

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)

## 2024年第三季度報告

萬科企業股份有限公司(以下簡稱「公司」或「萬科」)董事會(「董事會」)欣然宣佈公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至2024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」)。本公告乃按照香港法例第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，並承擔個別和連帶的法律責任。
- 1.2 公司第二十屆董事會第十次會議(「本次會議」)審議並通過了本報告。董事會副主席辛杰先生及非執行董事胡國斌先生因公務原因未能親自出席本次會議，分別委托另一位非執行董事黃力平先生及董事會主席郁亮先生代為出席並行使表決權。公司其他董事均親自出席了本次董事會會議。
- 1.3 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按照國際財務報告準則編製，並未經審計。
- 1.5 除特別指明外，本報告所用記賬本位幣均為人民幣，「本報告期」或「報告期」指2024年7月1日至9月30日。

1.6 本報告涉及的未來計劃、發展戰略等前瞻性陳述，不構成本集團對投資者的實質承諾，敬請投資者對此保持足夠的風險認識，理解計劃、預測與承諾之間的差異，注意投資風險。

## 2. 公司基本情況

### 2.1 主要會計數據和財務指標

單位：人民幣千元

	2024年 1~9月	2023年 1~9月	比上年 同期增減
營業收入	219,894,828	290,308,491	-24.25%
本公司股東應佔期間(虧損)/利潤	(17,943,298)	13,621,477	-231.73%
經營活動(所用)/所得的現金流量淨額	(4,847,650)	235,324	-2159.99%
基本每股(虧損)/盈利(人民幣元)	(1.51)	1.16	-230.62%
稀釋每股(虧損)/盈利(人民幣元)	(1.51)	1.16	-230.62%
加權平均淨資產收益率	-7.40%	5.45%	下降12.85個 百分點

  

	2024年 9月30日	2023年 12月31日	增減幅度
總資產	1,357,196,773	1,504,872,164	-9.81%
歸屬於上市公司股東的所有者權益	234,119,943	250,784,613	-6.65%
股本(千股)	11,930,709	11,930,709	-

## 2.2 主要會計數據和財務指標發生變動的情況及原因

單位：人民幣千元

項目	2024年9月30日	2023年12月31日	變動幅度	說明
生物資產	305,868	218,250	40.15%	經營規模增長
短期銀行貸款及金融機構 借款	91,288,539	43,572,666	109.51%	融資結構變化
短期應付債券	27,054,080	20,458,192	32.24%	融資結構變化
長期應付債券	33,438,943	59,871,016	-44.15%	債券到期還款
撥備	928,874	450,399	106.23%	預提訴訟賠償 增加

項目	2024年1-9月	2023年1-9月	變動幅度	說明
其他(虧損)/收益淨額	(49,128)	4,246,028	-101.16%	資產處置形成 虧損
其他開支	(6,987,499)	(664,772)	951.11%	部分款項計提 信用減值損 失
融資成本	(4,494,065)	(3,420,108)	31.40%	可資本化的利 息支出減少
應佔聯營公司及合營公司 利潤減虧損	(209,063)	956,240	-121.86%	權益法確認的 投資收益減 少
所得稅	(9,167,753)	(15,087,815)	-39.24%	應納稅所得額 減少

## 2.3 報告期末股東總數及前十名股東持股情況表

單位：股

報告期末普通股股東總數 627,280戶(A股627,209戶，H股71戶) 報告期末表決權恢復的優先股股東總數(如有) 0

### 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	質押或凍結情況	
				條件的 股份數量	股份狀態	數量
深圳市地鐵集團有限公司(以下簡稱「深鐵集團」)	境內國有法人	27.18%	3,242,810,791	0	—	0
HKSCC NOMINEES LIMITED	境外法人	18.49%	2,206,317,349	0	—	0
香港中央結算有限公司	境外法人	1.67%	198,726,252	0	—	0
中央匯金資產管理有限責任公司	境內國有法人	1.55%	185,478,200	0	—	0
招商財富資管—招商銀行—招商財富—招商銀行—德贏1號專項資產管理計劃	基金、理財產 品等	1.23%	146,255,820	0	—	0
中國證券金融股份有限公司	境內一般法人	1.11%	132,669,394	0	—	0
中國工商銀行股份有限公司—華泰柏瑞滬深300交易型開放式指數證券投資基金	基金、理財產 品等	1.08%	128,409,227	0	—	0

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	質押或凍結情況	
				條件的 股份數量	股份狀態	數量
中國建設銀行股份有限公司－易方達滬深300交易型開放式指數發起式證券投資基金	基金、理財產 品等	0.73%	86,617,500	0	－	0
中國工商銀行股份有限公司－南方中證全指房地產交易型開放式指數證券投資基金	基金、理財產 品等	0.60%	72,003,489	0	－	0
中國工商銀行股份有限公司－華夏滬深300交易型開放式指數證券投資基金	基金、理財產 品等	0.46%	54,900,290	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	2,206,317,349	境外上市外資股 (H股)
香港中央結算有限公司	198,726,252	人民幣普通股 (A股)
中央匯金資產管理有限責任公司	185,478,200	人民幣普通股 (A股)
招商財富資管－招商銀行－招商財富－招商銀行－德贏1號專項資產管理計劃	146,255,820	人民幣普通股 (A股)
中國證券金融股份有限公司	132,669,394	人民幣普通股 (A股)
中國工商銀行股份有限公司－華泰柏瑞滬深300交易型開放式指數證券投資基金	128,409,227	人民幣普通股 (A股)
中國建設銀行股份有限公司－易方達滬深300交易型開放式指數發起式證券投資基金	86,617,500	人民幣普通股 (A股)
中國工商銀行股份有限公司－南方中證全指房地產交易型開放式指數證券投資基金	72,003,489	人民幣普通股 (A股)
中國工商銀行股份有限公司－華夏滬深300交易型開放式指數證券投資基金	54,900,290	人民幣普通股 (A股)

上述股東關聯關係或一致行動的說明 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) 不適用

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) 萬科企業股份有限公司回購專用證券賬戶股份數量為72,955,992股，佔公司總股本的0.61%。

註1：HKSCC NOMINEES LIMITED為公司H股非登記股東所持股份的名義持有人；

註2：香港中央結算有限公司為通過深股通持有公司A股的非登記股東所持股份的名義持有人；

註3：上表中2024年9月30日A股股東總數是指合併融資融券信用賬戶後的股東數量；

註4：上表中計算持股比例的總股本，包含了已回購併做庫存股管理的72,955,992股A股股份。

截至2024年9月30日，公司總股數為11,930,709,471股(含庫存股)，其中A股9,724,196,533股，H股2,206,512,938股。

1、 持股5%以上股東、前10名股東及前10名無限售流通股股東參與轉融通業務出借股份情況

適用  不適用

## 持股5%以上股東、前10名股東及前10名無限售流通股股東參與轉融通業務出借股份情況

股東名稱(全稱)	期初普通賬戶、 信用賬戶持股		期初轉融通出借股份 且尚未歸還		期末普通賬戶、 信用賬戶持股		期末轉融通出借股份 且尚未歸還	
	數量合計	佔總股本 的比例	數量合計	佔總股本 的比例	數量合計	佔總股本 的比例	數量合計	佔總股本 的比例
招商財富資管－招商銀行－ 招商財富－招商銀行－德 贏1號專項資產管理計劃	124,630,720	1.04%	21,625,100	0.18%	146,255,820	1.23%	0	0.00%
中國工商銀行股份有限公 司－華泰柏瑞滬深300交 易型開放式指數證券投資 基金	79,553,527	0.67%	810,700	0.01%	128,409,227	1.08%	0	0.00%
中國建設銀行股份有限公 司－易方達滬深300交易 型開放式指數發起式證券 投資基金	50,450,000	0.42%	2,979,300	0.02%	86,617,500	0.73%	0	0.00%

## 2.4 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

## 2.5 變更內地主要辦公地址

公司在內地的註冊地址仍為深圳市鹽田區大梅沙環梅路33號萬科中心，內地辦公地址已變更為深圳市福田區梅林路63號萬科大廈。

除上述變更內容外，公司網址、郵箱、投資者熱線及香港註冊辦事處地址及通訊地址等其他聯繫方式均保持不變。

## 3. 其他重要事項

### (一) 房地產市場情況

支持性政策加快出台，旨在促進房地產市場「止跌回穩」。9月26日中央政治局會議強調：「要促進房地產市場止跌回穩，對商品房建設要嚴控增量、優化存量、提高質量，加大『白名單』項目貸款投放力度，支持盤活存量閒置土地。要回應群眾關切，調整住房限購政策，降低存量房貸利率，抓緊完善土地、財稅、金融等政策，推動構建房地產發展新模式。」10月17日，住建部會同財政部、自然資源部、人民銀行、金融監管總局等部門召開新聞發佈會，介紹促進房地產市場平穩健康發展的相關情況。從中央到各地連續出台支持性政策，對市場釋放積極信號。

第三季度行業景氣度仍在低位，但在政策帶動下，9月底以來市場出現積極信號。第三季度新房銷售、房地產開發投資和土地市場仍面臨壓力。克而瑞數據顯示，第三季度百強房企銷售操盤金額同比下降28.6%，1-9月累計同比下降36.6%。統計局數據顯示，第三季度全國房地產開發投資金額和房屋新開工面積同比分別下降8.9%和19.0%，1-9月同比分別下降10.1%和22.2%。

中國指數研究院數據顯示，1-9月300個城市住宅類用地供應面積和成交面積同比分別下降33.6%和29.4%。9月底隨著一系列支持性政策的出台，市場信心得到提振，十一期間，重點城市的客戶到訪量和認購金額相比政策前均出現明顯提升，市場的成交活躍度出現積極變化。

## (二) 報告期內本集團業務進展

報告期內，本集團繼續圍繞「保交房，保兌付，轉型高質量發展」開展工作。

**全力保障高品質交付。**1-9月按期保質完成11.3萬套房的交付，開展1,267次「與業主共建家園」活動，超過3萬戶業主走進工地，實地感受萬科的產品和服務；持續推進交付即交證工作，共133個項目的業主於交付現場拿到產證；在51個大盤項目開展提升物業服務，完善社區商業、交通、教育配套等，營造社區氛圍，打造萬科溫暖社區。大盤項目入住戶數新增約2.22萬戶，入住率的提升也帶動了項目的銷售。

**全力保障公開債務順利兌付。**本集團採取多種舉措促進回款，保障公開債務順利兌付，包括：(1)堅持積極銷售，實現銷售金額人民幣1,812.0億元，回款率超過100%；(2)開展存量資源盤活，2023年至今，累計盤活和置換新項目36個，合計優化及新增產能人民幣474億元；(3)推進大宗資產交易，1-9月實現大宗交易簽約金額人民幣232.6億元(含印力的資產交易及REIT發行)，涵蓋辦公、商業、酒店、公寓等41個項目，遍佈全國17個城市；(4)拓展資產退出渠道，攜手中信、泰康共同設立中信萬科消費基礎設施Pre-REIT基金，已簽約深圳龍崗萬科廣場和北京舊宮萬科廣場項目。第三季度，集團實現經營性淨現金流人民幣3.3億元，自二季度以來繼續保持為正。截至9月底，已完成人民幣197億元公開債務的償還，年內已無到期的境內外公開債券。

**持續獲得金融機構大力支持，保障融資渠道順暢。**1-9月合併報表新增融資與再融資人民幣774億元，新增融資綜合成本3.58%，經營性物業貸合計落地人民幣262億元，其中合併報表範圍內新增人民幣187億元。

聚焦能力構建，推動業務實現有質量增長。1-9月，開發業務銷售金額保持行業第一陣營；經營服務業務全口徑收入人民幣430.8億元，同比增長6.3%。整體的服務質量和經營效率也得到鞏固和提升。為適應行業新模式，公司對內部管理機構的設置進行適當調整。

## 1、 主要財務指標情況

第三季度本集團實現營業收入人民幣771.2億元。其中，房地產開發業務結算面積為504.7萬平方米，貢獻營業收入人民幣615.5億元。歸屬於上市公司股東的淨虧損人民幣80.9億元，主要原因是開發業務結算規模和毛利率下滑、計提減值、部分非主業財務投資出現虧損以及部分資產交易和股權處置的交易價格低於賬面值等。

1-9月，本集團累計營業收入為人民幣2,198.9億元；歸屬於上市公司股東的淨虧損為人民幣179.4億元。其中，房地產開發業務結算面積為1,384.2萬平方米，貢獻營業收入人民幣1,732.3億元。

1-9月，本集團房地產開發業務的稅前毛利率為8.3%，扣除稅金及附加後的毛利率為2.7%，集團整體的稅前毛利率為9.5%，稅後毛利率為4.9%。

截至9月底，本集團有息負債合計人民幣3,276.1億元，其中一年以上有息負債佔比為64.4%；淨負債率為66.2%，剔除預收款的資產負債率為65.4%，較年初下降0.1個百分點；持有的貨幣資金為人民幣797.5億元。

## 2、 主要業務情況

### (1) 房地產開發

第三季度本集團實現合同銷售面積391.3萬平方米，合同銷售金額人民幣538.7億元，同比分別下降24.9%和29.7%。1-9月，本集團累計實現合同銷售面積1,330.8萬平方米，合同銷售金額人民幣1,812.0億元，同比分別下降26.8%和35.4%。受政策利好影

響，十一期間市場整體活躍度提升，本集團在十一假期取得良好銷售表現，實現認購金額人民幣102.2億元，日均認購較中秋假期增長113%，其中南方、上海區域來訪轉化率提升明顯，國慶較中秋日均認購提升2倍以上。

截至9月底，本集團合併報表範圍內有1,961.6萬平方米已售資源未竣工結算，合同金額合計約人民幣2,929.4億元。

1-9月，本集團實現新開工及復工計容面積697.5萬平方米，佔全年開復工計劃的65.1%；實現竣工計容面積1,368.6萬平方米，佔全年計劃竣工面積的62.1%。

**保障項目高品質交付。**1-9月，本集團合計完成246個項目、410個批次、11.3萬套房的交付。在按期保質交付的基礎上，持續提升客戶對交付質量和入住體驗的滿意度，其中上海區域13個城市，聯合各城市11家植物園，將植物園「搬」進小區，因地制宜打造生態植物園，構建植物友好的生活方式。

**深化產品體系建設，推動產品力升級。**集團堅持綜合住區產品模塊研發創新，期內，北京東廬、瀋陽胤樾、貴陽都會印象等一批項目開放示範區，給客戶帶來真實美好的生活場景體驗，項目的平均取證去化率超過80%，平均稅前銷售毛利率超過18%；上海中興傲捨項目作為前沿產品，為客戶創造了多元豐富的創新體驗，目前取證去化率達80%；杭州星潮映像項目作為首個交付的「印象系」產品，以其美學體驗、工藝細節及服務品質，獲得用戶充分認可。

**加快庫存去化。**集團針對現房住宅、車位和商辦進行分類管理，加速去化。前三季度，年初現房實現銷售人民幣325億元，准現房銷售人民幣434億元，車(位)商(鋪)辦(公)銷售人民幣197億元。

**保障新項目投資兌現。**1-9月，本集團累計新增4個開發項目，總建築面積37.1萬平方米，權益規劃建築面積24.2萬平方米，其中瀋陽、徐州的3個項目已開盤銷售，平均開盤週期4.3個月，首次開盤的兌現度100%。

截至9月底，本集團在建項目總建築面積約4,654.3萬平方米，權益建築面積約2,973.3萬平方米；規劃中項目總建築面積約3,022.0萬平方米，權益建築面積約1,920.1萬平方米。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233.1萬平方米。

## (2) 物業服務

**依托服務品質和品牌優勢拓展優質項目。**憑借蝶城濃度優勢持續拓展存量盤項目，萬科物業前三季度累計拓展存量盤項目年化飽和收入同比增長12%；商寫方面持續聚焦五大賽道，新增騰訊深圳總部企鵝島、張江創新園一華勤上海研發中心、無錫精準醫療產業園等項目。

**持續夯實基礎物業服務品質。**8月，萬科物業與美團發佈「騎手通行解決方案」，改進配送最後一百米體驗，共同為業主提供優質服務。萬物雲持續提升服務者在各類服務空間中的應急救援能力，截至9月底已有累計超過48,000員工接受CPR(心肺復甦術)認證，住宅空間配置AED(自動體外除顫器)超過2300台，服務者使用CPR和AED挽救生命事件22起。

**智慧物業服務能力受到認可。**報告期內，萬科物業獲觀點指數研究院「2024年度影響力物業服務企業」影響力指數第一名及「2024中國智慧物業服務領先企業」獎項、樂居財經「2024年物業服務力品牌企業」和克而瑞「2024中國物企數字力TOP1」等獎項。

鑒於萬物雲在香港聯合交易所有限公司上市，詳細財務數據請見其後續披露的定期報告。

## (3) 租賃住宅

1-9月，本集團租賃住宅業務(含非併表項目)實現營業收入人民幣26.3億元，同比增長3.7%。

**開業規模保持領先。**三季度，本集團旗下「泊寓」新拓展房源8,641間，新開業4,865間。截至9月底，泊寓共運營管理24.7萬間長租公寓，開業18.7萬間，出租率94.9%。泊寓積極響應國家納保政策，所管理的租賃住宅中，有11.7萬間納入保障性租賃住房。

**強化運營效率，降低經營成本。**1-9月，泊寓項目前台GOP利潤率為89.4%，繼續保持行業領先。自有渠道獲客佔比提升至87.6%，單房運營成本同比下降6.2%。同時，泊寓面對市場變化，積極調整經營策略，提高租約質量，前三季度簽約租期同比提升40天。

**推進資產交易，助力存量資源盤活。**前三季度完成廣州三元里項目大宗交易，盤活內外部存量房源超8,000間，其中，完成本集團旗下超5,500間房源的盤活，報告期內寧波朗拾項目、杭州彩虹天空之城、深圳和頌軒項目、天津濱海大都會等項目，均實現開業即滿租，為自持型住宅、公寓及商辦改租提供了可複製的解決方案。

**為客戶提供有溫度的租住服務。**通過定期開展社群IP活動、提升社群活動覆蓋量，泊寓致力於打造有溫度的青年社區，讓客戶住的開心、住的暖心。截至9月底，泊寓線上平台累計註冊人數482萬，公眾號粉絲數達到135萬。

#### (4) 商業開發與運營

1-9月，本集團商業開發與運營業務實現營業收入人民幣66.7億元(含非併表收入)，同比增長1.5%，其中印力集團控股有限公司(以下簡稱「印力」)管理的商業項目營業收入為人民幣39.5億元。報告期內集團商業整體出租率為93.6%，其中印力管理的商業項目的整體出租率為94.2%。

**客流和銷售額保持增長。**1-9月，萬科商業整體客流同比增長9.6%，銷售額同比增長4.1%，商業會員數量達4,092萬，同比增長23.8%，合作品牌數量突破12,600家，同比增長4.1%。

**新項目順利開業。**十一長假前後，萬科商業三大產品線標誌性項目成功開業。其中，深圳阪田萬科廣場以「都市自然社交中心」為定位，體現「萬科廣場」從傳統的「SHOPPING MALL」向更加注重生活品質「LIFE MALL」的升級進化，項目實現區域首店120餘家，簽約率99%，開業率96%。武漢趙家條印象里，是與武漢地鐵集團合作的第二個地鐵上蓋項目，以「精緻集市」為核心，打造出契合武漢老漢口文化的新潮社區商業，項目區域首店佔比超50%，開業當日招商率100%，開業率98%。大連東關街歷史文化街區項目，通過歷史肌理與商業經營場景的融合，實現了百年老街符合時代潮流的「煥新」，成為萬科城市更新的又一標桿項目。

**存量項目實現經營提升。**溫州印象城MEGA、合肥萬科廣場、揚州印象匯等項目，通過打造主題街區、場地改造、深耕客群和精細化運營等舉措，實現客流與銷售額的明顯提升。

**消費基礎設施REIT表現良好。**第三季度，中金印力消費基礎設施REIT的底層資產杭州西溪印象城項目運營平穩，報告期末時點出租率99%、租金收繳率98.6%。在基金層面，按發行規模計算，年化分派率為5.22%，實現招募說明書預測水平的100.27%。

#### (5) 物流倉儲

1-9月，本集團物流倉儲業務(含非併表項目)實現營業收入人民幣29.6億元。其中高標庫收入人民幣16.1億元；冷鏈營業收入(不含供應鏈業務收入)人民幣13.5億元，同比增長6.3%。

**開業規模行業領先，出租率保持在較高水平。**截至9月末，物流倉儲業務累計開業項目151個，可租賃建築面積1,033.7萬平方米，其中高標庫可租賃建築面積839.1萬平方米，穩定期出租率88%；冷鏈可租賃建築面積194.7萬平方米，穩定期使用率76%。

提升質量安全核心競爭力。萬緯物流實現費列羅、佳沛等客戶食品安全審核第一名。7月，萬緯物流作為主要起草單位之一參與修訂的國家標準《低溫倉儲作業規範》(GB/T 31078-2024)正式發佈，行業影響力進一步提升。

持續拓展服務內容和合作模式。萬緯物流持續推廣統倉共配標準化產品「萬店配」及「一件代發」服務。其中「萬店配」基於全國性倉網佈局，為客戶提供倉配一體化的冷鏈物流服務，目前累計開設386條線路，覆蓋全國150多個城市。「一件代發」，為客戶提供多溫層、智能分倉、數智化管理、B端C端業務同倉的倉配一體服務，三季度共計發運470萬單。此外，萬緯物流積極探索輕資產管理合作，9月27日，「寧波梅山國際冷鏈園區」正式開倉運營，萬緯物流為項目提供了專業的技術、團隊以及運營服務支持，獲得合作方好評。

#### 4. 附錄一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。

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，2024年10月30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、祝九勝先生及王蘊女士；非執行董事辛傑先生、胡國斌先生、黃力平先生及雷江松先生；以及獨立非執行董事廖子彬先生、林明彥先生、沈向洋博士及張懿宸先生。

\* 僅供識別

## 附錄

本集團於截至2024年9月30日止九個月的未經審核綜合業績連同2023年同期的可比較數字如下：

### 截至2024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	
	2024年 人民幣千元 (未經審核)	2023年 人民幣千元 (未經審核)
收入	219,894,828	290,308,491
成本	<u>(200,933,034)</u>	<u>(239,287,448)</u>
毛利	18,961,794	51,021,043
其他(虧損)/收益淨額	(49,128)	4,246,028
銷售及營銷開支	(6,475,307)	(7,368,570)
管理費用	(7,369,047)	(7,971,398)
其他開支	<u>(6,987,499)</u>	<u>(664,772)</u>
經營(虧損)/利潤	(1,919,187)	39,262,331
租賃負債費用	(608,042)	(683,303)
融資成本	(4,494,065)	(3,420,108)
應佔聯營公司及合營公司利潤減虧損	<u>(209,063)</u>	<u>956,240</u>
稅前(虧損)/利潤	(7,230,357)	36,115,160
所得稅	<u>(9,167,753)</u>	<u>(15,087,815)</u>
期間(虧損)/利潤	<u><u>(16,398,110)</u></u>	<u><u>21,027,345</u></u>
以下人士應佔：		
本公司股東	(17,943,298)	13,621,477
非控股權益	<u>1,545,188</u>	<u>7,405,868</u>
期間(虧損)/利潤	<u><u>(16,398,110)</u></u>	<u><u>21,027,345</u></u>
基本每股(虧損)/盈利(人民幣元)	<u><u>(1.51)</u></u>	<u><u>1.16</u></u>

## 截至2024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	
	2024年 人民幣千元 (未經審核)	2023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(不可劃轉)	210,829	(348,163)
分佔聯營公司其他全面收益	(59,992)	(58,742)
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	(78,909)	144,909
現金流對沖：對沖儲備變動淨額	191,047	66,258
分佔聯營公司其他全面收益	578,898	2,548,656
期間其他全面收益	<u>841,873</u>	<u>2,352,918</u>
期間全面收益總額	<u>(15,556,237)</u>	<u>23,380,263</u>
以下人士應佔：		
本公司股東	(17,083,098)	15,397,711
非控股權益	<u>1,526,861</u>	<u>7,982,552</u>
期間全面收益總額	<u>(15,556,237)</u>	<u>23,380,263</u>

## 於2024年9月30日的簡明綜合財務狀況表

	於2024年 9月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2023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	35,751,101	38,332,903
無形資產及商譽	9,607,867	9,751,014
投資物業	122,417,302	128,215,536
於聯營公司及合營公司的權益	123,519,078	130,562,531
生物資產	305,868	218,250
其他金融資產	2,377,906	2,191,465
其他非流動資產	5,630,251	5,938,836
遞延稅項資產	41,294,233	39,379,575
	<u>340,903,606</u>	<u>354,590,110</u>
<b>流動資產</b>		
存貨及其他合約成本	584,439,083	706,998,914
合約資產	13,675,233	13,678,360
貿易及其他應收款項	338,419,474	329,777,411
其他流動資產	13,973	13,614
已抵押及受限制存款	2,417,773	2,871,178
現金及現金等價物	77,327,631	96,942,577
	<u>1,016,293,167</u>	<u>1,150,282,054</u>
<b>流動負債</b>		
銀行貸款及金融機構借款	91,288,539	43,572,666
應付債券	27,054,080	20,458,192
貿易及其他應付款項	316,985,664	383,118,158
合同負債	249,710,381	308,638,338
租賃負債	1,855,730	1,959,530
即期稅項	63,937,364	64,038,374
	<u>750,831,758</u>	<u>821,785,258</u>
<b>流動資產淨值</b>	<u>265,461,409</u>	<u>328,496,796</u>
<b>資產總值減流動負債</b>	<u>606,365,015</u>	<u>683,086,906</u>

	於2024年 9月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2023年 12月31日 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	177,387,036	197,764,143
租賃負債	17,868,937	19,644,594
應付債券	33,438,943	59,871,016
遞延稅項負債	1,092,145	1,159,455
撥備	928,874	450,399
其他非流動負債	1,290,639	1,263,768
	<u>232,006,574</u>	<u>280,153,375</u>
<b>資產淨值</b>	<u>374,358,441</u>	<u>402,933,531</u>
<b>股本及儲備</b>		
股本	11,930,709	11,930,709
庫存股	(1,291,800)	(1,291,800)
儲備	<u>223,481,034</u>	<u>240,145,704</u>
<b>本公司股東應佔權益總額</b>	<u>234,119,943</u>	<u>250,784,613</u>
<b>非控股權益</b>	<u>140,238,498</u>	<u>152,148,918</u>
<b>權益總額</b>	<u>374,358,441</u>	<u>402,933,531</u>

簡明綜合現金流量表  
截至2024年9月30日止九個月

	2024年1-9月 人民幣千元 (未經審核)	2023年1-9月 人民幣千元 (未經審核)
<b>經營活動</b>		
經營產生現金	4,367,798	27,612,762
已付稅金	(9,215,448)	(27,377,438)
經營活動(所用)／產生現金淨額	(4,847,650)	235,324
<b>投資活動</b>		
收購物業、廠房及設備以及投資物業	(4,113,346)	(4,955,489)
其他投資活動產生現金金額	9,744,850	2,742,306
投資活動產生／(所用)現金淨額	5,631,504	(2,213,183)
<b>融資活動</b>		
已付股息及利息	(13,435,888)	(28,646,203)
其他融資活動所用現金流	(6,969,960)	(2,687,848)
融資活動所用現金淨額	(20,405,848)	(31,334,051)
外匯匯率變動之影響	7,048	131,646
現金及現金等價物減少淨額	(19,614,946)	(33,180,264)
1月1日現金及現金等價物	96,942,577	134,424,670
9月30日現金及現金等價物	77,327,631	101,244,406