



万科企业股份有限公司

2015年第一季度报告

公告编号：〈万〉2015-022

§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 乔世波董事因公务原因未能亲自出席本次董事会会议，授权郁亮董事代为出席并行使表决权；陈鹰董事因公务原因未能亲自出席本次会议，授权魏斌董事代为出席会议并行使表决权；海闻独立董事因公务原因未能亲自出席本次会议，授权罗君美独立董事代为出席会议并行使表决权。

1.4 公司本季度财务会计报告未经审计。

1.5 公司董事会主席王石，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。

§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)

| | 2015.3.31 | 2014.12.31 | 增减变动(%) |
|------------------------|---------------------|--------------------|-----------|
| 资产总额 | 526,040,441,430.28 | 508,408,755,415.65 | 3.47% |
| 归属于上市公司股东的股东权益 | 88,877,231,658.13 | 88,164,569,909.35 | 0.81% |
| 股本(股) | 11,046,108,081 | 11,037,507,242 | 0.08% |
| 归属于上市公司股东的每股净资产 | 8.05 | 7.99 | 0.73% |
| | 2015年1-3月 | 2014年1-3月 | 增减变动(%) |
| 营业收入 | 8,894,338,157.14 | 9,497,216,581.95 | -6.35% |
| 归属于上市公司股东的净利润 | 650,232,416.58 | 1,529,479,377.61 | -57.49% |
| 归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 | 628,665,189.14 | 1,530,765,419.18 | -58.93% |
| 经营活动产生的现金流量净额 | (15,344,421,452.01) | (5,579,130,508.35) | -175.03% |
| 每股经营活动产生的现金流量净额 | (1.39) | (0.51) | -174.82% |
| 基本每股收益 | 0.059 | 0.139 | -57.55% |
| 稀释每股收益 | 0.059 | 0.139 | -57.55% |
| 加权平均净资产收益率 | 0.73% | 1.97% | -1.24个百分点 |
| 扣除非经常性损益后的净资产收益率 | 0.71% | 1.98% | -1.27个百分点 |

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股东权益，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；

2. 以上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，2015 年 1~3 月公司股份总数增加 8,600,839 股。

(单位：人民币元)

| 非经常性损益项目 | 2015 年 1-3 月金额 |
|----------------|----------------|
| 非流动资产处置收益 | 519,814.39 |
| 出售、处理部门或投资单位收益 | 17,542,533.34 |
| 除上述各项之外的其他收入 | 13,922,594.62 |
| 所得税影响额 | (7,570,216.71) |
| 少数股东权益影响额 | (2,847,498.20) |
| 合计 | 21,567,227.44 |

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

截止 2015 年 3 月 31 日，公司股东总人数为 652,130 户（其中 A 股 652,113 户，H 股 17 户）。

| 股东总数 | 652,130 | | | | |
|---------------------------------------|--|--------|---------------|-------------|------------|
| 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 | 14.90% | 1,645,494,720 | 0 | 0 |
| HKSCC NOMINEES LIMITED ^{注 1} | 境外法人 | 11.90% | 1,314,928,277 | 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 | 4.14% | 456,993,190 | 0 | 0 |
| GIC PRIVATE LIMITED | 其他 | 1.38% | 151,920,952 | 0 | 0 |
| 刘元生 | 其他 | 1.21% | 133,791,208 | 0 | 0 |
| UBS AG | 其他 | 0.88% | 97,320,388 | 0 | 0 |
| 国泰君安—建行—香港上海汇丰银行有限公司 | 其他 | 0.68% | 75,460,347 | 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 |
| MERRILL LYNCH INTERNATIONAL | 其他 | 0.56% | 61,308,633 | 0 | 0 |
| 南方东英资产管理有限公司—南方富时中国 A50ETF | 其他 | 0.52% | 57,030,216 | 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 ^{注 1} | 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 | 456,993,190 | | A 股 | | |
| GIC PRIVATE LIMITED | 151,920,952 | | A 股 | | |
| 刘元生 | 133,791,208 | | A 股 | | |
| UBS AG | 97,320,388 | | A 股 | | |
| 国泰君安—建行—香港上海汇丰银行有限公司 | 75,460,347 | | A 股 | | |
| 万科企业股份有限公司工会委员会 | 67,168,517 | | A 股 | | |
| MERRILL LYNCH INTERNATIONAL | 61,308,633 | | A 股 | | |
| 南方东英资产管理有限公司—南方富时中国 A50ETF | 57,030,216 | | 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。

截止 2015 年 3 月 31 日, 公司总股数 11,046,108,081 股, 其中 A 股 9,731,152,613 股, H 股 1,314,955,468 股。

§3 管理层讨论与分析

2015 年 1 季度, 全国商品住宅成交面积同比下降 9.8%, 其中 1-2 月份同比下降 17.8%, 3 月份降幅收窄至 0.9%。

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 个主要城市, 1 季度住宅成交面积与 2014 年同期基本持平, 批准预售面积同比下降 11.6%。由于新房供应减少, 上述城市 1 季度的成交批售比(商品住宅成交面积/同期批准预售面积)由 2014 年 4 季度的 0.96 上升至 1.12, 报告期末的新房可售库存(已取得销售许可而尚未售出的面积)由年初的 1.52 亿平方米微降至 1.50 亿平方米。

1 季度上述城市的土地供应面积仅为去年同期的 47.4%, 成交面积仅为去年同期的 42.1%。尽管土地供应、成交明显放慢, 但土地出让底价仍处于高位。1 季度, 上述 14 个主要城市的土地流拍和底价成交比例分别为 23% 和 47%。

报告期内, 公司累计实现销售面积 395.7 万平方米, 销售金额 463.4 亿元, 同比分别下降 4.7% 和 14.6%。今年 1 季度销售低于去年同期, 主要因为 2013 年底有较多认购未签约资源延转至 2014 年 1 月份签约, 导致同比基数较高。今年 3 月份, 公司实现销售面积 124.1 万平方米, 销售金额 147.4 亿元, 同比分别上升 2.5% 和 2.1%。

期内, 公司在广深区域实现销售面积 89.8 万平方米, 销售金额 118.7 亿元; 在上海区域实现销售面积 112.1 万平方米, 销售金额 166.2 亿元; 在北京区域实现销售面积 83.9 万平方米, 销售金额 90.6 亿元; 在成都区域实现销售面积 109.8 万平方米, 销售金额 88.0 亿元。

房地产业务竣工、结算具有较强的季节性规律, 大部分项目资源通常集中于下半年交付, 1 季度竣工及结算量占全年总量的比例往往较低。今年 1-3 月, 公司实现竣工面积 86.7 万平方米, 占全年预计竣工量的比例仅为 5.5%, 较去年同期的 6.6% 进一步下降。由于结算规模较小, 同时受结算项目城市分布、产品类型等偶然性因素的影响, 公司部分经营指标低于去年同期。报告期内, 公司实现结算面积 73.4 万平方米, 与 14 年同期基本持平; 实现结算金额 82.2 亿元, 同比减少 9.2%; 实现营业收入 88.9 亿元, 净利润 6.5 亿元, 同比分别减少 6.4% 和 57.5%。

公司 1 季度净利润同比下降的原因主要在于, 因特殊原因, 去年 1 季度净利润基数较高: 2014 年 1 季度, 公司项目结算中上海、深圳等高毛利城市占比高, 投资收益产生较为集中, 使得单季净利润率大幅上升至 16.1%, 远高于 2014 年全年 10.8% 的平均水平。而本报告期, 公司结算项目毛利率一般, 投资收益产生较少; 相对于结算规模, 费用在全年各个季度的分布更为平均, 今年 1 季度费用占全年的比例高于结算利润占全年的比例, 扣除费用后, 1 季度预计净利润率将低于全年水平。

鉴于 1 季度结算规模有限、且净利润下降有特殊因素, 公司认为 1 季度业绩对预测全年利润变化的参考意义不大。公司当前预计 2015 年全年净利润同比仍将保持增长。

截至报告期末, 公司合并报表范围内尚有 1,919.0 万平方米已售资源未竣工结算, 合同金额合计约 2,233.8 亿元, 较年初分别增长 14.9% 和 14.8%。

期内, 公司坚持审慎的拿地策略, 在严格控制风险的前提下, 根据实际发展的需要择机补充优质项目资源, 新增加开发项目 9 个, 按公司权益计算的占地面积约 69.2 万平方米, 对应规划建筑面积约 170.0 万平方米, 平均楼面地价约 4769 元/平方米。

1 季度公司实现开工面积 558.6 万平方米, 占全年新开工计划的比例为 33.2%。

截至报告期末, 公司资金充裕, 财务状况安全稳健, 持有现金 388.9 亿元, 远大于短期借款和一年内到期长期借款的总和 236.3 亿元; 净负债率为 21.13%, 继续保持在行业低位。

§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

| 项目 | 2015-3-31 (人民币万元) | 2014-12-31 (人民币万元) | 变动幅度 | 说明 |
|--------|----------------------|-----------------------|---------|----------------|
| 货币资金 | 3,888,971.46 | 6,271,525.34 | -37.99% | 投资与偿还借款 |
| 固定资产 | 322,143.40 | 230,835.17 | 39.56% | 部分在建工程完工转入固定资产 |
| 在建工程 | 87,367.41 | 183,348.06 | -52.35% | 部分在建工程完工转入固定资产 |
| 短期借款 | 102,330.44 | 238,306.97 | -57.06% | 偿还到期借款 |
| 应付职工薪酬 | 44,698.05 | 183,083.00 | -75.59% | 支付奖金 |

| 项目 | 2015年1-3月 (人民币万元) | 2014年1-3月 (人民币万元) | 变动幅度 | 说明 |
|--------------|----------------------|----------------------|---------|----------------|
| 营业收入 | 889,433.82 | 949,721.66 | -6.35% | 结算收入减少 |
| 营业成本 | 587,011.02 | 570,627.72 | 2.87% | 结算成本增加 |
| 营业税金及附加 | 75,389.09 | 90,525.72 | -16.72% | 结算收入减少 |
| 投资收益 | 36,181.86 | 73,082.08 | -50.49% | 大宗股权交易相较上年同期减少 |
| 利润总额 | 118,426.51 | 203,919.79 | -41.92% | 营业利润减少 |
| 所得税 | 27,623.89 | 40,086.74 | -31.09% | 应税利润减少 |
| 归属上市公司股东的净利润 | 65,023.24 | 152,947.94 | -57.49% | 收入下降、利润减少 |

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

1. A股股票期权激励计划情况

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),公司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8.66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),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8.48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)。根据2011年第一次临时股东大会授权,董事会决议对A股股票期权行权价格进行相应的调整,调整后的行权价为8.07元。

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日的期间可将其所持股票期权的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,激励对象可在2014年9月19日至2016年4月24日可行权日将其所持股票期权的30%进行行权。

报告期内,共有8,600,839份期权行权。公司A股股份数量相应增加8,600,839股。截至报告期末,已授出但尚未行权的股票期权为16,028,538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。

2. 关于发行债务融资工具的情况

2014年11月10日,公司2014年第二次临时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,授权有效期自股东大会通过之日起24个月。

根据2014年第二次临时股东大会授权,经董事会同意,报告期内公司向中国银行间市场交易商协会申请注册人民币90亿元中期票据并发行,分两期进行,每期均为人民币45亿元。目前有关事项正在进行中。

4.2.1 非标意见情况

□适用 √不适用

4.2.2 日常经营重大合同的签署和履行情况

适用 不适用

4.2.3 其他

适用 不适用

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 | 承诺人 | 承诺内容 | 履行情况 |
|------|---------|---|--------|
| 其他承诺 | 中国华润总公司 | 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，在其及其下属公司与万科发生同业竞争时，包括但不限于审议其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，保持中立。 | 始终遵守承诺 |

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 | 报告期损益 | 报告期所有者权益变动 |
|---------|------|-------------------------|----------|-------------------------|-----------------------|-----------------------|
| 3698.HK | 徽商银行 | 2,499,147,576.48 | 8.00% | 2,995,163,979.44 | 113,527,160.00 | 113,527,160.00 |
| 合计 | - | 2,499,147,576.48 | - | 2,995,163,979.44 | 113,527,160.00 | 113,527,160.00 |

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 |
|----------|--------|-----|-----|-------------|--|
| 星展唯高达活动 | 2015.1 | 新加坡 | 见面会 | 券商、基金等各类投资者 | (一) 谈论的主要内容： 1) 公司日常经营情况； 2) 公司发展战略； 3) 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 |
| 巴克莱活动 | 2015.1 | 香港 | 见面会 | 券商、基金等各类投资者 | |
| BNP 活动 | 2015.1 | 香港 | 见面会 | 券商、基金等各类投资者 | |
| 中金活动 | 2015.1 | 香港 | 见面会 | 券商、基金等各类投资者 | |
| 瑞银活动 | 2015.1 | 上海 | 见面会 | 券商、基金等各类投资者 | |
| 德意志银行活动 | 2015.1 | 北京 | 见面会 | 券商、基金等各类投资者 | |
| 国信证券活动 | 2015.1 | 深圳 | 见面会 | 券商、基金等各类投资者 | |
| 国金证券活动 | 2015.1 | 深圳 | 见面会 | 券商、基金等各类投资者 | |
| 方正证券活动 | 2015.1 | 上海 | 见面会 | 券商、基金等各类投资者 | |
| 花旗活动 | 2015.1 | 香港 | 见面会 | 券商、基金等各类投资者 | |
| 国信证券香港活动 | 2015.1 | 香港 | 见面会 | 券商、基金等各类投资者 | |
| 东英证券活动 | 2015.2 | 香港 | 见面会 | 券商、基金等各类投资者 | |
| 瑞信证券活动 | 2015.3 | 北京 | 见面会 | 券商、基金等各类投资者 | |

| | | | | | |
|---|--------|---|--------|--|------|
| 年度业绩推介会 | 2015.3 | 香港、深圳（上海、北京） | 见面会 | 券商、基金、个人等各类投资者 | 开资料。 |
| 里昂证券活动 | 2015.3 | 香港 | 见面会 | 券商、基金等各类投资者 | |
| 瑞信证券活动 | 2015.3 | 香港 | 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、东莞、广州、厦门、长沙、三亚、上海、杭州、宁波、南昌、合肥、北京、唐山、天津、武汉、成都、重庆、昆明等地 | 小组或一对一 | 国信证券、银河证券、渣打银行、法国巴黎银行、花旗银行、富邦金控、美林证券、招商证券、国泰君安、野村证券、中金、瑞银证券、兴业证券、申银万国、海通证券、中银国际、元大证券、德意志银行、中信证券国际、广发证券、摩根大通、长江证券、瑞士信贷、中信建投、光大证券、汇丰银行、Maybank Kim Eng Securities、DBS等 | |
| 接待基金、其他投资机构及个人投资者 | 报告期内 | 深圳、东莞、广州、厦门、长沙、三亚、上海、杭州、宁波、南昌、合肥、北京、唐山、天津、武汉、成都、重庆、昆明等地 | 小组或一对一 | 索罗斯基金、博时基金、交银施罗德基金、汇丰晋信基金、华夏基金、华安基金、太保集团、平安资产管理有限责任公司、兴业全球基金、East Capital、Tiaa、Sumitomo Mitsui Asset Management、Kingdon Capital、JM Finn & Co、Ecclesiastical、APS Asset、Public Mutual、GIC、Blackrock、Fidelity Worldwide Investment、Allianz Global Investors Hong Kong Ltd、UBS Global Asset Management Hong Kong、Hillhouse Capital Management Ltd、OCH - Ziff Capital Management Hong Kong Ltd、Pictet Asset Management Asia、Goldman Sachs Asset Management Hong Kong、T Rowe Price Asset Mgmt Asia、Amp Capital Investors Hong Kong、Chinarock Capital Management Ltd、Csop Asset Mgmt Ltd、Standard Pacific Capital LLC、RHB Asset Management Sdn Bhd、CIC International (HK) Co., Ltd、Citadel、GLG Partners、GMO、Everpoint、wellington、GE Asset Management、Pioneer Investments等 | |

4.5.4 其他重大事项的说明

√ 适用 □ 不适用

- (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；
- (2) 内部控制建设情况
- 报告期内，公司继续坚持实质内控导向，开展内部控制建设。

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 在外币借款的期限和金额范围内，通过锁定远期汇率，控制汇率变动风险。 |
| 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 | 报告期内 NDF 价值变动对公司本报告期损益影响为人民币 0 万元，对公司资本公积的影响为人民币-884 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 NDF 等金融工具避免了外币借款由于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 | 期初合约金额 | 期末合约金额 | 报告期损益情况 | 期末合约金额占公司报告期末净资产比例 |
|-----------------------|-------------------|-------------------|-------------|--------------------|
| 无本金交割远期外汇 契约 (NDF) | 198,867.50 | 199,505.50 | 0.00 | 1.72% |
| 合计 | 198,867.50 | 199,505.50 | 0.00 | 1.72% |

万科企业股份有限公司
合并资产负债表
二零一五年三月三十一日
(金额单位:人民币元)

| 资产 | 2015年3月31日 | 2014年12月31日 | 负债及所有者权益 | 2015年3月31日 | 2014年12月31日 |
|----------------|---------------------------|---------------------------|----------------------|---------------------------|---------------------------|
| 流动资产: | | | 流动负债: | | |
| 货币资金 | 38,889,714,570.47 | 62,715,253,375.94 | 短期借款 | 1,023,304,449.50 | 2,383,069,704.65 |
| 交易性金融资产 | 31,666,282.82 | 36,404,522.58 | 应付票据 | 24,701,310,207.47 | 21,291,893,866.16 |
| 应收账款 | 1,614,707,133.67 | 1,894,071,801.08 | 应付账款 | 65,715,845,568.78 | 67,047,199,764.55 |
| 预付款项 | 37,960,034,857.08 | 29,433,125,588.58 | 预收款项 | 206,364,038,337.64 | 181,749,337,004.86 |
| 其他应收款 | 60,925,050,603.13 | 48,924,463,696.78 | 应付职工薪酬 | 446,980,488.77 | 1,830,829,986.80 |
| 存货 | 336,621,027,400.90 | 317,726,378,468.22 | 应交税费 | 3,930,318,311.81 | 5,124,172,860.19 |
| 其他流动资产 | 5,156,400,000.00 | 4,076,000,000.00 | 应付利息 | 244,379,808.18 | 336,509,801.80 |
| 流动资产合计 | 481,198,600,848.07 | 464,805,697,453.18 | 其他应付款 | 44,271,290,480.89 | 45,441,729,709.78 |
| 非流动资产: | | | 一年内到期的非流动负债 | 22,610,337,628.02 | 20,449,288,272.85 |
| 可供出售金融资产 | 133,318,100.53 | 133,180,000.00 | 流动负债合计 | 369,307,805,281.06 | 345,654,030,971.64 |
| 长期股权投资 | 20,057,363,034.50 | 19,233,657,357.71 | 非流动负债: | | |
| 投资性房地产 | 8,382,862,883.26 | 7,980,879,614.55 | 长期借款 | 28,178,132,038.03 | 34,536,712,135.87 |
| 固定资产 | 3,221,433,981.92 | 2,308,351,663.13 | 应付债券 | 11,626,413,267.16 | 11,612,231,836.68 |
| 在建工程 | 873,674,081.19 | 1,833,480,603.35 | 预计负债 | 60,360,417.58 | 53,422,794.65 |
| 无形资产 | 902,277,601.20 | 877,547,482.32 | 其他非流动负债 | 78,218,413.02 | 68,441,434.99 |
| 商誉 | 201,689,835.80 | 201,689,835.80 | 递延所得税负债 | 585,989,229.81 | 590,299,321.85 |
| 长期待摊费用 | 353,824,931.12 | 338,999,043.34 | 非流动负债合计 | 40,529,113,365.60 | 46,861,107,524.04 |
| 递延所得税资产 | 4,337,279,210.11 | 4,016,200,314.84 | 负债合计 | 409,836,918,646.66 | 392,515,138,495.68 |
| 其他非流动资产 | 6,378,116,922.58 | 6,679,072,047.43 | 股东权益: | | |
| 非流动资产合计 | 44,841,840,582.21 | 43,603,057,962.47 | 股本 | 11,046,108,081.00 | 11,037,507,242.00 |
| | | | 资本公积 | 8,554,713,726.22 | 8,493,632,222.15 |
| | | | 其他综合收益 | 554,561,962.10 | 561,814,972.97 |
| | | | 盈余公积 | 26,078,775,789.93 | 26,078,775,789.93 |
| | | | 未分配利润 | 42,643,072,098.88 | 41,992,839,682.30 |
| | | | 归属于母公司所有者权益合计 | 88,877,231,658.13 | 88,164,569,909.35 |
| | | | 少数股东权益 | 27,326,291,125.49 | 27,729,047,010.62 |
| | | | 所有者权益合计 | 116,203,522,783.62 | 115,893,616,919.97 |
| 资产总计 | 526,040,441,430.28 | 508,408,755,415.65 | 负债和所有者权益合计 | 526,040,441,430.28 | 508,408,755,415.65 |

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
 二零一五年三月三十一日
 (金额单位:人民币元)

| 资产 | 2015年3月31日 | 2014年12月31日 | 负债及股东权益 | 2015年3月31日 | 2014年12月31日 |
|----------------|---------------------------|---------------------------|------------------|---------------------------|---------------------------|
| 流动资产: | | | 流动负债: | | |
| 货币资金 | 14,286,990,420.41 | 31,910,176,816.37 | 短期借款 | 2,022,804,449.50 | 2,910,029,425.90 |
| 预付款项 | 3,863,072.00 | 3,863,072.00 | 应付票据 | 19,893,525,083.25 | 17,333,784,684.93 |
| 其他应收款 | 141,374,569,290.77 | 122,583,186,864.53 | 应付职工薪酬 | 49,447,776.98 | 912,940,509.98 |
| 其他流动资产 | 5,100,000,000.00 | 3,050,000,000.00 | 应交税费 | 81,694,773.07 | 69,166,843.33 |
| 流动资产合计 | 160,765,422,783.18 | 157,547,226,752.90 | 应付利息 | 128,956,627.45 | 110,042,687.07 |
| 非流动资产: | | | 其他应付款 | 56,489,370,748.93 | 50,420,672,344.29 |
| 可供出售金融资产 | 128,560,000.00 | 128,560,000.00 | 一年内到期的非流动负债 | 20,260,452,658.33 | 18,975,084,333.33 |
| 长期股权投资 | 16,947,073,858.41 | 16,709,064,674.83 | 流动负债合计 | 98,926,252,117.51 | 90,731,720,828.83 |
| 投资性房地产 | 3,544,533.37 | 3,660,349.72 | 非流动负债: | | |
| 固定资产 | 83,858,201.63 | 89,327,878.35 | 长期借款 | 23,751,566,666.67 | 28,989,566,666.67 |
| 递延所得税资产 | 160,834,282.64 | 160,834,282.64 | 应付债券 | 1,782,654,575.70 | 1,781,327,114.10 |
| 非流动资产合计 | 17,323,870,876.05 | 17,091,447,185.54 | 非流动负债合计 | 25,534,221,242.37 | 30,770,893,780.77 |
| | | | 负债合计 | 124,460,473,359.88 | 121,502,614,609.60 |
| | | | 股东权益: | | |
| | | | 股本 | 11,046,108,081.00 | 11,037,507,242.00 |
| | | | 资本公积 | 9,681,463,063.67 | 9,620,655,131.94 |
| | | | 盈余公积 | 26,078,775,789.93 | 26,078,775,789.93 |
| | | | 未分配利润 | 6,822,473,364.75 | 6,399,121,164.97 |
| | | | 股东权益合计 | 53,628,820,299.35 | 53,136,059,328.84 |
| 资产总计 | 178,089,293,659.23 | 174,638,673,938.44 | 负债及股东权益总计 | 178,089,293,659.23 | 174,638,673,938.44 |

万科企业股份有限公司
合并利润表
二零一五年一季度
(金额单位:人民币元)

| 项目 | 2015年1-3月 | 2014年1-3月 |
|---------------------|-------------------------|-------------------------|
| 一、营业总收入 | 8,894,338,157.14 | 9,497,216,581.95 |
| 二、营业总成本 | 8,086,334,073.44 | 8,209,714,274.81 |
| 其中: 营业成本 | 5,870,110,226.47 | 5,706,277,172.09 |
| 营业税金及附加 | 753,890,851.96 | 905,257,221.26 |
| 销售费用 | 687,244,214.98 | 710,554,989.67 |
| 管理费用 | 712,851,878.37 | 665,240,868.64 |
| 财务费用 | 44,343,329.94 | 183,481,549.77 |
| 资产减值损失 | 17,893,571.72 | 38,902,473.38 |
| 加: 公允价值变动净收益 | 0.00 | (572,697.83) |
| 投资收益 | 361,818,628.22 | 730,820,824.95 |
| 其中: 对联营企业和合营企业的投资收益 | 305,230,914.89 | 236,185,302.94 |
| 三、营业利润 | 1,169,822,711.92 | 2,017,750,434.26 |
| 加: 营业外收入 | 38,088,163.77 | 37,129,416.93 |
| 减: 营业外支出 | 23,645,754.76 | 15,681,977.44 |
| 其中: 非流动资产处置损失 | 614,562.20 | 2,030,048.66 |
| 四、利润总额 | 1,184,265,120.93 | 2,039,197,873.75 |
| 减: 所得税费用 | 276,238,897.46 | 400,867,449.88 |
| 五、净利润 | 908,026,223.47 | 1,638,330,423.87 |
| 归属于母公司所有者的净利润 | 650,232,416.58 | 1,529,479,377.61 |
| 少数股东损益 | 257,793,806.89 | 108,851,046.26 |
| 六、每股收益 | | |
| (一) 基本每股收益 | 0.059 | 0.139 |
| (二) 稀释每股收益 | 0.059 | 0.139 |
| 七、其他综合收益 | (7,253,010.87) | (132,487,557.64) |
| 八、综合收益总额 | 900,773,212.60 | 1,505,842,866.23 |
| 归属于母公司所有者的综合收益总额 | 642,979,405.71 | 1,396,991,819.97 |
| 归属于少数股东的综合收益总额 | 257,793,806.89 | 108,851,046.26 |

万科企业股份有限公司
 母公司利润表
 二零一五年一季度
 (金额单位:人民币元)

| 项目 | 2015年1-3月 | 2014年1-3月 |
|--------------------|-----------------------|-------------------------|
| 一、营业总收入 | 35,511,556.90 | 630,379.90 |
| 二、营业总成本 | 110,471,940.70 | 357,099,722.98 |
| 减：营业成本 | 267,828.60 | 115,816.35 |
| 营业税金及附加 | 2,165,391.09 | 24,814.50 |
| 管理费用 | 80,623,895.60 | 62,755,743.34 |
| 财务费用 | 27,414,825.41 | 294,203,348.79 |
| 资产减值损失 | - | - |
| 加：投资收益 | 498,312,583.58 | 233,601,417.39 |
| 其中：对联营企业和合营企业的投资收益 | (28,140,816.42) | 5,930,267.73 |
| 三、营业利润 | 423,352,199.78 | (122,867,925.69) |
| 加：营业外收入 | - | 16,000,000.00 |
| 减：营业外支出 | - | - |
| 其中：非流动资产处置损失 | - | - |
| 四、利润总额 | 423,352,199.78 | (106,867,925.69) |
| 减：所得税费用 | - | - |
| 五、净利润 | 423,352,199.78 | (106,867,925.69) |
| 六、其他综合收益 | - | - |
| 七、综合收益总额 | 423,352,199.78 | (106,867,925.69) |

万科企业股份有限公司
合并现金流量表
二零一五年一季度
(金额单位:人民币元)

| 项目 | 2015年1-3月 | 2014年1-3月 |
|---------------------------|----------------------------|---------------------------|
| 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 | 31,897,122,201.24 | 29,064,102,054.46 |
| 收到其他与经营活动有关的现金 | 2,668,414,876.56 | 4,224,908,278.40 |
| 经营活动现金流入小计 | 34,565,537,077.80 | 33,289,010,332.86 |
| 购买商品、接受劳务支付的现金 | 24,485,073,618.28 | 24,901,832,084.27 |
| 支付给职工以及为职工支付的现金 | 2,185,870,899.41 | 1,666,215,902.61 |
| 支付的各项税费 | 7,308,304,887.97 | 6,160,984,470.21 |
| 支付其他与经营活动有关的现金 | 15,930,709,124.15 | 6,139,108,384.12 |
| 经营活动现金流出小计 | 49,909,958,529.81 | 38,868,140,841.21 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | (15,344,421,452.01) | (5,579,130,508.35) |
| 二、投资活动产生的现金流量 | | |
| 收回投资收到的现金 | 4,748,222.32 | 4,570,000.00 |
| 取得投资收益收到的现金 | 89,285,685.08 | 11,000.00 |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额 | 279,463.84 | 50,963.89 |
| 处置子公司或其他营业单位收到的现金净额 | 6,038,589.75 | 752,408,084.20 |
| 收到其他与投资活动有关的现金 | 421,588,536.24 | 471,726,597.33 |
| 投资活动现金流入小计 | 521,940,497.23 | 1,228,766,645.42 |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金 | 16,607,929.07 | 52,252,566.71 |
| 投资支付的现金 | 372,489,913.92 | 1,029,217,463.02 |
| 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额 | 324,714,826.15 | 483,675,528.13 |
| 支付的其他与投资活动有关的现金 | 1,075,000,000.00 | 865,218,350.11 |
| 投资活动现金流出小计 | 1,788,812,669.14 | 2,430,363,907.97 |
| 投资活动产生的现金流量净额 | (1,266,872,171.91) | (1,201,597,262.55) |
| 三、筹资活动产生的现金流量 | | |
| 吸收投资收到的现金 | 596,327,815.70 | 437,771,754.93 |
| 其中:子公司吸收少数股东投资收到的现金 | 596,327,815.70 | 437,771,754.93 |
| 取得借款收到的现金 | 1,836,337,303.59 | 16,585,766,897.31 |
| 发行债券所收到的现金 | - | - |
| 收到的其他与筹资活动有关的现金 | - | - |
| 筹资活动现金流入小计 | 2,432,665,119.29 | 17,023,538,652.24 |
| 偿还债务支付的现金 | 7,358,560,177.77 | 14,321,855,016.83 |
| 分配股利、利润或偿付利息支付的现金 | 2,064,404,112.25 | 2,559,399,648.41 |
| 其中:子公司支付给少数股东的股利、利润 | 586,390,231.78 | 909,685,990.00 |
| 筹资活动现金流出小计 | 9,422,964,290.02 | 16,881,254,665.24 |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | (6,990,299,170.73) | 142,283,987.00 |
| 四、汇率变动对现金及现金等价物的影响 | 3,779,054.44 | 25,426,437.99 |
| 五、现金及现金等价物净增加额 | (23,597,813,740.21) | (6,613,017,345.91) |
| 加:期初现金及现金等价物余额 | 61,653,319,666.30 | 43,004,149,172.53 |
| 六、期末现金及现金等价物余额 | 38,055,505,926.09 | 36,391,131,826.62 |

万科企业股份有限公司
 母公司现金流量表
 二零一五年一季度
 (金额单位:人民币元)

| 项目 | 2015年1-3月 | 2014年1-3月 |
|---------------------------|----------------------------|---------------------------|
| 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 | - | - |
| 收到其他与经营活动有关的现金 | 39,760,502,136.98 | 32,613,693,133.34 |
| 经营活动现金流入小计 | 39,760,502,136.98 | 32,613,693,133.34 |
| 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 | 911,995,029.24 | 186,867,176.20 |
| 支付的各项税费 | 674,840.27 | 200,314.02 |
| 支付其他与经营活动有关的现金 | 50,887,060,544.61 | 37,008,807,021.37 |
| 经营活动现金流出小计 | 51,799,730,414.12 | 37,195,874,511.59 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | (12,039,228,277.14) | (4,582,181,378.25) |
| 二、投资活动产生的现金流量 | | |
| 收回投资收到的现金 | - | - |
| 取得投资收益收到的现金 | 2,463,034,776.00 | 1,223,400,667.08 |
| 收到其他与投资活动有关的现金 | 163,007,029.49 | 30,883,941.05 |
| 投资活动现金流入小计 | 2,626,041,805.49 | 1,254,284,608.13 |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金 | 847,900.00 | 418,580.00 |
| 投资支付的现金 | 466,150,000.00 | 22,500,006.15 |
| 支付的其他与投资活动有关的现金 | 2,050,000,000.00 | - |
| 投资活动现金流出小计 | 2,516,997,900.00 | 22,918,586.15 |
| 投资活动产生的现金流量净额 | 109,043,905.49 | 1,231,366,021.98 |
| 三、筹资活动产生的现金流量 | | |
| 取得借款收到的现金 | 1,219,621,348.60 | 14,961,378,000.00 |
| 收到的其他与筹资活动有关的现金 | - | - |
| 筹资活动现金流入小计 | 1,219,621,348.60 | 14,961,378,000.00 |
| 偿还债务支付的现金 | 6,059,478,000.00 | 13,281,038,616.46 |
| 分配股利、利润或偿付利息支付的现金 | 853,249,357.93 | 1,106,559,867.27 |
| 筹资活动现金流出小计 | 6,912,727,357.93 | 14,387,598,483.73 |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | (5,693,106,009.33) | 573,779,516.27 |
| 四、汇率变动对现金及现金等价物的影响 | 103,985.02 | 5,777,406.88 |
| 五、现金及现金等价物净增加额 | (17,623,186,395.96) | (2,771,258,433.12) |
| 加: 期初现金及现金等价物余额 | 31,910,176,816.37 | 16,380,579,132.34 |
| 六、期末现金及现金等价物余额 | 14,286,990,420.41 | 13,609,320,699.22 |