

2016年第一季度报告

公告编号：〈万〉2016-057

§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会议，授权陈鹰董事代为出席会议并行使表决权；孙建一董事因公务原因未能亲自出席本次会议，授权郁亮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，执行副总裁、首席财务官、财务负责人孙嘉声明：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)

	2016.3.31	2015.12.31	增减变动(%)
资产总额	658,837,478,395.54	611,295,567,689.29	7.78%
归属于上市公司股东的股东权益	100,636,736,796.09	100,183,517,822.33	0.45%
股本(股)	11,039,152,001	11,051,612,300	-0.11%
归属于上市公司股东的每股净资产	9.12	9.08	0.45%
	2016年1-3月	2015年1-3月	增减变动(%)
营业收入	14,611,312,019.58	8,894,338,157.14	64.28%
归属于上市公司股东的净利润	833,232,885.76	650,232,416.58	28.14%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	805,115,190.87	628,665,189.14	28.07%
经营活动产生的现金流量净额	(10,726,129,132.78)	(15,344,421,452.01)	30.10%
每股经营活动产生的现金流量净额	(0.97)	(1.39)	30.02%
基本每股收益	0.075	0.059	27.12%
稀释每股收益	0.075	0.059	27.12%
加权平均净资产收益率	0.83%	0.73%	0.1个百分点
扣除非经常性损益后的净资产收益率	0.80%	0.71%	0.09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.公司在 2015 年回购的 A 股股份在本报告期内注销，以及部分 A 股股票期权激励计划股票期权在报告期内行权，公司股份总数较 2015 年末减少 12,460,299 股。

(单位：人民币元)

非经常性损益项目	2016 年 1-3 月金额
非流动资产处置收益	(748,927.48)
出售、处理部门或投资单位收益	0.00
除上述各项之外的其他收入	41,416,739.70
所得税影响额	(9,244,488.72)
少数股东权益影响额	(3,305,628.61)
合计	28,117,694.89

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 2016 年 3 月 31 日，公司股东总人数为 272,085 户(其中 A 股 272,063 户，H 股 22 户)。

股东总数	272,085				
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 (简称“华润股份”)	国有法人	15.24%	1,682,759,247	0	0
HKSCC NOMINEES LIMITED ^{注 1}	境外法人	11.91%	1,314,915,755	0	0
深圳市钜盛华股份有限公司 (简称“钜盛华”)	其他	8.39%	926,070,472	0	888,713,162
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
中国证券金融股份有限公司	其他	2.99%	330,361,206	0	0
招商财富—招商银行—德赢 1 号专项资产管理计划	其他	2.98%	329,352,920	0	0
安邦财产保险股份有限公司—传统产品	其他	2.34%	258,167,403	0	0
安邦人寿保险股份有限公司—保守型投资组合	其他	2.21%	243,677,851	0	0
西部利得基金—建设银行—西部利得金裕 1 号资产管理计划	其他	2.04%	225,494,379	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	1,682,759,247		A 股		
HKSCC NOMINEES LIMITED ^{注 1}	1,314,915,755		H 股		
钜盛华	926,070,472		A 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		
中国证券金融股份有限公司	330,361,206		A 股		
招商财富—招商银行—德赢 1 号专项资产管理计划	329,352,920		A 股		
安邦财产保险股份有限公司—传统产品	258,167,403		A 股		
安邦人寿保险股份有限公司—保守型投资组合	243,677,851		A 股		

西部利得基金—建设银行—西部利得金裕1号资产管理计划	225,494,379	A 股
上述股东关联关系或一致行动的说明	<p>钜盛华持有管理“前海人寿保险股份有限公司—海利年年”的前海人寿保险股份有限公司 51%的股权，钜盛华是西部利得金裕1号资产管理计划的委托人，根据协议约定，该计划所持股份的表决意见依钜盛华意见行使；管理“安邦财产保险股份有限公司—传统产品”的安邦财产保险股份有限公司和管理“安邦人寿保险股份有限公司—保守型投资组合”的安邦人寿保险股份有限公司，同为安邦保险集团股份有限公司的子公司。安邦保险集团股份有限公司持有安邦财产保险股份有限公司 97.56%的股份，持有安邦人寿保险股份有限公司 99.98%的股份。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。</p>	
上述股东参与融资融券业务、约定式购回情况说明	<p>钜盛华通过中国银河证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有公司 A 股股票 37,357,310 股。</p>	

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 2016 年 3 月 31 日，公司总股数 11,039,152,001 股，其中 A 股 9,724,196,533 股，H 股 1,314,955,468 股。

§3 管理层讨论与分析

3.1 一季度房地产市场情况

受益于相对宽松的货币信贷环境，以及政府支持居民合理住房需求的系列举措，报告期内住宅需求加速释放，加之去年基数相对较低，全国房地产销售明显回升。根据国家统计局数据，一季度全国商品住宅实现销售面积 2.18 亿平方米，同比上升 35.6%，和 2014 年一季度相比上升 22.3%；实现销售金额 16,133.0 亿元，同比增长 60.3%。全国住宅新开工面积结束了自 2014 年年初以来持续下滑的趋势，一季度同比增长 14.8%。

公司长期重点研究的 14 个城市（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），一季度商品住宅成交面积同比增长 75.8%，成交金额同比增长 111.0%，增速高于全国整体。由于上述 14 个城市批准预售面积与去年同期基本持平，导致成交批售比（商品住宅成交面积/同期批准预售面积）由去年同期的 1.10 大幅上升至 1.94，14 个城市新房市场短期内呈现供不应求的格局。3 月底，上述城市的新房可售库存（已取得销售许可而尚未售出的面积）由年初的 1.4 亿平方米下降至 1.2 亿平方米，重新回到 14 年年初水平。在成交快速回升的带动下，部分城市开始面临较大的房价上涨压力。3 月份，上海、深圳等城市相继推出了更加严格的限购政策和差别化的信贷政策，以防范局部市场过热的风险。

报告期内，主要城市土地市场竞争依然激烈。前述 14 城市的土地供应、成交面积相比 2015 年同期分别增长 22.9%和 50.4%，整体成交溢价率（土地平均成交单价/土地平均起拍单价-1）达到 40.9%。

3.2 报告期内公司业务进展

报告期内，公司实现营业收入 146.1 亿元，同比增长 64.3%；实现净利润（含少数股东损益）12.5 亿元，同比增长 37.6%；归属于上市公司股东的净利润为 8.3 亿元，同比增长 28.1%。

报告期内归属于上市公司股东的净利润增长慢于营业收入，原因之一是受项目结算分布、结构等偶然性因素影响，一季度公司毛利率为 23.1%，较去年同期下降 2.4 个百分点。一季度结算规模有限，毛利率波动通常较大，对全年参考意义有限。

其次，一季度结算中包含了一批合作比例较高的项目，少数股东损益占公司净利润的比例

上升至 33.3%（2015 年同期：28.4%），一定程度上也影响了归属于上市公司股东的净利润。

（一）房地产业务增长较快

一季度公司累计实现销售面积 545.7 万平方米，销售金额 752.4 亿元，同比分别上升 37.6% 和 59.5%，增速为近五年来同期最高。

一季度销售增长的主要原因：一是公司始终坚持积极销售策略，产品竞争力得到充分体现；二是公司 2015 年拿地开工力度加大，投资布局合理，今年一季度的推盘资源更加丰富；三是事业合伙人制度下，项目团队的积极性得到进一步体现。

中国大陆分区域的销售情况

	销售面积 (平方米)	同比	销售金额 (人民币亿元)	同比
广深区域	1,265,080	40.93%	195.47	64.72%
上海区域	1,669,575	48.87%	294.87	77.44%
北京区域	1,272,616	51.61%	149.87	65.48%
成都区域	1,245,628	13.41%	107.29	21.98%
中国大陆销售合计	5,452,899	37.81%	747.50	61.32%

分城市看，一季度公司在上海的销售金额突破百亿元，在深圳、北京、武汉、杭州等城市的销售金额也超过 40 亿元，体现了公司聚焦城市经济圈发展、深耕主要城市战略的成效。

此外，公司近年来以“国际化”为发展方向，投资海外项目。一季度公司的销售业绩中，海外项目贡献销售面积 0.4 万平方米，贡献销售收入人民币 4.9 亿元。

报告期内，公司实现结算面积 118.4 万平方米，较 2015 年同期增长 61.3%；实现结算金额 132.9 亿元，较 2015 年同期增长 61.7%。

（二）公司开发投资稳步提升

截至一季度末，公司合并报表范围内尚有 2,228.9 万平方米已售资源未竣工结算，合同金额合计约 2,647.6 亿元，较年初分别增长 21.1% 和 23.1%，为后续的业绩体现奠定了良好基础。

报告期内公司实现开工面积 709.4 万平方米，较 2015 年同期增长 27.0%，占全年开工计划 32.2%（2015 年同期为 33.2%）。公司实现竣工面积 124.9 万平方米，同比增长 44.1%，占全年竣工计划的比例为 6.1%（2015 年同期：5.5%）。

一季度公司新增加开发项目 42 个，规划建筑面积约 725.9 万平方米，为当期销售面积的 133%。公司在严控投资风险的前提下，继续深化合作力度，创新合作模式，以合理价格灵活获取项目资源，一季度新增项目按公司权益计算的规划建筑面积约 484.4 万平方米，新增项目的整体权益比例约 66.7%。由于新增项目中一二线城市占比较高，一季度公司新增项目的平均楼面地价约 6,729 元/平方米，较去年全年有所上升。公司在拿地时仍然坚持严格的投资标准，重点评估土地成本相对于周边房价的合理性，规避溢价率过高的项目。

（三）财务状况安全稳健

由于一季度新增项目较多，公司持有的货币资金较 2015 年底略为减少，为 527.8 亿元，但仍远高于短期借款和一年内到期长期借款的总和 269.9 亿元。截至一季度末，公司净负债率为 25.45%，保持行业低位。安全稳健的财务状况，为公司的业务发展奠定良好基础。

报告期内，公司完成 2016 年度第一期和第二期中期票据发行，各发行 15 亿元，合计 30 亿元，期限均为 5 年期，发行利率 3.2%。中期票据的发行，有助于进一步降低公司融资成本，优化负债结构。

（四）新业务顺利推进

在巩固强化核心业务竞争优势的同时，公司各项新业务也顺利推进。报告期内公司正式获取3个物流地产项目，分别为宁波北仑港项目，海宁汽车城项目A地块和B地块，按公司权益计算的计容积率建筑面积约为9.95万平方米；此外，更多的物流地产项目已经在洽谈中。2016年公司将坚持以客户需求为导向的战略，借助城市公司力量，通过自建、并购与合作等多种渠道，积极拓展物流网络布局。

在物业服务领域，公司坚持市场化导向，对内提升管理效率和运营能力，对外积极拓展市场机会。住宅物业服务方面，一季度万科物业对外实现签约项目11个；此外公司也在积极寻求在商业、写字楼物业服务方面的业务机会，一季度按合同约定时间正式进驻5个项目。期内，公司进一步深化以管家为核心的项目运营新机制，推动“住这儿”等社区服务APP升级，实现了管家服务和100万户业主的网络连接，推动基础物业业务向专业化、智能化变革。

公司继续探索符合城市发展方向的社区商业、长租公寓、度假物业等新型业务。主打滑雪主题的万科松花湖度假区，在投入运营后的首个完整冬季中，实现了20万客流，奠定了行业领先地位。

（五）重大资产重组取得初步进展

报告期内，公司重大资产重组方案取得一定进展。3月12日，公司与深圳市地铁集团有限公司（以下简称“地铁集团”）签署了一项合作备忘录。目前双方重大资产重组工作小组正积极协商交易方案，推动中介机构开展相关工作。公司将尽力争取在6月18日前公布重大资产重组方案。

此次重大资产重组仍存在不确定性，根据相关规则要求，重大重组事项还需公司董事会、股东大会审议，以及通过相关的审批。

（六）积极应对营改增

3月，财政部、国家税务总局出台《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》，自2016年5月1日起，房地产业将纳入试点范围。公司已经成立营改增专项小组，全面梳理经营业务流程，积极改造信息系统，加强业务培训，以尽快适应政策调整。

§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	2016-3-31 (人民币万元)	2015-12-31 (人民币万元)	变动幅度	说明
交易性金融资产	6,283.43	12,219.53	-48.58%	衍生品投资余额受汇率变动影响波动
应收账款	161,786.41	251,065.33	-35.56%	加强销售回款
存货	41,288,790.62	36,812,193.05	12.16%	公司规模扩大，获取资源增加
其他流动资产	135,870.00	795,660.00	-82.92%	理财产品赎回
长期股权投资	3,799,559.91	3,350,342.35	13.41%	对联营、合营公司投资增加
短期借款	329,699.47	190,008.80	73.52%	借款的结构性变动
应付票据	1,147,951.49	1,674,473.29	-31.44%	票据到期
预收款项	25,108,608.48	21,262,570.56	18.09%	预售总额增加

应交税费	370,931.28	737,398.05	-49.70%	缴纳税金
应付职工薪酬	98,304.18	264,265.72	-62.80%	上年度奖金发放
项目	2016年1-3月 (人民币万元)	2015年1-3月 (人民币万元)	变动幅度	说明
营业收入	1,461,131.20	889,433.82	64.28%	结算收入增加
营业成本	996,769.69	587,011.02	69.80%	结算成本增加
营业税金及附加	126,534.32	75,389.09	67.84%	结算收入增加
财务费用	24,181.53	4,434.33	445.33%	汇兑损失增加
利润总额	168,726.86	118,426.51	42.47%	营业利润增加
所得税	43,744.52	27,623.89	58.36%	利润总额增加
归属股东权益净利润	83,323.29	65,023.24	28.14%	利润总额增加

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

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），公司继续根据规定对期权的行权价格进行相应调整，调整后的行权价为8.07元；2015年7月21日公司实施2014年度分红派息方案，向全体股东每10股派发现金人民币5.0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7.57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20,000份期权行权。截至报告期末，已授出但尚未行权的股票期权为4,676,319份。截止本报告披露日，期权激励计划第三个行权期已到期，未行权的股票期权已失去行权机会，公司将申请注销有关期权。

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，2015年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。报告期内，公司在中国银行间债券市场分别完成了有关额度内的中期票据的第二次发行，分两笔进行，发行金额均为人民币15亿元，票据期限都为5年，发行利率都为3.2%。票据的简称分别为“16万科MTN001”和“16万科MTN002”，票据代码分别为“101651012”和“101669006”。

3. 重大资产重组的情况

因筹划重大资产重组事项，公司A股股票自2015年12月18日起开始停牌。2015年12月25日公司就拟议交易与另一名潜在交易对手方签署了一份不具有法律约束力的合作意向书。2016年3月12日公司与地铁集团签署了合作备忘录。目前双方重大资产重组工作小组正积极协商交易方案，推动中介机构开展相关工作。2016年3月17日公司2016年第一次临时股东大会审议通过了《关于申请万科A股股票继续停牌的议案》，根据股东大会决议，公司已向深圳证券交易所申请公司A股股票因筹划重大资产重组事项，继续停牌至不晚于2016年6月18日。停牌期间，公司积极推动重大资产重组事项的进展，并及时履行信息披露义务。本次重大重组事项将有助于提升本公司主要业务的市场地位，并完善公司产品线布局。

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	华润股份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
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺	钜盛华	钜盛华向公司出具了保持上市公司独立性的承诺函，承诺在作为上市公司第一大股东期间，将保持与上市公司在人员、资产、财务、机构、业务等方面相互独立。钜盛华承诺：将本着有利于万科发展的原则支持万科，在其公司及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%	3,365,551,272.20	149,104,686.47	0
0095.HK	绿景地产	552,977,740.17	6.39%	549,987,612.41	0	(2,990,127.76)
2799.HK	中国华融	375,009,320.75	0.60%	347,672,418.41	0	(27,336,902.34)
合计	-	3,427,134,637.40	-	4,263,211,303.02	149,104,686.47	(30,327,030.1)

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	
中金活动	2016.1	香港	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: 公司定期报告等公开资料。	
星展唯高达活动	2016.1	新加坡	见面会	券商、基金等各类投资者		
BNP 活动	2016.1	香港	见面会	券商、基金等各类投资者		
巴克莱活动	2016.1	香港	见面会	券商、基金等各类投资者		
瑞银活动	2016.1	上海	见面会	券商、基金等各类投资者		
德意志银行活动	2016.1	北京	见面会	券商、基金等各类投资者		
高盛活动	2016.1	香港	见面会	券商、基金等各类投资者		
年度业绩推介会	2016.3	深圳(上海、北京)、香港	见面会	券商、基金、个人等各类投资者		
里昂证券活动	2016.3	香港	见面会	券商、基金等各类投资者		
瑞信证券活动	2016.3	香港	见面会	券商、基金等各类投资者		
摩根斯坦利活动	2016.3	香港	见面会	券商、基金等各类投资者		
花旗活动	2016.3	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、广州、厦门、长沙、上海、杭州、南京、苏州、无锡、常州、扬州、徐州、宁波、温州、合肥、芜湖、北京、天津、沈阳、大连、秦皇岛、唐山、济南、青岛、成都、武汉、重庆、西安、太原、郑州、贵阳等地	小组或一对一	海通证券、瑞银证券、野村证券、德意志银行、花旗、汇丰、中金、中银国际、摩根大通、麦格理、三菱日联证券、国泰君安、长江证券、建银国际、摩根斯坦利、广发证券、平安证券、瑞士信贷、华泰证券、海通证券、BNP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、厦门、长沙、上海、杭州、南京、苏州、无锡、常州、扬州、徐州、宁波、温州、合肥、芜湖、北京、天津、沈阳、大连、秦皇岛、唐山、济南、青岛、成都、武汉、重庆、西安、太原、郑州、贵阳等地	小组或一对一	平安资产管理有限责任公司挪威中央银行、金鹰基金管理有限公司、工银瑞信基金管理有限公司、Amundi Hong Kong Limited、Vontobel Asset Management AG、Allianz Global、Och Ziff、YSL、UBS GLOBAL ASSET MANAGEMENT、Blackrock、Fidelity、Wellington、GIC、APS、TRAFIGURA INVESTMENT (CHINA) CO., LTD、Brookfield、Capital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元,对公司资本公积的影响为人民币1,053万元。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	198,867.50	0.00	1.43%
合计	198,867.50	198,867.50	0.00	1.43%

万科企业股份有限公司
合并资产负债表
二零一六年三月三十一日
(金额单位:人民币元)

资产	2016年3月31日	2015年12月31日	负债及所有者权益	2016年3月31日	2015年12月31日
流动资产:			流动负债:		
货币资金	52,784,761,696.94	53,180,381,016.34	短期借款	3,296,994,702.92	1,900,087,965.52
交易性金融资产	62,834,319.25	122,195,279.19	应付票据	11,479,514,868.60	16,744,732,907.08
应收账款	1,617,864,148.60	2,510,653,269.96	应付账款	92,043,786,892.46	91,446,458,420.61
预付款项	42,767,157,889.18	39,646,972,826.29	预收款项	251,086,084,757.51	212,625,705,637.30
其他应收款	78,400,394,245.48	75,485,642,961.23	应付职工薪酬	983,041,777.19	2,642,657,169.63
存货	412,887,906,188.58	368,121,930,513.33	应交税费	3,709,312,838.56	7,373,980,494.99
其他流动资产	1,358,700,000.00	7,956,600,000.00	应付利息	334,314,673.18	231,575,884.69
流动资产合计	589,879,618,488.03	547,024,375,866.34	其他应付款	70,276,025,294.29	62,350,224,343.79
非流动资产:			一年内到期的非流动负债	23,689,566,708.41	24,746,404,056.97
可供出售金融资产	1,099,211,671.95	1,138,812,728.09	流动负债合计	456,898,642,513.12	420,061,826,880.58
长期股权投资	37,995,599,067.23	33,503,423,488.02	非流动负债:		
投资性房地产	11,407,392,504.08	10,765,051,108.38	长期借款	39,135,986,273.78	33,828,584,225.36
固定资产	4,783,998,227.42	4,917,479,160.88	应付债券	21,973,577,294.32	19,015,812,338.88
在建工程	637,085,221.42	598,358,905.88	预计负债	141,963,321.80	143,220,557.94
无形资产	1,040,902,552.78	1,044,991,088.26	其他非流动负债	1,383,466,188.10	1,378,075,550.63
商誉	201,689,835.80	201,689,835.80	递延所得税负债	554,959,303.37	558,430,814.88
长期待摊费用	519,881,676.14	447,883,429.64	非流动负债合计	63,189,952,381.37	54,924,123,487.69
递延所得税资产	5,597,816,972.82	5,166,540,813.69	负债合计	520,088,594,894.49	474,985,950,368.27
其他非流动资产	5,674,282,177.87	6,486,961,264.31	股东权益:		
非流动资产合计	68,957,859,907.51	64,271,191,822.95	股本	11,039,152,001.00	11,051,612,300.00
			资本公积	7,839,074,507.05	8,174,812,609.65
			减: 库存股	-	160,163,103.04
			其他综合收益	258,656,580.78	450,635,194.22
			盈余公积	28,068,766,725.61	28,068,766,725.61
			未分配利润	53,431,086,981.65	52,597,854,095.89
			归属于母公司所有者权益合计	100,636,736,796.09	100,183,517,822.33
			少数股东权益	38,112,146,704.96	36,126,099,498.69
			所有者权益合计	138,748,883,501.05	136,309,617,321.02
资产总计	658,837,478,395.54	611,295,567,689.29	负债和所有者权益合计	658,837,478,395.54	611,295,567,689.29

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
 二零一六年三月三十一日
 (金额单位:人民币元)

资产	2016年3月31日	2015年12月31日	负债及股东权益	2016年3月31日	2015年12月31日
流动资产:			流动负债:		
货币资金	24,788,813,087.33	27,091,909,902.66	短期借款	1,539,894,702.92	476,087,965.52
预付款项	-	-	应付票据	8,159,619,421.98	12,452,204,423.49
其他应收款	138,775,628,653.47	138,180,830,583.79	应付职工薪酬	426,362,380.78	1,379,846,070.42
其他流动资产	-	6,310,000,000.00	应交税费	82,884,029.22	84,174,132.88
流动资产合计	163,564,441,740.80	171,582,740,486.45	应付利息	237,886,901.50	138,363,346.39
非流动资产:			其他应付款	62,616,394,015.99	71,535,027,862.49
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	18,387,183,333.33	20,841,051,658.33
长期股权投资	22,873,227,262.50	22,641,495,887.90	流动负债合计	91,450,224,785.72	106,906,755,459.52
投资性房地产	3,197,084.32	3,197,084.32	非流动负债:		
固定资产	70,751,935.42	74,669,817.58	长期借款	24,965,000,000.00	20,456,500,000.00
递延所得税资产	160,834,282.64	160,834,282.64	应付债券	12,673,689,166.29	9,714,369,527.11
非流动资产合计	23,236,570,564.88	23,008,757,072.44	非流动负债合计	37,638,689,166.29	30,170,869,527.11
			负债合计	129,088,913,952.01	137,077,624,986.63
			股东权益:		
			股本	11,039,152,001.00	11,051,612,300.00
			资本公积	9,573,582,077.33	9,718,972,641.94
			减: 库存股	-	160,163,103.04
			盈余公积	28,068,766,725.61	28,068,766,725.61
			未分配利润	9,030,597,549.73	8,834,684,007.75
			股东权益合计	57,712,098,353.67	57,513,872,572.26
资产总计	186,801,012,305.68	194,591,497,558.89	负债及股东权益总计	186,801,012,305.68	194,591,497,558.89

万科企业股份有限公司
合并利润表
二零一六年一季度
(金额单位:人民币元)

项目	2016年1-3月	2015年1-3月
一、营业总收入	14,611,312,019.58	8,894,338,157.14
二、营业总成本	13,349,692,012.63	8,086,334,073.44
其中: 营业成本	9,967,696,885.63	5,870,110,226.47
营业税金及附加	1,265,343,206.27	753,890,851.96
销售费用	726,595,796.37	687,244,214.98
管理费用	1,142,819,695.86	712,851,878.37
财务费用	241,815,278.38	44,343,329.94
资产减值损失	5,421,150.12	17,893,571.72
加: 公允价值变动净收益	-	-
投资收益	384,980,776.58	361,818,628.22
其中:对联营企业和合营企业的投资收益	85,807,348.08	305,230,914.89
三、营业利润	1,646,600,783.53	1,169,822,711.92
加: 营业外收入	56,889,576.73	38,088,163.77
减: 营业外支出	16,221,764.51	23,645,754.76
其中: 非流动资产处置损失	748,927.48	614,562.20
四、利润总额	1,687,268,595.75	1,184,265,120.93
减: 所得税费用	437,445,162.97	276,238,897.46
五、净利润	1,249,823,432.78	908,026,223.47
归属于母公司所有者的净利润	833,232,885.76	650,232,416.58
少数股东损益	416,590,547.02	257,793,806.89
六、每股收益		
(一) 基本每股收益	0.075	0.059
(二) 稀释每股收益	0.075	0.059
七、其他综合收益	(63,607,934.77)	(7,253,010.87)
八、综合收益总额	1,186,215,498.01	900,773,212.60
归属于母公司所有者的综合收益总额	767,202,350.60	642,979,405.71
归属于少数股东的综合收益总额	419,013,147.41	257,793,806.89

万科企业股份有限公司
 母公司利润表
 二零一六年一季度
 (金额单位:人民币元)

项目	2016年1-3月	2015年1-3月
一、营业总收入	105,689.00	35,511,556.90
二、营业总成本	195,413,862.87	110,471,940.70
减：营业成本	-	267,828.60
营业税金及附加	-	2,165,391.09
管理费用	101,589,075.95	80,623,895.60
财务费用	93,825,284.62	27,414,825.41
资产减值损失	(497.70)	-
加：投资收益	390,845,157.84	498,312,583.58
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	(1,412,315.32)	(28,140,816.42)
三、营业利润	195,536,983.97	423,352,199.78
加：营业外收入	376,578.01	-
减：营业外支出	20.00	-
其中：非流动资产处置损失	-	-
四、利润总额	195,913,541.98	423,352,199.78
减：所得税费用	-	-
五、净利润	195,913,541.98	423,352,199.78
六、其他综合收益	-	-
七、综合收益总额	195,913,541.98	423,352,199.78

万科企业股份有限公司
合并现金流量表
二零一六年一季度
(金额单位:人民币元)

项目	2016年1-3月	2015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	47,518,016,904.71	31,897,122,201.24
收到其他与经营活动有关的现金	14,777,743,759.66	2,668,414,876.56
经营活动现金流入小计	62,295,760,664.37	34,565,537,077.80
购买商品、接受劳务支付的现金	45,401,438,280.48	24,485,073,618.28
支付给职工以及为职工支付的现金	2,880,678,186.94	2,185,870,899.41
支付的各项税费	8,733,371,167.40	7,308,304,887.97
支付其他与经营活动有关的现金	16,006,402,162.33	15,930,709,124.15
经营活动现金流出小计	73,021,889,797.15	49,909,958,529.81
经营活动产生的现金流量净额	(10,726,129,132.78)	(15,344,421,452.01)
二、投资活动产生的现金流量		
收回投资收到的现金	91,807,422.46	4,748,222.32
取得投资收益收到的现金	164,164,884.13	89,285,685.08
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	19,368.21	279,463.84
处置子公司或其他营业单位收到的现金净额	-	6,038,589.75
收到其他与投资活动有关的现金	7,043,637,367.12	421,588,536.24
投资活动现金流入小计	7,299,629,041.92	521,940,497.23
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	107,572,643.80	16,607,929.07
投资支付的现金	1,643,694,650.80	372,489,913.92
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	3,705,127,427.73	324,714,826.15
支付的其他与投资活动有关的现金	-	1,075,000,000.00
投资活动现金流出小计	5,456,394,722.33	1,788,812,669.14
投资活动产生的现金流量净额	1,843,234,319.59	(1,266,872,171.91)
三、筹资活动产生的现金流量		
吸收投资收到的现金	1,898,723,307.83	596,327,815.70
其中:子公司吸收少数股东投资收到的现金	1,083,403,851.50	596,327,815.70
取得借款收到的现金	14,703,534,458.42	1,836,337,303.59
发行债券所收到的现金	3,000,000,000.00	-
筹资活动现金流入小计	19,602,257,766.25	2,432,665,119.29
偿还债务支付的现金	10,063,246,145.29	7,358,560,177.77
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	2,330,866,615.29	2,064,404,112.25
其中:子公司支付给少数股东的股利、利润	1,002,524,549.42	586,390,231.78
筹资活动现金流出小计	12,394,112,760.58	9,422,964,290.02
筹资活动产生的现金流量净额	7,208,145,005.67	(6,990,299,170.73)
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	(22,788,591.61)	3,779,054.44
五、现金及现金等价物净增加额	(1,697,538,399.13)	(23,597,813,740.21)
加:期初现金及现金等价物余额	51,747,797,854.99	61,653,319,666.30
六、期末现金及现金等价物余额	50,050,259,455.86	38,055,505,926.09

万科企业股份有限公司
母公司现金流量表
二零一六年一季度
(金额单位:人民币元)

项目	2016年1-3月	2015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	27,327,854,276.28	39,760,502,136.98
经营活动现金流入小计	27,327,854,276.28	39,760,502,136.98
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	1,126,218,402.00	911,995,029.24
支付的各项税费	14,857,357.26	674,840.27
支付其他与经营活动有关的现金	36,214,254,775.64	50,887,060,544.61
经营活动现金流出小计	37,355,330,534.90	51,799,730,414.12
经营活动产生的现金流量净额	(10,027,476,258.62)	(12,039,228,277.14)
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	530,000,000.00	2,463,034,776.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	1,200.00	-
收到其他与投资活动有关的现金	106,400,823.57	163,007,029.49
投资活动现金流入小计	636,402,023.57	2,626,041,805.49
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	1,185,100.00	847,900.00
投资支付的现金	-	466,150,000.00
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	1,185,100.00	2,516,997,900.00
投资活动产生的现金流量净额	635,216,923.57	109,043,905.49
三、筹资活动产生的现金流量		
吸收投资收到的现金	-	-
取得借款收到的现金	14,067,059,761.00	1,219,621,348.60
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	14,067,059,761.00	1,219,621,348.60
偿还债务支付的现金	7,948,621,348.60	6,059,478,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	734,382,098.47	853,249,357.93
筹资活动现金流出小计	8,683,003,447.07	6,912,727,357.93
筹资活动产生的现金流量净额	5,384,056,313.93	(5,693,106,009.33)
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	(122,810.02)	103,985.02
五、现金及现金等价物净增加额	(4,008,325,831.14)	(17,623,186,395.96)
加: 期初现金及现金等价物余额	27,091,909,902.66	31,910,176,816.37
六、期末现金及现金等价物余额	23,083,584,071.52	14,286,990,420.41