

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 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)

## 2016年第一季度報告

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2016年3月31日止三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 喬世波董事因公務原因未能親自出席本次董事會會議，授權陳鷹董事代為出席會議並行使表決權；孫建一董事因公務原因未能親自出席本次董事會會議，授權郁亮董事代為出席會議並行使表決權。
- 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，執行副總裁、首席財務官、財務負責人孫嘉聲明：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2016年1-3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數據及財務指標

(單位：人民幣千元)

	2016年3月31日	2015年12月31日	增減幅度
總資產	659,031,137	611,491,987	7.77%
本公司股東應佔權益淨額	100,636,737	100,183,518	0.45%
股本(股)	11,039,152	11,051,612	-0.11%
每股於本公司股東應佔權益總額 (人民幣元)	9.12	9.08	0.45%
	2016年1-3月	2015年1-3月	比上年 同期增減
收入	13,709,845	8,406,569	63.08%
本公司股東應佔期間利潤	833,233	650,232	28.14%
經營活動所用現金流量淨額	(10,726,129)	(15,344,422)	30.10%
每股經營活動所用現金流量淨額 (人民幣元)	(0.97)	(1.39)	30.02%
基本每股收益(人民幣元)	0.075	0.059	27.12%
稀釋每股收益(人民幣元)	0.075	0.059	27.12%
淨資產收益率	0.83%	0.73%	0.1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. 本公司在2015年回購的A股股份在本報告期內註銷，以及部分A股股票期權激勵計劃股票期權在報告期內行權，本公司股本較2015年末減少12,460,299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2016年3月31日，本公司股東總數為272,085戶（其中A股272,063戶，H股22戶）。

股東總數 272,085

### 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 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 （「華潤股份」）	國有法人	15.24%	1,682,759,247	0	0
HKSCC NOMINEES LIMITED <sup>註1</sup>	境外法人	11.91%	1,314,915,755	0	0
深圳市鉅盛華股份有限公司 （「鉅盛華」）	其他	8.39%	926,070,472	0	888,713,162
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
中國證券金融股份有限公司	其他	2.99%	330,361,206	0	0
招商財富－招商銀行－德贏 1號專項資產管理計劃	其他	2.98%	329,352,920	0	0
安邦財產保險股份有限公司 －傳統產品	其他	2.34%	258,167,403	0	0
安邦人壽保險股份有限公司 －保守型投資組合	其他	2.21%	243,677,851	0	0
西部利得基金－建設銀行 －西部利得金裕1號 資產管理計劃	其他	2.04%	225,494,379	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	1,682,759,247	A股
HKSCC NOMINEES LIMITED	1,314,915,755	H股
鉅盛華	926,070,472	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
前海人壽保險股份有限公司 －海利年年	349,776,441	A股
中國證券金融股份有限公司	330,361,206	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
安邦財產保險股份有限公司 －傳統產品	258,167,403	A股
安邦人壽保險股份有限公司 －保守型投資組合	243,677,851	A股
西部利得基金－建設銀行－西部 利得金裕1號資產管理計劃	225,494,379	A股

上述股東關聯關係或  
一致行動的說明

鉅盛華持有管理「前海人壽保險股份有限公司－海利年年」的前海人壽保險股份有限公司的51%股權，鉅盛華是西部利得金裕1號資產管理計劃的委託人，根據協議約定，該計劃所持股份的表決意見依鉅盛華意見行使；管理「安邦財產保險股份有限公司－傳統產品」的安邦財產保險股份有限公司和管理「安邦人壽保險股份有限公司－保守型投資組合」的安邦人壽保險股份有限公司，同為安邦保險集團股份有限公司的子公司。安邦保險集團股份有限公司持有安邦財產保險股份有限公司97.56%的股份，持有安邦人壽保險股份有限公司99.98%的股份。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業務、  
約定式購回情況說明

鉅盛華通過中國銀河證券股份有限公司客戶信用交易擔保證券帳戶持有本公司A股股票37,357,310股。

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2016年3月31日，本公司總股數為11,039,152,001股，其中A股9,724,196,533股，H股1,314,955,468股。

## §3 管理層討論與分析

### 3.1 一季度房地產市場情況

受益於相對寬鬆的貨幣信貸環境，以及政府支持居民合理住房需求的系列舉措，報告期內住宅需求加速釋放，加之去年基數相對較低，全國房地產銷售明顯回升。根據國家統計局數據，一季度全國商品住宅實現銷售面積2.18億平方米，同比上升35.6%，和2014年一季度相比上升22.3%；實現銷售金額人民幣16,133.0億元，同比增長60.3%。全國住宅新開工面積結束了自2014年年初以來持續下滑的趨勢，一季度同比增長14.8%。

公司長期重點研究的14個城市（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」），一季度商品住宅成交面積同比增長75.8%，成交金額同比增長111.0%，增速高於全國整體。由於14城市批准預售面積與去年同期基本持平，導致成交批售比（商品住宅成交面積／同期批准預售面積）由去年同期的1.10大幅上升至1.94，14城市新房市場短期內呈現供不應求的格局。3月底，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）由年初的1.4億平方米下降至1.2億平方米，重新回到14年年初水準。在成交快速回升的帶動下，部分城市開始面臨較大的房價上漲壓力。3月份，上海、深圳等城市相繼推出了更加嚴格的限購政策和差別化的信貸政策，以防範局部市場過熱的風險。

報告期內，主要城市土地市場競爭依然激烈。14城市的土地供應、成交面積相比2015年同期分別增長22.9%和50.4%，整體成交溢價率（土地平均成交單價／土地平均起拍單價-1）達到40.9%。

### 3.2 報告期內公司業務進展

報告期內，本集團實現營業收入人民幣137.1億元，同比增長63.1%；實現期間利潤（含非控股權益應佔期間利潤）人民幣12.5億元，同比增長37.6%；本公司股東應佔期間利潤為人民幣8.3億元，同比增長28.1%。

報告期內本公司股東應佔的期間利潤增長慢於營業收入，原因之一是受項目結算分佈、結構等偶然性因素影響，一季度本集團毛利率為24.6%，較去年同期下降2.8個百分點。一季度結算規模有限，毛利率波動通常較大，對全年參考意義有限。

其次，一季度結算中包含了一批合作比例較高的項目，非控股權益應佔期間利潤佔本集團當期期間利潤的比例大幅上升至33.3%（2015年同期：28.4%），一定程度上也影響了本公司股東應佔的期間利潤。

### (一) 房地產業務增長較快

一季度本集團累計實現銷售面積545.7萬平方米，銷售金額人民幣752.4億元，同比分別上升37.6%和59.5%，增速為近五年來同期最高。

一季度銷售增長的主要原因：一是本集團始終堅持積極銷售策略，產品競爭力得到充分體現；二是本集團2015年拿地開工力度加大，投資佈局合理，今年一季度的推盤資源更加豐富；三是事業合夥人制度下，項目運營團隊的積極性得到進一步體現。

#### 中國大陸分區域的銷售情況

	銷售面積 (平方米)	同比	銷售金額 (人民幣億元)	同比
廣深區域	1,265,080	40.93%	195.47	64.72%
上海區域	1,669,575	48.87%	294.87	77.44%
北京區域	1,272,616	51.61%	149.87	65.48%
成都區域	1,245,628	13.41%	107.29	21.98%
中國大陸	5,452,899	37.81%	747.50	61.32%
銷售合計				

分城市看，一季度本集團在上海的銷售金額突破人民幣百億元，在深圳、北京、武漢、杭州等城市的銷售金額也超過人民幣40億元，體現本集團聚焦城市經濟圈發展、深耕主要城市戰略的成效。

此外，本集團近年來以「國際化」為發展方向，投資海外項目。一季度本集團的銷售業績中，海外項目貢獻銷售面積0.4萬平方米，貢獻銷售收入人民幣4.9億元。

報告期內，本集團實現結算面積118.4萬平方米，較2015年同期增長61.3%；實現結算金額人民幣124.7億元，較2015年同期增長59.9%。

## (二) 本集團開發投資穩步提升

截至一季度末，本集團（不含本集團的聯營公司和合營公司）尚有2,228.9萬平方米已售資源未竣工結算，合同金額合計約人民幣2,647.6億元，較年初分別增長21.1%和23.1%，為後續的業績體現奠定了良好基礎。

報告期內本集團實現開工面積709.4萬平方米，較2015年同期增長27.0%，佔全年開工計劃32.2%（2015年同期為33.2%）。本集團實現竣工面積124.9萬平方米，同比增長44.1%，佔全年竣工計劃的比例為6.1%（2015年同期：5.5%）。

一季度本集團新增加開發項目42個，規劃建築面積約725.9萬平方米，為當期銷售面積的133%。本集團在嚴控投資風險的前提下，繼續深化合作力度，創新合作模式，以合理價格靈活獲取項目資源，一季度新增項目按歸屬於本公司權益計算的規劃建築面積約484.4萬平方米，新增項目中本公司應佔權益比例約66.7%。由於新增項目中一二線城市佔比較高，一季度本集團新增項目的平均樓面地價約人民幣6,729元／平方米，較去年全年有所上升。本集團在拿地時仍然堅持嚴格的投資標準，重點評估土地成本相對於周邊房價的合理性，規避溢價率過高的項目。

## (三) 財務狀況安全穩健

由於一季度新增項目較多，本集團持有的貨幣資金（包含受限資金）較2015年底略為減少，為人民幣527.8億元，但仍遠高於一年內到期的有息負債總和人民幣269.9億元。截至一季度末，本集團的淨負債率為25.45%，保持行業低位。安全穩健的財務狀況，為本集團的業務發展奠定良好基礎。

報告期內，本公司完成2016年度第一期和第二期中期票據發行，各發行人民幣15億元，合計人民幣30億元，期限均為5年期，發行利率均為3.2%。中期票據的發行，有助於進一步降低本集團融資成本，優化負債結構。

#### (四) 新業務順利推進

在鞏固強化核心業務競爭優勢的同時，本集團各項新業務也順利推進。報告期內公司正式獲取3個物流地產項目，分別為寧波北侖港項目，海寧汽車城項目A地塊和B地塊，按本公司權益比例計算的計容積率建築面積約為9.95萬平方米；此外，更多的物流地產項目已經在洽談中。2016年本集團將堅持以客戶需求為導向的戰略，借助城市公司力量，通過自建、併購或合作等多種管道，積極拓展物流網路佈局。

在物業服務領域，本集團堅持市場化導向，對內提升管理效率和運營能力，對外積極拓展市場機會。住宅物業服務方面，一季度本集團對外實現簽約項目11個；此外本集團也在積極尋求在商業、寫字樓物業服務方面的業務機會，一季度按合同約定時間正式進駐5個項目。期內，本集團進一步深化以管家為核心的項目運營新機制，推動「住這兒」等社區服務APP升級，實現了管家服務和100萬戶業主的網路連接，推動基礎物業業務向專業化、智慧化變革。

公司繼續探索符合城市發展方向的社區商業、長租公寓、度假物業等新型業務。主打滑雪主題的萬科松花湖度假區，在投入運營後的首個完整冬季中，實現了20萬客流，奠定了行業領先地位。

#### (五) 重大資產重組取得初步進展

報告期內，本集團重大資產重組方案取得一定進展。3月12日，本公司與深圳市地鐵集團有限公司（「地鐵集團」）簽署了一項合作備忘錄。目前雙方重大資產重組工作小組正積極協商交易方案，推動仲介機構開展相關工作。本公司將盡力爭取在2016年6月18日前披露重大資產重組方案。

本次重大資產重組仍存在不確定性。根據相關規則要求，資產重組方案還需本公司董事會、股東大會審議，以及通過相關的審批。

## (六) 積極應對營改增

3月，財政部、國家稅務總局出臺《關於全面推開營業稅改徵增值稅試點的通知》，自2016年5月1日起，房地產業將納入試點範圍。本集團已經成立營改增專項小組，全面梳理經營業務流程，積極改造資訊系統，加強業務培訓，以盡快的適應政策調整。

### § 4 重要事項

#### 4.1 按國際財務報告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	2016-3-31	2015-12-31	變動幅度	說明
存貨	412,263,349	367,507,209	12.18%	新獲取項目增加
貿易及其他應付款項	418,315,527	380,825,800	9.84%	預售規模增加
非流動銀行貸款及 金融機構借款	39,135,986	33,828,585	15.69%	借款結構性變動
非流動應付債券	21,973,577	19,015,812	15.55%	發行中期票據

  

項目	2016年1-3月	2015年1-3月	變動幅度	說明
收入	13,709,845	8,406,569	63.08%	結算規模增加
營業成本	9,970,455	5,908,436	68.75%	結算規模增加
經營利潤	2,483,582	1,481,437	67.65%	結算收入增加
所得稅	798,563	504,035	58.43%	應稅利潤增加
本公司股東應佔期間利潤	833,233	650,232	28.14%	結算收入增加

## 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

### 1. A股股票期權激勵計劃情況

2011年4月8日，本公司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10,843.5萬份期權。期權簡稱萬科JLC1，期權代碼為037015。

期權的初始行權價格為人民幣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人民幣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股派發現金人民幣1.3元（含稅），董事會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股派發現金人民幣1.8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人民幣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股派發現金人民幣4.1元（含稅），公司繼續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8.07元；2015年7月21日公司實施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）。根據2011年第一次臨時股東大會授權，董事會決議對A股股票期權行權價格進行相應的調整，調整後的行權價格為人民幣7.57元。

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日期間的可行權日將其所持股票期權的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，激勵對象可在2014年9月19日至2016年4月24日期間的可行權日將其所持股票期權的30%進行行權。

報告期內，共有20,000份期權行權。截至報告期末，已授出但尚未行權的股票期權為4,676,319份。截止本報告披露日，期權激勵計劃第三個行權期已到期，未行權的股票期權已失去行權機會，本公司將申請註銷有關期權。

股票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享和約束機制，將進一步完善公司的治理結構，增強本集團競爭力。

## 2. 關於發行債務融資工具的情況

2014年11月10日，本公司2014年第二次臨時股東大會授予公司董事會及／或其轉授權人士一般授權，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，經董事會同意，2015年公司向中國銀行間市場交易商協會申請註冊人民幣90億元中期票據。報告期內，公司在中國銀行間債券市場分別完成了有關額度內的中期票據的第二次發行，分兩筆進行，發行金額均為人民幣15億元，票據期限都為5年，發行利率都為3.2%。票據的簡稱分別為「16萬科MTN001」和「16萬科MTN002」，票據代碼分別為「101651012」和「101669006」。

### 3. 重大資產重組的情況

因籌劃重大資產重組事項，本公司A股股票自2015年12月18日起開始停牌。2015年12月25日公司就擬議交易與一名潛在交易對手方簽署了一份不具有法律約束力的合作意向書。2016年3月12日本公司與地鐵集團簽署了合作備忘錄。目前雙方重大資產重組工作小組正積極協商交易方案，推動仲介機構開展相關工作。2016年3月17日本公司2016年第一次臨時股東大會審議通過了《關於申請萬科A股股票繼續停牌的議案》，根據股東大會決議，本公司已向深圳證券交易所申請本公司A股股票因籌劃重大資產重組事項，繼續停牌至不晚於2016年6月18日。停牌期間，本公司積極推動重大資產重組事項的進展，並及時履行信息披露義務。本次重大重組事項將有助於提升本集團主要業務的市場地位，並完善本集團產品線佈局。

#### 4.2.1 非標意見情況

適用  不適用

#### 4.2.2 日常經營重大合同的簽署和履行情況

適用  不適用

#### 4.2.3 其他

適用  不適用

### 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	承諾人	承諾內容	履行情況
其他承諾	中國華潤總公司	華潤股份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，在其及其下屬公司與萬科發生同業競爭時，包括但不限於審議其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，保持中立。	中國華潤總公司始終遵守其承諾。
收購報告書或權益變動報告書中所作承諾	鉅盛華	<p>鉅盛華向本公司出具了保持上市公司獨立性的承諾函，承諾在作為上市公司第一大股東期間，將保持與上市公司在人員、資產、財務、機構、業務等方面相互獨立。</p> <p>鉅盛華承諾：將本著有利於萬科發展的原則支持萬科，在其公司及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，保持中立。</p>	鉅盛華始終遵守其承諾。

#### 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	2016年	
					1~3月損益	1~3月所有者 權益變動
3698.HK	徽商銀行	2,499,148	8.00%	3,365,551	149,105	0
0095.HK	綠景地產	552,978	6.39%	549,988	0	-2,990
2799.HK	中國華融	375,009	0.60%	347,672	0	-27,337
合計	-	<u>3,427,135</u>	<u>-</u>	<u>4,263,211</u>	<u>149,105</u>	<u>-30,327</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
中金活動	2016.1	香港	見面會	券商、基金等各類投資者	(一) 談論的主要內容：  1) 公司日常經營情況；  2) 公司發展戰略；  3) 公司對行業變化的看法。
星展唯高達活動	2016.1	新加坡	見面會	券商、基金等各類投資者	
BNP活動	2016.1	香港	見面會	券商、基金等各類投資者	
巴克萊活動	2016.1	香港	見面會	券商、基金等各類投資者	
瑞銀活動	2016.1	上海	見面會	券商、基金等各類投資者	
德意志銀行活動	2016.1	北京	見面會	券商、基金等各類投資者	
高盛活動	2016.1	香港	見面會	券商、基金等各類投資者	
年度業績推介會	2016.3	深圳(上海、北京)、香港	見面會	券商、基金、個人等各類投資者	
里昂證券活動	2016.3	香港	見面會	券商、基金等各類投資者	
瑞信證券活動	2016.3	香港	見面會	券商、基金等各類投資者	
摩根斯坦利活動	2016.3	香港	見面會	券商、基金等各類投資者	(二) 提供的主要資料：  公司定期報告等公開資料。
花旗活動活動	2016.3	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。

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、廈門、長沙、上海、杭州、南京、蘇州、無錫、常州、揚州、徐州、寧波、溫州、合肥、蕪湖、北京、天津、瀋陽、大連、秦皇島、唐山、濟南、青島、成都、武漢、重慶、西安、太原、鄭州、貴陽等地	小組或一對一	海通證券、瑞銀證券、野村證券、德意志銀行、花旗、滙豐、中金、中銀國際、摩根大通、麥格理、三菱日聯證券、國泰君安、長江證券、建銀國際、摩根斯坦利、廣發證券、平安證券、瑞士信貸、華泰證券、海通證券、BNP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、廈門、長沙、上海、杭州、南京、蘇州、無錫、常州、揚州、徐州、寧波、溫州、合肥、蕪湖、北京、天津、瀋陽、大連、秦皇島、唐山、濟南、青島、成都、武漢、重慶、西安、太原、鄭州、貴陽等地	小組或一對一	平安資產管理有限責任公司、挪威中央銀行、金鷹基金管理有限公司、工銀瑞信基金管理有限公司、Amundi Hong Kong Limited、Vontobel Asset Management AG、Allianz Global、Och Ziff、YSL、UBS GLOBAL ASSET MANAGEMENT、Blackrock、Fidelity、Wellington、GIC、APS、TRAFIGURA INVESTMENT (CHINA) CO., LTD、Brookfield、Capital等	

#### 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) 內部控制建設情況

報告期內，本集團繼續堅持實質內控導向，開展內部控制建設。

## 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，報告期內本集團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損益影響為人民幣0元，對公司儲備的影響為人民幣1,053萬元。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

本公司獨立董事認為通過NDF等金融工具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	2015年 12月31日 合約金額	2016年 3月31日 合約金額	2016年1~3月 損益情況	期末合約 佔公司 報告期末 淨資產比例
NDF	<u>1,988,675</u>	<u>1,988,675</u>	<u>0.00</u>	<u>1.43%</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，2016年4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  
萬科企業股份有限公司

本集團於截至2016年3月31日止三個月的未經審核簡明綜合財務資料如下：

**綜合損益表**

截至2016年3月31日止三個月

	2016年1-3月 人民幣千元 (未經審核)	2015年1-3月 人民幣千元 (未經審核)
收入	13,709,845	8,406,569
銷售成本	<u>(9,970,455)</u>	<u>(5,908,436)</u>
毛利	3,739,390	2,498,133
其他收入	683,261	457,866
分銷成本	(726,596)	(687,244)
管理費用	(1,191,649)	(745,873)
其他經營開支	<u>(20,824)</u>	<u>(41,445)</u>
經營利潤	2,483,582	1,481,437
財務費用	(521,003)	(374,607)
應佔聯營公司利潤減虧損	158,155	126,836
應佔合營公司利潤減虧損	<u>(72,347)</u>	<u>178,395</u>
稅前利潤	2,048,387	1,412,061
所得稅	<u>(798,563)</u>	<u>(504,035)</u>
期間利潤	<u><u>1,249,824</u></u>	<u><u>908,026</u></u>
以下人士應佔：		
本公司股東	833,233	650,232
非控股權益	<u>416,591</u>	<u>257,794</u>
期間利潤	<u><u>1,249,824</u></u>	<u><u>908,026</u></u>
基本每股盈利（人民幣元）	<u><u>0.075</u></u>	<u><u>0.059</u></u>

綜合損益及其他全面收益表  
截至2016年3月31日止三個月

	2016年1-3月 人民幣千元 (未經審核)	2015年1-3月 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	(94,455)	1,590
現金流對沖：對沖儲備變動淨額	10,530	(8,843)
可供出售證券：		
公允價值儲備變動淨額	20,316	—
期間其他全面收益	<u>(63,609)</u>	<u>(7,253)</u>
期間全面收益總額	<u>1,186,215</u>	<u>900,773</u>
以下人士應佔：		
本公司股東	767,202	642,979
非控股權益	<u>419,013</u>	<u>257,794</u>
期間全面收益總額	<u>1,186,215</u>	<u>900,773</u>

綜合財務狀況表  
於2016年3月31日

	於2016年 3月31日 人民幣千元 (未經審核)	於2015年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
<b>非流動資產</b>		
物業、廠房及設備	6,347,775	6,373,913
投資物業	8,269,976	7,609,532
無形資產	835,783	836,490
於聯營公司的權益	9,710,010	9,427,598
於合營公司的權益	28,285,588	24,075,826
其他金融資產	1,099,212	1,138,813
其他非流動資產	8,811,699	9,642,481
遞延稅項資產	5,597,817	5,166,541
	<u>68,957,860</u>	<u>64,271,194</u>
<b>流動資產</b>		
存貨	412,263,349	367,507,209
貿易及其他應收款項	123,666,467	118,576,603
其他流動資產	1,358,700	7,956,600
受限存款	2,734,502	1,432,760
現金及現金等價物	50,050,259	51,747,621
	<u>590,073,277</u>	<u>547,220,793</u>
<b>流動負債</b>		
銀行貸款及金融機構借款	25,987,962	25,648,370
應付債券	998,599	998,122
貿易及其他應付款項	418,315,527	380,825,800
即期稅項	11,596,554	12,589,535
	<u>456,898,642</u>	<u>420,061,827</u>
<b>流動資產淨值</b>	<u>133,174,635</u>	<u>127,158,966</u>
<b>資產總值減流動負債</b>	<u>202,132,495</u>	<u>191,430,160</u>

於2016年 3月31日 人民幣千元 (未經審核)	於2015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	39,135,986	33,828,585
應付債券	21,973,577	19,015,812
遞延稅項負債	748,619	754,849
準備	141,963	143,221
其他非流動負債	1,383,466	1,378,076

<b>63,383,611</b>	55,120,543
-------------------	------------

### 資產淨值

<b>138,748,884</b>	136,309,617
--------------------	-------------

### 股本及儲備

股本	11,039,152	11,051,612
庫存股	-	(160,163)
儲備	89,597,585	89,292,069

### 本公司股東應佔權益總額

<b>100,636,737</b>	100,183,518
--------------------	-------------

### 非控股權益

<b>38,112,147</b>	36,126,099
-------------------	------------

### 權益總額

<b>138,748,884</b>	136,309,617
--------------------	-------------

## 簡明綜合現金流量表

截至2016年3月31日止三個月

	2016年1-3月 人民幣千元 (未經審核)	2015年1-3月 人民幣千元 (未經審核)
經營活動		
經營所用現金	(1,992,758)	(8,036,117)
已付稅金	(8,733,371)	(7,308,305)
<b>經營活動所用現金淨額</b>	<b>(10,726,129)</b>	<b>(15,344,422)</b>
投資活動		
收購物業、廠房及設備以及投資物業	(107,573)	(16,608)
其他投資活動產生現金流	1,950,807	(1,250,264)
<b>投資活動所產生／(所用) 現金淨額</b>	<b>1,843,234</b>	<b>(1,266,872)</b>
融資活動		
已付股息及利息	(2,330,867)	(2,064,404)
其他融資活動產生現金流	9,539,012	(4,925,895)
<b>融資活動所產生／(所用) 現金淨額</b>	<b>7,208,145</b>	<b>(6,990,299)</b>
匯率變動之影響	(22,789)	3,779
<b>現金及現金等價物減少淨額</b>	<b>(1,697,539)</b>	<b>(23,597,814)</b>
<b>1月1日現金及現金等價物</b>	<b>51,747,798</b>	<b>61,653,320</b>
<b>3月31日現金及現金等價物</b>	<b>50,050,259</b>	<b>38,055,506</b>