



## 万科企业股份有限公司

### 2014年第三季度报告

公告编号：〈万〉2014-098

#### §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、准确性和完整性负个别及连带责任。

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 乔世波董事、魏斌董事因公务原因未能亲自出席本次董事会，授权陈鹰董事代为出席并行使表决权；孙建一董事因公务原因未能亲自出席本次董事会，授权郁亮董事代为出席并行使表决权；华生独立董事、海闻独立董事因公务原因未能亲自出席本次董事会，授权罗君美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表未经审计。

1.5 公司董事会主席王石，董事、总裁郁亮，董事、执行副总裁、首席财务官、财务负责人王文金声明：保证季度报告中财务报表的真实、准确、完整。

#### §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)

	2014年9月30日	2013年12月31日	增减幅度	
总资产	519,974,136,115.25	479,205,323,490.54	8.51%	
归属于上市公司股东的所有者权益	78,529,485,024.96	76,895,983,339.70	2.12%	
股本(股)	11,017,065,969	11,014,968,919	0.02%	
归属于上市公司股东的每股净资产	7.13	6.98	2.10%	
	2014年7-9月	比上年同期增减	2014年1-9月	比上年同期增减
营业总收入	22,177,690,468.78	0.69%	63,139,592,563.49	-0.43%
归属于上市公司股东的净利润	1,648,895,305.81	2.80%	6,458,133,425.96	4.84%
经营活动产生的现金流量净额	13,771,818,163.56	707.13%	17,204,500,325.05	242.65%
每股经营活动产生的现金流量净额	1.25	710.72%	1.56	242.62%
基本每股收益	0.150	2.74%	0.586	4.78%
扣除非经常性损益后的基本每股收益	0.149	3.47%	0.563	1.34%
稀释每股收益	0.150	2.74%	0.586	4.78%
加权平均净资产收益率	2.12%	-0.26个百分点	8.28%	-1.03个百分点
扣除非经常性损益后的净资产收益率	2.11%	-0.24个百分点	7.96%	-1.29个百分点

注：1.以上计算指标所用的净资产、净利润分别指归属于上市公司股东的所有者权益和归属于上市公司股东的净利润；

2. 扣除非经常性损益后的净资产收益率按照加权平均计算方法计算得出；  
3. 因部分 A 股股票期权激励计划股票期权行权，2014 年 1~9 月公司股份总数增加 2,097,050 股。

(单位：人民币元)

非经常性损益项目	2014 年 1-9 月
非流动资产处置损益	(1,025,274.54)
出售、处理部门或投资单位收益	(1,692,624.81)
持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	2,804,353.94
除上述各项之外的其他收入	274,138,038.14
所得税影响额	(17,339,743.92)
少数股东权益影响额	(1,710,792.51)
<b>合计</b>	<b>255,173,956.30</b>

## 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情况表

截至 2014 年 9 月 30 日，公司股东总数为 619,759 户（其中 A 股 619,745 户，H 股 14 户）。

股东总数	619,759				
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	持有有限售条件股份数量	质押或冻结的股份数量
华润股份有限公司	国有法人	14.94%	1,645,494,720	0	0
HKSCC NOMINEES LIMITED <sup>注 1</sup>	境外法人	11.94%	1,314,945,777	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	3.30%	364,036,073	0	0
安邦人寿保险股份有限公司—稳健型投资组合	其他	2.13%	234,552,728	0	0
GIC PRIVATE LIMITED	其他	1.42%	156,870,944	0	0
南方东英资产管理有限公司—南方富时中国 A50ETF	其他	1.26%	139,073,560	0	0
刘元生	其他	1.21%	133,791,208	0	0
中国民生银行股份有限公司—银华深证 100 指数分级证券投资基金	其他	0.92%	101,033,100	0	0
UBS AG	其他	0.64%	70,698,939	0	0
万科企业股份有限公司工会委员会	其他	0.61%	67,168,517	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				
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		
华润股份有限公司	1,645,494,720		A 股		
HKSCC NOMINEES LIMITED <sup>注 1</sup>	1,314,945,777		H 股		
国信证券—工商银行—国信金鹏分级 1 号集合资产管理计划	364,036,073		A 股		
安邦人寿保险股份有限公司—稳健型投资组合	234,552,728		A 股		
GIC PRIVATE LIMITED	156,870,944		A 股		
南方东英资产管理有限公司—南方富时中国 A50ETF	139,073,560		A 股		
刘元生	133,791,208		A 股		
中国民生银行股份有限公司—银华深证 100 指数分级证券投资基金	101,033,100		A 股		
UBS AG	70,698,939		A 股		
万科企业股份有限公司工会委员会	67,168,517		A 股		
上述股东关联关系或一致行动的说明	上述股东之间未知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。				
上述股东参与融资融券业务、约定式购回情况说明	无				

注 1：HKSCC NOMINEES LIMITED 所持股份为其代理的在 HKSCC NOMINEES LIMITED 交易平台上交易的公司 H 股股份总和；

截至 2014 年 9 月 30 日，公司总股数 11,017,065,969 股，其中 A 股 9,702,110,501 股，H 股 1,314,955,468 股。

### §3 管理层讨论与分析

报告期内，住宅市场延续了自年初以来的调整。3季度全国商品住宅成交面积同比下降14.2%，降幅较2季度增加4.9个百分点。北京、上海、深圳、广州、天津、沈阳、杭州、南京、成都、武汉、东莞、佛山、无锡、苏州等14个城市，住宅成交面积同比下降21.5%。

上述城市的新房批准预售面积经过1、2季度的增长后，在3季度有所放缓，环比下降9.5%，同比减少10.8%。由于新房入市趋缓，3季度上述城市的成交批售比（商品住宅成交面积/新增批准预售面积）由2季度的0.65略微回升至0.71。尽管如此，短期内市场新增供应超过成交的格局并未改变，市场新房库存进一步上升。截至9月底，上述城市的库存去化周期由6月底的15.3个月上升至16.4个月。

随着市场调整的持续，3季度绝大多数实施了限购政策的城市都陆续放松了政策限制。9月底，央行和银监会下发关于进一步做好住房金融服务工作的通知，对限贷政策进行调整，从信贷角度鼓励和支持居民家庭合理的住房需求。这些政策举措一定程度上有助于稳定市场信心，促进住房需求的释放，推动行业实现“软着陆”。

报告期内，公司继续坚持主流定位，贯彻积极销售策略，推动营销模式创新。3季度公司实现销售面积442.6万平方米，销售金额人民币481.5亿元，同比分别增长15.8%和7.4%。1-9月，公司累计实现销售面积1263.8万平方米，销售金额人民币1490.6亿元，同比分别增长15.0%和16.0%。

前三季度，公司实现新开工面积1367.2万平方米，占全年计划开工面积的比例为61.1%。今年以来市场持续调整，部分库存较高的城市，竞争更加激烈。为确保产品适销对路，公司对部分项目的规划设计方案进行了适度的调整和优化，导致项目前期准备工作相应延长。受此影响，公司今年以来的新开工进度慢于预期，预计全年新开工面积略低于年初计划。此类调整有助于公司保持市场竞争力和合理的供货、库存结构。前三季度，公司实现竣工面积661.6万平方米，占全年计划竣工面积的比例为44.7%。竣工面积占全年计划的比例较去年同期下降5.8个百分点。相比往年，今年公司竣工集中在四季度的特征更加明显。随着未来几个月竣工交付高峰的到来，预计全年竣工量将与年初计划基本持平。

由于年内的项目竣工主要集中在四季度，前三季度公司结算占全年业绩的比例相对较低。第三季度，公司实现结算面积190.8万平方米，同比减少0.8%，实现结算收入人民币216.3亿元，同比增加0.3%；实现营业收入人民币221.8亿元，同比增加0.7%；实现归属上市公司股东的净利润人民币16.5亿元，同比增长2.8%。2014年1-9月，公司累计实现结算面积554.0万平方米，结算收入人民币615.8亿元，同比分别减少4.6%和1.0%；实现营业收入人民币631.4亿元，同比减少0.4%；实现归属上市公司股东的净利润人民币64.6亿元，同比增长4.8%。

报告期内，公司继续积极探索“轻资产、重运营”的经营模式，前三季度实现投资收益人民币16.3亿元，相比去年同期上升216.1%。

截至报告期末，公司合并报表范围内尚有1903.1万平方米已售资源未竣工结算，合同金额合计约人民币2193.7亿元，较年初分别增长32.4%和35.1%。

公司积极推进库存去化，库存结构继续保持在合理水平。截止9月底，公司各类存货中，已完工开发产品（现房）人民币249.5亿元，占比7.1%。

报告期内，主要城市的土地市场明显降温。有公开数据可持续观察的16个城市（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、武汉、成都、重庆），

住宅（含商住）土地供应面积同比大幅下降 54.1%，成交面积同比下降 59.7%。土地流拍宗数占比由 2 季度的 21%进一步上升至 24%，溢价成交的宗数占比由 2 季度的 24%下降至 20%。

鉴于土地市场的调整不断深入，公司坚持谨慎投资的策略，在确保经营安全的前提下，择机获取满足发展需要的优质土地。2014 年 1-9 月公司累计新增加项目 27 个，按万科权益计算的占地面积约 131.6 万平方米（对应权益规划建筑面积约 415.2 万平方米）。截至报告期末，公司规划中项目按万科权益计算的建筑面积约 3879.2 万平方米，继续保持在满足未来两到三年的开发经营水平上。

期内，公司继续坚持现金为王的策略，财务、资金状况都保持在良好状态。截至报告期末，公司持有货币资金人民币 487.4 亿元，较年初增加人民币 43.8 亿元。剔除预收账款后，公司其它负债占总资产的比例为 41.3%。公司的净负债率为 26.2%，较年初下降 4.4 个百分点，继续保持在行业较低水平。

## §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

				单位：人民币万元
项目	2014-9-30	2013-12-31	变动幅度	说明
应收账款	173,841.17	307,896.98	-43.54%	回款增加
长期股权投资	1,639,217.06	1,053,142.57	55.65%	联合营投资增加
应付票据	2,133,169.92	1,478,389.99	44.29%	票据支付增加
预收款项	19,927,197.51	15,551,807.14	28.13%	预售规模增加
应付职工薪酬	26,919.41	245,167.44	-89.02%	支付年终奖金及经济利润奖金
项目	2014 年 1-9 月	2013 年 1-9 月	变动幅度	说明
投资收益	162,943.71	51,556.04	216.05%	权益法和股权转让收益增加
营业外收入	33,871.45	7,815.90	333.37%	确认徽商银行负商誉
所得税	222,577.56	252,389.04	-11.81%	应税利润下降
归属股东权益净利润	645,813.34	616,021.89	4.84%	投资收益增加

### 4.2 重大事项进展情况及影响和解决方案的分析说明

√适用□不适用

2011 年 4 月 8 日公司 2011 年第一次临时股东大会通过了公司 A 股股票期权激励计划（草案修订稿）等相关事项，公司 A 股股票期权激励计划（“期权激励计划”）开始实施，2011 年 5 月 9 日期权激励计划的股票期权授予登记完成，公司向 810 名激励对象授予 10843.5 万份期权。期权简称万科 JLC1，期权代码为 037015。

期权的初始行权价格为 8.89 元，2011 年 5 月 27 日公司实施 2010 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），遵照相关规则和股东大会决议，董事会对期权行权价格进行相应调整，期权的行权价格调整为 8.79 元。2012 年 7 月 5 日公司实施 2011 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），根据规定期权的行权价格调整为 8.66 元。2013 年 5 月 16 日公司实施 2012 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），根据规定期权行权价格调整为 8.48 元。2014 年 5 月 8 日公司实施 2013 年度分红派息方案，向全体股东每 10 股派发现金 4.1 元（含税），公司再次根据规定对期权的行权价格进行相应调整，调整后的行权价格为 8.07 元。

公司股票期权激励计划采用自主行权模式。2012 年 7 月 12 日，期权激励计划进入第一个行权期。激励对象可在 2012 年 7 月 12 日至 2014 年 4 月 24 日期间的可行权日将其所持股票期权的 40%进行行权。2013 年 5 月 29 日，期权激励计划进入第二个行权期，激励对象可在 2013 年 5 月 29 日至 2015 年 4 月 24 日的期间可将其获授股票期权总数的 30%进行行权。2014 年 9 月 19 日，期权激励计划进入第三个行权期，激励对象可以在 2014 年 9 月 19 日至 2016 年 4 月 24 日止的期权激励计划第三个行权期内行使其于在第三个行权期获得行权资格的期权。

2014 年第三季度，共有 2,038,850 份期权行权。截至 2014 年 9 月 30 日，已授出但尚未行权的股票期权为 45,070,650 份。股票期权激励计划的推出，弥补了公司长期激励机制的缺位，建立起股东和职业经理人团队之间更紧密的利益共享和约束机制，将进一步完善公司的治理结构，增强公司竞争力。

#### 4.3 公司、股东及实际控制人承诺事项履行情况

√适用□不适用

承诺事项	承诺内容	履行情况
其他承诺	公司原第一大股东、现第一大股东华润股份有限公司的母公司中国华润总公司于2001年向本公司郑重承诺：将本着有利于万科发展的原则一如既往地支持万科。在本公司及本公司下属企业与万科发生同业竞争时，包括但不限于审议本公司下属公司，或者万科可能涉及到同业竞争的投资项目、处理由于同业竞争而发生的争议、纠纷时，本公司承诺保持中立。	中国华润总公司始终遵守其承诺。

#### 4.4 预测年初至下一报告期期末的累计净利润可能为亏损或者与上年同期相比发生大幅度变动的警示及原因说明

□适用√不适用

#### 4.5 其他需说明的重大事项

##### 4.5.1 证券投资情况

□适用√不适用

##### 4.5.2 持有其他上市公司股权情况

√适用□不适用

(单位：人民币元)

证券代码	证券简称	初始投资金额	占该公司股权比例	期末账面值	2014年1~9月损益	2014年1~9月所有者权益变动
600751	天津海运	143,600.00	-	0.00	1,146,010.00	(868,800.00)
3698.HK	徽商银行	2,499,147,576.48	8.00%	2,720,027,179.44	356,148,978.32	41,515,873.38
合计		<b>2,499,291,176.48</b>		<b>2,720,027,179.44</b>	<b>357,294,988.32</b>	<b>40,647,073.38</b>

##### 4.5.3 报告期接待调研、沟通、采访等活动情况表

类别	时间	地点	方式	接待对象	谈论的内容及提供的资料
渣打银行活动	2014.7	香港	见面会	券商、基金等各类投资者	(一) 谈论的主要内容： 公司日常经营情况； 公司发展战略； 公司对行业变化的看法。 (二) 提供的主要资料： 公司定期报告等公开资料。
东方证券活动	2014.7	北京	见面会	券商、基金等各类投资者	
中期业绩推介会	2014.8	香港、深圳(上海、北京)	见面会	券商、基金、个人等各类投资者	
里昂证券活动	2014.8	香港	见面会	券商、基金等各类投资者	
花旗银行活动	2014.8	香港	见面会	券商、基金等各类投资者	
摩根大通活动	2014.8	香港	见面会	券商、基金等各类投资者	
瑞信活动	2014.8	香港	见面会	券商、基金等各类投资者	
高盛活动	2014.8	香港	见面会	券商、基金等各类投资者	
建银国际活动	2014.8	香港	见面会	券商、基金等各类投资者	
摩根大通活动	2014.8	香港	见面会	券商、基金等各类投资者	
广发证券活动	2014.8	无锡	见面会	券商、基金等各类投资者	
中信建投活动	2014.8	深圳	见面会	券商、基金等各类投资者	
海通证券活动	2014.9	苏州	见面会	券商、基金等各类投资者	
渣打银行活动	2014.9	新加坡	见面会	券商、基金等各类投资者	
美林活动	2014.9	新加坡	见面会	券商、基金等各类投资者	
渣打银行活动	2014.9	新加坡	见面会	券商、基金等各类投资者	
野村证券活动	2014.9	上海	见面会	券商、基金等各类投资者	
中金活动	2014.9	香港	见面会	券商、基金等各类投资者	
里昂证券活动	2014.9	香港	见面会	券商、基金等各类投资者	
摩根斯坦利活动	2014.9	深圳	见面会	券商、基金等各类投资者	
瑞银证券活动	2014.9	上海	见面会	券商、基金等各类投资者	
中银国际活动	2014.9	上海	见面会	券商、基金等各类投资者	
国信证券活动	2014.9	深圳	见面会	券商、基金等各类投资者	
方正证券活动	2014.9	深圳	见面会	券商、基金等各类投资者	

注：上述见面会采用一对一、一对多和大会推介的方式进行，见面的投资者大多超过50家				
接待券商	报告期内	深圳、广州、福州、厦门、珠海、长沙、上海、杭州、南京、苏州、宁波、温州、合肥、北京、天津、唐山、沈阳、大连、青岛、太原、成都、武汉、重庆、昆明、西安、乌鲁木齐等地	小组或一对一	法国巴黎银行、平安证券、国泰君安、东兴证券、瑞士信贷、申银万国、麦格理、中信证券国际、高盛、广发证券、巴克莱、里昂证券、中金、摩根斯坦利、花旗银行、美林、德意志银行、新加坡大华继显、彭博行业研究、中银国际证券、第一创业证券、中信建投、海通证券、银河证券、安信证券、长江证券、瑞银证券、招商证券、方正证券、海通国际证券、广发证券（香港）、摩根大通、韩国投资证券、平安证券、巴克莱、渣打银行、高华证券、Research-Works、Exane BNPP、DBS Vickers (HK) Ltd、Jefferies、Daiwa Capital Markets Hong Kong、CIMB Securities Ltd等
接待基金、其他投资机构及个人投资者	报告期内	深圳、广州、福州、厦门、珠海、长沙、上海、杭州、南京、苏州、宁波、温州、合肥、北京、天津、唐山、沈阳、大连、青岛、太原、成都、武汉、重庆、昆明、西安、乌鲁木齐等地	小组或一对一	北京鼎天投资管理有限公司、奥本海默新兴市场基金、资本国际、广发信德、大成基金、泰康资管、邓普顿、博时基金、泰达荷银基金、工银瑞信基金、银华基金、鸿道投资、融通基金、南方基金、交银施罗德基金、东方证券资产管理有限公司、厦门普尔投资管理有限责任公司、汇添富基金、国投瑞银基金、太平洋保险、光大保德信基金、华安基金、海富通基金、易方达基金、中国人保资产管理公司、嘉实基金、华夏基金、景顺投资管理、骏利资产管理、Eastspring Investment、UBS AG、New Silk Road Investment Pte Limited、E.I. Sturdza Investment Funds (Asia) Limited、Value Partners、Neptune Investment Management、Lion Global Investors Limited、Morgan Stanley Investment Management、GLG PARTNERS UK、Neuberger Berman、Janchor Partners、Och Ziff Capital Management、Amiya Capital、Fidelity Investments、Deutsche Asset & Wealth、Coronation Fund、Soros Fund Management、Lazard Asset Management、Templeton Emerging Markets、Coatue Management、Nomura Asset Management、Wells Capital、Pictet Asset Mangement、Waddell & Reed Investment Management Company、HSBC Asset Management、T-Rowe Price、Discovery、Nikko Asset Management、EMSO、Bank Vontobel AG、Opportunity、Vinci Partners、BNY ARX、Oceana、Pine River Capital Management、Allianz Global Investor、Flowering Tree Inv Mgmt Pte Ltd、Fortress Inv Group LLC、Keywise Capital Mgmt (HK) Ltd、Pinpoint Inv Advisor Ltd、Broad Peak Inv Advisers Pte Ltd、Open Door Capital等

#### 4.5.4 其他重大事项的说明

√适用 □不适用

<p>(1) 公司不存在向控股股东或其关联方提供资金、违反规定程序对外提供担保的情况；</p> <p>(2) 内部控制建设进展情况 作为落实《企业内部控制基本规范》及相关配套指引重点试点公司，报告期内公司继续按“实质内控”导向，有计划地进行内部控制体系建设。</p> <p>(3) 发行债务融资工具事宜 2014年9月23日公司公告董事会同意并提请股东大会授权公司在不超过人民币150亿元的范围内发行债务融资工具，债务融资工具可一次或多次发行，且可为若干种类，债务融资工具的期限最长不超过10年，募集资金将用于公司生产经营需要，调整债务结构，补充流动资金及（或）项目投资等用途，每次发行债务融资工具的规模、期限、利率、发行方式等相关发行条款需遵守相关规则的规定。</p> <p>审议有关事项的股东大会现场会议将于2014年11月10日召开。</p>
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

#### 4.6 衍生品投资情况

√ 适用 □ 不适用

报告期衍生品持仓的风险分析及控制措施说明(包括但不限于市场风险、流动性风险、信用风险、操作风险、法律风险等)	为了锁定利率变动产生的风险,公司针对外币浮息借款签署了利率互换合约(IRS),公司按照浮动利率向合约对手方收取利息,以向原借款方支付原借款方浮动利息,同时按照固定利率向合约对手方支付利息。 为了锁定外币借款汇率变动产生的风险,报告期内公司针对外币借款签署了无本金交割远期外汇契约(NDF)。NDF签署时不需交付资金凭证或保证金,合约到期时按照交易双方议定的汇率与到期时即期汇率间的差额进行清算交收。 NDF和IRS在外币借款的期限和金额范围内,通过锁定远期利率或汇率,控制利率或汇率变动风险。
已投资衍生品报告期内市场价格或产品公允价值变动的情况,对衍生品公允价值的分析应披露具体使用的方法及相关假设与参数的设定	2014年1~9月IRS价值变动对公司本报告期损益影响为人民币280.44万元,IRS价值根据2014年9月30日评估的公允价值确定。2014年1~9月NDF价值变动对公司本报告期损益影响为人民币0万元。NDF公允价值参照同一到期日的NDF的市场报价确定。
报告期公司衍生品的会计政策及会计核算具体原则与上一报告期相比是否发生重大变化的说明	无
独立董事、保荐人或财务顾问对公司衍生品投资及风险控制情况的专项意见	公司独立董事认为通过IRS、NDF等金融工具避免了外币借款由于利率、汇率变动过大可能造成的损失,公司有关安排审慎合理。

#### 4.6.1 报告期末衍生品投资的持仓情况

√ 适用 □ 不适用

(单位:人民币万元)

合约种类	2013年12月31日 合约金额	2014年9月30日 合约金额	2014年1~9月损益情况	期末合约占公司报告期末 净资产比例
利率互换合约(IRS)	182,815.55	142,454.99	280.44	1.34%
无本金交割远期外汇契约 (NDF)	0.00	199,956.25	0.00	1.88%
<b>合计</b>	<b>182,815.55</b>	<b>342,411.24</b>	<b>280.44</b>	<b>3.22%</b>

万科企业股份有限公司  
合并资产负债表  
二零一四年九月三十日  
(金额单位:人民币元)

资产	2014年9月30日	2013年12月31日	负债及所有者权益	2014年9月30日	2013年12月31日
<b>流动资产:</b>			<b>流动负债:</b>		
货币资金	48,741,855,059.14	44,365,409,795.23	短期借款	6,028,636,535.35	5,102,514,631.14
应收账款	1,738,411,713.24	3,078,969,781.37	交易性金融负债	2,243,924.66	11,686,986.02
预付款项	32,323,239,442.58	28,653,665,102.61	应付票据	21,331,699,229.44	14,783,899,946.37
其他应收款	42,893,229,999.05	34,815,317,241.41	应付账款	60,344,787,658.55	63,958,459,138.78
存货	351,234,702,363.24	331,133,223,278.99	预收款项	199,271,975,119.86	155,518,071,436.35
<b>流动资产合计</b>	<b>476,931,438,577.25</b>	<b>442,046,585,199.61</b>	应付职工薪酬	269,194,096.94	2,451,674,436.71
<b>非流动资产:</b>			应交税费	2,964,383,937.71	4,578,205,233.59
可供出售金融资产	134,180,000.00	2,572,245,867.93	应付利息	368,411,465.13	291,243,561.80
长期股权投资	16,392,170,595.06	10,531,425,708.34	其他应付款	51,710,301,153.52	54,704,285,269.26
投资性房地产	12,638,954,798.65	11,710,476,284.30	一年内到期的非流动负债	13,834,961,784.86	27,521,791,569.90
固定资产	1,810,353,687.88	2,129,767,863.36	<b>流动负债合计</b>	<b>356,126,594,906.02</b>	<b>328,921,832,209.92</b>
在建工程	800,967,686.69	913,666,777.10	<b>非流动负债:</b>		
无形资产	650,506,215.34	430,074,183.12	长期借款	46,856,899,748.01	36,683,128,420.08
商誉	201,689,835.80	201,689,835.80	应付债券	9,888,438,741.99	7,398,391,932.47
长期待摊费用	76,655,737.63	63,510,505.21	预计负债	71,052,831.80	46,876,821.15
递延所得税资产	4,088,291,957.74	3,525,262,051.95	其他非流动负债	55,909,832.50	42,955,020.85
其他非流动资产	6,248,927,023.21	5,080,619,213.82	递延所得税负债	792,726,696.08	672,715,687.44
<b>非流动资产合计</b>	<b>43,042,697,538.00</b>	<b>37,158,738,290.93</b>	<b>非流动负债合计</b>	<b>57,665,027,850.38</b>	<b>44,844,067,881.99</b>
			<b>负债合计</b>	<b>413,791,622,756.40</b>	<b>373,765,900,091.91</b>
			<b>股东权益:</b>		
			股本	11,017,065,969.00	11,014,968,919.00
			资本公积	8,332,067,684.36	8,532,222,933.57
			盈余公积	20,135,409,720.24	20,135,409,720.24
			未分配利润	38,648,885,033.25	36,706,888,864.08
			外币报表折算差额	396,056,618.11	506,492,902.81
			<b>归属于母公司所有者权益合计</b>	<b>78,529,485,024.96</b>	<b>76,895,983,339.70</b>
			少数股东权益	27,653,028,333.89	28,543,440,058.93
			<b>所有者权益合计</b>	<b>106,182,513,358.85</b>	<b>105,439,423,398.63</b>
<b>资产总计</b>	<b>519,974,136,115.25</b>	<b>479,205,323,490.54</b>	<b>负债和所有者权益合计</b>	<b>519,974,136,115.25</b>	<b>479,205,323,490.54</b>

公司法定代表人: \_\_\_\_\_

公司财务负责人: \_\_\_\_\_



万科企业股份有限公司  
 母公司资产负债表  
 二零一四年九月三十日  
 (金额单位:人民币元)

资产	2014年9月30日	2013年12月31日	负债及股东权益	2014年9月30日	2013年12月31日
<b>流动资产:</b>			<b>流动负债:</b>		
货币资金	23,795,634,551.16	16,380,579,132.34	短期借款	6,028,636,535.35	5,066,001,117.16
预付款项	4,007,072.00	7,632,913.28	应付票据	17,402,705,255.29	13,209,198,137.24
其他应收款	128,165,597,502.70	130,145,069,499.59	应付职工薪酬	261,825.23	961,681,608.53
<b>流动资产合计</b>	<b>151,965,239,125.86</b>	<b>146,533,281,545.21</b>	应交税费	15,617,332.05	68,665,586.74
<b>非流动资产:</b>			应付利息	128,648,000.00	205,329,620.90
可供出售金融资产	128,560,000.00	106,060,000.00	其他应付款	41,866,038,363.12	44,181,381,697.78
长期股权投资	18,056,844,892.77	16,960,053,689.18	一年内到期的非流动负债	13,282,837,333.33	24,304,279,216.07
投资性房地产	3,776,166.07	4,123,615.12	<b>流动负债合计</b>	<b>78,724,744,644.37</b>	<b>87,996,536,984.42</b>
固定资产	77,505,218.58	54,788,292.33	<b>非流动负债:</b>		
<b>非流动资产合计</b>	<b>18,266,686,277.42</b>	<b>17,125,025,596.63</b>	长期借款	39,173,806,666.67	30,080,766,117.27
			<b>非流动负债合计</b>	<b>39,173,806,666.67</b>	<b>30,080,766,117.27</b>
			<b>负债合计</b>	<b>117,898,551,311.04</b>	<b>118,077,303,101.69</b>
			<b>股东权益:</b>		
			股本	11,017,065,969.00	11,014,968,919.00
			资本公积	9,476,135,331.79	9,458,733,048.83
			盈余公积	20,135,409,720.24	20,135,409,720.24
			未分配利润	11,704,763,071.21	4,971,892,352.08
			<b>股东权益合计</b>	<b>52,333,374,092.24</b>	<b>45,581,004,040.15</b>
<b>资产总计</b>	<b>170,231,925,403.28</b>	<b>163,658,307,141.84</b>	<b>负债及股东权益总计</b>	<b>170,231,925,403.28</b>	<b>163,658,307,141.84</b>

万科企业股份有限公司  
合并利润表  
二零一四年前三季度  
(金额单位:人民币元)

项目	2014年1-9月	2013年1-9月
<b>一、营业总收入</b>	<b>63,139,592,563.49</b>	<b>63,415,318,186.37</b>
<b>二、营业总成本</b>	<b>55,214,173,734.39</b>	<b>53,960,019,125.37</b>
其中: 营业成本	44,157,105,583.25	43,030,790,288.57
营业税金及附加	5,729,750,412.19	5,851,811,842.70
销售费用	2,575,251,473.43	2,321,670,644.72
管理费用	2,092,866,817.66	1,881,104,534.72
财务费用	603,385,869.20	825,408,589.71
资产减值损失	55,813,578.66	49,233,224.95
加: 公允价值变动净收益	2,804,353.95	(387,926.35)
投资收益	1,629,437,106.83	515,560,375.08
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益	888,746,628.61	509,360,288.53
<b>三、营业利润</b>	<b>9,557,660,289.88</b>	<b>9,970,471,509.73</b>
加: 营业外收入	338,714,512.93	78,159,012.02
减: 营业外支出	65,601,749.33	47,596,251.69
其中: 非流动资产处置损失	2,405,652.06	6,564,525.96
<b>四、利润总额</b>	<b>9,830,773,053.48</b>	<b>10,001,034,270.06</b>
减: 所得税费用	2,225,775,642.64	2,523,890,378.34
<b>五、净利润</b>	<b>7,604,997,410.84</b>	<b>7,477,143,891.72</b>
归属于母公司所有者的净利润	6,458,133,425.96	6,160,218,880.98
少数股东损益	1,146,863,984.88	1,316,925,010.74
<b>六、每股收益</b>		
(一) 基本每股收益	0.59	0.56
(二) 稀释每股收益	0.59	0.56
<b>七、其他综合收益</b>	<b>(83,339,034.90)</b>	<b>32,048,432.74</b>
<b>八、综合收益总额</b>	<b>7,521,658,375.94</b>	<b>7,509,192,324.46</b>
归属于母公司所有者的综合收益总额	6,374,794,391.06	6,192,267,313.72
归属于少数股东的综合收益总额	1,146,863,984.88	1,316,925,010.74

万科企业股份有限公司  
 母公司利润表  
 二零一四年前三季度  
 (金额单位:人民币元)

项目	2014年1-9月	2013年1-9月
<b>一、营业总收入</b>	<b>2,275,588.30</b>	<b>2,337,825.52</b>
<b>二、营业总成本</b>	<b>887,728,830.01</b>	<b>583,373,095.69</b>
减：营业成本	1,411,534.80	1,145,398.75
营业税金及附加	227,950.77	179,818.54
管理费用	305,004,112.97	315,959,082.32
财务费用	581,085,231.47	266,088,796.08
资产减值损失	-	-
加：投资收益	12,135,253,385.64	7,684,350,388.97
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	86,110,663.58	141,769,609.05
<b>三、营业利润</b>	<b>11,249,800,143.93</b>	<b>7,103,315,118.80</b>
加：营业外收入	3,000.00	4,205,245.55
减：营业外支出	795,168.00	154,030.00
其中：非流动资产处置损失	-	-
<b>四、利润总额</b>	<b>11,249,007,975.93</b>	<b>7,107,366,334.35</b>
减：所得税费用	-	-
<b>五、净利润</b>	<b>11,249,007,975.93</b>	<b>7,107,366,334.35</b>
<b>六、其他综合收益</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>七、综合收益总额</b>	<b>11,249,007,975.93</b>	<b>7,107,366,334.35</b>

万科企业股份有限公司  
合并利润表  
二零一四年七月至九月  
(金额单位:人民币元)

项目	2014年7-9月	2013年7-9月
<b>一、营业总收入</b>	<b>22,177,690,468.78</b>	<b>22,024,972,618.65</b>
<b>二、营业总成本</b>	<b>19,796,503,595.31</b>	<b>19,285,877,157.67</b>
其中：营业成本	15,858,691,443.60	15,541,911,238.97
营业税金及附加	1,989,522,962.41	1,742,538,619.30
销售费用	1,032,965,565.28	890,567,185.43
管理费用	683,774,183.52	688,895,787.91
财务费用	206,627,407.89	450,629,948.15
资产减值损失	24,922,032.61	(28,665,622.09)
加：公允价值变动净收益	(90,351.79)	(1,851,863.78)
投资收益	320,303,377.17	128,016,904.78
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	320,306,224.92	121,731,315.82
<b>三、营业利润</b>	<b>2,701,399,898.85</b>	<b>2,865,260,501.98</b>
加：营业外收入	33,965,919.96	22,450,081.47
减：营业外支出	27,067,511.12	20,088,618.90
其中：非流动资产处置损失	78,897.50	6,564,525.96
<b>四、利润总额</b>	<b>2,708,298,307.69</b>	<b>2,867,621,964.55</b>
减：所得税费用	595,780,823.37	726,369,371.42
<b>五、净利润</b>	<b>2,112,517,484.32</b>	<b>2,141,252,593.13</b>
归属于母公司所有者的净利润	1,648,895,305.81	1,603,913,974.09
少数股东损益	463,622,178.51	537,338,619.04
<b>六、每股收益</b>		
（一）基本每股收益	0.15	0.15
（二）稀释每股收益	0.15	0.15
<b>七、其他综合收益</b>	<b>(15,913,958.96)</b>	<b>5,928,976.24</b>
<b>八、综合收益总额</b>	<b>2,096,603,525.36</b>	<b>2,147,181,569.37</b>
归属于母公司所有者的综合收益总额	1,632,981,346.85	1,609,842,950.33
归属于少数股东的综合收益总额	463,622,178.51	537,338,619.04

万科企业股份有限公司  
 母公司利润表  
 二零一四年七月至九月  
 (金额单位:人民币元)

项目	2014年7-9月	2013年7-9月
一、营业总收入	644,839.90	1,141,471.60
二、营业总成本	238,551,149.41	172,601,413.03
减：营业成本	381,952.40	115,816.35
营业税金及附加	89,364.03	91,433.00
管理费用	79,314,389.53	93,382,590.38
财务费用	158,765,443.45	79,011,573.30
资产减值损失	-	-
加：投资收益	49,877,470.48	31,909,097.79
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	3,047,241.84	31,909,097.79
三、营业利润	(188,028,839.03)	(139,550,843.64)
加：营业外收入	3,000.00	232,300.05
减：营业外支出	-	64,000.00
其中：非流动资产处置损失	-	-
四、利润总额	(188,025,839.03)	(139,382,543.59)
减：所得税费用	-	-
五、净利润	(188,025,839.03)	(139,382,543.59)
六、其他综合收益	-	-
七、综合收益总额	(188,025,839.03)	(139,382,543.59)

万科企业股份有限公司  
合并现金流量表  
二零一四年前三季度  
(金额单位:人民币元)

项目	2014年1-9月	2013年1-9月
<b>一、经营活动产生的现金流量</b>		
销售商品、提供劳务收到的现金	105,442,069,710.37	105,225,239,832.88
收到其他与经营活动有关的现金	8,060,023,856.85	11,980,358,415.92
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>113,502,093,567.22</b>	<b>117,205,598,248.80</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	62,841,341,258.25	96,576,963,548.40
支付给职工以及为职工支付的现金	4,407,297,278.10	2,873,138,431.77
支付的各项税费	18,474,695,073.97	16,724,418,690.66
支付其他与经营活动有关的现金	10,574,259,631.85	13,091,836,983.28
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>96,297,593,242.17</b>	<b>129,266,357,654.11</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>17,204,500,325.05</b>	<b>(12,060,759,405.31)</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量</b>		
收回投资收到的现金	97,299,269.16	242,440,756.57
取得投资收益收到的现金	238,516,379.23	720,722,363.20
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	400,404.92	1,074,031.04
处置子公司或其他营业单位收到的现金净额	1,434,082,174.25	190,489,699.80
收到其他与投资活动有关的现金	658,646,493.58	398,541,848.59
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>2,428,944,721.14</b>	<b>1,553,268,699.20</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	1,021,082,074.17	83,849,882.80
投资支付的现金	2,737,677,372.10	2,259,448,940.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	540,802,342.19	1,021,336,275.90
支付的其他与投资活动有关的现金	1,041,059,496.74	9,790,726.26
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>5,340,621,285.20</b>	<b>3,374,425,824.96</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>(2,911,676,564.06)</b>	<b>(1,821,157,125.76)</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量</b>		
吸收投资收到的现金	902,591,754.40	4,354,993,688.02
其中:子公司吸收少数股东投资收到的现金	902,591,754.40	4,354,993,688.02
取得借款收到的现金	29,567,271,609.95	32,196,991,171.14
发行债券所收到的现金	2,419,327,723.38	4,850,919,007.33
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>32,889,191,087.73</b>	<b>41,402,903,866.49</b>
偿还债务支付的现金	32,242,097,110.86	35,526,886,677.94
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	10,148,325,584.36	7,127,790,436.61
其中:子公司支付给少数股东的股利、利润	956,762,132.04	914,900,859.76
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>42,390,422,695.22</b>	<b>42,654,677,114.55</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>(9,501,231,607.49)</b>	<b>(1,251,773,248.06)</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>	<b>25,025,144.79</b>	<b>(42,421,011.45)</b>
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>4,816,617,298.29</b>	<b>(15,176,110,790.58)</b>
<b>加:期初现金及现金等价物余额</b>	<b>43,004,149,172.53</b>	<b>51,120,223,950.62</b>
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>47,820,766,470.82</b>	<b>35,944,113,160.04</b>

万科企业股份有限公司  
 母公司现金流量表  
 二零一四年前三季度  
 (金额单位:人民币元)

项目	2014年1-9月	2013年1-9月
<b>一、经营活动产生的现金流量</b>		
收到其他与经营活动有关的现金	68,558,873,488.43	71,101,702,820.90
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>68,558,873,488.43</b>	<b>71,101,702,820.90</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	-	-
支付给职工以及为职工支付的现金	1,488,797,691.39	402,974,310.78
支付的各项税费	54,132,963.65	90,220,289.53
支付其他与经营活动有关的现金	56,364,513,867.46	78,711,698,350.11
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>57,907,444,522.50</b>	<b>79,204,892,950.42</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>10,651,428,965.93</b>	<b>(8,103,190,129.52)</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量</b>	-	-
取得投资收益收到的现金	5,617,226,676.10	944,528,500.85
收到其他与投资活动有关的现金	131,112,893.58	155,070,365.01
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>5,748,339,569.68</b>	<b>1,099,598,865.86</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	20,775,968.61	2,006,650.00
投资支付的现金	22,500,006.15	1,314,953,905.55
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>43,275,974.76</b>	<b>1,316,960,555.55</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>5,705,063,594.92</b>	<b>(217,361,689.69)</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量</b>		
取得借款收到的现金	27,282,753,235.28	27,300,767,783.83
收到的其他与筹资活动有关的现金	-	118,017,732.22
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>27,282,753,235.28</b>	<b>27,418,785,516.05</b>
偿还债务支付的现金	28,302,947,783.83	19,949,549,665.34
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	7,921,393,745.63	5,897,086,868.90
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>36,224,341,529.46</b>	<b>25,846,636,534.24</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>(8,941,588,294.18)</b>	<b>1,572,148,981.81</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>	<b>151,152.15</b>	-
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>7,415,055,418.82</b>	<b>(6,748,402,837.40)</b>
加: 期初现金及现金等价物余额	16,380,579,132.34	21,834,368,091.75
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>23,795,634,551.16</b>	<b>15,085,965,254.35</b>