

§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、准确性和完整性承担个别及连带责任。

§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

Table with 5 columns: 2012年9月30日, 2011年12月31日, 2012年1-9月, 2011年1-9月, 增减幅度. Rows include 总资产, 归属于上市公司股东的所有者权益, etc.

注:以上计算指标和所用的净资产、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。

2.2 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2012年9月30日,公司股东总数为820,927户,其中A股799,421户,B股21,506户。

Table with 2 columns: 非经常性损益项目, 年初至报告期末金额. Rows include 非流动资产处置损益, 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, etc.

截至2012年9月30日,公司总股数10,995,441,718股,其中A股9,680,486,250股,B股1,314,955,468股。

2.3 前十名无限售条件流通股股东持股情况
截至2012年9月30日,前十名无限售条件流通股股东持股情况如下:

Table with 5 columns: 序号, 股东名称(全称), 期末持有无限售条件流通股股份数量, 种类. Rows include 1 华谊兄弟, 2 中国平安, etc.

截至2012年9月30日,公司总股数10,995,441,718股,其中A股9,680,486,250股,B股1,314,955,468股。

2.3 前十名无限售条件流通股股东持股情况
截至2012年9月30日,前十名无限售条件流通股股东持股情况如下:

Table with 5 columns: 序号, 股东名称(全称), 期末持有无限售条件流通股股份数量, 种类. Rows include 1 新华人寿保险股份有限公司, 2 中油财务有限责任公司, etc.

截至2012年9月30日,公司总股数10,995,441,718股,其中A股9,680,486,250股,B股1,314,955,468股。

2.3 前十名无限售条件流通股股东持股情况
截至2012年9月30日,前十名无限售条件流通股股东持股情况如下:

Table with 5 columns: 序号, 股东名称(全称), 期末持有无限售条件流通股股份数量, 种类. Rows include 1 新华人寿保险股份有限公司, 2 中油财务有限责任公司, etc.

截至2012年9月30日,公司总股数10,995,441,718股,其中A股9,680,486,250股,B股1,314,955,468股。

2.3 前十名无限售条件流通股股东持股情况
截至2012年9月30日,前十名无限售条件流通股股东持股情况如下:

Table with 5 columns: 序号, 股东名称(全称), 期末持有无限售条件流通股股份数量, 种类. Rows include 1 新华人寿保险股份有限公司, 2 中油财务有限责任公司, etc.

截至2012年9月30日,公司总股数10,995,441,718股,其中A股9,680,486,250股,B股1,314,955,468股。

2.3 前十名无限售条件流通股股东持股情况
截至2012年9月30日,前十名无限售条件流通股股东持股情况如下:

Table with 5 columns: 序号, 股东名称(全称), 期末持有无限售条件流通股股份数量, 种类. Rows include 1 新华人寿保险股份有限公司, 2 中油财务有限责任公司, etc.

截至2012年9月30日,公司总股数10,995,441,718股,其中A股9,680,486,250股,B股1,314,955,468股。

2.3 前十名无限售条件流通股股东持股情况
截至2012年9月30日,前十名无限售条件流通股股东持股情况如下:

Table with 5 columns: 序号, 股东名称(全称), 期末持有无限售条件流通股股份数量, 种类. Rows include 1 新华人寿保险股份有限公司, 2 中油财务有限责任公司, etc.

截至2012年9月30日,公司总股数10,995,441,718股,其中A股9,680,486,250股,B股1,314,955,468股。

2.3 前十名无限售条件流通股股东持股情况
截至2012年9月30日,前十名无限售条件流通股股东持股情况如下:

Table with 5 columns: 序号, 股东名称(全称), 期末持有无限售条件流通股股份数量, 种类. Rows include 1 新华人寿保险股份有限公司, 2 中油财务有限责任公司, etc.

截至2012年9月30日,公司总股数10,995,441,718股,其中A股9,680,486,250股,B股1,314,955,468股。

2.3 前十名无限售条件流通股股东持股情况
截至2012年9月30日,前十名无限售条件流通股股东持股情况如下:

Table with 5 columns: 序号, 股东名称(全称), 期末持有无限售条件流通股股份数量, 种类. Rows include 1 新华人寿保险股份有限公司, 2 中油财务有限责任公司, etc.

截至2012年9月30日,公司总股数10,995,441,718股,其中A股9,680,486,250股,B股1,314,955,468股。

2.3 前十名无限售条件流通股股东持股情况
截至2012年9月30日,前十名无限售条件流通股股东持股情况如下:

截至2012年9月30日,公司总股数10,995,441,718股,其中A股9,680,486,250股,B股1,314,955,468股。

万科企业股份有限公司

2012 第三季度报告 证券代码:000002 证券简称:万科A 公告编号: (广)2012-046

截至10月8日 前10名G2债券持有人的名单和持有量

Table with 4 columns: 序号, 持有人, 持有数量. Rows include 1 招商银行股份有限公司-易方达纯债债券型证券投资基金, 2 太平洋资产管理有限责任公司-太平洋稳健理财一号, etc.

§5 管理层讨论与分析

3月份后,随着首次企业的信贷环境改善,前期价格回调的效果呈现,自住需求集中释放,主要城市住宅市场景气度回升,较去年同期前两个月的低迷期有所恢复。由于去库存基数低,主要城市的住宅成交量3月份后出现较大幅度回升,但仍低于2009年同期水平。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个城市的住宅成交量较同期同比增长52.5%,分月来看,7、8、9月份分别同比增长52.1%、64.4%和41.7%。

随着市场成交量的回升,下半年公司的推盘力度也有所加大。第三季度公司实现销售面积305.4万平方米,销售金额337.8亿元,同比分别增长8.2%和5.3%。1-9月,公司累计实现销售面积907.9万平方米,实现销售金额963.2亿元。由于公司今年的推盘量主要集中在下半年特别是第四季度,前三季度的销售总量低于去年同期,尽管如此,1-9月公司的销售面积同比增长7.9%,预计第四季度的推盘量将处于较高水平,全年实现销售增长有望无虞。

第三季度公司实现销售面积129.6万平方米,销售收入150.1亿元,同比分别增长31.4%和68.1%,实现营业收入154.1亿元,净利润13.5亿元,同比分别增长65.3%和125.5%。1-9月,公司累计实现销售面积393.4万平方米,同比增长66.1%;实现营业收入452.3亿元,同比增长60.9%;实现营业收入461.3亿元,净利润100.67亿元,同比增长57.4%和41.7%。

截至报告期末,公司合并报表范围内共有1540万平方米已售资源未竣工,合同金额合计约1631亿元,较年初分别增长41.9%和33.5%。

1-9月,公司累计实现开工面积871.0万平方米,竣工面积438.3万平方米,分别完成全年计划的66%和49%。竣工工作在年内分布并不均匀,和往年类似,今年第四季度仍然是公司的竣工高峰。预计公司全年的开工面积与年初计划相比不会有太大变动。

公司在中期报告中预计,下半年土地供应力度将有所加大,资金实力较强的企业有可能获得更多的机会。报告期内,土地市场变化符合公司的预期,第三季度16个可公开查询数据的主要城市(深圳、广州、东莞、佛山、上海、杭州、南京、苏州、宁波、北京、天津、沈阳、大连、武汉、成都、重庆),土地供应面积环比第三季度增长约40.8%。公司亦积极跟踪机会,获得了一批前期尚未发展需要的优质项目。第三季度公司新增项目23个,按方权益计算的占地面积约148万平方米,对应权益建筑面积约376万平方米。

1-9月,公司累计新增项目权益建筑面积587万平方米。截至9月底,公司规划中项目按方权益计算的建筑面积3507万平方米,与年初3547万平方米水平相当,仍然保持在两年三季度的开发水平。鉴于公司目前的资金比较充裕,未来也会在审慎的前提下,立足自住需求的产品定位,继续关注可能的项目发展机遇。

在持续获取优质项目的同时,公司仍然保持着稳健的财务状况。截至报告期末,公司持有货币资金333.1亿元,充足覆盖短期借款和一年内到期的长期借款的总和186.1亿元。受预收账款增长的影响,公司的资产负债率较中期时上升1.5个百分点,剔除预收账款后,公司其它负债占总资产的比例为37.8%。公司的资产负债率为37.7%,继续保持行业较低水平,相对充裕的资金状况将使公司能够更加灵活的应对市场变化。

§4 重要事项

4.1 公司主要会计报表项目、财务指标大幅变动的情况及原因
√适用□不适用

Table with 4 columns: 其他应收款, 其他流动资产, 其他应付款, 其他非流动资产. Rows include 其他应收款, 其他流动资产, 其他应付款, 其他非流动资产.

Table with 4 columns: 项目, 2012年1-9月, 2011年1-9月, 变动幅度. Rows include 营业收入, 营业成本, 营业税金及附加, 财务费用, etc.

Table with 4 columns: 项目, 2012年1-9月, 2011年1-9月, 变动幅度. Rows include 营业收入, 营业成本, 营业税金及附加, 财务费用, etc.

Table with 4 columns: 项目, 2012年1-9月, 2011年1-9月, 变动幅度. Rows include 营业收入, 营业成本, 营业税金及附加, 财务费用, etc.

Table with 4 columns: 项目, 2012年1-9月, 2011年1-9月, 变动幅度. Rows include 营业收入, 营业成本, 营业税金及附加, 财务费用, etc.

Table with 4 columns: 项目, 2012年1-9月, 2011年1-9月, 变动幅度. Rows include 营业收入, 营业成本, 营业税金及附加, 财务费用, etc.

Table with 4 columns: 项目, 2012年1-9月, 2011年1-9月, 变动幅度. Rows include 营业收入, 营业成本, 营业税金及附加, 财务费用, etc.

Table with 4 columns: 项目, 2012年1-9月, 2011年1-9月, 变动幅度. Rows include 营业收入, 营业成本, 营业税金及附加, 财务费用, etc.

Table with 4 columns: 项目, 2012年1-9月, 2011年1-9月, 变动幅度. Rows include 营业收入, 营业成本, 营业税金及附加, 财务费用, etc.

Table with 4 columns: 项目, 2012年1-9月, 2011年1-9月, 变动幅度. Rows include 营业收入, 营业成本, 营业税金及附加, 财务费用, etc.

Table with 4 columns: 项目, 2012年1-9月, 2011年1-9月, 变动幅度. Rows include 营业收入, 营业成本, 营业税金及附加, 财务费用, etc.

Table with 4 columns: 项目, 2012年1-9月, 2011年1-9月, 变动幅度. Rows include 营业收入, 营业成本, 营业税金及附加, 财务费用, etc.

Table with 4 columns: 项目, 2012年1-9月, 2011年1-9月, 变动幅度. Rows include 营业收入, 营业成本, 营业税金及附加, 财务费用, etc.

Table with 4 columns: 项目, 2012年1-9月, 2011年1-9月, 变动幅度. Rows include 营业收入, 营业成本, 营业税金及附加, 财务费用, etc.

Table with 4 columns: 项目, 2012年1-9月, 2011年1-9月, 变动幅度. Rows include 营业收入, 营业成本, 营业税金及附加, 财务费用, etc.

Table with 4 columns: 项目, 2012年1-9月, 2011年1-9月, 变动幅度. Rows include 营业收入, 营业成本, 营业税金及附加, 财务费用, etc.

Table with 4 columns: 项目, 2012年1-9月, 2011年1-9月, 变动幅度. Rows include 营业收入, 营业成本, 营业税金及附加, 财务费用, etc.

Table with 4 columns: 项目, 2012年1-9月, 2011年1-9月, 变动幅度. Rows include 营业收入, 营业成本, 营业税金及附加, 财务费用, etc.

Table with 4 columns: 项目, 2012年1-9月, 2011年1-9月, 变动幅度. Rows include 营业收入, 营业成本, 营业税金及附加, 财务费用, etc.

Table with 4 columns: 项目, 2012年1-9月, 2011年1-9月, 变动幅度. Rows include 营业收入, 营业成本, 营业税金及附加, 财务费用, etc.

Table with 4 columns: 项目, 2012年1-9月, 2011年1-9月, 变动幅度. Rows include 营业收入, 营业成本, 营业税金及附加, 财务费用, etc.

Table with 4 columns: 项目, 2012年1-9月, 2011年1-9月, 变动幅度. Rows include 营业收入, 营业成本, 营业税金及附加, 财务费用, etc.

Table with 4 columns: 项目, 2012年1-9月, 2011年1-9月, 变动幅度. Rows include 营业收入, 营业成本, 营业税金及附加, 财务费用, etc.

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(即公司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(草案修订稿)经中国证监会备案,2011年5月19日(即股权激励计划股票期权授予完成日,公司向810名激励对象授予10843.5万份期权。期权激励计划已于2011年5月27日(即期权授予完成日)实施完毕。

股权激励计划授予价格为8.89元,2011年8月27日(即股权激励计划授予完成日)实施完毕。向全体激励对象发放现金1.0亿元,包括股权激励计划授予的期权激励计划,股权激励计划授予的期权激励计划,股权激励计划的行权价格为8.79元/份,自2011年8月27日起,激励对象可行权,股权激励计划授予的期权激励计划,股权激励计划的行权价格为8.79元/份。

股权激励计划授予价格为8.89元,2011年8月27日(即股权激励计划授予完成日)实施完毕。向全体激励对象发放现金1.0亿元