



万科企业股份有限公司

2009年第三季度报告

公告编号：〈万〉2009-036

§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、准确性和完整性承担个别及连带责任。

1.2 没有董事、监事、高级管理人员对第三季度报告内容的真实性、准确性、完整性无法保证或存在异议。

1.3 宋林副主席、王印董事、蒋伟董事因公务原因未能亲自出席本次董事会，授权郁亮董事代为出席并行使表决权；徐林倩丽独立董事因公务原因未能亲自出席本次董事会，授权李家晖独立董事代为出席并行使表决权；李小加独立董事因公务原因未能亲自出席本次董事会，授权齐大庆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、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)

	2009年9月30日	2008年12月31日	增减幅度	
总资产	129,502,509,181.71	119,236,579,721.09	8.61%	
归属于上市公司股东的所有者权益	34,942,753,923.68	31,891,925,262.40	9.57%	
股本(股)	10,995,210,218.00	10,995,210,218.00	-	
归属于上市公司股东的每股净资产	3.18	2.90	9.66%	
	2009年7-9月	比上年同期增减	2009年1-9月	比上年同期增减
营业总收入	7,735,186,029.64	46.31%	29,543,838,457.46	31.06%
归属于上市公司股东的净利润	433,199,832.30	101.03%	2,957,592,238.84	29.92%
经营活动产生的现金流量净额	-	-	11,241,209,259.63	665.13%
每股经营活动产生的现金流量净额	-	-	1.022	664.64%
基本每股收益	0.039	95.00%	0.269	29.95%
扣除非经常性损益后的基本每股收益	0.032	68.42%	0.262	26.57%
稀释每股收益	0.039	95.00%	0.269	29.95%
净资产收益率	1.24%	+0.52个百分点	8.46%	+0.89个百分点
扣除非经常性损益后的净资产收益率	1.02%	+0.33个百分点	8.24%	+0.69个百分点

注：按照《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(2008)》(证监会公告(2008))

43号)的规定,公司对08年7-9月和1-9月的非经常性损益进行了重述,同期扣除非经常性损益后的基本每股收益和净资产收益率相应重述,09年7-9月和1-9月扣除非经常性损益后的基本每股收益和净资产收益率相对上年同期的增减依据重述后的上年数据得出。

(单位:人民币元)

非经常性损益项目	2009年1-9月	2008年1-9月
捐赠支出	(42,471,154.31)	(33,922,473.57)
交易性金融负债公允价值变动损益	1,694,880.00	19,651,104.00
出售被投资公司产生的收益	94,194,272.12	2,029,479.13
其他	37,249,614.95	15,717,866.13
所得税影响	(14,336,178.16)	1,219,007.89
少数股东损益影响	2,603,364.00	394,459.66
合计	78,934,798.60	5,089,443.24

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2009年9月30日,公司股东总人数为1,324,772户(其中A股1,286,892户,B股37,880户)。

(单位:股)

报告期末股东总数	1,324,772户	
前十名无限售条件流通股股东持股情况		
股东名称(全称)	期末持有无限售条件流通股股份数量	种类
华润股份有限公司	1,355,094,766	A股
中国人寿保险股份有限公司一分红一个人分红-005L-FH002深	193,530,833	A股
刘元生	133,791,208	A股
中国工商银行-融通深证100指数证券投资基金	102,137,903	A股
TOYO SECURITIES ASIA LIMITED-A/C CLIENT.	90,038,032	B股
HTHK/CMG FSGUFP-CMG FIRST STATE CHINA GROWTH FD	82,406,712	B股
中国工商银行-博时第三产业成长股票证券投资基金	80,000,000	A股
交通银行-博时新兴成长股票型证券投资基金	75,000,000	A股
中国工商银行-易方达价值成长混合型证券投资基金	72,085,189	A股
内藤证券株式会社	69,469,524	B股

截至2009年9月30日,公司总股数10,995,210,218股,其中A股9,680,254,750股,B股1,314,955,468股。

2.3 报告期末前十名公司债券持有人持债情况

(1) 前10名08万科G1债券持有人的名单和持有量

序号	持有人	持债张数
1	新华人寿保险股份有限公司一分红一个人分红-018L-FH002深	5,548,262
2	中油财务有限责任公司	4,157,662
3	中国太平洋保险(集团)股份有限公司	3,433,312
4	中国人寿保险股份有限公司	2,519,008
5	中国平安人寿保险股份有限公司-传统-普通保险产品	2,218,727

6	中国人寿财产保险股份有限公司—传统—普通保险产品	1,820,000
7	中国平安财产保险股份有限公司—投资型保险产品	1,034,630
8	中国人寿养老保险股份有限公司—自有资金	1,000,000
9	中国财产再保险股份有限公司	776,162
10	中意人寿保险有限公司—投连产品—股票账户	713,500

(2) 前 10 名 08 万科 G2 债券持有人的名单和持有量

序号	持有人	持债张数
1	工银瑞信信用添利债券型证券投资基金	2,346,450
2	中信证券股份有限公司	2,105,709
3	中国机械进出口(集团)有限公司	1,946,689
4	中国工商银行-交银施罗德保本混合型证券投资基金	1,388,331
5	全国社保基金二零六组合	1,375,065
6	中国建设银行—富国天丰强化收益债券型证券投资基金	1,370,000
7	中信证券—中信—中信证券债券优化集合资产管理计划	1,030,060
8	全国社保基金八零一组合	859,778
9	嘉实稳健开放式证券投资基金	709,798
10	全国社保基金二零二组合	700,000

§3 管理层讨论与分析

报告期内全国商品住宅成交量同比大幅增长，成交面积和金额较去年同期分别上升 69.9%和 118.5%。万科重点关注的 14 个主要城市，第三季度的成交面积和金额同比分别上升 128.9%和 172.7%。

环比来看，三季度全国商品住宅市场成交面积和金额较二季度分别上升 4.7%和 6.0%，但各区域市场的情况存在差异，部分城市相比年中时的销售高峰出现了不同程度的回落。

全国市场成交量环比增长放缓、部分城市出现环比缩量，与供应不足存在一定关系。今年以来市场回暖导致可售存量迅速消化，而 2008 年的市场调整导致企业普遍减少开工量，短期内的新增供应跟不上市场销售，到三季度时市场可售存量资源降至近年以来的低点，制约了成交量的进一步扩大。

但值得注意的是，9 月份多数城市的批售面积较 7、8 月份已经出现上升，反映出新房供应紧张的局面正逐步改善，这也符合公司在中期报告中关于年底新房供应将有较大增长的判断。新房供应的增加，有助于四季度房价趋于稳定和实现较为理想的交易量。

报告期内，二套房贷政策微调所释出的信号，对于市场心理产生了一定的影响。但由于政策的微调是在市场供应相对不足、房价面临较大上涨压力的背景下进行的，因此总体来看，此次政策的微调较为及时，对于防止市场向过热的方向发展、促成行业更加健康稳定的成长，具有积极的意义。

报告期内公司实现销售面积 161.5 万平方米，销售金额 154.0 亿元，分别比 08 年同期增长 18.2%和 34.1%。2009 年 1~9 月份，公司累计销售面积 510.3 万平方米，销售金额 461.5 亿元，分别比 08 年同期增长 26.8%和 29.6%。

分区域看，前三季度珠三角市场实现销售面积 136.7 万平方米，销售收入 139.0 亿元，同

比分别增长12.4%和18.3%；长三角市场实现销售面积145.2万平方米，销售收入151.3亿元，同比分别增长10.6%和12.1%；环渤海市场实现销售面积159.3万平方米，销售收入124.1亿元，同比分别增长64.2%和73.6%；其它市场实现销售面积69.0万平方米，销售收入47.1亿元，同比分别增长31.7%和46.3%。

报告期内，公司实现结算面积102.8万平方米，结算收入76.0亿元，分别比去年同期增长70.2%和46.5%。实现营业收入77.4亿元，净利润4.3亿元，同比分别增长46.3%和101.0%。1~9月份，公司实现结算面积351.3万平方米，结算收入292.0亿元，分别比去年同期增长30.9%和31.5%；累计实现营业收入295.4亿元，净利润29.6亿元，分别较去年同期增长31.1%和29.9%。截至报告期末，公司尚有450.2万平方米已售资源未竣工结算，合同金额共计393.7亿元。

截至报告期末，公司持有货币资金276.1亿元，短期借款和一年内到期的长期借款合计83.2亿元，净负债率9.8%，继续保持着相当稳健的财务状况。

报告期内，公司继续坚持严格的项目获取标准，在广州、佛山、中山、长沙、杭州、宁波、南昌、北京、天津、青岛、武汉等11个城市共获取项目15个，计容积率总建筑面积约411.1万平方米，按万科权益计算的总建筑面积为284.4万平方米。考虑持续增长的需要，目前万科的项目资源略少于未来三年的开发量，公司将继续密切关注市场形势，把握市场机遇，为后续发展补充合适的项目资源。

报告期内，公司继续贯彻质量效益型的增长模式。通过优化产品、加强成本费用管理，发挥规模优势、战略纵深优势等一系列措施，提高公司的经营质量和盈利能力。

期内，公司积极推动装修房标准化，在此基础上整合集团资源，加强集中采购。目前公司已经制定了C级装修房标准并在集团内进行推广。8月份，公司在上海举行C级装修房部品集中采购，采购金额逾10亿元，降低成本逾1亿元。未来公司将继续推进产品标准化，深化集中采购，进一步发掘规模优势。

本季度，公司进一步加强费用、成本管理的工作。通过简化管理动作、严格监督、加强客户研究、优化广告投放等措施，截至报告期末，公司管理费用比去年同期降低11.6%，销售费用比去年同期降低17.6%，管理费用、销售费用合计占营业收入的比例比去年同期降低35.0%。

年初，公司曾表示将进一步拓展融资渠道，考虑在时机成熟时进行一次股权融资。今年以来，由于公司加快了项目开发，同时把握市场机遇，适当补充了一定项目资源，公司的资金需求有所增加。报告期内，公司董事会通过了关于公开增发A股股票的决议，相关融资方案在9月15日召开的2009年第一次临时股东大会上获得高票通过。此次增发有望进一步提高公司的资金实力和经营灵活性，对于推动公司的持续发展将起到积极的作用。

9月29日，公司办公地址由深圳市福田区梅林路63号万科建筑研究中心变更为深圳市盐田区大梅沙环梅路33号万科中心。

新增项目情况

报告期内，公司新增项目15个，项目规划建筑面积合计约411.1万平方米，按万科权益计算的建筑面积合计约284.4万平方米。1~9月份，公司共新增项目30个，项目规划建筑面积总计约830.8万平方米，按万科权益计算的建筑面积合计约632.7万平方米，平均土地成本约2,686元/平方米。截至报告期末，公司规划中项目按万科权益计算的建筑面积合计2,187万平

方米。

第三季度新增项目详细情况如下：

（单位：万平方米）

城市	项目名称	位置	权益比例	占地面积	规划建筑面积	万科权益建筑面积	项目进度
广州	金沙洲 B04 地块	白云区	100%	1.72	3.10	3.10	前期
	南沙 08NJY-1 项目	南沙区	95%	13.48	26.95	25.60	前期
佛山	顺德陈村登州地块	顺德区	49%	28.40	71.01	34.79	前期
中山	库充地块	东区	100%	7.64	15.29	15.29	前期
长沙	四海项目	岳麓区	80%	3.83	13.76	11.01	前期
	宏发项目	雨花区	60%	23.24	54.50	32.70	前期
杭州	草庄 R21-25 项目	江干区	100%	1.42	3.39	3.39	前期
	草庄 R21-24 项目	江干区	100%	2.30	5.30	5.30	前期
宁波	慈城项目	江北区	100%	31.42	39.37	39.37	前期
南昌	公安学校项目	青云谱区	50%	9.71	14.52	7.26	前期
北京	长阳 1 号项目	房山区	50%	16.09	34.15	17.07	前期
	长阳 5 号项目	房山区	50%	27.62	51.17	25.59	前期
天津	空港限价房项目	东丽区	51%	13.65	20.48	10.44	前期
青岛	后桃林项目	城阳区	80%	13.09	23.16	18.53	前期
武汉	城市花园后期地块	东湖新技术开发区	100%	23.10	34.96	34.96	前期
合计				216.71	411.12	284.42	-

报告期末至本报告披露日，公司新获项目 2 个，合计地价总额 12.2 亿元，项目规划建筑面积 61.4 万平方米，按万科权益计算的建筑面积 36.2 万平方米。详细情况如下：

（单位：万平方米）

城市	项目名称	地理位置	权益比例	占地面积	规划建筑面积	万科权益建筑面积	项目进度
厦门	翔安 X2009G04 项目	翔安区	100%	5.44	10.90	10.90	前期
长春	柴油机厂项目	二道区	50%	25.14	50.50	25.25	前期
合计				30.58	61.40	36.15	-

§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：人民币元）

项目	2009年9月30日	2008年12月31日	变动幅度	说明
货币资金	27,614,616,095.17	19,978,285,929.92	38.22%	销售回款增加及现金备付款增加
应收账款	501,523,208.25	922,774,844.24	-45.65%	到账销售回款增加
预付账款	4,733,854,686.05	3,160,518,998.56	49.78%	预付土地价款增加
短期借款	1,915,242,246.93	4,601,968,333.32	-58.38%	偿还贷款
应交税费	(1,937,225,825.34)	(861,985,122.52)	-124.74%	预缴税金增加
长期借款	17,656,398,726.56	9,174,120,094.83	92.46%	新增长期借款
项目	2009年1-9月	2008年1-9月	变动幅度	说明
营业总收入	29,543,838,457.46	22,541,912,977.14	31.06%	房地产开发销售规模增长
营业成本	20,618,995,957.09	13,416,159,543.85	53.69%	地产业务规模增长及土地成本上升
销售费用	934,484,165.61	1,133,777,027.44	-17.58%	销售工作精细化并加强管理
投资收益	314,242,143.86	68,141,627.31	361.16%	被投资公司收益增加及出售部分公司股权
少数股东损益	712,389,721.51	357,778,560.96	99.11%	合作方分得利益增加

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

2009年8月27日，公司公告了关于公开发行A股股票等事项的董事会决议，相关议案在9月15日召开的2009年第一次临时股东大会上获得通过。详细情况请参阅公司分别于8月27日和9月16日在《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》、巨潮网以及香港IRasia.com发布的公告。目前公开增发A股股票相关工作正常进行中。

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
股改承诺	在公司股权分置改革中，华润股份有限公司承诺持有的非流通股股份自获得上市流通权之日起，在十二个月内不上市交易或者转让。之后，通过证券交易所挂牌交易出售原非流通股股份，出售数量占万科股份总数的比例在十二个月内不超过百分之五，在二十四个月内不超过百分之十，且出售价格不低于股权分置改革当中发行的认沽权证行权价的120%（出售价格将按权证行权价的调整方式在法定限售期内进行调整）。	严格遵守承诺。
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺	无	
重大资产重组时所作承诺	无	
发行时所作承诺	在公司2006年度非公开发行A股股票中，华润股份有限公司承诺认购的股票自愿锁定三十六个月。目前华润股份有限公司持有2006年非公开发行有限售条件流通A股264,000,000股，占公司股份总数的2.4%。该等股份锁定期限至2009年12月26日。	严格遵守承诺。
其他对公司中小股东所作承诺	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。	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	2009年1-9月份损益	2009年1-9月份所有者权益变动
000001	深发展A	11,582,347.80	0.10%	60,308,539.20	-	31,796,856.00
600697	欧亚集团	5,070,000.00	1.18%	35,342,974.26	563,683.80	8,192,204.56
600680	上海普天	7,076,961.71	0.90%	29,561,918.06	6,933,221.12	7,073,278.60
600751	S*ST 天海	143,600.00	0.04%	143,600.00	-	-
合计		23,872,909.51	-	125,357,031.52	7,496,904.92	47,062,339.16

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
摩根斯坦利活动	2009.7	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。
德意志银行活动	2009.7	香港	见面会	券商、基金等各类投资者	
国信证券活动	2009.7	重庆	见面会	券商、基金等各类投资者	
野村证券活动	2009.7	新加坡	见面会	券商、基金等各类投资者	
麦格理活动	2009.7	香港	见面会	券商、基金等各类投资者	
国金证券活动	2009.7	桂林	见面会	券商、基金等各类投资者	
高盛活动	2009.7	香港	见面会	券商、基金等各类投资者	
中期业绩推介会	2009.8	香港、深圳(上海、北京)	见面会	券商、基金、个人等各类投资者	
联合证券活动	2009.8	北京	见面会	券商、基金等各类投资者	
中投证券活动	2009.8	北京	见面会	券商、基金等各类投资者	
长江证券活动	2009.8	北京	见面会	券商、基金等各类投资者	
申银万国活动	2009.8	杭州	见面会	券商、基金等各类投资者	
国泰君安活动	2009.8	深圳	见面会	券商、基金等各类投资者	
摩根大通活动	2009.9	香港	见面会	券商、基金等各类投资者	
野村证券活动	2009.9	北京	见面会	券商、基金等各类投资者	
光大证券活动	2009.9	上海	见面会	券商、基金等各类投资者	
中金活动	2009.9	上海	见面会	券商、基金等各类投资者	
里昂证券活动	2009.9	上海	见面会	券商、基金等各类投资者	
国金证券活动	2009.9	深圳	见面会	券商、基金等各类投资者	
瑞银证券活动	2009.9	香港	见面会	券商、基金等各类投资者	
里昂证券活动	2009.9	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、佛山、厦门、福州、上海、杭州、宁波、南京、苏州、北京、天津、沈阳、大连、武汉、成都、重庆等地	小组或一对一 高盛、广州证券、建银国际证券、申银万国、里昂证券、瑞银证券、麦格理、日盛证券、东洋证券、凯基证券、海通证券、摩根大通、摩根斯坦利、光大证券、花旗、高华证券、中信证券、德意志银行、瑞信、野村证券、长江证券、中金、中银国际、招商证券、三菱UFJ、安信证券、联合证券、平安证券、台证证券、汇丰银行、元大证券、大和证券、群益国际、美林、长城证券、国信证券、Royal Bank of Scotland、BNP、Research-works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、佛山、厦门、福州、上海、杭州、宁波、南京、苏州、北京、天津、沈阳、大连、武汉、成都、重庆等地	小组或一对一 润晖投资、群益投信、台湾国泰人寿、华夏基金、嘉实基金、泰康人寿、银华基金、中金资产管理、新华人寿、工银瑞信、长盛基金、上海从容投资、泰达荷银、博时基金、台湾复华投信、景顺长城、中银国际基金、建信基金、光大保德信基金、海富通基金、富国金、华安基金、交银施罗德基金、长城基金、兴业基金、国泰基金、上投摩根基金、工银瑞信、天弘基金、Orange Capital Partners、Tiger Asia、Mitsubishi UFJ、Moon Capital、Hamblin Watsa Investment、Oppenheimer Funds Development、Wide Gain Investment Limited、Och-Ziff、Hansberger Global Investors Inc、APG - Netherlands、Clairvoyance Capital Mgmt、Mirae Asset Inv Mgmt、Owl Creek Asset Management、SAC Capital Management、Janus Capital、Blackstone Asia Advisors、Capital International Inc、China Rock、Comgest Far East Ltd、Credit Agricole (Suisse) SA Singapore、Cypress Lane Capital Limited、D.E. Shaw & Co LP、Deutsche Asset Management (Asia) Ltd、DnB NOR Asset Management (Asia) Limited、Duquesne Capital Management, L.L.C.、Frontier Asia Fund、GF Asset Management (Hong Kong) Ltd、HT Capital Management Ltd、Hamon Asset Management Limited、Henderson Land、Hill House Capital Management Ltd、ING Clarion Real Estate Securities、Invesco Hong Kong Limited、Lapp Capital Private Ltd、Legg Mason International Equities、Passport Capital LLC、Pictet & Cie, Geneva、Redwood Investment Management (Asia) Ltd、SUN Partners Investment Management Limit、Sloane Robinson LLP、Star Master Fund、Star Master Fund、The Children's Inv Fd Mgt (UK) LLP、Amoeba Capital Asia Fund、GE Asset Management、Prudential Asset Management、Sansar Capital Management LLC、Fidelity Investment Management、Kesula Capital LLC、Battery March、Shumway Capital、Jetstream Capital、Sumitomo Mitsui Asset Mgmt、Wide Gain International Investment Co. Limited、Chilton Investment Company、Avenue Capital Group、American Century、Brooke Capital、Wide Gain International Investment Co. Limited、Thornburg Investment Management、ZBI Europe、Gartmore Investment Ltd、Martin Currie Investment Management、Absolute Partners Management Ltd、Level Global、Viking Global、Habrok Captial Mgt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) 报告期内，公司派付了发行的公司债券“08 万科 G1”和“08 万科 G2”第一年度的利息。根据中诚信证券评估有限公司对公司债券的跟踪评级，“08 万科 G1”信用等级为 AAA，“08 万科 G2”信用等级为 AA+，公司主体信用等级为 AA+。报告期内，公司始终保持着良好的资信状况。

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资金风险，公司 07 年针对 1980 万美元外币借款签署了无本金交割远期外汇契约（NDF）。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。报告期内，该笔 NDF 已到期交割。截至报告期末，本公司无衍生产品投资。
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	该笔 NDF 价值变动对公司本报告期损益影响为人民币 220,048.28 元。公司 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 公司降低了外币借款由于汇率浮动过大造成的损失，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

万科企业股份有限公司
资产负债表
2009年9月30日
(金额单位: 人民币元)

资产	2009年9月30日		2008年12月31日	
	合并	公司	合并	公司
流动资产:				
货币资金	27,614,616,095.17	17,963,209,986.01	19,978,285,929.92	12,201,694,991.76
应收账款	501,523,208.25	-	922,774,844.24	-
预付账款	4,733,854,686.05	4,657,643.66	3,160,518,998.56	169,249,643.66
其他应收款	4,190,544,592.02	33,919,728,736.54	3,496,096,906.25	36,702,653,274.24
存货	86,752,229,378.23	-	85,898,696,524.95	-
流动资产合计	123,792,767,959.72	51,887,596,366.21	113,456,373,203.92	49,073,597,909.66
非流动资产:				
可供出售金融资产	129,977,031.52	64,904,892.32	167,417,894.55	51,284,529.16
长期股权投资	2,485,526,567.14	9,143,818,252.51	2,485,725,268.99	9,070,177,266.34
投资性房地产	229,597,578.91	5,358,232.10	198,394,767.05	5,663,856.17
固定资产	1,150,759,154.09	52,875,726.28	1,265,332,766.18	58,772,917.19
在建工程	105,297,970.85	-	188,587,022.90	-
无形资产	82,378,908.11	-	-	-
长期待摊费用	21,814,778.49	-	25,268,164.97	-
递延所得税资产	1,504,389,232.88	-	1,449,480,632.53	-
非流动资产合计	5,709,741,221.99	9,266,957,103.21	5,780,206,517.17	9,185,898,568.86
资产总计	129,502,509,181.71	61,154,553,469.42	119,236,579,721.09	58,259,496,478.52

万科企业股份有限公司

资产负债表(续)

2009年9月30日

(金额单位:人民币元)

负债及 所有者权益	2009年9月30日		2008年12月31日	
	合并	公司	合并	公司
流动负债:				
短期借款	1,915,242,246.93	1,690,723,333.33	4,601,968,333.32	4,301,968,333.32
交易性金融负债	-	-	1,694,880.00	-
应付账款	12,127,516,745.10	-	12,895,962,836.63	-
预收账款	34,568,739,770.54	-	23,945,755,139.85	-
应付职工薪酬	386,490,207.07	211,311,736.63	517,762,853.19	145,497,860.75
应交税费	(1,937,225,825.34)	43,123,683.99	(861,985,122.52)	77,784,428.59
其他应付款	9,360,857,919.84	5,400,138,731.40	9,968,304,370.93	4,123,297,208.63
应付利息	35,927,839.43	-	219,884,034.75	163,642,577.70
一年内到期的非流动负债	6,407,677,636.95	4,858,142,750.37	13,264,374,576.45	11,987,890,000.00
流动负债合计	62,865,226,540.52	12,203,440,235.72	64,553,721,902.60	20,800,080,408.99
非流动负债:				
长期借款	17,656,398,726.56	14,245,846,710.82	9,174,120,094.83	5,534,000,000.00
应付债券	5,787,157,905.36	5,787,157,905.36	5,768,015,997.01	5,768,015,997.01
其他非流动负债	11,786,603.04	-	12,644,849.82	-
预计负债	32,429,428.12	-	41,729,468.03	-
递延所得税负债	785,360,259.20	10,551,585.49	867,797,927.60	7,498,489.62
非流动负债合计	24,273,132,922.28	20,043,556,201.67	15,864,308,337.29	11,309,514,486.63
负债合计	87,138,359,462.80	32,246,996,437.39	80,418,030,239.89	32,109,594,895.62
所有者权益:				
股本	10,995,210,218.00	10,995,210,218.00	10,995,210,218.00	10,995,210,218.00
资本公积	8,496,968,104.42	8,589,061,586.83	7,853,144,319.55	7,956,192,891.34
盈余公积	6,581,984,978.14	6,581,984,978.14	6,581,984,978.14	6,581,984,978.14
未分配利润	8,592,109,714.60	2,741,300,249.06	6,184,277,986.66	616,513,495.42
外币报表折算差额	276,480,908.52	-	277,307,760.05	-
归属于母公司所有者权益合计	34,942,753,923.68	28,907,557,032.03	31,891,925,262.40	26,149,901,582.90
少数股东权益	7,421,395,795.23	-	6,926,624,218.80	-
所有者权益合计	42,364,149,718.91	28,907,557,032.03	38,818,549,481.20	26,149,901,582.90
负债及所有者权益总计	129,502,509,181.71	61,154,553,469.42	119,236,579,721.09	58,259,496,478.52

万科企业股份有限公司

利润表

2009年7-9月

(金额单位: 人民币元)

项目	2009年7-9月		2008年7-9月	
	合并	公司	合并	公司
一、营业总收入	7,735,186,029.64	11,110,540.72	5,286,899,957.93	19,034,466.72
二、营业总成本	7,058,971,448.52	158,676,062.93	4,924,359,597.85	(69,905,107.16)
其中: 营业成本	5,611,692,588.89	412,863.89	3,244,747,998.23	443,538.62
营业税金及附加	574,170,595.32	536,253.80	440,903,343.51	1,039,092.88
销售费用	383,036,686.79	-	424,593,690.10	-
管理费用	318,342,486.63	100,500,017.31	186,961,731.01	(29,648,727.59)
财务费用	187,236,160.41	57,017,888.66	72,084,847.67	(41,754,113.02)
资产减值损失	(15,507,069.52)	209,039.27	555,067,987.33	15,101.95
加: 公允价值变动净收益	3,544,200.00	-	22,667,832.00	-
投资收益	152,135,934.05	27,511,423.31	45,642,839.10	13,883,165.27
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益	34,555,442.84	612,821.57	52,883,063.92	13,036,374.27
三、营业利润	831,894,715.17	(120,054,098.90)	430,851,031.18	102,822,739.15
加: 营业外收入	29,227,675.33	100.00	5,269,437.57	30.00
减: 营业外支出	35,048,581.88	-	13,655,549.12	195,963.31
其中: 非流动资产处置净损失(收益)	106,746.15	-	619,923.51	9,463.31
四、利润总额	826,073,808.62	(120,053,998.90)	422,464,919.63	102,626,805.84
减: 所得税费用	256,319,103.06	-	94,814,628.61	-
五、净利润	569,754,705.56	(120,053,998.90)	327,650,291.02	102,626,805.84
归属于母公司所有者的净利润	433,199,832.30		215,486,087.95	
少数股东损益	136,554,873.26		112,164,203.07	
六、每股收益				
(一) 基本每股收益	0.039		0.020	
(二) 稀释每股收益	0.039		0.020	
七、其他综合收益	(11,717,794.21)	(6,296,417.74)	(13,822,687.53)	(10,068,933.57)
八、综合收益总额	558,036,911.35	(126,350,416.64)	313,827,603.49	92,557,872.27
归属于母公司所有者的综合收益总额	421,482,038.09		201,663,400.42	
归属于少数股东的综合收益总额	136,554,873.26		112,164,203.07	

万科企业股份有限公司

利润表

2009年1-9月

(金额单位: 人民币元)

项目	2009年1-9月		2008年1-9月	
	合并	公司	合并	公司
一、营业总收入	29,543,838,457.46	181,918,729.60	22,541,912,977.14	37,244,969.95
二、营业总成本	24,837,033,896.31	445,494,453.02	18,871,375,326.74	41,361,661.83
其中: 营业成本	20,618,995,957.09	1,111,289.26	13,416,159,543.85	1,154,938.15
营业税金及附加	2,209,992,143.41	8,924,184.54	2,480,041,608.76	15,997,997.07
销售费用	934,484,165.61	-	1,133,777,027.44	-
管理费用	887,374,561.72	251,987,493.66	1,003,705,599.45	375,074,535.15
财务费用	424,340,296.90	183,261,958.52	272,855,453.47	(350,879,928.82)
资产减值损失	(238,153,228.42)	209,527.04	564,836,093.77	14,120.28
加: 公允价值变动净收益	1,694,880.00	-	19,651,104.00	-
投资收益	314,242,143.86	2,935,396,336.61	68,141,627.31	1,933,660,810.23
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益	179,591,758.19	13,640,986.17	74,664,101.40	15,459,559.84
三、营业利润	5,022,741,585.01	2,671,820,613.19	3,758,330,381.71	1,929,544,118.35
加: 营业外收入	75,145,983.26	2,911,691.01	46,236,970.04	8,900.00
减: 营业外支出	80,808,401.41	185,039.66	54,146,042.26	2,663,510.45
其中: 非流动资产处置净损失(收益)	(869,566.06)	14,749.66	945,811.05	138,751.45
四、利润总额	5,017,079,166.86	2,674,547,264.54	3,750,421,309.49	1,926,889,507.90
减: 所得税费用	1,347,097,206.51	-	1,116,100,948.33	-
五、净利润	3,669,981,960.35	2,674,547,264.54	2,634,320,361.16	1,926,889,507.90
归属于母公司所有者的净利润	2,957,592,238.84		2,276,541,800.20	
少数股东损益	712,389,721.51		357,778,560.96	
六、每股收益				
(一) 基本每股收益	0.269		0.207	
(二) 稀释每股收益	0.269		0.207	
七、其他综合收益	36,823,020.57	12,212,387.29	52,194,758.65	(39,299,111.73)
八、综合收益总额	3,706,804,980.92	2,686,759,651.83	2,686,515,119.81	1,887,590,396.17
归属于母公司所有者的综合收益总额	2,994,415,259.41		2,328,736,558.85	
归属于少数股东的综合收益总额	712,389,721.51		357,778,560.96	

万科企业股份有限公司
现金流量表
2009年1-9月
(金额单位: 人民币元)

项目	2009年1-9月		2008年1-9月	
	合并	公司	合并	公司
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	41,355,694,163.30	2,110,000.00	31,991,624,081.39	1,474,407.10
收到其他与经营活动有关的现金	1,799,176,130.27	22,796,507,712.39	1,655,910,985.20	15,792,608,394.09
经营活动现金流入小计	43,154,870,293.57	22,798,617,712.39	33,647,535,066.59	15,794,082,801.19
购买商品、接受劳务支付的现金	21,466,720,733.28	-	23,163,910,323.97	-
支付给职工以及为职工支付的现金	868,308,951.32	104,589,238.84	1,931,518,753.76	1,142,600,675.29
支付的各项税费	5,391,007,399.18	104,138,924.33	6,393,483,242.26	54,505,087.39
支付其他与经营活动有关的现金	4,187,623,950.16	16,519,604,360.46	4,147,762,796.17	20,807,806,846.14
经营活动现金流出小计	31,913,661,033.94	16,728,332,523.63	35,636,675,116.16	22,004,912,608.82
经营活动产生的现金流量净额	11,241,209,259.63	6,070,285,188.76	(1,989,140,049.57)	(6,210,829,807.63)
二、投资活动产生的现金流量				
收回投资收到的现金	90,477,205.00	3,674,861.33	844,049,750.00	-
取得投资收益收到的现金	228,763,121.71	2,650,695,865.99	34,120,114.94	3,921,486,895.52
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	88,802,961.51	-	4,056,312.29	7,358.00
处置子公司或其他营业单位收到的现金净额	4,400,258.71	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	172,237,516.76	130,592,501.54	169,542,206.43	261,892,506.29
投资活动现金流入小计	584,681,063.69	2,784,963,228.86	1,051,768,383.66	4,183,386,759.81
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	84,475,241.20	330,350.63	184,358,957.77	2,766,399.12
投资支付的现金	202,806,288.52	10,000,000.00	251,294,540.52	150,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	569,017,158.53	-	2,746,538,193.15	-
投资活动现金流出小计	856,298,688.25	10,330,350.63	3,182,191,691.44	152,766,399.12
投资活动产生的现金流量净额	(271,617,624.56)	2,774,632,878.23	(2,130,423,307.78)	4,030,620,360.69
三、筹资活动产生的现金流量				
吸收投资收到的现金	157,235,000.00	-	472,257,408.00	-
其中: 子公司吸收少数股东投资收到的现金	157,235,000.00	-	472,257,408.00	-
取得借款收到的现金	17,866,920,394.27	15,462,000,000.00	12,814,500,107.79	11,230,000,000.00
收到的其他与筹资活动有关的现金	-	-	5,855,297,211.25	5,855,297,211.25
筹资活动现金流入小计	18,024,155,394.27	15,462,000,000.00	19,142,054,727.04	17,085,297,211.25
偿还债务支付的现金	18,822,758,839.95	16,347,890,000.00	9,697,651,295.74	7,137,660,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	2,534,774,283.72	2,197,512,936.85	2,383,042,422.25	2,026,839,540.25
其中: 子公司支付给少数股东的股利、利润	46,375,168.03	-	124,079,074.88	-
筹资活动现金流出小计	21,357,533,123.67	18,545,402,936.85	12,080,693,717.99	9,164,499,540.25
筹资活动产生的现金流量净额	(3,333,377,729.40)	(3,083,402,936.85)	7,061,361,009.05	7,920,797,671.00
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	116,259.58	(135.89)	(45,884,416.51)	(304,206.55)
五、现金及现金等价物净增加额	7,636,330,165.25	5,761,514,994.25	2,895,913,235.19	5,740,284,017.51
加: 期初现金及现金等价物余额	19,978,285,929.92	12,201,694,991.76	17,046,504,584.31	5,742,894,789.02
六、期末现金及现金等价物余额	27,614,616,095.17	17,963,209,986.01	19,942,417,819.50	11,483,178,806.53