

证券代码：000002、299903

证券简称：万科 A、万科 H 代

公告编号：〈万〉2017-111

vanke

万科企业股份有限公司

CHINA VANKE CO., LTD.

2017 年第三季度报告

二〇一七年十月

第一节 重要提示

万科企业股份有限公司（以下简称“公司”或“万科”）董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证季度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。

公司第十八届董事会第三次会议审议并通过了 2017 年第三季度报告。肖民董事因公务原因未能亲自出席本次董事会，授权陈贤军董事代为出席并行使表决权，其他董事均亲自出席了本次董事会会议。

本集团（万科企业股份有限公司及其附属公司）本季度财务报表未经审计。

除特别指明外，本季度报告所用记账本位币均为人民币，“报告期”指 2017 年 7-9 月。

董事会主席、总裁、首席执行官郁亮，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表的真实、准确、完整。

第二节 公司基本情况

一、主要会计数据和财务指标

公司是否因会计政策变更及会计差错更正等追溯调整或重述以前年度会计数据

☐ 是 ☒ 否

单位：人民币元

	2017 年 9 月 30 日	2016 年 12 月 31 日	增减幅度	
总资产	1,018,381,990,533.10	830,674,213,924.14	22.60%	
归属于上市公司股东的净资产	116,373,274,594.17	113,444,766,722.65	2.58%	
	2017 年 7~9 月	比上年同期增减	2017 年 1~9 月	比上年同期增减
营业收入	47,290,026,129.24	11.90%	117,100,503,696.73	0.04%
归属于上市公司股东的净利润	3,788,276,899.92	30.13%	11,091,000,884.88	34.23%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	3,472,005,808.96	25.92%	10,595,510,254.26	30.92%
经营活动产生的现金流量净额	(5,143,922,833.11)	-129.93%	16,706,237,885.25	-61.14%
基本每股收益（元/股）	0.343	29.92%	1.005	34.36%
稀释每股收益（元/股）	0.343	29.92%	1.005	34.36%
加权平均净资产收益率	3.31%	+0.37 个百分点	9.53%	+1.4 个百分点

截止披露前一交易日的公司总股本：

截止披露前一交易日的公司总股本（股）	11,039,152,001
用最新股本计算的全面摊薄每股收益（元/股）	1.005

非经常性损益项目和金额

☒ 适用 ☐ 不适用

单位：人民币元

项目	2017 年 1~9 月
非流动资产处置损益（包括已计提资产减值准备的冲销部分）	(3,932,077.14)
出售、处理部门或投资单位收益	(43,269,342.70)
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，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	28,136,962.79
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	406,453,373.96

除上述各项之外的其他营业外收入和支出	199,226,269.89
减：所得税影响额	78,555,574.36
少数股东权益影响额（税后）	12,568,981.82
合计	495,490,630.62

对公司根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》定义界定的非经常性损益项目，以及把《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目，应说明原因。

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期不存在将根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》定义、列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目的情形。

二、报告期末股东总数及前十名股东持股情况表

1、普通股股东总数和表决权恢复的优先股股东数量及前 10 名股东持股情况表

单位：股

报告期末普通股股东总数		208,975 户（A 股 208,940 户，H 股 35 户）	报告期末表决权恢复的优先股股东总数（如有）	0		
前 10 名股东持股情况						
股东名称	股东性质	持股比例	持股数量	持有有限售条件的股份数量	质押或冻结情况	
					股份状态	数量
深圳市地铁集团有限公司（以下简称“地铁集团”）	国有法人	29.38%	3,242,810,791	0	-	0
HKSCC NOMINEES LIMITED ^{注 1}	境外法人	11.91%	1,314,910,949	0	-	0
深圳市钜盛华股份有限公司（以下简称“钜盛华”）	境内非国有法人	8.39%	926,070,472	0	质押	926,070,462
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
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	其他	2.21%	243,677,851	0	-	0

公司一保守型投资组合						
西部利得基金一建设银行一西部利得金裕 1 号资产管理计划	其他	2.04%	225,494,379	0	-	0
前海人寿保险股份有限公司一聚富产品	其他	1.98%	218,081,383	0	-	0
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	
地铁集团		3,242,810,791			人民币普通股（A 股）	
HKSCC NOMINEES LIMITED		1,314,910,949			境外上市外资股（H 股）	
钜盛华		926,070,472			人民币普通股（A 股）	
国信证券一工商银行一国信金鹏分级 1 号集合资产管理计划		456,993,190			人民币普通股（A 股）	
前海人寿保险股份有限公司一海利年年		349,776,441			人民币普通股（A 股）	
招商财富一招商银行一德赢 1 号专项资产管理计划		329,352,920			人民币普通股（A 股）	
安邦财产保险股份有限公司一传统产品		258,167,403			人民币普通股（A 股）	
安邦人寿保险股份有限公司一保守型投资组合		243,677,851			人民币普通股（A 股）	
西部利得基金一建设银行一西部利得金裕 1 号资产管理计划		225,494,379			人民币普通股（A 股）	
前海人寿保险股份有限公司一聚富产品		218,081,383			人民币普通股（A 股）	
上述股东关联关系或一致行动的说明		1、钜盛华持有前海人寿保险股份有限公司 51%的股权，钜盛华是“西部利得基金一建设银行一西部利得金裕 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。 2、安邦财产保险股份有限公司和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。 3、除此之外，公司未知上述股东之间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。				
前 10 名普通股股东参与融资融券业务情况说明（如有）		无				
前 10 名普通股股东、前 10 名无限售条件普通股股东在报告期内进行约定购回交易情况说明（如有）		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 股的股份总和。

截至 2017 年 9 月 30 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。

2、公司优先股股东总数及前 10 名优先股股东持股情况表

☐ 适用 ☒ 不适用

第三节 经营情况讨论与分析

一、第三季度房地产市场情况

报告期内，全国商品住房销售进一步放缓。国家统计局数据显示，第三季度全国商品住宅销售面积 3.53 亿平方米，同比下降 1.7%，为 2015 年第二季度以来首次同比下跌；全国商品住宅销售金额 2.71 万亿元，同比仅增长 1.3%。

热点城市的新房供应与成交面积持续回落。第三季度，公司长期重点观察的 14 个城市¹商品住宅批准预售面积和成交面积同比分别下降 17.3%和 37.6%。截至 9 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）约 8900 万平方米，由于成交速度下滑，库存去化周期由 6 月底的 7.7 个月延长至 8.2 个月。

前三季度一、二线城市的土地供应相比去年同期有所增加。尽管当前主要城市的土地起拍、成交均价仍在高位，但土地成交溢价率（成交土地的平均实际成交楼面价超过平均起拍楼面价的比率）已逐步回落。

报告期内，金融机构继续收紧按揭贷款发放。至三季度末，个人住房贷款余额同比增长 26.2%，增速比上季末低 4.6 个百分点。据有关机构统计，首套房平均利率近四年来首次超过 5 年以上中长期贷款基准利率。

房屋租赁市场正迎来难得的发展机遇。部分省市仍在继续加大调控力度，推出包括限售在内的各项政策以稳定市场。同时，各级政府亦积极推进“租售并举”的制度建设，启动了在人口净流入大中城市发展住房租赁市场试点以及利用集体建设用地建设租赁住房的试点工作。上海、杭州、广州、珠海、深圳等城市相继推出纯租赁住房用地供应。多地就“租购同权”提出了具体实施意见。

行业调控加码以及市场环境变化加速了企业的分化，品牌房企的竞争优势进一步体现。前三季度全国前 20 名开发企业按销售金额计算的市场占有率超过 30%，行业集中度较 2016 年明显上升。

二、报告期内公司业务进展

第三季度本集团实现营业收入人民币 472.9 亿元，同比增长 11.9%；实现归属于上市公司股东的净利润人民币 37.9 亿元，同比增长 30.1%。其中，房地产业务结算面积 383.0 万平方米，贡献营业收入人民币 447.1 亿元，同比分别增长 13.2%和 13.4%。

1-9 月，本集团累计实现营业收入人民币 1,171.0 亿元，同比增长 0.04%；实现归属于上市公司股东的净利润人民币 110.9 亿元，同比增长 34.2%。其中，房地产业务结算面积 966.6 万平方米，贡献营业收入人

¹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

人民币 1,102.3 亿元，同比分别减少 2.7%和 1.5%。房地产业务的毛利率为 23.35%，较去年同期增加 5.43 个百分点。

第三季度本集团房地产业务实现销售面积 795.5 万平方米，销售金额人民币 1,189.2 亿元，同比分别增长 36.5%和 63.3%。1-9 月，本集团累计实现销售面积 2,664.5 万平方米，销售金额人民币 3,961.0 亿元，同比分别增长 33.8%和 50.7%。其中，前三季度北方区域销售增长较快，销售面积和金额同比分别上升 66.1%和 82.3%。

1-9 月分区域的销售情况

区域	销售面积 (万平方米)	同比增减	销售金额 (人民币亿元)	同比增减
南方区域	513.5	18.5%	1,110.8	63.7%
上海区域	651.0	13.2%	1,102.6	17.9%
北方区域	804.9	66.1%	1,025.5	82.3%
中西部区域	693.8	39.4%	708.0	62.0%
海外区域	1.4	-9.0%	14.1	-5.6%
合计	2,664.5	33.8%	3,961.0	50.7%

由于销售增长高于结算增长，截至 9 月底，本集团合并报表范围内的已售未结算资源面积增至 3,260.9 万平方米，合同金额增至人民币 4,321.0 亿元。

报告期内，本集团在坚持审慎投资策略的同时，积极关注市场机会，充分发挥自身的品牌、资金和运营优势，持续拓展项目获取渠道。第三季度本集团新增加 64 个项目，总建筑面积约 1,728.6 万平方米，按万科权益计算的建筑面积约 1,115.7 万平方米。1-9 月，本集团累计新增 143 个项目，总建筑面积约 3,288.4 万平方米，按万科权益计算的建筑面积约 2,099.5 万平方米，按投资金额计算，其中 91.6%位于一二线城市。

截至 9 月底，本集团在建项目总建筑面积约 6,869.3 万平方米，按万科权益计算的建筑面积约 4,393.6 万平方米；规划中项目总建筑面积约 5,997.0 万平方米，按万科权益计算的建筑面积约 3,907.3 万平方米。此外，本集团还参与了一批旧城改造项目，按当前规划条件，此类项目中按万科权益计算的建筑面积约 268.2 万平方米。本集团项目资源可满足未来持续发展需求。

1-9 月，本集团累计实现新开工面积 2,599.6 万平方米，较去年同期增加 6.5%；累计实现竣工面积 1,136.4 万平方米，较去年同期增长 1.1%，占全年计划竣工面积的 46.4%。

本集团坚持以持续现金流为基础的真实价值创造，积极促进销售回款。报告期内，本集团适度加大了投资力度，净负债率较中期时有所提升，为 38.20%。本集团的财务、资金状况依然稳健，截至 9 月底，所

持有的货币资金为人民币 943.5 亿元，远高于短期借款和一年内到期有息负债总和人民币 542.3 亿元。有息负债中，长期负债的比例为 65.77%。

本集团坚持城市配套服务商战略，遵循与客户同步发展和与城市同步发展两条主线，继续推进和完善在物业、物流、商业、长租公寓、冰雪度假等业务方面的布局，同时积极探索养老、教育等业务。报告期内，在由中国指数研究院举办的 2017 中国房地产品牌价值研究成果发布会上，万科物业位居中国物业品牌价值榜首，并获得 2017 中国物业服务品质领先品牌第一名；物流地产业务新获取项目 14 个，总建筑面积（指可租赁物业的建筑面积）约 109.7 万平方米；截至 9 月底，长租公寓中的泊寓业务覆盖 24 个一线及二线城市，累计开业 82 个项目，开业约 2.4 万间；在 2017 国际冬季运动（北京）博览会上，万科松花湖度假区荣获 2017 年度 WSTOPS 冬季运动俱乐部 50 强之中国滑雪场十强称号；10 月，商业开发与运营平台印力集团控股有限公司发起设立其首个 CMBS（商业地产抵押贷款资产证券化）产品“中金—印力深国投广场信托受益权资产支持专项计划”。

第四节 重要事项

一、报告期主要财务数据、财务指标发生变动的情况及原因

√ 适用 □ 不适用

单位：人民币万元

项目	2017 年 9 月 30 日	2016 年 12 月 31 日	变动幅度	说明
衍生金融资产	640.57	45,867.12	-98.60%	衍生产品公允价值变动
应收账款	130,210.79	207,525.68	-37.26%	收回应收房款
预付款项	10,527,007.44	5,026,254.06	109.44%	预付地价增加
其他应收款	13,778,118.62	10,543,500.49	30.68%	联营、合营项目往来增加
持有待售资产	740,042.29	-	不适用	商业资产拟处置但尚未完成交割
其他流动资产	306,329.00	867,050.00	-64.67%	理财产品赎回
可供出售金融资产	431,663.33	132,801.43	225.04%	投资增加
长期待摊费用	149,914.52	96,022.63	56.12%	长租公寓业务发展
预收款项	40,788,227.07	27,464,555.45	48.51%	销售增长
应付职工薪酬	256,871.70	383,992.66	-33.11%	发放上年计提职工薪酬
应付利息	94,930.51	37,837.49	150.89%	利息支出增加
一年内到期的非流动负债	3,692,574.92	2,677,329.73	37.92%	一年内到期的债券增加
长期借款	7,714,669.25	5,640,606.13	36.77%	融资增加

项目	2017 年 1-9 月	2016 年 1-9 月	变动幅度	说明
管理费用	533,065.17	317,147.64	68.08%	经营规模扩大
财务费用	132,613.28	65,704.56	101.83%	融资增加
资产减值损失	9,755.63	27,359.41	-64.34%	坏账准备减少
投资收益	338,711.77	224,617.16	50.80%	对外投资盈利增加
所得税费用	608,506.50	467,091.88	30.28%	利润总额增加
归属于母公司所有者的净利润	1,109,100.09	826,238.10	34.23%	结算利润增加

二、重要事项进展情况及影响和解决方案的分析说明

☒ 适用 ☐ 不适用

序号	重要事项概述	公告	披露日期
1	地铁集团受让中国恒大集团下属企业所持万科 A 股股份的过户登记手续完成	《关于股东协议受让公司股份过户登记完成的公告》	2017 年 7 月 7 日
2	签署关于购买广信房产资产包的相关协议	《关于购买广信房产资产包项目的进展公告》	2017 年 7 月 7 日
3	参与普洛斯公司私有化	《关于参与私有化普洛斯的投资暨公司股票复牌公告》	2017 年 7 月 18 日
4	发行公司债券	《2017 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）发行公告》	2017 年 7 月 12 日
		《2017 年面向合格投资者公开发行公司债券（第二期）发行公告》	2017 年 8 月 1 日

三、公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及公司等承诺相关方在报告期内超期未履行完毕的承诺事项

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期不存在公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及公司等承诺相关方在报告期内超期未履行完毕的承诺事项。

四、对 2017 年度经营业绩的预计

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

五、证券投资情况

☐ 适用 ☒ 不适用

六、衍生品投资情况

☒ 适用 ☐ 不适用

单位：人民币万元

衍生品投资操作方名称	关联关系	是否关联交易	衍生品投资类型	衍生品投资初始投资金额	起始日期	终止日期	本年初投资金额	年内购入金额	年内减少金额	计提减值准备金额（如有）	期末投资金额	期末投资金额占公司报告期末净资产比例	本年内实际损益金额
金融机构	否	否	远期外汇契约	-	2016/6/6等	2019/5/31等	802,251.50	543,725.50	-	-	1,345,977.00	8.02%	-
金融机构	否	否	利率互换合约	-	2016/7/19等	2020/10/30等	701,355.80	-	275,805.80	-	425,550.00	2.54%	-74.74
合计				-	--	--	1,503,607.30	543,725.50	275,805.80	-	1,771,527.00	10.56%	-74.74
衍生品投资资金来源				自有资金									
涉诉情况（如适用）				不适用									
衍生品投资审批董事会公告披露日期（如有）				不适用									
衍生品投资审批股东会公告披露日期（如有）				不适用									
本年内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）				为锁定外币借款汇率变动产生的风险，本年内公司针对 20.25 亿美元外币借款签署了远期外汇契约（DF）。DF 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。为锁定利率变动产生的风险，公司针对 3.61 亿美元及 50 亿港元的浮息借款签署了相对应的利率互换合约（IRS），其中 3.61 亿美元的 IRS 本期到期；公司按照浮动利率向合约对手方收取利息，以向债权人支付其应收取的浮动利息，同时按照固定利率向合约对手方支付利息。IRS 在相关港元借款的期限和金额范围内，通过锁定远期利率，控制利率变动风险。									
已投资衍生品本年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				IRS 本年到期给公司带来人民币 74.74 万元人民币的亏损。DF 及 IRS 在持有期间公允价值变动对公司无损益影响。报告期末 DF 及 IRS 公允价值参照同一到期日的产品的市场报价确定。									
本年内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 DF、IRS 等金融工具避免了外币借款由于汇率、利率变动过大可能造成的损失，公司有关安排审慎合理。									

注：1、公司根据投资的衍生品合约种类情况进行分类汇总披露，公司投资的衍生工具分为远期外汇契约（DF）和利率互换合约（IRS）；上表中各“投资金额”均指衍生品合约所对应的基础资产的金额。

2、报告期内，DF 和 IRS 无增减变化，但因汇率变动，上述数据折算为人民币金额与 2017 年 6 月末相比略有所变化。

七、报告期内接待调研、沟通、采访等活动登记表

√ 适用 □ 不适用

类别	时间	地点	方式	接待对象	谈论的内容及提供的资料
中期业绩推介会	2017.8	深圳(上海、北京)、香港	见面会	券商、基金、个人等各类投资者	1、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。 2、提供的主要资料： 公司定期报告等公开资料。
摩根大通活动	2017.8	香港	见面会	券商、基金等各类投资者	
花旗活动	2017.8	香港	见面会	券商、基金等各类投资者	
里昂活动	2017.8	香港	见面会	券商、基金等各类投资者	
德意志银行活动	2017.8	香港	见面会	券商、基金等各类投资者	
瑞信活动	2017.9	香港	见面会	券商、基金等各类投资者	
建银国际活动	2017.9	香港	见面会	券商、基金等各类投资者	
中泰证券活动	2017.9	上海	见面会	券商、基金等各类投资者	
高盛活动	2017.9	深圳	见面会	券商、基金等各类投资者	
野村活动	2017.9	上海	见面会	券商、基金等各类投资者	
华创证券活动	2017.9	北京	见面会	券商、基金等各类投资者	
里昂活动	2017.9	香港	见面会	券商、基金等各类投资者	
东方证券活动	2017.9	厦门	见面会	券商、基金等各类投资者	
海通证券活动	2017.9	深圳	见面会	券商、基金等各类投资者	
中信建投活动	2017.9	佛山	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、东莞、佛山、中山、珠海、长沙、上海、南京、杭州、苏州、宁波、北京、天津、唐山、沈阳、长春、鞍山、青岛、武汉、重庆、西安、乌鲁木齐等地	小组或一对一	广发证券、摩根斯坦利、三菱日联摩根士丹利证券股份有限公司、东方证券、招商证券、长江证券、中金、花旗、瑞穗证券、华创证券、里昂证券、中银国际、平安证券、国泰君安证券、美林证券、德意志银行、中泰证券、东兴证券、海通证券、高盛、东北证券、西南证券、野村证券、BLOOMBERG、DBS Vickers 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、东莞、佛山、中山、珠海、长沙、上海、南京、杭州、苏州、宁波、北京、天津、唐山、沈阳、长春、鞍山、青岛、武汉、重庆、西安、乌鲁木齐等地	小组或一对一	日本兵库县信用农业协同组合联合会、惠理集团有限公司、华宝兴业基金、华夏基金、广发基金、鹏华基金、博时基金、未来资产、ARGA Investment Management、Cohen and Steers、GMO、HSBC Asset Management、Nomura Asset Management Co.,Ltd.、Kimco International Pte. Ltd.、Yong Rong (HK) Asset Management Limited、GIC、UBS Global Asset Management、Kynilos Associates、Athena Capital、Principal Global、Franklin Templeton、Fidelity International、PV capital、University	

				Super Scheme、Aberdeen Asset Management 等	
--	--	--	--	---	--

八、违规对外担保情况

公司报告期无违规对外担保情况。

九、控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金情况

报告期内不存在控股股东及其关联方对本公司的非经营性占用资金。