



万科企业股份有限公司

2013年第三季度报告

公告编号：〈万〉2013-047

§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 乔世波董事、魏斌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；陈鹰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；张利平独立董事因公务原因未能亲自出席本次董事会，授权罗君美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表未经审计。

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表的真实、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)

	2013年9月30日	2012年12月31日	增减幅度	
总资产	461,137,800,353.88	378,801,615,075.37	21.74%	
归属于上市公司股东的所有者权益	68,265,637,977.17	63,825,553,925.30	6.96%	
股本(股)	11,014,872,119.00	10,995,553,118.00	0.18%	
归属于上市公司股东的每股净资产	6.20	5.80	6.77%	
	2013年7-9月	比上年同期增减	2013年1-9月	比上年同期增减
营业总收入	22,024,972,618.65	42.97%	63,415,318,186.37	37.48%
归属于上市公司股东的净利润	1,603,913,974.09	18.39%	6,160,218,880.98	21.27%
经营活动产生的现金流量净额	-	-	(12,060,759,405.31)	245.53%
每股经营活动产生的现金流量净额	-	-	(1.09)	244.92%
基本每股收益	0.146	18.70%	0.560	21.21%
扣除非经常性损益后的基本每股收益	0.144	14.50%	0.556	20.73%
稀释每股收益	0.146	18.70%	0.560	21.21%
加权平均净资产收益率	2.38%	-0.06个百分点	9.31%	+0.03个百分点
扣除非经常性损益后的净资产收益率	2.35%	-0.14个百分点	9.25%	-

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股东的所有者权益和归属于上市公司股东的净利润；

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；
3. 因部分 A 股股票期权激励计划股票期权行权，2013 年 1~9 月公司股份总数增加 19,319,001 股。

(单位：人民币元)

非经常性损益项目	2013 年 1-9 月
非流动资产处置损益	(5,094,813.86)
出售、处理部门或投资单位收益	4,430,134.02
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	10,091,168.77
除上述各项之外的其他收入	35,657,574.19
所得税影响额	(1,107,533.51)
少数股东权益影响额	(3,059,905.32)
合计	40,916,624.29

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 2013 年 9 月 30 日，公司股东总数为 730,943 户（其中 A 股 713,492 户，B 股 17,451 户）。

股东总数	730,943				
前 10 名股东持股情况					
股东名称	股东性质	持股比例	持股总数	持有有限售条件股份数量	质押或冻结的股份数量
华润股份有限公司	国有法人	14.70%	1,619,094,766	0	0
刘元生	其他	1.21%	133,791,208	0	0
中国人寿保险股份有限公司—分红—个人分红-005L-FH002 深	其他	1.17%	128,697,824	0	0
博时价值增长证券投资基金	其他	1.01%	111,237,491	0	0
中国民生银行—银华深证 100 指数分级证券投资基金	其他	1.00%	109,766,105	0	0
HTHK/CMG FSGUFP-CMG FIRST STATE CHINA GROWTH FD	境外法人	0.93%	102,874,948	0	0
中国银行—易方达深证 100 交易型开放式指数证券投资基金	其他	0.81%	88,797,727	0	0
中国工商银行—融通深证 100 指数证券投资基金	其他	0.80%	88,152,186	0	0
新华人寿保险股份有限公司—分红—个人分红-018L-FH002 深	其他	0.71%	77,728,549	0	0
高华—汇丰—GOLDMAN,SACHS & CO	其他	0.62%	68,247,255	0	0
战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东的情况	无				
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		
华润股份有限公司	1,619,094,766		A 股		
刘元生	133,791,208		A 股		
中国人寿保险股份有限公司—分红—个人分红-005L-FH002 深	128,697,824		A 股		
博时价值增长证券投资基金	111,237,491		A 股		
中国民生银行—银华深证 100 指数分级证券投资基金	109,766,105		A 股		
HTHK/CMG FSGUFP-CMG FIRST STATE CHINA GROWTH FD	102,874,948		B 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	88,797,727		A 股		
中国工商银行—融通深证 100 指数证券投资基金	88,152,186		A 股		
新华人寿保险股份有限公司—分红—个人分红-018L-FH002 深	77,728,549		A 股		
高华—汇丰—GOLDMAN,SACHS & CO	68,247,255		A 股		

上述股东关联关系或一致行动的说明	上述股东之间未知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。
上述股东参与融资融券业务、约定式购回情况说明	无

截至 2013 年 9 月 30 日，公司总股数 11,014,872,119 股，其中 A 股 9,699,916,651 股，B 股 1,314,955,468 股。

§3 管理层讨论与分析

报告期内，全国商品住宅成交面积同比增长 14.9%。北京、上海、深圳、广州、天津、沈阳、杭州、南京、成都、武汉、东莞、佛山、无锡、苏州等 14 个城市，依然延续了相对活跃的成交局面，但因为去年同期的比较基数较高，上述 14 城市 3 季度住宅成交面积同比下降 5.7%。

第三季度，上述城市新房批准预售面积环比 2 季度增长 5.6%。除北京等个别城市短期内可售资源较为紧张外，多数城市的新房供应较为充足，市场供需关系也较为合理。截至 9 月底，14 城市的库存去化周期，由 6 月底的 10.4 个月略微上升至 11.4 个月。相对充足的新房可售资源，并不支持房价的普遍性持续上涨。

报告期内，公司继续坚持面向自住购房者的产品定位，贯彻积极销售的策略，第三季度实现销售面积 382.3 万平方米，销售金额 448.2 亿元，同比分别增长 25.2%和 32.7%。1-9 月，公司累计实现销售面积 1098.7 万平方米，销售金额 1285.0 亿元，同比分别增长 21.0%和 33.4%。

第三季度，公司实现结算面积 192.2 万平方米，结算收入 215.6 亿元，同比分别增长 48.3%和 43.6%；实现营业收入 220.2 亿元，净利润 16.0 亿元，同比分别增长 42.9%和 18.4%。2013 年 1-9 月，公司累计实现结算面积 580.6 万平方米，同比增长 47.6%；实现结算收入 621.9 亿元，同比增长 37.5%；实现营业收入 634.2 亿元，净利润 61.6 亿元，同比分别增长 37.5%和 21.3%。

截至报告期末，公司合并报表范围内尚有 1737.7 万平方米已售资源未竣工结算，合同金额合计约 1928.6 亿元，较 2013 年初分别增长 28.3%和 34.3%。

截止 9 月底，公司各类存货中，已完工开发产品（现房）178.3 亿元，占比 5.3%，库存结构继续保持在合理水平。

1-9 月，公司累计实现开工面积 1362.3 万平方米，竣工面积 651.6 万平方米，较去年同期分别增长 56.4%和 48.7%，分别完成年初计划的 82.4%和 50.5%。随着一批今年新获取的项目陆续进入开工，预计全年实际开工量将超过年初计划数。而全年竣工量预计将与年初计划基本持平。

今年以来，全国土地市场分化明显。在数量上占多数的三四线城市，土地市场成交相比去年同期尚未有明显变化。而部分热点城市的土地市场则持续升温，竞拍激烈，土地起拍底价和实际成交均价持续攀升，创出近年来新高。

随着业务规模的扩大，报告期内，公司根据实际发展的需要，在主要城市适度补充了一批发展前景较好的项目资源。第三季度公司累计新增加项目 32 个，按万科权益计算的占地面积约 268 万平方米（对应权益规划建筑面积约 775 万平方米）。尽管第三季度新增的资源中，有相当部分项目位于市场竞争激烈的一线城市，但公司并未因此放松投资标准，在投资决策时依然坚持谨慎的投资原则，坚持对地价合理性的严格考量，回避了那些预期过于乐观、竞争过于激烈的地块。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约 4568 万平方米，继续保持在满足未来两到三年的开发经营水平上。未来公司会在确保经营安全性的情况下，继续关注合理的投资机会。

由于始终坚持积极销售、审慎投资的策略，公司的财务、资金状况继续保持在良好状态。截至报告期末，公司持有货币资金 370.6 亿元，与 2013 年中期时基本持平。剔除预收帐款后，公司其它负债占总资产的比例为 41.52%。公司的净负债率为 39.90%，较中期时下降 1.58 个百分点，继续保持在行业较低水平。

§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：人民币万元				
项目	2013-9-30	2012-12-31	变动幅度	说明
其他应收款	3,244,224.78	2,005,792.18	61.74%	合作方往来增加
存货	33,883,405.31	25,516,411.30	32.79%	公司规模扩大，获取资源增加
应付票据	1,317,815.20	497,713.14	164.77%	优化支付方式
预收款项	17,529,812.13	13,102,397.75	33.79%	预售总额增加
应付职工薪酬	125,490.87	217,774.89	-42.38%	应付薪酬实际发放
项目	2013 年 1-9 月	2012 年 1-9 月	变动幅度	说明
营业收入	6,341,531.82	4,612,822.16	37.48%	结算规模增长
营业成本	4,303,079.03	2,888,554.02	48.97%	结算规模增长
利润总额	1,000,103.43	816,598.35	22.47%	结算规模增长
所得税	252,389.04	201,981.13	24.96%	利润总额增加
归属股东权益净利润	616,021.89	507,988.71	21.27%	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

2011 年 4 月 8 日公司 2011 年第一次临时股东大会通过了公司 A 股股票期权激励计划（草案修订稿）等相关事项，公司 A 股股票期权激励计划（“期权激励计划”）开始实施，2011 年 5 月 9 日期权激励计划的股票期权授予登记完成，公司向 810 名激励对象授予 10843.5 万份期权。期权简称万科 JLC1，期权代码为 037015。

期权的初始行权价格为 8.89 元，2011 年 5 月 27 日公司实施 2010 年度分红派息方案，向全体股东每 10 股派发现金 1.0 元（含税），遵照相关规则和股东大会决议，董事会对期权行权价格进行相应调整，期权的行权价格调整为 8.79 元。2012 年 7 月 5 日公司实施 2011 年度分红派息方案，向全体股东每 10 股派发现金 1.3 元（含税），根据规定期权的行权价格调整为 8.66 元。2013 年 5 月 16 日公司实施 2012 年度分红派息方案，向全体股东每 10 股派发现金 1.8 元（含税），公司再次根据规定对期权的行权价格进行相应调整，调整后的行权价格为 8.48 元。

2013 年第三季度，共有 114.72 万份期权行权，此外因部分激励对象离职等原因，共有 102.90 万份期权作废。截至报告期末，已授出但尚未行权的股票期权为 7116.11 万份。

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。

4.3 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。在本公司及本公司下属企业与万科发生同业竞争时，包括但不限于审议本公司下属公司，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，本公司承诺保持中立。	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	2013年1~9月损益	2013年1~9月所有者权益变动
600751	天津海运	143,600.00	0.02%	974,400.00	-	623,100.00
合计		143,600.00	0.02%	974,400.00	-	623,100.00

注：天津海运为公司历史持有的法人股，2013年上半年刚刚完成股权分置改革。

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
美林活动	2013.7	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。
中期业绩推介会	2013.8	香港、深圳(上海、北京)	见面会	券商、基金、个人等各类投资者	
中金活动	2013.8	香港	见面会	券商、基金等各类投资者	
瑞信活动	2013.8	香港	见面会	券商、基金等各类投资者	
花旗活动	2013.8	香港	见面会	券商、基金等各类投资者	
渣打活动	2013.8	香港	见面会	券商、基金等各类投资者	
国泰君安活动	2013.8	深圳	见面会	券商、基金等各类投资者	
国信证券活动	2013.9	深圳	见面会	券商、基金等各类投资者	
瑞银证券活动	2013.9	北京	见面会	券商、基金等各类投资者	
麦格理活动	2012.9	北京	见面会	券商、基金等各类投资者	
平安证券活动	2013.9	深圳	见面会	券商、基金等各类投资者	
中信建投活动	2013.9	深圳	见面会	券商、基金等各类投资者	
东兴证券活动	2013.9	上海	见面会	券商、基金等各类投资者	
大和证券活动	2013.9	香港	见面会	券商、基金等各类投资者	
里昂证券活动	2013.9	香港	见面会	券商、基金等各类投资者	
渣打活动	2013.9	新加坡	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、珠海、厦门、福州、三亚、长沙、上海、南京、无锡、杭州、宁波、温州、合肥、北京、天津、沈阳、大连、济南、武汉、成都、重庆等地	小组或一对一	申银万国、国泰君安、高华证券、摩根斯坦利、麦格理、广发证券、里昂证券、瑞银证券、瑞士信贷、中金、巴克莱、银河证券、渣打银行、平安证券、东方证券、花旗银行、法国巴黎银行、中信建投、民生证券、国信证券、中银国际、东兴证券、大和证券、长江证券、华创证券、国泰综合证券、三星证券研究所、Jefferies、Chelsea Securities Limited、China Galaxy International Financial、DBS Vickers (HK) Ltd等	
接待基金、其他投资机构及个人	报告期内	深圳、东莞、广州、佛山、珠海、厦门、福州、三亚、长沙、上海、	小组或一对一	融通基金、大成基金、鹏华基金、招商基金、银华基金、易方达基金、新华资管、博时基金、南方基金、华宝兴业基金、申万菱信基金、华泰柏瑞基金、汇添富基金、国投瑞银基金、太平洋保	

投资者		南京、无锡、杭州、宁波、温州、合肥、北京、天津、沈阳、大连、济南、武汉、成都、重庆等地		险、光大保德信基金、华夏基金、工银瑞信基金、中国人寿、泰康资管、嘉实基金、万家基金、中国人保、广发基金、摩根斯坦利华鑫基金、建信基金、群益投信、台湾人壽、复华投信、淡马锡、CIMB-Principal Asset Management Berhad、Antipodean Advisors、Steadfast Capital、Viking Global、Lone Pine、Neptune Investment Managemen、CIFM、Norges Bank、Capital International、Blackrock Investment UK、Morgan Stanley Investment Management、PIMCO、Artha Capital、Tudor Investment、First State、Lion Global、Dodge & Cox Funds、Henderson Global Investors、Singapore、GSI Bermuda Ltd、Templeton Emerging Markets、SAC、Aeris Capital AG、Clearbridge Advisors LLC、Hermes Fund Mgrs Ltd、Old Mutual Asset Mgrs (South Africa)(Pty) Ltd、Pioneer Investment Mgmt Ltd、Tokio Marine Asset Mgmt Co Ltd、United Overseas Bank、APG、Invus Group Ltd、Goldman Sachs Asset Mgmt、Amiya Capital LLP、Louis Dreyfus Inv Group BV、Wellington Mgmt LLC、Fidelity、Zeal Asset、JF Asset Management、Invesco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>2008年，公司发行有担保和无担保两个品种，5年期固定利率公司债券，发行规模分别为人民币30亿元和29亿元，并于深圳证券交易所上市，证券代码分别为112005和112006，简称分别为“08万科G1”和“08万科G2”。</p> <p>报告期内，公司债券到期，公司兑付债券本金和第五年度的利息。“08万科G1”和“08万科G2”2013年8月29日于深圳证券交易所摘牌。</p> <p>(3) 2013年3月20日公司2012年度股东大会决议，授权董事会决定在以下范围与华润集团有限公司及其关联公司（合称“华润”）继续展开合作，包括同珠海华润银行股份有限公司签订贷款合同，利用华润深国投信托有限公司信托资金和汉威资本管理有限公司旗下基金的资金，同华润深国投信托有限公司、汉威资本管理有限公司共同投资。贷款的合同金额、利用的资金金额以及共同投资的投资金额总计不超过人民币127亿元（即不超过公司2012年度经审计净资产的20%）。授权从股东大会通过有关方案起2年内有效。</p> <p>报告期内，具体合作事项还未实施。</p> <p>(4) 内部控制建设进展情况</p> <p>作为落实《企业内部控制基本规范》及相关配套指引重点试点公司，报告期内公司继续按“实质内控”导向，有计划地进行内部控制体系建设。</p> <p>(5) 公司境内上市外资股（“B股”）转换上市地以介绍方式在香港联合交易所有限公司（“联交所”）主板上市情况</p> <p>2013年1月19日公司公布了境内上市外资股转换上市地以介绍方式在香港联合交易所有限公司主板上市及挂牌交易的方案，2月4日公司2013年第一次临时股东大会通过了有关方案。针对有关事项，2月7日公司取得了中国证券监督管理委员会的行政许可申请受理通知书，2月15日取得了香港联交所的受理函。2月28日，公司公布2012年度报告后，公司补充报送了包含2012年度报告等相关文件。目前有关事项尚在审批中。</p> <p>公司B股转换上市地在香港联交所上市有利于提升公司的国际知名度，有助于公司利用国际资源及市场加强核心竞争力。</p>

4.6 衍生品投资情况

√适用□不适用

<p>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>	<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>
---	---

	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 2013 年 1~9 月损益影响为人民币(387,926.35)元，IRS 价值根据 2013 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	2012 年 12 月 31 日 合约金额	2013 年 9 月 30 日 合约金额	2013 年 1~9 月损益情况	期末合约占公司报告期末 净资产比例
IRS	2,553,798,650.00	2,159,792,400.00	(387,926.35)	2.29%
合计	2,553,798,650.00	2,159,792,400.00	(387,926.35)	2.29%

万科企业股份有限公司

合并资产负债表

二零一三年九月三十日

(金额单位:人民币元)

资产	2013年9月30日	2012年12月31日	负债及所有者权益	2013年9月30日	2012年12月31日
流动资产:			流动负债:		
货币资金	37,063,558,411.45	52,291,542,055.49	短期借款	12,522,737,995.52	9,932,400,240.50
应收账款	1,432,473,333.67	1,886,548,523.49	交易性金融负债	13,143,635.25	25,761,017.27
预付款项	31,867,448,089.00	33,373,611,935.08	应付票据	13,178,152,013.25	4,977,131,435.22
其他应收款	32,442,247,761.98	20,057,921,836.24	应付账款	47,359,086,737.99	44,860,995,716.97
存货	338,834,053,099.04	255,164,112,985.07	预收款项	175,298,121,287.08	131,023,977,530.61
流动资产合计	441,639,780,695.14	362,773,737,335.37	应付职工薪酬	1,254,908,683.99	2,177,748,944.37
非流动资产:			应交税费	1,819,752,491.85	4,515,588,914.24
可供出售金融资产	194,094,400.00	4,763,600.00	应付利息	384,036,469.99	649,687,938.74
长期股权投资	9,242,623,269.22	7,040,306,464.29	其他应付款	51,952,235,712.20	36,045,315,768.94
投资性房地产	2,730,782,273.15	2,375,228,355.79	一年内到期的非流动负债	26,380,524,129.86	25,624,959,204.23
固定资产	1,637,095,332.56	1,612,257,202.22	流动负债合计	330,162,699,156.98	259,833,566,711.09
在建工程	1,311,596,418.41	1,051,118,825.93	非流动负债:		
无形资产	419,169,473.39	426,846,899.52	长期借款	31,003,360,880.15	36,036,070,366.26
商誉	201,689,835.80	201,689,835.80	应付债券	4,809,002,179.89	-
长期待摊费用	65,783,752.40	42,316,652.03	预计负债	61,276,165.91	44,292,267.15
递延所得税资产	3,690,784,903.81	3,054,857,904.42	其他非流动负债	38,020,390.18	15,677,985.06
其他非流动资产	4,400,000.00	218,492,000.00	递延所得税负债	696,902,857.26	733,812,757.71
非流动资产合计	19,498,019,658.74	16,027,877,740.00	非流动负债合计	36,608,562,473.39	36,829,853,376.18
			负债合计	366,771,261,630.37	296,663,420,087.27
			股东权益:		
			股本	11,014,872,119.00	10,995,553,118.00
			资本公积	8,894,382,275.54	8,683,860,667.82
			盈余公积	17,017,051,382.39	17,017,051,382.39
			未分配利润	30,866,916,677.18	26,688,098,566.77
			外币报表折算差额	472,415,523.06	440,990,190.32
			归属于母公司所有者权益合计	68,265,637,977.17	63,825,553,925.30
			少数股东权益	26,100,900,746.34	18,312,641,062.80
			所有者权益合计	94,366,538,723.51	82,138,194,988.10
资产总计	461,137,800,353.88	378,801,615,075.37	负债及所有者权益总计	461,137,800,353.88	378,801,615,075.37

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
 二零一三年九月三十日
 (金额单位:人民币元)

资产	2013年9月30日	2012年12月31日	负债及股东权益	2013年9月30日	2012年12月31日
流动资产:			流动负债:		
货币资金	15,085,965,254.35	21,834,368,091.75	短期借款	12,135,194,252.21	9,843,153,225.39
预付款项	4,853,147.32	721,634,031.75	应付票据	11,696,731,817.89	3,798,904,487.01
其他应收款	129,260,352,826.10	89,101,134,382.21	应付职工薪酬	810,029,818.71	989,387,807.82
流动资产合计	144,351,171,227.77	111,657,136,505.71	应交税费	12,013,958.50	96,621,264.23
非流动资产:			应付利息	134,120,500.00	516,221,097.30
长期股权投资	16,345,376,027.43	14,828,372,512.83	其他应付款	41,408,019,053.42	27,392,084,173.96
投资性房地产	4,239,431.47	4,586,880.52	一年内到期的非流动负债	23,001,710,000.00	15,149,049,408.20
固定资产	52,108,451.91	54,695,791.44	流动负债合计	89,197,819,400.73	57,785,421,463.91
非流动资产合计	16,401,723,910.81	14,887,655,184.79	非流动负债:		
			长期借款	26,662,083,499.99	29,195,523,291.81
			非流动负债合计	26,662,083,499.99	29,195,523,291.81
			负债合计	115,859,902,900.72	86,980,944,755.72
			股东权益:		
			股本	11,014,872,119.00	10,995,553,118.00
			资本公积	9,459,347,556.76	9,275,486,818.46
			盈余公积	17,017,051,382.39	17,017,051,382.39
			未分配利润	7,401,721,179.71	2,275,755,615.93
			股东权益合计	44,892,992,237.86	39,563,846,934.78
资产总计	160,752,895,138.58	126,544,791,690.50	负债及股东权益总计	160,752,895,138.58	126,544,791,690.50

万科企业股份有限公司
合并利润表
二零一三年一月至九月
(金额单位:人民币元)

项目	2013年1-9月	2012年1-9月
一、营业总收入	63,415,318,186.37	46,128,221,600.95
二、营业总成本	53,960,019,125.37	38,638,284,843.23
其中：营业成本	43,030,790,288.57	28,885,540,216.07
营业税金及附加	5,851,811,842.70	5,249,540,137.22
销售费用	2,321,670,644.72	2,104,935,827.84
管理费用	1,881,104,534.72	1,596,506,826.61
财务费用	825,408,589.71	670,414,380.33
资产减值损失	49,233,224.95	131,347,455.16
加：公允价值变动净收益	(387,926.35)	(9,272,666.50)
投资收益	515,560,375.08	672,266,635.86
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	509,360,288.53	626,672,977.93
三、营业利润	9,970,471,509.73	8,152,930,727.08
加：营业外收入	78,159,012.02	75,934,553.87
减：营业外支出	47,596,251.69	62,881,797.59
其中：非流动资产处置损失	6,564,525.96	389,277.20
四、利润总额	10,001,034,270.06	8,165,983,483.36
减：所得税费用	2,523,890,378.34	2,019,811,326.79
五、净利润	7,477,143,891.72	6,146,172,156.57
归属于母公司所有者的净利润	6,160,218,880.98	5,079,887,062.17
少数股东损益	1,316,925,010.74	1,066,285,094.40
六、每股收益		
(一) 基本每股收益	0.56	0.46
(二) 稀释每股收益	0.56	0.46
七、其他综合收益	32,048,432.74	(155,293,536.85)
八、综合收益总额	7,509,192,324.46	5,990,878,619.72
归属于母公司所有者的综合收益总额	6,192,267,313.72	4,924,593,525.32
归属于少数股东的综合收益总额	1,316,925,010.74	1,066,285,094.40

万科企业股份有限公司
 母公司利润表
 二零一三年一月至九月
 (金额单位:人民币元)

项目	2013年1-9月	2012年1-9月
一、营业总收入	2,337,825.52	2,221,161.09
二、营业总成本	583,373,095.69	421,762,289.83
减：营业成本	1,145,398.75	1,762,558.44
营业税金及附加	179,818.54	124,385.02
管理费用	315,959,082.32	329,244,415.88
财务费用	266,088,796.08	89,774,306.72
资产减值损失	-	856,623.77
加：投资收益	7,684,350,388.97	5,321,369,518.48
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	141,769,609.05	134,240,017.04
三、营业利润	7,103,315,118.80	4,901,828,389.74
加：营业外收入	4,205,245.55	2,000,431.00
减：营业外支出	154,030.00	257,129.20
其中：非流动资产处置损失	-	-
四、利润总额	7,107,366,334.35	4,903,571,691.54
减：所得税费用	-	-
五、净利润	7,107,366,334.35	4,903,571,691.54
六、其他综合收益	-	-
七、综合收益总额	7,107,366,334.35	4,903,571,691.54

万科企业股份有限公司
合并利润表
二零一三年七月至九月
(金额单位:人民币元)

项目	2013年7-9月	2012年7-9月
一、营业总收入	22,024,972,618.65	15,405,230,385.13
二、营业总成本	19,285,877,157.67	13,456,944,790.45
其中: 营业成本	15,541,911,238.97	9,611,095,020.62
营业税金及附加	1,742,538,619.30	1,948,857,854.53
销售费用	890,567,185.43	866,553,963.19
管理费用	688,895,787.91	752,705,359.44
财务费用	450,629,948.15	246,701,917.39
资产减值损失	(28,665,622.09)	31,030,675.28
加: 公允价值变动净收益	(1,851,863.78)	(7,001,207.46)
投资收益	128,016,904.78	199,316,601.66
其中:对联营企业和合营企业的投资收益	121,731,315.82	204,153,698.28
三、营业利润	2,865,260,501.98	2,140,600,988.88
加: 营业外收入	22,450,081.47	26,524,388.77
减: 营业外支出	20,088,618.90	49,813,882.43
其中: 非流动资产处置损失	102,357.90	51,019.74
四、利润总额	2,867,621,964.55	2,117,311,495.22
减: 所得税费用	726,369,371.42	506,616,974.56
五、净利润	2,141,252,593.13	1,610,694,520.66
归属于母公司所有者的净利润	1,603,913,974.09	1,354,801,982.84
少数股东损益	537,338,619.04	255,892,537.82
六、每股收益		
(一) 基本每股收益	0.15	0.12
(二) 稀释每股收益	0.15	0.12
七、其他综合收益	5,928,976.24	(54,548,255.71)
八、综合收益总额	2,147,181,569.37	1,556,146,264.95
归属于母公司所有者的综合收益总额	1,609,842,950.33	1,300,253,727.13
归属于少数股东的综合收益总额	537,338,619.04	255,892,537.82

万科企业股份有限公司
 母公司利润表
 二零一三年七月至九月
 (金额单位:人民币元)

项目	2013年7-9月	2012年7-9月
一、营业总收入	1,141,471.60	1,081,920.69
二、营业总成本	172,601,413.03	217,153,523.77
减：营业成本	115,816.35	645,003.00
营业税金及附加	91,433.00	60,346.34
管理费用	93,382,590.38	99,202,344.76
财务费用	79,011,573.30	117,245,829.67
资产减值损失	-	-
加：投资收益	31,909,097.79	81,643,432.10
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	31,909,097.79	81,643,432.10
三、营业利润	(139,550,843.64)	(134,428,170.98)
加：营业外收入	232,300.05	1,785,725.00
减：营业外支出	64,000.00	-
其中：非流动资产处置损失	-	-
四、利润总额	(139,382,543.59)	(132,642,445.98)
减：所得税费用	-	-
五、净利润	(139,382,543.59)	(132,642,445.98)
六、其他综合收益	-	-
七、综合收益总额	(139,382,543.59)	(132,642,445.98)

万科企业股份有限公司
合并现金流量表
二零一三年一月至九月
(金额单位:人民币元)

项目	2013年1-9月	2012年1-9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	105,225,239,832.88	77,182,824,768.44
收到其他与经营活动有关的现金	11,980,358,415.92	12,501,967,613.07
经营活动现金流入小计	117,205,598,248.80	89,684,792,381.51
购买商品、接受劳务支付的现金	96,576,963,548.40	53,534,269,666.80
支付给职工以及为职工支付的现金	2,873,138,431.77	2,445,781,948.01
支付的各项税费	16,724,418,690.66	14,432,062,417.68
支付其他与经营活动有关的现金	13,091,836,983.28	22,763,229,522.51
经营活动现金流出小计	129,266,357,654.11	93,175,343,555.00
经营活动产生的现金流量净额	(12,060,759,405.31)	(3,490,551,173.49)
二、投资活动产生的现金流量		
收回投资收到的现金	242,440,756.57	4,000,000.00
取得投资收益收到的现金	720,722,363.20	164,871,840.70
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	1,074,031.04	872,394.45
处置子公司或其他营业单位收到的现金净额	190,489,699.80	-
收到其他与投资活动有关的现金	398,541,848.59	457,101,183.72
投资活动现金流入小计	1,553,268,699.20	626,845,418.87
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	83,849,882.80	112,265,654.26
投资支付的现金	2,259,448,940.00	350,450,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	1,021,336,275.90	2,065,370,118.27
支付的其他与投资活动有关的现金	9,790,726.26	121,042,407.29
投资活动现金流出小计	3,374,425,824.96	2,649,128,179.82
投资活动产生的现金流量净额	(1,821,157,125.76)	(2,022,282,760.95)
三、筹资活动产生的现金流量		
吸收投资收到的现金	4,354,993,688.02	891,650,000.53
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	4,354,993,688.02	891,650,000.53
取得借款收到的现金	32,196,991,171.14	30,520,605,879.30
发行债券所收到的现金	4,850,919,007.33	-
筹资活动现金流入小计	41,402,903,866.49	31,412,255,879.83
偿还债务支付的现金	35,526,886,677.94	21,328,938,430.61
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	7,127,790,436.61	6,030,771,133.86
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	914,900,859.76	420,794,978.98
筹资活动现金流出小计	42,654,677,114.55	27,359,709,564.47
筹资活动产生的现金流量净额	(1,251,773,248.06)	4,052,546,315.36
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	(42,421,011.45)	(14,016,274.96)
五、现金及现金等价物净增加额	(15,176,110,790.58)	(1,474,303,894.04)
加：期初现金及现金等价物余额	51,120,223,950.62	33,614,111,522.85
六、期末现金及现金等价物余额	35,944,113,160.04	32,139,807,628.81

万科企业股份有限公司
 母公司现金流量表
 二零一三年一月至九月
 (金额单位:人民币元)

项目	2013年1-9月	2012年1-9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	-	18,291,290.78
收到其他与经营活动有关的现金	71,101,702,820.90	67,414,170,546.27
经营活动现金流入小计	71,101,702,820.90	67,432,461,837.05
支付给职工以及为职工支付的现金	402,974,310.78	299,390,925.63
支付的各项税费	90,220,289.53	17,216,004.04
支付其他与经营活动有关的现金	78,711,698,350.11	73,137,662,622.62
经营活动现金流出小计	79,204,892,950.42	73,454,269,552.29
经营活动产生的现金流量净额	(8,103,190,129.52)	(6,021,807,715.24)
二、投资活动产生的现金流量		
取得投资收益收到的现金	944,528,500.85	3,174,311,746.20
收到其他与投资活动有关的现金	155,070,365.01	212,896,952.69
投资活动现金流入小计	1,099,598,865.86	3,387,208,698.89
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	2,006,650.00	6,912,738.01
投资支付的现金	1,314,953,905.55	205,000,000.00
支付的其他与投资活动有关的现金		-
投资活动现金流出小计	1,316,960,555.55	211,912,738.01
投资活动产生的现金流量净额	(217,361,689.69)	3,175,295,960.88
三、筹资活动产生的现金流量		
取得借款收到的现金	27,300,767,783.83	26,631,351,965.34
收到的其他与筹资活动有关的现金	118,017,732.22	-
筹资活动现金流入小计	27,418,785,516.05	26,631,351,965.34
偿还债务支付的现金	19,949,549,665.34	18,791,298,220.10
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	5,897,086,868.90	4,006,044,354.40
筹资活动现金流出小计	25,846,636,534.24	22,797,342,574.50
筹资活动产生的现金流量净额	1,572,148,981.81	3,834,009,390.84
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	223.16
五、现金及现金等价物净增加额	(6,748,402,837.40)	987,497,859.64
加：期初现金及现金等价物余额	21,834,368,091.75	12,105,256,316.57
六、期末现金及现金等价物余额	15,085,965,254.35	13,092,754,176.21