

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)

2020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2020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 公司第十九屆董事會第三次會議(「本次會議」)審議並通過了本季度報告。公司所有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，執行副總裁、財務負責人韓慧華女士聲明：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2020年7月1日至9月30日。

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 371,526戶， 報告期末表決權恢復的優先股股 0
 其中A股371,477戶^{註1}， 東總數(如有)
 H股49戶

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 售條件的 股份數量 | 質押或凍結情況 股份 狀態 | 數量 |
|--|------------|--------|---------------|----------------------|---------------------|----|
| 深圳市地鐵集團有限公司 (「深鐵集團」) | 境內 國有法人 | 27.91% | 3,242,810,791 | 0 | — | 0 |
| HKSCC NOMINEES LIMITED ^{註2} | 境外法人 | 16.30% | 1,893,434,674 | 0 | — | 0 |
| 香港中央結算有限公司 ^{註3} | 境外法人 | 4.91% | 570,563,888 | 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 | 3.93% | 456,993,190 | 0 | — | 0 |
| 中央匯金資產管理有限責任公司 | 境內國有法人 | 1.63% | 189,566,000 | 0 | — | 0 |
| 招商財富—招商銀行—德贏1號專 項資產管理計劃 | 其他 | 1.26% | 146,255,820 | 0 | — | 0 |
| 中國證券金融股份有限公司 | 境內國有法人 | 1.14% | 132,669,394 | 0 | — | 0 |
| 大家人壽保險股份有限公司—萬能 產品 | 其他 | 0.98% | 113,481,903 | 0 | — | 0 |
| 中國人壽保險股份有限公司—分 紅—個人分紅—005L-FH002深 | 其他 | 0.93% | 108,159,570 | 0 | — | 0 |
| 中國人壽保險股份有限公司— 傳統—普通保險產品—005L- CT001深 | 其他 | 0.74% | 86,388,542 | 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 |
|--|-----------------|---------------|
| 深鐵集團 | 3,242,810,791 | 人民幣普通股(「A股」) |
| HKSCC NOMINEES LIMITED | 1,893,434,674 | 境外上市外資股(「H股」) |
| 香港中央結算有限公司 | 570,563,888 | 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 |
| 中央匯金資產管理有限責任公司 | 189,566,000 | A股 |
| 招商財富－招商銀行－德贏1號專項資產管理計劃 | 146,255,820 | A股 |
| 中國證券金融股份有限公司 | 132,669,394 | A股 |
| 大家人壽保險股份有限公司－萬能產品 | 113,481,903 | A股 |
| 中國人壽保險股份有限公司－分紅－個人分紅－005L- FH002深 | 108,159,570 | A股 |
| 中國人壽保險股份有限公司－傳統－普通保險產品－ 005L-CT001深 | 86,388,542 | A股 |

上述股東關聯關係或 一致行動的說明

- 1、 「中國人壽保險股份有限公司－分紅－個人分紅－005L-FH002深」和「中國人壽保險股份有限公司－傳統－普通保險產品－005L-CT001深」同屬中國人壽保險股份有限公司管理的保險產品。
- 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. 上表中的「A股371,477戶」是指合併融資融券信用帳戶後的股東數量。
2. HKSCC NOMINEES LIMITED為本公司H股非登記股東所持股份的名義持有人。
3. 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。

截至2020年9月30日，公司總股數為11,617,732,201股，其中A股9,724,196,533股，H股1,893,535,668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，各地在「房子是用來住的、不是用來炒的」的定位下，堅持穩地價、穩房價、穩預期，持續完善和落實調控措施。針對重點房地產企業資金監測和融資管理規則出台，房地產金融監管持續強化。

國家統計局數據顯示，第三季度全國商品房銷售面積同比增長9.9%，銷售金額同比增長19.5%；1-9月，全國商品房銷售面積11.7億平方米，同比下降1.8%；銷售金額11.6萬億元，同比增長3.7%。

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17.5%，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)去化周期約10個月。

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

1-9月全國房地產開發投資同比增長5.6%，增速較上半年提高3.7個百分點；全國房屋新開工面積同比下降3.4%，降幅較上半年收窄4.2個百分點。

第三季度土地市場溢價率小幅回落。根據中國指數研究院的數據，第三季度300個城市住宅類用地供應面積和成交面積同比分別增長3.8%和6.3%，住宅用地平均溢價率為16.4%，環比二季度下降1.3個百分點。

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951.4億元，同比增長12.5%；實現歸屬於上市公司股東的淨利潤人民幣73.6億元，同比增長14.9%。其中，房地產業務結算面積為675.2萬平方米，同比增長10.9%，貢獻營業收入人民幣849.4億元，同比增長15.8%。

1-9月，本集團累計實現營業收入人民幣2,414.9億元，同比增長7.9%；實現歸屬於上市公司股東的淨利潤人民幣198.6億元，同比增長8.9%。其中，房地產業務結算面積為1,725.0萬平方米，貢獻營業收入人民幣2,139.1億元，同比分別增長18.6%和7.4%。

1-9月，本集團房地產開發及相關資產經營業務收入的毛利率為22.9%。

本集團財務、資金狀況的穩健性。截至9月底，本集團淨負債率為27.6%；持有貨幣資金人民幣1,730.5億元，遠高於一年內到期有息負債總額人民幣850.7億元。有息負債佔總資產的比例為14.1%，且有息負債中66.8%為長期負債。

(二) 主要經營情況

本集團堅持積極銷售策略，第三季度房地產業務實現合同銷售面積1,187.9萬平方米，合同銷售金額人民幣1,722.8億元，同比分別增長30.3%和21.7%。1-9月，本集團累計實現合同銷售面積3,264.8萬平方米，合同銷售金額人民幣4,927.6億元，同比分別增長6.6%和3.6%。

截至9月底，本集團合併報表範圍內有4,913.1萬平方米已售資源未竣工結算，合同金額合計約人民幣7,248.8億元，較年初分別增長14.6%和19.0%。

本集團堅持理性投資，在做好安全與發展平衡、風險與收益匹配的前提下發掘各類潛在的投資機會，第三季度新增46個開發項目，總建築面積約851.3萬平方米，權益規劃建築面積約572.2萬平方米；1-9月，本集團累計新增101個開發項目，總建築面積約1,832.3萬平方米，權益規劃建築面積約1,066.4萬平方米。

截至9月底，本集團在建項目總建築面積約11,291.0萬平方米，權益建築面積約6,697.6萬平方米；規劃中項目總建築面積約4,521.2萬平方米，權益建築面積約2,693.9萬平方米。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330.5萬平方米。

1-9月，本集團新開工面積2,830.0萬平方米，佔全年開工計劃的96.9%；竣工面積1,804.6萬平方米，佔全年計劃竣工面積的54.4%。

本集團在「城鄉建設與生活服務商」的戰略定位下，遵循「與城市同步發展，與客戶同步發展」的策略，圍繞人民美好生活場景開展房地產開發及相關資產經營業務、物業服務以及其他各類業務。

報告期內，萬科物業與戴德梁行合資公司正式對外公布全新中文名稱「萬物梁行」，同時萬物梁行獲得英國皇家特許測量師學會中國獎(RICS China Awards 2020)「年度設施管理團隊」冠軍。萬科物業持續探索「城市物業」業務，在武漢市江漢區、鄭州市二七區引入城市空間整合服務。10月24日，正式推出了國內第一個以城市服務為定位的全新品牌—「萬物雲城」；試點發佈城市服務智慧運營平台、持續推進數字化建設。

報告期內，本集團租賃住宅業務新增開業0.85萬間；截至9月底，累計開業約13.58萬間。租賃住宅業務持續落地服務的標準操作程序(「SOP」)，明確服務的底線標準，開展服務品質提升、客戶關懷等主題活動，截至報告期末，成熟期項目(開業半年及以上)的出租率為95.3%。

報告期內，印力集團榮獲「2020中國商業地產領先品牌」稱號。8月，上海南翔印象城MEGA盛大開業，成為上海最大單體購物中心，開業首月總客流突破300萬人次。期內，印力集團受託為上海維璟廣場、漕河涇項目等提供管理服務。

三季度本集團物流倉儲服務業務新獲取項目4個，總建築面積約32萬平方米。截至9月底，物流倉儲服務業務總建築面積約1,106萬平方米。

§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

單位：人民幣千元

| 項目 | 2020-09-30 | 2019-12-31 | 變動幅度 | 說明 |
|---------|------------|------------|---------|------------|
| 合同資產 | 5,652,083 | 3,444,938 | 64.07% | 受託建造業務規模增長 |
| 其他流動資產 | 242,352 | 11,746,956 | -97.94% | 部分理財產品到期 |
| 持有待售資產 | 1,570,346 | 4,252,755 | -63.07% | 部分待售資產已處置 |
| 其他非流動資產 | 14,386,737 | 9,107,320 | 57.97% | 長期合作款增加 |

單位：人民幣千元

| 項目 | 2020年1-9月 | 2019年1-9月 | 變動幅度 | 說明 |
|--------------|-------------|-------------|---------|--------------|
| 其他收益淨額 | 5,158,229 | 3,602,611 | 43.18% | 出售被投資單位的收益增加 |
| 其他經營開支 | (1,103,779) | (1,637,153) | 32.58% | 本年計提減值準備款項減少 |
| 應佔聯合營公司利潤減虧損 | 2,307,807 | 1,099,584 | 109.88% | 來自合營公司的虧損減少 |

4.2 重大事項進展情況及其影響和解決方案的說明

| 序號 | 事項簡介 |
|----|--|
| 1 | 分派2019年度末期股息安排，即向於2020年7月23日(星期四)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1.016613元(含適用稅項)現金形式派付截至2019年12月31日之2019年度末期股息。該等股息已於2020年8月14日派付完畢。 |

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2020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 | 98,758 | 約0.04% | - | (3,550) | - |
| 合計 | | 98,758 | 約0.04% | - | (3,550) | - |

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：人民幣千元

| 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 | 4,463,000 | 4,348,500 | - | 1.44% |
| CCS | 16,089,644 | 15,677,362 | (1,710) | 5.18% |
| 合計 | 20,552,644 | 20,025,862 | (1,710) | 6.62% |

4.7 報告期接待調研、溝通、採訪等活動情況表

公司在報告期內通過現場會議、電話會議、視頻會議等方式接待了券商、基金等機構投資者及個人投資者的調研，就公司日常經營情況、發展戰略以及對行業變化的看法等展開交流，並提供了基於定期報告的公開資料。

| 類別 | 時間 | 地點 | 方式 | 接待對象 |
|--|--------|---|--------|---|
| 2020年中期業績發布會 | 2020.8 | 線上 | 視頻會 | 券商、基金、個人等各類投資者 |
| 花旗活動 | 2020.8 | 線上 | 電話會 | 券商、基金等各類投資者 |
| 摩根大通活動 | 2020.8 | 線上 | 電話會 | 券商、基金等各類投資者 |
| 瑞信活動 | 2020.8 | 線上 | 電話會 | 券商、基金等各類投資者 |
| 廣發證券活動 | 2020.8 | 上海 | 現場會 | 券商、基金等各類投資者 |
| 中信證券活動 | 2020.8 | 北京 | 現場會 | 券商、基金等各類投資者 |
| 中金活動 | 2020.8 | 深圳、廣州 | 現場會 | 券商、基金等各類投資者 |
| 2020年投資者開放日活動(上海) | 2020.9 | 上海 | 現場會 | 券商、基金等各類投資者 |
| 註：上述會議採用一對一、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 | 重慶、杭州、上海、深圳、東莞、廈門、天津、南京、成都、三亞、福州、西安、唐山、濟南、常州等 | 小組或一對一 | 申萬宏源、中信證券、中信建投、廣發證券、東方證券、華泰證券、開源證券、華安證券、方正證券、中金公司、長江證券、國金證券、平安證券、招商證券、興業證券、高盛、DBS、Morgan Stanley等 |
| 接待基金、其他投資機構及個人投資者 | 報告期內 | 成都、南昌、廣州、西安、煙台、南京、鄭州、青島、蕪湖、深圳、佛山、重慶、貴陽、昆明、合肥、長沙、蘭州、無錫、東莞等 | 小組或一對一 | 東方證券資管、農銀匯理基金、招銀理財公司、平安資管、寶盈基金、交銀基金、博時基金、潤暉投資、東方紅資管、景林資產、睿遠基金、Fidelity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，2020年10月29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、祝九勝先生及王海武先生；非執行董事辛傑先生、胡國斌先生、唐紹傑先生及李強強先生；以及獨立非執行董事康典先生、劉姝威女士、吳嘉寧先生及張懿宸先生。

* 僅供識別

附錄一

本集團於截至2020年9月30日止三個月的未經審核綜合業績連同2019年同期的可比較數字如下：

截至2020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 | |
|--------------|--------------------------|--------------------------|
| | 2020年 人民幣千元 (未經審核) | 2019年 人民幣千元 (未經審核) |
| 收入 | 95,141,960 | 84,594,680 |
| 銷售成本 | <u>(69,400,492)</u> | <u>(55,640,751)</u> |
| 毛利 | 25,741,468 | 28,953,929 |
| 其他收益淨額 | 2,436,364 | 1,191,842 |
| 銷售及營銷開支 | (2,618,712) | (2,127,088) |
| 管理費用 | (3,300,961) | (3,587,077) |
| 其他經營開支 | <u>(520,741)</u> | <u>(743,234)</u> |
| 經營利潤 | 21,737,418 | 23,688,372 |
| 財務費用 | (2,302,363) | (2,153,824) |
| 應佔聯合營公司利潤減虧損 | <u>595,466</u> | <u>192,146</u> |
| 稅前利潤 | 20,030,521 | 21,726,694 |
| 所得稅 | <u>(8,588,172)</u> | <u>(12,421,954)</u> |
| 期間利潤 | <u><u>11,442,349</u></u> | <u><u>9,304,740</u></u> |
| 以下人士應佔： | | |
| 本公司股東 | 7,355,308 | 6,398,993 |
| 非控股權益 | <u>4,087,041</u> | <u>2,905,747</u> |
| 期間利潤 | <u><u>11,442,349</u></u> | <u><u>9,304,740</u></u> |
| 基本每股盈利(人民幣元) | <u><u>0.63</u></u> | <u><u>0.57</u></u> |

截至2020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 | |
|------------------------|--------------------------|--------------------------|
| | 2020年 人民幣千元 (未經審核) | 2019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 | (103,313) | 123,687 |
| 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 | 112,028 | 21,936 |
| 現金流對沖：對沖儲備變動淨額 | 166,036 | 11,695 |
| 期間其他全面收益 | <u>174,751</u> | <u>157,318</u> |
| 期間全面收益總額 | <u>11,617,100</u> | <u>9,462,058</u> |
| 以下人士應佔： | | |
| 本公司股東 | 7,553,908 | 6,525,960 |
| 非控股權益 | 4,063,192 | 2,936,098 |
| 期間全面收益總額 | <u>11,617,100</u> | <u>9,462,058</u> |

本集團於截至2020年9月30日止九個月的未經審核綜合業績連同2019年同期的可比較數字如下：

截至2020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 | |
|--------------|--------------------------|--------------------------|
| | 2020年 人民幣千元 (未經審核) | 2019年 人民幣千元 (未經審核) |
| 收入 | 241,491,467 | 223,914,757 |
| 銷售成本 | <u>(169,198,064)</u> | <u>(144,473,960)</u> |
| 毛利 | 72,293,403 | 79,440,797 |
| 其他收益淨額 | 5,158,229 | 3,602,611 |
| 銷售及營銷開支 | (5,803,606) | (5,313,612) |
| 管理費用 | (9,608,696) | (10,626,645) |
| 其他經營開支 | <u>(1,103,779)</u> | <u>(1,637,153)</u> |
| 經營利潤 | 60,935,551 | 65,465,998 |
| 財務費用 | (6,821,887) | (7,013,706) |
| 應佔聯合營公司利潤減虧損 | <u>2,307,807</u> | <u>1,099,584</u> |
| 稅前利潤 | 56,421,471 | 59,551,876 |
| 所得稅 | <u>(26,349,928)</u> | <u>(30,961,459)</u> |
| 期間利潤 | <u><u>30,071,543</u></u> | <u><u>28,590,417</u></u> |
| 以下人士應佔： | | |
| 本公司股東 | 19,862,827 | 18,240,745 |
| 非控股權益 | <u>10,208,716</u> | <u>10,349,672</u> |
| 期間利潤 | <u><u>30,071,543</u></u> | <u><u>28,590,417</u></u> |
| 基本每股盈利(人民幣元) | <u><u>1.74</u></u> | <u><u>1.63</u></u> |

截至2020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 | |
|------------------------|--------------------------|--------------------------|
| | 2020年 人民幣千元 (未經審核) | 2019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) | | |
| 其後不能重新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 | (793,070) | 507,973 |
| — 公允價值儲備變動淨額 | | |
| 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 | 110,021 | 126,286 |
| 現金流對沖：對沖儲備變動淨額 | 538,278 | 290,505 |
| 期間其他全面收益 | <u>(144,771)</u> | <u>924,764</u> |
| 期間全面收益總額 | <u>29,926,772</u> | <u>29,515,181</u> |
| 以下人士應佔： | | |
| 本公司股東 | 19,739,488 | 19,133,022 |
| 非控股權益 | <u>10,187,284</u> | <u>10,382,159</u> |
| 期間全面收益總額 | <u>29,926,772</u> | <u>29,515,181</u> |

於2020年9月30日的簡明綜合財務狀況表

| | 於2020年 9月30日 人民幣千元 (未經審核) | 於2019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 | 29,769,860 | 29,697,926 |
| 無形資產 | 801,162 | 786,279 |
| 投資物業 | 100,890,041 | 94,521,281 |
| 於聯合營公司的權益 | 134,633,749 | 130,475,768 |
| 其他金融資產 | 2,863,512 | 2,923,936 |
| 其他非流動資產 | 14,386,737 | 9,107,320 |
| 遞延稅項資產 | 27,270,377 | 23,427,586 |
| | <u>310,615,438</u> | <u>290,940,096</u> |
| 流動資產 | | |
| 存貨及其他合約成本 | 961,429,959 | 901,807,080 |
| 合同資產 | 5,652,083 | 3,444,938 |
| 貿易及其他應收款項 | 361,977,097 | 351,616,877 |
| 其他流動資產 | 242,352 | 11,746,956 |
| 受限存款 | 5,899,615 | 6,455,944 |
| 現金及現金等價物 | 167,150,417 | 159,738,651 |
| 持有待售資產 | 1,570,346 | 4,252,755 |
| | <u>1,503,921,869</u> | <u>1,439,063,201</u> |
| 流動負債 | | |
| 銀行貸款及金融機構借款 | 76,359,290 | 81,822,781 |
| 應付債券 | 10,010,948 | 13,263,025 |
| 貿易及其他應付款項 | 528,979,358 | 542,268,303 |
| 合同負債 | 640,625,733 | 577,047,227 |
| 租賃負債 | 1,555,189 | 1,425,644 |
| 即期稅項 | 60,008,579 | 56,783,304 |
| | <u>1,317,539,097</u> | <u>1,272,610,284</u> |
| 流動資產淨值 | <u>186,382,772</u> | <u>166,452,917</u> |
| 資產總值減流動負債 | <u>496,998,210</u> | <u>457,393,013</u> |

| | 於2020年 9月30日 人民幣千元 (未經審核) | 於2019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 | 121,578,170 | 114,319,778 |
| 租賃負債 | 21,373,303 | 21,277,366 |
| 應付債券 | 49,842,406 | 49,645,513 |
| 遞延稅項負債 | 338,962 | 356,175 |
| 準備 | 173,299 | 149,629 |
| 其他非流動負債 | 1,049,658 | 1,065,436 |
| | <u>194,355,798</u> | <u>186,813,897</u> |
| 資產淨值 | <u>302,642,412</u> | <u>270,579,116</u> |
| 股本及儲備 | | |
| 股本 | 11,617,732 | 11,302,143 |
| 儲備 | <u>191,057,273</u> | <u>176,756,349</u> |
| 本公司股東應佔權益總額 | 202,675,005 | 188,058,492 |
| 非控股權益 | <u>99,967,407</u> | <u>82,520,624</u> |
| 權益總額 | <u>302,642,412</u> | <u>270,579,116</u> |

簡明綜合現金流量表

截至2020年9月30日止九個月

| | 2020年1-9月 人民幣千元 (未經審核) | 2019年1-9月 人民幣千元 (未經審核) |
|-------------------|------------------------------|------------------------------|
| 經營活動 | | |
| 經營所產生現金 | 63,740,638 | 32,312,773 |
| 已付稅金 | (30,359,769) | (30,578,362) |
| 經營活動產生現金淨額 | 33,380,869 | 1,734,411 |
| 投資活動 | | |
| 收購物業、廠房及設備以及投資物業 | (3,470,609) | (3,461,193) |
| 其他投資活動產生／(所用)現金金額 | 9,660,182 | (8,561,321) |
| 投資活動產生／(所用)現金淨額 | 6,189,573 | (12,022,514) |
| 融資活動 | | |
| 已付股息及利息 | (26,179,144) | (28,292,417) |
| 其他融資活動所用現金流 | (5,596,700) | (41,582,352) |
| 融資活動所用現金淨額 | (31,775,844) | (69,874,769) |
| 匯率變動之影響 | (382,832) | 556,501 |
| 現金及現金等價物增加／(減少)淨額 | 7,411,766 | (79,606,371) |
| 1月1日現金及現金等價物 | 159,738,651 | 175,668,164 |
| 9月30日現金及現金等價物 | 167,150,417 | 96,061,793 |