

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2016年9月30日止三個月和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、陳鷹董事因公務原因未能親自出席本次會議，授權魏斌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 公司本季報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、準確、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 主要會計資料及財務指標

(單位：人民幣千元)

	2016年9月30日	2015年12月31日	增減幅度	
總資產	756,124,229	611,491,987	23.65%	
本公司股東應佔權益淨額	100,403,530	100,183,518	0.22%	
股本(股)	11,039,152	11,051,612	-0.11%	
每股本公司股東應佔權益總額 (人民幣元)	9.10	9.08	0.22%	
	2016年7-9月	比上年 同期增減	2016年1-9月	比上年 同期增減
收入	40,280,646	47.36%	111,029,481	48.12%
本公司股東應佔期間利潤	2,911,071	44.96%	8,262,381	20.54%
經營活動所產生現金流量 淨額	17,188,682	708.74%	42,985,895	1,017.91%
基本每股收益(人民幣元)	0.264	45.05%	0.748	20.60%
稀釋每股收益(人民幣元)	0.264	45.05%	0.748	20.60%
加權平均的淨資產收益率	2.94%	上升0.66個 百分點	8.13%	上升0.44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. 2016年1月至9月，本公司對2015年回購的A股股份進行了註銷，以及部分A股股票期權行權，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股東持股情況表

截至2016年9月30日，本公司股東總數為321,559戶（其中A股321,534戶，H股25戶）。

報告期末股東總數（戶） 321,559

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 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 ^{註1}	境外法人	11.91%	1,314,723,455	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	926,070,462
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
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
中國證券金融股份有限公司	其他	2.89%	319,205,335	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	人民幣普通股 (「A股」)
HKSCC NOMINEES LIMITED	1,314,723,455	境外上市外資股 (「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
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
中國證券金融股份有限公司	319,205,335	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		鉅盛華持有前海人壽保險股份有限公司51%的 股權，鉅盛華是西部利得金裕1號資產管理計 劃的委託人，根據協定約定，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。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。

上述股東在報告期內參與
融資融券業務情況說明
上述股東在報告期內進行
約定購回交易情況說明

無

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2016年9月30日，公司總股數11,039,152,001股，其中A股9,724,196,533
股，H股1,314,955,468股。本公司不存在優先股。

§3 管理層討論與分析

3.1 房地產市場情況

報告期內，全國商品住宅銷售繼續增長，但增速有所放緩，同時，主要城市土地市場競爭依然激烈。

第三季度全國商品住宅實現銷售面積3.6億平方米，同比上升24.9%，增速較上半年回落3.8個百分點。本公司持續觀察的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，合稱「14城市」），商品住宅成交面積同比增長22.6%，增速較上半年回落22.8個百分點。報告期內，14城市的批准預售面積同比減少15.8%，成交批售比（商品住宅成交面積／同期批准預售面積）由第二季度的1.32上升至1.44。由於成交增長和供應下滑，9月底14城市的新房可售庫存（已取得銷售許可而尚未售出的面積）進一步下降至0.98億平方米，為2011年年底以來最低水準，庫存去化週期為5.7個月。

土地市場延續高溫態勢，主要城市地王頻出，土地競拍趨於白熱化。本報告期14城市的土地整體成交溢價率攀升至111%，創近年新高。

為遏制房價過快上漲，熱點城市重啟限購、限貸政策。截至目前，全國已有20多個城市陸續收緊政策。受此影響，近期部分城市客戶觀望情緒明顯上升，市場成交有所放緩。本公司認為，房價過快上漲並不利於行業穩定，調控有助於抑制市場過熱風險，促進行業平穩健康發展。在熱點城市政策趨緊的同時，三四線城市仍然堅持去庫存的導向，體現了政府「因地制宜、因城施策」的調控理念。

10月份以來，房地產行業融資、監管環境全面趨緊。期間，銀監會召開三季度經濟金融形勢分析會，要求嚴控房地產金融業務風險。央行上海總部召開會議，要求繼續嚴格執行限貸政策，強化對首付資金來源的審查。上海出臺新規，對開發商的土地款融資展開嚴格檢查，要求銀行貸款、信託資金、資本市場融資、資管計劃配資、保險資金等不得用於繳付土地競買保證金、定金及後續土地出讓價款。在市場調整和監管趨嚴的雙重影響下，未來房地產企業經營將面臨一定挑戰。

面對經營環境的變化，本公司將繼續秉承為普通人蓋好房子的理念，堅持以現金流為基礎的真實價值創造，更加注重增長品質和經營效益，密切關注客戶需求，靈活應對市場變化，盡力減少外部環境變化對公司業務發展的影響。

3.2 業務進展

報告期內，股權事件對本集團的影響仍在持續，市場分化和熱點城市調控給業務發展帶來進一步挑戰。面對複雜的經營環境，本公司確定了「穩定隊伍，控制風險，實現可持續發展」的工作目標，團隊齊心協力，全力保障各項業務的有序開展。

第三季度本集團實現收入人民幣402.8億元，同比增長47.4%，實現本公司股東應佔的期間利潤人民幣29.1億元，同比增長45.0%。

1-9月，本集團累計實現收入人民幣1,110.3億元，同比增長48.1%，本公司股東應佔的期間利潤人民幣82.6億元，同比增長20.5%。1-9月，本集團毛利率為22.54%，較今年中期上升0.44個百分點。

3.2.1 多管齊下，全力維持團隊穩定性

今年以來，股權事件對本集團員工士氣和團隊穩定性產生較大影響。下半年本集團以「穩定隊伍」作為工作重點，通過多種措施穩定局面，包括：1) 強化公司核心價值觀宣導，鼓勵員工在壓力下堅守崗位，聚焦本職工作；2) 多管齊下改善員工的職業感受，加大評優表彰力度，弘揚「不讓奮鬥者吃虧」的企業文化；3) 加強和員工的溝通，管理層、職工委員會通過走訪一線、面對面交流、召開職工代表大會等方式聆聽員工聲音，就員工關心的各類話題進行交流，加大員工關懷力度；4) 通過組織各類員工活動、推廣健康運動等方式，提升團隊凝聚力。鑒於股權事件的影響持續存在，未來公司仍會將「穩定隊伍」作為各項工作的重中之重。

3.2.2 在嚴控風險的前提下，實現業績穩步增長

(1) 房地產業務保持增長

第三季度，本集團實現銷售面積583.2萬平方米，銷售金額人民幣728.2億元，同比分別上升8.4%和2.5%。

1-9月，本集團累計實現銷售面積1,992.1萬平方米，銷售金額人民幣2,629.0億元，同比分別上升38.1%和43.7%。其中海外項目貢獻銷售面積約1.5萬平方米，銷售金額人民幣14.9億元。

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 (人民幣十億元)	同比
廣深區域	4,332,844	16.8%	67.88	24.9%
上海區域	5,751,533	54.1%	93.56	59.9%
北京區域	4,844,901	32.7%	56.26	36.5%
中西部區域	4,977,233	50.6%	43.71	65.8%
中國大陸	19,906,511	38.3%	261.41	44.8%
銷售合計				

第三季度，本集團實現結算面積338.4萬平方米，結算金額人民幣374.4億元，較2015年同期分別增長64.1%和41.3%；1-9月，本集團實現結算面積993.0萬平方米，結算金額人民幣1,060.0億元，較2015年同期分別增長50.0%和46.5%。

截至9月底，本集團尚有2,506.0萬平方米已售資源未竣工結算，合同金額合計約人民幣3,063.7億元。

(2) 項目開發節奏適度加快，土地投資保持理性

報告期內，本集團根據產品銷售和庫存去化情況，加快了項目開發節奏。1-9月，本集團累計實現新開工面積2,441.4萬平方米，較去年同期增長74.6%，達全年計劃開工面積的111.0%；累計實現竣工面積1,123.8萬平方米，較去年同期增長44.6%，佔全年計劃竣工面積的54.4%。第四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。

報告期內，熱點城市土地競爭加劇，地價屢創新高。本集團審慎控制投資風險，努力拓展合作資源，擴大合作範圍，創新合作模式，以合理價格獲取項目資源。第三季度本集團新增29個項目，按歸屬於本公司權益計算的規劃建築面積約350.2萬平方米。1-9月，本集團累計新增99個項目，按歸屬於本公司權益計算的規劃建築面積約1,149.7萬平方米，平均土地成本為人民幣5,043元／平方米。截至報告期末，本集團規劃中項目的權益建築面積合計為3,331.1萬平方米。隨著熱點城市調控政策出臺，未來土地市場有望回歸理性，本集團將繼續關注市場機會，積極探索多元化的項目獲取途徑，確保本集團可持續發展需要。

(3) 資金充裕，財務穩健

本集團一貫秉持穩健的經營風格，近年來以現金流為核心，進一步強化資金管控，提升資金利用效率，取得良好成效。

1-9月，本集團累計實現經營性淨現金流入人民幣429.9億元，規模創歷年新高。截至9月底，本集團持有的貨幣資金達到人民幣751.9億元，遠高於一年內到期的有息負債人民幣309.4億元。充裕的流動性使本集團能夠有效應對市場的不確定性，並及時把握市場調整中可能出現的機會。

截至9月底，本集團淨負債率為8.94%，繼續保持行業低位；有息負債中，長期負債的比例達到64.85%。

儘管本集團各項財務指標安全健康，但股權事件仍然對本集團的信用評級產生壓力。報告期內，標準普爾維持本集團「BBB+」的信用評級，但將本集團的評級展望由「穩定」降為「負面」；其後，穆迪也將本集團的評級展望調整為負面。中誠信證券評估有限公司亦對本集團股權結構變化的影響表示關注。本集團將繼續加強與各類金融機構的溝通，減少評級展望調整對本集團融資可能帶來的影響。

3.2.3 堅持向城市配套服務商轉型，推動業務可持續發展

房地產已經步入「白銀時代」，本集團必須更加注重深耕挖潛，盤活存量，為城市居民提供更高品質的綜合配套服務，實現可持續發展。

報告期內物業服務業務發佈「幸福社區監測模型」和「睿服務3.0」，在「互聯網+物業」上更進一步。「睿服務3.0」實現了人、財、物通過移動互聯網的連接。業主通過「住這兒App」掃描二維碼，即可快速瞭解社區內的物業服務之外的公共收入，並可查看、監督該設施設備資訊及維修保養記錄。物業服務業務的員工只要在工作區域內，利用移動終端按時簽入即可實現移動考勤。「睿服務3.0」還特別推出「友鄰計劃」，將社區的公共資源收入全部用於設施設備更新和社區文化建設，真正做到「屬於業主的錢，服務於業主」。

本集團物流地產業務堅持「聚焦大客戶、聚焦重點城市、主打高標庫產品」的核心戰略。報告期內，本集團繼續完善在華南、華東、中西、華北等區域核心城市的業務佈局，目前已有多個項目處於談判階段，未來將根據落實情況予以披露。

白銀時代，商業地產與本集團的住宅開發業務及戰略拓展業務存在多重協同效應，為快速獲取商業物業優質的管理團隊和管理運營能力，本公司積極嘗試並購等外延式增長方式，通過與若干合作方成立的聯合收購平臺收購了印力集團控股有限公司（「印力集團」）的多數股權。印力集團擁有成熟的商業開發管理和經營管理能力，以及大量長期穩定的優質客戶資源。此次戰略投資將帶來巨大的資源協同效應，未來本集團將攜手印力集團打造國內最優秀、最有競爭力及最受客戶歡迎的商業平臺。

國際化是本集團的長期戰略。報告期內，本集團首次進入倫敦寫字樓市場，收購了位於倫敦市中心的Ryder Court項目，未來本集團將持續提升海外持有型資產的管理能力。

本集團近年來亦積極佈局養老業務。截至2016年9月底，本集團在北京、上海、廣州、杭州、青島、成都等城市開業運營了12個養老項目和42個日間照料中心，憑藉品牌領先優勢和專業服務，取得了良好的社會反響。

本集團與吉林市橋山北大壺達成戰略合作，實現了萬科松花湖和橋山北大壺兩大滑雪度假區的統一管理；此外，公司還與八達嶺旅遊總公司和石京龍滑雪場達成戰略合作，共同組建合資公司，對北京石京龍滑雪場進行升級改造，並負責運營管理。

§4 重要事項

4.1 主要會計報表項目、財務指標發生變動的情況及原因

適用 不適用

單位：人民幣千元

項目	2016-9-30	2015-12-31	變動幅度	說明
於合營公司的權益	34,366,233	24,075,826	42.74%	對外投資增加
其他流動資產	3,078,300	7,956,600	-61.31%	理財產品贖回
應付債券	26,402,859	20,013,934	31.92%	融資結構調整

項目	2016年1-9月	2015年1-9月	變動幅度	說明
收入	111,029,481	74,961,181	48.12%	結算規模增長
銷售成本	86,005,423	56,485,514	52.26%	結算規模增長

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

2016年6月17日，公司召開第十七屆董事會第十一次會議，審議了以發行股份的方式向深圳市地鐵集團有限公司購買其持有的深圳地鐵前海國際發展有限公司100%股權（「本次交易」）等有關事項，具體詳見本公司於2016年6月18日在《中國證券報》、《證券時報》、《上海證券報》、《證券日報》和巨潮資訊網（www.cninfo.com.cn）刊登的《萬科企業股份有限公司發行股份購買資產暨關聯交易預案》、《萬科企業股份有限公司第十七屆董事會第十一次會議決議公告》等相關資訊披露文件，以及公司於2016年7月2日披露的《關於發行股份購買資產暨關聯交易預案的修訂說明公告》等文件。本公司A股股票於2016年7月4日開市起複牌。

截至本報告披露日，本次交易尚未達成共識，公司將持續就本次交易方案和相關方進行溝通，儘快推動各方達成共識，但本次交易方案的推進仍存在不確定性。

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	公司股東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。	中國華潤總公司始終遵守其承諾。
權益變動報告書所作的承諾	<p>鉅盛華於2015年向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，將保證與上市公司在人員、資產、財務、機構、業務等方面相互獨立。同時鉅盛華及其實際控制人承諾：「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> <p>鉅盛華還向公司承諾：</p> <p>「1、本公司及本公司實際控制人以及下屬其他全資、控股子公司及其他可實際控制企業與上市公司之間現時不存關聯交易，亦不存在其他任何依照法律法規和中國證監會的有關規定應披露而未披露的關聯交易。</p> <p>2、將嚴格按照《公司法》等法律法規以及萬科公司章程的有關規定行使股東權利或者董事權利，在股東大會以及董事會對有關涉及承諾人事項的關聯交易進行表決時，履行回避表決的義務。</p>	鉅盛華履行承諾。

承諾事項

承諾內容

履行情況

- 3、本公司及本公司實際控制人以及下屬其他全資、控股子公司及其他可實際控制企業與萬科之間將儘量減少關聯交易。如因客觀情況導致必要的關聯交易無法避免的，資訊披露義務人及其他附屬企業將嚴格遵守法律法規及中國證監會和重組後上市公司章程、關聯交易控制與決策相關制度的規定，按照公允、合理的商業準則進行。
- 4、交易完成後不利用上市公司第一大股東地位，損害上市公司及其他股東的合法利益。」

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

公司報告期不存在證券投資。

4.5.2 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
中期業績推介會	2016.8	香港、深圳 (上海、北京)	見面會	券商、基金、個人等各類投資者	(一) 談論的主要內容：
廣發證券活動	2016.9	基金	見面會	券商、基金等各類投資者	公司日常經營情
DBS活動	2016.9	香港	見面會	券商、基金等各類投資者	況；
中金活動	2016.9	香港	見面會	券商、基金等各類投資者	公司發展戰略；
里昂證券活動	2016.9	香港	見面會	券商、基金等各類投資者	公司對行業變化的 看法。
					(二) 提供的主要資料：
					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、佛山、中山、廈門、長沙、上海、南京、徐州、杭州、寧波、北京、天津、唐山、秦皇島、瀋陽、大連、青島、濟南、太原、武漢、成都、重慶等地	小組或一對一	廣發證券、美林證券、野村證券、摩根斯坦利、里昂證券、滙豐銀行、德意志銀行、長江證券、興業證券、大和證券、三菱日聯摩根斯坦利證券、高盛、海通證券、瑞德證券、平安證券、中信建投、中金、瑞士信貸、花旗、DBS、Forsyth Barr Asia、Sanford C. Bernstein、BNP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、佛山、中山、廈門、長沙、上海、南京、徐州、杭州、寧波、北京、天津、唐山、秦皇島、瀋陽、大連、青島、濟南、太原、武漢、成都、重慶等地	小組或一對一	平安資產管理有限責任公司、天弘基金、泰康資產、華銀精治資產管理有限公司、富國基金、交銀施羅德基金、邁睿思資產管理公司、Old Peak Limited、Mitsubishi UFJ Kokusai AM、Moore Europe Capital Management、Deutsche Asset & Wealth Management、Kynikos Associates、GMO、Investec Asset Management、Principal Global、FMR、Fidelity、Nokota Mgmt LP、NH、GIC、Allianz Global Investors GmbH、State Street Global Advisors、APS等	

4.5.3 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) 發行中期票據

根據本集團的中期票據計劃，本公司之全資附屬公司萬科地產（香港）有限公司通過Bestgain Real Estate Lyra Limited進行了第六次發行，本次發行為金額2.2億美元的5年期定息票據，票面利率為2.95%。本次的中期票據已於2016年10月17日在香港聯合交易所有限公司上市。

4.6 衍生品投資情況

適用 不適用

本年度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，本年內公司針對6.3億美元外幣借款簽署了遠期外匯契約（「**DF**」），另有3.25億美元無本金交割遠期外匯契約（「**NDF**」）到期。

DF和**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。

為鎖定利率變動產生的風險，公司針對3.61億美元及50億港元的浮息借款簽署了相對應的利率互換合約（「**IRS**」），公司按照浮動利率向合約對手方收取利息，以向債權人支付其應收取的浮動利息，同時按照固定利率向合約對手方支付利息。**IRS**在相關美元及港元借款的期限和金額範圍內，通過鎖定遠期利率，控制利率變動風險。

已投資衍生品本年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

NDF、**DF**及**IRS**在持有期間價值變動對本集團本報告期無損益影響。報告期末**DF**及**IRS**公允價值參照同一到期日的產品的市場報價確定。

本年度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**、**DF**及**IRS**避免了外幣借款由於匯率和利率變動過大可能造成的損失，本集團有關安排審慎合理。

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 9月30日 合約金額	2016年 1~9月 損益情況	期末合約 佔公司 報告期末 淨資產比例
IRS	—	6,715,532	—	4.68%
NDF和DF	1,988,675	4,206,510	11,436	2.93%
合計	<u>1,988,675</u>	<u>10,922,042</u>	<u>11,436</u>	<u>7.61%</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2016年9月30日止三個月的簡明綜合損益表

本集團於截至2016年9月30日止三個月的未經審核綜合業績連同2015年同期的可比較數字如下：

	截至9月30日止三個月	
	2016年 人民幣千元 (未經審核)	2015年 人民幣千元 (未經審核)
收入	40,280,646	27,335,039
銷售成本	(30,889,657)	(21,486,373)
毛利	9,390,989	5,848,666
其他收入	525,502	430,830
分銷成本	(1,282,526)	(1,123,884)
管理費用	(1,062,381)	(840,578)
其他經營開支	(108,707)	(54,852)
經營利潤	7,462,877	4,260,182
財務費用	(443,311)	(327,311)
應佔聯營公司利潤減虧損	(133,103)	367,745
應佔合營公司利潤減虧損	907,606	(46,187)
稅前利潤	7,794,069	4,254,429
所得稅	(3,598,447)	(1,505,288)
期間利潤	4,195,622	2,749,141
以下人士應佔：		
本公司股東	2,911,071	2,008,179
非控股權益	1,284,551	740,962
期間利潤	4,195,622	2,749,141
每股基本盈利（人民幣元）	0.26	0.18

截至2016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	
	2016年 人民幣千元 (未經審核)	2015年 人民幣千元 (未經審核)
期間利潤	<u>4,195,622</u>	<u>2,749,141</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	(73,004)	(403,940)
現金流對沖：		
－ 對沖儲備變動淨額	17,242	171,480
可供出售證券：		
－ 公允價值儲備變動淨額	<u>85,446</u>	<u>—</u>
期間其他全面收益	<u>29,684</u>	<u>(232,460)</u>
期間全面收益總額	<u><u>4,225,306</u></u>	<u><u>2,516,681</u></u>
以下人士應佔：		
本公司股東	2,943,012	1,798,713
非控股權益	<u>1,282,294</u>	<u>717,968</u>
期間全面收益總額	<u><u>4,225,306</u></u>	<u><u>2,516,681</u></u>

截至2016年9月30日止九個月簡明綜合損益表

本集團於截至2016年9月30日止九個月的未經審核綜合業績連同2015年同期的可比較數字如下：

	截至9月30日止九個月	
	2016年 人民幣千元 (未經審核)	2015年 人民幣千元 (未經審核)
收入	111,029,481	74,961,181
銷售成本	<u>(86,005,423)</u>	<u>(56,485,514)</u>
毛利	25,024,058	18,475,667
其他收入	1,313,608	1,243,220
分銷成本	(3,327,747)	(2,672,576)
管理費用	(3,265,446)	(2,283,630)
其他經營開支	<u>(326,956)</u>	<u>(118,957)</u>
經營利潤	19,417,517	14,643,724
財務費用	(1,450,113)	(1,112,135)
應佔聯營公司利潤減虧損	393,878	814,973
應佔合營公司利潤減虧損	<u>1,652,956</u>	<u>417,629</u>
稅前利潤	20,014,238	14,764,191
所得稅	<u>(8,723,985)</u>	<u>(5,225,567)</u>
期間利潤	<u><u>11,290,253</u></u>	<u><u>9,538,624</u></u>
以下人士應佔：		
本公司股東	8,262,381	6,854,458
非控股權益	<u>3,027,872</u>	<u>2,684,166</u>
期間利潤	<u><u>11,290,253</u></u>	<u><u>9,538,624</u></u>
每股基本盈利（人民幣元）	<u><u>0.75</u></u>	<u><u>0.62</u></u>

截至2016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	
	2016年 人民幣千元 (未經審核)	2015年 人民幣千元 (未經審核)
期間利潤	<u>11,290,253</u>	<u>9,538,624</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	(113,509)	(400,689)
現金流對沖：		
－對沖儲備變動淨額	(37,662)	113,381
可供出售證券：		
－公允價值儲備變動淨額	<u>18,780</u>	<u>—</u>
期間其他全面收益	<u>(132,391)</u>	<u>(287,308)</u>
期間全面收益總額	<u><u>11,157,862</u></u>	<u><u>9,251,316</u></u>
以下人士應佔：		
本公司股東	8,116,765	6,581,362
非控股權益	<u>3,041,097</u>	<u>2,669,954</u>
期間全面收益總額	<u><u>11,157,862</u></u>	<u><u>9,251,316</u></u>

於2016年9月30日的簡明綜合財務狀況表

	於9月30日 2016年 人民幣千元 (未經審核)	於12月31日 2015年 人民幣千元 (經審核)
非流動資產		
物業、廠房及設備	7,299,327	6,373,913
投資物業	8,734,961	7,609,532
無形資產	777,112	836,490
於聯營公司的權益	18,154,781	9,427,598
於合營公司的權益	34,366,233	24,075,826
其他金融資產	1,217,216	1,138,813
其他非流動資產	13,443,536	9,642,481
遞延稅項資產	6,639,667	5,166,541
	<u>90,632,833</u>	<u>64,271,194</u>
流動資產		
存貨	446,081,656	367,507,209
貿易及其他應收款項	141,144,422	118,576,603
其他流動資產	3,078,300	7,956,600
受限存款	5,273,815	1,432,760
現金及現金等價物	69,913,203	51,747,621
	<u>665,491,396</u>	<u>547,220,793</u>
流動負債		
銀行貸款及金融機構借款	29,940,559	25,648,370
貿易及其他應付款項	510,768,522	380,825,800
即期稅項	11,450,123	12,589,535
應付債券	999,081	998,122
	<u>553,158,285</u>	<u>420,061,827</u>
流動資產淨值	<u>112,333,111</u>	<u>127,158,966</u>
資產總值減流動負債	<u>202,965,944</u>	<u>191,430,160</u>

於2016年9月30日的簡明綜合財務狀況表（續）

	於9月30日 2016年 人民幣千元 (未經審核)	於12月31日 2015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	31,680,130	33,828,585
應付債券	25,403,778	19,015,812
遞延稅項負債	736,582	754,849
準備	148,989	143,221
其他非流動負債	1,462,883	1,378,076
	<u>59,432,362</u>	<u>55,120,543</u>
資產淨值	<u>143,533,582</u>	<u>136,309,617</u>
股本及儲備		
股本	11,039,152	11,051,612
儲備	89,364,378	89,292,069
庫存股	—	(160,163)
	<u>100,403,530</u>	<u>100,183,518</u>
本公司股東應佔權益總額	<u>100,403,530</u>	<u>100,183,518</u>
非控股權益	<u>43,130,052</u>	<u>36,126,099</u>
權益總額	<u>143,533,582</u>	<u>136,309,617</u>

截至2016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	
	2016年 人民幣千元 (未經審核)	2015年 人民幣千元 (未經審核)
經營活動		
經營所產生現金	54,453,926	6,572,913
已付所得稅	(11,468,031)	(11,255,911)
經營活動所產生／(所用) 現金淨額	42,985,895	(4,682,998)
投資活動		
收購物業、廠房及設備以及投資物業	(1,127,121)	(596,444)
其他投資活動產生現金流	(22,076,965)	(6,387,178)
投資活動所用現金淨額	(23,204,086)	(6,983,622)
融資活動		
已付股息及利息	(13,123,483)	(10,306,321)
其他融資活動產生現金流	11,389,545	2,280,514
融資活動所用現金淨額	(1,733,938)	(8,025,807)
現金及現金等價物增加／(減少) 淨額	18,047,871	(19,692,427)
匯率變動之影響	117,711	109,229
1月1日現金及現金等價物	51,747,621	61,653,320
9月30日現金及現金等價物	69,913,203	42,070,122