

## §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，授权王石董事代为出席并行使表决权；郁亮董事、陈鹰董事因公务原因未能亲自出席本次董事会，授权王文金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)

	2015年9月30日	2014年12月31日	增减幅度	
总资产	570,793,421,050.70	508,408,755,415.65	12.27%	
归属于上市公司股东的所有者权益	88,926,075,003.29	88,164,569,909.35	0.86%	
股本(股)	11,049,610,300	11,037,507,242	0.11%	
归属于上市公司股东的每股净资产	8.05	7.99	0.75%	
	2015年7-9月	比上年同期增减	2015年1-9月	比上年同期增减
营业总收入	29,329,412,004.38	32.25%	79,596,209,996.91	26.06%
归属于上市公司股东的净利润	2,008,178,842.85	21.79%	6,854,457,908.30	6.14%
经营活动产生的现金流量净额	2,125,357,534.61	-84.57%	(4,682,998,199.92)	-127.22%
每股经营活动产生的现金流量净额	0.19	-84.63%	(0.42)	-127.19%
基本每股收益	0.182	21.33%	0.621	6.13%
扣除非经常性损益后的基本每股收益	0.167	12.08%	0.603	7.30%
稀释每股收益	0.182	21.33%	0.621	6.13%
加权平均净资产收益率	2.28%	0.16个百分点	7.69%	-0.59个百分点
扣除非经常性损益后的净资产收益率	2.10%	-0.01个百分点	7.48%	-0.48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, 2015 年 1~9 月公司股份总数相应增加 12,103,058 股。股本增至 11,049,610,300 股。公司在 2015 年 9 月份回购 12,480,299 股 A 股, 该等股份尚未注销。在计算归属于上市公司股东的每股净资产、每股经营活动产生的现金流量净额、基本每股收益、扣除非经常性损益后的基本每股收益、稀释每股收益时, 所用股份数已扣除回购的股份。

(单位: 人民币元)

非经常性损益项目	2015 年 1-9 月
非流动资产处置损益	1,030,293.91
出售、处理部门或投资单位收益	91,809,997.75
除上述各项之外的其他收入	139,713,154.79
所得税影响额	(32,254,762.30)
少数股东权益影响额	(10,569,443.80)
合计	189,729,240.35

## 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 2015 年 9 月 30 日, 公司股东总数为 332,360 户 (其中 A 股 332,339 户, H 股 21 户)。

股东总数	332,360				
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	15.23%	1,682,759,247	0	0
HKSCC NOMINEES LIMITED <sup>注 1</sup>	境外法人	11.90%	1,314,929,577	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
前海人寿保险股份有限公司—海利年年	其他	3.17%	349,776,441	0	0
中国银河证券股份有限公司	其他	3.07%	338,775,761	0	0
中国证券金融股份有限公司	其他	2.99%	330,361,206	0	0
中信证券股份有限公司	其他	2.70%	297,935,647	0	0
华泰证券股份有限公司	其他	2.09%	231,324,131	0	0
招商财富—招商银行—德赢 1 号专项资产管理计划	其他	2.06%	228,026,032	0	0
前海人寿保险股份有限公司—聚富产品	其他	1.97%	218,081,383	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	1,682,759,247		A 股		
HKSCC NOMINEES LIMITED <sup>注 1</sup>	1,314,929,577		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		
前海人寿保险股份有限公司—海利年年	349,776,441		A 股		
中国银河证券股份有限公司	338,775,761		A 股		
中国证券金融股份有限公司	330,361,206		A 股		
中信证券股份有限公司	297,935,647		A 股		
华泰证券股份有限公司	231,324,131		A 股		
招商财富—招商银行—德赢 1 号专项资产管理计划	228,026,032		A 股		

前海人寿保险股份有限公司一聚富产品	218,081,383	A 股
上述股东关联关系或一致行动的说明	“前海人寿保险股份有限公司一海利年年”、“前海人寿保险股份有限公司一聚富产品”同为前海人寿保险股份有限公司（以下简称“前海人寿”）管理。 根据前海人寿及其一致行动人深圳市钜盛华股份有限公司（以下简称“钜盛华”）8月4日的披露以及8月26日关于权益变动的通知：截至2015年8月26日，中国银河证券股份有限公司持有股份中的297,320,213股、中信证券股份有限公司持有股份中的282,247,042股，华泰证券股份有限公司持有股份中的203,967,549股，钜盛华通过与相应证券公司签署的收益互换合约享有收益权。 除此之外，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 2015 年 9 月 30 日，公司总股数 11,049,610,300 股，其中 A 股 9,734,654,832 股，H 股 1,314,955,468 股。

### §3 管理层讨论与分析

由于去年同期比较基数较低，今年 3 季度，全国商品住宅成交面积同比增长 14.4%（和 2013 年同期相比下降 1.9%），公司持续观察的 14 个主要城市（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），3 季度住宅成交面积同比增长 53.7%，成交面积与 2 季度基本持平。

受 9 月推盘高峰的影响，上述城市的新房供应面积环比 2 季度增长 16.0%，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 1.19 回落至 1.02，新房供需关系趋于平衡。9 月底，上述城市的库存去化周期为 10.6 个月，处于相对合理的水平。

全国住宅投资增速和新开工规模仍在低位。1-9 月，全国住宅开发投资完成额同比仅增长 1.7%，其中 3 季度更是出现了历史上首次负增长，同比下降 0.2%。全国商品住宅新开工面积继 2014 年同比下降后，前三季度同比再度下滑 13.5%。9 月底，央行和银监会下发通知，对于非限购城市居民家庭首次购买普通住房的商业性个人住房贷款，最低首付款比例由 30% 下调为 25%，体现了政府继续支持合理住房消费、推动市场健康发展的态度。

公司继续贯彻积极销售策略，销售规模稳步增长，第 3 季度公司实现销售面积 537.3 万平方米，销售金额人民币 705.1 亿元，同比分别增长 21.4% 和 46.4%；1-9 月，公司累计实现销售面积 1439.8 万平方米，销售金额人民币 1804.7 亿元，同比分别增长 13.9% 和 21.1%。

前三季度，公司累计实现新开工面积 1398.2 万平方米，较去年同期增长 2.3%，达到全年计划开工面积的 83.2%；累计实现竣工面积 776.9 万平方米，较去年同期增长 17.4%，占全年计划竣工面积的 49.2%。4 季度公司将迎来竣工高峰，预计全年竣工面积将略高于年初计划。

竣工增长推动公司结算规模上升。第 3 季度公司实现结算面积 206.2 万平方米，实现结算收入人民币 283.4 亿元，同比分别增长 8.1% 和 31.0%；实现营业收入人民币 293.3 亿元，同比增长 32.3%。

近年来，行业经营环境的变化为实现更多合作提供了机会，公司亦充分发挥自身在专业能力和品牌信誉方面的优势，积极整合外部资源，提升经营效益。今年以来，公司所结算的项目中，合作比例相比往年明显提升，受此因素影响，公司净利润中少数股东损益部分增长较快。第 3 季度，公司实现净利润（含少数股东损益）人民币 27.5 亿元，同比增长 30.1%；扣除少数股东损益后，归属于上市公司股东的净利润为人民币 20.1 亿元，同比增长 21.8%。

1-9月,公司累计实现结算面积661.9万平方米,结算收入人民币767.6亿元,同比分别增长19.5%和24.7%。累计实现营业收入人民币796.0亿元,同比增长26.1%;实现净利润(含少数股东损益)人民币95.4亿元,同比增长25.4%;扣除少数股东损益后,归属于上市公司股东的净利润为人民币68.5亿元,同比增长6.1%。

截至报告期末,公司合并报表范围内,已销售未结算资源合计2137.9万平方米,合同金额合计约人民币2489.5亿元。

2014年下半年以来,主要城市土地市场价涨量缩,这一状况延续至今年上半年。1-6月,前述14城市的住宅(含商住)用地供应、成交面积同比分别下降36.9%和50.9%。3季度,14城市土地市场供应、成交面积有所回升,相比去年同期分别增长20.0%和25.4%。

报告期内,公司根据发展需要,在审慎控制投资风险的前提下,关注市场机会,适时获取优质项目资源。1-9月,公司累计新增50个项目,按万科权益计算的规划建筑面积约788.2万平方米,平均土地成本为人民币3731元/平方米。截至报告期末,公司规划中项目的权益建筑面积合计3710.8万平方米。

期内,公司在巩固传统业务竞争优势的同时,围绕消费地产、产业地产,以及地产延伸业务积极布局,推动业务转型。今年以来,公司在贵阳、武汉、上海、沈阳、长沙、成都等地已正式获取6个物流地产项目;此外,公司在物业市场化、租赁公寓、教育营地、海外业务等方面的探索也持续深入。

公司始终坚持稳健经营的风格,财务、资金状况保持在良好水平。截至报告期末,公司持有货币资金人民币427.3亿元。剔除并不构成实际偿债压力的预收账款后,公司其它负债占总资产的比例为38.3%,与中期时接近;净负债率(有息负债减去货币资金,除以净资产)为23.4%,持续保持在行业较低水平。

为进一步强化资金实力,优化债务结构,报告期内,公司在股东大会授权范围内,完成2015年公司债券(第一期)发行,本期债券为5年期品种,采取网下面向合格投资者公开发行的方式发行,实际发行规模为人民币50亿元,债券最终票面利率仅为3.50%,创房企在大陆债券融资成本最低记录,体现了公司良好的资本市场信用优势。

## §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	2015-9-30	2014-12-31	变动幅度	说明
应收账款	150,819.32	189,407.18	-20.37%	应收账款清理
长期股权投资	2,392,996.09	1,923,365.74	24.42%	投资增加
应付票据	1,828,879.14	2,129,189.39	-14.10%	优化支付方式
预收款项	23,135,406.46	18,174,933.70	27.29%	预售总额增加
应付职工薪酬	46,296.52	183,083.00	-74.71%	支付职工薪酬
项目	2015年1-9月	2014年1-9月	变动幅度	说明
投资收益	148,110.79	162,943.71	-9.10%	处置股权的投资收益减少
所得税	295,581.78	222,577.56	32.80%	利润增加

归属股东权益净利润	685,445.79	645,813.34	6.14%	权益利润增加
-----------	------------	------------	-------	--------

#### 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），根据规定期权的行权价格调整为8.07元。2015年7月21日公司实施完2014年度分红派息方案，向全体股东每10股派发现金5.0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7.57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。

2015年第三季度，共有1,552,200份期权行权。截至2015年9月30日，已授出但尚未行权的股票期权为6,698,319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	2015年1-9月损益	2015年1-9月所有者权益变动

3698.HK	徽商银行	2,499,147,576.48	8.00%	3,250,366,939.44	368,730,120.00	-
合计		2,499,147,576.48		3,250,366,939.44	368,730,120.00	-

#### 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
瑞信活动	2015.7	新加坡	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。
星展唯高达活动	2015.7	新加坡	见面会	券商、基金等各类投资者	
美林证券活动	2015.7	香港	见面会	券商、基金等各类投资者	
中期业绩推介会	2015.8	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	2015.8	香港	见面会	券商、基金等各类投资者	
摩根大通活动	2015.8	香港	见面会	券商、基金等各类投资者	
花旗银行活动	2015.8	香港	见面会	券商、基金等各类投资者	
建银国际活动	2015.8	香港	见面会	券商、基金等各类投资者	
国信证券活动	2015.8	北京	见面会	券商、基金等各类投资者	
广发证券活动	2015.8	杭州	见面会	券商、基金等各类投资者	
海通证券活动	2015.9	无锡	见面会	券商、基金等各类投资者	
高盛活动	2015.9	深圳	见面会	券商、基金等各类投资者	
里昂证券活动	2015.9	香港	见面会	券商、基金等各类投资者	
海通国际活动	2015.9	深圳	见面会	券商、基金等各类投资者	
野村证券活动	2015.9	新加坡	见面会	券商、基金等各类投资者	
瑞银证券活动	2015.9	深圳	见面会	券商、基金等各类投资者	
星展唯高达活动	2015.9	新加坡	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、上海、杭州、南京、苏州、无锡、温州、合肥、北京、天津、唐山、沈阳、长春、济南、太原、武汉、成都、重庆、昆明、西安、郑州等地	小组或一对一	高盛、花旗、中金、德意志银行、国泰君安、摩根斯坦利、台湾国泰证券、瑞银证券、东方证券、冈三证券、海通证券、麦格理证券、中信建投、台湾永丰金证券、法国巴黎银行、瑞士信贷、巴克莱、里昂证券、美林证券、野村证券、银行证券、三菱日联证券、大和证券、摩根大通、星展唯高达、NH Investment & Securities Co.,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、上海、杭州、南京、苏州、无锡、温州、合肥、北京、天津、唐山、沈阳、长春、济南、太原、武汉、成都、重庆、昆明、西安、郑州等地	小组或一对一	东方资管、GIC、台湾国泰投信、元大宝来投信、群益投信、复华投信、保德信投信、野村投信、富兰克林华美投信、统一投信、三商美邦人寿、新光人寿、南山人寿、中央再保险、迈睿思资产运用、日本信金中央金库、深业投资、博时基金、南方基金、融通基金、易方达基金、三商美邦人寿保险股份有限公司、腾跃资本、损保日本日本兴亚资管、BT Investment Capital、Sumitomo Mitsui Asset Management (Hong Kong) Limited、OP Investment Management Limited、Invesco、New Silk Road、Gabelli & Company、LaSalle Investment Management、Temasek Holdings、CBRE Holding、TIAA-CREF、FIL、GMO、APS、Janus Capital、Blackrock、Verde Asset Management、BNY ARX、Opportunity、Opportunity、Matthews International CAP MG、Nikko Asset、Marshall Wace、Point72 Asset Management、Sumitomo Mitsui Trust Bank、Apollo Global Management、F&H、SCHRODER INVESTMENT MANAGEMENT LTD、Baillie Gifford、Primerio、Elo Mutual PensionWells Fargo Asset Management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。

### (3) 发行债券事宜

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，2015年上半年，公司向中国银行间市场交易商协会申请注册了人民币90亿元中期票据。

2015年5月22日，公司2014年度股东大会进一步授权董事会在不超过人民币150亿元的范围内发行债券。报告期内，董事会决议公开发行人不超过人民币90亿元的公司债券，发行申请获得中国证监会核准。2015年9月23日，公司公布2015年公司债券（第一期）发行公告，拟发行总额人民币50亿元，为5年期公司债券。2015年9月28日发行结束，实际发行规模人民币50亿元，最终票面利率3.50%。有关公司债券将在深圳证券交易所上市交易。

### (4) 回购部分A股事宜

2015年8月31日公司2015年第一次临时股东大会暨第一次A股类别股东大会、第一次H股类别股东大会审议通过了《关于在人民币100亿元额度内回购公司A股股份的议案》，同意在人民币100亿元额度内回购公司A股股份，回购期限为自公司股东大会审议通过回购股份方案之日起至2015年12月31日，回购价格不超过人民币13.70元/股（公司在回购股份期内送股、转增股本或现金分红，自股价除权、除息之日起，相应调整回购股份价格上限。2015年7月21日公司实施完2014年度分红派息方案，向全体股东每10股派发现金5.0元（含税），回购价格上限相应调整不超过人民币13.20元/股）。

公司2015年9月17日公告《关于在人民币100亿元额度内回购公司A股股份的报告书》，9月18日，公司首次实施了回购股份的方案。截止报告期末，公司回购A股股份数量12,480,299股，占公司总股本的比例为0.113%，成交的最高价为13.16元/股，最低价为12.57元/股，支付总金额为160,148,519.71元（含交易费用）。

## 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无损益影响。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	2014年12月31日 合约金额	2015年9月30日 合约金额	2015年1-9月损益情况	期末合约占公司报告期末 净资产比例
无本金交割远期外汇契约 (NDF)	198,867.50	203,615.75	0.00	1.68%
<b>合计</b>	<b>198,867.50</b>	<b>203,615.75</b>	<b>0.00</b>	<b>1.68%</b>

