

万科企业股份有限公司

2014 第一季度报告

证券代码:000002,200002 证券简称:万科A,万科B 公告编号:(万)2014-025

5.1 重要提示
1.1 本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证本报告所载资料不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,并对其内容的真实性、准确性和完整性负责及连带法律责任。
1.2 没有董事、监事、高级管理人员对本报告内容的真实性、准确性、完整性无法保证或存在异议。
1.3、非独立董事、独立董事对报告内容未能亲自出席本次会议,授权独立董事代为出席并行使表决权。
1.4 公司本季度财务会计报告未经审计。
1.5 公司董事长王石、董事、总裁郁亮、董事、执行副总裁、财务负责人王文金声明:保证季度报告中财务报告的真实、完整。

5.2 公司基本情况

2.1 主要会计数据及财务指标 (单位:人民币元)

Table with 5 columns: 项目, 2014年1-3月, 2013年1-3月, 增减变动(%)
营业收入: 491,118,977.26, 479,256,321.69, 3.22%
归属于上市公司股东的净利润: 75,453,959.63, 76,895,983.39, -1.96%
归属于上市公司股东的每股净资产: 6.68, 6.98, -4.30%

注:1.以上计算每股净资产、净资产收益率所用的净资产是指归属于上市公司股东的权益,计算每股收益所用的净利润是指归属于上市公司股东的净利润。

注:2.以上扣除非经常性损益后的净资产收益率是按照加权平均计算方法计算得出。

2.2 报告期末股东总数及前十名无限售条件流通股股东持股量情况表

Table with 2 columns: 股东名称, 持股数量
华润股份有限公司: 1,494%, 1,645,494,720
万科企业股份有限公司: 1,212%, 1,331,791,208

2.3 管理层讨论与分析
报告期内,全国商品住宅成交面积同比下降5.7%,主要原因是在一、二季,2013年1季度全国住宅成交大幅回升,导致比较基数较高,相比2012年同期,今年一季度全国商品住宅成交面积下降33.2%。

报告期内,有公开数据可连续跟踪的16个主要城市(深圳、广州、东莞、佛山、上海、杭州、南京、苏州、宁波、北京、天津、沈阳、大连、成都、武汉、重庆)的土地供应和成交面积均同比下降1.5%和8.9%。进入3月份后,主要城市土地市场成交有所趋暖,尽管土地成交的依然维持高位,但成交价格的比例相比1季度有所下降。

报告期内,公司继续获得主流房企,积极销售的项目,第一季度累计实现销售面积415.0万平方米,销售金额542.4亿元,同比增长11.7%和24.2%。所销售的项目住宅中,144万平方米以下产品占比约59.8%。

其中,公司在二线城市实现销售面积107.7万平方米,销售金额108.2亿元;在上海地区实现销售面积129.9万平方米,销售金额192.4亿元;在北京地区实现销售面积124.9万平方米,销售金额121.9亿元;在区域实现销售面积98.19万平方米,销售金额74.4亿元。

房地产业务竣工、结算具有一定的季节性规律,大多集中在下半年特别是第四季度。由于一季度竣工结算量占全年总量的比例往往较低,导致同比表现的波动性也较大,因此第一季度结算数据对前中全年业绩的贡献并不大,今年第一季度商品房竣工面积和开工面积,占全年计划的比例分别为36.6%、62.9%,较往年更低。受此影响,一季度公司实现结算面积72.7万平方米,结算收入90.5亿元,同比下降41.1%和32.1%,实现营业收入95.0亿元,净利润15.3亿元,同比分别下降32.2%和5.2%。报告期内,2014年全年度工作量将基本符合年初计划,全年业绩预计将保持稳健增长。

报告期内,公司净利润率上升较为明显,原因主要在于:1)一季度上海、深圳等高毛利城市结转收入占比提高,房地产业务毛利率较上年同期上升26.7%至30.3%,提高3.8个百分点;2)1季度公司实现投资收益73,082.08万元,较去年同期增加1.5亿元大幅增长;公司投资收益主要来自联营公司实现的公允价值变动损益,以及股权转让上支付项目合作而实现的收益,以及股权转让形成投资收益等。公允价值变动损益,公司认为未来公允价值变动损益将进一步增长是正常现象,原因在于:公司主动积极拿地,以及通过股权转让实现持有类商用资产增值的业绩也将增多。公司认为,基于主营业务并是持续开展的开发收益对于持续获得的经营性业务收益,不应视为非经常性的偶发收益。在经营“运管模式”下,公司推出了部分开发项目或自用物业收益,或全部联合开发项目中公司以较低持股比例,但一般能分享此项目物业的经营管理权由由公司负责,公司因此取得一定管理费,要求获得高于股权投资的比例,这样的安排,有利于提升公司的投资价值。

报告期内,公司合并报表范围内有1710.5万平方米已售预售未竣工结算,合同金额合计约1955.7亿元,分账结转同比增长19.6%和20.5%。

报告期内,公司新增开工面积187.1万平方米,按权益计算的土地面积约为2.42万平方米(对应规划建筑面积约134.8万平方米),平均楼面地价约453元/平方米,公司将继续坚持审慎的拿地策略,在严格控制投资风险的前提下,根据实际发展的需要适度补充优质项目。

第一季度公司实现开工面积420.0万平方米,占全年新开工计划的比例约18.6%。随着未来开工规模的增加,预计公司全年实现的开工面积将高于年初预期的计划。

期末,公司净负债率为40.9%,持有现金375.3亿元,大于短期借款和一年内到期长期借款的总额729.1亿元,财务状况安全稳健。

5.4 重要事项

4.1 公司主要会计报表项目、财务指标大幅度变动的情况及原因
√适用 □不适用

4.2 重大事项进展情况
1. A股股权激励计划进展情况
2014年1月6日,公司2014年第一次临时股东大会通过了《公司股权激励计划(草案修订稿)》等相关议案,公司股票股权激励计划(“股权激励计划”)开始实施。2014年5月9日股权激励计划首次授予登记完成,公司980名激励对象授予10643.37万股,股权激励计划授予5037015。

股权激励计划授予权益78.89万,2014年5月27日公司实施2014年度分红派息方案,向全体股东每10股派发现金1.0元(含税),遵照相关法规在股东大会决议,董事会对股权激励计划进行相应调整,股权激励计划授予价格为4.79元,2014年7月1日公司实施2014年度分红派息方案,向全体股东每10股派发现金1.3元(含税),公司根据股权激励计划授予价格进行调整,调整后授予价格为5.66元,2014年5月9日公司实施2014年度分红派息方案,向全体股东每10股派发现金1.8元(含税),公司再次根据股权激励计划授予价格进行调整,调整后授予价格为7.84元。

2014年7月12日,股权激励计划进入第一个行权期,激励对象可在2014年7月12日至2014年7月24日期间的可行权日将其可行权的股权激励计划行权,2014年5月29日,股权激励计划进入第二个行权期,激励对象可在2014年5月29日至2014年4月24日的可行权日将其可行权的股权激励计划行权。

报告期内,没有股权激励计划,截至报告期末,激励对象对激励计划权益到期行权,已授出尚未行权的股权激励计划减少约64.45%,79.9%。

4.2 重要事项进展情况
1. A股股权激励计划进展情况
2014年1月6日,公司2014年第一次临时股东大会通过了《公司股权激励计划(草案修订稿)》等相关议案,公司股票股权激励计划(“股权激励计划”)开始实施。2014年5月9日股权激励计划首次授予登记完成,公司980名激励对象授予10643.37万股,股权激励计划授予5037015。

股权激励计划授予权益78.89万,2014年5月27日公司实施2014年度分红派息方案,向全体股东每10股派发现金1.0元(含税),遵照相关法规在股东大会决议,董事会对股权激励计划进行相应调整,股权激励计划授予价格为4.79元,2014年7月1日公司实施2014年度分红派息方案,向全体股东每10股派发现金1.3元(含税),公司根据股权激励计划授予价格进行调整,调整后授予价格为5.66元,2014年5月9日公司实施2014年度分红派息方案,向全体股东每10股派发现金1.8元(含税),公司再次根据股权激励计划授予价格进行调整,调整后授予价格为7.84元。