的非流动负债	59,656,946,601.74	63,922,073,345.07
其他流动负债	42,710,232,755.60	40,774,571,732.02
流动负债合计	1,059,822,714,802.91	1,077,801,572,017.84
非流动负债:		
长期借款	199,091,772,358.91	180,773,280,621.96
应付债券	62,361,456,157.33	68,815,570,155.64
租赁负债	21,605,423,729.72	22,065,725,674.84
预计负债	431,556,184.29	412,292,012.41
递延所得税负债	1,121,622,007.64	1,175,508,202.63
其他非流动负债	1,138,191,038.74	1,124,157,247.17
非流动负债合计	285,750,021,476.63	274,366,533,914.65
负债合计	1,345,572,736,279.54	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	23,826,563,235.83	22,867,565,043.46
库存股	(1,291,800,290.12)	(1,291,800,290.12)
其他综合收益	(5,636,557,641.06)	(5,638,669,147.43)
盈余公积	117,743,677,081.49	117,743,677,081.49
未分配利润	99,459,704,105.80	98,013,892,763.93
归属于母公司所有者权益合计	246,012,295,962.94	243,325,374,922.33
少数股东权益	151,493,562,292.58	162,311,455,041.22
所有者权益合计	397,505,858,255.52	405,636,829,963.55
负债和所有者权益总计	1,743,078,594,535.06	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	68,474,007,399.21	62,667,074,774.20
其中:营业收入	68,474,007,399.21	62,667,074,774.20
二、营业总成本	65,218,858,881.96	59,223,885,616.85
其中:营业成本	57,896,604,145.98	50,838,801,917.89
税金及附加	2,662,558,560.27	2,416,179,221.27
销售费用	1,718,423,000.55	1,829,061,634.97
管理费用	1,552,425,670.72	2,610,964,631.03
研发费用	152,033,138.04	147,724,428.42
财务费用	1,236,814,366.40	1,381,153,783.27
其中:利息费用	1,585,089,811.38	2,199,288,258.10
利息收入	589,351,510.12	1,140,454,457.98
加:投资收益	577,941,265.93	575,754,510.83
其中:对联营企业和合营企业的投资收益	145,945,955.42	93,064,866.48
公允价值变动收益(损失以"()"号填列)	315,821,244.20	8,780,614.00
信用减值损失(损失以"()"号填列)	(66,740,694.86)	(60,310,368.10)
资产减值损失(损失以"()"号填列)	-	-
资产处置收益(损失以"()"号填列)	8,961,842.17	2,969,138.26
三、营业利润	4,091,132,174.69	3,970,383,052.34
加:营业外收入	246,097,727.01	255,764,741.71
减:营业外支出	105,507,621.72	144,440,827.96
四、利润总额	4,231,722,279.98	4,081,706,966.09
减:所得税费用	1,398,008,685.65	1,294,188,914.03
五、净利润	2,833,713,594.33	2,787,518,052.06
(一)按经营持续性分类		
1.持续经营净利润(净亏损以"-"号填列)	2,833,713,594.33	2,787,518,052.06
(二)按所有权归属分类		
1.归属于母公司所有者的净利润	1,445,811,341.87	1,429,295,356.15
2.少数股东损益	1,387,902,252.46	1,358,222,695.91
六、其他综合收益的税后净额	(84,924,254.33)	(543,681,255.73)
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	(17,888,493.63)	(517,908,072.52)
(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	(93,729,156.59)	(241,761,855.35)
2.权益法下不能转损益的其他综合收益	-	-
(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	-	-
2.现金流量套期储备	28,445,438.55	(236,654,267.81)
3.外币财务报表折算差额	47,395,224.41	(39,491,949.36)
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	(67,035,760.70)	(25,773,183.21)
七、综合收益总额	2,748,789,340.00	2,243,836,796.33
归属于母公司所有者的综合收益总额	1,427,922,848.24	911,387,283.63
归属于少数股东的综合收益总额	1,320,866,491.76	1,332,449,512.70
八、每股收益:		
(一)基本每股收益	0.1251	0.1229
(二)稀释每股收益	0.1251	0.1229

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	84,308,138,943.47	78,074,578,714.58
收到其他与经营活动有关的现金	8,205,534,214.19	17,850,059,263.39
经营活动现金流入小计	92,513,673,157.66	95,924,637,977.97
购买商品、接受劳务支付的现金	51,364,396,749.62	62,233,592,317.83
支付给职工以及为职工支付的现金	6,513,737,473.95	6,118,500,022.42
支付的各项税费	12,356,226,021.31	14,671,419,054.25
支付其他与经营活动有关的现金	15,278,012,444.91	26,160,316,475.85
经营活动现金流出小计	85,512,372,689.79	109,183,827,870.35
经营活动产生 /(使用)的现金流量净额	7,001,300,467.87	(13,259,189,892.38)
二、投资活动产生的现金流量:		
收回投资收到的现金	2,238,242,521.21	758,463,771.22
取得投资收益收到的现金	1,846,190,395.43	805,975,997.18
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	7,331,007.64	12,772,508.60
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	19,892,201.81	877,153,403.94
收到其他与投资活动有关的现金	528,856,568.25	1,111,539,046.51
投资活动现金流入小计	4,640,512,694.34	3,565,904,727.45
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,851,679,402.14	1,050,321,819.24
投资支付的现金	2,854,767,409.87	511,101,941.88
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	247,252,498.49	608,956,983.45
支付其他与投资活动有关的现金	23,827,967.60	17,112,130.78
投资活动现金流出小计	4,977,527,278.10	2,187,492,875.35
投资活动(使用)/ 产生的现金流量净额	(337,014,583.76)	1,378,411,852.10
三、筹资活动产生的现金流量:		
吸收投资收到的现金	3,512,465,932.78	1,654,954,450.25
其中:子公司吸收少数股东投资收到的现金	44,892,603.28	1,654,954,450.25
取得借款收到的现金	30,838,842,317.17	26,366,622,895.61
发行债券收到的现金	-	9,976,020,000.00
收到的其他与筹资活动有关的现金	-	5,000,000,000.00
筹资活动现金流入小计	34,351,308,249.95	42,997,597,345.86
归还投资支付的现金	8,654,264,616.56	4,116,500,997.58
偿还债务支付的现金	23,743,024,950.77	26,489,981,869.20
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	5,091,404,632.89	3,177,293,551.95
其中:子公司支付给少数股东的股利、利润	1,548,939,802.67	390,149,116.60
支付其他与筹资活动有关的现金	612,606,090.74	847,253,586.36
筹资活动现金流出小计	38,101,300,290.96	34,631,030,005.09
筹资活动(使用)/ 产生的现金流量净额	(3,749,992,041.01)	8,366,567,340.77
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	(28,869,946.11)	256,315,862.21
五、现金及现金等价物净增加额	2,885,423,896.99	(3,257,894,837.30)
加:期初现金及现金等价物余额	134,424,670,312.49	140,708,459,264.40
六、期末现金及现金等价物余额	137,310,094,209.48	137,450,564,427.10

法定代表人: 主管会计工作负责人: 会计机构负责人:

(二)审计报告

公司 2023 年第一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

二〇二三年四月二十八日

证券代码:000036 证券简称:华联控股 公告编号:2023-021

华联控股股份有限公司 2023 年第一季度报告

本公司及董事会全体成员保证信息披露的内容真实、准确、完整,没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

重要内容提示:

1.董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证季度报告的真实、准确、完整,不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏,并承担个别和连带的法律责任。

2.公司负责人、主管会计工作负责人及会计机构负责人(会计主管人员)声明:保证季度报告中财务信息的真实、准确、完整。

3.第一季度报告是否经审计

□是 ☑ 否

一、主要财务数据

(一) 主要会计数据和财务指标

公司是否需追溯调整或重述以前年度会计数据

□是 ☑ 否

	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减(%)
营业收入(元)	169,313,505.63	202,486,207.27	-16.38%
归属于上市公司股东的净利润(元)	29,710,062.69	34,968,124.23	-15.04%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润(元)	24,973,931.62	26,101,095.10	-4.32%
经营活动产生的现金流量净额(元)	-324,202,909.61	-62,557,665.55	-418.25%
基本每股收益(元/股)	0.02	0.02	0.00%
稀释每股收益(元/股)	0.02	0.02	0.00%
加权平均净资产收益率	0.56%	0.70%	减少 0.14 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(元)	8,875,806,145.49	9,235,911,908.91	-3.90%
归属于上市公司股东的所有者权益(元)	5,334,941,772.26	5,305,231,709.57	0.56%

(二) 非经常性损益项目和金额

☑ 适用 □不适用

单位:元

项目	本报告期金额	说明
委托他人投资或管理资产的损益	7,642,772.36	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	15,468.34	
减:所得税影响额	1,914,560.18	
少数股东权益影响额(税后)	1,007,549.45	
合计	4,736,131.07	

其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况

□适用 ☑ 不适用

公司不存在其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况。

将《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项目的情况说明

□适用 ☑ 不适用

公司不存在将《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

报表项目(或财务指标)	期末余额(或本期发生额)	期初余额(或上期发生额)	变化额	变化比例(%)	主要变动原因
资产负债表:					
交易性金融资产	1,635,000,000.00	900,000,000.00	735,000,000.00	81.67%	增加原因主要是理财产品余额增加。
其他应收款	10,153,029.73	7,588,680.42	2,564,349.31	33.79%	增加原因主要是本期往来款增加。
应付账款	304,844,774.29	442,437,368.16	-137,592,593.87	-31.10%	减少原因主要是应付工程款减少。
应交税费	134,405,729.01	403,027,957.46	-268,622,228.45	-66.65%	减少原因主要是应交企业所得税减少。
利润表:					
财务费用	-1,269,383.89	6,291,168.57	-7,560,552.46	-120.18%	减少原因主要是本期利息费用减少。
投资收益	7,928,005.67	11,954,047.01	-4,026,041.34	-33.68%	减少原因主要是本期理财收益减少。
现金流量表:					
支付的各项税费	283,442,920.52	82,790,327.76	200,652,592.76	242.36%	增加原因主要是本期缴纳的企业所得税和土地增值税增加。
收回投资所收到的现金	840,000,000.00	1,470,000,000.00	-630,000,000.00	-42.86%	减少原因主要是本期收回的理财产品减少。
取得投资收益所收到的现金	7,642,772.36	12,559,609.31	-4,916,836.95	-39.15%	减少原因主要是本期理财产品收益减少。
投资所支付的现金	1,575,000,000.00	720,000,000.00	855,000,000.00	118.75%	增加原因主要是本期购买的理财产品增加。
分配股利、利润或偿还利息所支付的现金	8,602,803.61	19,917,051.87	-11,314,248.26	-56.81%	减少原因主要是本期利息支出减少。

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十名股东持股情况表

单位:股

报告期末普通股股东总数	44,323	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、标记或冻结情况	
					股份状态	数量
华联发展集团有限公司	境内非国有法人	28.21%	418,670,959	418,670,959		
杭州里仁股权投资合伙企业(有限合伙)	境内非国有法人	4.86%	72,095,401	72,095,401	质押	71,196,801
张佩玲	境内自然人	2.77%	41,157,155	41,157,155		
中国工商银行股份有限公司—富国中证红利指数增强型证券投资基金	其他	0.91%	13,522,300	13,522,300		
冯书通	境内自然人	0.65%	9,648,489	9,648,489		
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	其他	0.53%	7,804,420	7,804,420		
肖钢	境内自然人	0.53%	7,800,000	7,800,000		
陈秋凯	境内自然人	0.47%	6,992,680	6,992,680		
柳州瑞恒机电有限责任公司	境内非国有法人	0.45%	6,698,500	6,698,500		
柳州佳力房地产开发有限责任公司	境内非国有法人	0.45%	6,616,300	6,616,300		

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	
		股份种类	数量
华联发展集团有限公司	418,670,959	人民币普通股	418,670,959
杭州里仁股权投资合伙企业(有限合伙)	72,095