

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份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 万科

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)

2015年第三季度報告

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2015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計季度報告（「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，授權王石董事代為出席並行使表決權；郁亮董事、陳鷹董事因公務原因未能親自出席本次董事會，授權王文金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，授權羅君美獨立董事代為出席並行使表決權。
- 1.4 公司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 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、完整。
- 1.6 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2015年7-9月。

1.7 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 按國際財務報告準則編製的主要會計資料及財務指標

(單位：人民幣千元)

	2015年9月30日	2014年12月31日	增減幅度	
總資產	571,006,232	508,639,922	12.26%	
本公司股東應佔權益淨額	88,926,075	88,164,570	0.86%	
股本(股)	11,049,610	11,037,507	0.11%	
歸屬於本公司股東的每股淨資產 (人民幣元)	8.05	7.99	0.75%	
	2015年 7-9月	比上年 同期增減	2015年 1-9月	比上年 同期增減
營業額	27,335,039	31.28%	74,961,181	26.34%
本公司股東應佔期間利潤	2,008,179	21.79%	6,854,458	6.14%
經營活動所產生／所用現金流量淨額	2,125,358	(84.57%)	(4,682,998)	(127.22%)
每股經營活動所產生／所用 現金流量淨額 (人民幣元)	0.19	(84.63%)	(0.42)	(127.19%)
每股基本盈利(人民幣元)	0.182	21.33%	0.621	6.13%
稀釋每股收益(人民幣元)	0.182	21.33%	0.621	6.13%
淨資產收益率	2.28%	上升0.16個 百分點	7.69%	下降0.59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. 因部份A股股票期權激勵計劃股票期權行權，2015年1~9月公司股份總數相應增加12,103,058股。股本增至11,049,610,300股。公司在2015年9月份回購12,480,299股A股，該等股份尚未注銷。在計算歸屬於本公司股東的每股淨資產、每股經營活動所產生／所用現金流量淨額、基本每股收益、稀釋每股收益時，所用股份數已扣除回購的股份。

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2015年9月30日，公司股東總數為332,360戶（其中A股332,339戶，H股21戶）。

股東總數						332,360
		前10名股東持股情況				
股東名稱	股東性質	持股 比例	持股總數	持有有限	質押或	
				售條件 股份數量	凍結的 股份數量	
華潤股份有限公司	國有法人	15.23%	1,682,759,247	0	0	
HKSCC NOMINEES LIMITED ^{註1}	境外法人	11.90%	1,314,929,577	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	4.14%	456,993,190	0	0	
前海人壽保險股份有限公司－海利年年	其他	3.17%	349,776,441	0	0	
中國銀河證券股份有限公司	其他	3.07%	338,775,761	0	0	
中國證券金融股份有限公司	其他	2.99%	330,361,206	0	0	
中信證券股份有限公司	其他	2.70%	297,935,647	0	0	
華泰證券股份有限公司	其他	2.09%	231,324,131	0	0	
招商財富－招商銀行－德贏1號 專項資產管理計劃	其他	2.06%	228,026,032	0	0	
前海人壽保險股份有限公司－聚富產品	其他	1.97%	218,081,383	0	0	
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					

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	1,682,759,247	A股
HKSCC NOMINEES LIMITED ^{註1}	1,314,929,577	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	456,993,190	A股
前海人壽保險股份有限公司－海利年年	349,776,441	A股
中國銀河證券股份有限公司	338,775,761	A股
中國證券金融股份有限公司	330,361,206	A股
中信證券股份有限公司	297,935,647	A股
華泰證券股份有限公司	231,324,131	A股
招商財富－招商銀行 －德贏1號專項資產管理計劃	228,026,032	A股
前海人壽保險股份有限公司－聚富產品	218,081,383	A股

上述股東關聯關係或一致行動的說明

「前海人壽保險股份有限公司－海利年年」、
「前海人壽保險股份有限公司－聚富產品」
同為前海人壽保險股份有限公司（「前海人壽」）管理。

根據前海人壽及其一致行動人深圳市鉅盛華股份有限公司（「鉅盛華」）8月4日的披露以及8月26日關於權益變動的通知：截至2015年8月26日，中國銀河證券股份有限公司持有股份中的297,320,213股、中信證券股份有限公司持有股份中的282,247,042股，華泰證券股份有限公司持有股份中的203,967,549股，鉅盛華通過與相應證券公司簽署的收益互換合約享有收益權。除此之外，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

無

業務、約定式購回情況說明

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2015年9月30日，公司總股數11,049,610,300股，其中A股9,734,654,832股，H股1,314,955,468股。

§ 3 管理層討論與分析

由於去年同期比較基數較低，今年3季度，全國商品住宅成交面積同比增長14.4%（但和2013年同期相比下降1.9%）。本集團持續觀察的14個主要城市（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）（「14城市」），3季度住宅成交面積同比增長53.7%，成交面積與二季度基本持平。

受9月推盤高峰的影響，14城市的新房供應面積環比2季度增長16.0%，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1.19回落至1.02，新房供需關係趨於平衡。9月末，上述城市的庫存去化週期為10.6個月，處於相對合理的水準。

全國住宅投資增速和新開工規模仍在低位。前9個月，全國住宅開發投資完成額同比僅增長1.7%，其中3季度更是出現了歷史上首次負增長，同比下降0.2%。前三季度全國商品住宅新開工面積繼2014年同比下降后，本年同比2014年同期再度下滑13.5%。9月底，中國人民銀行和中國銀行業監督管理委員會下發通知，對於非限購城市居民家庭首次購買普通住房的商業性個人住房貸款，最低首付款比例由30%下調為25%，體現了政府繼續支持合理住房消費、推動市場健康發展的態度。

本集團繼續貫徹積極銷售策略，銷售規模穩步增長。第3季度本集團實現銷售面積537.3萬平方米，銷售金額人民幣705.1億元，同比分別增長21.4%和46.4%；1-9月，本集團累計實現銷售面積1439.8萬平方米，銷售金額人民幣1804.7億元，同比分別增長13.9%和21.1%。

前三季度，本集團累計實現新開工面積1398.2萬平方米，較去年同期增長2.3%，達到全年計劃開工面積的83.2%；累計實現竣工面積776.9萬平方米，較去年同期增長17.4%，佔全年計劃竣工面積的49.2%。4季度本集團將迎來竣工高峰，預計全年竣工面積將略高於年初計劃。

竣工增長推動了本集團結算規模上升。第3季度本集團實現結算面積206.2萬平方米，實現結算收入人民幣264.9億元，同比分別增長8.1%和30.5%；實現營業額人民幣273.4億元，同比增長31.3%。

近年來，行業經營環境的變化為實現更多合作提供了機會，本集團亦充分發揮自身在專業能力和品牌信譽方面的優勢，積極整合外部資源，提升經營效益。今年以來，本集團所結算的項目中，合作比例相比往年有明顯提升，受此因素影響，本集團淨利潤中屬於非控股權益應佔的期間利潤也增長較快。

第3季度，本集團實現期間利潤人民幣27.5億元，同比增長30.1%；扣除非控股權益應佔的期間利潤後，歸屬於本公司股東的期間利潤為人民幣20.1億元，同比增長21.8%。

前三季度，本集團累計實現結算面積661.9萬平方米，實現結算收入人民幣723.7億元，同比分別增長19.5%和25.1%，累計實現營業額人民幣749.6億元，同比增長26.3%；實現期間利潤人民幣95.4億元，同比增長25.4%；扣除非控股權益應佔的期間利潤後，歸屬於本公司股東的期間利潤為人民幣68.5億元，同比增長6.1%。

截至報告期末，本集團合併報表範圍內，已銷售未結算資源合計2137.9萬平方米，合同金額合計約人民幣2489.5億元。

2014年下半年以來，主要城市土地市場價漲量縮，這一狀況延續至今年上半年。1-6月，14城市的住宅（含商住）用地供應、成交面積同比分別下降36.9%和50.9%。第3季度，14城市的土地市場供應、成交面積有所上升，相比去年同期分別增長20.0%和25.4%。

報告期內，本集團根據發展需要，在審慎控制投資風險的前提下，關注市場機會，適時獲取優質項目資源。1-9月，本集團累計新增物業項目50個，按歸屬於本公司權益計算的規劃建築面積約788.2萬平方米，平均土地成本為人民幣3731元／平方米。截至報告期末，規劃中項目按歸屬於本公司權益計算的建築面積合計約3710.8萬平方米。

報告期內，本集團在鞏固傳統業務競爭優勢的同時，圍繞消費地產、產業地產，以及地產延伸業務積極佈局，推動業務轉型。今年以來，本集團在貴陽、武漢、上海、瀋陽、長沙、成都等地已正式獲取6個物流地產項目；同時，本集團在物業服務市場化發展、租賃公寓、教育營地、海外業務等方面的探索也持續深入。

本集團始終堅持穩健經營的風格，財務、資金狀況保持在良好水準。截至報告期末，本集團持有貨幣資金（包含受限資金）人民幣427.3億元。剔除並不構成實際償債壓力的預收賬款後，本集團其它負債佔總資產的比例為38.3%；淨負債率（有息負債減去貨幣資金，除以淨資產）為23.4%，持續保持在行業較低水準。

為進一步強化資金實力，優化債務結構，報告期內，本集團在股東大會授權範圍內，完成2015年公司債券（第一期）發行，本期債券為5年期品種，採取網下面向合格投資者公開發行的方式發行，實際發行規模為人民幣50億元，債券最終票面利率僅為3.50%，創房企在大陸債券融資成本最低記錄，體現了本集團良好的資本市場信用優勢。

§ 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	2015-9-30	2014-12-31	變動幅度	說明
於合營公司的權益	14,657,076	11,244,974	30.3%	合營公司及其收益增加
其他金融資產	185,468	133,180	39.3%	可供出售金融資產增加
貿易和其他應收款項	122,436,392	83,315,377	47.0%	合作項目投入增加
其他流動資產	5,359,140	4,076,000	31.5%	購買的理財產品增加
應付債券	16,872,085	11,612,232	45.3%	發行公司債券

項目	2015年1-9月	2014年1-9月	變動幅度	說明
營業額	74,961,181	59,331,036	26.3%	結算規模擴大
銷售成本	56,485,514	44,166,037	27.9%	結算規模擴大
其他收益淨額	283,202	933,020	-69.6%	本期處置長期 投資收益減少
應佔合營公司利潤減虧損	417,629	76,815	443.7%	合營公司收益增加
非控股權益應佔期間利潤	2,684,166	1,146,864	134.0%	合作項目結算較多

4.2 重大事項進展情況及其影響和解決方案的說明

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10,843.5萬份期權。期權簡稱為萬科JLC1，期權代碼為037015。

期權的初始行權價格為人民幣8.89元，2011年5月27日公司本實施2010年度分紅派息方案，向全體股東每10股派發現金人民幣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日本公司實施2011年度分紅派息方案，向全體股東每10股派發現金人民幣1.3元（含稅），根據規定期權的行權價格調整為人民幣8.66元。2013年5月16日本公司實施2012年度分紅派息方案，向全體股東每10股派發現金人民幣1.8元（含稅），根據規定期權行權價格調整為人民幣8.48元。2014年5月8日本公司實施2013年度分紅派息方案，向全體股東每10股派發現金人民幣4.1元（含稅），根據規定期權的行權價格調整為人民幣8.07元。2015年7月21日本公司實施完2014年度分紅派息方案，向全體股東每10股派發現金人民幣5.0元（含稅），本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人民幣7.57元。

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日期間的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。

2015年第三季度，共有1,552,200份期權行權。截至2015年9月30日，已授出但尚未行權的股票期權為6,698,319份。

期權激勵計劃的推出，彌補了本集團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，將進一步完善本集團的治理結構，增強本集團的競爭力。

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	2015年1~9月損益	2015年1~9月所有者權益變動
3698.HK	徽商銀行	<u>2,499,148</u>	<u>8.00%</u>	<u>3,250,367</u>	<u>368,730</u>	<u>0</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
瑞信活動	2015.7	新加坡	見面會	券商、基金等各類投資者	(一) 談論的主要內容： 本集團日常經營情況；
星展唯高達活動	2015.7	新加坡	見面會	券商、基金等各類投資者	
美林證券活動	2015.7	香港	見面會	券商、基金等各類投資者	
中期業績推介會	2015.8	香港、深圳 (上海、北京)	見面會	券商、基金、個人等各類投資者	本集團發展戰略；
里昂證券活動	2015.8	香港	見面會	券商、基金等各類投資者	本集團對行業變化的看法。
摩根大通活動	2015.8	香港	見面會	券商、基金等各類投資者	
花旗銀行活動	2015.8	香港	見面會	券商、基金等各類投資者	
建銀國際活動	2015.8	香港	見面會	券商、基金等各類投資者	
國信證券活動	2015.8	北京	見面會	券商、基金等各類投資者	
廣發證券活動	2015.8	杭州	見面會	券商、基金等各類投資者	(二) 提供的主要資料： 本公司定期報告等公開資料。
海通證券活動	2015.9	無錫	見面會	券商、基金等各類投資者	
高盛活動	2015.9	深圳	見面會	券商、基金等各類投資者	
里昂證券活動	2015.9	香港	見面會	券商、基金等各類投資者	
海通國際活動	2015.9	深圳	見面會	券商、基金等各類投資者	
野村證券活動	2015.9	新加坡	見面會	券商、基金等各類投資者	
瑞銀證券活動	2015.9	深圳	見面會	券商、基金等各類投資者	
星展唯高達活動	2015.9	新加坡	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

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、上海、杭州、南京、蘇州、無錫、溫州、合肥、北京、天津、唐山、瀋陽、長春、濟南、太原、武漢、成都、重慶、昆明、西安、鄭州等地	小組或一對一	高盛、花旗、中金、德意志銀行、國泰君安、摩根斯坦利、臺灣國泰證券、瑞銀證券、東方證券、岡三證券、海通證券、麥格理證券、中信建投、臺灣永豐金證券、法國巴黎銀行、瑞士信貸、巴克萊、里昂證券、美林證券、野村證券、銀行證券、三菱日聯證券、大和證券、摩根大通、星展唯高達、NH Investment & Securities Co., Ltd.等	

類別	時間	地點	方式	接待對象	談論的內容及提供的資料
接待基金、其他投資機構及個人投資者	報告期內	深圳、廣州、上海、杭州、南京、蘇州、無錫、溫州、合肥、北京、天津、唐山、瀋陽、長春、濟南、太原、武漢、成都、重慶、昆明、西安、鄭州等地	小組或一對一	東方資管、GIC、臺灣國泰投信、元大寶來投信、群益投信、複華投信、保德信投信、野村投信、佛蘭克林華美投信、統一投信、三商美邦人壽、新光人壽、南山人壽、中央再保險、邁睿思資產運用、日本信金中央金庫、深業投資、博時基金、南方基金、融通基金、易方達基金、三商美邦人壽保險股份有限公司、騰躍資本、損保日本日本興亞資管、BT Investment Capital、Sumitomo Mitsui Asset Management (Hong Kong) Limited、OP Investment Management Limited、Invesco、New Silk Road、Gabelli & Company、LaSalle Investment Management、Temasek Holdings、CBRE Holding、TIAA-CREF、FIL、GMO、APS、Janus Capital、Blackrock、Verde Asset Management、BNY ARX、Opportunity、Opportunity、Matthews International CAP MG、Nikko Asset、Marshall Wace、Point72 Asset Management、Sumitomo Mitsui Trust Bank、Apollo Global Management、F&H、SCHRODER INVESTMENT MANAGEMENT LTD、Baillie Gifford、Primerio、Elo Mutual PensionWells Fargo Asset Management等	談論的內容及提供的資料

4.5.4 其他重大事項的說明

適用 不適用

(1) 本集團不存在向控股股東或其關聯方提供資金、違反規定程序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，報告期內本集團繼續按「實質內控」導向，有計劃地進行內部控制體系建設。

(3) 發行債券事宜

2014年11月10日，本公司2014年第二次臨時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，授權有效期自股東大會通過之日起24個月。根據2014年第二次臨時股東大會授權，2015年上半年，本公司向中國銀行間市場交易商協會申請註冊了人民幣90億元中期票據。

2015年5月22日，本公司2014年度股東大會進一步授權董事會在不超過人民幣150億元的範圍內發行債券。報告期內，董事會決議公開發行不超過人民幣90億元的公司債券，發行申請獲得中國證監會核准。2015年9月23日，本公司公佈2015年公司債券（第一期）發行公告，擬發行總額人民幣50億元的5年期公司債券。2015年9月28日發行結束，實際發行規模人民幣50億元，最終票面利率3.50%。2015年公司債券（第一期）將在深圳證券交易所上市交易。

(4) A股回購事宜

2015年8月31日，本公司2015年第一次臨時股東大會暨第一次A股類別股東大會、第一次H股類別股東大會審議通過了《關於在人民幣100億元額度內回購公司A股股份的議案》，同意在人民幣100億元額度內回購公司A股股份，回購期限為自公司股東大會審議通過回購股份方案之日起至2015年12月31日，回購價格不超過人民幣13.70元／股（公司在回購股份期內送股、轉增股本或現金分紅，自股價除權、除息之日起，相應調整回購股份價格上限。2015年7月21日公司實施完成2014年度分紅派息方案，向全體股東每10股派發現金人民幣5.0元，回購價格上限相應調整不超過人民幣13.20元／股）。

公司於2015年9月17日公告《關於在人民幣100億元額度內回購公司A股股份的報告書》，9月18日，本公司首次實施了回購股份的方案。截至報告期末，本公司回購12,480,299股A股股份，佔公司總股本的比例為0.113%，成交的最高價為人民幣13.16元／股，最低價為人民幣12.57元／股，支付總金額為人民幣160,148,519.71元（含交易費用）。

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在外幣借款的期限和金額範圍內，通過鎖定遠期匯率，控制匯率變動風險。

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

報告期內NDF價值變動對公司本報告期無損益影響。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NDF避免了外幣借款由於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	2014年 12月31日 合約金額	2015年 9月30日 合約金額	2015年1~9月 損益情況	期末合約 佔公司 報告期末 淨資產比例
無本金交割遠期外匯 契約(NDF)	<u>1,988,675</u>	<u>2,036,158</u>	<u>-</u>	<u>1.68%</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

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，2015年10月27日

於本公告日期，本公司董事會成員包括：執行董事王石先生、郁亮先生及王文金先生；非執行董事喬世波先生、孫建一先生、魏斌先生及陳鷹先生；以及獨立非執行董事張利平先生、華生先生、羅君美女士及海聞先生。

* 僅供識別

附錄一

截至2015年9月30日止三個月的簡明綜合損益表

本集團於截至2015年9月30日止三個月的未經審核綜合業績連同2014年同期的可比較數字如下：

	截至9月30日止三個月	
	2015年 人民幣千元 (未經審核)	2014年 人民幣千元 (未經審核)
營業額	27,335,039	20,821,153
銷售成本	<u>(21,486,373)</u>	<u>(15,858,692)</u>
毛利	5,848,666	4,962,461
其他收入	288,978	399,257
其他收益淨額	141,852	70,729
分銷成本	(1,123,884)	(1,032,965)
管理費用	(840,578)	(724,663)
其他經營開支	<u>(54,852)</u>	<u>(51,908)</u>
經營利潤	4,260,182	3,622,911
財務費用	(327,311)	(601,930)
應佔聯營公司利潤減虧損	367,745	395,662
應佔合營公司利潤減虧損	<u>(46,187)</u>	<u>(75,358)</u>
稅前利潤	254,429	3,341,285
所得稅	<u>(505,288)</u>	<u>(1,228,768)</u>
期間利潤	<u>2,749,141</u>	<u>2,112,517</u>
以下人士應佔：		
本公司股東	2,008,179	1,648,895
非控股權益	<u>740,962</u>	<u>463,622</u>
期間利潤	<u>2,749,141</u>	<u>2,112,517</u>
每股基本盈利（人民幣元）	<u>0.18</u>	<u>0.15</u>

截至2015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	
	2015年 人民幣千元 (未經審核)	2014年 人民幣千元 (未經審核)
期間利潤	<u>2,749,141</u>	<u>2,112,517</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	(403,940)	(29,349)
現金流對沖：		
— 對沖儲備變動淨額	171,480	—
可供出售證券：		
— 公允價值儲備變動淨額	<u>—</u>	<u>13,435</u>
期間其他全面收益	<u>(232,460)</u>	<u>(15,914)</u>
期間全面收益總額	<u><u>2,516,681</u></u>	<u><u>2,096,603</u></u>
以下人士應佔：		
本公司股東	1,798,713	1,632,981
非控股權益	<u>717,968</u>	<u>463,622</u>
期間全面收益總額	<u><u>2,516,681</u></u>	<u><u>2,096,603</u></u>

截至2015年9月30日止九個月的簡明綜合損益表

本集團於截至2015年9月30日止九個月的未經審核綜合業績連同2014年同期的可比較數字如下：

	截至9月30日止九個月	
	2015年 人民幣千元 (未經審核)	2014年 人民幣千元 (未經審核)
營業額	74,961,181	59,331,036
銷售成本	(56,485,514)	(44,166,037)
毛利	18,475,667	15,164,999
其他收入	960,018	836,790
其他收益淨額	283,202	933,020
分銷成本	(2,672,576)	(2,575,251)
管理費用	(2,283,630)	(2,184,144)
其他經營開支	(118,957)	(119,010)
經營利潤	14,643,724	12,056,404
財務費用	(1,112,135)	(1,405,047)
應佔聯營公司利潤減虧損	814,973	1,014,862
應佔合營公司利潤減虧損	417,629	76,815
稅前利潤	14,764,191	11,743,034
所得稅	(5,225,567)	(4,138,037)
期間利潤	9,538,624	7,604,997
以下人士應佔：		
本公司股東	6,854,458	6,458,133
非控股權益	2,684,166	1,146,864
期間利潤	9,538,624	7,604,997
每股基本盈利（人民幣元）	0.62	0.59

截至2015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	
	2015年 人民幣千元 (未經審核)	2014年 人民幣千元 (未經審核)
期間利潤	<u>9,538,624</u>	<u>7,604,997</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	(400,689)	(110,436)
現金流對沖：		
— 對沖儲備變動淨額	113,381	—
可供出售證券：		
— 公允價值儲備變動淨額	<u>—</u>	<u>27,097</u>
期間其他全面收益	<u>(287,308)</u>	<u>(83,339)</u>
期間全面收益總額	<u><u>9,251,316</u></u>	<u><u>7,521,658</u></u>
以下人士應佔：		
本公司股東	6,581,362	6,374,795
非控股權益	<u>2,669,954</u>	<u>1,146,863</u>
期間全面收益總額	<u><u>9,251,316</u></u>	<u><u>7,521,658</u></u>

於2015年9月30日的簡明綜合財務狀況表

	於9月30日 2015年 人民幣千元 (未經審核)	於12月31日 2014年 人民幣千元 (經審核)
非流動資產		
物業、廠房及設備	5,303,023	4,802,910
投資物業	5,937,533	5,072,340
無形資產	894,453	757,159
於聯營公司的權益	9,272,885	7,988,683
於合營公司的權益	14,657,076	11,244,974
其他金融資產	185,468	133,180
其他非流動資產	9,735,644	9,587,611
遞延稅項資產	4,806,036	4,016,200
	<u>50,792,118</u>	<u>43,603,057</u>
流動資產		
存貨	349,684,027	314,930,234
貿易及其他應收款項	122,436,392	83,315,377
其他流動資產	5,359,140	4,076,000
受限存款	664,433	1,061,934
現金及現金等價物	42,070,122	61,653,320
	<u>520,214,114</u>	<u>465,036,865</u>
流動負債		
銀行貸款及金融機構借款	24,171,950	22,832,358
貿易及其他應付款項	369,707,413	313,966,609
即期稅項	8,205,112	8,855,063
	<u>402,084,475</u>	<u>345,654,030</u>
流動資產淨值	<u>118,140,209</u>	<u>119,382,835</u>
資產總值減流動負債	<u>168,921,757</u>	<u>162,985,892</u>

於2015年9月30日的簡明綜合財務狀況表（續）

	於9月30日 2015年 人民幣千元 (未經審核)	於12月31日 2014年 人民幣千元 (經審核)
非流動負債		
銀行貸款及金融機構借款	29,967,509	34,536,712
應付債券	16,872,085	11,612,232
遞延稅項負債	765,815	821,467
準備	100,293	53,423
其他非流動負債	90,836	68,441
	<u>47,796,538</u>	<u>47,092,275</u>
資產淨值	<u>121,125,219</u>	<u>115,893,617</u>
股本及儲備		
股本	11,049,610	11,037,507
儲備	77,876,465	77,127,063
本公司股東應佔權益總額	88,926,075	88,164,570
非控股權益	<u>32,199,144</u>	<u>27,729,047</u>
權益總額	<u>121,125,219</u>	<u>115,893,617</u>

截至2015年9月30日止九個月的簡明綜合現金流量表

	截至9月30日止九個月	
	2015年 人民幣千元 (未經審核)	2014年 人民幣千元 (未經審核)
經營活動		
經營所產生現金	6,572,913	26,633,839
已付稅金	<u>(11,255,911)</u>	<u>(9,429,339)</u>
經營活動所產生／(所用) 現金淨額	<u>(4,682,998)</u>	<u>17,204,500</u>
投資活動		
收購物業、廠房及設備以及投資物業	(596,444)	(1,021,082)
其他投資活動所產生現金流量	<u>(6,387,178)</u>	<u>(1,890,594)</u>
投資活動所用現金淨額	<u>(6,983,622)</u>	<u>(2,911,676)</u>
融資活動		
已付股息及利息	(10,306,321)	(10,148,326)
其他融資活動所產生現金流量	<u>2,280,514</u>	<u>647,094</u>
融資活動所用現金淨額	<u>(8,025,807)</u>	<u>(9,501,232)</u>
現金及現金等價物增加／(減少) 淨額	<u>(19,692,427)</u>	<u>4,791,592</u>
匯率變動之影響	<u>109,229</u>	<u>25,025</u>
1月1日現金及現金等價物	<u>61,653,320</u>	<u>43,004,149</u>
9月30日現金及現金等價物	<u><u>42,070,122</u></u>	<u><u>47,820,766</u></u>