

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。



**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)

## 第三季度報告

萬科企業股份有限公司（「本公司」或「公司」）董事會欣然宣佈本公司及所屬子公司（統稱「本集團」）截至2014年9月30日止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、監事、高級管理人員保證本報告所載資料不存在任何虛假記載、誤導性陳述或者重大遺漏，並對其內容的真實性、準確性和完整性負個別及連帶責任。
- 1.2 沒有董事、監事、高級管理人員對本報告內容的真實性、準確性、完整性無法保證或存在異議。
- 1.3 喬世波董事、魏斌董事因公務原因未能親自出席本次董事會，授權陳鷹董事代為出席並行使表決權；孫建一董事因公務原因未能親自出席本次董事會，授權郁亮董事代為出席並行使表決權；華生獨立董事、海聞獨立董事因公務原因未能親自出席本次董事會，授權羅君美獨立董事代為出席並行使表決權。
- 1.4 公司本季報報告的財務會計報表未經審核。
- 1.5 公司董事會主席王石，董事、總裁郁亮，董事、執行副總裁、首席財務官、財務負責人王文金聲明：保證季度報告中財務報表的真實、準確、完整。
- 1.6 本公司以中英文兩種語言編製本季度報告。在對本季度報告的中英文版本理解上發生歧義時，以中文為準。

## § 2 公司基本情況

### 2.1 按國際會計準則編製的主要會計數據及財務指標

(單位：人民幣千元)

	2014年9月30日	2013年12月31日	增減幅度(+/-)	
總資產	520,234,698	479,474,818		8.50%
本公司股東應佔權益淨額	78,529,485	76,895,983		2.12%
股本	11,017,066	11,014,969		0.02%
每股本公司股東應佔權益總額 (人民幣元)	7.13	6.98		2.10%
		比上年 同期增減		比上年 同期增減(+/-)
	2014年7-9月		2014年1-9月	
收入	20,821,153	0.55%	59,331,036	-0.53%
本公司股東應佔期間利潤	1,648,895	2.80%	6,458,133	4.84%
經營活動產生的現金流量淨額	13,771,818	707.13%	17,204,500	242.65%
每股經營活動產生的現金流量 淨額(人民幣元)	1.25	710.72%	1.56	242.62%
每股基本盈利(人民幣元)	0.150	2.74%	0.586	4.78%
稀釋每股收益(人民幣元)	0.150	2.74%	0.586	4.78%
淨資產收益率	2.12%	下降0.26個 百分點	8.28%	下降1.03個 百分點

註：1. 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. 以上淨資產收益率為按照加權平均計算方法計算得出；

3. 因部分A股股票期權激勵計劃股票期權行權，2014年1~9月公司股份總數增加2,097,050股。

## 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

截至2014年9月30日，公司股東總數為619,759戶（其中A股619,745戶，H股14戶）。

股東總數		前10名股東持股情況				619,759
股東名稱	股東性質	持股比例	持股總數	持有有限售條件股份數量	質押或凍結的股份數量	
華潤股份有限公司	國有法人	14.94%	1,645,494,720	0	0	
HKSCC NOMINEES LIMITED <sup>註1</sup>	境外法人	11.94%	1,314,945,777	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	3.30%	364,036,073	0	0	
安邦人壽保險股份有限公司 －穩健型投資組合	其他	2.13%	234,552,728	0	0	
GIC PRIVATE LIMITED	其他	1.42%	156,870,944	0	0	
南方東英資產管理有限公司 －南方富時中國A50ETF	其他	1.26%	139,073,560	0	0	
劉元生	其他	1.21%	133,791,208	0	0	
中國民生銀行股份有限公司－銀華 深證100指數分級證券投資基金	其他	0.92%	101,033,100	0	0	
UBS AG	其他	0.64%	70,698,939	0	0	
萬科企業股份有限公司工會委員會 戰略投資者或一般法人因配售新股 成為前10名股東的情況	無	0.61%	67,168,517	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
華潤股份有限公司	1,645,494,720	A股
HKSCC NOMINEES LIMITED <sup>註1</sup>	1,314,945,777	H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	364,036,073	A股
安邦人壽保險股份有限公司－穩健型投資組合	234,552,728	A股
GIC PRIVATE LIMITED	156,870,944	A股
南方東英資產管理有限公司－南方富時中國A50ETF	139,073,560	A股
劉元生	133,791,208	A股
中國民生銀行股份有限公司－銀華深證100指數 分級證券投資基金	101,033,100	A股
UBS AG	70,698,939	A股
萬科企業股份有限公司工會委員會	67,168,517	A股
上述股東關聯關係或一致行動的說明	上述股東之間未知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。	
上述股東參與融資融券業務、約定式購回情況說明	無	

註1： HKSCC NOMINEES LIMITED所持股份為其代理的在HKSCC NOMINEES LIMITED交易平臺上交易的公司H股股份總和；

截至2014年9月30日，公司總股數11,017,065,969股，其中A股9,702,110,501股，H股1,314,955,468股。

### § 3 管理層討論與分析

報告期內，住宅市場延續了自年初以來的調整。3季度全國商品住宅成交面積同比下降14.2%，降幅較2季度增加4.9個百分點。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、蘇州等14個城市，住宅成交面積同比下降21.5%。

上述城市的新房批准預售面積經過1、2季度的增長後，在3季度有所放緩，環比下降9.5%，同比減少10.8%。由於新房入市趨緩，3季度上述城市的成交批售比（商品住宅成交面積／新增批准預售面積）由2季度的0.65略微回升至0.71。儘管如此，短期內市場新增供應超過成交的格局並未改變，市場新房庫存進一步上升。截至9月底，上述城市的庫存去化週期由6月底的15.3個月上升至16.4個月。

隨著市場調整的持續，3季度絕大多數實施了限購政策的城市都陸續對政策進行了一定調整。9月底，央行和銀監會下發《關於進一步做好住房金融服務工作的通知》，從信貸角度鼓勵和支援居民家庭合理的住房需求。這些政策舉措一定程度上有助於穩定市場信心，促進住房需求的釋放，推動行業實現「軟著陸」。

報告期內，本集團繼續堅持主流定位，貫徹積極銷售策略，推動營銷模式創新。3季度本集團實現銷售面積442.6萬平方米，銷售金額人民幣481.5億元，同比分別增長15.8%和7.4%。1-9月，本集團累計實現銷售面積1,263.8萬平方米，銷售金額人民幣1,490.6億元，同比分別增長15.0%和16.0%。

前三季度，本集團實現新開工面積1,367.2萬平方米，佔全年計劃開工面積的比例為61.1%。今年以來市場持續調整，部份庫存較高的城市，競爭更加激烈。為確保產品適銷對路，公司對部份項目的規劃設計方案進行了適度的調整和優化，導致項目前期準備工作相應延長。受此影響，本集團今年以來的新開工進度慢於預期，預計全年新開工面積略低於年初計劃。此類調整有助於公司保持市場競爭力和合理的供貨、庫存結構。前三季度，本集團實現竣工面積661.6萬平方米，佔全年計劃竣工面積的比例為44.7%。竣工面積佔全年計劃的比例較去年同期的下降5.8個百分點。相比往年，今年本集團竣工集中在四季度的特徵更加明顯。隨著未來幾個月竣工交付高峰的到來，預計全年竣工量將與年初計劃基本持平。

由於年內的項目竣工主要集中在四季度，前三季度集團結算佔全年業績的比例相對較低。報告期內，本集團實現結算面積190.8萬平方米，同比減少0.8%，實現結算收入人民幣203.0億元，同比增加0.1%；實現營業收入208.2億元，同比增加0.5%；實現歸屬於上市公司股東的淨利潤人民幣16.5億元，同比增長2.8%。2014年1-9月，本集團累計實現結算面積554.0萬平方米，結算收入人民幣578.5億元，同比分別減少4.6%和1.1%；實現營業收入人民幣593.3億元，同比減少0.5%；實現歸屬於上市公司股東的淨利潤64.6億元，同比增長4.8%。

報告期內，本集團繼續積極探索「輕資產、重運營」的經營模式，前三季度實現投資收益人民幣16.3億元，相比去年同期上升216.1%。本集團投資收益主要來源於本集團應佔聯營、合營企業利潤、因轉讓股權進行項目合作而實現的收益以及處置商業物業股權實現的收益。

截至報告期末，本公司合併報表範圍內尚有1,903.1萬平方米已售資源未竣工結算，合同金額合計約人民幣2,193.7億元，較年初分別增長32.4%和35.1%。

本集團積極推進庫存去化，庫存結構繼續保持在合理水準。截止9月底，本集團各類存貨中，已完工開發產品（現房）人民幣249.5億元，佔比7.1%。

報告期內，主要城市的土地市場明顯降溫。有公開資料可持續觀察的16個城市（深圳、廣州、東莞、佛山、上海、杭州、南京、蘇州、寧波、北京、天津、瀋陽、大連、武漢、成都、重慶），住宅（含商住）土地供應面積同比大幅下降54.1%，成交面積同比下降59.7%。土地流拍宗數佔比由2季度的21%進一步上升至24%，溢價成交的宗數佔比由2季度的24%下降至20%。

鑒於土地市場的調整仍有可能繼續深入，本集團堅持謹慎投資的策略，前3季度累計新增加項目27個，按本公司權益計算的佔地面積約131.6萬平方米（對應權益規劃建築面積約415.2萬平方米）。截至報告期末，本集團規劃中項目按屬於本公司權益計算的建築面積約3,879.2萬平方米，繼續保持在滿足未來兩到三年開發經營需要的水準上。

期內，本集團繼續堅持現金為王的策略，財務、資金狀況都保持在良好狀態。截至報告期末，本集團持有貨幣資金（包含受監管資金）人民幣487.4億元，較年初時增加人民幣43.8億元。剔除預收賬款後，本集團其它負債佔總資產的比例為41.3%。本集團的淨負債率為26.2%，較年初時下降4.4個百分點，繼續保持在行業較低水準。

## § 4 重要事項

### 4.1 按國際會計準則編製的主要會計報表項目、財務指標大幅度變動的情況及原因

適用     不適用

單位：人民幣千元

項目	2014年 9月30日	2013年 12月31日	變動幅度	說明
總資產	520,234,698	479,474,818	8.50%	經營規模擴大
聯營公司及 合營公司的權益	16,392,170	10,531,426	55.7%	於聯營公司及 合營企業的投資增加
其他金融資產	134,180	2,572,246	-94.8%	重新分類為於 聯營公司的投資
存貨	349,370,398	329,731,930	5.96%	經營規模擴大
貿易及其他應收款項	79,079,748	68,218,739	15.92%	預付工程款及應收 合營企業款項增加
現金及現金等價物	47,820,766	43,004,149	11.20%	經營活動產生的 現金流量淨額
貿易及其他應付款項	329,475,951	287,930,076	14.43%	預收客戶款項增加
即期銀行貸款及金融 機構借款	19,863,598	32,624,307	-39.11%	融資結構變化
非即期銀行貸款及金融 機構借款	46,856,900	36,683,128	27.73%	融資結構變化

  

項目	2014年 1-9月	2013年 1-9月	變動幅度	說明
收入	59,331,036	59,648,956	-0.53%	結算面積減少
毛利	15,164,999	16,605,261	-8.67%	計入銷售成本的 地價增加
所得稅	4,138,037	4,596,434	-9.97%	應稅收入及土地 增值稅減少
其他收益淨額	933,020	55,380	1,584.76%	出售商業物業實現 收益增長
應佔聯營公司及 合營公司利潤減虧損	1,091,677	509,360	114.32%	聯營公司利潤增長及 確認負商譽

## 4.2 重大事項進展情況及其影響和解決方案的分析說明

適用       不適用

2011年4月8日公司2011年第一次臨時股東大會通過了公司A股股票期權激勵計劃（草案修訂稿）等相關事項，公司A股股票期權激勵計劃（「期權激勵計劃」）開始實施，2011年5月9日期權激勵計劃的股票期權授予登記完成，公司向810名激勵對象授予10843.5萬份期權。期權簡稱萬科JLC1，期權代碼為037015。

期權的初始行權價格為8.89元，2011年5月27日公司實施2010年度分紅派息方案，向全體股東每10股派發現金1.0元（含稅），遵照相關規則和股東大會決議，董事會對期權行權價格進行相應調整，期權的行權價格調整為8.79元。2012年7月5日公司實施2011年度分紅派息方案，向全體股東每10股派發現金1.3元（含稅），根據規定期權的行權價格調整為8.66元。2013年5月16日公司實施2012年度分紅派息方案，向全體股東每10股派發現金1.8元（含稅），根據規定期權行權價格調整為8.48元。2014年5月8日公司實施2013年度分紅派息方案，向全體股東每10股派發現金4.1元（含稅），公司再次根據規定對期權的行權價格進行相應調整，調整後的行權價格為8.07元。

公司股票期權激勵計劃採用自主行權模式。2012年7月12日，期權激勵計劃進入第一個行權期。激勵對象可在2012年7月12日至2014年4月24日期間的可行權日將其所持股票期權的40%進行行權。2013年5月29日，期權激勵計劃進入第二個行權期，激勵對象可在2013年5月29日至2015年4月24日期間可將其獲授股票期權總數的30%進行行權。2014年9月19日，期權激勵計劃進入第三個行權期，激勵對象可以在2014年9月19日至2016年4月24日止的期權激勵計劃第三個行權期內行使其於在第三個行權期獲得行權資格的期權。

共有2,038,850份期權於2014年三季度行權。截至2014年9月30日，已授出但尚未行權的股票期權為45,070,650份。

股票期權激勵計劃的推出，彌補了公司長期激勵機制的缺位，建立起股東和職業經理人團隊之間更緊密的利益共用和約束機制，將進一步完善公司的治理結構，增強公司競爭力。

### 4.3 公司、股東及實際控制人承諾事項履行情況

適用       不適用

承諾事項	承諾內容	履行情況
其他承諾	公司原第一大股東、現第一大股東華潤股份有限公司的母公司中國華潤總公司於2001年向本公司鄭重承諾：將本著有利於萬科發展的原則一如既往地支持萬科。在本公司及本公司下屬企業與萬科發生同業競爭時，包括但不限於審議本公司下屬公司，或者萬科可能涉及到同業競爭的投資項目、處理由於同業競爭而發生的爭議、糾紛時，本公司承諾保持中立。	中國華潤總公司始終遵守其承諾。

### 4.4 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 其他需說明的重大事項

#### 4.5.1 證券投資情況

適用       不適用

#### 4.5.2 持有其他上市公司股權情況

適用       不適用

(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	2014年 1~9月損益	2014年 1~9月所有者 權益變動
600751	天津海運	144	-	-	1,146	-869
3698.HK	徽商銀行	2,499,148	8.00%	2,720,027	356,149	41,516
合計		<u>2,499,292</u>	<u>-</u>	<u>2,720,027</u>	<u>357,295</u>	<u>40,647</u>

### 4.5.3 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	
渣打銀行活動	2014.7	香港	見面會	券商、基金等各類投資者	(一) 談論的主要內容：	
東方證券活動	2014.7	北京	見面會	券商、基金等各類投資者		
中期業績推介會	2014.8	香港、深圳 (上海、北京)	見面會	券商、基金、個人等各類投資者		
里昂證券活動	2014.8	香港	見面會	券商、基金等各類投資者	1) 公司日常經營情況；	
花旗銀行活動	2014.8	香港	見面會	券商、基金等各類投資者	2) 公司發展戰略；	
摩根大通活動	2014.8	香港	見面會	券商、基金等各類投資者		
瑞信活動	2014.8	香港	見面會	券商、基金等各類投資者	3) 公司對行業變化的看法。	
高盛活動	2014.8	香港	見面會	券商、基金等各類投資者		
建銀國際活動	2014.8	香港	見面會	券商、基金等各類投資者		
摩根大通活動	2014.8	香港	見面會	券商、基金等各類投資者	(二) 提供的主要資料：	
廣發證券活動	2014.8	無錫	見面會	券商、基金等各類投資者		
中信建投活動	2014.8	深圳	見面會	券商、基金等各類投資者		
海通證券活動	2014.9	蘇州	見面會	券商、基金等各類投資者		
渣打銀行活動	2014.9	新加坡	見面會	券商、基金等各類投資者		
美林活動	2014.9	新加坡	見面會	券商、基金等各類投資者		
渣打銀行活動	2014.9	新加坡	見面會	券商、基金等各類投資者		
野村證券活動	2014.9	上海	見面會	券商、基金等各類投資者		
中金活動	2014.9	香港	見面會	券商、基金等各類投資者		
里昂證券活動	2014.9	香港	見面會	券商、基金等各類投資者		
摩根士丹利活動	2014.9	深圳	見面會	券商、基金等各類投資者		
瑞銀證券活動	2014.9	上海	見面會	券商、基金等各類投資者		
中銀國際活動	2014.9	上海	見面會	券商、基金等各類投資者		
國信證券活動	2014.9	深圳	見面會	券商、基金等各類投資者		
方正證券活動	2014.9	深圳	見面會	券商、基金等各類投資者		
						公司定期報告等公開資料。

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

類別	時間	地點	方式	接待對象	談論的內容及 提供的資料
接待券商	報告期內	深圳、廣州、 福州、廈門、 珠海、長沙、 上海、杭州、 南京、蘇州、 寧波、溫州、 合肥、北京、 天津、唐山、 瀋陽、大連、 青島、太原、 成都、武漢、 重慶、昆明、 西安、烏魯木 齊等地	小組或一對一	法國巴黎銀行、平安證券、國泰君安、東興證券、瑞士信貸、申銀萬國、麥格理、中信證券國際、高盛、廣發證券、巴克萊、里昂證券、中金、摩根斯坦利、花旗銀行、美林、德意志銀行、新加坡大華繼顯、彭博行業研究、中銀國際證券、第一創業證券、中信建投、海通證券、銀河證券、安信證券、長江證券、瑞銀證券、招商證券、方正證券、海通國際證券、廣發證券(香港)、摩根大通、韓國投資證券、平安證券、巴克萊、渣打銀行、高華證券、Research-Works、Exane BNPP、DBS Vickers (HK) Ltd、Jefferies、Daiwa Capital Markets Hong Kong、CIMB Securities Ltd等	
接待基金、 其他投資機構及 個人投資者	報告期內	深圳、廣州、 福州、廈門、 珠海、長沙、 上海、杭州、 南京、蘇州、 寧波、溫州、 合肥、北京、 天津、唐山、 瀋陽、大連、 青島、太原、 成都、武漢、 重慶、昆明、 西安、烏魯木 齊等地	小組或一對一	北京鼎天投資管理有限公司、奧本海默新興市場基金、資本國際、廣發信德、大成基金、泰康資管、鄧普頓、博時基金、泰達荷銀基金、工銀瑞信基、銀華基金、鴻道投資、融通基金、南方基金、交銀施羅德基金、東方證券資產管理有限公司、廈門普爾投資管理有限責任公司、匯添富基金、國投瑞銀基金、太平洋保險、光大保德信基金、華安基金、海富通基金、易方達基金、中國人保資產管理公司、嘉實基金、華夏基金、景順投資管理、駿利資產管理、	

類別	時間	地點	方式	接待對象	談論的內容及提供的資料
				Eastspring Investment、UBS AG、New Silk Road Investment Pte Limited、E.I. Sturdza Investment Funds (Asia) Limited、Value Partners、Neptune Investment Management、Lion Global Investors Limited、Morgan Stanley Investment Management、GLG PARTNERS UK、Neuberger Berman、Janchor Partners、Och Ziff Capital Management、Amiya Capital、Fidelity Investments、Deutsche Asset & Wealth、Coronation Fund、Soros Fund Management、Lazard Asset Management、Templeton Emerging Markets、Coatue Management、Nomura Asset Management、Wells Capital、Pictet Asset Management、Waddell & Reed Investment Management Company、HSBC Asset Management、T-Rowe Price、Discovery、Nikko Asset Management、EMSO、Bank Vontobel AG、Opportunity、Vinci Partners、BNY ARX、Oceana、Pine River Capital Management、Allianz Global Investor、Flowering Tree Inv Mgmt Pte Ltd、Fortress Inv Group LLC、Keywise Capital Mgmt (HK) Ltd、Pinpoint Inv Advisor Ltd、Broad Peak Inv Advisers Pte Ltd、Open Door Capital等	

#### 4.5.4 其他重大事項的說明

適用       不適用

- (1) 公司不存在向控股股東或其關聯方提供資金、違反規定程式對外提供擔保的情況；
- (2) 內部控制建設進展情況

作為落實《企業內部控制基本規範》及相關配套指引重點試點公司，報告期內公司繼續按「實質內控」導向，有計劃地進行內部控制體系建設。

- (3) 發行債務融資工具事宜

2014年9月22日晚公司公告董事會同意並提請股東大會授權公司在不超過人民幣150億元的範圍內發行債務融資工具，債務融資工具可一次或多次發行，且可為若干種類，債務融資工具的期限最長不超過10年，募集資金將用於公司生產經營需要，調整債務結構，補充流動資金及（或）項目投資等用途，每次發行債務融資工具的規模、期限、利率、發行方式等相關發行條款需遵守相關規則的規定。

審議有關事項的股東大會現場會議將於2014年11月10日召開。

#### 4.6 衍生品投資情況

適用       不適用

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）

為了鎖定利率變動產生的風險，公司針對外幣浮息借款簽署了利率互換合約(IRS)，公司按照浮動利率向合約對手方收取利息，以向原借款方支付原借款方浮動利息，同時按照固定利率向合約對手方支付利息。

為了鎖定外幣借款匯率變動產生的風險，報告期內公司針對外幣借款簽署了無本金交割遠期外匯契約(NDF)。NDF簽署時不需交付資金憑證或保證金，合約到期時按照交易雙方議定的匯率與到期時即期匯率間的差額進行清算交收。

NDF和IRS在外幣借款的期限和金額範圍內，通過鎖定遠期利率或匯率，控制利率或匯率變動風險。

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

2014年1~9月IRS價值變動對本集團本報告期損益影響為人民幣280萬元，IRS價值根據2014年9月30日評估的公允價值確定。2014年1~9月NDF價值變動對本集團本報告期損益影響為人民幣零萬元。NDF公允價值參照同一到期日的NDF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

獨立董事、保薦人或財務顧問對公司衍生品投資及風險控制情況的專項意見

公司獨立董事認為通過IRS、NDF等金融工具避免了外幣借款由於利率、匯率變動過大可能造成的損失，公司有關安排審慎合理。

#### 4.6.1 報告期末衍生品投資的持倉情況

適用       不適用

(單位：人民幣千元)

合約種類	2013年12月31日 合約金額	2014年9月30日 合約金額	2014年1~9月 損益情況	期末合約 佔本集團 報告期末 淨資產比例
利率互換合約(IRS) 無本金交割遠期	1,828,156	1,424,550	2,804	1.34%
外匯契約(NDF)	—	1,999,563	—	1.88%
合計	<u>1,828,156</u>	<u>3,424,113</u>	<u>2,804</u>	<u>3.22%</u>

## § 5 附錄按國際財務報告準則編製的財務報表

### 5.1 按國際財務報告準則編製的財務報表載於本公告附錄一

註：本公告內提及的貨幣幣種如無特別指明，均指人民幣。

承董事會命  
萬科企業股份有限公司\*  
董事會主席  
王石

中國，深圳，2014年10月24日

於本公告日期，董事會成員包括：

#### 執行董事：

王石先生  
郁亮先生  
王文金先生

#### 非執行董事：

喬世波先生  
孫建一先生  
魏斌先生  
陳鷹先生

#### 獨立非執行董事：

張利平先生  
華生先生  
羅君美女士  
海聞先生

\* 僅供識別

## 附錄一

### 截至2014年9月30日止三個月的簡明綜合損益表

本集團於截至2014年9月30日止三個月的未經審核綜合業績連同2013年同期的可比較數字如下：

	截至9月30日止三個月	
	2014年 人民幣千元 (未經審核)	2013年 人民幣千元 (未經審核)
收入	20,821,153	20,708,147
銷售成本	(15,858,692)	(15,542,231)
毛利	4,962,461	5,165,916
其他收入	399,257	101,736
其他收益淨額	70,729	22,179
分銷成本	(1,032,965)	(890,568)
管理費用	(724,663)	(759,680)
其他經營開支	(51,908)	8,679
經營利潤	3,622,911	3,648,262
財務費用	(601,930)	(476,979)
應佔聯營公司利潤減虧損	395,662	48,346
應佔合營公司利潤減虧損	(75,358)	73,385
稅前利潤	3,341,285	3,293,014
所得稅	(1,228,768)	(1,151,761)
期間利潤	2,112,517	2,141,253
以下人士應佔：		
本公司股東	1,648,895	1,603,914
非控股權益	463,622	537,339
期間利潤	2,112,517	2,141,253
每股基本盈利（人民幣元）	0.15	0.15

截至2014年9月30日止三個月的簡明綜合損益及其他全面收益表

	截至9月30日止三個月	
	2014年 人民幣千元 (未經審核)	2013年 人民幣千元 (未經審核)
期間利潤	2,112,517	2,141,253
期間其他全面收益(扣除稅項及重新分類調整後)		
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	(29,349)	5,754
可供出售證券：		
— 公允價值儲備變動淨額	13,435	174
期間其他全面收益	(15,914)	5,928
期間全面收益總額	2,096,603	2,147,181
以下人士應佔：		
本公司股東	1,632,981	1,609,842
非控股權益	463,622	537,339
期間全面收益總額	2,096,603	2,147,181

## 截至2014年9月30日止九個月的簡明綜合損益表

本集團於截至2014年9月30日止九個月的未經審核綜合業績連同2013年同期的可比較數字如下：

	截至9月30日止九個月	
	2014年 人民幣千元 (未經審核)	2013年 人民幣千元 (未經審核)
收入	<b>59,331,036</b>	59,648,956
銷售成本	<b>(44,166,037)</b>	(43,043,695)
<b>毛利</b>	<b>15,164,999</b>	16,605,261
其他收入	<b>836,790</b>	461,378
其他收益淨額	<b>933,020</b>	55,380
分銷成本	<b>(2,575,251)</b>	(2,321,671)
管理費用	<b>(2,184,144)</b>	(1,990,281)
其他經營開支	<b>(119,010)</b>	(90,266)
<b>經營利潤</b>	<b>12,056,404</b>	12,719,801
財務費用	<b>(1,405,047)</b>	(1,155,583)
應佔聯營公司利潤減虧損	<b>1,014,862</b>	247,045
應佔合營公司利潤減虧損	<b>76,815</b>	262,315
<b>稅前利潤</b>	<b>11,743,034</b>	12,073,578
所得稅	<b>(4,138,037)</b>	(4,596,434)
<b>期間利潤</b>	<b>7,604,997</b>	7,477,144
以下人士應佔：		
本公司股東	<b>6,458,133</b>	6,160,219
非控股權益	<b>1,146,864</b>	1,316,925
<b>期間利潤</b>	<b>7,604,997</b>	7,477,144
<b>每股基本盈利（人民幣元）</b>	<b>0.59</b>	0.56

截至2014年9月30日止九個月的簡明綜合損益及其他全面收益表

	截至9月30日止九個月	
	2014年 人民幣千元 (未經審核)	2013年 人民幣千元 (未經審核)
期間利潤	<u>7,604,997</u>	<u>7,477,144</u>
期間其他全面收益 (扣除稅項及重新分類調整後)		
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	(110,436)	31,425
可供出售證券：		
— 公允價值儲備變動淨額	<u>27,097</u>	<u>623</u>
期間其他全面收益	<u>(83,339)</u>	<u>32,048</u>
期間全面收益總額	<u><u>7,521,658</u></u>	<u><u>7,509,192</u></u>
以下人士應佔：		
本公司股東	6,374,795	6,192,267
非控股權益	<u>1,146,863</u>	<u>1,316,925</u>
期間全面收益總額	<u><u>7,521,658</u></u>	<u><u>7,509,192</u></u>

於2014年9月30日的簡明綜合財務狀況表

	於9月30日 2014年 人民幣千元 (未經審核)	於12月31日 2013年 人民幣千元 (經審核)
<b>非流動資產</b>		
物業、廠房及設備	2,931,483	3,475,223
投資物業	7,055,929	6,366,655
無形資產	608,690	263,487
於聯營公司的權益	7,190,251	3,633,457
於合營公司的權益	9,201,919	6,897,969
其他金融資產	134,180	2,572,246
其他非流動資產	11,831,953	10,424,440
遞延稅項資產	4,088,292	3,525,262
	<u>43,042,697</u>	<u>37,158,739</u>
<b>流動資產</b>		
存貨	349,370,398	329,731,930
貿易及其他應收款項	79,079,748	68,218,739
已抵押存款	921,089	1,361,261
現金及現金等價物	47,820,766	43,004,149
	<u>477,192,001</u>	<u>442,316,079</u>
<b>流動負債</b>		
銀行貸款及金融機構借款	19,863,598	32,624,307
金融衍生工具	2,244	11,687
貿易及其他應付款項	329,475,951	287,930,076
即期稅項	6,784,802	8,355,764
	<u>356,126,595</u>	<u>328,921,834</u>
<b>流動資產淨值</b>	<u>121,065,406</u>	<u>113,394,245</u>
<b>資產總值減流動負債</b>	<u>164,108,103</u>	<u>150,552,984</u>

	於9月30日 2014年 人民幣千元 (未經審核)	於12月31日 2013年 人民幣千元 (經審核)
<b>非流動負債</b>		
銀行貸款及金融機構借款	46,856,900	36,683,128
應付債券	9,888,439	7,398,392
遞延稅項負債	1,053,289	942,209
準備	71,053	46,877
其他非流動負債	55,909	42,955
	<u>57,925,590</u>	<u>45,113,561</u>
<b>資產淨值</b>	<u>106,182,513</u>	<u>105,439,423</u>
<b>股本及儲備</b>		
股本	11,017,066	11,014,969
儲備	67,512,419	65,881,014
本公司股東應佔權益總額	78,529,485	76,895,983
非控股權益	27,653,028	28,543,440
權益總額	<u>106,182,513</u>	<u>105,439,423</u>

## 截至2014年9月30日止九個月的綜合現金流量表

	截至9月30日止九個月	
	2014年 人民幣千元 (未經審核)	2013年 人民幣千元 (未經審核)
<b>經營活動</b>		
經營所產生／(所用) 現金淨額	<b>26,633,839</b>	(3,027,001)
已付稅金	<b>(9,429,339)</b>	(9,033,758)
<b>經營活動所產生／(所用) 現金淨額</b>	<b>17,204,500</b>	(12,060,759)
<b>投資活動</b>		
收購物業、廠房及設備以及投資物業	<b>(1,021,082)</b>	(83,850)
其他投資活動所用現金淨額	<b>(1,890,594)</b>	(1,737,307)
<b>投資活動所用現金淨額</b>	<b>(2,911,676)</b>	(1,821,157)
<b>融資活動</b>		
已付股息及利息	<b>(10,148,326)</b>	(7,127,790)
其他融資活動產生現金淨額	<b>647,094</b>	5,876,017
<b>融資活動所用現金淨額</b>	<b>(9,501,232)</b>	(1,251,773)
<b>現金及現金等價物增加／(減少) 淨額</b>	<b>4,791,592</b>	(15,133,689)
匯率變動之影響	<b>25,025</b>	(42,422)
<b>1月1日現金及現金等價物</b>	<b>43,004,149</b>	51,120,224
<b>9月30日現金及現金等價物</b>	<b>47,820,766</b>	35,944,113