

vanke

万科企业股份有限公司
CHINA VANKE CO., LTD.

2018 年第三季度报告

二〇一八年十月

第一节 重要提示

万科企业股份有限公司（以下简称“公司”或“万科”）董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证 2018 年第三季度报告（以下简称“本报告”）内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。

公司第十八届董事会第十六次会议审议并通过了本报告。董事会副主席林茂德因公务原因未能亲自出席本次会议，授权肖民董事代为出席会议并行使表决权。除此之外，公司其他董事均亲自出席了本次董事会会议。

董事会主席郁亮，总裁、首席执行官祝九胜，执行副总裁、首席财务官、财务负责人孙嘉声明：保证本报告中财务报表的真实、准确、完整。

本报告之财务报表未经审计。

除特别指明外，本集团指公司及其附属子公司，本报告所用记账本位币均为人民币，“报告期”指 2018 年 7-9 月。

本报告涉及的未来计划、发展战略等前瞻性陈述，不构成本集团对投资者的实质承诺，敬请投资者注意投资风险。

第二节 公司基本情况

一、主要会计数据和财务指标

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

	2018 年 9 月 30 日	2017 年 12 月 31 日	增减幅度	
总资产	1,432,222,053,278.00	1,165,346,917,804.55	22.90%	
归属于上市公司股东的净资产	140,001,406,138.86	132,675,315,293.33	5.52%	
	2018 年 7~9 月	比上年同期增减	2018 年 1~9 月	比上年同期增减
营业收入	70,047,601,929.81	48.12%	176,022,139,199.75	50.32%
归属于上市公司股东的净利润	4,860,816,599.59	28.31%	13,984,559,799.91	26.09%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	4,849,783,778.16	39.68%	13,946,432,686.30	31.63%
经营活动产生的现金流量净额	(21,476,081,778.16)	-317.50%	(25,731,174,684.45)	-254.02%
基本每股收益（元/股）	0.440	28.31%	1.267	26.09%
稀释每股收益（元/股）	0.440	28.31%	1.267	26.09%
加权平均净资产收益率	3.54%	上升 0.23 个百分点	10.04%	上升 0.51 个百分点

截止披露前一交易日的公司总股本：

截止披露前一交易日的公司总股本（股）	11,039,152,001
用最新股本计算的全面摊薄每股收益（元/股）	1.267

非经常性损益项目和金额

适用 不适用

单位：人民币元

项目	2018 年 1~9 月
非流动资产处置损益（包括已计提资产减值准备的冲销部分）	4,193,733.84
出售、处理部门或投资单位收益	51,564,370.21
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，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	-
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	-

除上述各项之外的其他营业外收入和支出	7,802,496.79
所得税影响额	(15,890,150.21)
少数股东权益影响额（税后）	(9,543,337.02)
合计	38,127,113.61

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。

二、报告期末股东总数及前十名股东持股情况表

1、普通股股东总数和表决权恢复的优先股股东数量及前 10 名股东持股情况表

单位：股

报告期末普通股股东总数	261,810 户（A 股 261,769 户，H 股 41 户）	报告期末表决权恢复的优先股股东总数（如有）	0			
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	持有有限售条件的股份数量	质押或冻结情况	
					股份状态	数量
深圳市地铁集团有限公司（以下简称“地铁集团”）	国有法人	29.38%	3,242,810,791	0	-	0
HKSCC NOMINEES LIMITED ^{注 1}	境外法人	11.91%	1,314,912,034	0	-	0
深圳市钜盛华股份有限公司（以下简称“钜盛华”）	境内非国有法人	8.39%	926,070,472	0	质押	902,252,749
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
安邦人寿保险股份有限公司—保守型投资组合	其他	3.21%	354,753,811	0	-	0
前海人寿保险股份有限公司—海利年年	其他	3.11%	343,829,742	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
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
UBS AG	境外法人	1.90%	210,235,804	0	-	0
中央汇金资产管理有限责任公司	国有法人	1.72%	189,566,000	0	-	0
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		
地铁集团	3,242,810,791			人民币普通股 (A 股)		
HKSCC NOMINEES LIMITED	1,314,912,034			境外上市外资股 (H 股)		
钜盛华	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)		
安邦人寿保险股份有限公司—保守型投资组合	354,753,811			人民币普通股 (A 股)		
前海人寿保险股份有限公司—海利年年	343,829,742			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)		
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)		
UBS AG	210,235,804			人民币普通股 (A 股)		
中央汇金资产管理有限责任公司	189,566,000			人民币普通股 (A 股)		
上述股东关联关系或一致行动的说明	1、钜盛华持有前海人寿保险股份有限公司 51% 的股权。 2、安邦保险集团股份有限公司为安邦财产保险股份有限公司和安邦人寿保险股份有限公司的控股股东。 3、除此之外，公司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。					
前 10 名普通股股东参与融资融券业务情况说明 (如有)	无					
前 10 名普通股股东、前 10 名无限售条件普通股股东在报告期内进行约定购回交易情况说明 (如有)	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 股的股份总和。

注 2: 上表中的“A 股股东人数”是指合并融资融券信用账户后的股东数量。

截至 2018 年 9 月 30 日,公司总股数为 11,039,152,001 股,其中 A 股 9,724,196,533 股,H 股 1,314,955,468

股。

2、公司优先股股东总数及前 10 名优先股股东持股情况表

适用 不适用

第三节 经营情况讨论与分析

一、第三季度房地产市场情况

报告期内，中央政治局会议提出要做好稳就业、稳金融、稳外贸、稳外资、稳投资、稳预期工作，国民经济总体保持平稳增长。行业方面，各地因城施策，效果逐步体现。部分城市成交有所放缓，开发企业投资行为更趋理性，土地市场成交热度下降。

国家统计局数据显示，第三季度全国商品住宅市场销售面积同比增长 3.6%，其中 7 月同比增长 11.0%，8、9 月份增速分别降至 2.8%和-0.8%；全国商品住宅销售金额第三季度同比增长 17.0%，单月同比增速分别为 24.8%、17.8%和 11.0%。

公司长期重点观察的 14 个城市¹，第三季度商品住宅成交面积与上年同期基本持平。三季度末，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）相比中期略有上升，总体库存去化周期在 8 个月左右，和 2018 年中基本相当。

开发企业拿地更趋理性，土地市场整体溢价率回落。根据中国指数研究院的数据，2018 年 1-9 月，全国 300 个城市住宅类用地成交楼面均价同比下降 6%；住宅类用地平均溢价率为 18%，较去年同期下降 21 个百分点。

行业融资环境收紧，对房企的资金监管依然严格。根据人民银行报告，前三季度人民币房地产贷款增量占同期各项贷款增量的比例比 2017 年全年低 1.5 个百分点。

为促进租赁市场健康发展，多地加大租赁市场整顿力度，出台管控措施，规范市场秩序。

二、报告期内公司业务进展

第三季度本集团实现营业收入人民币 700.5 亿元，同比增长 48.1%；实现归属于上市公司股东的净利润人民币 48.6 亿元，同比增长 28.3%。房地产业务实现结算面积 579.2 万平方米，贡献营业收入人民币 669.3 亿元，同比分别增长 51.2%和 49.7%。

1-9 月，本集团累计实现营业收入人民币 1,760.2 亿元，同比增长 50.3%；实现归属于上市公司股东的净利润人民币 139.8 亿元，同比增长 26.1%。其中，房地产业务实现结算面积 1,280.6 万平方米，贡献营业收入人民币 1,675.6 亿元，同比分别增长 32.5%和 52.0%。

1-9 月，本集团房地产业务的毛利率为 27.8%，较去年同期提高 4.5 个百分点。

报告期内，鉴于部分城市房地产市场调整，本集团对存在风险的项目计提存货跌价准备。截至报告期

¹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

末，本集团存货跌价准备余额为人民币 41.4 亿元。1-9 月，本集团计提的存货跌价准备，考虑递延所得税因素后，影响税后净利润-22.8 亿元，影响归属于母公司股东的净利润-19.6 亿元。

本集团坚持面向普通人的产品定位，贯彻积极销售策略，房地产业务第三季度实现销售面积 866.7 万平方米，销售金额人民币 1,268.9 亿元，同比分别增长 9.0%和 6.7%。1-9 月，本集团累计实现销售面积 2,902.1 万平方米，销售金额人民币 4,315.5 亿元，同比均增长 8.9%。

截至 9 月底，本集团合并报表范围内有 3,849.0 万平方米已售资源未竣工结算，合同金额合计约 5,523.8 亿元，较年初分别增长 29.9%和 33.3%。

本集团坚持理性投资策略，在确保价格合理的前提下根据发展需要适时补充项目资源。第三季度本集团新增加 63 个项目，总建筑面积约 1,549.9 万平方米，按万科权益计算的规划建筑面积约 862.7 万平方米。1-9 月，本集团累计新增 177 个项目，总建筑面积约 3,582.5 万平方米，按万科权益计算的规划建筑面积约 1,939.9 万平方米；按投资金额计算，其中 83.6%位于一二线城市。

截至 9 月底，本集团在建项目总建筑面积约 8,858.9 万平方米，其中按万科权益计算的建筑面积约 5,350.3 万平方米；规划中项目总建筑面积约 6,300.6 万平方米，其中按万科权益计算的建筑面积约 3,893.5 万平方米。本集团还参与了一批旧城改造项目，按当前规划条件，报告期末万科权益建筑面积合计约 296.5 万平方米。

1-9 月，本集团累计实现新开工面积 3,649.0 万平方米，较去年同期增加 40.4%；累计实现竣工面积 1,554.8 万平方米，较去年同期增长 36.8%，占全年计划竣工面积的 59.1%。

本集团坚持以现金流为基础的真实价值创造，保持财务、资金状况的稳健性。截至 9 月底，本集团持有货币资金人民币 1,327.7 亿元，远高于短期借款和一年内到期有息负债总和人民币 865.9 亿元。有息负债中，66.1%为长期负债。

基于“城乡建设与生活服务商”的战略定位，本集团围绕人民日益增长的美好生活需要，推动非开发业务有序发展。

报告期内，万科物业连续第 9 年位列“2018 物业服务品牌价值研究成果榜”榜首，并荣获“2018 最具开发商影响力物业品牌”、“2018 中国物业服务品质领先品牌企业”、“2018 中国物业服务专业化运营领先品牌企业”称号。

截至 9 月底，本集团租赁住宅业务累计开业项目超 150 个；8 月，本集团成功发行 2018 年第一期住房租赁专项公司债，利率 4.05%。

报告期内，本集团商业平台印力集团在“2018 中国房地产品牌价值研究成果发布会”上荣获“2018 中国商业地产公司品牌价值 TOP10”第三名；2018 年 10 月，本集团联合印力集团等收购凯德集团商业项目的交易完成交割。

报告期内，本集团物流仓储服务业务新获取项目 19 个，总建筑面积（指可租赁物业的建筑面积）约 157.2 万平方米。截至 9 月底，物流仓储服务业务总建筑面积约 783 万平方米。

第四节 重要事项

一、报告期主要财务数据、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	2018年9月30日	2017年12月31日	变动幅度	说明
衍生金融资产	3,958.52	1,249.37	216.84%	金融资产公允价值变动
预付款项	12,172,297.13	7,301,710.69	66.70%	预付地价增加
其他应收款	23,517,287.30	16,324,976.59	44.06%	向合作方及联合营项目付款增加
长期股权投资	11,901,329.38	8,122,430.53	46.52%	对外投资增加
投资性房地产	4,393,382.26	2,881,130.03	52.49%	经营性物业项目增加
固定资产	1,116,536.85	709,880.81	57.29%	自营物业增加
无形资产	507,677.72	143,750.48	253.17%	自用土地增加
长期待摊费用	418,760.07	206,597.59	102.69%	租赁住宅业务租金及改造支出增加
短期借款	2,197,813.41	1,610,885.87	36.44%	融资结构调整
衍生金融负债	50,097.73	101,994.02	-50.88%	公允价值变动
应付职工薪酬	307,269.70	493,041.40	-37.68%	发放上年计提职工薪酬
其他流动负债	1,198,371.05	-	100.00%	新增发行超短期融资券
应付债券	4,293,092.51	3,232,267.19	32.82%	新增发行公司债券
其他综合收益	36,940.39	23,497.78	57.21%	投资标的公允价值变动
少数股东权益	7,589,035.35	5,399,862.39	40.54%	合作方权益增加
交易性金融资产	24,251.81	-	不适用	会计政策变更影响
合同资产	249,220.06	-	不适用	
其他权益工具投资	187,697.76	-	不适用	
其他非流动金融资产	96,774.95	-	不适用	
其他流动资产	352,738.62	72,189.35	388.63%	
递延所得税资产	1,325,482.70	965,100.20	37.34%	
可供出售金融资产	-	134,074.94	不适用	
合同负债	55,308,561.56	-	不适用	
预收款项	27,633.29	40,770,593.99	-99.93%	

递延所得税负债	89,489.94	26,529.97	237.32%	
---------	-----------	-----------	---------	--

项目	2018 年 1-9 月	2017 年 1-9 月	变动幅度	说明
营业总收入	17,602,213.92	11,710,050.37	50.32%	结算规模增加
营业成本	11,483,233.21	7,994,337.00	43.64%	结算规模增加
税金及附加	1,265,819.21	944,371.12	34.04%	结算规模增加及土地增值税增加
财务费用	462,976.44	132,613.28	249.12%	融资规模增加及资本化率下降
资产减值损失	325,160.34	9,755.63	3,233.05%	存货跌价准备增加
营业外收入	27,971.23	41,871.93	-33.20%	没收定金及违约金收入减少
营业外支出	27,172.84	20,087.01	35.28%	公益性捐赠支出增加
所得税费用	986,430.85	608,506.50	62.11%	应税利润增加
公允价值变动净收益	6,089.07	-	不适用	会计政策变更影响
资产处置损益	401.24	(393.21)	202.04%	
信用减值损失	23,636.43	-	不适用	
少数股东损益	781,323.84	372,552.63	109.72%	合作项目结算规模增加

项目	2018 年 1-9 月	2017 年 1-9 月	变动幅度	说明
经营活动产生的现金流量净额	(2,573,117.47)	1,670,623.79	-254.02%	经营规模扩大, 对外支付款项增加
投资活动产生的现金流量净额	(7,113,578.77)	(2,865,775.19)	-148.23%	对外投资规模扩大
筹资活动产生的现金流量净额	5,519,597.60	1,956,447.78	182.12%	融资规模扩大

二、重要事项进展情况及影响和解决方案的分析说明

√ 适用 □ 不适用

序号	公告日期	公告标题	事项简介
1	2018-7-13	2018 年度第一期中期票据发行结果公告	公司于 2018 年 7 月 10 日-11 日在中国银行间债券市场完成了 2018 年度第一期中期票据发行, 金额为人民币 30 亿元, 票面利率为 4.6%, 期限为 3 年。

2	2018-8-16	2017 年度 A 股股份分红派息实施公告	公司 2017 年度 A 股派息方案即以 2018 年 8 月 22 日股份数为基数向全体 A 股股东每 10 股派现金人民币 9 元(含税), 已于 2018 年 8 月 23 日实施完毕。
3	2018-8-29	2018 年面向合格投资者公开发行住房租赁专项公司债券(第一期)上市公告书	住房租赁专项公司债券“18 万科 01”于 2018 年 8 月 31 日上市交易, 规模为 15 亿元, 期限为 5 年期(附第 3 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权), 票面利率为 4.05%。
4	2018-9-8	关于超短期融资券获准注册的公告	公司向中国银行间市场交易商协会(以下简称“交易商协会”)申请并获准注册人民币 100 亿元超短期融资券, 已先后滚动发行六期; 公司再次向交易商协会申请并获准注册人民币 80 亿元超短期融资券, 已先后滚动发行二期, 规模为 30 亿。

三、公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及公司等承诺相关方在报告期内超期未履行完毕的承诺事项

适用 不适用

公司报告期不存在公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及公司等承诺相关方在报告期内超期未履行完毕的承诺事项。

四、对 2018 年度经营业绩的预计

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

五、证券投资情况

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	年初到报告期末损益	年初到报告期末所有者权益变动
0267.HK	中信股份	509,660,882.75	约 0.19%	558,305,523.86	53,063,663.37	-
合计		509,660,882.75	约 0.19%	558,305,523.86	53,063,663.37	-

六、委托理财

√ 适用 □ 不适用

单位：人民币万元

具体类型	委托理财的资金来源	未到期余额	逾期未收回的金额
银行理财	自有资金	24,251.81	0
合计		24,251.81	0

单项金额重大或安全性较低、流动性较差、不保本的高风险委托理财具体情况

□ 适用 √ 不适用

七、衍生品投资情况

√ 适用 □ 不适用

报告期末衍生品投资的持仓情况表

单位：人民币万元

合约种类	年初合约金额	期末合约金额	本年内损益情况	期末合约金额占集团期末净资产比例 (%)
IRS	416,850.00	439,350.00	-	2.03%
CCS	794,744.60	1,760,969.21	243.75	8.16%
DF	1,319,145.75	911,083.25	-	4.22%
合计	2,530,740.35	3,111,402.46	243.75	14.41%

注：报告期内，DF 和 IRS 无增减变化，但因汇率变动，上述数据折算为人民币金额与 2018 年 9 月末相比略有所变化。

衍生品投资资金来源	自有资金
涉诉情况（如适用）	不适用
衍生品投资审批董事会公告披露日期（如有）	不适用
衍生品投资审批股东会公告披露日期（如有）	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>为降低外币借款汇率变动产生的风险，截至报告期末，本集团针对13.25亿美元的外币借款及债券签署了远期外汇契约（DF）。DF在外币借款的期限和金额范围内，通过锁定远期汇率，减少汇率变动风险。另外，本年内有7亿美元外币借款及债券签署的远期外汇契约（DF）到期，在持有期间，DF价值变动对本集团损益没有影响。</p> <p>为降低利率变动产生的风险，本集团针对50亿港元的浮息借款签署了相对应的利率互换合约（IRS），本集团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在相关港元借款的</p>

	<p>期限和金额范围内，通过锁定远期利率，减少利率变动风险。</p> <p>为优化融资成本，锁定汇率风险，本集团针对15.41亿美元的固息债券签署了相对应的美元人民币交叉货币互换合约（USDCNH CCS），以及针对12.2亿美元的固息债券签署了相对应的美元港币交叉货币互换合约（USDHKD CCS）。本集团按照固定利率从合约对手方收取美元融资的部分利息及本金，以向债权人支付其应收取的美元融资的部分利息及本金，同时按照固定利率向合约对手方支付人民币/港币利息及本金。在相关美元债券的期限和金额范围内，通过交叉币种互换，有利于降低本集团的汇率/利率风险。</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	DF 及 IRS 在持有期间公允价值变动对本集团报告无损益影响，报告期末 DF 及 IRS 公允价值参照同一到期日的产品市场报价确定。年初至本报告期末，CCS 影响本集团损益 243.75 万元。
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 DF、IRS 及 CCS 等金融工具降低了外币借款由于汇率、利率变动过大可能造成的损失，公司有关安排审慎合理。

八、报告期内接待调研、沟通、采访等活动登记表

√ 适用 □ 不适用

类别	时间	地点	方式	接待对象	谈论的内容及提供的资料
天风证券活动	2018.7	北京	见面会	券商、基金等各类投资者	1、谈论的主要内容： 1) 公司日常经营情况； 2) 公司发展战略； 3) 公司对行业的看法。 2、提供的主要资料： 公司定期报告等公开资料。
国泰君安活动	2018.7	深圳	见面会	券商、基金、个人等各类投资者	
中期业绩推介会	2018.8	深圳（上海、北京）、香港	见面会	券商、基金、个人等各类投资者	
里昂证券活动	2018.8	香港	见面会	券商、基金等各类投资者	
长江证券活动	2018.8	上海	见面会	券商、基金等各类投资者	
中信建投活动	2018.8	北京	见面会	券商、基金等各类投资者	
花旗证券活动	2018.9	香港	见面会	券商、基金等各类投资者	
摩根大通活动	2018.9	香港	见面会	券商、基金等各类投资者	
瑞信活动	2018.9	香港	见面会	券商、基金等各类投资者	
中金活动	2018.9	香港	见面会	券商、基金等各类投资者	
里昂证券活动	2018.9	香港	见面会	券商、基金等各类投资者	
DBS 活动	2018.9	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	北京、成都、东莞、福州、广州、贵阳、杭州、济南、昆明、南京、厦门、上海、深	小组或一对一	海通证券、三菱 UFJ 摩根士丹利证券、中泰证券、华创证券、华泰证券、长江证券、天风证券、花旗证券、美林证券、申银万国、瑞穗证券、工银国际、招商证券、瑞信、方正证券、平安证券、东方证券、滨银综合研究所、冈三	

		圳、苏州、太原、天津、温州、无锡、武汉、西安、扬州、长沙、郑州、中山、重庆等		证券、汇丰环球研究、东吴证券、西南证券、东莞证券、摩根大通、山西证券、中金、第一上海证券、国泰证券、高华证券、Deutsche Bank、银河证券、DBS、里昂证券、中银国际、国泰君安等
接待基金、其他投资机构及个人投资者	报告期内	成都、杭州、合肥、上海、苏州、太原、天津、深圳、无锡、武汉、徐州、重庆等	小组或一对一	汇添富基金、APG、金鹰基金、广发信德投资、交银基金、海富通基金、博时基金、千合资本、SOROS Fund Management、Matthews Asia、Deutsch Asset & Wealth Management、GIC、JP Morgan Asset Management、Mondrian、Wellington、Fidelity、Point 72、Cathay Life、Millennium、T Rowe Price、Pictet Asset Manager、APS、Morningstar Investment Management Asia Limited 等

九、违规对外担保情况

公司报告期无违规对外担保情况。

十、控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金情况

本公司无控股股东。报告期内不存在第一大股东及其关联方非经营性占用公司资金的情形。

第五节 财务报表

一、财务报表

1、合并资产负债表

编制单位：万科企业股份有限公司

单位：人民币元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	132,765,524,738.71	174,121,009,199.93
交易性金融资产	242,518,090.71	-
衍生金融资产	39,585,151.37	12,493,711.40
应收票据及应收账款	1,733,613,348.73	1,432,734,013.84
其中：应收账款	1,733,613,348.73	1,432,734,013.84
预付款项	121,722,971,278.84	73,017,106,922.21
其他应收款	235,172,872,966.46	163,249,765,907.66
存货	707,892,953,932.25	598,087,657,618.33
合同资产	2,492,200,568.43	-
持有待售资产	6,818,623,587.00	6,910,171,274.98
其他流动资产	3,527,386,172.58	721,893,499.95
流动资产合计	1,212,408,249,835.08	1,017,552,832,148.30
非流动资产：		
可供出售金融资产	-	1,340,749,439.60
长期股权投资	119,013,293,766.27	81,224,305,346.59
其他权益工具投资	1,876,977,607.21	-
其他非流动金融资产	967,749,472.49	-
投资性房地产	43,933,822,569.42	28,811,300,333.55
固定资产	11,165,368,461.93	7,098,808,083.40
在建工程	1,160,984,291.01	1,022,410,893.84
无形资产	5,076,777,151.16	1,437,504,847.54
商誉	217,480,499.10	206,342,883.92
长期待摊费用	4,187,600,690.01	2,065,975,906.72
递延所得税资产	13,254,826,957.37	9,651,001,968.26

其他非流动资产	18,958,921,976.95	14,935,685,952.83
非流动资产合计	219,813,803,442.92	147,794,085,656.25
资产总计	1,432,222,053,278.00	1,165,346,917,804.55
流动负债：		
短期借款	21,978,134,102.50	16,108,858,651.31
衍生金融负债	500,977,301.93	1,019,940,196.03
应付票据及应付账款	171,060,760,182.80	176,769,585,962.58
预收款项	276,332,856.86	407,705,939,864.83
合同负债	553,085,615,593.96	-
应付职工薪酬	3,072,696,977.33	4,930,413,960.98
应交税费	7,788,079,132.89	10,774,906,265.56
其他应付款	221,765,784,341.77	183,881,947,229.77
一年内到期的非流动负债	52,624,321,151.67	46,163,837,744.75
其他流动负债	11,983,710,466.61	-
流动负债合计	1,044,136,412,108.32	847,355,429,875.81
非流动负债：		
长期借款	125,670,064,618.56	96,029,044,735.04
应付债券	42,930,925,109.42	32,322,671,927.21
预计负债	161,995,259.83	159,866,431.34
递延所得税负债	894,899,449.40	265,299,666.71
其他非流动负债	2,535,997,136.24	2,540,666,010.15
非流动负债合计	172,193,881,573.45	131,317,548,770.45
负债合计	1,216,330,293,681.77	978,672,978,646.26
所有者权益：		
股本	11,039,152,001.00	11,039,152,001.00
资本公积	8,874,857,195.24	8,329,263,089.01
其他综合收益	369,403,888.91	234,977,764.41
盈余公积	35,900,071,829.04	35,900,071,829.04
未分配利润	83,817,921,224.67	77,171,850,609.87
归属于母公司所有者权益合计	140,001,406,138.86	132,675,315,293.33
少数股东权益	75,890,353,457.37	53,998,623,864.96
所有者权益合计	215,891,759,596.23	186,673,939,158.29
负债和所有者权益总计	1,432,222,053,278.00	1,165,346,917,804.55

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

2、母公司资产负债表

单位：人民币元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	52,998,569,405.42	84,438,255,934.40
其他应收款	338,082,896,150.71	225,897,281,604.24
流动资产合计	391,081,465,556.13	310,335,537,538.64
非流动资产：		
可供出售金融资产	-	211,560,000.00
长期股权投资	25,315,080,293.62	19,477,093,077.34
其他非流动金融资产	211,560,000.00	-
投资性房地产	1,924,907.00	2,270,553.52
固定资产	39,352,400.76	43,208,215.37
无形资产	3,137,519,477.68	-
递延所得税资产	160,834,282.64	160,834,282.64
非流动资产合计	28,866,271,361.70	19,894,966,128.87
资产总计	419,947,736,917.83	330,230,503,667.51
流动负债：		
短期借款	19,186,680,000.00	6,574,750,000.00
应付票据及应付账款	744,560,227.41	807,811,408.88
应付职工薪酬	749,059,705.90	1,133,945,344.66
应交税费	128,646,628.54	128,361,701.83
其他应付款	164,518,942,643.37	139,676,718,301.18
一年内到期的非流动负债	34,242,069,100.00	38,568,200,000.00
其他流动负债	11,983,710,466.61	-
流动负债合计	231,553,668,771.83	186,889,786,756.55
非流动负债：		
长期借款	87,644,265,900.00	61,365,200,000.00
应付债券	19,401,600,437.51	14,913,958,216.60
非流动负债合计	107,045,866,337.51	76,279,158,216.60
负债合计	338,599,535,109.34	263,168,944,973.15
所有者权益：		
股本	11,039,152,001.00	11,039,152,001.00
资本公积	9,573,713,477.35	9,573,713,477.35

盈余公积	35,900,071,829.04	35,900,071,829.04
未分配利润	24,835,264,501.10	10,548,621,386.97
所有者权益合计	81,348,201,808.49	67,061,558,694.36
负债和所有者权益总计	419,947,736,917.83	330,230,503,667.51

3、合并本报告期利润表

单位：人民币元

项目	本期发生额	上期发生额
一、营业总收入	70,047,601,929.81	47,290,026,129.24
其中：营业收入	70,047,601,929.81	47,290,026,129.24
二、营业总成本	59,951,300,402.23	42,131,279,602.22
其中：营业成本	45,352,418,702.99	32,928,345,296.09
税金及附加	5,156,153,362.79	4,283,017,330.92
销售费用	1,677,174,803.90	1,555,827,008.31
管理费用	2,491,331,427.02	2,642,442,922.87
研发费用	154,976,726.46	83,586,184.02
财务费用	2,297,387,802.98	607,850,944.96
其中：利息费用	2,468,363,434.40	926,339,259.30
利息收入	826,196,528.62	652,027,973.18
资产减值损失	2,689,402,352.97	30,209,915.05
信用减值损失	132,455,223.12	-
加：投资收益（损失以“-”号填列）	1,865,606,098.60	1,867,274,891.12
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	1,810,416,756.60	944,559,563.20
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	58,682,183.03	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）	4,393,516.73	(4,890,509.00)
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	12,024,983,325.94	7,021,130,909.14
加：营业外收入	78,606,221.67	96,267,313.65
减：营业外支出	109,327,721.36	42,717,413.67
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	11,994,261,826.25	7,074,680,809.12
减：所得税费用	3,719,064,253.87	2,311,143,028.56
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	8,275,197,572.38	4,763,537,780.56
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	8,275,197,572.38	4,763,537,780.56
归属于母公司所有者的净利润	4,860,816,599.59	3,788,276,899.92
少数股东损益	3,414,380,972.79	975,260,880.64

六、其他综合收益的税后净额	2,208,288.77	81,859,577.11
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	(22,473,198.50)	92,889,273.70
(一) 不能重分类进损益的其他综合收益		
其中：其他权益工具投资公允价值变动	(121,379,876.98)	-
(二) 将重分类进损益的其他综合收益		
1. 权益法下可转损益的其他综合收益	(2,898,696.25)	-
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益	-	(60,098,526.89)
3. 现金流量套期储备	147,058,547.92	155,175,280.58
4. 外币财务报表折算差额	(45,253,173.19)	(2,187,479.99)
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	24,681,487.27	(11,029,696.59)
七、综合收益总额	8,277,405,861.15	4,845,397,357.67
归属于母公司所有者的综合收益总额	4,838,343,401.09	3,881,166,173.62
归属于少数股东的综合收益总额	3,439,062,460.06	964,231,184.05
八、每股收益：		
(一) 基本每股收益	0.440	0.343
(二) 稀释每股收益	0.440	0.343

4、母公司本报告期利润表

单位：人民币元

项目	本期发生额	上期发生额
一、营业收入	713,446,520.85	612,338.57
减：营业成本	114,014.02	115,816.35
税金及附加	5,871,239.87	8,331,415.78
管理费用	134,299,310.50	147,615,042.68
财务费用	1,217,825,774.64	144,428,678.06
其中：利息费用	2,391,360,265.62	1,526,713,052.35
利息收入	1,481,421,878.46	1,388,398,221.57
资产减值损失	-	(174,998.24)
信用减值损失	417,001.15	-
加：投资收益（损失以“-”号填列）	6,895,106.72	347,012,202.36
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	6,895,106.72	(4,371,227.08)
资产处置收益（损失以“-”号填列）	73,948.32	-
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	(638,111,764.29)	47,308,586.30

减：营业外支出	15,006.52	271,761.77
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	(638,126,770.81)	47,036,824.53
减：所得税费用		
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	(638,126,770.81)	47,036,824.53
（一）持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	(638,126,770.81)	47,036,824.53
五、其他综合收益的税后净额		
六、综合收益总额	(638,126,770.81)	47,036,824.53

5、合并年初到报告期末利润表

单位：人民币元

项目	本期发生额	上期发生额
一、营业总收入	176,022,139,199.75	117,100,503,696.73
其中：营业收入	176,022,139,199.75	117,100,503,696.73
二、营业总成本	147,082,932,193.86	99,799,946,344.10
其中：营业成本	114,832,332,139.32	79,943,369,965.46
税金及附加	12,658,192,085.20	9,443,711,174.69
销售费用	4,485,487,066.26	3,658,524,431.78
管理费用	6,614,035,546.09	4,914,923,359.80
研发费用	375,153,269.41	415,728,309.31
财务费用	4,629,764,384.36	1,326,132,832.36
其中：利息费用	6,142,025,221.16	2,529,864,014.91
利息收入	3,169,379,927.54	1,487,872,540.97
资产减值损失	3,251,603,420.96	97,556,270.70
信用减值损失	236,364,282.26	-
加：投资收益（损失以“－”号填列）	2,650,012,835.36	3,387,117,731.34
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	2,574,961,233.42	2,417,092,790.12
公允价值变动收益（损失以“－”号填列）	60,890,662.39	-
资产处置收益（损失以“－”号填列）	4,012,358.19	(3,932,077.14)
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	31,654,122,861.83	20,683,743,006.83
加：营业外收入	279,712,250.00	418,719,251.63
减：营业外支出	271,728,377.55	200,870,071.81
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	31,662,106,734.28	20,901,592,186.65
减：所得税费用	9,864,308,541.59	6,085,064,955.74
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	21,797,798,192.69	14,816,527,230.91

(一) 持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)	21,797,798,192.69	14,816,527,230.91
归属于母公司所有者的净利润	13,984,559,799.91	11,091,000,884.88
少数股东损益	7,813,238,392.78	3,725,526,346.03
六、其他综合收益的税后净额	163,241,873.72	(261,319,866.30)
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	136,322,187.61	(232,451,455.31)
(一) 不能重分类进损益的其他综合收益		
1.其他权益工具投资公允价值变动	(136,331,576.98)	-
(二) 将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下可转损益的其他综合收益	(2,898,696.25)	-
2.可供出售金融资产公允价值变动损益	-	(28,859,294.49)
3.现金流量套期储备	353,987,777.10	(190,573,055.34)
4.外币财务报表折算差额	(78,435,316.26)	(13,019,105.48)
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	26,919,686.11	(28,868,410.99)
七、综合收益总额	21,961,040,066.41	14,555,207,364.61
归属于母公司所有者的综合收益总额	14,120,881,987.52	10,858,549,429.57
归属于少数股东的综合收益总额	7,840,158,078.89	3,696,657,935.04
八、每股收益:		
(一) 基本每股收益	1.267	1.005
(二) 稀释每股收益	1.267	1.005

6、母公司年初到报告期末利润表

单位：人民币元

项目	本期发生额	上期发生额
一、营业收入	1,596,412,942.48	2,412,717.79
减：营业成本	345,646.72	347,449.05
税金及附加	11,981,741.03	8,337,266.05
管理费用	385,866,339.13	450,754,580.98
财务费用	2,080,754,317.76	579,686,803.14
其中：利息费用	6,249,242,456.45	3,847,435,968.12
利息收入	4,476,092,905.40	3,286,088,338.50
资产减值损失	-	12,222.68
信用减值损失	9,332.08	-
加：投资收益(损失以“-”号填列)	25,104,201,960.24	13,990,173,450.34

其中：对联营企业和合营企业的投资收益	3,959,598.27	3,371,739.71
资产处置收益（损失以“-”号填列）	265,175.52	-
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	24,221,922,701.52	12,953,447,846.23
减：营业外支出	42,786.49	273,733.93
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	24,221,879,915.03	12,953,174,112.30
减：所得税费用		
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	24,221,879,915.03	12,953,174,112.30
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	24,221,879,915.03	12,953,174,112.30
五、其他综合收益的税后净额		
六、综合收益总额	24,221,879,915.03	12,953,174,112.30

7、合并年初到报告期末现金流量表

单位：人民币元

项目	本期发生额	上期发生额
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	273,935,297,509.89	245,908,395,001.12
收到其他与经营活动有关的现金	23,511,346,317.55	20,459,161,892.78
经营活动现金流入小计	297,446,643,827.44	266,367,556,893.90
购买商品、接受劳务支付的现金	205,637,469,042.84	182,090,572,805.54
支付给职工以及为职工支付的现金	11,300,966,241.16	7,339,092,620.10
支付的各项税费	46,580,698,567.85	32,653,185,444.28
支付其他与经营活动有关的现金	59,658,684,660.04	27,578,468,138.73
经营活动现金流出小计	323,177,818,511.89	249,661,319,008.65
经营活动产生的现金流量净额	(25,731,174,684.45)	16,706,237,885.25
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	1,029,459,907.92	2,655,743,158.28
取得投资收益收到的现金	2,493,744,040.93	1,052,070,372.66
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	47,737,749.81	115,055,904.03
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	110,291,751.70	3,130,936,952.53
收到其他与投资活动有关的现金	5,567,003,826.97	7,856,707,238.30
投资活动现金流入小计	9,248,237,277.33	14,810,513,625.80
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	8,385,684,825.72	991,731,100.98
投资支付的现金	57,342,627,555.55	9,365,636,520.76
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	8,863,767,219.10	14,116,271,116.02

支付其他与投资活动有关的现金	5,791,945,366.98	18,994,626,750.32
投资活动现金流出小计	80,384,024,967.35	43,468,265,488.08
投资活动产生的现金流量净额	(71,135,787,690.02)	(28,657,751,862.28)
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	17,026,478,170.82	7,110,214,940.10
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	17,026,478,170.82	7,110,214,940.10
取得借款收到的现金	75,829,836,564.94	50,469,129,018.38
发行债券收到的现金	28,679,677,483.00	3,988,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	5,732,923,574.38	-
筹资活动现金流入小计	127,268,915,793.14	61,567,343,958.48
归还投资支付的现金	5,195,228,306.78	1,892,444,955.00
偿还债务支付的现金	40,116,403,021.16	24,735,777,400.55
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	23,881,600,618.00	15,374,643,844.22
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	6,214,223,339.14	2,033,735,179.66
支付其他与筹资活动有关的现金	2,879,707,850.69	-
筹资活动现金流出小计	72,072,939,796.63	42,002,866,199.77
筹资活动产生的现金流量净额	55,195,975,996.51	19,564,477,758.71
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	461,376,704.49	(555,318,452.30)
五、现金及现金等价物净增加额	(41,209,609,673.47)	7,057,645,329.38
加：期初现金及现金等价物余额	164,326,007,371.30	79,490,014,945.69
六、期末现金及现金等价物余额	123,116,397,697.83	86,547,660,275.07

8、母公司年初到报告期末现金流量表

单位：人民币元

项目	本期发生额	上期发生额
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	185,321,286,496.51	189,069,282,135.59
经营活动现金流入小计	185,321,286,496.51	189,069,282,135.59
支付给职工以及为职工支付的现金	626,144,919.73	779,915,650.54
支付的各项税费	172,649,167.22	44,529,383.91
支付其他与经营活动有关的现金	262,816,216,546.04	234,794,612,645.70
经营活动现金流出小计	263,615,010,632.99	235,619,057,680.15
经营活动产生的现金流量净额	(78,293,724,136.48)	(46,549,775,544.56)
二、投资活动产生的现金流量：		

取得投资收益收到的现金	9,277,400,000.00	10,832,379,856.70
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	349,000.00	-
收到其他与投资活动有关的现金	1,469,679,367.68	6,472,548,800.49
投资活动现金流入小计	10,747,428,367.68	17,304,928,657.19
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	784,831.68	4,271,868.02
投资支付的现金	3,594,900,000.00	18,000,000.00
投资活动现金流出小计	3,595,684,831.68	22,271,868.02
投资活动产生的现金流量净额	7,151,743,536.00	17,282,656,789.17
三、筹资活动产生的现金流量：		
取得借款收到的现金	64,559,198,357.18	44,356,241,650.00
发行债券收到的现金	18,447,750,000.00	3,988,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	4,227,070,731.54	
筹资活动现金流入小计	87,234,019,088.72	48,344,241,650.00
偿还债务支付的现金	31,994,333,357.18	8,601,333,543.45
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	15,534,557,523.25	11,904,150,556.52
筹资活动现金流出小计	47,528,890,880.43	20,505,484,099.97
筹资活动产生的现金流量净额	39,705,128,208.29	27,838,757,550.03
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	(2,834,136.79)	(569,639.67)
五、现金及现金等价物净增加额	(31,439,686,528.98)	(1,428,930,845.03)
加：期初现金及现金等价物余额	84,438,255,934.40	44,949,123,886.54
六、期末现金及现金等价物余额	52,998,569,405.42	43,520,193,041.51

二、审计报告

公司第三季度报告之财务报表未经审计。