



万科企业股份有限公司

2016年第三季度报告

公告编号：〈万〉2016-133

§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、陈鹰董事因公务原因未能亲自出席本次董事会，授权魏斌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、首席财务官、财务负责人孙嘉声明：保证季度报告中财务报表的真实、准确、完整。

§2 公司基本情况

2.1 主要会计数据及财务指标

公司是否因会计政策变更及会计差错更正等追溯调整或重述以前年度会计数据

是 否

(单位：人民币元)

	2016年9月30日	2015年12月31日	增减幅度	
总资产	755,929,647,875.75	611,295,567,689.29	23.66%	
归属于上市公司股东的所有者权益	100,403,529,962.69	100,183,517,822.33	0.22%	
股本(股)	11,039,152,001	11,051,612,300	-0.11%	
归属于上市公司股东的每股净资产	9.10	9.08	0.22%	
	2016年7-9月	比上年同期增减	2016年1-9月	比上年同期增减
营业总收入	42,259,505,822.77	44.09%	117,054,800,129.06	47.06%
归属于上市公司股东的净利润	2,911,071,025.68	44.96%	8,262,381,011.76	20.54%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	2,757,387,568.49	49.01%	8,093,232,721.59	21.43%
经营活动产生的现金流量净额	17,188,681,409.66	708.74%	42,985,894,837.63	1,017.91%
基本每股收益	0.264	45.05%	0.748	20.60%
稀释每股收益	0.264	45.05%	0.748	20.60%
加权平均净资产收益率	2.94%	0.66个百分点	8.13%	0.44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股东的所有者权益和归属于上市公司股东的

净利润；

2. 2016年1月至9月，本公司对2015年回购的A股股份进行了注销，以及部分A股股票期权行权，本公司股本较2015年末减少12,460,299股。

(单位：人民币元)

非经常性损益项目	2016年1-9月
非流动资产处置损益	(2,726,342.29)
出售、处理部门或投资单位收益	54,142,630.37
除上述各项之外的其他收入	176,597,569.38
所得税影响额	(37,775,132.67)
少数股东权益影响额	(21,090,434.62)
合计	169,148,290.17

对公司根据《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》定义界定的非经常性损益项目，以及把《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》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目，应说明原因。

适用 不适用

公司报告期不存在将根据《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》定义、列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目的情形。

2.2 报告期末股东总数及前十名股东持股情况表

截至2016年9月30日，公司股东总数为321,559户（其中A股321,534户，H股25户）。

(单位：股)

报告期末股东总数（户）	321,559				
前10名股东持股情况					
股东名称	股东性质	持股比例	持股数量	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	15.24%	1,682,759,247	0	0
HKSCC NOMINEES LIMITED ^{注1}	境外法人	11.91%	1,314,723,455	0	0
深圳市钜盛华股份有限公司	其他	8.39%	926,070,472	0	926,070,462
国信证券—工商银行—国信金鹏分级1号集合资产管理计划	其他	4.14%	456,993,190	0	0
前海人寿保险股份有限公司—海利年年	其他	3.17%	349,776,441	0	0
招商财富—招商银行—德赢1号专项资产管理计划	其他	2.98%	329,352,920	0	0
中国证券金融股份有限公司	其他	2.89%	319,205,335	0	0
安邦财产保险股份有限公司—传统产品	其他	2.34%	258,167,403	0	0
安邦人寿保险股份有限公司—保守型投资组合	其他	2.21%	243,677,851	0	0
西部利得基金—建设银行—西部利得金裕1号资产管理计划	其他	2.04%	225,494,379	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	1,682,759,247		人民币普通股（A股）		

HKSCC NOMINEES LIMITED ^{注1}	1,314,723,455	境外上市外资股 (H股)
深圳市钜盛华股份有限公司	926,070,472	人民币普通股 (A股)
国信证券—工商银行—国信金鹏分级1号集合资产管理计划	456,993,190	人民币普通股 (A股)
前海人寿保险股份有限公司—海利年年	349,776,441	人民币普通股 (A股)
招商财富—招商银行—德赢1号专项资产管理计划	329,352,920	人民币普通股 (A股)
中国证券金融股份有限公司	319,205,335	人民币普通股 (A股)
安邦财产保险股份有限公司—传统产品	258,167,403	人民币普通股 (A股)
安邦人寿保险股份有限公司—保守型投资组合	243,677,851	人民币普通股 (A股)
西部利得基金—建设银行—西部利得金裕1号资产管理计划	225,494,379	人民币普通股 (A股)
上述股东关联关系或一致行动的说明	深圳市钜盛华股份有限公司 (以下简称“钜盛华”) 持有前海人寿保险股份有限公司 51% 的股权, 钜盛华是西部利得金裕 1 号资产管理计划的委托人, 根据协议约定, 该计划所持股份的表决意见依钜盛华意见行使; 管理“安邦财产保险股份有限公司—传统产品”的安邦财产保险股份有限公司和管理“安邦人寿保险股份有限公司—保守型投资组合”的安邦人寿保险股份有限公司, 同为安邦保险集团股份有限公司的子公司。除此之外, 未知上述股东之间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。	
报告期内上述股东参与融资融券业务情况说明	无	
报告期内上述股东进行约定购回交易情况说明	无	

注 1: HKSCC NOMINEES LIMITED 所持股份为其代理的在 HKSCC NOMINEES LIMITED 交易平台上交易的公司 H 股股份总和。

截至 2016 年 9 月 30 日, 公司总股数 11,039,152,001 股, 其中 A 股 9,724,196,533 股, H 股 1,314,955,468 股。公司不存在优先股。

§3 管理层讨论与分析

3.1 房地产市场情况

报告期内, 全国商品住宅销售继续增长, 但增速有所放缓, 同时, 主要城市土地市场竞争依然激烈。

第三季度全国商品住宅实现销售面积 3.6 亿平方米, 同比上升 24.9%, 增速较上半年回落 3.8 个百分点。公司持续观察的 14 个主要城市 (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), 商品住宅成交面积同比增长 22.6%, 增速较上半年回落 22.8 个百分点。报告期内, 上述 14 城市的批准预售面积同比减少 15.8%, 成交批售比 (商品住宅成交面积/同期批准预售面积) 由第二季度的 1.32 上升至 1.44。由于成交增长和供应下滑, 9 月底上述城市的新房可售库存 (已取得销售许可而尚未售出的面积) 进一步下降至 0.98 亿平方米, 为 2011 年年底以来最低水平, 库存去化周期为 5.7 个月。

土地市场延续高温态势, 主要城市地王频出, 土地竞拍趋于白热化。第三季度前述 14 城市的土地整体成交溢价率攀升至 111%, 创近年来新高。

为遏制房价过快上涨, 热点城市重启限购、限贷政策。截至目前, 全国已有 20 多个城市陆

续收紧政策。受此影响，近期部分城市客户观望情绪明显上升，市场成交有所放缓。公司认为，房价过快上涨并不利于行业稳定，调控有助于抑制市场过热风险，促进行业平稳健康发展。在热点城市政策趋紧的同时，三四线城市仍然坚持去库存的导向，体现了政府“因地制宜、因城施策”的调控理念。

10月份以来，房地产行业融资、监管环境全面趋紧。期间，银监会召开三季度经济金融形势分析会，要求严控房地产金融业务风险。央行上海总部召开会议，要求继续严格执行限贷政策，强化对首付资金来源的审查。上海出台新规，对开发商的土地款融资展开严格检查，要求银行贷款、信托资金、资本市场融资、资管计划配资、保险资金等不得用于缴付土地竞买保证金、定金及后续土地出让价款。在市场调整和监管趋严的双重影响下，未来房地产企业经营将面临一定挑战。

面对经营环境的变化，公司将继续秉承为普通人盖好房子的理念，坚持以现金流为基础的真实价值创造，更加注重增长质量和经营效益，密切关注客户需求，灵活应对市场变化，尽力减少外部环境变化对公司业务发展的影响。

3.2 公司业务进展

报告期内，股权事件对公司的影响仍在持续，市场分化和热点城市调控给业务发展带来进一步挑战。面对复杂的经营环境，公司确定了“稳定队伍，控制风险，实现可持续发展”的工作目标，团队齐心协力，全力保障各项业务的有序开展。

第三季度公司实现营业收入人民币 422.6 亿元，同比增长 44.1%，实现归属于上市公司股东的净利润人民币 29.1 亿元，同比增长 45.0%。

1-9 月，公司累计实现营业收入人民币 1,170.5 亿元，同比增长 47.1%，实现归属于上市公司股东的净利润人民币 82.6 亿元，同比增长 20.5%。1-9 月，公司房地产业务毛利率为 17.92%，较上半年微增 0.37 个百分点。预计公司全年毛利率将进一步回升。

（一）多管齐下，全力维持团队稳定性

今年以来，股权事件对公司员工士气和团队稳定性产生较大影响。下半年公司以“稳定队伍”作为工作重点，采取多种措施稳定局面，包括：（1）强化万科核心价值观宣导，鼓励员工在压力下坚守岗位，聚焦本职工作；（2）多管齐下改善员工的职业感受，加大评优表彰力度，弘扬“不让奋斗者吃亏”的企业文化；（3）加强和员工的沟通，管理层、职工委员会通过走访一线、面对面交流、召开职工代表大会等方式聆听员工声音，就员工关心的各类话题进行交流，加大员工关怀力度；（4）通过组织各类员工活动、推广健康运动等方式，提升团队凝聚力。鉴于股权事件的影响持续存在，未来公司仍会将“稳定队伍”作为各项工作的重中之重。

（二）在严控风险的前提下，实现业绩稳步增长

（1）房地产业务保持增长

第三季度，公司实现销售面积 583.2 万平方米，销售金额人民币 728.2 亿元，同比分别上升 8.4% 和 2.5%。

1-9 月，公司累计实现销售面积 1,992.1 万平方米，销售金额人民币 2,629.0 亿元，同比分别上升 38.1% 和 43.7%。其中海外项目贡献销售面积 1.5 万平方米，销售金额人民币 14.9 亿元。

中国大陆分区域的销售情况

	销售面积 (万平方米)	同比	销售金额 (人民币亿元)	同比
广深区域	433.3	16.8%	678.8	24.9%
上海区域	575.2	54.1%	935.6	59.9%
北京区域	484.5	32.7%	562.6	36.5%
中西部区域	497.7	50.6%	437.1	65.8%
中国大陆销售合计	1,990.7	38.3%	2,614.1	44.8%

第三季度，公司实现结算面积 338.4 万平方米，结算金额人民币 394.3 亿元，较 2015 年同期分别增长 64.1%和 39.1%；1-9 月，公司实现结算面积 993.0 万平方米，结算金额人民币 1,119.1 亿元，较 2015 年同期分别增长 50.0%和 45.8%。

截至 9 月底，公司合并报表范围内尚有 2,506.0 万平方米已售资源未竣工结算，合同金额合计约人民币 3,063.7 亿元。

(2) 项目开发节奏适度加快，土地投资保持理性

报告期内，公司根据产品销售和库存去化情况，加快了项目开发节奏。1-9 月，公司累计实现新开工面积 2,441.4 万平方米，较去年同期增长 74.6%，达全年计划开工面积的 111.0%；累计实现竣工面积 1,123.8 万平方米，较去年同期增长 44.6%，占全年计划竣工面积的 54.4%。第四季度公司将迎来竣工高峰，预计全年竣工面积将略高于年初计划。

报告期内，热点城市土地竞争加剧，地价屡创新高。公司审慎控制投资风险，努力拓展合作资源，扩大合作范围，创新合作模式，以合理价格获取项目资源。第三季度公司新增 29 个项目，按万科权益计算的规划建筑面积约 350.2 万平方米。1-9 月，公司累计新增 99 个项目，按万科权益计算的规划建筑面积约 1,149.7 万平方米，平均土地成本为人民币 5,043 元/平方米。截至 9 月底，公司规划中项目的权益建筑面积合计 3,331.1 万平方米。随着热点城市调控政策出台，未来土地市场有望回归理性，公司将继续关注市场机会，积极探索多元化的项目获取途径，确保公司可持续发展需要。

(3) 资金充裕，财务稳健

公司一贯秉持稳健的经营风格，近年来以现金流为核心，进一步强化资金管控，提升资金利用效率，取得良好成效。

1-9 月，公司累计实现经营性净现金流入人民币 429.9 亿元，规模创历年新高。截至 9 月底，公司持有的货币资金达到人民币 751.9 亿元，远高于短期借款和一年内到期长期借款的总和（人民币 309.4 亿元）。充裕的流动性使公司能够有效应对市场的不确定性，并及时把握市场调整中可能出现的机会。

截至 9 月底，公司净负债率为 8.94%，继续保持行业低位；有息负债中，长期负债的比例为 64.85%。

尽管公司各项财务指标安全健康，但股权事件仍然对公司的信用评级产生压力。报告期内，标准普尔维持公司“BBB+”的信用评级，但将公司的评级展望由“稳定”降为“负面”；其后，穆迪也将公司的评级展望调整为负面。中诚信证券评估有限公司亦对公司股权结构变化的影响表示关注。公司将继续加强与各类金融机构的沟通，减少评级展望调整对公司融资可能带来的影响。

（三）坚持向城市配套服务商转型，推动业务可持续发展

房地产已经步入“白银时代”，公司必须更加注重深耕挖潜，盘活存量，为城市居民提供更高品质的综合配套服务，实现可持续发展。

报告期内，万科物业发布“幸福社区监测模型”和“睿服务 3.0”，在“互联网+物业”上更进一步。“睿服务 3.0”实现了人、财、物通过移动互联网的连接。业主通过“住这儿 App”扫描二维码，即可快速了解小区内的物业服务之外的公共收入，并可查看、监督设施设备信息及维修保养记录。物业员工只要在工作区域内，利用移动终端按时签入即可实现移动考勤。“睿服务 3.0”还特别推出“友邻计划”，将社区的公共资源收入全部用于设施设备更新和社区文化建设，真正做到“属于业主的钱，服务于业主”。

公司物流地产坚持“聚焦大客户、聚焦重点城市、主打高标库产品”的核心战略。报告期内，公司继续完善在华南、华东、中西、华北等区域核心城市的业务布局，目前已有多个项目处于谈判阶段，未来将根据落实情况予以披露。白银时代，商业地产与公司的核心业务及战略拓展业务存在多重协同效应，为快速获取商业物业优质的团队和管理运营能力，公司积极尝试并购等外延式增长方式，通过与若干合作方组成的联合收购平台收购了印力集团控股有限公司（以下简称“印力集团”）的多数股权。印力集团拥有成熟的商业开发管理和经营管理能力，以及大量长期稳定的优质客户资源。此次战略投资将带来巨大的资源协同效应，未来公司将携手印力集团打造国内最优秀、最有竞争力及最受客户欢迎的商业平台。

国际化是公司的长期战略。公司首次进入伦敦写字楼市场，收购了位于伦敦市中心的 Ryder Court 项目，未来将持续提升海外持有型资产的管理能力。

公司近年来亦积极布局养老业务板块。截至 2016 年 9 月底，公司在北京、上海、广州、杭州、青岛、成都等城市开业运营了 12 个养老项目和 42 个日间照料中心，凭借品牌领先优势和专业服务，取得了良好的社会反响。

公司与吉林市桥山北大壶达成战略合作，实现了万科松花湖和桥山北大壶两大滑雪度假区的统一管理；此外，公司还与八达岭旅游总公司和石京龙滑雪场达成战略合作，共同组建合资公司，对北京石京龙滑雪场进行升级改造，并负责运营管理。

§4 重要事项

4.1 主要会计报表项目、财务指标发生变动的情况及原因

√适用 □不适用

（单位：人民币万元）

项目	2016/9/30	2015/12/31	变动幅度	说明
货币资金	7,518,701.76	5,318,038.10	41.38%	销售回款增长
其他流动资产	307,830.00	795,660.00	-61.31%	理财产品赎回
长期股权投资	5,252,101.49	3,350,342.35	56.76%	对外投资增加
投资性房地产	1,400,438.01	1,076,505.11	30.09%	新增项目及在建项目产值增加
长期待摊费用	74,411.97	44,788.34	66.14%	经营租赁租入项目改造增加
短期借款	683,652.80	190,008.80	259.80%	短期借款增加
应付票据	535,172.70	1,674,473.29	-68.04%	支付结构调整
预收款项	31,260,298.49	21,262,570.56	47.02%	销售增长
应付职工薪酬	90,637.76	264,265.72	-65.70%	支付职工薪酬

应交税费	492,660.99	737,398.05	-33.19%	汇算清缴及各类税款入库
应付利息	46,911.29	23,157.59	102.57%	借款增长
应付债券	2,540,377.79	1,901,581.23	33.59%	融资结构调整

项目	2016年1-9月	2015年1-9月	变动幅度	说明
营业收入	11,705,480.01	7,959,621.00	47.06%	结算规模增长
营业成本	8,600,358.60	5,646,715.81	52.31%	结算规模增长
营业税金及附加	1,008,022.24	692,313.47	45.60%	结算规模增长
财务费用	65,704.56	34,103.26	92.66%	借款增长、汇兑变化
资产减值损失	27,359.41	5,524.41	395.25%	计提其他应收款等坏账准备
投资收益	224,617.16	148,110.79	51.65%	对外投资结算增加
所得税	467,091.88	295,581.78	58.02%	利润增长
经营活动产生的现金流量净额	4,298,589.48	(468,299.82)	1,017.91%	销售回款增长
投资活动产生的现金流量净额	(2,320,408.50)	(698,362.16)	-232.26%	对外投资项目增加
筹资活动产生的现金流量净额	(173,393.88)	(802,580.77)	78.40%	取得借款大于偿还借款

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

2016年6月17日，公司召开第十七届董事会第十一次会议，审议了以发行股份的方式向深圳市地铁集团有限公司购买其持有的深圳地铁前海国际发展有限公司100%股权（以下简称“本次交易”）等有关事项，具体详见本公司于2016年6月18日在《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》、《证券日报》和巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）刊登的《万科企业股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易预案》、《万科企业股份有限公司第十七届董事会第十一次会议决议公告》等相关信息披露文件，以及公司于2016年7月2日披露的《关于发行股份购买资产暨关联交易预案的修订说明公告》等文件。公司A股股票于2016年7月4日开市起复牌。

截至本报告披露日，本次交易尚未达成共识，公司将持续就本次交易方案和相关方进行沟通，尽快推动各方达成共识，但本次交易方案的推进仍存在不确定性。

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。
权益变动报告书所作的承诺	钜盛华于2015年向公司出具了保持上市公司独立性的承诺函，承诺在作为上市公司第一大股东期间，将保证与上市公司在人员、资产、财务、机构、业务等方面相互独立。同时钜盛华及其实际控制人承诺：“将本着有利于万科发展的原则支持万科，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。” 钜盛华还向公司承诺： “1、本公司及本公司实际控制人以及下属其他全资、控股子公司及其他可实际控制企业与上市公司之间现时不存关联交易，亦不存在其他任何依照法律法规和中国证监会的有关规定应披露而未披露的关联交易。 2、将严格按照《公司法》等法律法规以及万科公司章程的有关规定行使股东权利或者董事权利，在股东大会以及董事会对有关涉及承诺事项的关联	钜盛华履行承诺

	<p>交易进行表决时，履行回避表决的义务。</p> <p>3、本公司及本公司实际控制人以及下属其他全资、控股子公司及其他可实际控制企业与万科之间将尽量减少关联交易。如因客观情况导致必要的关联交易无法避免的，信息披露义务人及其他附属企业将严格遵守法律法规及中国证监会和重组后上市公司章程、关联交易控制与决策相关制度的规定，按照公允、合理的商业准则进行。</p> <p>4、交易完成后不利用上市公司第一大股东地位，损害上市公司及其他股东的合法利益。”</p>	
--	---	--

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

公司报告期不存在证券投资。

4.5.2 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
中期业绩推介会	2016.8	香港、深圳(上海、北京)	见面会	券商、基金、个人等各类投资者	(一) 谈论的主要内容： 公司日常经营情况； 公司发展战略； 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。
广发证券活动	2016.9	基金	见面会	券商、基金等各类投资者	
DBS 活动	2016.9	香港	见面会	券商、基金等各类投资者	
中金活动	2016.9	香港	见面会	券商、基金等各类投资者	
里昂证券活动	2016.9	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、佛山、中山、厦门、长沙、上海、南京、徐州、杭州、宁波、北京、天津、唐山、秦皇岛、沈阳、大连、青岛、济南、太原、武汉、成都、重庆等地	小组或一对一	广发证券、美林证券、野村证券、摩根斯坦利、里昂证券、汇丰银行、德意志银行、长江证券、兴业证券、大和证券、三菱日联摩根斯坦利证券、高盛、海通证券、瑞穗证券、平安证券、中信建投、中金、瑞士信贷、花旗、DBS、Forsyth Barr Asia、Sanford C. Bernstein、BNP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、佛山、中山、厦门、长沙、上海、南京、徐州、杭州、宁波、北京、天津、唐山、秦皇岛、沈阳、大连、青岛、济南、太原、武汉、成都、重庆等地	小组或一对一	平安资产管理有限责任公司、天弘基金、泰康资产、华银精治资产管理有限公司、富国基金、交银施罗德基金、迈睿思资产管理公司、Old Peak Limited、Mitsubishi UFJ Kokusai AM、Moore Europe Capital Management、Deutsche Asset & Wealth Management、Kynikos Associates、GMO、Investec Asset Management、Principal Global、FMR、Fidelity、Nokota Mgmt LP、NH、GIC、Allianz Global Investors GmbH、State Street Global Advisors、APS等	

4.5.3 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) 内部控制建设进展情况

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。

(3) 发行中期票据

根据公司的中期票据计划，公司全资子公司万科地产（香港）有限公司通过 Bestgain Real Estate Lyra Limited 进行了第六次发行，本次发行为金额 2.2 亿美元的 5 年期定息票据，票面利率为 2.95%。本次的中期票据已于 2016 年 10 月 17 日在香港联合交易所有限公司上市。

4.6 衍生品投资情况

√适用 □不适用

本年度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)	为锁定外币借款汇率变动产生的风险，本年内公司针对 6.3 亿美元外币借款签署了远期外汇契约 (DF)，另有 3.25 亿美元的无本金交割远期外汇契约 (NDF) 合约到期。DF 和 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。 为锁定利率变动产生的风险，公司针对 3.61 亿美元及 50 亿港元的浮息借款签署了相对应的利率互换合约 (IRS)，公司按照浮动利率向合约对手方收取利息，以向债权人支付其应收取的浮动利息，同时按照固定利率向合约对手方支付利息。IRS 在相关美元及港元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。
已投资衍生品本年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	NDF、DF 及 IRS 在持有期间价值变动对公司本报告期无损益影响。报告期末 DF 及 IRS 公允价值参照同一到期日的产品的市场报价确定。
本年度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、DF 及 IRS 避免了外币借款由于汇率和利率变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	2015 年 12 月 31 日 合约金额	2016 年 9 月 30 日 合约金额	2016 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	-	671,553.21	-	4.68%
NDF 和 DF	198,867.50	420,651.00	1,143.60	2.93%
合计	198,867.50	1,092,204.21	1,143.60	7.61%

万科企业股份有限公司
合并资产负债表
二零一六年九月三十日
(金额单位:人民币元)

资产	2016年9月30日	2015年12月31日	负债及所有者权益	2016年9月30日	2015年12月31日
流动资产:			流动负债:		
货币资金	75,187,017,626.78	53,180,381,016.34	短期借款	6,836,528,049.17	1,900,087,965.52
衍生金融资产	7,031,021.95	122,195,279.19	衍生金融负债	2,005,525.70	-
应收账款	2,504,272,008.33	2,510,653,269.96	应付票据	5,351,726,972.01	16,744,732,907.08
预付款项	49,397,992,003.96	39,646,972,826.29	应付账款	118,760,360,775.11	91,446,458,420.61
其他应收款	88,271,789,559.25	75,485,642,961.23	预收款项	312,602,984,906.59	212,625,705,637.30
存货	446,850,412,127.12	368,121,930,513.33	应付职工薪酬	906,377,585.75	2,642,657,169.63
其他流动资产	3,078,300,000.00	7,956,600,000.00	应交税费	4,926,609,937.46	7,373,980,494.99
流动资产合计	665,296,814,347.39	547,024,375,866.34	应付利息	469,112,850.45	231,575,884.69
非流动资产:			其他应付款	79,199,465,587.07	62,350,224,343.79
可供出售金融资产	1,217,216,300.06	1,138,812,728.09	一年内到期的非流动负债	24,103,112,086.79	24,746,404,056.97
长期股权投资	52,521,014,906.54	33,503,423,488.02	流动负债合计	553,158,284,276.10	420,061,826,880.58
投资性房地产	14,004,380,058.43	10,765,051,108.38	非流动负债:		
固定资产	5,441,606,656.53	4,917,479,160.88	长期借款	31,680,130,309.94	33,828,584,225.36
在建工程	587,100,900.57	598,358,905.88	应付债券	25,403,777,895.91	19,015,812,338.88
无形资产	1,101,921,585.35	1,044,991,088.26	预计负债	148,989,470.79	143,220,557.94
商誉	201,689,835.80	201,689,835.80	其他非流动负债	1,462,883,418.58	1,378,075,550.63
长期待摊费用	744,119,661.91	447,883,429.64	递延所得税负债	542,000,919.63	558,430,814.88
递延所得税资产	6,639,666,624.25	5,166,540,813.69	非流动负债合计	59,237,782,014.85	54,924,123,487.69
其他非流动资产	8,174,116,998.92	6,486,961,264.31	负债合计	612,396,066,290.95	474,985,950,368.27
非流动资产合计	90,632,833,528.36	64,271,191,822.95	股东权益:		
			股本	11,039,152,001.00	11,051,612,300.00
			资本公积	8,078,546,164.37	8,174,812,609.65
			减: 库存股	-	160,163,103.04
			其他综合收益	305,019,404.77	450,635,194.22
			盈余公积	28,068,766,725.61	28,068,766,725.61
			未分配利润	52,912,045,666.94	52,597,854,095.89
			归属于母公司所有者权益合计	100,403,529,962.69	100,183,517,822.33
			少数股东权益	43,130,051,622.11	36,126,099,498.69
			所有者权益合计	143,533,581,584.80	136,309,617,321.02
资产总计	755,929,647,875.75	611,295,567,689.29	负债和所有者权益合计	755,929,647,875.75	611,295,567,689.29

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
 二零一六年九月三十日
 (金额单位:人民币元)

资产	2016年9月30日	2015年12月31日	负债及股东权益	2016年9月30日	2015年12月31日
流动资产:			流动负债:		
货币资金	36,287,211,475.17	27,091,909,902.66	短期借款	249,814,942.36	476,087,965.52
其他应收款	122,910,188,884.24	138,180,830,583.79	应付票据	3,311,484,310.81	12,452,204,423.49
其他流动资产	2,100,000,000.00	6,310,000,000.00	应付职工薪酬	281,593,065.67	1,379,846,070.42
流动资产合计	161,297,400,359.41	171,582,740,486.45	应交税费	16,063,725.46	84,174,132.88
非流动资产:			应付利息	278,352,151.25	138,363,346.39
可供出售金融资产	128,560,000.00	128,560,000.00	其他应付款	69,814,682,891.16	71,535,027,862.49
长期股权投资	24,055,764,284.12	22,641,495,887.90	一年内到期的非流动负债	10,343,680,000.00	20,841,051,658.33
投资性房地产	2,849,635.27	3,197,084.32	流动负债合计	84,295,671,086.71	106,906,755,459.52
固定资产	59,232,788.38	74,669,817.58	非流动负债:		
递延所得税资产	160,834,282.64	160,834,282.64	长期借款	25,663,500,000.00	20,456,500,000.00
非流动资产合计	24,407,240,990.41	23,008,757,072.44	应付债券	12,689,337,233.29	9,714,369,527.11
			非流动负债合计	38,352,837,233.29	30,170,869,527.11
			负债合计	122,648,508,320.00	137,077,624,986.63
			股东权益:		
			股本	11,039,152,001.00	11,051,612,300.00
			资本公积	9,573,713,477.73	9,718,972,641.94
			减: 库存股	-	160,163,103.04
			盈余公积	28,068,766,725.61	28,068,766,725.61
			未分配利润	14,374,500,825.48	8,834,684,007.75
			股东权益合计	63,056,133,029.82	57,513,872,572.26
资产总计	185,704,641,349.82	194,591,497,558.89	负债及股东权益总计	185,704,641,349.82	194,591,497,558.89

万科企业股份有限公司
合并利润表
二零一六年一月至九月
(金额单位:人民币元)

项目	2016年1-9月	2015年1-9月
一、营业总收入	117,054,800,129.06	79,596,209,996.91
二、营业总成本	103,513,671,150.55	68,723,619,495.55
其中: 营业成本	86,003,585,977.58	56,467,158,104.29
营业税金及附加	10,080,222,399.21	6,923,134,688.98
销售费用	3,327,746,603.79	2,672,575,879.81
管理费用	3,171,476,438.49	2,264,474,093.82
财务费用	657,045,590.09	341,032,590.22
资产减值损失	273,594,141.39	55,244,138.43
加: 公允价值变动净收益	-	-
投资收益	2,246,171,626.36	1,481,107,900.37
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益	2,046,833,798.33	1,232,602,222.23
三、营业利润	15,787,300,604.87	12,353,698,401.73
加: 营业外收入	230,509,186.19	205,045,684.58
减: 营业外支出	56,637,957.93	64,302,235.88
其中: 非流动资产处置损失	3,275,853.74	589,328.94
四、利润总额	15,961,171,833.13	12,494,441,850.43
减: 所得税费用	4,670,918,759.93	2,955,817,830.35
五、净利润	11,290,253,073.20	9,538,624,020.08
归属于母公司所有者的净利润	8,262,381,011.76	6,854,457,908.30
少数股东损益	3,027,872,061.44	2,684,166,111.78
六、每股收益		
(一) 基本每股收益	0.75	0.62
(二) 稀释每股收益	0.75	0.62
七、其他综合收益	(132,390,987.09)	(287,308,421.19)
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额	(145,615,789.45)	(273,096,352.08)
其中: 以后将重分类进损益的其他综合收益		
1. 权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额	-	-
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益	18,780,219.52	-
3. 现金流量套期损益的有效部分	(37,662,489.75)	113,381,034.29
4. 外币财务报表折算差额	(126,733,519.22)	(386,477,386.37)
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	13,224,802.36	(14,212,069.11)
八、综合收益总额	11,157,862,086.11	9,251,315,598.89
归属于母公司所有者的综合收益总额	8,116,765,222.31	6,581,361,556.22
归属于少数股东的综合收益总额	3,041,096,863.80	2,669,954,042.67

万科企业股份有限公司
 母公司利润表
 二零一六年一月至九月
 (金额单位:人民币元)

项目	2016年1-9月	2015年1-9月
一、营业总收入	3,520,621.59	37,141,371.12
二、营业总成本	597,051,003.79	325,170,192.02
减：营业成本	347,449.05	536,207.28
营业税金及附加	40,937.03	3,642,358.01
管理费用	293,668,487.44	259,494,765.88
财务费用	302,992,406.56	62,286,139.50
资产减值损失	1,723.71	(789,278.65)
加：投资收益	14,081,413,244.34	7,961,731,938.51
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	662,656,113.21	195,367,874.85
三、营业利润	13,487,882,862.14	7,673,703,117.61
加：营业外收入	706,074.34	106,304.20
减：营业外支出	582,678.05	675,000.00
其中：非流动资产处置损失	-	-
四、利润总额	13,488,006,258.43	7,673,134,421.81
减：所得税费用	-	-
五、净利润	13,488,006,258.43	7,673,134,421.81
六、其他综合收益	-	-
七、综合收益总额	13,488,006,258.43	7,673,134,421.81

万科企业股份有限公司
合并利润表
二零一六年七月至九月
(金额单位:人民币元)

项目	2016年7-9月	2015年7-9月
一、营业总收入	42,259,505,822.77	29,329,412,004.38
二、营业总成本	37,280,579,988.53	26,260,065,317.21
其中: 营业成本	30,886,098,071.88	21,506,343,305.38
营业税金及附加	3,795,659,988.07	2,511,399,072.78
销售费用	1,282,525,505.90	1,123,883,493.92
管理费用	995,010,127.62	846,247,827.22
财务费用	229,921,043.39	241,305,252.44
资产减值损失	91,365,251.67	30,886,365.47
加: 公允价值变动净收益	-	-
投资收益	903,769,521.63	565,417,355.76
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益	774,502,795.19	321,558,684.63
三、营业利润	5,882,695,355.87	3,634,764,042.93
加: 营业外收入	116,003,102.56	106,748,565.17
减: 营业外支出	17,869,470.89	24,078,455.06
其中: 非流动资产处置损失	528,825.24	112,763.66
四、利润总额	5,980,828,987.54	3,717,434,153.04
减: 所得税费用	1,785,206,512.73	968,292,002.21
五、净利润	4,195,622,474.81	2,749,142,150.83
归属于母公司所有者的净利润	2,911,071,025.68	2,008,178,842.85
少数股东损益	1,284,551,449.13	740,963,307.98
六、每股收益		
(一) 基本每股收益	0.26	0.18
(二) 稀释每股收益	0.26	0.18
七、其他综合收益	29,683,835.37	(232,460,803.95)
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额	31,941,476.62	(209,464,994.15)
其中: 以后将重分类进损益的其他综合收益		
1. 权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额	-	-
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益	85,446,155.54	-
3. 现金流量套期损益的有效部分	17,241,343.89	171,479,724.06
4. 外币财务报表折算差额	(70,746,022.81)	(380,944,718.21)
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	(2,257,641.25)	(22,995,809.80)
八、综合收益总额	4,225,306,310.18	2,516,681,346.88
归属于母公司所有者的综合收益总额	2,943,012,502.30	1,798,713,848.70
归属于少数股东的综合收益总额	1,282,293,807.88	717,967,498.18

万科企业股份有限公司
 母公司利润表
 二零一六年七月至九月
 (金额单位:人民币元)

项目	2016年7-9月	2015年7-9月
一、营业总收入	2,598,619.73	1,159,600.50
二、营业总成本	159,675,834.19	147,323,217.29
减：营业成本	183,732.81	-
营业税金及附加	3,002.73	57,626.07
管理费用	40,644,407.72	107,360,202.66
财务费用	118,844,769.84	40,694,667.21
资产减值损失	(78.91)	(789,278.65)
加：投资收益	772,889,646.04	70,269,883.44
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	629,351,206.34	55,244,682.45
三、营业利润	615,812,431.58	(75,893,733.35)
加：营业外收入	329,496.34	-
减：营业外支出	582,503.82	675,000.00
其中：非流动资产处置损失	-	-
四、利润总额	615,559,424.10	(76,568,733.35)
减：所得税费用	-	-
五、净利润	615,559,424.10	(76,568,733.35)
六、其他综合收益	-	-
七、综合收益总额	615,559,424.10	(76,568,733.35)

万科企业股份有限公司
合并现金流量表
二零一六年一月至九月
(金额单位:人民币元)

项目	2016年1-9月	2015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	205,615,883,484.92	123,311,974,411.24
收到其他与经营活动有关的现金	15,636,330,448.45	4,283,883,174.98
经营活动现金流入小计	221,252,213,933.37	127,595,857,586.22
购买商品、接受劳务支付的现金	117,986,297,911.79	82,633,445,746.38
支付给职工以及为职工支付的现金	5,788,271,124.56	3,966,176,395.09
支付的各项税费	27,566,052,428.76	19,610,785,703.13
支付其他与经营活动有关的现金	26,925,697,630.63	26,068,447,941.54
经营活动现金流出小计	178,266,319,095.74	132,278,855,786.14
经营活动产生的现金流量净额	42,985,894,837.63	(4,682,998,199.92)
二、投资活动产生的现金流量		
收回投资收到的现金	119,518,440.05	501,564,117.18
取得投资收益收到的现金	623,042,135.92	690,322,416.42
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	199,799,997.18	1,236,981.15
处置子公司或其他营业单位收到的现金净额	308,448,990.48	59,202,466.67
收到其他与投资活动有关的现金	7,167,676,315.78	825,084,207.46
投资活动现金流入小计	8,418,485,879.41	2,077,410,188.88
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	1,127,120,666.55	596,443,879.89
投资支付的现金	18,791,118,726.67	4,039,217,929.84
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	7,234,300,526.11	1,749,737,684.22
支付的其他与投资活动有关的现金	4,470,031,005.94	2,675,632,282.06
投资活动现金流出小计	31,622,570,925.27	9,061,031,776.01
投资活动产生的现金流量净额	(23,204,085,045.86)	(6,983,621,587.13)
三、筹资活动产生的现金流量		
吸收投资收到的现金	8,217,198,881.78	1,853,741,022.16
其中:子公司吸收少数股东投资收到的现金	8,217,178,881.78	1,619,086,992.05
取得借款收到的现金	25,261,746,633.70	11,590,105,021.74
发行债券所收到的现金	6,043,047,548.38	4,975,000,000.00
筹资活动现金流入小计	39,521,993,063.86	18,418,846,043.90
归还投资支付的现金	370,429,710.00	734,983,086.15
偿还债务支付的现金	27,762,019,001.80	15,403,349,450.06
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	13,123,483,131.21	10,306,321,192.03
其中:子公司支付给少数股东的股利、利润	1,912,735,068.06	1,258,875,581.93
筹资活动现金流出小计	41,255,931,843.01	26,444,653,728.24
筹资活动产生的现金流量净额	(1,733,938,779.15)	(8,025,807,684.34)
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	117,710,651.87	109,229,564.88
五、现金及现金等价物净增加/(减少)额	18,165,581,664.49	(19,583,197,906.51)
加:期初现金及现金等价物余额	51,747,621,165.94	61,653,319,666.30
六、期末现金及现金等价物余额	69,913,202,830.43	42,070,121,759.79

万科企业股份有限公司
母公司现金流量表
二零一六年一月至九月
(金额单位:人民币元)

项目	2016年1-9月	2015年1-9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	113,934,123,666.33	123,255,451,720.54
经营活动现金流入小计	113,934,123,666.33	123,255,451,720.54
购买商品、接受劳务支付的现金	-	-
支付给职工以及为职工支付的现金	1,205,202,207.86	981,454,591.40
支付的各项税费	63,072,472.66	91,909,956.04
支付其他与经营活动有关的现金	106,191,801,395.99	134,338,268,848.52
经营活动现金流出小计	107,460,076,076.51	135,411,633,395.96
经营活动产生的现金流量净额	6,474,047,589.82	(12,156,181,675.42)
二、投资活动产生的现金流量		
取得投资收益收到的现金	9,433,697,624.67	7,800,662,552.88
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	1,200.00	-
收到其他与投资活动有关的现金	4,499,184,707.73	456,139,647.67
投资活动现金流入小计	13,932,883,532.40	8,256,802,200.55
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	2,528,600.01	2,105,311.98
投资支付的现金	10,000,000.00	897,990,320.04
支付的其他与投资活动有关的现金	-	260,000,000.00
投资活动现金流出小计	12,528,600.01	1,160,095,632.02
投资活动产生的现金流量净额	13,920,354,932.39	7,096,706,568.53
三、筹资活动产生的现金流量		
吸收投资收到的现金	-	224,654,030.11
取得借款收到的现金	12,124,483,543.45	6,694,858,224.94
发行债券所收到的现金	3,000,000,000.00	4,975,000,000.00
筹资活动现金流入小计	15,124,483,543.45	11,894,512,255.05
偿还债务支付的现金	16,885,778,224.94	13,547,564,235.28
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	9,964,810,072.91	7,924,238,752.28
筹资活动现金流出小计	26,850,588,297.85	21,471,802,987.56
筹资活动产生的现金流量净额	(11,726,104,754.40)	(9,577,290,732.51)
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	636,310.17	973,889.14
五、现金及现金等价物净增加/(减少)额	8,668,934,077.98	(14,635,791,950.26)
加: 期初现金及现金等价物余额	27,091,909,902.66	31,910,176,816.37
六、期末现金及现金等价物余额	35,760,843,980.64	17,274,384,866.11