



万科企业股份有限公司

2010年第一季度报告

公告编号：〈万〉2010-016

§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 王石主席、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)

	本报告期末	上年度期末	增减变动(%)
总资产	148,395,955,756.86	137,608,554,829.39	7.84%
归属于母公司所有者权益	38,979,193,609.75	37,375,888,061.14	4.29%
股本	10,995,210,218.00	10,995,210,218.00	-
每股净资产	3.55	3.40	4.41%
	报告期	上年同期	增减变动(%)
归属于母公司所有者净利润	1,126,579,449.19	768,764,018.98	46.54%
经营活动产生的现金流量净额	(6,800,224,121.57)	3,684,640,137.20	-284.56%
每股经营活动产生的现金流量净额	(0.62)	0.34	-282.35%
基本每股收益	0.10	0.07	42.86%
稀释每股收益	0.10	0.07	42.86%
净资产收益率	2.94%	2.38%	增长 0.56 个百分点
扣除非经常性损益后的净资产收益率	2.82%	2.39%	增长 0.43 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母公司所有者权益和归属于母公司所有者净利润。

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
非流动资产处置收益	1,904,845.85
出售、处理部门或投资单位收益	58,914,391.17
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	(1,082,691.69)
除上述各项之外的其他收入	7,757,088.87
所得税影响额	(15,336,904.14)
少数股东权益影响额	(3,668,018.99)
合计	48,488,711.07

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2010年3月31日，公司股东总人数为1,539,514户(其中A股1,500,796户，B股38,718户)。

报告期末股东总数	1,539,514	
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	1,619,094,766	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	177,121,543	A股
易方达深证100交易型开放式指数证券投资基金	152,177,373	A股
刘元生	133,791,208	A股
融通深证100指数证券投资基金	99,982,991	A股
TOYO SECURITIES ASIA LIMITED-A/C CLIENT.	87,203,996	B股
HTHK/CMG FSGUFP-CMG FIRST STATE CHINA GROWTH FD	82,406,712	B股
内藤证券株式会社	68,340,132	B股
万科企业股份有限公司工会委员会	67,168,517	A股
嘉实沪深300指数证券投资基金	62,061,211	A股

截止2010年3月31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	2,619,042
5	中国平安人寿保险股份有限公司—传统—普通保险产品	2,218,727
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	中国石油天然气集团公司企业年金计划—中国工商银行	1,010,569
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	中国平安财产保险股份有限公司—投资型保险产品	751,630

(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	2,385,995
2	工银瑞信信用添利债券型证券投资基金	2,346,450
3	中国机械进出口（集团）有限公司	1,946,689
4	全国社保基金二零六组合	1,431,065
5	富国天丰强化收益债券型证券投资基金	1,364,700
6	华夏策略精选灵活配置混合型证券投资基金	970,609
7	全国社保基金八零一组合	959,778
8	中国石油天然气集团公司企业年金计划—中国工商银行	765,564
9	全国社保基金二零四组合	735,442
10	嘉实稳健开放式证券投资基金	709,998

§3 管理层讨论与分析

报告期内，同比去年较低的基数，全国商品住宅市场继续保持增长。1-3 月份，全国商品住宅销售面积增长 34.2%，商品住宅销售额增长 55.2%。从成交面积与新增批售面积情况来看，一季度主要城市的市场供需关系正逐步得到缓解，但库存水平仍处在历史低位。

09 年下半年以来，各地市场走势明显分化。由于全国的资产配置需求集中于少数热点城市，导致其房价涨幅远高于全国整体。进入 2010 年后，受供需关系持续紧张、市场预期不断高涨等因素的影响，部分热点城市再度出现恐慌性购房的局面。相比之下，以自住需求为主的大多数二三线城市总体上表现得更为稳定。但在热点城市市场情绪的带动下，近期部分二三线城市也开始出现市场升温的迹象。

为遏制部分城市房价过快上涨的现象，政府连续出台多项政策，采取严格措施抑制投机性购房，包括实行更为严格的差别化住房信贷政策，发挥税收政策对住房消费和房地产收益的调整作用。在住房供应方面，政策提出增加居住用地有效供应，并要求各地确保保障性住房、中小套型普通商品住房的建设数量和比例。上述政策将对市场产生显著的影响。相信个别热点城市房价快速上涨的势头将被扭转，亢奋情绪向其他城市蔓延的情形将会中止。

市场是一个高度复杂的体系，某一因素的改变可能引发错综复杂的连锁反应。从需求到供给，既存在正相关的传导效应，也存在时间上的滞后性。中国幅员广大，各地发展阶段和市场情形千差万别。市场的诸多参与者，思维模式和判断看法各不相同，而所有主体的行为都将对市场结果产生或多或少的影响。而当前的世界经济，又恰好处在一个罕见的历史阶段。因此，行业能否就此结束 07 年以来的剧烈波动，走上健康平稳的发展轨道，将有待事实的验证。

报告期内，公司累计实现销售面积 124.2 万平方米，销售金额 150.9 亿元，分别比 09 年同期下降 18.5%和增长 23.5%。

分区域看，珠三角市场实现销售面积 27.0 万平方米，销售收入 41.6 亿元，同比分别下降 45.1%和 7.2%；长三角市场实现销售面积 26.8 万平方米，销售收入 30.6 亿元，同比分别下降 33.9%和 14.9%；环渤海市场实现销售面积 45.0 万平方米，销售收入 56.6 亿元，同比分别下降 0.1%和增长 93.7%；中西部市场实现销售面积 25.4 万平方米，销售收入 22.1 亿元，同比分别增长 43.1%和 81.3%。

公司继续坚持以自住需求为主的产品定位，1 季度公司所销售的产品中，90 平米以下的小户型的比例为 56%。

期内，公司实现结算面积 63.8 万平方米，结算收入 73.6 亿元，同比分下降 39.9%和 8.3%。实现营业收入 75.0 亿元，净利润 11.3 亿元，同比分别下降 8.1%和增长 46.5%。

根据最新市场及销售情况，公司对 08 年末计提了跌价准备的项目进行了跟踪评估。由于南京金域蓝湾项目实际销售情况好于预期，根据评估结果，该项目跌价准备金额 16,688 万元全部冲回，增加本季度归属于母公司所有者的净利润 12,516 万元。剩余 3 个计提减值准备项目的计提金额维持不变。

截至报告期末，公司尚有 433.3 万平方米已售资源未竣工结算，合同金额合计约 458.4 亿元。其中合并报表范围内已售未结面积 393.4 万平方米，合同金额 423.3 亿元。这为 2010 年业绩奠定了良好的基础。

期末，公司持有现金 179.2 亿，高于短期借款和一年内到期长期借款的总和 127.4 亿元。在公司各类存货中，已完工开发产品（现房）59.0 亿元，占比仅 5.7%。公司财务状况安全稳健，存货结构健康，足以应对市场变化的各种可能。

公司一贯认为，房价过快上涨无人受益，平稳发展才是行业之福。公司致力于通过快速周转获取公平回报，而不以坐等土地升值作为盈利模式，所持有的土地资源，一直稳定在未来两到三年开发量的水平上。09 年万科在投资上保持了充分的谨慎，在部分房价、地价上涨较快的城市，公司坚持“宁可错过，决不拿错”的原则，规避了竞争过于激烈的地块，新增项目大多位于房价上涨较少、自住需求占主导地位的二三线城市。2010 年公司将坚持这一稳健的项目发展策略。

§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	2010-3-31 (人民币万元)	2009-12-31 (人民币万元)	变动幅度	说明
应收账款	40,678.21	71,319.19	-42.96%	款项及时收回
预付账款	933,321.50	873,631.95	6.83%	新项目预付地价增加
其他应收款	971,766.69	778,580.94	24.81%	土地保证金及与合作公司往来款增加
短期借款	43,000.00	118,825.61	-63.81%	偿还贷款, 借款结构变动
预收账款	3,669,459.06	3,173,480.12	15.63%	预售量增加
应付利息	21,503.51	12,264.37	75.33%	计提应付债券利息
一年内到期的非流动负债	1,230,524.74	744,041.44	65.38%	借款结构变动

项目	2010年 1-3月 (人民币万元)	2009年 1-3月 (人民币万元)	变动幅度	说明
营业收入	750,496.98	816,431.87	-8.08%	房地产开发结算结构差异
营业成本	474,911.54	540,407.86	-12.12%	房地产开发结算规模减小
营业税金及附加	74,550.58	85,557.19	-12.86%	房地产开发结算规模减小
资产减值损失	(17,295.44)	65.16	-26643.03%	存货跌价准备转回
营业利润	154,194.89	123,159.39	25.20%	毛利增长
所得税费用	37,565.57	33,913.97	10.77%	利润总额增加
净利润	117,595.52	88,854.26	32.35%	利润总额增加
归属母公司所有者的净利润	112,657.94	76,876.40	46.54%	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

2009年9月15日公司2009年第一次临时股东大会通过了关于公开发行A股股票等相关事项,相关工作还在进行中。

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
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	报告期损益	报告期所有者权益变动
000001	深发展A	11,582,347.80	0.10%	69,922,944.00	-	(3,526,286.40)
600697	欧亚集团	5,070,000.00	1.18%	47,349,439.20	-	1,371,630.58
600680	上海普天	7,076,961.71	0.90%	51,277,366.60	-	11,838,532.96
600751	SST 天海	143,600.00	0.04%	143,600.00	-	-
合计		23,872,909.51		168,693,349.80	-	9,683,877.14

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.本报告期末股权公允价值变动导致“可供出售金融资产”科目增加，“资本公积”科目同时相应增加。

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	
中投证券活动	2010.1	深圳	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。	
银河证券活动	2010.1	北京	见面会	券商、基金等各类投资者		
德意志银行活动	2010.1	北京	见面会	券商、基金等各类投资者		
瑞银证券活动	2010.1	上海	见面会	券商、基金等各类投资者		
花旗券活动	2010.1	香港	见面会	券商、基金等各类投资者		
年度业绩推介会	2010.3	香港、深圳(上海、北京)	见面会	券商、基金、个人等各类投资者		
里昂证券活动	2010.3	香港	见面会	券商、基金等各类投资者		
瑞信证券活动	2010.3	香港	见面会	券商、基金等各类投资者		
BNP 活动	2010.3	香港	见面会	券商、基金等各类投资者		
大和证券活动	2010.3	东京	见面会	券商、基金等各类投资者		
瑞信证券活动	2010.3	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、中山、珠海、福州、长沙、海口、上海、南京、苏州、杭州、北京、天津、沈阳、大连、鞍山、青岛、武汉、成都、重庆、西安等地	小组或一对一	申银万国、里昂证券、西南证券、花旗、华泰联合证券、长江证券、瑞银证券、中金、渤海证券、大和证券、光大证券、银河证券、瑞信证券、安信证券、中投证券、荷兰银行、摩根大通、美林证券、苏格兰皇家银行、摩根斯坦利、长城证券、三菱日联证券、高盛高华、中信证券、广发证券、群益证券、野村证券德意志银行、BNP、Piper Jaffray Asia Securities Limited、Phillip Securites Group、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、中山、珠海、福州、长沙、海口、上海、南京、苏州、杭州、北京、天津、沈阳、大连、鞍山、青岛、武汉、成都、重庆、西安等地	小组或一对一	华夏基金、泰康人寿、银华基金、汇添富基金、泰信基金、招商基金、鹏华基金、交银施罗德基金、润晖投资、建信基金、易方达基金、从容投资、融通基金、Avenue Capital、Caxton Associates、GSI Management Limited Wellington、University of Pennsylvania、Orange Capital、Merchant Gates LaSalle Investment Management、Deutsche Asset Management、T. Rowe Price International、JF Asset Management、Martin Currie Investment Management、Grand River Investments、First State Investments、Oaktree Capital Management、Western Asset Management、Keefe Bruyette & Woods、Mitsubishi UFJ Asset Management、Ballie Gifford、Duquesne Capital Mgt、Pyrford International、christensen、Pictet Asset Management、Goldman Sachs Principal Strategies、Chugoku Bank、Robeco、Clairvoyance Capital、Morgan Stanley Asset Mgt、Allianz Berstein、Weitz Funds、Partner Funds、Tiger Asia Asset、Hamblin Watsa、Henderson TR Pacific、One Investment & Trinity Street、Jupiter、State Teachers Retirement System of Ohio、Broad Peak Investment Advisers Pte Ltd.、BT Investment Management、GMO、Invesco Hong Kong Limited、GLG Partners、Capital Reserach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，公司的资信状况稳定。报告期后中诚信证券评估有限公司对本公司发行的“08 万科 G1”（债券交易代码：112005）和“08 万科 G2”（债券交易代码：112006）进行了跟踪评级，评估维持有担保债券“08 万科 G1”公司债券信用等级为 AAA，无担保债券“08 万科 G2”信用等级 AA+，维持公司主体信用等级 AA+，评级展望由稳定调整为正面。

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 6775 万美元和 2361 万美元的两笔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	上述 IRS 价值变动对公司本报告期损益影响为人民币 (1,082,691.69)元.，IRS 价值根据 2010 年 3 月 31 日合约报价确定。
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 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	期末合约占公司报告期末净资产比例
利率互换合约 (IRS)	46,261.06	62,363.57	(108.27)	1.60%
合计	46,261.06	62,363.57	(108.27)	1.60%

万科企业股份有限公司

合并资产负债表

二零一零年三月三十一日

(金额单位:人民币元)

资产	2010年3月31日	2009年12月31日	负债及所有者权益	2010年3月31日	2009年12月31日
流动资产:			流动负债:		
货币资金	17,917,618,441.85	23,001,923,830.80	短期借款	430,000,000.00	1,188,256,111.11
交易性金融资产	-	740,470.77	交易性金融负债	342,220.92	-
应收账款	406,782,082.64	713,191,906.14	应付票据	-	30,000,000.00
预付款项	9,333,214,951.75	8,736,319,500.73	应付账款	15,937,825,057.03	16,300,047,905.75
其他应收款	9,717,666,876.61	7,785,809,435.41	预收款项	36,694,590,559.56	31,734,801,163.76
存货	103,511,656,967.35	90,085,294,305.52	应付职工薪酬	290,097,187.04	806,504,472.20
流动资产合计	140,886,939,320.20	130,323,279,449.37	应交税费	928,857,842.97	1,176,877,640.28
非流动资产:			其他应付款	10,932,843,890.96	9,258,734,468.30
可供出售金融资产	173,313,349.80	163,629,472.66	应付利息	215,035,143.07	122,643,721.10
长期股权投资	3,731,977,342.22	3,565,383,001.51	一年内到期的非流动负债	12,305,247,376.84	7,440,414,366.78
投资性房地产	125,607,420.45	228,143,157.99	流动负债合计	77,734,839,278.39	68,058,279,849.28
固定资产	1,343,583,791.29	1,355,977,020.48	非流动负债:		
在建工程	656,295,795.90	593,208,234.13	长期借款	16,635,157,519.51	17,502,798,297.11
无形资产	81,577,777.16	81,966,325.94	应付债券	5,800,421,625.15	5,793,735,805.14
长期待摊费用	28,635,374.80	31,318,689.65	预计负债	37,608,856.68	34,355,814.95
递延所得税资产	1,368,025,585.04	1,265,649,477.66	其他非流动负债	7,891,827.35	8,408,143.82
非流动资产合计	7,509,016,436.66	7,285,275,380.02	递延所得税负债	786,526,062.49	802,464,465.02
			非流动负债合计	23,267,605,891.18	24,141,762,526.04
			负债合计	101,002,445,169.57	92,200,042,375.32
			股东权益:		
			股本	10,995,210,218.00	10,995,210,218.00
			资本公积	9,032,571,069.12	8,557,716,583.44
			盈余公积	8,737,841,436.85	8,737,841,436.85
			未分配利润	9,934,978,193.24	8,808,398,744.05
			外币报表折算差额	278,592,692.54	276,721,078.80
			归属于母公司所有者权益合计	38,979,193,609.75	37,375,888,061.14
			少数股东权益	8,414,316,977.54	8,032,624,392.93
			所有者权益合计	47,393,510,587.29	45,408,512,454.07
资产总计	148,395,955,756.86	137,608,554,829.39	负债及所有者权益总计	148,395,955,756.86	137,608,554,829.39

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

二零一零年三月三十一日

(金额单位:人民币元)

资产	2010年3月31日	2009年12月31日	负债及股东权益	2010年3月31日	2009年12月31日
流动资产:			流动负债:		
货币资金	7,774,639,904.67	11,422,649,694.01	短期借款	280,000,000.00	1,038,256,111.11
预付款项	5,577,284.96	5,286,298.00	应付职工薪酬	67,333,134.90	200,552,999.10
其他应收款	49,753,477,443.40	40,497,384,816.03	应交税费	18,722,657.63	31,725,767.61
流动资产合计	57,533,694,633.03	51,925,320,808.04	应付利息	210,577,777.82	118,577,777.78
非流动资产:			其他应付款	7,153,007,184.73	5,208,563,257.39
可供出售金融资产	98,626,805.80	85,416,642.26	一年内到期的非流动负债	10,190,604,323.95	5,193,908,984.55
长期股权投资	9,590,341,018.60	9,433,024,366.72	流动负债合计	17,920,245,079.03	11,791,584,897.54
投资性房地产	5,154,482.72	5,256,357.41	非流动负债:		
固定资产	54,474,911.79	55,104,783.09	长期借款	13,940,707,620.14	14,780,253,873.64
非流动资产合计	9,748,597,218.91	9,578,802,149.48	应付债券	5,800,421,625.15	5,793,735,805.14
			递延所得税负债	19,025,565.01	15,369,480.07
			非流动负债合计	19,760,154,810.30	20,589,359,158.85
			负债合计	37,680,399,889.33	32,380,944,056.39
			股东权益:		
			股本	10,995,210,218.00	10,995,210,218.00
			资本公积	9,083,037,604.68	8,604,755,442.19
			盈余公积	8,737,841,436.85	8,737,841,436.85
			未分配利润	785,802,703.08	785,371,804.09
			股东权益合计	29,601,891,962.61	29,123,178,901.13
资产总计	67,282,291,851.94	61,504,122,957.52	负债及股东权益总计	67,282,291,851.94	61,504,122,957.52

万科企业股份有限公司
合并利润表
二零一零年一季度
(金额单位:人民币元)

项目	2010年1-3月	2009年1-3月
一、营业总收入	7,504,969,754.53	8,164,318,688.66
二、营业总成本	6,029,802,523.28	6,966,013,386.12
其中: 营业成本	4,749,115,444.95	5,404,078,573.96
营业税金及附加	745,505,790.15	855,571,912.30
销售费用	293,290,365.10	238,578,263.06
管理费用	309,252,998.83	282,814,192.37
财务费用	105,592,294.39	184,318,797.17
资产减值损失	(172,954,370.14)	651,647.26
加: 公允价值变动净收益	(1,082,691.69)	(2,146,320.00)
投资收益	67,864,365.84	35,434,913.80
其中:对联营企业和合营企业的投资收益	8,949,974.68	18,971,433.30
三、营业利润	1,541,948,905.40	1,231,593,896.34
加: 营业外收入	18,487,593.75	15,638,121.35
减: 营业外支出	8,825,659.03	19,549,784.17
其中: 非流动资产处置损失	56,884.09	115,925.68
四、利润总额	1,551,610,840.12	1,227,682,233.52
减: 所得税费用	375,655,681.01	339,139,681.33
五、净利润	1,175,955,159.11	888,542,552.19
归属于母公司所有者的净利润	1,126,579,449.19	768,764,018.98
少数股东损益	49,375,709.92	119,778,533.21
六、每股收益		
(一) 基本每股收益	0.10	0.07
(二) 稀释每股收益	0.10	0.07
七、其他综合收益	7,998,015.53	30,261,168.80
八、综合收益总额	1,183,953,174.64	918,803,720.99
归属于母公司所有者的综合收益总额	1,134,577,464.72	799,025,187.78
归属于少数股东的综合收益总额	49,375,709.92	119,778,533.21

万科企业股份有限公司
 母公司利润表
 二零一零年一季度
 (金额单位:人民币元)

项目	2010年1-3月	2009年1-3月
一、营业总收入	8,167,147.63	3,361,760.22
二、营业总成本	25,012,930.48	162,128,919.64
减：营业成本	666,313.94	280,230.64
营业税金及附加	443,314.02	174,811.58
管理费用	66,694,153.15	43,017,269.60
财务费用	(37,820,791.33)	118,656,607.82
资产减值损失	(4,970,059.30)	-
加：投资收益	17,316,651.88	12,827,755.85
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	2,316,651.88	12,827,755.85
三、营业利润	470,869.03	(145,939,403.57)
加：营业外收入	-	2,110,020.00
减：营业外支出	39,970.06	14,749.66
其中：非流动资产处置损失	39,770.06	14,749.66
四、利润总额	430,898.97	(143,844,133.23)
减：所得税费用	-	-
五、净利润	430,898.97	(143,844,133.23)
六、每股收益		
(一) 基本每股收益	0.00	-0.01
(二) 稀释每股收益	0.00	-0.01
七、其他综合收益	9,554,078.60	15,100,173.30
八、综合收益总额	9,984,977.57	(128,743,959.93)

万科企业股份有限公司
现金流量表
二零一零年一季度
(金额单位:人民币元)

项目	2010年1-3月		2009年1-3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	12,391,917,310.91	-	11,389,454,210.61	-
收到其他与经营活动有关的现金	1,019,658,672.78	6,782,976,260.10	602,877,516.80	9,014,945,183.20
经营活动现金流入小计	13,411,575,983.69	6,782,976,260.10	11,992,331,727.41	9,014,945,183.20
购买商品、接受劳务支付的现金	15,201,450,722.95	-	4,914,160,199.17	-
支付给职工以及为职工支付的现金	609,565,535.89	169,277,397.13	384,843,889.35	48,206,251.98
支付的各项税费	2,003,606,662.17	15,945,937.19	1,536,684,663.53	48,664,460.98
支付其他与经营活动有关的现金	2,397,177,184.25	12,336,055,684.66	1,472,002,838.16	5,498,961,453.82
经营活动现金流出小计	20,211,800,105.26	12,521,279,018.98	8,307,691,590.21	5,595,832,166.78
经营活动产生的现金流量净额	(6,800,224,121.57)	(5,738,302,758.88)	3,684,640,137.20	3,419,113,016.42
二、投资活动产生的现金流量				
收回投资收到的现金	-	-	80,000,000.00	-
取得投资收益收到的现金	-	-	62,210,242.06	18,246,626.26
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	124,484.00	1,700.00	364,892.00	-
处置子公司或其他营业单位收到的现金净额	-	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	34,627,248.99	19,994,905.39	53,697,587.58	38,848,790.29
投资活动现金流入小计	34,751,732.99	19,996,605.39	196,272,721.64	57,095,416.55
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	22,032,730.53	1,374,051.44	14,017,126.20	72,326.62
投资支付的现金	1,114,037,238.71	920,000,000.00	13,706,499.23	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	313,882,526.28	-	152,911,830.07	-
投资活动现金流出小计	1,449,952,495.52	921,374,051.44	180,635,455.50	72,326.62
投资活动产生的现金流量净额	(1,415,200,762.53)	(901,377,446.05)	15,637,266.14	57,023,089.93
三、筹资活动产生的现金流量				
吸收投资收到的现金	781,153,094.41	-	-	-
其中:子公司吸收少数股东投资收到的现金	781,153,094.41	-	-	-
取得借款收到的现金	5,227,976,678.62	4,790,000,000.00	6,946,354,132.40	6,720,000,000.00
发行公司债券收到的现金	-	-	-	-
筹资活动现金流入小计	6,009,129,773.03	4,790,000,000.00	6,946,354,132.40	6,720,000,000.00
偿还债务支付的现金	1,893,605,139.72	1,270,000,000.00	3,100,394,756.00	2,637,890,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	572,002,620.24	528,329,584.41	606,567,511.83	515,068,276.02
其中:子公司支付给少数股东的股利、利润	3,150,000.00	-	21,342,047.05	-
筹资活动现金流出小计	2,465,607,759.96	1,798,329,584.41	3,706,962,267.83	3,152,958,276.02
筹资活动产生的现金流量净额	3,543,522,013.07	2,991,670,415.59	3,239,391,864.57	3,567,041,723.98
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	(2,202,651.15)	-	3,966,681.97	-
五、现金及现金等价物净增加额	(4,674,105,522.18)	(3,648,009,789.34)	6,943,635,949.88	7,043,177,830.33
加:期初现金及现金等价物余额	22,002,774,937.38	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	17,328,669,415.20	7,774,639,904.67	26,921,921,879.80	19,244,872,822.09

注:本公司第一季度财务报告未经审计。