



万科企业股份有限公司

2011年第一季度报告

公告编号：〈万〉2011-23

§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、王印董事因公务原因未能亲自出席本次董事会，授权蒋伟董事代为出席并行使表决权；孙建一董事因公务原因未能亲自出席本次董事会，授权肖莉董事代为出席并行使表决权；张利平独立董事、陈茂波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)

	2011.3.31	2010.12.31	增减变动(%)
总资产	235,358,830,324.57	215,637,551,741.83	9.15%
归属于上市公司股东的所有者权益	45,532,824,228.66	44,232,676,791.11	2.94%
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	4.14	4.02	2.99%
	2011年1-3月	2010年1-3月	增减变动(%)
营业总收入	7,970,255,508.29	7,504,969,754.53	6.20%
归属于上市公司股东的净利润	1,205,138,559.33	1,126,579,449.19	6.97%
经营活动产生的现金流量净额	(1,975,209,083.64)	(6,800,224,121.57)	70.95%
每股经营活动产生的现金流量净额	(0.18)	(0.62)	70.97%
基本每股收益	0.11	0.10	10.00%
稀释每股收益	0.11	0.10	10.00%
加权平均净资产收益率	2.68%	2.94%	减少0.26个百分点
扣除非经常性损益后的净资产收益率	2.64%	2.82%	减少0.18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	2011年1-3月金额
非流动资产处置收益	(58,712.16)
出售、处理部门或投资单位收益	3,959,531.23
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	(1,061,185.87)
除上述各项之外的其他收入	25,624,611.81
所得税影响额	(7,385,680.96)
少数股东权益影响额	(2,001,840.66)
合计	19,076,723.39

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2011年3月31日，公司股东总人数为1,081,957户(其中A股1,056,821户，B股25,136户)。

报告期末股东总数	1,081,957	
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
刘元生	133,791,208	A股
中国银行-易方达深证100交易型开放式指数证券投资基金	109,420,628	A股
中国建设银行-博时主题行业股票证券投资基金	104,043,587	A股
博时价值增长证券投资基金	100,000,000	A股
中国工商银行-融通深证100指数证券投资基金	92,327,708	A股
高华-汇丰-GOLDMAN,SACHS & CO	75,442,099	A股
HTHK/CMG FSGUFP-CMG FIRST STATE CHINA GROWTH FD	73,265,868	B股
TOYO SECURITIES ASIA LIMITED-A/C CLIENT.	73,030,711	B股
万科企业股份有限公司工会委员会	67,168,517	A股

截止2011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-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	中国平安财产保险股份有限公司-传统-普通保险产品	2,698,727
5	中国人寿保险股份有限公司	2,619,042
6	中国石油天然气集团公司企业年金计划-中国工商银行	1,018,195
7	太平财产保险有限公司	1,003,216
8	中国人寿养老保险股份有限公司-自有资金	1,000,000

9	中国人寿财产保险股份有限公司—传统—普通保险产品	820,000
10	中国财产再保险股份有限公司	776,162

(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	中国建设银行—工银瑞信信用添利债券型证券投资基金	2,196,450
2	中国工商银行—嘉实稳固收益债券型证券投资基金	2,018,258
3	工银瑞信基金公司—工行—特定客户资产	1,766,153
4	中国建设银行—富国天丰强化收益债券型证券投资基金	1,364,690
5	交通银行—华夏债券投资基金	1,167,021
6	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
7	全国社保基金八零一组合	959,758
8	平安信托有限责任公司—招行福瑞一生单一	922,623
9	平安信托有限责任公司—交行福瑞一生分红	742,569
10	中国机械进出口（集团）有限公司	700,759

§3 管理层讨论与分析

报告期内调控持续深入。年初时，受去年四季度末新推盘量较大的影响，住房成交量同比仍保持增长。1-2 月，全国商品房成交面积和成交金额同比分别增长 13.8%和 27.4%。随着新一轮调控政策的出台及各地调控细则相继落实，主要城市成交速度普遍放缓，成交量迅速回落，价格基本停止上涨。

3 月份，包括北京、上海、广州、深圳在内的十四个主要城市，成交面积和成交金额同比分别下降 32%和 37%，即使和历来属于销售淡季的 2 月份相比，也分别下降了 15%和 16%。历年以来，受春节因素影响，2 月通常都是全年成交最少的月份，而 3 月成交量环比 2 月往往有大幅增长。近年来上述主要城市 3 月成交环比 2 月的增长率往往在一倍左右，今年 3 月的环比下降属于历史上罕见的情况。

在成交放缓的同时，未来一段时期预计市场的新房供应相比 1 季度将有较大幅度的增长，市场的存货去化能力将面临考验。另一方面，报告期内全国商品房新开工增速延续了自去年年底以来的下滑趋势。1 季度全国商品房新开工面积的增速由 2010 年全年的 41.9%下降至 23.4%，受市场景气变化和融资渠道紧缩的影响，企业的资金面将逐渐趋紧，行业的开工规模可能持续受到影响，并对一年后的供应构成挑战。

期内企业拿地节奏普遍放缓，在项目投资上也更趋谨慎。和去年同期相比，1 季度各主要城市的土地供应和成交面积同比均有较大程度的萎缩，土地成交溢价率也出现了较为明显的下降。预计到下半年，土地供应的增加可能会进一步推动土地市场降温，经营稳健、资金充裕的企业将在把握市场机遇中占据优势。

报告期内，万科积极应对市场变化，取得了良好的销售业绩。公司累计实现销售面积 303.8 万平方米，销售金额 355.1 亿元，同比分别增长 144.6%和 135.3%。1 季度销售取得较大增长，除 1 月集中签约创下单月销售新高的原因之外，主要还是由于公司坚持了中小户型普通住房为主的主流定位，期内公司所销售的产品中，90 平方米以下的占 53%，144 平方米以下的中小户型

的比例为 87%。同时，公司采取了灵活的销售策略，保持了较好的销售速度。今年前三个月，万科的新推盘当月销售率均超过了 60%。

分区域看，公司在以珠三角为核心的深圳区域实现销售面积 84.6 万平方米，销售金额 98.4 亿元，同比分别增长 213.8%和 136.7%；在以长三角为核心的上海区域实现销售面积 54.1 万平方米，销售金额 88.6 亿元，同比分别增长 102.0%和 189.3%；在以环渤海为核心的北京区域实现销售面积 99.1 万平方米，销售金额 107.9 亿元，同比分别增长 120.2%和 90.5%；在中西部中心城市组成的成都区域实现销售面积 66.0 万平方米，销售金额 60.1 亿元，同比分别增长 159.3%和 172.3%。

近年来，公司装修房比例呈上升趋势，平均竣工周期不断拉长，结算滞后于销售的情况趋于显著。同时由于春节前劳务工大量返乡、春节后施工队伍往往人员变动较大，而人员稳定性对施工效率及质量均有一定影响，因此年底往往是项目竣工高峰，全年结算往往集中于四季度。这些因素，一方面使得投资者能对公司一两年内的可结算资源有更充分的提前预计，但另一方面也不利于投资者根据前三季度结算业绩数据来预计全年的结算业绩。公司已经在引进国际上更先进的项目管理经验，并扩大工业化应用范围，以力图缓解上述情况的进一步放大，但仍需提请投资者关注这一特殊因素。

受结算资源在全年分布不均匀的影响，1 季度公司结算面积相比去年同期有所下降。同时，由于当期结算的项目中核心城市所占比例较高(上海、深圳、广州三城市结算面积 24.7 万平方米，占本期结算面积的 60%，金额 61.6 亿元，占本期结算收入的 80%)，公司结算收入有所增长。期内，公司实现结算面积 41.3 万平方米，同比减少 35.3%。实现结算收入 76.7 亿元，同比增长 4.2%，实现营业收入 79.7 亿元，净利润 12.1 亿元，同比分别增长 6.2%和 7.0%。

截至报告期末，公司合并报表范围内尚有 900 万平方米已售资源未竣工结算，合同金额合计约 1052 亿元，为未来的业绩体现奠定了良好基础。

公司财务状况安全稳健，存货结构健康。期末，公司持有现金 371.9 亿，远高于短期借款和一年内到期长期借款的总和 202.9 亿元。在公司各类存货中，已完工开发产品（现房）46.8 亿元，占比仅 3.10%。

公司 1 季度实现开工面积 346 万平方米。报告期内，尽管市场环境发生明显的变化，但并未超出公司的预见范围，公司将继续坚持快速开发策略，目前并无必要下调全年的计划开工量；但公司会结合限购政策下客户需求的变化，对未来供应结构进行灵活的调整，以提供“适销对路”的产品。

期内，公司新增加开发项目 15 个，按万科权益计算的占地面积约 138 万平方米（对应规划建筑面积约 309 万平方米），平均楼面地价约 2500 元/平方米。此外，期内公司还参与城市更新改造类项目 3 个，根据当前规划条件，相关项目按万科权益计算的占地面积约 47 万平方米（对应规划建筑面积约 146 万平方米），预计平均楼面综合改造成本和地价约 1540 元/平方米。公司新进入芜湖、秦皇岛、太原等城市。由于各地市场存在差异，层次丰富的战略纵深意味着公司得以根据市场情况灵活调整布局。考虑到房价和地价之间存在联动机制，受住宅市场调控持续的影响，年内土地市场也可能出现相应调整，公司将立足现有城市，继续贯彻快速销售和现金为王的策略，在谨慎投资的基本原则下，密切关注可能出现的市场机遇。

§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	2011-3-31 (人民币万元)	2010-12-31 (人民币万元)	变动幅度	说明
应收账款	110,285.21	159,402.46	-30.81%	款项及时收回
预收账款	9,294,074.16	7,440,519.73	24.91%	预售量增加
应付利息	24,162.28	12,780.65	89.05%	计提应付债券利息

项目	2011年1-3月 (人民币万元)	2010年1-3月 (人民币万元)	变动幅度	说明
营业成本	406,877.36	474,911.54	-14.33%	成本优化及结算面积下降
营业税金及附加	109,414.47	74,550.58	46.77%	结算收入增长, 核心城市占比高
销售费用	39,352.14	29,329.04	34.17%	销售规模增长
管理费用	56,267.88	30,925.30	81.95%	公司经营规模扩大
所得税	48,449.00	37,565.57	28.97%	利润总额增加
归属上市公司股东的净利润	120,513.86	112,657.94	6.97%	利润总额增加

4.2 重大事项进展情况及其影响和解决方案的分析说明

√适用 □不适用

2011年4月8日公司2011年第一次临时股东大会通过了关于公司A股股票期权激励计划(草案修订稿)等相关事项,公司将按规定实施有关计划。

股票期权激励计划的推出,弥补了公司长期激励机制的缺位,建立起股东和职业经理人团队之间更紧密的利益共享和约束机制,将进一步完善公司的治理结构,增强公司竞争力。

4.2.1 非标意见情况

□适用 √不适用

4.2.2 日常经营重大合同的签署和履行情况

□适用 √不适用

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	承诺人	承诺内容	履行情况
其他承诺	中国华润总公司	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。	始终遵守承诺

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
600751	SST 天海	143,600.00	0.04%	143,600.00	-	-
合计	-	143,600.00	-	143,600.00	-	-

注：SST 天海为公司历史持有的法人股，目前尚未股改。

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
德意志银行活动	2011.1	北京	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。
瑞银证券活动	2011.1	上海	见面会	券商、基金等各类投资者	
年度业绩推介会	2011.3	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	2011.3	香港	见面会	券商、基金等各类投资者	
瑞信证券活动	2011.3	香港	见面会	券商、基金等各类投资者	
BNP 活动	2011.3	香港	见面会	券商、基金等各类投资者	
齐鲁证券活动	2011.3	深圳	见面会	券商、基金等各类投资者	
瑞信证券活动	2011.3	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、长沙、上海、南京、无锡、杭州、宁波、合肥、北京、天津、沈阳、鞍山、武汉、成都、重庆、西安、昆明、贵阳等地	小组或一对一	申银万国、里昂证券、东方证券、国信证券、野村证券、中信证券、德意志银行、花旗、瑞银证券、高盛、瑞信证券、广发证券、华泰联合证券、摩根大通、长江证券、海通证券、元大证券、安信证券、美林证券、高盛高华、长城证券、三菱日联摩根士丹利证券股份有限公司、日信证券、中银国际、光大证券、中投证券、国金证券、齐鲁证券、三星证券、东兴证券、摩根斯坦利、中金、汇丰银行、大和证券、麦格理、BNP、Jefferies、Barclays Capital、Religare Capital Markets、ISI Group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、长沙、上海、南京、无锡、杭州、宁波、合肥、北京、天津、沈阳、鞍山、武汉、成都、重庆、西安、昆明、贵阳等地	小组或一对一	银华基金、汇添富基金、华夏基金、东方基金、太平洋资产、建信基金、国泰基金、中邮基金、交银施罗德基金、长盛基金、融通基金、富国基金、威灵顿资产管理公司、鼎晖投资、上投摩根基金、宝盈基金、东方证券资产、加拿大鲍尔公司、南方基金、泰康人寿、海富通基金、工银瑞信基金、大成基金、华安基金、广发基金、博时基金、嘉实基金、Baring Asset Management、First Beijing Company、LionRock Capital、Capital Research、Brevan Howard、Prudential、Adage Capital、Millennium Management LLC、SAC、Apollo、GIC、DNB Asset、Pangu Capital Ltd.、Sekker and Advisors、Trivest Advisors、	

				Value Investors Management、Clairvoyance Capital、Alliance Bernstein、GMO、Janus、Bernstein、Invesco、GENESIS、Prime Capital Management、Prime Capital Management、Pacific Eagle Asset Mgmt、Chilton Investment、Blue Pool Capital、Mitsubishi UFJ、Value Partners、TIAA-CREF、Och-Ziff、Union Investment、Sumitomo Trust & Banking (Tokyo)、Henderson Investment、AMP Capital、JF AM、Point State、Highbridge Capita等
--	--	--	--	---

4.5.4 其他重大事项的说明

√ 适用 □ 不适用

<p>(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；</p> <p>(2) 公司债券相关情况</p> <p>报告期内，公司的资信状况良好。报告期后中诚信证券评估有限公司对本公司发行的公司债券“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，上调无担保债券“08 万科 G2”信用等级为 AAA。提高公司主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定。</p>

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）	<p>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。</p> <p>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。</p>
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(1,942,460.44)元，IRS 价值根据 2011 年 3 月 31 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）	124,910.94	90,150.50	(194.25)	1.98%
合计	124,910.94	90,150.50	(194.25)	1.98%

万科企业股份有限公司
合并资产负债表
二零一一年三月三十一日
(金额单位:人民币元)

资产	2011年3月31日	2010年12月31日	负债及所有者权益	2011年3月31日	2010年12月31日
流动资产:			流动负债:		
货币资金	37,189,322,962.18	37,816,932,911.84	短期借款	1,718,000,000.00	1,478,000,000.00
交易性金融资产	-	-	交易性金融负债	16,115,679.30	15,054,493.43
应收账款	1,102,852,078.52	1,594,024,561.07	应付票据	-	-
预付款项	19,301,585,142.37	17,838,003,464.71	应付账款	16,225,661,524.35	16,923,777,818.98
其他应收款	16,200,488,039.90	14,938,313,217.77	预收款项	92,940,741,614.90	74,405,197,318.78
存货	150,852,395,368.06	133,333,458,045.93	应付职工薪酬	722,129,130.56	1,415,758,826.87
流动资产合计	224,646,643,591.03	205,520,732,201.32	应交税费	2,453,471,782.46	3,165,476,401.56
非流动资产:			其他应付款	18,919,854,072.46	16,814,029,349.10
可供出售金融资产	404,763,600.00	404,763,600.00	应付利息	241,622,827.98	127,806,502.79
长期股权投资	4,944,049,008.94	4,493,751,631.16	一年内到期的非流动负债	18,569,840,312.92	15,305,690,786.98
投资性房地产	126,939,185.61	129,176,195.26	流动负债合计	151,807,436,944.93	129,650,791,498.49
固定资产	1,210,487,670.25	1,219,581,927.47	非流动负债:		
在建工程	803,509,008.81	764,282,140.58	长期借款	20,796,725,976.69	24,790,499,290.50
无形资产	329,973,358.79	373,951,887.29	应付债券	5,825,899,822.99	5,821,144,507.03
长期待摊费用	35,121,008.35	32,161,415.85	预计负债	57,496,495.37	41,107,323.15
递延所得税资产	1,801,351,178.28	1,643,158,028.39	其他非流动负债	9,299,782.86	8,816,121.26
其他非流动资产	1,055,992,714.51	1,055,992,714.51	递延所得税负债	732,726,842.26	738,993,358.99
非流动资产合计	10,712,186,733.54	10,116,819,540.51	非流动负债合计	27,422,148,920.17	31,400,560,600.93
			负债合计	179,229,585,865.10	161,051,352,099.42
			股东权益:		
			股本	10,995,210,218.00	10,995,210,218.00
			资本公积	8,844,073,108.84	8,789,344,008.84
			盈余公积	10,587,706,328.79	10,587,706,328.79
			未分配利润	14,675,422,869.38	13,470,284,310.05
			外币报表折算差额	430,411,703.65	390,131,925.43
			归属于母公司所有者权益合计	45,532,824,228.66	44,232,676,791.11
			少数股东权益	10,596,420,230.81	10,353,522,851.30
			所有者权益合计	56,129,244,459.47	54,586,199,642.41
资产总计	235,358,830,324.57	215,637,551,741.83	负债及所有者权益总计	235,358,830,324.57	215,637,551,741.83

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
 二零一一年三月三十一日
 (金额单位:人民币元)

资产	2011年3月31日	2010年12月31日	负债及股东权益	2011年3月31日	2010年12月31日
流动资产:			流动负债:		
货币资金	13,366,402,662.10	15,039,402,972.11	短期借款	1,620,000,000.00	1,300,000,000.00
预付款项	8,951,125.96	33,950,994.36	应付职工薪酬	440,947,759.19	523,788,214.05
其他应收款	58,032,207,261.63	56,492,740,965.82	应交税费	1,524,422.05	28,910,023.67
流动资产合计	71,407,561,049.69	71,566,094,932.29	应付利息	230,016,194.65	118,577,777.78
非流动资产:			其他应付款	14,743,051,596.22	13,100,244,296.35
可供出售金融资产	-	-	一年内到期的非流动负债	17,069,000,000.00	13,910,000,000.00
长期股权投资	13,185,694,287.31	12,846,703,093.04	流动负债合计	34,104,539,972.11	28,981,520,311.85
投资性房地产	5,397,594.97	5,513,411.32	非流动负债:		
固定资产	47,679,878.13	49,672,041.37	长期借款	12,655,770,000.00	17,756,770,000.00
非流动资产合计	13,238,771,760.41	12,901,888,545.73	应付债券	5,825,899,822.99	5,821,144,507.03
			递延所得税负债	-	-
			非流动负债合计	18,481,669,822.99	23,577,914,507.03
			负债合计	52,586,209,795.10	52,559,434,818.88
			股东权益:		
			股本	10,995,210,218.00	10,995,210,218.00
			资本公积	9,133,122,728.17	9,078,393,628.17
			盈余公积	10,587,706,328.79	10,587,706,328.79
			未分配利润	1,344,083,740.04	1,247,238,484.18
			股东权益合计	32,060,123,015.00	31,908,548,659.14
资产总计	84,646,332,810.10	84,467,983,478.02	负债及股东权益总计	84,646,332,810.10	84,467,983,478.02

万科企业股份有限公司
合并利润表
二零一一年一季度
(金额单位:人民币元)

项目	2011年1-3月	2010年1-3月
一、营业总收入	7,970,255,508.29	7,504,969,754.53
二、营业总成本	6,307,071,301.08	6,029,802,523.28
其中: 营业成本	4,068,773,609.46	4,749,115,444.95
营业税金及附加	1,094,144,709.05	745,505,790.15
销售费用	393,521,353.24	293,290,365.10
管理费用	562,678,787.41	309,252,998.83
财务费用	149,239,657.85	105,592,294.39
资产减值损失	38,713,184.07	(172,954,370.14)
加: 公允价值变动净收益	(1,942,460.44)	(1,082,691.69)
投资收益	(12,352,923.89)	67,864,365.84
其中:对联营企业和合营企业的投资收益	(17,803,746.42)	8,949,974.68
三、营业利润	1,648,888,822.88	1,541,948,905.40
加: 营业外收入	29,698,586.11	18,487,593.75
减: 营业外支出	4,132,686.45	8,825,659.03
其中: 非流动资产处置损失	77,229.56	56,884.09
四、利润总额	1,674,454,722.54	1,551,610,840.12
减: 所得税费用	484,490,001.77	375,655,681.01
五、净利润	1,189,964,720.77	1,175,955,159.11
归属于母公司所有者的净利润	1,205,138,559.33	1,126,579,449.19
少数股东损益	(15,173,838.56)	49,375,709.92
六、每股收益		
(一) 基本每股收益	0.11	0.10
(二) 稀释每股收益	0.11	0.10
七、其他综合收益	40,279,778.22	7,998,015.53
八、综合收益总额	1,230,244,498.99	1,183,953,174.64
归属于母公司所有者的综合收益总额	1,245,418,337.55	1,134,577,464.72
归属于少数股东的综合收益总额	(15,173,838.56)	49,375,709.92

万科企业股份有限公司
 母公司利润表
 二零一一年一季度
 (金额单位:人民币元)

项目	2011年1-3月	2010年1-3月
一、营业总收入	9,269,522.37	8,167,147.63
二、营业总成本	111,999,325.83	25,012,930.48
减：营业成本	767,741.74	666,313.94
营业税金及附加	471,106.04	443,314.02
管理费用	120,768,671.59	66,694,153.15
财务费用	(7,305,474.28)	(37,820,791.33)
资产减值损失	(2,702,719.26)	(4,970,059.30)
加：投资收益	198,575,059.33	17,316,651.88
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	(2,607,488.04)	2,316,651.88
三、营业利润	95,845,255.87	470,869.03
加：营业外收入	1,000,000.00	-
减：营业外支出	-	39,970.06
其中：非流动资产处置损失	-	39,770.06
四、利润总额	96,845,255.87	430,898.97
减：所得税费用	-	-
五、净利润	96,845,255.87	430,898.97
六、每股收益		
(一) 基本每股收益	-	-
(二) 稀释每股收益	-	-
七、其他综合收益	-	9,554,078.60
八、综合收益总额	96,845,255.87	9,984,977.57

万科企业股份有限公司
合并现金流量表
二零一一年一季度
(金额单位:人民币元)

项目	2011年1-3月	2010年1-3月
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	24,922,860,042.95	12,391,917,310.91
收到其他与经营活动有关的现金	1,341,500,282.79	1,019,658,672.78
经营活动现金流入小计	26,264,360,325.74	13,411,575,983.69
购买商品、接受劳务支付的现金	20,459,978,813.87	15,201,450,722.95
支付给职工以及为职工支付的现金	1,068,536,261.72	609,565,535.89
支付的各项税费	4,682,668,952.94	2,003,606,662.17
支付其他与经营活动有关的现金	2,028,385,380.85	2,397,177,184.25
经营活动现金流出小计	28,239,569,409.38	20,211,800,105.26
经营活动产生的现金流量净额	(1,975,209,083.64)	(6,800,224,121.57)
二、投资活动产生的现金流量		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	4,525.00	124,484.00
收到其他与投资活动有关的现金	305,062,820.39	34,627,248.99
投资活动现金流入小计	305,067,345.39	34,751,732.99
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	67,885,198.37	22,032,730.53
投资支付的现金	230,841,729.22	1,114,037,238.71
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	64,997,754.83	313,882,526.28
支付的其他与投资活动有关的现金	42,569,162.71	-
投资活动现金流出小计	406,293,845.13	1,449,952,495.52
投资活动产生的现金流量净额	(101,226,499.74)	(1,415,200,762.53)
三、筹资活动产生的现金流量		
吸收投资收到的现金	705,519,176.26	781,153,094.41
其中:子公司吸收少数股东投资收到的现金	705,519,176.26	781,153,094.41
取得借款收到的现金	4,753,090,726.85	5,227,976,678.62
筹资活动现金流入小计	5,458,609,903.11	6,009,129,773.03
偿还债务支付的现金	5,370,000,000.00	1,893,605,139.72
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	864,028,760.67	572,002,620.24
其中:子公司支付给少数股东的股利、利润	151,120,000.00	3,150,000.00
筹资活动现金流出小计	6,234,028,760.67	2,465,607,759.96
筹资活动产生的现金流量净额	(775,418,857.56)	3,543,522,013.07
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	(9,814,713.52)	(2,202,651.07)
五、现金及现金等价物净增加额	(2,861,669,154.46)	(4,674,105,522.10)
加:期初现金及现金等价物余额	35,096,935,415.75	22,002,774,937.30
六、期末现金及现金等价物余额	32,235,266,261.29	17,328,669,415.20

万科企业股份有限公司
 母公司现金流量表
 二零一一年一季度
 (金额单位:人民币元)

项目	2011年1-3月	2010年1-3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	17,242,312,174.71	6,782,976,260.10
经营活动现金流入小计	17,242,312,174.71	6,782,976,260.10
支付给职工以及为职工支付的现金	128,556,136.59	169,277,397.13
支付的各项税费	1,957,721.13	15,945,937.19
支付其他与经营活动有关的现金	16,285,727,215.06	12,336,055,684.66
经营活动现金流出小计	16,416,241,072.78	12,521,279,018.98
经营活动产生的现金流量净额	826,071,101.93	(5,738,302,758.88)
二、投资活动产生的现金流量		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	1,700.00
收到其他与投资活动有关的现金	61,224,346.82	19,994,905.39
投资活动现金流入小计	61,224,346.82	19,996,605.39
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	19,400.00	1,374,051.44
投资支付的现金	340,000,000.00	920,000,000.00
投资活动现金流出小计	340,019,400.00	921,374,051.44
投资活动产生的现金流量净额	(278,795,053.18)	(901,377,446.05)
三、筹资活动产生的现金流量		
取得借款收到的现金	3,318,000,000.00	4,790,000,000.00
筹资活动现金流入小计	3,318,000,000.00	4,790,000,000.00
偿还债务支付的现金	4,940,000,000.00	1,270,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	598,292,675.07	528,329,584.41
筹资活动现金流出小计	5,538,292,675.07	1,798,329,584.41
筹资活动产生的现金流量净额	(2,220,292,675.07)	2,991,670,415.59
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	16,316.31	-
五、现金及现金等价物净增加额	(1,673,000,310.01)	(3,648,009,789.34)
加: 期初现金及现金等价物余额	15,039,402,972.11	11,422,649,694.01
六、期末现金及现金等价物余额	13,366,402,662.10	7,774,639,904.67