



万科企业股份有限公司

2010年第三季度报告

公告编号：〈万〉2010-037

§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。

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)

	2010.9.30	2009.12.31	增减幅度	
总资产	187,935,298,155.38	137,608,554,829.39	36.57%	
归属于上市公司股东的所有者权益	40,255,221,613.68	37,375,888,061.14	7.70%	
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	3.66	3.40	7.70%	
	2010年7-9月	比上年同期增减	2010年1-9月	比上年同期增减
营业总收入	5,614,099,409.40	-27.42%	22,380,429,859.16	-24.25%
归属于上市公司股东的净利润	459,505,335.25	6.07%	3,272,003,908.45	10.63%
经营活动产生的现金流量净额	-	-	(1,207,363,590.00)	-110.74%
每股经营活动产生的现金流量净额	-	-	(0.11)	-110.74%
基本每股收益	0.042	6.07%	0.298	10.63%
扣除非经常性损益后的基本每股收益	0.040	22.61%	0.281	7.27%
稀释每股收益	0.042	6.07%	0.298	10.63%
净资产收益率	1.15%	-0.10 个百分点	8.39%	-0.45 个百分点
扣除非经常性损益后的净资产收益率	1.09%	+0.07 个百分点	7.92%	-0.68 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所有者权益和归属于上市公司所有者净利润；

2. 以上净资产收益率、扣除非经常性损益后的净资产收益率，均按照加权平均计算方法计算得出。

(单位：人民币元)

非经常性损益项目	年初至报告期末金额
非流动资产处置损益	(43,632.69)

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	99,799,204.39
出售、处理部门或投资单位收益	65,491,389.51
除上述各项之外的其他收入	54,645,468.22
所得税影响额	(27,817,646.61)
少数股东权益影响额	(8,104,225.49)
合计	183,970,557.33

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 2010 年 9 月 30 日，公司股东总人数为 1,306,313 户（其中 A 股 1,276,270 户，B 股 30,043 户）。

报告期末股东总数		1,306,313	
前十名无限售条件流通股股东持股情况			
序号	股东名称（全称）	期末持有无限售条件流通股股份数量	种类
1	华润股份有限公司	1,619,094,766	A 股
2	中国银行－易方达深证 100 交易型开放式指数证券投资基金	150,556,325	A 股
3	刘元生	133,791,208	A 股
4	中国人寿保险股份有限公司－分红－个人分红－005L-FH002 深	111,741,448	A 股
5	中国工商银行－融通深证 100 指数证券投资基金	102,239,426	A 股
6	MORGAN STANLEY & CO. INTERNATIONAL PLC	100,240,821	A 股
7	中国建设银行－博时主题行业股票证券投资基金	98,000,000	A 股
8	HTHK/CMG FSGUFP-CMG FIRST STATE CHINA GROWTH FD	92,012,968	B 股
9	TOYO SECURITIES ASIA LIMITED-A/C CLIENT.	82,454,306	B 股
10	中国工商银行－上投摩根内需动力股票型证券投资基金	73,809,464	A 股

截至 2010 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－分红－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	2,619,042
5	中国平安人寿保险股份有限公司－传统－普通保险产品	2,560,727
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	中国石油天然气集团公司企业年金计划－中国工商银行	1,017,984
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	706,500

(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	工银瑞信基金公司—工行—特定客户资产	2,728,528
2	中国建设银行—工银瑞信信用添利债券型证券投资基金	2,346,450
3	中国工商银行—嘉实稳固收益债券型证券投资基金	2,059,405
4	中国机械进出口（集团）有限公司	1,500,759
5	全国社保基金二零六组合	1,430,218
6	中国建设银行—富国天丰强化收益债券型证券投资基金	1,364,700
7	中国石油天然气集团公司企业年金计划—中国工商银行	972,256
8	全国社保基金八零一组合	959,778
9	平安信托有限责任公司—招行福瑞一生单一	922,343
10	平安信托有限责任公司—交行福瑞一生分红	742,569

§3 管理层讨论与分析

报告期内，随着 09 年下半年后行业逐渐加大的新开工陆续转为销售，市场新房供应量逐渐增加，并在 9 月份进入推盘高峰期。万科重点关注的 14 个主要城市，9 月份新推盘面积较二季度月均水平增加一倍左右。受供应增加的影响，三季度主要城市住宅成交量总体呈现环比上升的趋势。但与去年同期相比则仍有明显下滑，三季度上述城市新房成交面积较去年同期下降 35.9%。

而从成交批售比（成交批售比=成交面积/批准预售面积）指标来看，三季度市场新房供应多于同期成交，自 09 年以来的去库存化进程已经结束。预计四季度的新房供应将持续处于较高水平，市场可售存量将逐渐上升。

今年上半年土地市场有较为明显的降温迹象，而三季度有所反弹，出让底价及成交均价环比二季度有所上升，但仍未回到 09 年水平。整体来看，开发企业资金面趋紧仍是主要趋势，土地市场的反弹预计难以持续。

报告期末，为巩固前期调控成果，进一步贯彻国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知精神，国家有关部委相继出台措施，对房地产调控提出了新的要求，包括：各商业银行暂停发放居民家庭购买第三套及以上住房贷款；对不能提供一年以上当地纳税证明或社会保险缴纳证明的非本地居民暂停发放购房贷款；对贷款购买商品住房，首付款比例下限调整到 30% 及以上；调整住房交易环节的契税和个人所得税优惠政策等。截止报告披露日，多个城市出台的实施细则中，普遍还对单个家庭的购房套数做出了限制。

上述政策进一步体现了国家调控房地产市场、防范房价过快上涨的决心，将对市场产生显著影响。政策出台以来，在售项目的来访量普遍回落，客户成交意愿也明显下降。预计随着政策效果的逐步显现，投资性需求将进一步受到抑制，市场整体销售速度将放缓，可售存量将有所增加，供求关系将朝向更有利于购房者的方向转变，自住型需求将进一步主导未来市场。

面对市场环境的变化，公司将继续坚持“不囤地、不捂盘、不当地王”的基本策略，始终坚持按购房者愿意接受的价格售出房屋，以保持合理的销售速度。由于公司今年以来的推盘节奏占据了先机，后续销售压力不大，同时万科小户型产品、装修房占比高等产品结构、特色上的优势依然存在，公司对继续跑赢大市有较为充足的信心。

三季度公司继续坚持以自住型需求为主的产品定位，取得了良好的销售业绩，实现销售面积 280.8 万平方米，销售金额 346.4 亿元，分别比 2009 年同期增长 73.9%和 124.9%。今年 1-9

月,公司累计实现销售面积 601.1 万平方米,销售金额 714.2 亿元,分别比 2009 年同期增长 17.8% 和 54.8%。

由于项目竣工时间在一年之内分布并不均匀,今年 1-9 月份公司竣工面积在全年中占比较低,1-9 月份累计实现结算面积 216 万平方米,比去年同期下降 39.0%,结算收入 221.4 亿元,比去年同期下降 24.2%。公司实现营业收入 223.8 亿元,比去年同期下降 24.2%。随着四季度更多项目竣工并转入结算,预计公司第四季度实现的结算收入将超过前三季度总和。

由于去年同期结算的项目多为 2008 年低谷期内售出,今年以来结算收益水平有较为明显的恢复,净利润同比情况明显好于收入同比。7~9 月份,公司实现净利润 4.6 亿元,同比增长 6.1%。1-9 月份,公司累计实现净利润 32.7 亿元,同比增长 10.6%。

截至报告期末,公司尚有 784 万平方米已售资源未竣工结算,合同金额合计约 863 亿元。其中合并报表范围内已售未结面积 660 万平方米,合同金额 778 亿元,较中期时分别增加 40% 和 44%。由于近年来公司装修房比例上升,从完成销售到满足结算条件的条件的时间逐渐拉长,已售未结算资源的存量不断增大。预计未来至少一年时间内,这一趋势仍将延续。

由于公司三季度销售顺畅,8、9 月份的单月销售屡创新高,报告期末,公司所持有的货币资金较中期时大幅增长,至 315.4 亿元,远高于短期借款和一年内到期长期借款的总和 158.3 亿元,资金实力进一步增强。受预收账款大幅增长的影响,公司的资产负债率较中期时也有所上升,至 73.7%,但预收账款并不构成实际的偿债压力,公司有息负债占总资产的比例实际上仅为 23.9%,且有息负债中短期负债的比例仅为 35.2%。截止报告期末,公司的净负债率为 27.2%,较中期的 40.8%下降 13.6 个百分点。

截止 9 月底,公司各类存货中,已完工开发产品(现房) 52.4 亿元,占比仅 4.3%,较中期时进一步下降,继续保持着良好的存货结构。

报告期内,公司继续坚持“宁可错过,绝不拿错”的谨慎投资策略,发挥战略纵深优势,控制拿地风险。第三季度新进入清远、扬州、廊坊等城市,累计新增项目 20 个,对应的按万科权益计算的规划建筑面积合计 526 万平方米。1-9 月份新增项目万科权益规划建筑面积合计 1427 万平方米,新增项目的平均楼面地价在 2400 元左右,保持在较低水平。目前万科的资金状况良好,为发展留有余力。公司将始终坚持谨慎投资策略与快速开发策略,以合理的价格获取房屋开发实际需要的资源,同时关注市场调整可能带来的发展机会。

§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	2010-9-30 (人民币万元)	2009-12-31 (人民币万元)	变动幅度	说明
货币资金	3,154,345.53	2,300,192.38	37.13%	销售回款增加及资金备付款增加
应收账款	19,253.72	71,319.19	-73.00%	应收款项收回
其他应收款	1,383,019.62	778,580.94	77.63%	投入合营、联营的项目发展金增加
短期借款	200,007.03	118,825.61	68.32%	新增短期借款
预收账款	6,564,636.61	3,173,480.12	106.86%	销售量增加
其他应付款	1,294,817.12	925,873.45	39.85%	合作项目应付款增加
一年内到期的非流动负债	1,383,110.81	744,041.44	85.89%	借款结构变动

项目	2010年1-9月 (人民币万元)	2009年1-9月 (人民币万元)	变动幅度	说明
营业收入	2,238,042.99	2,954,383.85	-24.25%	房地产开发结算时间差异影响
营业成本	1,369,615.35	2,061,899.60	-33.58%	房地产开发结算时间差异影响
投资收益	51,650.42	31,424.21	64.37%	处置金融资产收益以及其他投资项目 投资收益增加
少数股东损益	55,364.17	71,238.97	-22.28%	合作项目结算减少

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9月15日，公司2009年第一次临时股东大会审议通过《关于公开增发A股股票发行方案的议案》，该议案决议的有效期为：自公司股东大会审议通过之日起12个月内有效。截至2010年9月15日，前述股东大会决议到期。根据相关规定，公司2009年第一次临时股东大会审议通过的《关于公开增发A股股票发行方案的议案》失效。

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	报告期损益	报告期所有者权益变 动
000001	深发展A	-	-	-	43,480,910.81	(61,866,882.60)
600697	欧亚集团	-	-	-	44,208,569.16	(40,907,808.62)
600680	上海普天	-	-	-	28,385,048.22	(32,361,871.93)
600751	SST 天海	143,600.00	0.04%	143,600.00	-	-
合计		143,600.00	-	143,600.00	116,074,528.19	(135,136,563.15)

注：1. 上述股权均为公司历史持有的法人股。目前 SST 天海尚未股改；

2. 报告期内，公司持有的“深发展A”、“欧亚集团”及“上海普天”全部股权出售完毕，出售收益计入“投资收益”科目。

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
中信证券活动	2010.7	青岛	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。
BNP 活动	2010.7	香港	见面会	券商、基金等各类投资者	
瑞信活动	2010.7	香港	见面会	券商、基金等各类投资者	
里昂活动	2010.7	香港	见面会	券商、基金等各类投资者	
中信证券活动	2010.7	深圳	见面会	券商、基金等各类投资者	
中期业绩推介会	2010.8	香港、深圳(上海、北京)	见面会	券商、基金、个人等各类投资者	
瑞信活动	2010.8	香港	见面会	券商、基金等各类投资者	
BNP 活动	2010.8	香港	见面会	券商、基金等各类投资者	
申银万国活动	2010.8	北京	见面会	券商、基金等各类投资者	
国泰君安活动	2010.8	深圳	见面会	券商、基金等各类投资者	
野村证券活动	2010.9	东京	见面会	券商、基金等各类投资者	
中信证券活动	2010.9	东莞	见面会	券商、基金等各类投资者	
瑞银证券活动	2010.9	香港	见面会	券商、基金等各类投资者	
里昂证券活动	2010.9	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、广州、中山、厦门、三亚、长沙、上海、杭州、南京、无锡、宁波、北京、天津、沈阳、长春、大连、青岛、武汉、成都、重庆、西安等地	小组或一对一	高盛、长城证券、麦格理、德意志银行、里昂证券、瑞银证券、瑞信、申银万国、日本日兴柯迪证券公司、中信证券、东方证券、BNP、安信证券、花旗、DBS Vickers Securities、摩根斯坦利、汇丰银行、三星证券、中国国际金融有限公司、广发证券、高华证券、长江证券、野村证券、摩根大通、齐鲁证券、元富证券、大和证券、Royal Bank of Scotland、Clairvoyance、大宇证券、银河证券、Keefe, Bruyette & Woods、美林等	
接待基金、其他投资机构及个人投资者	报告期内	深圳、广州、中山、厦门、三亚、长沙、上海、杭州、南京、无锡、宁波、北京、天津、沈阳、长春、大连、青岛、武汉、成都、重庆、西安等地	小组或一对一	润晖投资、博时基金、索罗斯基金管理有限责任公司、景顺长城基金、万家基金、泰达荷银、东方证券资产管理公司、天弘基金、银华基金、东方基金、南方基金、海富通基金、华夏基金、泰康人寿、建信基金、国海富兰克林基金、华安基金、华商基金、安泰基金、群益基金、永丰基金、统一基金、HSBC基金、景顺基金、富邦基金、新光人寿、三商美邦人寿、全球人寿、韩国产业银行、日本太阳生命保险公司、长城基金、诺安基金、长江养老、JF Asset Mgmt、Lazard Asset Management、Mondrian、Baring Assets、Abu Dhabi Investment Authority、Capital Research、Chuo Mitsui Investment、BSI Generale、DBS AM、HT Capital、PHEIM、Chilton Investment Company、The Blackstone Grop、Cadwalader、Wickersham & Taft、William McAree Investment Partners、Blackrock、TT International、Boyer Allan、Noondays、Moore Capital、Tiger Asia、Buenavista Fund、Bennelong Asset Management、First State Investment、Keywise、Harvest Global Investments、China Life Investment、Wellington、Government of Singapore Investment Corporation、Standard Life Investments、Blue Ridge Capital LLC、Baillie Gifford、Penta、Spinner Asset Management、Tuboron Partners、Highbridge、AMP、Perpetual、Och-Ziff、Trivest、Prudential、Broad Peak、Waddell & Reed、NSSF、BOC Group Life Assurance、EMIC、JTM Capital Partners、Tudor Investments Corporation、Tantallon Capital、Resolution Capital、Mitsubishi UFJ Asset Management、Colonial First State、Cathay Life、Kingdon Capital、Neuberger Berman、Morgan Stanley Investment Management、Mount Kellett Capital、Sumitomo Mitsui Asset、Clough Capital Partners、Buena Vista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) 公司债券相关情况

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”第二年度的利息。

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）	为了锁定利率变动产生的风险，公司针对外币浮息借款签署了利率互换合约（IRS），公司按照浮动利率向合约对手方收取利息，以向原借款方支付原借款方浮动利息，同时按照固定利率向合约对手方支付利息。 IRS 在外币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	IRS 价值变动对公司本报告期损益影响为人民币 (16,275,323.80) 元，IRS 价值根据 2010 年 9 月 30 日评估的公允价值确定。
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 IRS 等金融工具避免了外币借款由于利率浮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	期末合约占公司报告期末净资产比例
IRS	462,610,550.00	1,717,895,966.99	(16,275,323.80)	4.27%
合计	462,610,550.00	1,717,895,966.99	(16,275,323.80)	4.27%

万科企业股份有限公司
 资产负债表
 2010年9月30日
 (金额单位:人民币元)

资产	2010年9月30日		2009年12月31日	
	合并	公司	合并	公司
流动资产:				
货币资金	31,543,455,323.84	16,014,976,839.25	23,001,923,830.80	11,422,649,694.01
交易性金融资产	-	-	740,470.77	-
应收账款	192,537,178.21	-	713,191,906.14	-
预付账款	10,843,643,208.14	5,869,439.35	8,736,319,500.73	5,286,298.00
其他应收款	13,830,196,238.40	52,315,458,856.03	7,785,809,435.41	40,497,384,816.03
存货	123,195,755,582.51	-	90,085,294,305.52	-
流动资产合计	179,605,587,531.10	68,336,305,134.63	130,323,279,449.37	51,925,320,808.04
非流动资产:				
可供出售金融资产	4,763,600.00	-	163,629,472.66	85,416,642.26
长期股权投资	4,641,959,387.40	11,578,066,304.25	3,565,383,001.51	9,433,024,366.72
投资性房地产	144,281,323.12	5,745,044.03	228,143,157.99	5,256,357.41
固定资产	1,326,378,698.68	51,458,893.27	1,355,977,020.48	55,104,783.09
在建工程	748,560,145.48	-	593,208,234.13	-
无形资产	80,718,585.76	-	81,966,325.94	-
长期待摊费用	37,176,488.70	-	31,318,689.65	-
递延所得税资产	1,345,872,395.14	-	1,265,649,477.66	-
非流动资产合计	8,329,710,624.28	11,635,270,241.55	7,285,275,380.02	9,578,802,149.48
资产总计	187,935,298,155.38	79,971,575,376.18	137,608,554,829.39	61,504,122,957.52

万科企业股份有限公司
资产负债表(续)
2010年9月30日
(金额单位:人民币元)

负债及 所有者权益	2010年9月30日		2009年12月31日	
	合并	公司	合并	公司
流动负债:				
短期借款	2,000,070,312.50	1,920,070,312.50	1,188,256,111.11	1,038,256,111.11
交易性金融负债	15,534,853.03	-	-	-
应付票据	-	-	30,000,000.00	-
应付账款	13,134,370,053.86	-	16,300,047,905.75	-
预收账款	65,646,366,078.07	-	31,734,801,163.76	-
应付职工薪酬	454,688,977.21	211,492,844.35	806,504,472.20	200,552,999.10
应交税费	629,759,480.28	49,995,827.92	1,176,877,640.28	31,725,767.61
其他应付款	12,948,171,249.65	9,768,623,414.79	9,258,734,468.30	5,208,563,257.39
应付利息	30,974,044.45	26,577,777.73	122,643,721.10	118,577,777.78
一年内到期的非流动负债	13,831,108,147.57	12,062,024,725.07	7,440,414,366.78	5,193,908,984.55
流动负债合计	108,691,043,196.62	24,038,784,902.36	68,058,279,849.28	11,791,584,897.54
非流动负债:				
长期借款	23,317,640,426.67	18,251,064,452.25	17,502,798,297.11	14,780,253,873.64
应付债券	5,814,124,156.63	5,814,124,156.63	5,793,735,805.14	5,793,735,805.14
预计负债	43,567,523.48	-	34,355,814.95	-
其他非流动负债	8,550,656.67	-	8,408,143.82	-
递延所得税负债	723,639,012.12	-	802,464,465.02	15,369,480.07
非流动负债合计	29,907,521,775.57	24,065,188,608.88	24,141,762,526.04	20,589,359,158.85
负债合计	138,598,564,972.19	48,103,973,511.24	92,200,042,375.32	32,380,944,056.39
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	8,853,028,480.52	9,078,393,632.08	8,557,716,583.44	8,604,755,442.19
盈余公积	8,737,841,436.85	8,737,841,436.85	8,737,841,436.85	8,737,841,436.85
未分配利润	11,309,026,070.90	3,056,156,578.01	8,808,398,744.05	785,371,804.09
外币报表折算差额	360,115,407.41	-	276,721,078.80	-
归属于母公司所有者权益合计	40,255,221,613.68	31,867,601,864.94	37,375,888,061.14	29,123,178,901.13
少数股东权益	9,081,511,569.51	-	8,032,624,392.93	-
所有者权益合计	49,336,733,183.19	31,867,601,864.94	45,408,512,454.07	29,123,178,901.13
负债及所有者权益总计	187,935,298,155.38	79,971,575,376.18	137,608,554,829.39	61,504,122,957.52

万科企业股份有限公司
 利润表
 2010年7-9月
 (金额单位: 人民币元)

项目	2010年7-9月		2009年7-9月	
	合并	公司	合并	公司
一、营业总收入	5,614,099,409.40	17,883,059.84	7,735,186,029.64	11,110,540.72
二、营业总成本	4,735,565,325.75	(35,317,170.85)	7,058,971,448.52	158,676,062.93
其中: 营业成本	3,456,404,608.88	658,822.98	5,611,692,588.89	412,863.89
营业税金及附加	527,545,159.54	901,748.67	574,170,595.32	536,253.80
销售费用	400,325,188.28	-	383,036,686.79	-
管理费用	303,021,980.68	29,857,662.99	318,342,486.63	100,500,017.31
财务费用	35,825,703.83	(67,312,797.06)	187,236,160.41	57,017,888.66
资产减值损失	12,442,684.54	577,391.57	(15,507,069.52)	209,039.27
加: 公允价值变动净收益	(10,464,652.62)	-	3,544,200.00	-
投资收益	21,769,077.62	115,213,806.61	152,135,934.05	27,511,423.31
其中: 对联营企业和合营企业的 投资收益	(9,158,085.43)	(7,581,897.18)	34,555,442.84	612,821.57
三、营业利润	889,838,508.65	168,414,037.30	831,894,715.17	(120,054,098.90)
加: 营业外收入	29,102,593.74	11,256.20	29,227,675.33	100.00
减: 营业外支出	4,335,634.61	-	35,048,581.88	-
其中: 非流动资产处置净损失(收益)	(827,550.66)	-	106,746.15	-
四、利润总额	914,605,467.78	168,425,293.50	826,073,808.62	(120,053,998.90)
减: 所得税费用	249,780,698.29	-	256,319,103.06	-
五、净利润	664,824,769.49	168,425,293.50	569,754,705.56	(120,053,998.90)
归属于母公司所有者的净利润	459,505,335.25	-	433,199,832.30	-
少数股东损益	205,319,434.24	-	136,554,873.26	-
六、每股收益	-	-	-	-
(一) 基本每股收益	0.042	-	0.039	-
(二) 稀释每股收益	0.042	-	0.039	-
七、其他综合收益	22,762,534.67	(12,893,792.13)	(11,717,794.21)	(6,296,417.74)
八、综合收益总额	687,587,304.16	155,531,501.37	558,036,911.35	(126,350,416.64)
归属于母公司所有者的综合收益总额	482,267,869.92	-	421,482,038.09	-
归属于少数股东的综合收益总额	205,319,434.24	-	136,554,873.26	-

万科企业股份有限公司
 利润表
 2010年1-9月
 (金额单位: 人民币元)

项目	2010年1-9月		2009年1-9月	
	合并	公司	合并	公司
一、营业总收入	22,380,429,859.16	45,267,910.34	29,543,838,457.46	181,918,729.60
二、营业总成本	17,872,514,768.76	(49,108,286.19)	24,837,033,896.31	445,494,453.02
其中: 营业成本	13,696,153,473.17	2,275,245.74	20,618,995,957.09	1,111,289.26
营业税金及附加	2,225,886,334.54	1,893,601.26	2,209,992,143.41	8,924,184.54
销售费用	1,006,726,765.61	-	934,484,165.61	-
管理费用	866,287,767.48	208,091,809.67	887,374,561.72	251,987,493.66
财务费用	297,152,201.29	(256,795,500.07)	424,340,296.90	183,261,958.52
资产减值损失	(219,691,773.33)	(4,573,442.79)	(238,153,228.42)	209,527.04
加: 公允价值变动净收益	(16,275,323.80)	-	1,694,880.00	-
投资收益	516,504,216.31	2,947,792,887.37	314,242,143.86	2,935,396,336.61
其中: 对联营企业和合营企业的 投资收益	85,281,854.38	6,996,624.14	179,591,758.19	13,640,986.17
三、营业利润	5,008,143,982.91	3,042,169,083.90	5,022,741,585.01	2,671,820,613.19
加: 营业外收入	72,035,544.34	99,121.28	75,145,983.26	2,911,691.01
减: 营业外支出	17,433,708.81	106,850.06	80,808,401.41	185,039.66
其中: 非流动资产处置净损失(收益)	43,632.69	38,060.06	(869,566.06)	14,749.66
四、利润总额	5,062,745,818.44	3,042,161,355.12	5,017,079,166.86	2,674,547,264.54
减: 所得税费用	1,237,100,160.03	-	1,347,097,206.51	-
五、净利润	3,825,645,658.41	3,042,161,355.12	3,669,981,960.35	2,674,547,264.54
归属于母公司所有者的净利润	3,272,003,908.45	-	2,957,592,238.84	-
少数股东损益	553,641,749.96	-	712,389,721.51	-
六、每股收益				
(一) 基本每股收益	0.298	-	0.269	-
(二) 稀释每股收益	0.298	-	0.269	-
七、其他综合收益	(23,439,217.49)	(57,900,204.25)	36,823,020.57	12,212,387.29
八、综合收益总额	3,802,206,440.92	2,984,261,150.87	3,706,804,980.92	2,686,759,651.83
归属于母公司所有者的综合收益总额	3,248,564,690.96	-	2,994,415,259.41	-
归属于少数股东的综合收益总额	553,641,749.96	-	712,389,721.51	-

万科企业股份有限公司
现金流量表
2010年1-9月
(金额单位: 人民币元)

项目	2010年1-9月		2009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	54,283,454,888.67	3,651,015.90	41,355,694,163.30	2,110,000.00
收到其他与经营活动有关的现金	5,511,421,035.65	25,634,984,020.05	1,799,176,130.27	22,796,507,712.39
经营活动现金流入小计	59,794,875,924.32	25,638,635,035.95	43,154,870,293.57	22,798,617,712.39
购买商品、接受劳务支付的现金	42,941,813,415.54	-	21,466,720,733.28	-
支付给职工以及为职工支付的现金	1,131,132,831.46	131,236,948.16	868,308,951.32	104,589,238.84
支付的各项税费	6,603,238,943.48	77,473,936.61	5,391,007,399.18	104,138,924.33
支付其他与经营活动有关的现金	10,326,054,323.84	28,659,205,912.54	4,187,623,950.16	16,519,604,360.46
经营活动现金流出小计	61,002,239,514.32	28,867,916,797.31	31,913,661,033.94	16,728,332,523.63
经营活动产生的现金流量净额	(1,207,363,590.00)	(3,229,281,761.36)	11,241,209,259.63	6,070,285,188.76
二、投资活动产生的现金流量				
收回投资收到的现金	158,403,840.87	84,740,582.26	90,477,205.00	3,674,861.33
取得投资收益收到的现金	439,300,965.47	939,738,054.21	228,763,121.71	2,650,695,865.99
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	458,786.52	1,700.00	88,802,961.51	-
处置子公司或其他营业单位收到的现金净额	6,519,581.52	-	4,400,258.71	-
收到其他与投资活动有关的现金	826,706,405.08	141,682,017.28	172,237,516.76	130,592,501.54
投资活动现金流入小计	1,431,389,579.46	1,166,162,353.75	584,681,063.69	2,784,963,228.86
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	56,160,939.80	3,106,668.24	84,475,241.20	330,350.63
投资支付的现金	1,523,776,897.45	2,135,231,634.80	202,806,288.52	10,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	476,390,724.67	-	569,017,158.53	-
支付的其他与投资活动有关的现金	993,726,313.56	-	-	-
投资活动现金流出小计	3,050,054,875.48	2,138,338,303.04	856,298,688.25	10,330,350.63
投资活动产生的现金流量净额	(1,618,665,296.02)	(972,175,949.29)	(271,617,624.56)	2,774,632,878.23
三、筹资活动产生的现金流量				
吸收投资收到的现金	1,594,241,499.34	-	157,235,000.00	-
其中:子公司吸收少数股东投资收到的现金	1,594,241,499.34	-	157,235,000.00	-
取得借款收到的现金	21,874,453,038.34	18,169,940,000.00	17,866,920,394.27	15,462,000,000.00
筹资活动现金流入小计	23,468,694,537.68	18,169,940,000.00	18,024,155,394.27	15,462,000,000.00
偿还债务支付的现金	8,882,790,881.85	6,820,000,000.00	18,822,758,839.95	16,347,890,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	3,053,143,448.79	2,556,155,144.11	2,534,774,283.72	2,197,512,936.85
其中:子公司支付给少数股东的股利、利润	332,449,918.98	-	46,375,168.03	-
筹资活动现金流出小计	11,935,934,330.64	9,376,155,144.11	21,357,533,123.67	18,545,402,936.85
筹资活动产生的现金流量净额	11,532,760,207.04	8,793,784,855.89	(3,333,377,729.40)	(3,083,402,936.85)
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	4,181,268.80	-	116,259.58	(135.89)
五、现金及现金等价物净增加额	8,710,912,589.82	4,592,327,145.24	7,636,330,165.25	5,761,514,994.25
加:期初现金及现金等价物余额	22,002,774,937.36	11,422,649,694.01	19,978,285,929.92	12,201,694,991.76
六、期末现金及现金等价物余额	30,713,687,527.18	16,014,976,839.25	27,614,616,095.17	17,963,209,986.01