

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

vanke

CHINA VANKE CO., LTD.*

萬科企業股份有限公司

(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

(股份代號：2202)

2019年第三季度報告

萬科企業股份有限公司(「本公司」或「公司」或「萬科」)董事會(「董事會」)欣然宣佈本公司及附屬公司(統稱「本集團」)截至2019年9月30日止三個月及九個月期間按照國際財務報告準則編製的未經審核季度報告(「本季度報告」或「本報告」)。本公告乃根據香港法例第571章《證券及期貨條例》第XIVA部內幕消息條文及《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》第13.09條及第13.10B條的要求做出。

§ 1 重要提示

- 1.1 本公司董事會、監事會及董事(「董事」)、監事、高級管理人員保證本報告所載內容的真實、準確、完整，不存在虛假記載、誤導性陳述或者重大遺漏，並承擔個別及連帶的法律責任。
- 1.2 公司第十八屆董事會第二十三次會議(「本次會議」)審議並通過了本季度報告。獨立非執行董事康典先生因公務原因未能親自出席本次會議，授權獨立非執行董事劉姝威女士代為出席本次會議並行使表決權。其他董事均親自出席了本次會議。
- 1.3 公司董事會主席郁亮先生，總裁、首席執行官祝九勝先生，執行副總裁、財務負責人王文金先生聲明：保證本季度報告中財務報表的真實、準確、完整。

- 1.4 本集團本季度報告的財務會計報表乃按照國際財務報告準則編製，並未經審核。
- 1.5 除特別指明外，本季度報告所用記賬本位幣均為人民幣。「本報告期」或「報告期」指2019年7月1日至9月30日。
- 1.6 本報告涉及的未來計劃、發展戰略等前瞻性陳述，不構成本集團對投資者的實質承諾，敬請投資者注意投資風險。

§ 2 公司基本情況

2.1 主要會計資料及財務指標

單位：人民幣千元

	2019年9月30日	2018年12月31日	增減幅度	
總資產	1,638,837,123	1,528,663,415	7.21%	
本公司股東應佔權益總額	167,273,827	155,764,132	7.39%	
股本	11,302,143	11,039,152	增加 262,991,000股	
	2019年7-9月	比上年 同期增減	2019年1-9月	比上年 同期增減
收入	84,594,680	21.74%	223,914,757	28.43%
本公司股東應佔期間利潤	6,398,993	31.64%	18,240,745	30.43%
經營活動(所用)／產生				
現金流量淨額	(7,118,699)	66.85%	1,734,411	106.74%
基本每股收益(人民幣元)	0.566	28.58%	1.631	28.73%
稀釋每股收益(人民幣元)	0.566	28.58%	1.631	28.73%
加權平均淨資產收益率	3.91%	上升0.37 個百分點	11.16%	上升1.12 個百分點

註：以上計算指標所用的淨資產、淨利潤分別指本公司股東應佔權益淨額和本公司股東應佔期間利潤。

2.2 報告期末股東總數及前十名無限售條件流通股股東持股情況表

單位：股

報告期末普通股股東總數	290,546戶， 其中A股290,500戶， H股46戶	報告期末表決權恢復的 優先股股東總數(如有)	0
-------------	-------------------------------------	---------------------------	---

前10名股東持股情況

股東名稱	股東性質	持股比例	持股數量	持有有限	質押或凍結情況	
				售條件的 股份數量	股份狀態	數量
深圳市地鐵集團有限公司 (「地鐵集團」)	境內國有法人	28.69%	3,242,810,791	0	—	0
HKSCC NOMINEES LIMITED ^{註1}	境外法人	13.96%	1,577,885,274	0	—	0
深圳市鉅盛華股份有限公司 (「鉅盛華」) ^{註2}	境內非國有法人	7.08%	799,741,909	0	質押	799,334,627
安邦人壽保險股份有限公司— 保守型投資組合 ^{註3}	其他	4.29%	484,693,983	0	—	0
國信證券—工商銀行— 國信金鵬分級1號集合 資產管理計劃	其他	4.04%	456,993,190	0	—	0
香港中央結算有限公司 ^{註4}	其他	3.73%	421,222,293	0	—	0
招商財富—招商銀行— 德贏1號專項資產管理計劃	其他	2.91%	329,352,920	0	—	0
前海人壽保險股份有限公司— 海利年年	其他	2.86%	323,100,542	0	—	0
中央匯金資產管理有限 責任公司	境內國有法人	1.68%	189,566,000	0	—	0
中國工商銀行股份有限公司— 平安中證粵港澳大灣區發展 主題交易型開放式指數證券 投資基金	其他	1.51%	170,960,200	0	—	0

前 10 名無限售條件股東持股情況

股東名稱	持有無限售條件 股份數量	股份種類
地鐵集團	3,242,810,791	人民幣普通股(「A 股」)
HKSCC NOMINEES LIMITED	1,577,885,274	境外上市外資股(H股)
鉅盛華	799,741,909	A 股
安邦人壽保險股份有限公司－ 保守型投資組合	484,693,983	A 股
國信證券－工商銀行－國信金鵬 分級 1 號集合資產管理計劃	456,993,190	A 股
香港中央結算有限公司	421,222,293	A 股
招商財富－招商銀行－德贏 1 號專項 資產管理計劃	329,352,920	A 股
前海人壽保險股份有限公司－海利年年	323,100,542	A 股
中央匯金資產管理有限責任公司	189,566,000	A 股
中國工商銀行股份有限公司－平安中證 粵港澳大灣區發展主題交易型開放式 指數證券投資基金	170,960,200	A 股

上述股東關聯關係或一 致行動的說明

- 1、鉅盛華持有前海人壽保險股份有限公司 51% 的股權。
- 2、除此之外，本公司未知上述股東之間是否存在關聯關係或屬於《上市公司收購管理辦法》規定的一致行動人。

前 10 名普通股股東參與 融資融券業務情況說明(如有)	無
前 10 名普通股股東、前 10 名 無限售條件普通股股東在報告期內 進行約定購回交易情況說明(如有)	無

註：

1. HKSCC NOMINEES LIMITED 為本公司 H 股非登記股東所持股份的名義持有人。
2. 鉅盛華於 2019 年 10 月 13 日在香港聯交所披露易網站(www.hkexnews.hk)披露了持有萬科股權的權益變化：截至 2019 年 10 月 11 日，鉅盛華及其一致行動人共計持有 1,352,836,874 股，佔萬科總股本的比例為 11.97%。
3. 2019 年 8 月，經中國銀行保險監督管理委員會批覆同意，安邦人壽保險股份有限公司已更名為大家人壽保險股份有限公司。
4. 香港中央結算有限公司為通過深股通持有本公司 A 股的非登記股東所持股份的名義持有人。
5. 上表中的「A 股 290,500 戶」是指合併融資融券信用帳戶後的股東數量。

截至 2019 年 9 月 30 日，公司總股數為 11,302,143,001 股，其中 A 股 9,724,196,533 股，H 股 1,577,946,468 股。

2.3 公司優先股股東總數及前 10 名優先股股東持股情況表

適用 不適用

§ 3 管理層討論與分析

一、 第三季度房地產市場情況

報告期內，在「房子是用來住的、不是用來炒的」定位要求下，各地圍繞「穩房價、穩地價、穩預期」的目標，因城施策，促進房地產市場平穩運行。

國家統計局數據顯示，1-9月，全國商品房銷售面積11.9億平方米，同比下降0.1%；銷售金額人民幣11.1萬億元，同比增長7.1%。其中第三季度全國商品房銷售面積同比增長2.9%，銷售金額同比增長9.7%。

第三季度公司長期重點觀察的14個城市¹商品住宅成交面積同比增長2.5%，截至報告期末，上述城市的新房可售庫存(已取得銷售許可而尚未售出的面積)去化週期約10.2個月。

1-9月全國房地產開發投資同比增長10.5%，增速較上半年減少0.4個百分點；全國房屋新開工面積同比增長8.6%，增速較上半年減少1.5個百分點。

土地市場有所降溫。根據中國指數研究院的資料，第三季度300個城市住宅類用地平均溢價率為11.6%，較上半年下降8.6個百分點。

針對房地產的資金監管持續收緊。根據中國人民銀行報告，截至9月末，房地產貸款餘額同比增長15.6%，增速較上年末回落4.4個百分點。

¹ 北京、上海、深圳、廣州、天津、瀋陽、杭州、南京、成都、武漢、東莞、佛山、無錫、蘇州

二、報告期內本集團業務進展

(一) 主要財務指標情況

第三季度本集團實現營業收入人民幣845.9億元，同比增長21.7%；實現歸屬於上市公司股東的淨利潤人民幣64.0億元，同比增長31.6%。其中，房地產業務結算面積為608.7萬平方米，同比增長5.1%，貢獻營業收入人民幣795.8億元，同比增長20.8%。

1-9月，本集團累計實現營業收入人民幣2,239.1億元，同比增長28.4%；實現歸屬於上市公司股東的淨利潤人民幣182.4億元，同比增長30.4%。其中，房地產業務結算面積為1,455.0萬平方米，貢獻營業收入人民幣2,125.7億元，同比分別增長13.6%和28.5%。

1-9月，本集團房地產業務的結算毛利率為27.0%，較去年同期下降1.2個百分點。

鑒於部分城市房地產市場調整，本集團對個別存在風險的項目計提存貨跌價準備。截至9月末，本集團存貨跌價準備餘額為人民幣30.6億元。報告期內本集團計提存貨跌價準備人民幣11.4億元，影響歸屬於母公司股東的淨利潤人民幣7.8億元。

本集團堅持以現金流為基礎的真實價值創造，保持財務、資金狀況的穩健性。截至9月底，本集團持有貨幣資金人民幣1,072.4億元，遠高於短期借款和一年內到期有息負債總和人民幣590.8億元。有息負債中，74.0%為長期負債。

(二) 主要經營情況

本集團始終堅持積極銷售策略，第三季度房地產業務實現合同銷售面積911.5萬平方米，合同銷售金額人民幣1,416.1億元，同比分別增長5.2%和11.6%。1-9月，本集團累計實現合同銷售面積3,061.6萬平方米，合同銷售金額人民幣4,756.1億元，同比分別增長5.5%和10.2%。

截至9月底，本集團合併報表範圍內有4,474.3萬平方米已售資源未竣工結算，合同金額合計約人民幣6,362.4億元，較年初分別增長20.6%和19.9%。

本集團繼續秉承穩健投資的策略，在確保成本合理的前提下積極發掘各類潛在的投資機會，第三季度新增62個開發項目，總建築面積約1,479.0萬平方米，權益規劃建築面積約1,155.3萬平方米；1-9月，本集團累計新增116個開發項目，總建築面積約2,832.1萬平方米，權益規劃建築面積約2,042.0萬平方米，按權益投資金額計算，其中81%位於一二線城市。

截至9月底，本集團在建項目總建築面積約10,587.8萬平方米，權益建築面積約6,275.4萬平方米；規劃中項目總建築面積約5,594.2萬平方米，權益建築面積約3,629.4萬平方米。此外，本集團還參與了一批舊城改造項目，按當前規劃條件，權益建築面積合計約341.4萬平方米。

1-9月，本集團新開工面積3,243.4萬平方米，佔全年開工計劃的89.9%；竣工面積1,640.1萬平方米，同比增長5.5%，佔全年計劃竣工面積的53.3%。

本集團堅持「城鄉建設與生活服務商」戰略定位，在鞏固住宅開發優勢的同時，圍繞人民日益增長的美好生活需要，積極發展物業服務、租賃住宅、商業開發與運營、物流倉儲服務、標準辦公與產業園、冰雪度假等業務。

報告期內，萬科物業品牌價值位列中國指數研究院「2019物業服務品牌價值研究成果榜」第一名，同時榮獲「2019中國物業服務專業化運營領先品牌企業」、「2019中國物業服務品質領先品牌企業」和「2019中國物業服務平台領先品牌」多項大獎，以及「2019最具開發商影響力物業品牌」稱號。

截至9月底，本集團租賃住宅業務累計開業約9.8萬間；期內，本集團成功發行2019年第二期住房租賃專項公司債券，發行規模人民幣25億元，票面利率3.55%。

本集團以印力集團控股有限公司（「印力集團」）作為商業開發與運營平台。報告期內，印力集團在2019中國房地產品牌價值研究成果發佈會上榮獲「2019中國商業地產領先品牌」稱號。

三季度本集團物流倉儲服務業務新獲取項目4個，總建築面積（指可租賃物業的建築面積）約27萬平方米。截至9月底，物流倉儲服務業務總建築面積約998萬平方米。

本集團持續關注利益相關方發展，切實履行社會責任。因在精準扶貧和鄉村振興方面的貢獻，公司董事會主席郁亮被國務院扶貧辦授予「2019年全國脫貧攻堅奉獻獎」榮譽稱號。

§ 4 重要事項

4.1 主要會計報表項目、財務指標大幅度變動的情況及原因

項目	2019-09-30	2018-12-31	變動幅度	單位：人民幣千元
				說明
遞延稅項資產	21,582,290	15,749,205	37.04%	土地增值稅清算準備金增加
合同資產	2,919,536	1,364,127	114.02%	受托建造業務規模增長
其他流動資產	2,386,432	12,600,806	-81.06%	理財到期贖回
現金及現金等價物	96,061,793	175,668,164	-45.32%	支付工程款和地價增加
遞延稅項負債	409,177	622,971	-34.32%	合同取得成本形成的遞延所得負債的減少
投資物業	93,669,117	25,897,948	261.69%	
租賃負債	23,362,180	—	不適用	會計政策變更影響
其他非流動資產	6,384,228	35,982,967	-82.26%	

單位：人民幣千元

項目	2019年1-9月	2018年1-9月	變動幅度	說明
其他收益淨額	3,602,611	2,185,504	64.84%	匯兌損失減少
管理費用	(10,626,645)	(7,910,657)	34.33%	公司經營規模擴大
其他經營開支	(1,637,153)	(3,759,696)	-56.46%	撥備減少
所得稅	(30,961,459)	(20,169,144)	53.51%	應稅利潤增加

4.2 重大事項進展情況及其影響和解決方案的分析說明

序號 事項簡介

- 1 分派2018年度末期股息安排，即向於2019年7月24日(星期三)營業時間結束時名列本公司H股股東名冊的H股股東以每股人民幣1.045102元(含適用稅項)現金形式派付截至2018年12月31日之2018年度末期股息。該等股息已於2019年8月15日派付完畢。
- 2 住房租賃專項公司債券「19萬科02」於2019年9月25日至2019年9月26日發行，最終發行規模為人民幣25億元，期限為5年期(附第3年末發行人調整票面利率選擇權和投資者回售選擇權)，票面利率為3.55%。
- 3 2019年10月16日-2019年10月17日，本公司發行了2019年度第一期超短期融資券，發行金額為人民幣5億元，票面利率3.18%，期限270天。

4.3 公司實際控制人、股東、關聯方、收購人以及公司等承諾相關方在報告期內超期未履行完畢的承諾事項

適用 不適用

公司報告期不存在公司實際控制人、股東、關聯方、收購人以及公司等承諾相關方在報告期內超期未履行完畢的承諾事項。

4.4 對 2019 年度經營業績的預計

預測年初至下一報告期期末的累計淨利潤可能為虧損或者與上年同期相比發生大幅度變動的警示及原因說明

適用 不適用

4.5 證券投資情況

單位：人民幣千元

證券代碼	證券簡稱	初始投資金額	佔該公司 股權比例	期末帳面值	年初至報告 期末損益	報告期所有者 權益變動
0267.HK	中信股份	509,673	約0.19%	491,511.85	(95,508.76)	-
合計		509,673	約0.19%	491,511.85	(95,508.76)	-

4.6 衍生品投資情況

報告期衍生品持倉的風險分析及控制措施說明(包括但不限於市場風險、流動性風險、信用風險、操作風險、法律風險等)

截至報告期末，本集團持有的衍生金融工具主要有交叉貨幣掉期(CCS)、利率掉期(IRS)。CCS所面臨的風險與匯率市場風險以及本集團的未來外幣債務現金流的確定性有關。IRS所面臨的風險與利率市場風險以及本集團的未來外幣債務利息現金流的確定性有關。本集團對衍生金融工具的控制措施主要體現在：針對衍生品交易，本集團嚴格規範授權及業務操作流程，審慎選擇和決定新增衍生金融工具的種類和數量，嚴格管控集團及相關主體的信用水準。

已投資衍生品報告期內市場價格或產品公允價值變動的情況，對衍生品公允價值的分析應披露具體使用的方法及相關假設與參數的設定

報告期內，本年到期結算的CCS給公司帶來人民幣437.59萬元的盈利。

報告期末IRS及CCS公允價值參照外部金融機構的市場報價確定。

報告期公司衍生品的會計政策及會計核算具體原則與上一報告期相比是否發生重大變化的說明

無。

獨立非執行董事對公司衍生品投資及風險控制情況的專項意見

公司獨立非執行董事認為公司能夠根據業務經營的實際情況，按照監管部門相關法規、規定要求，規範衍生品投資，遵循審慎性原則，通過IRS及CCS等衍生金融工具降低了外幣債務由於匯率、利率變動過大可能造成的損失，公司有關安排審慎合理。

報告期末衍生品投資的持倉情況表

單位：人民幣萬元

衍生品投資類型	年初投資餘額	期末投資餘額	年初至報告期末 實際損益餘額	期末投資金額 佔公司報告期末 淨資產比例
IRS	438,600.00	455,550.00	—	1.86%
CCS	2,017,208.16	2,078,832.43	437.59	8.49%
DF	601,177.50	—	—	—
合計	3,056,985.66	2,534,382.43	437.59	10.35%

註：報告期內，IRS和CCS無增減變化，但因匯率變動，在2019年9月末折算為人民幣的合約金額與年初數相比略有差異。

4.7 報告期接待調研、溝通、採訪等活動情況表

類別	時間	地點	方式	接待對象	談論的內容及提供的資料
海通證券活動	2019.7	上海	見面會	券商、基金等各類投資者	
中期業績推介會	2019.8	深圳(上海、北京)、 香港見面會	見面會	券商、基金等各類投資者	
中信里昂活動	2019.9	香港	見面會	券商、基金等各類投資者	
註：上述見面會採用一對一、一對多和大會推介的方式進行，見面的投資者大多超過50家。					
接待券商	報告期內	鞍山、北京、成都、大連、 東莞、佛山、福州、廣州、 貴陽、哈爾濱、杭州、濟 南、嘉興、昆明、蘭州、南 京、寧波、青島、上海、深 圳、瀋陽、蘇州、太原、天 津、無錫、武漢、西安、煙 台、長春、長沙、鄭州、重 慶、珠海	小組或 一對一	長江證券、中信證券、中金公司、 天風證券、三菱日聯證券、平安證 券、華泰金融控股(香港)、海通 證券、國泰君安、廣發證券、岡三 證券、東方證券、方正證券、申銀 萬國、國信證券、瑞信方正證券、 太平洋證券、Citi Research、BCP Securities等	1、談論的主要內容： 1) 公司日常經營情況； 2) 公司發展戰略； 3) 公司對行業的看法 2、提供的主要資料：公司定期報 告等公開資料。
接待基金、其他 投資機構及個人 投資者	報告期內	珠海、哈爾濱、長春、上 海、北京、成都、大連、東 莞、蘇州、佛山、長沙、福 州、廣州、貴陽、杭州、濟 南、昆明、蘭州、南京、寧 波、青島、深圳、瀋陽、太 原、天津、無錫、武漢、西 安、鄭州、重慶	小組或 一對一	景林資產、交銀基金、寶盈基金、 東方證券資管、丹麥銀行、農銀匯 理基金、J.P. Morgan、UBS Asset Management、Brilliance Capital Management等	

4.8 違規對外擔保情況

本集團報告期內無違規對外擔保情況。

4.9 控股股東及其關聯方對上市公司的非經營性佔用資金情況

本公司無控股股東。報告期內不存在第一大股東及其關聯方非經營性佔用本公司資金的情形。

§ 5 附錄按國際財務報告準則編製的財務報表

按國際財務報告準則編製的財務報表載於本公告附錄一。

承董事會命
萬科企業股份有限公司
董事會主席
郁亮

中國，深圳，2019年10月24日

於本公告日期，本公司董事會成員包括：執行董事郁亮先生、王文金先生及張旭先生；非執行董事林茂德先生、陳賢軍先生及孫盛典先生；以及獨立非執行董事康典先生、劉姝威女士、吳嘉寧先生及李強先生。

* 僅供識別

附錄一

本集團於截至2019年9月30日止三個月的未經審核綜合業績連同2018年同期的可比較數字如下：

截至2019年9月30日止三個月的簡明綜合損益表

	截至9月30日止三個月	
	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2018年 人民幣千元 (未經審核)
收入	84,594,680	69,485,935
銷售成本	<u>(55,640,751)</u>	<u>(45,352,422)</u>
毛利	28,953,929	24,133,513
其他收益淨額	1,191,842	497,257
銷售及營銷開支	(2,127,088)	(1,677,175)
管理費用	(3,587,077)	(3,179,924)
其他經營開支	<u>(743,234)</u>	<u>(2,931,185)</u>
經營利潤	23,688,372	16,842,486
財務費用	(2,153,824)	(2,468,363)
應佔聯合營公司利潤減虧損	<u>192,146</u>	<u>1,810,417</u>
稅前利潤	21,726,694	16,184,540
所得稅	<u>(12,421,954)</u>	<u>(7,909,342)</u>
期間利潤	<u><u>9,304,740</u></u>	<u><u>8,275,198</u></u>
以下人士應佔：		
本公司股東	6,398,993	4,860,817
非控股權益	<u>2,905,747</u>	<u>3,414,381</u>
期間利潤	<u><u>9,304,740</u></u>	<u><u>8,275,198</u></u>
基本每股盈利(人民幣元)	<u><u>0.57</u></u>	<u><u>0.44</u></u>

截至2019年9月30日止三個月簡明綜合損益及其他全面收益表

	截至9月30日止三個月	
	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2018年 人民幣千元 (未經審核)
期間其他全面收益(扣除稅項及重新分類調整後)		
其後不能重分類至損益的其他全面收益的項目：		
按公允價值計入其他全面收益的股權投資		
— 公允價值儲備變動淨額	123,687	(121,380)
其後可重新分類至損益的項目：		
換算境外子公司財務報表的匯兌差額	21,936	(20,572)
現金流對沖：對沖儲備變動淨額	11,695	147,059
應佔聯營公司其他全面收益	—	(2,899)
期間其他全面收益	<u>157,318</u>	<u>2,208</u>
期間全面收益總額	<u>9,462,058</u>	<u>8,277,406</u>
以下人士應佔：		
本公司股東	6,525,960	4,838,343
非控股權益	<u>2,936,098</u>	<u>3,439,063</u>
期間全面收益總額	<u>9,462,058</u>	<u>8,277,406</u>

本集團於截至2019年9月30日止九個月的未經審核綜合業績連同2018年同期的可比較數字如下：

截至2019年9月30日止九個月的簡明綜合損益表

	截至9月30日止九個月	
	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2018年 人民幣千元 (未經審核)
收入	223,914,757	174,345,060
銷售成本	<u>(144,473,960)</u>	<u>(114,840,718)</u>
毛利	79,440,797	59,504,342
其他收益淨額	3,602,611	2,185,504
銷售及營銷開支	(5,313,612)	(4,485,487)
管理費用	(10,626,645)	(7,910,657)
其他經營開支	<u>(1,637,153)</u>	<u>(3,759,696)</u>
經營利潤	65,465,998	45,534,006
財務費用	(7,013,706)	(6,142,025)
應佔聯合營公司利潤減虧損	<u>1,099,584</u>	<u>2,574,961</u>
稅前利潤	59,551,876	41,966,942
所得稅	<u>(30,961,459)</u>	<u>(20,169,144)</u>
期間利潤	<u><u>28,590,417</u></u>	<u><u>21,797,798</u></u>
以下人士應佔：		
本公司股東	18,240,745	13,984,560
非控股權益	<u>10,349,672</u>	<u>7,813,238</u>
期間利潤	<u><u>28,590,417</u></u>	<u><u>21,797,798</u></u>
基本每股盈利(人民幣元)	<u><u>1.63</u></u>	<u><u>1.27</u></u>

截至2019年9月30日止九個月簡明綜合損益及其他全面收益表

	截至9月30日止九個月	
	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2018年 人民幣千元 (未經審核)
期間其他全面收益(扣除稅項及重新分類調整後)		
其後不能重分類至損益的其他全面收益的項目：		
按公允價值計入其他全面收益的股權投資		
— 公允價值儲備變動淨額	507,973	(136,332)
其後可重新分類至損益的項目：		
換算境外子公司財務報表的匯兌差額	126,286	(51,516)
現金流對沖：對沖儲備變動淨額	290,505	353,989
應佔聯營公司其他全面收益	—	(2,899)
期間其他全面收益	<u>924,764</u>	<u>163,242</u>
期間全面收益總額	<u>29,515,181</u>	<u>21,961,040</u>
以下人士應佔：		
本公司股東	19,133,022	14,120,882
非控股權益	<u>10,382,159</u>	<u>7,840,158</u>
期間全面收益總額	<u>29,515,181</u>	<u>21,961,040</u>

於2019年9月30日的簡明綜合財務狀況表

	於2019年 9月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2018年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
非流動資產		
物業、廠房及設備	28,123,678	22,645,383
無形資產	813,688	1,015,426
投資物業	93,669,117	25,897,948
於聯合營公司的權益	126,860,647	129,527,656
其他金融資產	3,144,819	2,688,915
其他非流動資產	6,384,228	35,982,967
遞延稅項資產	21,582,290	15,749,205
	<u>280,578,467</u>	<u>233,507,500</u>
流動資產		
存貨及其他合約成本	864,260,644	754,310,077
合同資產	2,919,536	1,364,127
貿易及其他應收款項	376,804,275	331,838,827
其他流動資產	2,386,432	12,600,806
受限存款	11,178,453	12,749,283
現金及現金等價物	96,061,793	175,668,164
持有待售資產	4,647,523	6,624,631
	<u>1,358,258,656</u>	<u>1,295,155,915</u>
流動負債		
銀行貸款及金融機構借款	46,205,082	69,620,501
應付債券	14,277,525	24,918,488
貿易及其他應付款項	506,955,197	485,370,555
合同負債	587,345,960	504,711,414
租賃負債	2,347,982	-
即期稅項	45,167,518	37,292,979
	<u>1,202,299,264</u>	<u>1,121,913,937</u>
流動資產淨值	<u>155,959,392</u>	<u>173,241,978</u>
資產總值減流動負債	<u>436,537,859</u>	<u>406,749,478</u>

	於2019年 9月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2018年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
非流動負債		
銀行貸款及金融機構借款	119,448,514	120,929,055
租賃負債	21,014,198	—
應付債券	48,351,104	47,095,146
遞延稅項負債	409,177	622,971
準備	153,189	143,528
其他非流動負債	2,309,782	2,338,048
	<u>191,685,964</u>	<u>171,128,748</u>
資產淨值	<u>244,851,895</u>	<u>235,620,730</u>
股本及儲備		
股本	11,302,143	11,039,152
儲備	<u>155,971,684</u>	<u>144,724,980</u>
本公司股東應佔權益總額	<u>167,273,827</u>	<u>155,764,132</u>
非控股權益	<u>77,578,068</u>	<u>79,856,598</u>
權益總額	<u>244,851,895</u>	<u>235,620,730</u>

簡明綜合現金流量表

截至2019年9月30日止九個月

	2019年1-9月 人民幣千元 (未經審核)	2018年1-9月 人民幣千元 (未經審核)
經營活動		
經營所產生現金	32,312,773	3,572,282
已付稅金	<u>(30,578,362)</u>	<u>(29,303,457)</u>
經營活動產生／(所用)現金淨額	<u>1,734,411</u>	<u>(25,731,175)</u>
投資活動		
收購物業、廠房及設備以及投資物業	(3,461,193)	(8,385,685)
其他投資活動所用現金金額	<u>(8,561,321)</u>	<u>(62,750,101)</u>
投資活動所用現金淨額	<u>(12,022,514)</u>	<u>(71,135,786)</u>
融資活動		
已付股息及利息	(28,292,417)	(23,881,601)
其他融資活動(所用)／產生現金流	<u>(41,582,352)</u>	<u>79,077,576</u>
融資活動(所用)／產生現金淨額	<u>(69,874,769)</u>	<u>55,195,975</u>
匯率變動之影響	556,501	461,377
現金及現金等價物減少淨額	<u>(79,606,371)</u>	<u>(41,209,609)</u>
1月1日現金及現金等價物	<u>175,668,164</u>	<u>164,326,007</u>
9月30日現金及現金等價物	<u><u>96,061,793</u></u>	<u><u>123,116,398</u></u>