



万科企业股份有限公司

2021 年第三季度报告

证券代码：000002、299903 证券简称：万科 A、万科 H 代

公告编号：〈万〉2021-116

本公司及董事会全体成员保证公告内容真实、准确和完整，没有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

重要内容提示：

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 2021 年第三季度报告（以下简称“本报告”）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。

公司第十九届董事会第十二次会议审议并通过了本报告。公司所有董事均亲自出席了本次董事会会议。

董事会主席郁亮，执行副总裁、财务负责人韩慧华声明：保证本报告中财务报表的真实、准确、完整。

本集团（指万科企业股份有限公司及其附属公司）按照中国会计准则编制了本报告，本报告之财务报表未经审计。

除特别指明外，本报告所用记账本位币均为人民币，“报告期”指 2021 年 7-9 月。

本报告涉及的未来计划、发展战略等前瞻性陈述，不构成本集团对投资者的实质承诺，敬请投资者对此保持足够的风险认识，理解计划、预测与承诺之间的差异，注意投资风险。

一、主要财务数据

（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：元

	2021年7~9月	比上年同期增减	2021年1~9月	比上年同期增减
营业收入	104,374,839,681.92	9.70%	271,485,774,926.48	12.42%
归属于上市公司股东的净利润	5,641,858,706.01	-23.30%	16,688,796,291.88	-15.98%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	5,559,522,891.65	-17.94%	16,286,809,462.66	-13.78%
经营活动产生的现金流量净额	(5,561,873,236.46)	-151.62%	1,219,687,037.31	-96.35%
基本每股收益(元/股)	0.486	-23.31%	1.436	-17.51%
稀释每股收益(元/股)	0.486	-23.31%	1.436	-17.51%
加权平均净资产收益率	2.51%	减少1.18个百分点	7.31%	减少2.82个百分点
	2021年9月30日	2020年12月31日	增减幅度	
总资产	1,967,403,013,063.62	1,869,177,094,005.55	5.26%	
归属于上市公司股东的净资产	227,622,869,231.18	224,510,952,749.09	1.39%	

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)	11,625,383,375.00
用最新股本计算的全面摊薄每股收益(元/股)	1.436

(二) 非经常性损益项目和金额

√ 适用 □ 不适用

单位：元

项目	2021年7~9月	2021年1~9月
出售、处理部门或投资单位(损失)/收益	(21,570,088.09)	67,716,495.66
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、其他权益工具投资和其他非流动金融资产产生的公允价值变动收益和投资收益，以及处置交易性金融资产取得的投资收益	46,914,564.36	309,401,678.14
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	87,691,492.38	181,100,867.62
所得税影响额	(26,035,671.60)	(131,526,058.67)
少数股东权益影响额(税后)	(4,664,482.69)	(24,706,153.53)
合计	82,335,814.36	401,986,829.22

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。

(三) 主要会计数据和财务指标发生变动的情况及原因

√ 适用 □ 不适用

单位：万元

项目	2021年9月30日	2020年12月31日	变动幅度	说明
交易性金融资产	4,379.49	17,047.97	-74.31%	部分理财产品到期
衍生金融资产	136.84	1,476.10	-90.73%	公允价值变动
应收票据	1,877.09	966.24	94.27%	票据结算金额增加
应收账款	480,916.36	299,242.33	60.71%	非房地产业务相关应收款增加
合同资产	979,899.61	616,254.97	59.01%	受托建造业务规模增长
持有待售的资产	109,912.26	633,472.76	-82.65%	部分待售资产已处置
其他非流动金融资产	90,763.52	69,775.95	30.08%	对外投资增加
商誉	142,392.03	20,634.29	590.07%	业务并购的影响
其他非流动资产	713,568.76	1,384,007.93	-48.44%	股权投资款减少
衍生金融负债	53,808.90	33,615.37	60.07%	公允价值变动影响
应付票据	22,819.50	60,711.28	-62.41%	票据到期兑付
应付职工薪酬	387,050.09	785,094.06	-50.70%	支付职工薪酬
递延所得税负债	52,202.04	23,147.09	125.52%	业务并购形成的递延所得税负债增加
其他综合收益	(57,368.29)	(154,437.30)	62.85%	应占联合营公司其他综合收益增加

项目	2021年1-9月	2020年1-9月	变动幅度	说明
财务费用	333,138.59	479,731.51	-30.56%	利息支出下降及利息收入增加
信用减值损失	(27,037.62)	(11,544.33)	134.21%	本年计提减值准备款项增加
资产处置损益	1,527.18	2,873.98	-46.86%	资产处置减少
营业外支出	58,430.50	98,833.70	-40.88%	赔偿支出等减少

项目	2021年1-9月	2020年1-9月	变动幅度	说明
经营活动产生的现金流量净额	121,968.70	3,338,086.86	-96.35%	经营支出增加
投资活动产生的现金流量净额	(2,756,206.86)	618,957.38	-545.30%	对外投资款项有所增加
筹资活动产生的现金流量净额	(2,063,163.35)	(3,177,584.41)	35.07%	筹资活动流入增加

二、股东信息

(一) 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	538,847 户 (A 股 538,792 户, H 股 55 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“深铁集团”)	境内国有法人	27.61%	3,209,810,791	0	-	0
HKSCC NOMINEES LIMITED	境外法人	16.35%	1,901,072,272	0	-	0
香港中央结算有限公司	境外法人	5.27%	612,734,365	0	-	0
深圳盈嘉众实业合伙企业 (有限合伙)	境内非国有法人	3.77%	438,703,992	0	质押	438,703,992
中央汇金资产管理有限责任公司	境内国有法人	1.63%	189,566,000	0	-	0
招商财富 - 招商银行 - 德赢 1 号专项资产管理计划	其他	1.26%	146,255,820	0	-	0
中国证券金融股份有限公司	境内国有法人	1.14%	132,669,394	0	-	0
深圳盈安财务顾问企业 (有限合伙)	境内非国有法人	1.05%	122,230,826	0	质押	92,230,826
中国人寿保险股份有限公司 - 分红 - 个人分红 - 005L-FH002 深	其他	0.61%	70,841,537	0	-	0
兴业银行股份有限公司 - 兴全趋势投资混合型证券投资基金	其他	0.59%	68,154,474	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			
深铁集团	3,209,810,791		人民币普通股 (A 股)			
HKSCC NOMINEES LIMITED	1,901,072,272		境外上市外资股 (H 股)			
香港中央结算有限公司	612,734,365		人民币普通股 (A 股)			
深圳盈嘉众实业合伙企业 (有限合伙)	438,703,992		人民币普通股 (A 股)			

中央汇金资产管理有限责任公司	189,566,000	人民币普通股 (A 股)
招商财富 - 招商银行 - 德赢 1 号专项资产管理计划	146,255,820	人民币普通股 (A 股)
中国证券金融股份有限公司	132,669,394	人民币普通股 (A 股)
深圳盈安财务顾问企业 (有限合伙)	122,230,826	人民币普通股 (A 股)
中国人寿保险股份有限公司 - 分红 - 个人分红 - 005L - FH002 深	70,841,537	人民币普通股 (A 股)
兴业银行股份有限公司 - 兴全趋势投资混合型证券投资基金	68,154,474	人民币普通股 (A 股)
上述股东关联关系或一致行动的说明	“深圳盈嘉众实业合伙企业 (有限合伙)” 和 “深圳盈安财务顾问企业 (有限合伙)” 为一致行动人。除上述之外, 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)	截止报告期末, 深铁集团通过转融通业务平台出借了公司 A 股股份 33,000,000 股, 期限为不超过 6 个月。转融通出借股份, 股份的所有权不会发生转移。	
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 为本公司 H 股非登记股东所持股份的名义持有人;

注 2: 香港中央结算有限公司为通过深股通持有公司 A 股的非登记股东所持股份的名义持有人;

注 3: 上表中的“A 股 538,792 户”是指合并融资融券信用账户后的股东数量。

截至 2021 年 9 月 30 日, 公司总股数为 11,625,383,375 股, 其中 A 股 9,724,196,533 股, H 股 1,901,186,842 股。

(二) 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

三、其他重要事项

适用 不适用

(一) 第三季度房地产市场情况

报告期内, 全国商品房市场成交速度明显放缓。国家统计局数据显示, 1-9 月, 全国商品房销售面积 13.0 亿平方米, 销售金额 13.5 万亿元, 同比分别增长 11.3% 和 16.6%, 增速较上半年分别回落 16.4 个和 22.3 个百分点。其中第三季度全国商品房销售面积同比下降 12.5%, 销售金额同比下降 14.1%。

房地产开发投资和新开工表现乏力。1-9 月全国房地产开发投资同比增长 8.8%, 增速较上半年下降 6.2 个百分点; 全国房屋新开工面积由上半年的同比增长 3.8% 转为同比下降 4.5%。

第三季度土地市场明显降温。中国指数研究院数据显示, 第三季度 300 个城市住宅类用地供应面积和

成交面积同比分别下降 14% 和 37%，住宅用地平均溢价率为 9%，环比二季度下降 9 个百分点。

（二）报告期内本集团业务进展

1、主要财务指标情况

第三季度本集团实现营业收入人民币 1,043.7 亿元，同比增长 9.7%；实现归属于上市公司股东的净利润人民币 56.4 亿元，同比减少 23.3%。其中，房地产开发业务结算面积为 742.6 万平方米，同比增长 10.0%，贡献营业收入人民币 927.1 亿元，同比增长 9.2%。

1-9 月，本集团累计实现营业收入人民币 2,714.9 亿元，同比增长 12.4%；实现归属于上市公司股东的净利润人民币 166.9 亿元，同比减少 16.0%。其中，房地产开发业务结算面积为 1,858.0 万平方米，贡献营业收入人民币 2,370.4 亿元，同比分别增长 7.7% 和 10.8%。

1-9 月，本集团房地产开发及相关资产经营业务的毛利率（已扣除税金及附加）为 17.5%，较 2020 年同期下降 5.4 个百分点，毛利率下滑主要和近年来地价占房价比例提高有关。

本集团财务、资金状况稳健。截至 9 月底，本集团净负债率为 31.9%；持有货币资金人民币 1,471.1 亿元，远高于短期借款和一年内到期有息负债总和人民币 782.9 亿元。有息负债占总资产的比例为 13.6%，且有息负债中 70.6% 为长期负债。

2、主要经营情况

第三季度本集团房地产开发业务实现合同销售面积 754.7 万平方米，合同销售金额人民币 1,246.8 亿元，同比分别下降 36.5% 和 27.6%。1-9 月，本集团累计实现合同销售面积 2,946.4 万平方米，合同销售金额人民币 4,791.3 亿元，同比分别下降 9.8% 和 2.8%。

截至 9 月底，本集团合并报表范围内有 5,211.1 万平方米已售资源未竣工结算，合同金额合计约人民币 7,732.9 亿元，较年初分别增长 5.9% 和 10.8%。

本集团坚持量入为出，理性投资。第三季度新增 37 个开发项目，总建筑面积约 735.7 万平方米，权益规划建筑面积约 532.4 万平方米；1-9 月，本集团累计新增 132 个开发项目，总建筑面积约 2,241.0 万平方米，权益规划建筑面积约 1,603.2 万平方米。

截至 9 月底，本集团在建项目总建筑面积约 11,581.5 万平方米，权益建筑面积约 7,061.8 万平方米；规划中项目总建筑面积约 4,414.4 万平方米，权益建筑面积约 2,785.0 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，权益建筑面积合计约 337.0 万平方米。

1-9 月，本集团新开工面积 2,837.2 万平方米，同比增长 0.3%，占全年开工计划的 90.1%（2020 年同期为 96.9%）；竣工面积 1,992.6 万平方米，同比增长 10.4%，占全年计划竣工面积的 55.5%（2020 年同期为 54.4%）。

本集团遵循“城乡建设与生活服务商”的战略定位，“与城市同步发展，与客户同步发展”，围绕人民

美好生活场景，开展与不动产相关的开发、经营、服务。

报告期内，万物云空间科技服务股份有限公司（以下简称“万物云”）武汉远程运营中心于7月1日正式落成并启用，3000多个在管项目实现线上指挥调度和运营考核。万物云进一步提升了布局浓度及服务效率，加快发展客户资产服务和生活增值服务。

报告期内，本集团租赁住宅业务“泊寓”在厦门、西安、上海、宁波、成都、济南、深圳等城市新增开业3,400间。截至9月底，租赁住房业务房源超过19.5万间，累计开业约14.9万间，间天出租率为95%。

报告期内，本集团物流仓储业务在杭州、苏州、宁波新开业3个项目。截至9月底，物流仓储已运营项目建筑面积818万平方米，其中高标库运营面积769万平方米，冷库运营面积49万平方米。万科物流发展有限公司增资扩股，引入了Reco Meranti Pte Ltd.(新加坡政府投资公司下属公司)、Dahlia Investments Pte. Ltd.（淡马锡下属公司）等多家战略投资者。

报告期内，本集团（含印力集团）新开业商业项目32.6万平方米。杭州汇德隆奥体印象城9月底开业，实现招商率99%、开业率97%。截至报告期末，本集团（含印力集团）累计开业的商业项目建筑面积为1,020.6万平方米。印力集团举办第五届SUPER V印力花花节，增进对年轻消费群体的吸引力。

四、季度财务报表

（一）财务报表

1、合并资产负债表

编制单位：万科企业股份有限公司

单位：元

项目	2021年9月30日	2020年12月31日
流动资产：		
货币资金	147,107,041,542.74	195,230,723,369.88
交易性金融资产	43,794,874.30	170,479,737.23
衍生金融资产	1,368,418.67	14,760,989.89
应收票据	18,770,927.45	9,662,433.79
应收账款	4,809,163,628.44	2,992,423,302.26
预付款项	75,607,958,017.06	62,247,503,823.48
其他应收款	257,529,814,995.45	249,498,545,525.50
其中：应收利息	58,139,349.85	26,555,602.32
应收股利	19,251,710.79	19,294,640.06
存货	1,112,923,387,374.76	1,002,063,008,153.13

合同资产	9,798,996,054.44	6,162,549,680.11
持有待售资产	1,099,122,626.55	6,334,727,583.46
其他流动资产	25,636,127,289.72	22,662,676,635.96
流动资产合计	1,634,575,545,749.58	1,547,387,061,234.69
非流动资产：		
长期股权投资	148,402,891,844.12	141,895,190,255.76
其他权益工具投资	1,729,057,641.26	1,601,237,167.11
其他非流动金融资产	907,635,173.72	697,759,464.58
投资性房地产	85,032,776,618.72	79,954,139,029.20
固定资产	12,244,561,606.25	12,577,342,742.17
在建工程	3,834,746,865.82	3,236,850,338.38
使用权资产	24,521,726,685.31	25,210,119,233.05
无形资产	7,703,814,654.42	6,087,781,315.58
商誉	1,423,920,327.52	206,342,883.92
长期待摊费用	9,210,503,986.58	8,947,760,570.31
递延所得税资产	30,680,144,305.21	27,535,430,502.86
其他非流动资产	7,135,687,605.11	13,840,079,267.94
非流动资产合计	332,827,467,314.04	321,790,032,770.86
资产总计	1,967,403,013,063.62	1,869,177,094,005.55
流动负债：		
短期借款	18,833,937,373.56	25,111,536,842.11
衍生金融负债	538,088,989.99	336,153,690.52
应付票据	228,195,011.46	607,112,827.28
应付账款	311,815,143,030.20	295,684,502,351.66
预收款项	1,185,146,264.52	912,230,827.79
合同负债	697,730,241,172.46	630,747,210,801.94
应付职工薪酬	3,870,500,857.09	7,850,940,564.17
应交税费	22,746,864,048.24	29,036,523,037.88
其他应付款	196,513,998,420.24	212,758,353,478.50
其中：应付利息	155,831,961.87	195,472,821.39
应付股利	615,567,873.90	319,037,650.64
一年内到期的非流动负债	62,997,428,513.31	60,461,863,986.86
其他流动负债	61,205,678,772.07	53,986,260,461.07
流动负债合计	1,377,665,222,453.14	1,317,492,688,869.78

非流动负债：		
长期借款	134,948,906,266.06	132,036,783,089.92
应付债券	53,474,486,401.35	43,576,223,200.25
租赁负债	24,466,718,337.38	24,589,945,695.98
预计负债	225,434,937.04	215,331,457.12
递延所得税负债	522,020,426.76	231,470,922.38
其他非流动负债	1,169,779,696.71	1,190,177,426.90
非流动负债合计	214,807,346,065.30	201,839,931,792.55
负债合计	1,592,472,568,518.44	1,519,332,620,662.33
所有者权益：		
股本	11,625,383,375.00	11,617,732,201.00
资本公积	18,521,441,170.39	18,554,497,034.24
其他综合收益	(573,682,889.55)	(1,544,373,020.86)
盈余公积	97,466,324,513.51	97,466,324,513.51
未分配利润	100,583,403,061.83	98,416,772,021.20
归属于母公司所有者权益合计	227,622,869,231.18	224,510,952,749.09
少数股东权益	147,307,575,314.00	125,333,520,594.13
所有者权益合计	374,930,444,545.18	349,844,473,343.22
负债和所有者权益总计	1,967,403,013,063.62	1,869,177,094,005.55

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

2、合并年初到报告期末利润表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、营业总收入	271,485,774,926.48	241,491,467,190.53
其中：营业收入	271,485,774,926.48	241,491,467,190.53
二、营业总成本	242,190,992,903.31	203,753,344,602.32
其中：营业成本	211,492,085,577.93	169,195,782,461.98
税金及附加	12,484,818,274.45	16,520,767,645.77
销售费用	7,282,560,631.22	5,803,606,153.27
管理费用	7,229,677,824.51	7,041,498,839.31
研发费用	370,464,654.15	394,374,362.44
财务费用	3,331,385,941.05	4,797,315,139.55
其中：利息费用	6,301,917,148.50	6,821,886,739.86
利息收入	3,245,031,652.00	2,994,859,665.41
加：投资收益	3,886,941,272.90	4,502,245,832.25
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	3,196,122,778.45	2,307,807,461.03
公允价值变动收益（损失以“（）”号填列）	(6,208,506.05)	228,277.70
信用减值损失（损失以“（）”号填列）	(270,376,181.56)	(115,443,282.32)
资产减值损失（损失以“（）”号填列）	15,064,083.87	-
资产处置收益（损失以“（）”号填列）	15,271,806.86	28,739,767.48
三、营业利润	32,935,474,499.19	42,153,893,183.32
加：营业外收入	750,134,041.55	672,440,748.24
减：营业外支出	584,304,980.57	988,337,023.30
四、利润总额	33,101,303,560.17	41,837,996,908.26
减：所得税费用	8,496,954,106.76	11,766,453,990.22
五、净利润	24,604,349,453.41	30,071,542,918.04
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“—”号填列）	24,604,349,453.41	30,071,542,918.04
（二）按所有权归属分类		
1.归属于母公司所有者的净利润	16,688,796,291.88	19,862,827,129.73
2.少数股东损益	7,915,553,161.53	10,208,715,788.31
六、其他综合收益的税后净额	1,133,088,823.89	(144,771,208.33)
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	970,690,131.31	(123,339,056.11)
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		

1.权益法下不能转损益的其他综合收益	(82,391,368.94)	-
2.其他权益工具投资公允价值变动	129,955,010.60	(793,070,251.92)
(二) 将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下可转损益的其他综合收益	1,102,915,811.80	-
2.现金流量套期储备	(163,425,089.05)	538,278,423.13
3.外币财务报表折算差额	(16,364,233.10)	131,452,772.68
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	162,398,692.58	(21,432,152.22)
七、综合收益总额	25,737,438,277.30	29,926,771,709.71
归属于母公司所有者的综合收益总额	17,659,486,423.19	19,739,488,073.62
归属于少数股东的综合收益总额	8,077,951,854.11	10,187,283,636.09
八、每股收益：		
(一) 基本每股收益	1.436	1.741
(二) 稀释每股收益	1.436	1.741

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

3、合并年初到报告期末现金流量表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
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	348,389,989,194.38	304,532,471,869.22
收到其他与经营活动有关的现金	22,258,964,771.53	20,437,136,996.69
经营活动现金流入小计	370,648,953,965.91	324,969,608,865.91
购买商品、接受劳务支付的现金	267,381,940,331.37	182,233,778,605.42
支付给职工以及为职工支付的现金	15,391,884,313.78	12,684,419,708.42
支付的各项税费	52,246,335,378.76	48,279,029,034.33
支付其他与经营活动有关的现金	34,409,106,904.69	48,391,512,931.38
经营活动现金流出小计	369,429,266,928.60	291,588,740,279.55
经营活动产生的现金流量净额	1,219,687,037.31	33,380,868,586.36
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	261,760,761.16	938,818,261.82
取得投资收益收到的现金	1,784,263,737.18	2,378,627,395.98
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	44,257,343.72	39,412,146.41

处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	2,121,597,922.47	4,118,520,034.49
收到其他与投资活动有关的现金	5,339,954,707.73	14,403,901,371.29
投资活动现金流入小计	9,551,834,472.26	21,879,279,209.99
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	4,467,650,241.53	3,470,608,874.61
投资支付的现金	18,054,936,871.45	9,901,209,472.99
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	14,176,552,999.15	2,115,820,247.24
支付其他与投资活动有关的现金	414,762,939.48	202,066,843.83
投资活动现金流出小计	37,113,903,051.61	15,689,705,438.67
投资活动产生的现金流量净额	(27,562,068,579.35)	6,189,573,771.32
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	27,852,851,820.43	19,606,266,779.03
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	27,852,851,820.43	12,440,971,228.30
取得借款收到的现金	58,920,440,094.18	54,712,411,972.63
发行债券收到的现金	14,977,364,163.00	6,986,000,000.00
筹资活动现金流入小计	101,750,656,077.61	81,304,678,751.66
归还投资支付的现金	20,017,097,697.86	5,886,151,262.78
偿还债务支付的现金	65,635,323,283.84	61,384,019,116.62
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	34,504,399,036.42	26,179,143,946.40
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	11,528,475,127.21	3,339,502,437.62
支付其他与筹资活动有关的现金	2,225,469,570.47	19,631,208,509.84
筹资活动现金流出小计	122,382,289,588.59	113,080,522,835.64
筹资活动产生的现金流量净额	(20,631,633,510.98)	(31,775,844,083.98)
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	(22,643,692.75)	(382,832,497.16)
五、现金及现金等价物净增加额	(46,996,658,745.77)	7,411,765,776.54
加：期初现金及现金等价物余额	185,662,379,706.96	159,738,651,471.96
六、期末现金及现金等价物余额	138,665,720,961.19	167,150,417,248.50

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

（二）财务报表调整情况说明

1、2021年起首次执行新租赁准则调整首次执行当年年初财务报表相关项目情况

适用 不适用

2、2021年起执行新金融工具准则或新租赁准则追溯调整前期比较数据说明

适用 不适用

（三）审计报告

公司 2021 年第三季度报告之财务报表未经审计。

万科企业股份有限公司
董事会
二〇二一年十月二十九日

母公司资产负债表

编制单位：万科企业股份有限公司

单位：人民币元

资产	2021年9月30日	2020年12月31日
流动资产：		
货币资金	49,935,884,638.95	92,434,811,327.98
其他应收款	376,074,431,268.64	329,490,740,771.16
其他流动资产	84,715,512.03	23,921,736.55
流动资产合计	426,095,031,419.62	421,949,473,835.69
非流动资产：		
长期股权投资	64,571,331,063.93	55,581,176,888.87
其他非流动金融资产	482,838,906.25	362,838,906.25
投资性房地产	542,319.90	887,966.63
固定资产	28,402,075.21	30,221,043.43
在建工程	404,289,397.88	323,354,138.53
无形资产	2,832,745,130.06	2,910,834,876.41
其他非流动资产	267,039,418.16	267,039,418.16
非流动资产合计	68,587,188,311.39	59,476,353,238.28
资产总计	494,682,219,731.01	481,425,827,073.97
负债及股东权益		
流动负债：		
短期借款	13,251,454,230.54	19,850,785,965.54
应付票据	102,202,561.43	391,073,289.55
应付账款	99,995,284.52	110,313,888.44
合同负债	3,296,318,438.33	3,382,509,498.11
应付职工薪酬	2,333,476,276.52	3,852,278,352.54
应交税费	75,678,944.65	76,246,827.38
其他应付款	145,237,801,772.31	149,212,557,328.41
一年内到期的非流动负债	52,719,987,379.90	50,775,442,214.45
其他流动负债	252,262,706.32	407,240,959.84
流动负债合计	217,369,177,594.52	228,058,448,324.26
非流动负债：		
长期借款	99,865,470,192.41	92,578,149,813.79
应付债券	22,507,665,095.41	13,454,987,830.51
非流动负债合计	122,373,135,287.82	106,033,137,644.30
负债合计	339,742,312,882.34	334,091,585,968.56
股东权益：		
股本	11,625,383,375.00	11,617,732,201.00
资本公积	22,927,010,002.97	22,803,830,799.97
盈余公积	97,466,324,513.51	97,466,324,513.51
未分配利润	22,921,188,957.19	15,446,353,590.93
股东权益合计	154,939,906,848.67	147,334,241,105.41
负债及股东权益总计	494,682,219,731.01	481,425,827,073.97

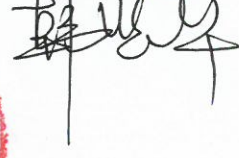
法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：




母公司利润表

编制单位：万科企业股份有限公司

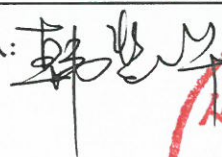
单位：人民币元

项目	2021年1-9月	2020年1-9月
一、营业总收入	4,411,778,643.36	4,137,274,039.27
二、营业总成本	2,790,164,530.76	5,427,739,936.61
其中：营业成本	27,715,321.11	301,444,144.76
税金及附加	60,413,076.37	26,439,875.79
管理费用	842,704,895.18	505,742,059.02
研发费用	-	-
财务费用	1,859,331,238.10	4,594,113,857.04
其中：利息费用	7,617,170,054.87	8,377,167,426.20
利息收入	5,743,410,042.10	4,242,525,741.34
加：投资收益	20,372,625,071.79	42,730,371,225.18
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	(845,824.94)	(134,571.92)
公允价值变动损益	-	-
资产处置损益	(799,769.96)	-
资产减值损失	-	0.00
信用减值损失	12,589.99	129,310.93
三、营业利润	21,993,452,004.42	41,440,034,638.77
加：营业外收入	4,727,583.14	20,672,080.40
减：营业外支出	1,178,970.05	330,137.23
四、利润总额	21,997,000,617.51	41,460,376,581.94
减：所得税费用	-	-
五、净利润	21,997,000,617.51	41,460,376,581.94
六、其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	21,997,000,617.51	41,460,376,581.94

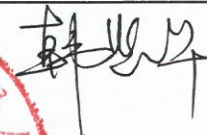
法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



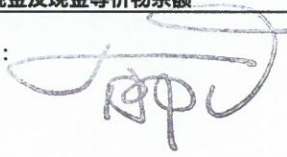

母公司现金流量表

编制单位：万科企业股份有限公司

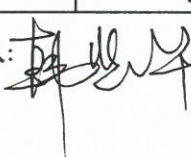
单位：人民币元

项目	2021年1-9月	2020年1-9月
一、经营活动产生的现金流量		
收到其他与经营活动有关的现金	209,959,752,900.40	347,217,549,931.68
经营活动现金流入小计	209,959,752,900.40	347,217,549,931.68
支付给职工以及为职工支付的现金	2,503,184,609.05	2,218,394,090.67
支付的各项税费	535,060,930.78	309,167,217.57
支付其他与经营活动有关的现金	240,234,251,828.91	305,464,017,744.05
经营活动现金流出小计	243,272,497,368.74	307,991,579,052.29
经营活动产生的现金流量净额	(33,312,744,468.34)	39,225,970,879.39
二、投资活动产生的现金流量		
收回投资收到的现金	-	5,561,158.13
取得投资收益收到的现金	271,955,725.17	1,846,616,781.31
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	118,000.00	-
收到其他与投资活动有关的现金	1,334,860,522.53	12,272,499,590.70
投资活动现金流入小计	1,606,934,247.70	14,124,677,530.14
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	1,855,457.86	612,262.99
投资支付的现金	215,000,000.00	1,105,000,000.00
投资活动现金流出小计	216,855,457.86	1,105,612,262.99
投资活动产生的现金流量净额	1,390,078,789.84	13,019,065,267.15
三、筹资活动产生的现金流量		
吸收投资收到的现金	-	7,165,295,550.73
取得借款收到的现金	47,260,993,169.18	43,366,580,000.00
发行债券所收到的现金	13,540,868,000.00	6,986,000,000.00
筹资活动现金流入小计	60,801,861,169.18	57,517,875,550.73
偿还债务支付的现金	49,628,961,363.09	47,695,605,078.55
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	21,342,051,955.07	19,884,299,238.59
支付的其他与筹资活动有关的现金	407,000,000.00	17,875,098,280.50
筹资活动现金流出小计	71,378,013,318.16	85,455,002,597.64
筹资活动产生的现金流量净额	(10,576,152,148.98)	(27,937,127,046.91)
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	(108,861.55)	(240,036,552.57)
五、现金及现金等价物净增加额	(42,498,926,689.03)	24,067,872,547.06
加：期初现金及现金等价物余额	92,434,811,327.98	73,411,485,591.42
六、期末现金及现金等价物余额	49,935,884,638.95	97,479,358,138.48

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：

