

vanke 万科
赞美生命 共筑城市

万科企业股份有限公司

深圳市盐田区大梅沙环梅路 33 号万科中心

2017 年面向合格投资者公开发行公司债券
(第一期)
募集说明书摘要

主承销商



中信证券股份有限公司
CITIC Securities Company Limited

广东省深圳市福田区中心三路 8 号卓越时代广场（二期）北座

签署日期：2017 年 7 月 12 日

声明

本募集说明书摘要的目的仅为向投资者提供有关本次发行的简要情况，并不包括募集说明书全文的各部分内容。募集说明书全文同时刊载于深圳证券交易所网站。投资者在做出认购决定之前，应仔细阅读募集说明书全文，并以其作为投资决定的依据。

除非另有说明或要求，本募集说明书摘要所用简称和相关用语与募集说明书相同。

重大事项提示

请投资者关注以下重大事项，并仔细阅读募集说明书中“风险因素”等有关章节。

一、本公司经中国证券监督管理委员会“证监许可[2015]1915 号”文核准向合格投资者公开发行面值总额不超过人民币 90 亿元的公司债券。其中，万科企业股份有限公司 2015 年公司债券（第一期）债券简称“15 万科 01”，发行规模为 50 亿元，已于 2015 年 9 月 25 日发行完成。本期债券为本次债券的第二期发行，基础规模 20 亿元，可超额配售不超过 10 亿元（含）。

本期债券面向符合《公司债券发行与交易管理办法》规定且在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司开立合格 A 股证券账户的合格投资者公开发行，不向公司股东优先配售，公众投资者不得参与发行认购。本期发行采取网下面向合格投资者询价配售的方式，由发行人与主承销商（簿记管理人）根据询价簿记情况进行配售。本期债券上市后将被实施投资者适当性管理，仅限合格投资者参与交易，公众投资者认购或买入的交易行为无效。

二、经中诚信证券评估有限公司（以下简称“中诚信证评”）综合评定，发行人主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，本期债券信用等级为 AAA，说明发行人偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。本期债券上市前，发行人截至 2017 年 3 月末的净资产为 1,619.86 亿元（截至 2017 年 3 月 31 日未经审计的合并报表中所有者权益合计数），其中归属于母公司所有者权益合计 1,139.71 亿元，发行人合并报表口径资产负债率为 81.73%，合并口径扣除预收账款后的资产负债率 44.75%，母公司资产负债率为 74.36%；本期债券上市前，发行人最近三个会计年度实现的年均可分配利润为 182.96 亿元（2014 年-2016 年度经审计的合并报表中归属于母公司所有者的净利润平均值），预计不少于本期债券一年利息的 1.5 倍。本期债券发行及挂牌上市安排请参见发行公告。

三、受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融政策以及国际环境变化的影响，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券期限较长，债券的投资

价值在存续期内可能随着市场利率的波动而发生变动，因而本期债券投资者实际投资收益具有一定的不确定性。

四、本期债券发行结束后，公司将及时向深圳证券交易所提出上市交易申请，并将申请在深圳证券交易所集中竞价系统和综合协议交易平台同时挂牌（以下简称“双边挂牌”）。但本期债券上市前，公司经营业绩、财务状况、现金流和信用评级等情况可能出现重大变化，公司无法保证本期债券双边挂牌的上市申请能够获得深圳证券交易所同意，若届时本期债券无法进行双边挂牌上市，投资者有权选择在上市前将本期债券回售予本公司。本期债券不能在除深圳证券交易所以外的其它交易场所上市。

五、本期债券面向《公司债券发行与交易管理办法》规定的合格投资者公开发行。本期债券发行结束后，发行人将积极申请本期债券在深圳证券交易所上市流通。由于具体上市审批或核准事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，并依赖于有关主管部门的审批或核准，发行人目前无法保证本期债券一定能够按照预期在深圳证券交易所上市，且具体上市进程在时间上存在不确定性。此外，证券交易市场的交易活跃程度受到宏观经济环境、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，发行人亦无法保证本期债券在深圳证券交易所上市后本期债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券。

六、本公司主体信用等级为 AAA，本期债券信用等级为 AAA，本期债券符合进行质押式回购交易的基本条件，具体折算率等事宜将按证券登记机构的相关规定执行。

七、本期债券的偿债资金将主要来源于发行人经营活动产生的收益和现金流。2014-2016 年度和 2017 年 1-3 月，发行人合并口径营业收入分别为 1,463.88 亿元、1,955.49 亿元、2,404.77 亿元和 185.89 亿元¹；营业利润分别为 249.79 亿元、331.23 亿元、390.24 亿元和 15.59 亿元；与之相对应的营业毛利润率分别为 20.95%、20.16%、20.27%和 22.53%。近年来，受市场调整、行业竞争以及

¹ 2017 年 1-3 月营业收入相较去年同期增长 27.22%，受建筑行业的特性影响，房地产竣工结算存在明显的季节性，一季度通常结算规模较小，确认营业收入较低。

地价占比日益提升的影响，房地产行业的利润率普遍有所下降；发行人经营活动产生的现金流量净额分别为 417.25 亿元、160.46 亿元、395.66 亿元和-95.24² 亿元，近年来，受宏观经济环境及政策调控、房地产开发投资及销售进度以及房地产开发周期的影响，发行人经营活动现金流波动较大。发行人目前的经营情况、财务状况和资产质量良好，但在本期债券存续期内，若发行人未来销售资金不能及时回笼、融资渠道不畅或不能合理控制融资成本，将可能会影响本期债券本息的按期兑付。

八、2014-2016 年末和 2017 年 3 月末，发行人的合并口径资产负债率分别为 77.20%、77.70%、80.54%和 81.73%；2014-2016 年末和 2017 年 3 月末，发行人扣除预收账款后的资产负债率分别为 41.46%、42.92%、47.47%和 44.75%。发行人财务较为稳健，剔除不构成实质偿债压力的预收账款后，资产负债率总体保持在行业内较低的水平。2014-2016 年度，发行人的 EBITDA 利息保障倍数分别为 4.43、8.53 和 7.87，对利息支出的保障能力较强。但若未来房地产市场出现重大波动，可能对公司销售情况及资金回笼产生不利影响，导致公司流动资金紧张，财务风险加大，因而对公司正常经营活动产生不利影响。

九、房地产行业受宏观经济和宏观政策的影响较大，为保持房地产行业的持续健康发展，政府可利用行政、税收、金融、信贷等多种手段对房地产市场进行调控。2006 年以来，我国政府针对房地产行业出台了一系列调控政策，从增加保障性住房和普通商品住房有效供给、抑制投资投机性购房需求、促进供应土地的及时开发利用等多个方面进行调控，对房地产市场造成了较大影响。房地产调控政策及未来宏观政策的出台或调整，可能对发行人的经营及发展带来一定的不利影响。

十、债券持有人会议根据《债券持有人会议规则》审议通过的决议，对所有本期未偿还债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权的债券持有人，持有无表决权的本债券之债券持有人以及在相关决议通

² 2016 年 1-3 月经营活动产生的现金流量净额为-107.26 亿元。2017 年 1-3 月经营活动产生的现金流量净额相较 2016 年同期下降 11.21%。受建筑行业的特性影响，房地产竣工结算存在较为明显的季节性，一季度通常结算规模较小，发行人销售商品、提供劳务收到的现金相对较少。

过后受让本期债券的持有人）具有同等约束力。债券持有人认购、购买或以其他合法方式取得本期债券均视作同意并接受《债券持有人会议规则》并受之约束。

十一、本期债券为无担保债券。在本期债券的存续期内，若受国家政策法规、行业及市场等不可控因素的影响，发行人未能如期从预期的还款来源中获得足够资金，可能将影响本期债券本息的按期偿付。若发行人未能按时、足额偿付本期债券的本息，债券持有人亦无法从除发行人外的第三方处获得偿付。此外，截至 2017 年 3 月 31 日，公司抵、质押借款金额合计为 305.39 亿元，占发行人有息负债 21.50%。若公司经营不善而破产清算，则本期债券持有人对发行人抵质押资产的求偿权劣后于发行人的抵质押债权。

十二、资信评级机构将在本期债券信用等级有效期内或者本期债券存续期内，持续关注本期债券发行人外部经营环境变化、经营或财务状况变化以及本期债券偿债保障情况等因素，以对本期债券的信用风险进行持续跟踪，并出具跟踪评级报告，以动态地反映发行人的信用状况。资信评级机构的定期和不定期跟踪评级结果等相关信息将通过其网站 (<http://www.ccxr.com.cn/>) 予以公告。发行人亦将通过深圳证券交易所网站 (<http://www.szse.cn>) 及监管部门指定的其他媒体将上述跟踪评级结果及报告予以公告，投资者可以在深圳证券交易所网站查询上述跟踪评级结果及报告。

十三、房地产行业受宏观经济和宏观政策的影响较大，为保持房地产行业的持续健康发展，政府可利用行政、税收、金融、信贷等多种手段对房地产市场进行调控。2006 年以来，我国政府针对房地产行业出台了一系列调控政策，从增加保障性住房和普通商品住房有效供给、抑制投资投机性购房需求、促进供应土地的及时开发利用等多个方面进行调控，对房地产市场造成了较大影响。房地产调控政策及未来宏观政策的出台或调整，可能对发行人的经营及发展带来一定的不利影响。

十四、截至本募集说明书摘要签署日，发行人共注册了 3 期（中市协注[2014]MTN459 号、中市协注[2015]MTN202 号和中市协注[2015]MTN203 号）、合计融资规模 108 亿元中期票据。其中，已发行规模 78 亿元，剩余 30 亿元已

注册、尚未发行的中期票据注册额度已于 2017 年 5 月 25 日到期。

十五、2015 年以来深圳市钜盛华股份有限公司（以下简称“钜盛华”）持续增持发行人股份。截至 2017 年 3 月 31 日，钜盛华及其一致行动人合计持有发行人股份比例为 25.40%，是发行人按持股比例计算的第一大股东。2017 年 1 月，深圳市地铁集团有限公司（以下简称“地铁集团”）以协议受让方式从华润股份有限公司及其全资子公司中润国内贸易公司获得公司 15.31% 的股份，持有发行人 1,689,599,817 股股份。2017 年 3 月，地铁集团获得中国恒大集团下属企业持有的 1,553,210,974 股万科 A 股对应的表决权、提案权及参加股东大会的权利，地铁集团可行使发行人共计 29.38% 的表决权、提案权及参加股东大会的权利，成为拥有公司表决权比例最高的单一股东。

2017 年 6 月 9 日，地铁集团与中国恒大集团下属企业签署了股份转让协议，将所持有 1,553,210,974 股万科 A 股股份以协议转让的方式全部转让给地铁集团。本次股份转让已于 2017 年 6 月 12 日取得深圳市人民政府国有资产监督管理委员会的批复（深国资委函[2017]485 号）。截至本募集说明书摘要出具日，本次股份转让已完成过户登记手续，恒大下属企业不再持有发行人股份，地铁集团持有 3,242,810,791 股发行人 A 股股份，占发行人总股本的 29.38%，成为发行人持股比例最高的单一股东。发行人股权变更可能影响公司经营和管理的稳定性，并对经营业绩造成不利影响。

十六、发行人于 2017 年 6 月 30 日召开了 2016 年度股东大会，选举郁亮、林茂德、肖民、陈贤军、孙盛典、王文金、张旭为公司第十八届董事会非独立董事，选举康典、刘姝威、吴嘉宁、李强为公司第十八届董事会独立董事，选举解冻、郑英为公司第九届监事会非职工代表监事。同时，发行人于 2017 年 6 月 30 日召开了第九届监事会第一次会议。经公司职工代表大会全体委员无记名投票，一致同意推选周清平先生出任公司第九届监事会职工代表监事一职。周清平先生将与经 2016 年度股东大会选举产生的非职工代表监事解冻先生、郑英女士共同组成公司第九届监事会，任期三年。本次董事、监事变更不影响公司既有董事会决议的有效性，上述人事变动后，发行人公司治理结构符合法律、法规、规范性文件和《万科企业股份有限公司章程 A+H》的规定。

目录

第一节 发行概况	11
一、本期发行的基本情况	11
(一) 发行人基本情况	11
(二) 核准情况及核准规模	11
(三) 本期债券的主要条款	12
(四) 本期债券发行及上市安排	16
二、本期债券发行的有关机构	16
(一) 发行人：万科企业股份有限公司	16
(二) 主承销商、簿记管理人、债券受托管理人：中信证券股份有限公司	17
(三) 分销商	17
(四) 发行人律师：广东信达律师事务所	18
(五) 会计师事务所：毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）	18
(六) 资信评级机构：中诚信证券评估有限公司	18
(七) 承销商律师：北京市中伦律师事务所	19
(八) 募集资金专项账户开户银行	19
(九) 申请上市的证券交易所：深圳证券交易所	19
(十) 公司债券登记机构：中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司	19
三、认购人承诺	20
四、发行人与本期发行的有关机构、人员的利害关系	20
第二节 发行人及本期债券的资信状况	21
一、本期债券的信用评级情况	21
二、信用评级报告的主要事项	21
(一) 信用评级结论及标识所代表的涵义	21
(二) 评级报告的内容摘要	21
(三) 跟踪评级的有关安排	22
三、发行人的资信情况	23

(一) 发行人获得主要贷款银行的授信情况	23
(二) 最近三年及一期与主要客户发生业务往来时，是否有严重违约现象	23
(三) 最近三年及一期发行的债券、其他债务融资工具以及偿还情况	23
(四) 本次发行后累计公司债券余额及其占发行人最近一期净资产的比例	24
(五) 发行人最近三年合并财务报表口径下的主要财务指标	24
第三节 发行人基本情况	26
一、发行人概况	26
二、发行人历史沿革	27
(一) 历史沿革	27
(二) 历次股本变动情况	27
(三) 最近三年及一期的重大资产重组情况	32
三、发行人股本总额及前十名股东持股情况	33
四、发行人的股权结构及权益投资情况	34
(一) 发行人的股权架构	34
(二) 发行人的组织结构	35
(三) 发行人控股子公司的情况	36
(四) 发行人合营、联营公司情况	41
五、发行人控股股东和实际控制人	42
(一) 控股股东和实际控制人基本情况	42
(二) 发行人的独立性	44
六、发行人法人治理结构	46
(一) 股东大会	46
(二) 董事会	47
(三) 监事会	48
(四) 管理层	49
七、现任董事、监事和高级管理人员的基本情况	50
(一) 基本情况	50
(二) 现任董事、监事、高级管理人员简历	51
(三) 现任董事、监事、高级管理人员兼职情况	56

八、发行人违法违规及受处罚情况.....	56
九、发行人主要业务情况.....	56
（一）公司在行业中的竞争状况.....	57
（二）公司经营方针及战略.....	59
（三）公司主营业务情况.....	61
（四）发行人房地产开发经营业绩.....	63
（五）发行人房地产开发项目的业务运行模式.....	65
（六）发行人收入确认原则.....	66
（七）发行人采购模式.....	67
（八）发行人销售模式.....	68
（九）发行人主要客户及供应商.....	69
十、关联方及关联交易.....	70
（一）发行人的控股股东.....	70
（二）发行人的实际控制人.....	70
（三）发行人的子公司.....	70
（四）发行人的合营和联营企业.....	70
（五）发行人的其他关联方.....	70
（六）关联交易情况.....	71
十一、发行人内部管理制度.....	84
（一）会计核算和财务管理制度.....	84
（二）预算管理制度.....	85
（三）对外投资决策机制.....	85
（四）对外担保制度.....	85
（五）对子公司的管理机制.....	86
（六）公司融资管理制度.....	86
（七）公司的关联交易管理制度.....	86
（八）采购管理制度.....	86
十二、信息披露事务与投资者关系管理.....	87
十三、发行人房地产业务核查的相关情况.....	87

第四节 财务会计信息	89
一、公司最近三年及一期合并及母公司财务报表.....	89
二、合并报表范围的变化.....	96
（一）发行人 2017 年 1-3 月财务报表合并范围变化情况.....	96
（二）发行人 2016 年度财务报表合并范围变化情况.....	99
（三）发行人 2015 年度财务报表合并范围变化情况.....	111
（四）发行人 2014 年度财务报表合并范围变化情况.....	118
三、会计政策调整对财务报表的影响.....	122
四、最近三年主要财务指标.....	122
（一）发行人最近三年及一期主要财务指标.....	122
（二）上述财务指标的计算方法.....	123
第五节 募集资金运用	124
一、募集资金运用计划.....	124
二、募集资金运用对发行人财务状况的影响.....	125
（一）对发行人负债结构的影响.....	125
（二）对于发行人短期偿债能力的影响.....	125
三、募集资金专项账户管理安排.....	125
四、前期募集资金使用情况.....	125
第六节 备查文件	126
一、备查文件内容.....	126
二、备查文件查阅地点.....	126
三、备查文件查阅时间.....	127

第一节 发行概况

一、本期发行的基本情况

（一）发行人基本情况

注册名称：万科企业股份有限公司

法定代表人：郁亮

注册资本：10,995,210,218 元³

成立日期：1984 年 5 月 30 日

注册地址：中国深圳市盐田区大梅沙环梅路 33 号万科中心

联系地址：中国深圳市盐田区大梅沙环梅路 33 号万科中心

工商登记号：440301102900139

组织机构代码证号：19218149-0

联系电话：0755-25606666

邮政编码：518083

经营范围：兴办实业（具体项目另行申报）；国内商业；物资供销业（不含专营、专控、专卖商品）；进出口业务（按深经发审证字第 113 号外贸企业审定证书规定办理）；房地产开发。控股子公司主营业务包括房地产开发、物业管理、投资咨询等。

（二）核准情况及核准规模

2015 年 3 月 30 日，本公司第十七届董事会第五次会议审议并通过了提请股东大会授权发行债券的议案。

³ 截至 2017 年 3 月末，发行人总股份数为 11,039,152,001 股，目前尚未完成工商登记变更。下同。

2015 年 5 月 22 日，本公司 2014 年度股东大会审议并通过了关于授权发行债券的议案。

2015 年 7 月 1 日，提请本公司第十七届董事会通讯表决，审议并通过了发行公司债券的议案。

本次计划发行总规模不超过人民币 90 亿元、期限不超过 5 年（含 5 年）的公司债券，采用分期发行方式，有关事宜由董事会及（或）其转授权人士根据市场情况确定。

经中国证监会于 2015 年 8 月 10 日印发的“证监许可[2015]1915 号”文核准，公司获准向合格投资者公开发行面值总额不超过 90 亿元的公司债券。公司将综合市场等各方面情况确定债券的发行时间、发行规模及其他具体发行条款。

（三）本期债券的主要条款

发行主体：万科企业股份有限公司。

债券名称：万科企业股份有限公司 2017 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）。

债券简称：17 万科 01。

债券期限：本期债券为 5 年期（附第 3 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权）。

发行人调整票面利率选择权：发行人有权决定是否在本期债券存续期的第 3 年末调整本期债券后续期限的票面利率。发行人将于本期债券第 3 个计息年度付息日前的第 30 个交易日，在中国证监会指定的信息披露媒体上发布关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使利率调整权，则本期债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

投资者回售选择权：发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后，投资者有权选择在本期债券第 3 个计息年度付息日前将其持有的本期债券全部或部分按面值回售给发行人。本期债券第 3 个计息年度付息日即为回售支付日，公司将按照深交所和债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。

回售申报：自发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告之日起 5 个交易日内，行使回售权的债券持有人可通过指定的方式进行回售申报，债券持有人的回售申报经确认后不能撤销，相应的公司债券份额将被冻结交易；回售申报期不进行申报的，则视为放弃回售选择权，继续持有本期债券并接受上述关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的决定。

发行规模：本期债券基础发行规模为 20 亿元，可超额配售不超过 10 亿元（含 10 亿元）。

超额配售选择权：发行人和主承销商将根据本期债券申购情况，决定是否行使超额配售选择权，即在基础发行规模人民币 20 亿元的基础上可追加不超过人民币 10 亿元（含 10 亿元）的发行额度。

债券利率及其确定方式：本期债券票面利率将由发行人和簿记管理人根据网下利率询价结果在预设利率区间内协商确定，在债券存续期内固定不变。

债券票面金额：本期债券票面金额为 100 元。

发行价格：本期债券按面值平价发行，发行价格为 100 元/张。

债券形式：实名制记账式公司债券。投资者认购的本期债券在登记机构开立的托管账户托管记载。本期债券发行结束后，债券认购人可按照有关主管机构的规定进行债券的转让、质押等操作。

发行对象：本期债券面向符合《管理办法》规定且在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司开立合格 A 股证券账户的合格投资者公开发行，不向公司股东优先配售。

发行首日、网下认购起始日：本期债券的发行首日、网下认购起始日为 2017 年 7 月 14 日。

起息日：本期债券的起息日为 2017 年 7 月 18 日。

付息债权登记日：本期债券的付息债权登记日将按照深交所和登记托管机构的相关规定执行。在付息债权登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权就所持本期债券获得该付息债权登记日所在计息年度的利息。

付息日：本期债券的付息日为 2018 年至 2022 年每年的 7 月 18 日。如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2018 年至 2020 年每年的 7 月 18 日。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；每次付息款项不另计利息）

兑付债权登记日：本期债券的兑付债权登记日将按照深交所和登记托管机构的相关规定执行。

兑付日：本期债券的兑付日为 2022 年 7 月 18 日。如投资者行使回售选择权，则回售部分债券的兑付日为 2020 年 7 月 18 日。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息）

还本付息方式及支付金额：本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券于每年的付息日向投资者支付的利息金额为投资者截至付息债权登记日收市时所持有的本期债券票面总额与对应的票面利率的乘积；于兑付日向投资者支付的本息金额为投资者截至兑付债权登记日收市时所持有的本期债券最后一期利息及所持有的债券票面总额的本金。

付息、兑付方式：本期债券本息支付将按照证券登记机构的有关规定统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照证券登记机构的相关规定办理。

债券利率及其确定方式：本期公司债券票面利率通过簿记建档方式确定，在其存续期的前 3 年内固定不变。如发行人行使调整票面利率选择权，则未被回售部分在其存续期后 2 年票面利率为前 3 年票面利率加调整基点，在其存续期后 2 年固定不变。如发行人未行使调整票面利率选择权，则未被回售部分在其存续期后 2 年票面利率仍维持原有票面利率不变。

担保情况：本期债券无担保。

信用评级及资信评级机构：经中诚信证评综合评定，本公司的主体信用等级为 AAA，本期债券的信用等级为 AAA。

主承销商、簿记管理人、债券受托管理人：本公司聘请中信证券作为本次债

券的主承销商、簿记管理人及债券受托管理人。

发行方式：本期债券发行采取网下面向合格投资者询价配售的方式，由发行人与主承销商（簿记管理人）根据询价簿记情况进行配售。

配售规则：主承销商（簿记管理人）根据网下询价结果对所有有效申购进行配售，机构投资者的获配金额不会超过其有效申购中相应的最大申购金额。配售依照以下原则进行：按照投资者的申购利率从低到高进行簿记建档，按照申购利率从低向高对申购金额进行累计，当累计金额超过或等于本期债券发行总额时所对应的最高申购利率确认为发行利率，申购利率在最终发行利率以下（含发行利率）的投资者按照价格优先的原则配售；申购利率相同且在该利率上的所有申购不能获得足额配售的情况下，按照等比例原则进行配售，同时适当考虑长期合作的投资者优先。

同时，发行人和主承销商将根据网下申购情况，决定是否行使超额配售选择权，即在基础发行规模 20 亿元的基础上，追加不超过 10 亿元（含 10 亿元）的发行额度。

承销方式：本期债券由主承销商负责组建承销团，以承销团余额包销的方式承销。本期债券发行最终认购不足 20 亿元部分全部由主承销商组织承销团余额包销，各承销方应足额划付各自承担余额包销责任比例对应的募集款项。

拟上市交易场所：深圳证券交易所。

上市安排：本期发行结束后，发行人将尽快向深交所提出关于本期债券上市交易的申请。具体上市时间将另行公告。

质押式回购：本公司主体信用等级为 AAA，本期债券信用等级为 AAA，本期债券符合进行质押式回购交易的基本条件，具体折算率等事宜将按证券登记机构的相关规定执行。

发行费用概算：本期发行费用概算不超过本期债券发行总额的 1%，主要包括承销费用、审计师费用、律师费用、资信评级费用、发行推介费用和信息披露费用等。

募集资金用途：本期债券募集资金扣除发行费用后，拟将全部用于偿还金融机构贷款，改善债务结构。

募集资金专项账户：本公司将根据《公司债券发行与交易管理办法》、《受托管理协议》、《公司债券受托管理人执业行为准则》等相关规定，指定专项账户，用于公司债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付。并在募集资金到账后一个月内与本次债券的受托管理人以及存放募集资金的银行订立监管协议。

账户名称：万科企业股份有限公司

开户银行：招商银行深圳东门支行

银行账户：010900122510811

税务提示：根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本期债券所应缴纳的税款由投资者承担。

（四）本期债券发行及上市安排

1、本期债券发行时间安排

发行公告刊登日期：2017 年 7 月 12 日。

发行首日：2017 年 7 月 14 日。

预计发行期限：2017 年 7 月 14 日至 2017 年 7 月 18 日，共 3 个工作日。

网下发行期限：2017 年 7 月 14 日至 2017 年 7 月 18 日。

2、本期债券上市安排

本期发行结束后，本公司将尽快向深交所提出关于本期债券上市交易的申请，具体上市时间将另行公告。

二、本期债券发行的有关机构

（一）发行人：万科企业股份有限公司

住所：中国深圳市盐田区大梅沙环梅路 33 号万科中心

联系地址：中国深圳市盐田区大梅沙环梅路 33 号万科中心

法定代表人：郁亮

联系人：许国辉、史晓云、熊延龙、刘建江、胡晓峰

联系电话：0755-25606666

传真：0755-25531696

（二）主承销商、簿记管理人、债券受托管理人：中信证券股份有限公司

住所：广东省深圳市福田区中心三路 8 号卓越时代广场（二期）北座

联系地址：北京市朝阳区亮马桥路 48 号中信证券大厦

法定代表人：张佑君

联系人：蒋昱辰、童育坚、杨芳、朱鸽、张天亮、王通、于梦尧、陈小东

联系电话：010-60838888

传真：010-60833504

（三）分销商

1、中信建投证券股份有限公司

地址：北京市东城区朝内大街 2 号凯恒中心 B 座 2 层

法定代表人：王常青

联系人：王彬

联系电话：010-65608390

传真：010-65608440

2、东方花旗证券有限公司

地址：北京市西城区金融大街 12 号中国人寿广场 B 座 7 层

法定代表人：马骥

联系人：张磊、谷正兵

联系电话：021-23153547、021-23153499

传真：021-23153507

3、东海证券股份有限公司

地址：上海市浦东新区东方路 1928 号东海大厦 4 楼债券发行部

法定代表人：赵俊

联系人：阮洁琼

联系电话：021-20333395

传真：021-50498839

（四）发行人律师：广东信达律师事务所

住所：深圳市福田区益田路 6001 号太平金融大厦 12 楼

负责人：麻云燕

经办律师：麻云燕、王翠萍、饶春博

联系电话：0755-88265120、5059、5042

传真：0755- 88265175

（五）会计师事务所：毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：中国北京东长安街 1 号东方广场毕马威大楼 8 层

负责人：钟启明、房旻

联系人：钟启明、黄振邦、陈泳意

联系电话：020-38138828、0755-25471088、020-38137631

传真：0755-82668930

（六）资信评级机构：中诚信证券评估有限公司

住所：上海黄浦区西藏南路 760 号安基大厦 24 楼

负责人：关敬如

主要联系人：吴丹

联系电话：021-51019090

传真：021-5101903

（七）承销商律师：北京市中伦律师事务所

住所：北京市建国门外大街甲 6 号 SK 大厦 36-37 层

负责人：吴鹏

经办律师：郑晓瑾、卢思家

联系电话：010-59572247

传真：010-65681022

（八）募集资金专项账户开户银行

账户名称：万科企业股份有限公司

开户银行：招商银行深圳东门支行

银行账户：010900122510811

（九）申请上市的证券交易所：深圳证券交易所

住所：深圳市福田区深南大道 2012 号

总经理：王建军

电话：0755-88668888

传真：0755-82083947

邮政编码：518038

（十）公司债券登记机构：中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司

住所：深圳市福田区深南大道 2012 号深圳证券交易所广场 25 楼

负责人：戴文华

电话：0755-25938000

传真：0755-25988122

邮政编码：518031

三、认购人承诺

购买本期债券的投资者（包括本期债券的初始购买人和二级市场的购买人，及以其他方式合法取得本期债券的人，下同）被视为作出以下承诺：

（一）接受募集说明书及本募集说明书摘要对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束；

（二）本期债券的发行人依有关法律、法规的规定发生合法变更，在经有关主管部门批准后并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受该等变更；

（三）本期债券发行结束后，发行人将申请本期债券在深交所上市交易，并由主承销商代为办理相关手续，投资者同意并接受这种安排。

四、发行人与本期发行的有关机构、人员的利害关系

截至本募集说明书摘要签署之日，本公司与本期发行有关的中介机构及其法定代表人、高级管理人员及经办人员之间不存在直接或间接的股权关系或其他重大利害关系。

第二节 发行人及本期债券的资信状况

一、本期债券的信用评级情况

经中诚信证评 2017 年 6 月 16 日综合评定, 本公司的主体信用等级为 AAA, 评级展望为稳定, 本期债券的信用等级为 AAA。中诚信证评出具了《万科企业股份有限公司 2017 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）信用评级报告》, 该评级报告在中诚信证评网站 ([http:// www.ccxr.com.cn](http://www.ccxr.com.cn)) 予以公布。

二、信用评级报告的主要事项

（一）信用评级结论及标识所代表的涵义

经中诚信证评综合评定, 本公司主体信用等级为 AAA, 本期债券的信用等级为 AAA, 评级展望为稳定, 该级别反映了公司偿还债务的能力极强, 基本不受不利经济环境的影响, 违约风险极低。债券信用质量极高, 信用风险极低。

（二）评级报告的内容摘要

中诚信证评肯定了万科企业稳固的行业龙头地位、突出的品牌竞争力、区域均衡分布优势、公司核心住宅业务与城市配套服务业务的协同效应以及稳健的财务政策和良好的流动性等对公司信用质量的支持。同时, 我们也关注房地产行业竞争加剧、利润空间收窄以及股权结构变动、董事会换届对公司长期发展战略、业务经营管理稳健性的影响等因素可能对公司信用质量产生的影响。

1、正面

（1）稳固的行业龙头地位。万科企业是国内最早从事房地产开发的企业之一, 具有近 30 年的住宅物业开发经验, 在全国主要城市销售收入排名居前, 销售市场占有率由 2011 年的 2.07% 逐年上升至 2016 年的 3.10%, 且呈持续上升趋势, 其行业龙头地位稳固。

（2）突出的品牌竞争力。凭借优质且稳定的产品质量、明确的产品定位与贴合需求的物业服务, 万科企业获得了客户和社会公众的高度信赖, 形成了突出

的品牌竞争力。

（3）区域均衡分布优势。万科企业坚持聚焦深耕城市圈的发展战略，截至 2016 年末已进入中国大陆 65 个主要城市，项目分布于国内主要经济圈内，分散且针对优势经济区域的布局有助于其抵御区域市场波动风险。

（4）公司核心住宅业务与城市配套服务业务的协同效应。公司在坚守住宅房地产开发业务基础上，明确了城市配套服务商的定位，业务领域不断创新，已进入物流地产、商业地产、长租公寓、养老产业等城市配套服务业务，逐步发挥较好的协同效应。

（5）稳健的财务政策及较强的流动性。公司严格执行稳健审慎的经营策略，根据回款情况规划投资及运营支出，财务杠杆比率仍稳定维持在合理区间，经营性现金流及年末货币资金对短期债务的保障程度良好，同时获现能力对利息支出的覆盖亦处于较高水平。

2、关注

（1）房地产行业竞争加剧。在宏观经济增速放缓、房地产市场区域分化明显的背景下，行业竞争日益加剧，利润空间不断收窄，行业环境及行业政策的变化或将对万科企业经营战略的实施提出更高要求。

（2）公司股权结构变化、重大资产重组事项进展及董事会成员变化对公司长期发展战略、业务经营和管理稳健性有不确定的影响。2015 年公司第一大股东发生变更，此后股权结构一直处于变化之中。股权结构变动以及未来董事会成员变化或将对公司经营计划、管理方式以及未来发展战略产生影响。

（三）跟踪评级的有关安排

自首次评级报告出具之日（以评级报告上注明日期为准）起，中诚信证评将在本期债券信用等级有效期内或者本期债券存续期内，持续关注本期债券发行人外部经营环境变化、经营或财务状况变化以及本期债券偿债保障情况等因素，以对本期债券的信用风险进行持续跟踪。跟踪评级包括定期和不定期跟踪评级。

在跟踪评级期限内，中诚信证评将于发行主体及担保主体年度报告公布后二个月内完成该年度的定期跟踪评级，并发布定期跟踪评级结果及报告；在此期限内，如发行主体、担保主体（如有）发生可能影响本期债券信用等级的重大事件，

应及时通知中诚信证评，并提供相关资料，中诚信证评将就该事项进行调研、分析并发布不定期跟踪评级结果。

如发行主体、担保主体（如有）未能及时或拒绝提供相关信息，中诚信证评将根据有关情况进行分析，据此确认或调整主体、债券信用等级或公告信用等级暂时失效。

中诚信证评的定期和不定期跟踪评级结果等相关信息将通过中诚信证评网站（www.ccxr.com.cn）予以公告。

三、发行人的资信情况

（一）发行人获得主要贷款银行的授信情况

发行人资信状况良好，与各大商业银行均建立了长期稳定的信贷业务关系，具有较强的间接融资能力。2017 年 3 月末，公司获得主要合作银行授信总额约为 1,456.13 亿元，其中已使用授信额度约为 683.98 亿元，未使用授信额度约为 772.15 亿元。公司主要合作银行包括中国工商银行股份有限公司、中国建设银行股份有限公司、中国银行股份有限公司、中国农业银行股份有限公司、招商银行股份有限公司、交通银行股份有限公司等。

（二）最近三年及一期与主要客户发生业务往来时，是否有严重违约现象

最近三年及一期，本公司与主要客户发生业务往来时，未发生严重违约情形。

（三）最近三年及一期发行的债券、其他债务融资工具以及偿还情况

最近三年及一期，本公司未发生延迟支付债务融资工具本息的情况。

截至本募集说明书摘要签署日，公司已发行尚处于存续期内的债券情况如下：

序号	币种	发行金额(万元)	发行日期	债券期限	票面利率
1	美元	80,000.00	2013/3/13	5 年	2.625%
2		40,000.00	2014/6/4	5 年	4.500%
3		22,000.00	2016/10/14	5 年	2.950%
4		60,000.00	2016/12/23	3 年	3.950%
5	新加坡币	14,000.00	2013/11/6	4 年	3.275%

序号	币种	发行金额(万元)	发行日期	债券期限	票面利率
6	人民币	100,000.00	2013/12/4	5 年	4.500%
7		180,000.00	2014/12/24	3 年	4.700%
8		500,000.00	2015/9/25	5 年	3.500%
9		150,000.00	2015/11/5	5 年	3.780%
10		150,000.00	2015/11/5	5 年	3.780%
11		150,000.00	2016/3/9	5 年	3.200%
12		150,000.00	2016/3/9	5 年	3.200%
13	港币	137,500.00	2016/4/13	3 年	2.500%
14		62,500.00	2016/4/18	3 年	2.500%
15		165,000.00	2016/4/29	3 年	2.500%

截至本募集说明书摘要签署日，上述债务融资工具尚未到期兑付，且均已按期足额向投资者支付了债券利息。

（四）本次发行后累计公司债券余额及其占发行人最近一期净资产的比例

截至本募集说明书摘要签署日，公司公开发行的待偿还债务融资工具累计余额为 316.57 亿元（包括中期票据等债务融资工具，外币发行的债务融资工具以 2017 年 3 月 31 日的汇率计算），如本公司本期申请的不超过 30 亿元公司债券全部发行完毕，本公司累计最高公司债券及债务融资工具余额为 346.57 亿元，占本公司截至 2017 年 3 月 31 日未经审计净资产（合并报表中股东权益合计）的比例为 21.40%，占本公司截至 2016 年 12 月 31 日经审计净资产（合并报表中股东权益合计）的比例为 21.44%，均未超过本公司最近一期末合并净资产的 40%。⁴

（五）发行人最近三年合并财务报表口径下的主要财务指标

主要财务指标	2017 年 3 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
流动比率	1.23	1.24	1.30	1.34
速动比率	0.45	0.44	0.43	0.43
资产负债率	81.73%	80.54%	77.70%	77.20%
主要财务指标	2017 年 1-3 月	2016 年度	2015 年度	2014 年度

⁴截至本募集说明书摘要签署日，发行人公开发行的待偿还公司债和企业债余额为 50 亿元（“15 万科 01”），如发行人本期申请的不超过 30 亿元公司债券全部发行完毕，发行人累计最高公司债券和企业债余额为 80 亿元，占发行人截至 2017 年 3 月 31 日未经审计净资产（合并报表中股东权益合计）的比例为 4.94%，占发行人截至 2016 年 12 月 31 日经审计净资产（合并报表中股东权益合计）的比例为 4.95%，均未超过发行人最近一期末合并净资产的 40%。

EBITDA 利息保障倍数	-	7.87	8.53	4.43
贷款偿还率	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
利息偿付率	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%

注：除特别注明外，以上财务指标均按照合并报表口径计算。

上述财务指标的计算方法如下：

- 1、流动比率=流动资产/流动负债；
- 2、速动比率=（流动资产－存货）/流动负债；
- 3、资产负债率=总负债/总资产；
- 4、EBITDA 利息保障倍数=（利润总额+计入当期损益的利息支出+折旧+摊销）/（计入财务费用的利息支出+资本化利息支出）；
- 5、贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额；
- 6、利息偿付率=实际支付利息/应付利息。

第三节 发行人基本情况

一、发行人概况

公司名称：万科企业股份有限公司

法定代表人：郁亮⁵

成立日期：1984 年 5 月 30 日

注册资本：10,995,210,218 元⁶

实缴资本：10,995,210,218 元

住所：中国深州市盐田区大梅沙环梅路 33 号万科中心

办公地址：中国深州市盐田区大梅沙环梅路 33 号万科中心

邮政编码：518083

信息披露事务负责人：朱旭

联系电话：0755-25606666

传真：0755-25531696

所属行业：房地产业

经营范围：兴办实业（具体项目另行申报）；国内商业；物资供销业（不含专营、专控、专卖商品）；进出口业务（按深经发审证字第 113 号外贸企业审定证书规定办理）；房地产开发。

企业法人营业执照注册号：440301102900139

组织机构代码：19218149-0

⁵ 2017 年 6 月 30 日，发行人召开 2016 年度股东大会，郁亮先生担任新一届董事会主席。根据《公司章程》第八条“董事会主席为公司的法定代表人”，郁亮先生成为发行人法定代表人，目前尚未完成工商登记变更。

⁶截至 2017 年 3 月末，发行人总股份数为 11,039,152,001 股，目前尚未完成工商登记变更。下同。

网址：www.vanke.com

二、发行人历史沿革

（一）历史沿革

万科企业股份有限公司的前身为 1984 年 5 月成立的现代科教仪器展销中心，于 1987 年更名为“深圳现代科仪中心”，于 1988 年更名为“深圳现代企业有限公司”。

1988 年 11 月，经深圳市人民政府“深府办(1988)1509 号”文的批准，同意深圳现代企业有限公司改制为“深圳万科企业股份有限公司”。初始股本总额为 41,332,680 股，由深圳市现代企业有限公司净资产折股及公开发售股票两部分组成，公司公开向社会发售的股票共计 2,808 万股，募集 2,808 万元。1991 年 1 月 29 日公司 A 股股票在深圳证券交易所挂牌交易，证券代码“0002”。

1993 年 3 月，公司发行 4,500 万股 B 股，每股发行价格港币 10.53 元，募集资金 45,135 万港元。该次发行的 B 股于 1993 年 5 月 28 日在深圳证券交易所上市，股票简称“深万科 B”，证券代码“2002”。

1993 年 12 月，公司更名为“万科企业股份有限公司”，英文名称为“CHINA VANKE CO.,LTD.”。

（二）历次股本变动情况

1、分红转增、配售新股及向法人单位发售新股

1991 年 5 月，公司向全体股东实施 1990 年度利润分配方案，即每 5 股送红股 1 股，共送红股 8,266,536 股；同时在总股本 41,332,680 股的基础上，按照每股 4.4 元的价格，每 2 股配售 1 股的方案配售新股 20,666,340 股；同时向法人单位以每股 4.8 元的价格定向发售新股 7,700,000 股，向法人单位发售的新股后被锁定为非流通股。方案实施后，公司股本总额增至 77,965,556 股。

2、分红转增

1992 年 3 月，公司实施每 5 股送 1 股红股的利润分配方案，送股后，公司股本总额增至 92,364,611 股。

3、分红转增及公积金转增股本

1993 年 3 月，公司实施每 4 股送 1 红股、每股派现金 0.06 元、公积金每 4 股转增 1 股的利润分配方案，送红股与公积金转增股本合计为每 10 股派 5 股。公司股本总额增至 138,546,916 股。

4、公开发行 B 股

1993 年 3 月，公司发行 4,500 万股 B 股，每股发行价格港币 10.53 元，募集资金 45,135 万港币。公司股本总额增至 183,546,916 股。

5、分红转增

1994 年 5 月，公司实施 A 股每 10 股送红股 3.5 股、派现金 1.5 元，B 股每 2,000 股送红股 485 股、派现金 208 元的利润分配方案。送股后，公司股本总额增至 242,955,336 股。

6、分红转增

1995 年 6 月，公司实施全体股东每 10 股送红股 1.5 股、派现金 1.5 元的利润分配方案。送股后，公司股本总额增至 279,398,636 股。

7、实施公司职员持股计划

1995 年 10 月，公司实施职员股份计划，每股发行价格为 3.01 元，共计发行 8,826,500 股。该计划实施后形成的股本计入 1995 年公司总股本中，使公司股本总额增至 288,225,136 股。

8、分红转增

1996 年 6 月，公司实施全体股东每 10 股送红股 1 股、派现金 1.4 元的利润分配方案。送股后，公司股本总额增至 317,047,649 股。

9、分红转增

1997 年 6 月，公司实施全体股东每 10 股送红股 1.5 股、派现金 1 元的利润分配方案。送股后，万科股本总额增至 364,604,796 股。

10、配股

1997 年 6 月，公司以每 10 股配 2.37 股的比例实施配股，其中 A 股配股价 4.5 元/股，实际配售股数 66,973,802 股，B 股配股价港币 4.2 元/股，实际配售股数 19,278,825 股，共募集资金折合人民币 3.83 亿元。配股完成后，公司股本总额增至 450,857,423 股。

11、分红转增

1998 年 5 月，公司实施全体股东每 10 股送红股 1 股、派现金股息 1.5 元的利润分配方案。送股后，公司股本总额增至 495,943,165 股。

12、分红转增

1999 年 6 月，公司实施全体股东每 10 股送红股 1 股、派付现金 1 元的利润分配方案。送股后，公司股本总额增至 545,537,481 股。

13、配股

2000 年初，公司以每 10 股配 2.727 股的比例实施配股，配股价 7.5 元/股，实际配售 85,434,460 股，募集资金 6.25 亿元。配股完成后，公司的股本总额增至 630,971,941 股。

14、发行可转债及转股

2002 年 6 月，公司向社会公开发行 1,500 万张可转换公司债券（“万科转债”），每张面值 100 元，发行总额 15 亿元。万科转债在 2002 年 12 月 13 日至 2004 年 4 月 23 日（万科转债赎回日）期间可以转换为公司流通 A 股。截至 2003 年 5 月 22 日，万科转债累计转股 45,928,029 股，此时公司股本总额为 676,899,970 股。

15、公积金转增股本

2003 年 5 月，公司实施向全体股东每 10 股派送现金 2 元、公积金转增 10 股的利润分配方案。转增后，公司的总股本增至 1,353,799,940 股。从 2003 年 5

月 22 日至 2004 年 4 月 23 日，万科转债累计转股 161,951,974 股。此时公司股本总额为 1,515,751,914 股。

16、分红转增及公积金转增股本

2004 年 5 月，公司实施向全体股东每 10 股派现金 0.5 元、送红股 1 股、公积金转增 4 股的利润分配方案。方案实施后，公司的总股本增至 2,273,627,871 股。

17、发行可转债及转股

2004 年 9 月，公司向社会公开发行 1990 万张可转换公司债券（“万科转 2”），每张面值 100 元，发行总额 19.9 亿元。万科转 2 于 2005 年 3 月 24 日起可以转换为流通 A 股，截至 2005 年 6 月 17 日，“万科转 2”累计转股 336,220 股，公司股本总额达 2,273,964,091 股。

18、公积金转增股本

2005 年 6 月，公司以 2005 年 6 月 17 日收市时公司总股本为基数，实施向全体股东公积金每 10 股转增 5 股的方案。实施完成后，公司的股本总额为 3,410,946,136 股。

19、万科转 2 转股

由于公司 A 股股票自 2006 年 1 月 4 日至 2006 年 2 月 21 日，连续 28 个交易日中累计 20 个交易日的收盘价格高于当期转股价的 130%，满足了有关规定和《万科企业股份有限公司可转换公司债券募集说明书》相关约定，发行人行使“万科转 2”赎回权利，将截至 2006 年 4 月 7 日之前未转股的 3,869,600 元（38,696 张）“万科转 2”全部赎回。其余万科转 2 全部转为股份，公司的股本总额增为 3,969,898,751 股。

20、非公开发行

2006 年 12 月，公司非公开发行 4 亿股 A 股，发行完成后，公司的股本总额为 4,369,898,751 股。

21、公积金转增股本

2007 年 5 月，公司以 2007 年 5 月 15 日收市时总股本为基数，实施向全体股东每 10 股股份转增 5 股的方案。实施完成后，公司的股本总额为 6,554,848,126 股。

22、公开增发股份

2007 年 8 月，公司公开增发 317,158,261 股 A 股。至此，公司股本总额达 6,872,006,387 股。

23、公积金转增股本

2008 年 6 月，公司实施公积金每 10 股转增 6 股的利润分配方案。转增后，公司的总股本增至 10,995,210,218 股。

24、期权激励

2011 年 4 月 8 日，发行人 2011 年第一次临时股东大会审议通过 A 股股票期权激励计划。2011 年 4 月 25 日，发行人向在公司任职的董事、高级管理人员及核心业务人员授出 108,435,000 份股票期权。2011 年 5 月 9 日完成股票期权的授予登记工作，期权的初始行使价为每股人民币 8.89 元，经发行人实施 2010 年度、2011 年度、2012 年度及 2013 年度分红派息方案后，调整为每股人民币 8.07 元。2011 年股本数为 10,995,210,218 股。

25、期权行权

2012 年发行人股票期权计划进入第一个行权期，共有 342,900 份期权行权，发行人股份总数增至 10,995,553,118 股。

26、期权行权

2013 年，由于发行人 A 股股票期权激励计划激励对象持有的 19,415,801 份期权行权，发行人总股份数相应增加 19,415,801 股，增至 11,014,968,919 股。

27、期权行权

2014 年，由于发行人 A 股股票期权激励计划激励对象持有的 22,538,323 份期权行权，发行人总股份数相应增加 22,538,323 股，增至 11,037,507,242 股。

28、期权行权

2015 年由于发行人 A 股股票期权激励计划激励对象持有的 14,105,058 份期权行权，发行人总股份数相应增加 14,105,058 股，增至 11,051,612,300 股。

29、回购股票

发行人 2015 年第一次临时股东大会暨第一次 A 股类别股东大会、第一次 H 股类别股东大会，审议并通过了在人民币 100 亿元额度内回购发行人 A 股股份的相关议案。截至 2015 年 12 月 31 日，发行人回购 A 股股份数量为 12,480,299 股。2016 年 1 月 14 日，发行人在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司办理完毕上述 A 股回购股份注销手续。发行人总股份数相应减少 12,480,299 股，减至 11,039,132,001 股。

30、期权行权

2016 年 1-12 月，由于发行人 A 股股票期权激励计划激励对象持有的 20,000 份期权行权，发行人总股份数相应增加 20,000 股，增至 11,039,152,001 股。

截至本募集说明书摘要签署之日，除发行人 A 股股票期权激励计划激励对象有期权的行权，导致总股数有增加之外，发行人上述历史沿革未发生其他变化。

（三）最近三年及一期的重大资产重组情况

2015 年 12 月 18 日，发行人股票因筹划重大资产重组事项而停牌。2016 年 6 月 17 日，公司召开第十七届董事会第十一次会议，审议通过了以发行股份的方式向地铁集团购买其持有的深圳地铁前海国际发展有限公司 100% 股权等有关事项。因各方股东未达成一致意见，2016 年 12 月 16 日公司董事会审议通过终止本次发行股份购买资产事项。⁷

除上述情况外，最近三年及一期，发行人不涉及其他重大资产重组情况。

⁷ 2017 年 1 月，地铁集团以协议受让方式获得发行人 15.31% 的股份，成为公发行人基石股东；2017 年 3 月，地铁集团获得中国恒大集团下属企业持有的 1,553,210,974 股万科 A 股特定股东权利，成为拥有公司表决权比例最高的单一股东。

三、发行人股本总额及前十名股东持股情况

截至 2017 年 3 月 31 日，公司股本总额 11,039,152,001 股，公司前十名股东持股情况如下：

前 10 名股东持股情况

股东名称	股东性质	持股比例	持股总数	质押股数
地铁集团	国有法人	15.31%	1,689,599,817	-
HKSCC NOMINEES LIMITED ^{注1}	境外法人	11.91%	1,314,931,349	-
钜盛华 ^{注2}	其他非国有法人	8.39%	926,070,472	916,670,462
广州市欣盛投资有限公司 ^{注3}	其他非国有法人	4.77%	526,389,569	526,389,569
国信证券—工商银行金鹏分级 1 号集合资产管理计划 ^{注4}	其他	4.14%	456,993,190	-
前海人寿保险股份有限公司—海利年年	其他	3.17%	349,776,441	-
招商财富—银行德赢 1 号专项资产管理计划	其他	2.98%	329,352,920	-
安邦财产保险股份有限公司—传统品	其他	2.34%	258,167,403	-
安邦人寿保险股份有限公司—守型投资组合	其他	2.21%	243,677,851	-
西部利得基金—建设银行裕 1 号资产管理计划	其他	2.04%	225,494,379	-

注 1：HKSCC NOMINEES LIMITED 所持股份为其代理的在 HKSCC NOMINEES LIMITED 交易平台上交易的公司 H 股股东账户的股份总和。

注 2：钜盛华持有前海人寿保险股份有限公司 51% 的股权，钜盛华是西部利得金裕 1 号资产管理计划的委托人，根据协议约定，该计划所持股份的表决意见依钜盛华意见行使；管理“安邦财产保险股份有限公司—传统产品”的安邦财产保险股份有限公司和管理“安邦人寿保险股份有限公司—保守型投资组合”的安邦人寿保险股份有限公司，同为安邦保险集团股份有限公司的子公司。除此之外，未知上述股东之间是否存在关联关系或属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人。

注 3：广州市欣盛投资有限公司（以下简称“广州欣盛”）与地铁集团于 2017 年 3 月 16 日签署协议，约定自协议生效之日起一年内，广州欣盛将持有的万科 A 股表决权、提案及参加股东大会的权利（以下简称“特定股东权利”）不可撤销地委托给地铁集团。

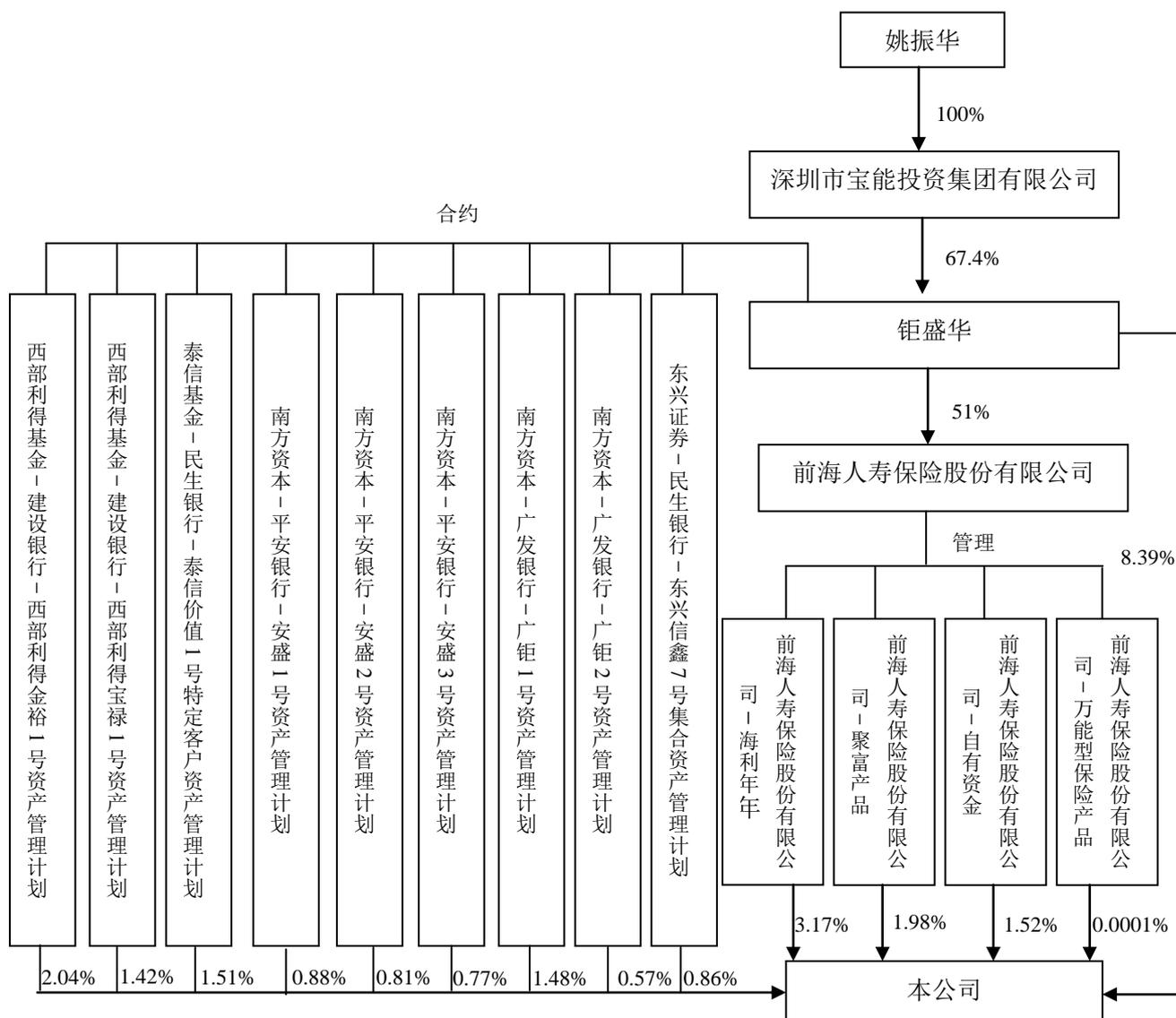
注 4：万科经济利润奖金计划的集体奖金奖励对象，通过深圳盈安财务顾问企业（有限合伙）持有“国信证券—工商银行—国信金鹏分级 1 号集合资产管理计划”的 C 类份额和“国信证券—工商银行—国信金鹏分级 2 号集合资产管理计划”的 C 类份额，两个资产管理计划合计持有 495,934,792 股万科 A 股股票，占公司总股本的 4.49%。

四、发行人的股权结构及权益投资情况

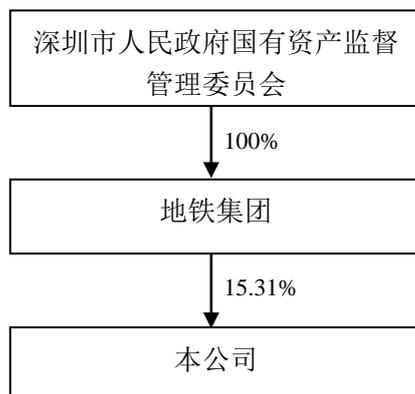
（一）发行人的股权架构

截至 2017 年 3 月 31 日，公司不存在控股股东及实际控制人。按持有股份数量计算，公司按持股比例计算的第一大股东钜盛华及其一致行动人、拥有表决权比例最高的单一股东地铁集团与公司股权关系图如下：

钜盛华及其一致行动人与公司股权关系图如下：



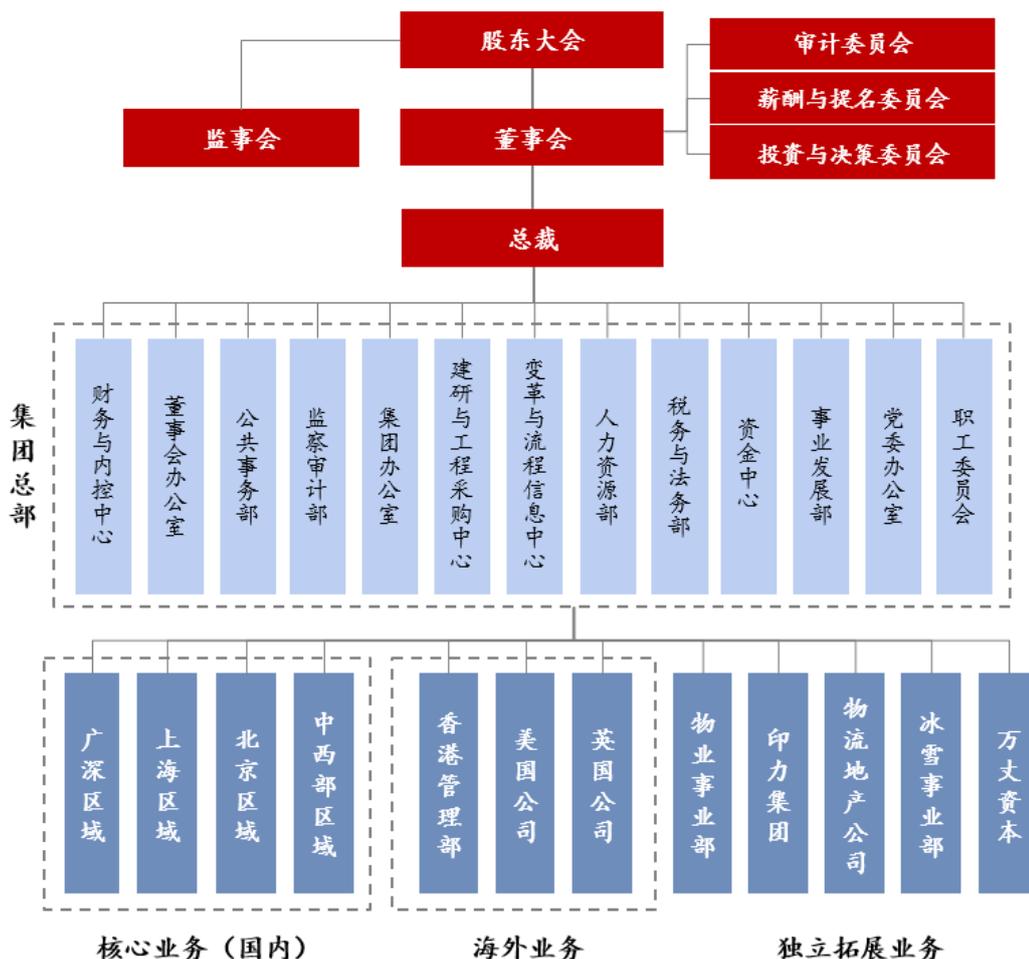
地铁集团与公司股权关系图如下：



(二) 发行人的组织结构

截至 2017 年 3 月 31 日，公司的组织结构图如下：

发行人组织结构图



(三) 发行人控股子公司的情况

1、控股子公司基本情况

截至 2016 年 12 月 31 日，发行人重要控股子公司的基本情况如下：

发行人重要控股子公司基本情况

序号	企业名称	注册地	业务性质	注册资本 (万元)	持股比例 (%)		享有表决权 (%)
					直接	间接	
1	深圳市万科房地产有限公司	深圳	房地产开发	60,000.00	95	5	100
2	广州市万科房地产有限公司	广州	房地产开发	100,000.00	90	10	100
3	上海万科房地产	上海	房地产开发	1,000,000.00	-	100	100

序号	企业名称	注册地	业务性质	注册资本 (万元)	持股比例 (%)		享有表决权 (%)
					直接	间接	
	有限公司						
4	北京万科企业有限公司	北京	房地产开发	200,000.00	95	5	100
5	佛山市万科置业有限公司	佛山	房地产开发	2,000.00	-	100	100
6	东莞市万科房地产有限公司	东莞	房地产开发	30,000.00	-	100	100
7	珠海市万科房地产有限公司	珠海	房地产开发	1,000.00	100	-	100
8	厦门市万科房地产有限公司	厦门	房地产开发	5,000.00	100	-	100
9	福州市万科房地产有限公司	福州	房地产开发	2,000.00	100	-	100
10	海南万科房地产开发有限公司	海南	房地产开发	1,000.00	100	-	100
11	南京万科置业有限公司	南京	房地产开发	15,000.00	100	-	100
12	江苏苏南万科房地产有限公司	苏州	房地产开发	3,000.00	100	-	100
13	宁波万科房地产开发有限公司	宁波	房地产开发	15,000.00	100	-	100
14	合肥万科置业有限公司	合肥	房地产开发	20,000.00	100	-	100
15	唐山万科房地产开发有限公司	唐山	房地产开发	20,000.00	-	100	100
16	天津万科房地产有限公司	天津	房地产开发	39,000.00	15	85	100
17	沈阳万科房地产开发有限公司	沈阳	房地产开发	10,000.00	95	5	100
18	大连万科置业有限公司	大连	房地产开发	3,000.00	100	-	100
19	长春万科房地产开发有限公司	长春	房地产开发	5,000.00	95	5	100
20	烟台万科房地产开发有限公司	烟台	房地产开发	3,000.00	100	-	100
21	太原万科房地产有限公司	太原	房地产开发	6,000.00	100	-	100

序号	企业名称	注册地	业务性质	注册资本 (万元)	持股比例 (%)		享有表决权 (%)
					直接	间接	
22	青岛万科房地产有限公司	青岛	房地产开发	2,000.00	100	-	100
23	成都万科房地产有限公司	成都	房地产开发	8,000.00	90	10	100
24	武汉市万科房地产有限公司	武汉	房地产开发	15,000.00	95	5	100
25	万科(重庆)房地产有限公司	重庆	房地产开发	10,000.00	100	-	100
26	西安万科企业有限公司	西安	房地产开发	2,000.00	100	-	100
27	贵阳万科房地产有限公司	贵阳	房地产开发	10,000.00	100	-	100
28	昆明万科房地产开发有限公司	昆明	房地产开发	2,000.00	100	-	100
29	新疆万科房地产有限公司	乌鲁木齐	房地产开发	10,000.00	95	5	100
30	浙江浙南万科房地产有限公司	温州	房地产开发	130,000.00	100	-	100
31	中山市万科房地产有限公司	中山	房地产开发	1,200.00 (美元)	-	100	100
32	长沙市万科房地产开发有限公司	长沙	房地产开发	2,000.00	100	-	100
33	芜湖万科房地产有限公司	芜湖	房地产开发	6,000.00	100	-	100
34	扬州万科房地产有限公司	扬州	房地产开发	1,000.00	100	-	100
35	郑州万科房地产有限公司	郑州	房地产开发	10,000.00	100	-	100
36	徐州万科房地产有限公司	徐州	房地产开发	10,000.00	100	-	100
37	济南万科房地产开发有限公司	济南	房地产开发	10,000.00	100	-	100
38	南宁市万科房地产有限公司	南宁	房地产开发	1,000.00	100	-	100
39	常州万科房地产有限公司	常州	房地产开发	50,000.00	-	100	100
40	Vanke Property	开曼群岛	房地产投资及开	750.00 (港币)	-	75	75

序号	企业名称	注册地	业务性质	注册资本 (万元)	持股比例 (%)		享有表决权 (%)
					直接	间接	
	(Overseas) Limited		发				
41	万科地产(香港)有限公司	香港	投资	70,200.00 (港币)	80	20	100
42	永达中国投资有限公司	香港	投资	1.00 (港币)	-	100	100
43	万科置业(香港)有限公司	香港	投资	30,000.00 (美元)	-	100	100
44	万科置业地产(香港)有限公司	香港	投资	9,000.00 (美元)	49	51	100
45	东莞万科建筑技术研究有限公司	东莞	其他	2,000.00	100	-	100
46	Vanke Holdings USA LLC	美国	投资	22,924.34 (美元)	-	100	100

2、控股子公司财务数据

2016 年度，发行人重要控股子公司的主要财务数据如下：

发行人重要控股子公司未经审计的主要财务数据

单位：万元

序号	公司名称	资产	负债	所有者权益	营业收入	净利润
1	深圳市万科房地产有限公司	2,923,739.86	2,428,036.11	495,703.75	58,397.27	16,583.51
2	广州市万科房地产有限公司	955,184.97	712,108.71	243,076.26	6,864.25	14,029.46
3	上海万科房地产有限公司	2,994,614.42	1,908,315.59	1,086,298.83	32,538.06	20,003.33
4	北京万科企业有限公司	1,686,802.22	1,270,727.83	416,074.39	12,331.28	87,305.96
5	佛山市万科置业有限公司	474,598.24	338,244.22	136,354.02	109,795.75	75,273.03
6	东莞市万科房地产有限公司	174,800.18	97,041.95	77,758.23	46,942.67	(5,774.95)
7	珠海市万科房地产有限公司	182,235.36	145,777.77	36,457.59	1,995.57	(406.73)
8	厦门市万科房地产有限公司	381,397.53	370,680.77	10,716.76	-	3,277.33

序号	公司名称	资产	负债	所有者权益	营业收入	净利润
9	福州市万科房地产有限公司	62,062.09	56,108.45	5,953.64	24,809.64	249.95
10	海南万科房地产开发有限公司	150,538.47	98,991.38	51,547.09	550.00	(1,293.99)
11	南京万科置业有限公司	387,274.04	346,068.48	41,205.56	4,277.63	8,391.93
12	江苏苏南万科房地产有限公司	298,684.84	261,002.88	37,681.96	4,092.66	1,840.83
13	宁波万科房地产开发有限公司	493,273.90	458,449.29	34,824.61	5,435.59	(4,404.28)
14	合肥万科置业有限公司	154,856.06	106,306.07	48,549.99	1,170.49	1,966.86
15	唐山万科房地产开发有限公司	44,825.58	41,829.78	2,995.80	21,233.56	(4,450.14)
16	天津万科房地产有限公司	832,880.73	640,664.31	192,216.42	78,556.83	8,353.52
17	沈阳万科房地产开发有限公司	642,655.70	553,220.70	89,435.00	106.33	(3,319.19)
18	大连万科置业有限公司	204,835.74	190,889.70	13,946.04	0.06	(2,800.40)
19	长春万科房地产开发有限公司	115,759.52	104,274.12	11,485.40	21.32	22.81
20	烟台万科房地产开发有限公司	165,151.21	183,315.80	(18,164.59)	264.58	(2,601.91)
21	太原万科房地产有限公司	170,473.36	152,419.78	18,053.58	1,266.33	(792.87)
22	青岛万科房地产有限公司	428,028.19	413,051.40	14,976.79	1,499.34	(4,195.42)
23	成都万科房地产有限公司	799,487.71	780,248.71	19,239.00	606.21	(7,819.30)
24	武汉市万科房地产有限公司	515,654.54	455,242.83	60,411.71	3,997.14	(18,120.69)
25	万科（重庆）房地产有限公司	270,971.98	273,245.77	(2,273.79)	14,775.37	(3,808.15)
26	西安万科企业有限公司	493,760.11	431,077.87	62,682.24	-	2,123.60
27	贵阳万科房地产有限公司	86,471.90	67,069.59	19,402.31	2,683.98	(636.58)
28	昆明万科房地产开发有限公司	1,168,297.95	1,129,392.92	38,905.03	4,150.03	557.59

序号	公司名称	资产	负债	所有者权益	营业收入	净利润
29	新疆万科房地产有限公司	81,181.78	62,037.85	19,143.93	1,854.63	1,485.63
30	浙江浙南万科房地产有限公司	130,109.00	8,378.50	121,730.50	179.45	(1,824.31)
31	中山市万科房地产有限公司	14,963.54	645.29	14,318.25	-	756.21
32	长沙市万科房地产开发有限公司	344,205.78	321,443.09	22,762.69	152,640.18	11,092.35
33	芜湖万科房地产有限公司	6,004.22	9.92	5,994.30	-	(0.05)
34	扬州万科房地产有限公司	65,501.13	66,873.70	(1,372.57)	-	(18.28)
35	郑州万科房地产有限公司	95,056.19	81,399.79	13,656.40	2,375.02	(8,990.33)
36	徐州万科房地产有限公司	56,088.28	43,395.80	12,692.48	880.00	407.03
37	济南万科房地产开发有限公司	87,237.39	68,493.13	18,744.26	4,420.03	2,861.33
38	南宁市万科房地产有限公司	1,943.32	954.66	988.66	-	(7.60)
39	常州万科房地产有限公司	114,912.62	68,325.57	46,587.05	66,974.69	306.26
40	Vanke Property (Overseas) Limited	125,149.18	259.84	124,889.34	-	1,037.39
41	万科地产（香港）有限公司	4,771,200.00	4,695,000.00	76,200.00	-	(23,900.00)
42	永达中国投资有限公司	371,080.17	2,792.89	368,287.28	-	4,111.00
43	万科置业（香港）有限公司	573,727.49	255,339.40	318,388.09	-	(15,626.12)
44	万科置业地产（香港）有限公司	69,528.25	0.67	69,527.58	-	8,920.00
45	东莞市万科建筑技术研究有限公司	112,897.46	13,070.62	99,826.84	18,415.71	2,754.04
46	Vanke Holdings USA LLC	492,480.54	420,448.59	72,031.95	-	(67,289.03)

注：上述发行人重要控股子公司主要财务数据为该等子公司之母公司主要财务数据。

（四）发行人合营、联营公司情况

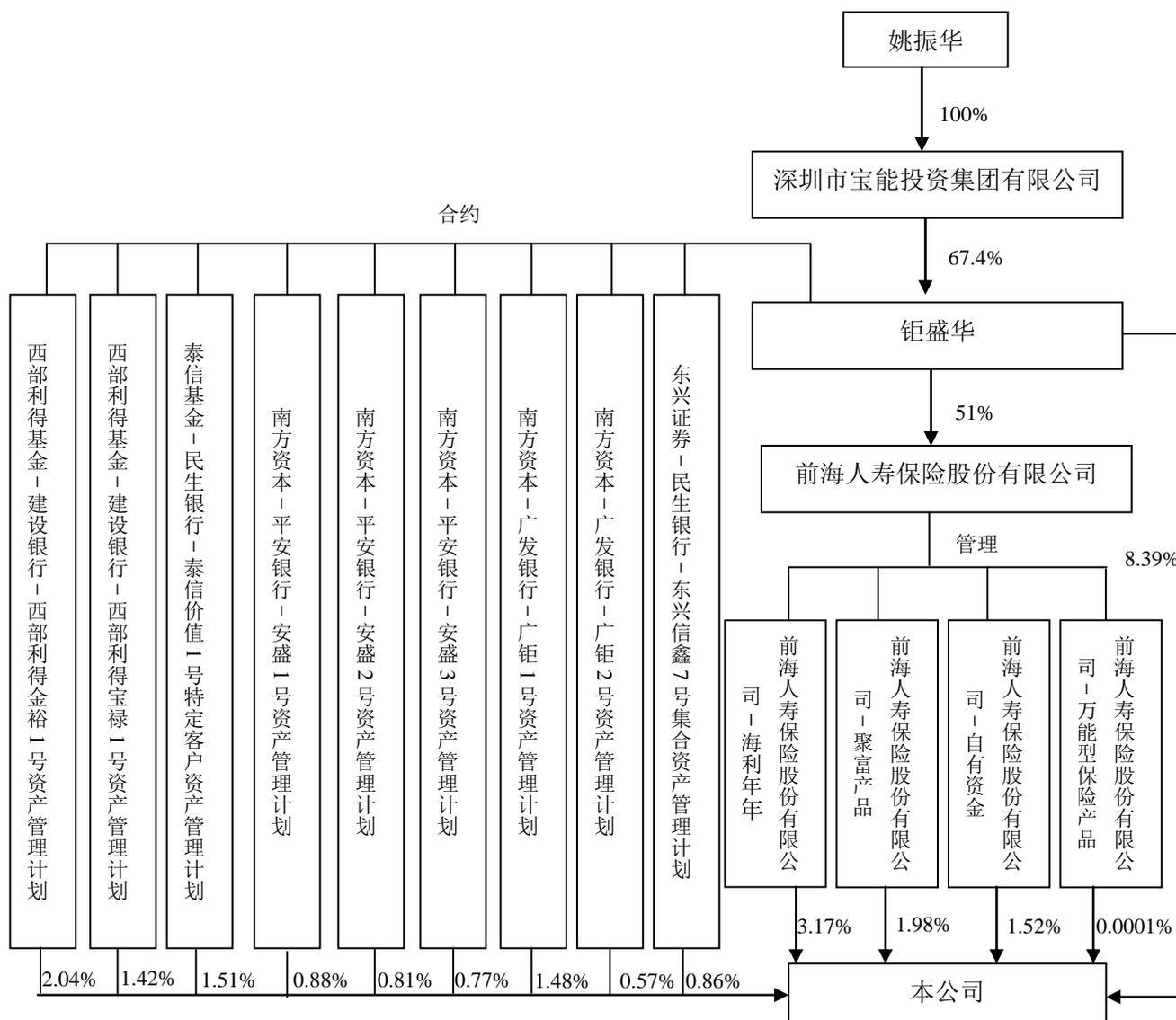
根据发行人 2016 年度经审计的财务报表列示，截至 2016 年 12 月 31 日，发行人无重要的合营及联营公司。

五、发行人控股股东和实际控制人

（一）控股股东和实际控制人基本情况⁸

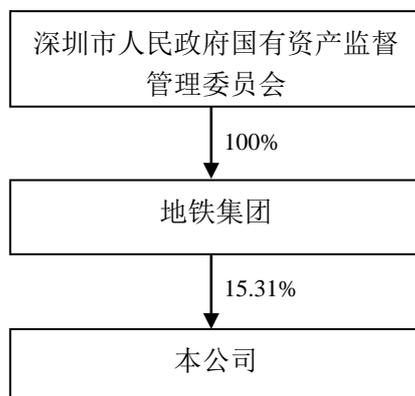
截至本募集说明书摘要签署之日，发行人不存在控股股东及实际控制人。截至 2017 年 3 月 31 日，钜盛华及其一致行动人合计持有发行人 A 股股份 2,803,897,216 股，占发行人股份总数 25.40%，为发行人按持股比例计算的第一大股东。2015 年以来深圳市钜盛华及其一致行动人持续增持发行人股份。钜盛华控股股东为深圳市宝能投资集团有限公司（以下简称“宝能集团”），宝能集团持有钜盛华 67.4% 股份。宝能集团为个人独资有限责任公司，由自然人姚振华先生持股 100%。截至 2017 年 3 月 31 日，钜盛华及其一致行动人与本公司股权关系如下所示：

⁸发行人于 2017 年 6 月 9 日收到地铁集团与中国恒大集团下属企业的通知，地铁集团与中国恒大集团下属企业签署了股份转让协议，将所持有 1,553,210,974 股万科 A 股股份以协议转让的方式全部转让给地铁集团。本次股份转让已于 2017 年 6 月 12 日取得深圳市人民政府国有资产监督管理委员会的批复（深国资委函[2017]485 号）。截至本募集说明书摘要出具日，本次股份已完成过户登记手续，恒大下属企业不再持有发行人股份，地铁集团持有 3,242,810,791 股发行人 A 股股份，占发行人总股本的 29.38%，成为发行人持股比例最高的单一股东。



2017年1月，地铁集团以协议受让方式从华润股份有限公司及其全资子公司中润国内贸易公司获得公司15.31%的股份，持有发行人1,689,599,817股股份，成为公司基石股东；2017年3月，地铁集团获得中国恒大集团下属企业持有的1,553,210,974股万科A股对应的表决权、提案权及参加股东大会的权利，地铁集团可行使发行人共计29.38%的表决权、提案权及参加股东大会的权利，成为拥有公司表决权比例最高的单一股东。地铁集团由深圳市人民政府国有资产监督管理委员会100%持股，注册资本4,407,136.00万元，注册地址深圳市福田区福中一路1016号地铁大厦27-31层。地铁集团主营业务包括地铁、轻轨交通项目的建设经营、开发和综合利用；投资兴办实业（具体项目另行申报）；国内商业、

物资供销业（不含专营、专控、专卖商品）；经营广告业务；自有物业管理；轨道交通相关业务咨询及教育培训。地铁集团与公司股权关系如下：



截至本募集说明书摘要签署之日，发行人不存在控股股东及实际控制人。

（二）发行人的独立性

发行人无控股股东及实际控制人。

截至 2017 年 3 月 31 日，钜盛华及其一致行动人合计持有发行人 A 股股份的 25.40%，为发行人按持股比例计算的第一大股东。钜盛华向公司出具了保持上市公司独立性的承诺函，承诺在作为上市公司第一大股东期间，将保证与上市公司在人员、资产、财务、机构、业务等方面相互独立。

截至 2017 年 3 月 31 日，地铁集团是公司表决权比例最高的单一股东，但并非万科的发起人股东，亦非万科的控股股东，其通过协议受让成为万科的股东。地铁集团作为公司基石股东，表示将支持公司混合所有制结构和事业合伙人机制，支持公司城市配套服务商战略，支持公司稳定健康发展。未来公司和地铁集团将充分发挥各自优势，共同推进实施“轨道+物业”发展战略，全面提升城市配套服务能力，助推城市经济发展。发行人的人员、资产、财务、机构、业务等方面独立于地铁集团。

截至本募集说明书摘要签署日，发行人具有独立的法人资格，具有较为完善的法人治理结构，具有面向市场独立经营的能力和持续盈利的能力，在采购、生产、运营销售、财务、知识产权等方面将继续保持独立。

1、业务

发行人为上市公司，在股东大会及董事会授权范围内，进行资产的经营和管理，自主经营、独立核算、自负盈亏，可以完全自主做出业务经营、战略规划和投资等决策。发行人独立拥有开展经营活动的资产、人员、资质以及具有独立面向市场自主经营的能力。

2、资产

发行人拥有独立于钜盛华及其一致行动人和地铁集团的资产，能够保持资产的完整性；公司的资金、资产和其他资源由自身独立控制并支配，万科集团与钜盛华及其一致行动人和地铁集团在业务、人员、资产、机构、财务等方面完全分开，保证了发行人具有独立完整的业务及自主经营能力。公司的资产均有明确的资产权属，并拥有相应的处置权。发行人最近三年内不存在资金被控股股东、实际控制人及其关联方违规占用的情况。

3、人员

发行人的董事会主席由董事会以全体董事的过半数选举产生，监事会主席由全体监事过半数选举产生，董事会主席在发行人领取薪酬；监事会对全体股东负责，向股东大会汇报工作。发行人其他高级管理人员的劳动、人事及工资管理独立于钜盛华及其一致行动人和地铁集团。

4、财务

发行人建立独立的财务会计部门，拥有独立的财务核算体系和财务管理制度，能够独立作出财务决策，人独立开具银行账户。发行人及其控股子公司独立纳税。

5、机构

发行人设立了健全的组织机构体系，规范的现代企业制度，经营和管理完全独立于出资人，发行人的办公机构和办公场所与钜盛华及其一致行动人和地铁集团完全分开，不存在合署办公等情形，钜盛华及其一致行动人和地铁集团的内设机构与发行人的相应部门之间不存在上下级关系。

六、发行人法人治理结构

公司按照《公司法》、《证券法》、《深圳证券交易所上市公司规范运作指引》、《香港联合交易所有限公司证券上市规则》附录十四《企业管治守则》等法律、行政法规、部门规章的要求，建立了规范的公司治理结构和议事规则，制定了符合公司发展的各项规则和制度，明确决策、执行、监督等方面的职责权限，形成了科学有效的职责分工和制衡机制。股东大会、董事会、监事会分别按其职责行使决策权、执行权和监督权。

（一）股东大会

股东大会享有法律法规和公司章程规定的合法权利，依法行使公司经营方针、筹资、投资、利润分配等重大事项的决定权。

股东大会是公司的权力机构，依法行使下列职权：

- 1、决定公司经营方针和投资计划；
- 2、选举和更换董事，决定有关董事的报酬事项；
- 3、选举和更换由股东代表出任的监事，决定有关监事的报酬事项；
- 4、审议批准董事会的报告；
- 5、审议批准监事会报告；
- 6、审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；
- 7、审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- 8、对公司增加或者减少注册资本作出决议；
- 9、对公司发行债券作出决议；
- 10、对公司合并、分立、变更公司形式、解散和清算等事项作出决议；
- 11、修改公司章程；
- 12、对公司聘用、解聘会计师事务所作出决议；

13、审议批准变更募集资金用途事项；

14、对公司在一年内购买、出售、处置重大资产或者担保金额超过公司资产总额百分之三十的事项作出决议；

15、审议公司及控股子公司的对外担保总额超过最近一期经审计净资产百分之五十以后提供的任何担保，其中公司为购房客户提供按揭担保不包含在本章程所述的对外担保范畴之内；

16、审议公司对外担保中，为资产负债率超过百分之七十的担保对象提供的担保；

17、审议单笔对外担保额超过公司最近一期经审计净资产百分之十的担保；

18、对公司股东、实际控制人及其关联方提供的担保；

19、审议批准公司股权激励计划；

20、审议法律、法规和公司章程规定应当由股东大会决定的其他事项。

（二）董事会

董事会对股东大会负责，依法行使企业的经营决策权。董事会建立了审计委员会、薪酬与提名委员会、投资与决策委员会三个专业委员会，提高董事会运作效率。董事会 11 名董事中，有 4 名独立董事。独立董事担任各个专业委员会的召集人，涉及专业领域的事务要经过专业委员会审议通过后才提交董事会审议，以利于独立董事更好地发挥作用。

董事会行使下列职权：

- 1、负责召集股东大会，并向大会报告工作；
- 2、执行股东大会的决议；
- 3、决定公司的经营计划和投资方案；
- 4、制订公司的年度财务预算方案、决算方案；
- 5、制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

- 6、制订公司增加或者减少注册资本、发行债券或其他证券及上市方案；
- 7、拟订公司重大收购、收购发行人股票或者合并、分立、解散和变更公司形式方案；
- 8、在本章程规定的范围内，决定公司对外投资、收购出售资产、资产抵押、委托理财等事项；
- 9、在本章程规定的范围内，决定公司对外担保事项；
- 10、决定公司内部管理机构的设置；
- 11、聘任或者解聘公司总裁、董事会秘书；根据总裁的提名，聘任或者解聘公司执行副总裁、财务负责人等高级管理人员，并决定其报酬事项和奖惩事项；
- 12、制订公司的基本管理制度；
- 13、制订公司章程的修改方案；
- 14、管理公司信息披露事项；
- 15、向股东大会提请聘请或更换为公司审计的会计师事务所；
- 16、听取公司总裁的工作汇报并检查总裁的工作；
- 17、制定绩效评估奖励计划，其中涉及股权的奖励计划由董事会提交股东大会审议，不涉及股权的由董事会决定；
- 18、法律、法规或公司章程规定，以及股东大会授予的其他职权。

上述第 6、7、9、13 项必须由董事会三分之二以上的董事表决同意。

（三）监事会

公司设监事会。监事会由三名监事组成，设监事会主席一名。监事会对股东大会负责，除了通常的对公司财务和高管履职情况进行检查监督外，还通过组织对子公司的巡视，加强对各子公司业务监督。

监事会行使下列职权：

- 1、对公司定期报告签署书面审核意见；
- 2、检查公司财务；
- 3、对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程或者股东大会决议的董事、高级管理人员提出罢免的建议；
- 4、当董事、总裁和其他高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求其予以纠正，必要时向股东大会或国家有关主管机关报告；
- 5、提议召开临时股东大会会议，在董事会不履行《公司法》规定的召集和主持股东大会会议职责时召集和主持股东大会会议；
- 6、向股东大会会议提出提案；
- 7、依照《公司法》的规定，对董事、高级管理人员提起诉讼；
- 8、公司章程规定的其他职权。

监事会行使职权所必需的费用，由公司承担。

（四）管理层

管理层根据董事会的授权，负责组织实施股东大会、董事会决议事项，主持企业日常经营管理工作。

公司设总裁一名，由董事会聘任或解聘。总裁对董事会负责，行使下列职权：

- 1、主持公司的生产经营管理工作，并向董事会报告工作；
- 2、组织实施董事会决议、公司年度计划和投资方案；
- 3、拟订公司内部管理机构设置方案；
- 4、拟订公司的基本管理制度；
- 5、制订公司的具体规章；
- 6、提请董事会聘任或者解聘公司执行副总裁、财务负责人；
- 7、聘任或者解聘除应由董事会聘任或者解聘以外的管理人员；

- 8、拟定公司职工的工资、福利、奖惩，决定公司职工的聘用和解聘；
- 9、公司章程或董事会授予的其他职权；
- 10、提议召开临时董事会会议。

七、现任董事、监事和高级管理人员的基本情况

（一）基本情况

发行人于 2017 年 6 月 30 日召开了 2016 年度股东大会，选举郁亮、林茂德、肖民、陈贤军、孙盛典、王文金、张旭为公司第十八届董事会非独立董事，选举康典、刘姝威、吴嘉宁、李强为公司第十八届董事会独立董事，选举解冻、郑英为公司第九届监事会非职工代表监事。同时，发行人于 2017 年 6 月 30 日召开了第九届监事会第一次会议。经公司职工代表大会全体委员无记名投票，一致同意推选周清平先生出任公司第九届监事会职工代表监事一职。周清平先生将与经 2016 年度股东大会选举产生的非职工代表监事解冻先生、郑英女士共同组成公司第九届监事会，任期三年。

截至本募集说明书摘要签署日，本公司现任董事、监事、高级管理人员的基本情况如下：

公司董事、监事及高级管理人员基本情况

姓名	职务	性别	任期起止日期	持股数（股）	持有债券情况
郁亮	董事会主席、总裁、首席执行官	男	2017 年起	7,306,245	-
林茂德	董事会副主席	男	2017 年起	-	-
肖民	董事	男	2017 年起	-	-
陈贤军	董事	男	2017 年起	-	-
孙盛典	董事	男	2017 年起	-	-
王文金	董事、执行副总裁、首席风险官	男	2017 年起	2,314,291	-
张旭	董事、执行副总裁、首席运营官	男	2017 年起	904,039	-
康典	独立董事	男	2017 年起	-	-
刘姝威	独立董事	女	2017 年起	-	-

姓名	职务	性别	任期起止日期	持股数（股）	持有债券情况
吴嘉宁	独立董事	男	2017 年起	-	
李强	独立董事	男	2017 年起	-	
解冻	监事会主席	男	2017 年起	1,490,745	-
郑英	监事	女	2017 年起	-	-
周清平	监事	男	2017 年起	20,000	-
孙嘉	执行副总裁、财务负责人、首席财务官	男	2017 年起	-	-
朱旭	董事会秘书	女	2017 年起	-	

（二）现任董事、监事、高级管理人员简历

截至本募集说明书摘要签署日，公司现任董事、监事、高级管理人员的简历如下：

1、董事简历

（1）郁亮先生，1965 年出生，现任公司董事会主席、总裁、首席执行官。郁先生于 1988 年毕业于北京大学国际经济学系，获学士学位；1997 年获北京大学经济学硕士学位。郁先生 1990 年加入公司，1994 年起任公司董事，1996 年任公司副总经理，1999 年任公司常务副总经理兼财务负责人，2001 年起任公司总裁至今。加入公司之前，郁先生曾供职于深圳外贸集团。郁先生目前兼任中城联盟投资管理股份有限公司董事，曾任上海美特斯邦威服饰股份有限公司（深圳证券交易所上市公司，股票代码：002269）独立董事。

（2）林茂德先生，1956 年出生，现任公司董事会副主席、薪酬与提名委员会委员。林先生目前兼任深圳市地铁集团有限公司董事长、党委书记。林先生于 1983 年毕业于四川财经学院金融专业，获学士学位；现为正高职高级经济师。林先生于 2006 年 9 月调入深圳市地铁集团有限公司，历任副总经理、董事总经理、党委副书记。加入公司之前，林先生先后任四川财经学院金融系讲师，深圳市振业（集团）股份有限公司（深圳证券交易所上市公司，股票代码：000006）总经理助理、总经济师、副总经理。

（3）肖民先生，1963 年出生，现任公司董事。肖先生目前兼任深圳市地铁集团有限公司董事、总经理、党委副书记以及深圳市燃气集团股份有限公司（上海证券交易所上市公司，股票代码：601139）董事。肖先生于 1985 年毕业于同

济大学地下建筑工程专业，获学士学位；现为教授级高级工程师。肖先生于 2009 年 3 月调入深圳市地铁集团有限公司，任总工程师。加入公司之前，其于 1988 年 8 月至 2009 年 3 月在铁道部第三勘察设计院（现名中国铁路设计集团有限公司）工作，历任地铁分院工程师、高工、分院副总工程师、总工程师、副院长、副院长兼城交分院总工程师、院副总工程师；1985 年 7 月至 1988 年 7 月在交通部第一航务工程局工作。

（4）陈贤军先生，1972 年出生，现任公司董事、董事会审计委员会委员。陈先生目前兼任深圳市地铁集团有限公司董事、财务总监以及深圳市东部公共交通公司董事。陈先生于 1993 年毕业于杭州电子工业学院（现名杭州电子科技大学）会计学专业，获学士学位；2004 年获得厦门大学金融学专业硕士学位；现为注册会计师、高级会计师。加入公司之前，陈先生历任杭州江南电子工程公司财务处会计，金田实业集团股份有限公司审计室主审，深圳市龙岗区燃气有限公司财务部副部长（主持工作），深圳市深燃石油气有限公司财务部部长，深圳市人民政府国有资产监督管理委员会产权管理处、业绩考核（审计）处、监督稽查处（审计处）科员、副主任科员，深圳市振业（集团）股份有限公司（深圳证券交易所上市公司，股票代码：000006）财务部副经理、经理，深圳市地铁三号线投资有限公司财务总监。

（5）孙盛典先生，1955 年出生，现任公司董事、董事会投资与决策委员会委员。孙先生目前兼任深圳市赛格集团有限公司董事长、党委书记，深圳华控赛格股份有限公司副董事长以及康佳集团股份有限公司（深圳证券交易所上市公司，股票代码：000016）独立董事。孙先生于 2005 年获得西安交通大学工学博士学位；现为高级经济师。孙先生曾任深圳市赛格日立彩色显示器件有限公司副总经理、党委副书记、总经理、董事长；深圳市赛格集团有限公司副总经理、董事、党委委员、党委副书记、总经理；深圳市华星光电技术有限公司董事；创维数码控股有限公司（香港联合交易所有限公司上市公司，股票代码：0751）独立董事；深圳市电子行业协会会长。

（6）王文金先生，1966 年出生，现任公司董事，执行副总裁，首席风险官。王先生于 1994 年获中南财经政法大学硕士学位；现为中国注册会计师非执业会

员。王先生 1993 年加入公司，历任财务管理部总经理、财务总监、首席财务官。在加入公司之前，王先生先后供职于合肥市塑料十厂、中科院安徽光学精密机械研究所。

(7) 张旭先生，1963 年出生，现任公司董事，执行副总裁，首席运营官，董事会投资与决策委员会委员。张先生目前兼任万科置业（海外）有限公司（香港联合交易所有限公司上市公司，股份代码：1036）执行董事。张先生 1984 年毕业于合肥工业大学工业与民用建筑专业，获学士学位；2001 年获美国特洛伊州立大学（troy state university）MBA 学位。张先生 2002 年加入公司，历任武汉市万科房地产有限公司工程总监、副总经理、常务副总经理、总经理、公司副总裁。在加入公司之前，张先生曾供职于中国海外集团。

(8) 康典先生，1948 年出生，香港特别行政区居民，现任公司独立董事、董事会薪酬与提名委员会召集人。康先生于 1982 年毕业于北京科技大学机械系机械制造专业，获学士学位；于 1984 年获中国社会科学院研究生院经济学硕士学位。康先生于 2009 年至 2016 年任新华人寿保险股份有限公司（上海证券交易所上市公司，股票代码：601336；香港联合交易所有限公司上市公司，股票代码：1336）董事长、首席执行官，兼任新华资产管理股份有限公司董事长。1984 年至 2009 年历任中国国际信托投资公司海外项目管理处处长，中国农村信托投资公司副总裁，中国包装总公司副总经理，香港粤海企业(集团)有限公司集团董事副总经理，粤海金融控股有限公司董事长兼总经理，粤海证券有限公司董事长和粤海亚洲保险董事长，时瑞投资管理有限公司董事长，深圳发展银行股份有限公司监事会主席。

(9) 刘姝威女士，1952 年出生，现任公司独立董事、董事会审计委员会委员。刘女士目前兼任中央财经大学中国企业研究中心主任、研究员。刘女士于 1986 年毕业于北京大学，获经济学硕士学位。刘女士师从我国著名经济学家陈岱孙教授和厉以宁教授，为金融方面的知名学者。2002 年被评为中央电视台“经济年度人物”和“感动中国——2002 年度人物”。

(10) 吴嘉宁先生，1960 年出生，香港特别行政区居民，现任公司独立董事、董事会审计委员会召集人、董事会薪酬与提名委员会委员。吴先生于 1984

年、1999 年分别获得香港中文大学工商管理学士及工商管理硕士学位。吴先生 1984 年加入香港毕马威会计师行，1996 年起担任合伙人，后任毕马威中国副主席，2016 年 3 月退休。吴先生现为香港执业会计师、澳门执业核数师暨会计师、香港会计师公会资深会计师（FCPA）、英国特许公认会计师公会资深会员（FCCA）、英格兰及威尔士特许会计师协会会员（AICAEW）。

（11）李强先生，1972 年出生，现任公司独立董事、董事会投资与决策委员会召集人，同时兼任前海金融控股有限公司董事长。李先生于 1995 年毕业于西安统计学院国民经济管理专业，获学士学位；于 2002 年获得中南财经政法大学经济学硕士学位。李先生 2014 年至 2015 年任前海金融控股有限公司总经理。2013 至 2014 年在深圳市前海管理局挂职担任副局长。1998 年至 2013 年历任中国证监会深圳监管局副局长、主任科员、处长。1995 年至 1998 年在中国建设银行陕西省分行工作。

2、监事简历

（1）解冻先生，1965 年出生。现任万科监事会主席、党委书记、工会主席。解先生 1987 年毕业于南京工学院无线电系，获学士学位；1997 年获上海交通大学管理学院工商管理硕士学位；2007 年获上海交通大学管理学博士学位。解先生于 1992 年加入公司，历任人事部经理、人力资源部总经理、人力资源总监、副总经理、执行副总裁。加入公司之前，解先生曾供职于中国深圳彩电总公司深圳 RGB 电子有限公司。解先生曾于 2011 年 2 月至 2017 年 5 月担任深圳市海普瑞药业集团股份有限公司（深圳证券交易所上市公司，股票代码：002399）独立董事。

（2）郑英女士，1970 年出生，现任公司监事，同时兼任深圳市地铁集团有限公司物业开发总部党委书记、副总经理。郑女士于 1991 年毕业于西南财经大学经济信息管理专业，获学士学位；于 1994 年获得西南财经大学数量经济专业硕士学位；现为高级经济师。郑女士于 2013 年 6 月调入深圳市地铁集团有限公司，历任深圳市地铁集团有限公司下属的资源开发分公司党支部书记兼副经理、物业开发总部副总经理、党总支副书记（期间兼任商业管理中心经理）。加入公司之前，郑女士历任深圳市建设投资控股公司经理助理，深圳市振业(集团)股份

有限公司（深圳证券交易所上市公司，股票代码：000006）投资发展部经理、客户服务部经理、资产管理部经理。

（3）周清平先生，1969 年出生。现任公司职工代表监事、审计监察部总经理。周先生 1993 年毕业于湖南财经学院（现湖南大学）会计专业，获学士学位；2011 年香港科技大学工商管理专业毕业，研究生学历。现为中国注册会计师（非执业会员）。周先生曾任职于湘财证券有限责任公司，于 1995 年加入公司，任公司财务顾问有限公司财务经理，2000 年任成都万科房地产有限公司财务总监，2003 年任公司风险管理部副总经理。2010 年起任公司职工代表监事、审计监察部总经理。

3、高级管理人员简历

（1）郁亮，简历请见“董事”部分。

（2）王文金，简历请见“董事”部分。

（3）张旭，简历请见“董事”部分。

（4）孙嘉先生，1978 年出生。现任公司执行副总裁、财务负责人、首席财务官。2001 年毕业于北京大学经济学院，获学士学位；2007 年毕业于哈佛大学商学院，获工商管理硕士学位。曾先后供职于麦肯锡咨询公司、中国网络通信集团公司。2007 年加入公司，2008 年任公司战略与投资管理部总经理；2010 年任西安万科企业有限公司总经理。2012 年任上海万科企业有限公司总经理；2015 年任公司副总裁。

（5）朱旭女士，1975 年出生。现任公司董事会秘书。1997 年毕业于湖南财经学院（现湖南大学），获经济学学士学位；2001 年毕业于中南财经政法大学，获管理学硕士学位；2006 年获伦敦大学学院公共政策硕士学位。为英国志奋领（CHEVENING）学者，注册税务师。先后供职于深圳市国家税务局、国民技术股份有限公司（SZ.300077）、深圳广田装饰集团股份有限公司（SZ.002482）。目前还任深圳证券交易所第三届上诉复核委员会委员、中国上市公司协会第二届董事会秘书委员会常务委员。

（三）现任董事、监事、高级管理人员兼职情况

1、在股东单位或其他关联单位任职情况

姓名	股东单位或股东关联单位名称	担任的职务
林茂德	深圳市地铁集团有限公司	董事长、党委书记
肖民	深圳市地铁集团有限公司	董事、总经理、党委副书记
陈贤军	深圳市地铁集团有限公司	董事、财务总监
郑英	深圳市地铁集团有限公司	物业开发总部党委书记、副总经理

2、在其他单位任职情况

姓名	兼职单位名称	担任的职务
郁亮	中城联盟投资管理股份有限公司	董事
肖民	深圳市燃气集团股份有限公司	董事
陈贤军	深圳市东部公共交通公司	董事
孙盛典	深圳市赛格集团有限公司	董事长、党委书记
	深圳华控赛格股份有限公司	副董事长
	康佳集团股份有限公司	独立董事
刘姝威	中央财经大学	中国企业研究中心主任、研究员
李强	前海金融控股有限公司	董事长

截至本募集说明书摘要签署日，本公司董事、监事、高级管理人员的任职符合《公司法》及《公司章程》的规定。

八、发行人违法违规及受处罚情况

报告期内，本公司不存在因违反相关法律法规而受到有关主管部门重大行政处罚的情形。

九、发行人主要业务情况

发行人为专业化的房地产公司，主要产品为商品住宅。发行人主营业务包括房地产业务和物业管理，其中房地产业务具体包括商品住宅、商业物业和车位的

销售。

（一）公司在行业中的竞争状况

发行人有 25 年以上的房地产行业经验，专注物业开发、销售及管理，着重开发面向大众市场的优质中小型单位的住宅物业，项目覆盖中国广深区域、上海区域、北京区域及中西部区域 65 个主要城市及旧金山、香港、新加坡、纽约、伦敦、西雅图等 6 个海外城市，所开发物业包括低层住宅单位、多层住宅单位、高层住宅单位、商用单位及商住混合物业。

发行人是中国领先的住宅物业开发商，主要专注开发、销售及管理优质住宅物业。过去数十年，权威行业协会及媒体多次嘉奖及表彰发行人的成就。发行人在中国众多主要城市占据强势市场地位。发行人至今的市场地位以及把握未来增长机遇的能力归功于以下核心竞争优势：

1、拥有高品牌知名度的中国领先住宅开发企业及物业管理服务供应商

发行人是中国领先的住宅开发商，亦是全球规模最大的房地产开发商之一。自 2007 年中国房产信息集团公布首份全国排名以来，发行人的年度合同销售额一直排名中国房地产开发商前列。发行人深入了解客户需求，为客户提供优质服务，深受客户和社会公众信赖，已形成极具知名度的品牌，近年来荣获多项荣誉。

2、多样化产品组合，业务遍布全国，降低经营风险

发行人秉承“为普通人盖好房子、盖有人用的房子”的理念提供优质的住宅物业产品，以满足不同客户群的各种需求。发行人所开发物业包括低层住宅物业、多层住宅物业、高层住宅物业、商用物业及商住混合物业。发行人专注大众普通住宅市场有助发行人避免受高档及豪宅市场的监管风险和政策调整影响。发行人的项目遍布全中国。全国布局和跨区域管理让发行人可有效规避集中在单个地区经营项目的风险。

3、审慎的投资和财务控制与管理成就长期盈利

发行人遵循严谨的购地策略，避免过量囤地或过激购地。发行人参与土地

竞拍时十分审慎，避免过激购地。发行人主要获取符合公司发展战略的土地。选择土地时，发行人关注价格、风险及潜在盈利能力等因素，采用 PIE（人口、基础设施建设和就业）模型对项目进行可研分析，并主要投资符合大众市场需求的主流项目。基于发行人严谨的购地政策，发行人的土地储备分布均匀，成本合理，支持可持续发展。凭藉稳健的财务管理，发行人一直能维持充裕的现金和稳健的债务水平。稳健的投资和财务管理有助发行人持续获利。

4、多元化融资渠道，优化资本结构及资金流动性

发行人通过银行贷款、资产信托、发行股票及债券等多种方式融资。多元化的融资渠道优化了发行人的资本结构，有助维持稳健的流动资金状况。发行人与国内外银行都有良好合作关系，融资效率显著提高。发行人是国内首批从大型银行总部直接获得授信的房地产开发商之一。同时，发行人也曾获得海外银行贷款。凭借良好的品牌知名度和商誉，发行人成为中国少数可获批无抵押银行借贷及信托融资进行物业开发的房地产开发商之一。除银行融资外，发行人亦可在国内外发行债券与股票集资。

5、提供客户满意的优质产品及服务，亦是绿色建筑的市场先驱

发行人一直致力向客户提供优质产品和服务，已获得市场高度认可及多项专业机构和政府认证。发行人全心全意为客户提供全面、优质的物业服务。发行人的物业服务通过 ISO9002 和 ISO9001 认证。发行人维持产品和服务品质的努力赢得客户高度认可。发行人是促进中国住宅工业化及住宅开发绿色化的领跑企业。

6、公司治理稳健，核心管理团队经验丰富，获高度认可

作为中国最早上市的公司之一，发行人遵循“简单、透明、标准和负责”的企业管治原则。发行人的股权结构比较分散，有效避免了发行人与股东或者股东之间的利益冲突。发行人严格的治理体系受到广泛认可。发行人拥有一支专业、资深兼具创业精神的管理团队，在中国房地产业均有卓越成就。核心高级管理层在公司平均任职达 10 年以上，对公司的远景、价值观和管理策略有深远影响。

（二）公司经营方针及战略

长期来看，中国的城市化还远未结束，经济转型、不动产精细化才刚刚开始，由此产生的大量置业需求将继续为行业提供广阔的成长空间。而随着行业由黄金时代过渡到白银时代，市场短期波动的可能加大，未来企业之间的竞争将更加激烈，对经营管理能力的要求更加全面。短期来看，部分库存量高、去化周期长的城市，未来仍将延续去库存的过程；但因地制宜的政策导向，将有助于推动市场经营环境的逐步好转。发行人对于行业前景的态度是“谨慎乐观，积极应对”。未来，发行人将以城市配套服务商为定位，在城市发展中寻找相关的业务发展机会；同时，发行人将积极学习和借鉴互联网思维，以性价比为核心，在产品性能、服务配套和社区氛围营造方面，持续提供令客户心动的产品和服务。

1、进一步巩固在国内的领先地位

通过充分把握城镇化水平提高、新兴城市增长及普通家庭购买力上升带来的机遇，持续提升产品竞争力，发行人将巩固并持续扩大已有业务的市场份额。同时为了保持公司良好的增长，发行人也将积极进行新业务的探索和布局，确定新的商业模式。

2、坚持灵活的经营策略，保持项目快速周转

发行人将继续坚持主流定位，“盖有人用的房子”，密切追踪市场动态，合理调整产品设计，以满足市场需求。

发行人已建立以现金流为核心的运营管控体系。将继续坚持积极销售的策略，以新推盘当月销售率为重要的运营指导方针。同时，进一步加强库存去化，确保库存结构合理。

在项目资源方面，发行人将在审慎投资的原则下，继续坚持以自住需求住宅用地为主的投资方向，灵活把握市场机会，合理补充项目资源，不囤积过量土地但保证土地资源满足未来两到三年的开发。鉴于不同地区市场分化较大，在获取新项目时，发行人将从人口、基础设施建设、就业（PIE）等维度进行综合评估，谨慎选择投资区域，保持良好的投资质量。

此外，发行人将继续探索“小股操盘”，从而可以更安全、效率更高。发行人持有合作项目的少数权益，凭借过往管理经验累积的专业知识及知识产权获取管理收入，从而让发行人得以增加灵活性和借助合作方的优势。

3、坚持审慎的财务策略，确保经营安全

随着行业进入白银时代，资金安全和财务稳健的重要性进一步凸显。在财务管理方面，发行人将继续坚持现金为王的策略，强化以现金流为核心的运营管控体系。发行人将确保流动资金充裕，且现金结余足够偿还 1 年内到期的债务，并致力保持稳定且可持续的债务水平。

4、继续聚焦大众市场，为客户提供优质产品和服务

发行人将秉承“好房子、好服务、好社区”的理念，为客户提供更舒适方便的居住环境，提倡产品创新和服务升级，丰富“幸福驿站”、社区食堂、存储设施等配套服务。发行人将继续扩大辅助服务及挖掘商机，例如社区养老服务，满足不断增加的客户需求。发行人会密切监测市场动向，研究客户需求，改进和拓展发行人的产品或服务供应。

5、继续提倡住宅工业化和绿色建筑

作为中国住宅工业化和绿色建筑的领跑企业，发行人将通过拓展和深入应用工业化技术推广住宅工业化。住宅工业化是指地板、楼梯、内墙、阳台及其他部件按发行人要求的标准及规格于厂家预制并由建筑公司现场组装的过程。

6、积极探索事业合伙人制度

为打造更加扁平高效的组织架构，同时进一步激发经营管理团队的主人翁意识、工作热情和创造力，强化经营管理团队与股东之间共同进退的关系，发行人在 2014 年推出事业合伙人制度。目前，在项目层面，发行人已经推出项目跟投机制；在集团层面，发行人也已启动了事业合伙人持股计划。

发行人作为房地产行业的龙头企业，对政策的把控能力、融资能力以及管理能力均位于行业领先地位，在行业低迷时期可实现稳健过渡，具备较强的安全边际。发行人在行业中具备较强的市场竞争力，在未来仍具有较好的发展前景。

（三）公司主营业务情况

1、发行人经营范围及主营业务

公司为专业化房地产公司，经营范围为：兴办实业（具体项目另行申报）；国内商业；物资供销业（不含专营、专控、专卖商品）；进出口业务（按深经发审证字第 113 号外贸企业审定证书规定办理）；房地产开发。控股子公司主营业务包括房地产开发、物业管理、投资咨询等。

公司的主营业务包括房地产开发和物业服务。

2、公司近三年及一期主营业务收入构成

（1）营业收入分析

发行人最近三年及一期营业总收入的构成情况

单位：万元、%

科目	2017 年 1-3 月		2016 年		2015 年		2014 年度	
	收入	占比	收入	占比	收入	占比	收入	占比
主营业务	1,797,529.05	96.70	23,840,054.80	99.14	19,318,321.96	98.79	14,551,810.45	99.41
房地产	1,667,324.96	89.70	23,414,029.66	97.36	19,021,283.58	97.27	14,353,009.21	98.05
物业管理	130,204.09	7.00	426,025.14	1.78	297,038.38	1.52	198,801.24	1.36
其他业务	61,393.83	3.30	207,668.89	0.86	236,591.04	1.21	86,990.00	0.59
合计	1,858,922.88	100	24,047,723.69	100	19,554,913.00	100	14,638,800.45	100

2014-2016 年度，公司实现营业收入分别为 14,638,800.45 万元、19,554,913.00 万元和 24,047,723.69 万元，同比分别增长 8.10%、33.58% 和 22.98%。2017 年 1-3 月，公司实现营业收入 1,858,922.88 万元。

公司主营业务突出，2014-2016 年度以及 2017 年 1-3 月，主营业务收入占总营业收入比例分别为 99.41%、98.79%、99.14% 和 96.70%，其他业务收入占比很低，主要为收取合营联营企业的运营管理费。公司主营业务收入包括房地产收入和物业管理收入，其中房地产收入中大部分收入来自于商品住宅的销售收入。近三年又一期，房地产销售收入占营业总收入的比例分别为 98.05%、97.27%、97.36% 和 89.70%。

2014-2016 年度以及 2017 年 1-3 月，公司合同销售面积分别为 1,806.4 万平

平方米、2,067.1 万平方米、2,765.4 万平方米和 988.2 万平方米，合同销售额分别为人民币 2,151.3 亿元、2,614.7 亿元、3,647.7 亿元和 1,502.7 亿元。按 2016 年全国商品房销售金额 117,627.1 亿元计算，公司在全国的市场占有率为 3.1%（2015 年：3.0%）。

最近三年，发行人区域房地产业务收入情况如下：

单位：万元、%

地区	2016 年		2015 年		2014 年	
	收入	占比	收入	占比	收入	占比
广深区域	7,594,043.79	32.43	5,115,903.48	26.90	4,482,171.41	31.23
上海区域	7,751,232.95	33.11	5,870,306.44	30.86	3,942,568.63	27.47
北京区域	4,178,931.13	17.85	4,387,658.79	23.07	3,567,586.23	24.86
中西部区域	3,889,821.79	16.61	3,647,414.87	19.18	2,360,682.94	16.45
合计	23,414,029.66	100	19,021,283.58	100	14,353,009.21	100

注：受南北天气差异的变化及建筑行业的特性影响，房地产竣工结算存在较为明显的季节性，一季度通常结算规模较小。故未对 2017 年 1 季度按分部进行收入的披露。

公司坚持聚焦城市圈带的发展战略。截至 2016 年底，公司进入中国大陆 65 个城市，分布在以珠三角为核心的广深区域、以长三角为核心的上海区域、以环渤海为核心的北京区域，以及由中西部中心城市组成的中西部区域。此外，公司自 2013 年开始尝试海外投资。截至 2016 年末，公司已进入旧金山、香港、新加坡、纽约、伦敦、西雅图等 6 个海外城市，海外项目在 2016 年贡献销售面积 3.6 万平方米，销售收入人民币 33.0 亿元。

（2）营业成本分析

发行人最近三年及一期营业成本的构成情况

单位：万元、%

科目	2017 年 1-3 月		2016 年度		2015 年度		2014 年度	
	成本	占比	成本	占比	成本	占比	成本	占比
主营业务	1,261,876.60	96.70	16,949,371.06	99.85	13,781,375.16	99.76	10,248,182.76	99.93
房地产	1,153,232.99	88.37	16,617,491.18	97.90	13,553,036.12	98.10	10,080,542.66	98.36
物业服务	108,643.61	8.33	331,879.88	1.95	228,339.04	1.66	167,640.10	1.57
其他业务	43,010.60	3.30	24,869.28	0.15	33,687.71	0.24	7,523.61	0.07
合计	1,304,887.20	100	16,974,240.34	100	13,815,062.87	100	10,255,706.37	100

随着公司营业收入的持续增长，营业成本呈逐年上升趋势。2014-2016 年度及 2017 年 1-3 月，公司营业成本分别为 10,255,706.37 万元、13,815,062.87 万元、16,974,240.34 万元和 1,304,887.20 万元，其中房地产成本分别为 10,080,542.66 万元、13,553,036.12 万元、16,617,491.18 万元和 1,153,232.99 万元，占营业成本的比例分别为 98.36%、98.10%、97.90%和 88.38%。

（3）利润情况分析

发行人最近三年及一期营业毛利润⁹的构成情况

单位：万元、%

科目	2017 年 1-3 月		2016 年度		2015 年度		2014 年度	
	毛利	占比	毛利	占比	毛利	占比	毛利	占比
主营业务	404,487.43	96.56	4,702,948.67	96.46	3,752,492.99	95.20	3,006,170.22	98.04
房地产	383,564.59	91.57	4,629,606.05	94.96	3,700,854.39	93.89	2,979,848.94	97.18
物业管理	20,922.84	4.99	73,342.62	1.50	51,638.60	1.31	26,321.28	0.86
其他业务	14,400.29	3.44	172,659.22	3.54	189,314.46	4.80	60,249.27	1.96
合计	418,887.72	100	4,875,607.89	100	3,941,807.45	100	3,066,419.49	100

2014-2016 年度及 2017 年 1-3 月，公司业务毛利润分别为 3,066,419.49 万元、3,941,807.45 万元、4,875,607.89 万元和 418,887.72 万元，整体业务毛利率分别为 20.95%、20.16%、20.27%和 22.53%，其中房地产业务的毛利率分别为 20.76%、19.46%、19.77%和 23.00%。

（四）发行人房地产开发经营业绩

1、发行人房地产开发资质

本公司拥有住房和城乡建设部颁发的房地产开发企业国家一级资质证书（建开企[2006]580 号）。本公司下属从事房地产开发的主要项目公司均具备开发资质证书或暂定资质证书。

2、房地产开发业务情况

¹ 营业毛利润为营业收入减去营业成本和营业税金及附加。2016 年以来，营业毛利润为营业收入减去营业成本和税金及附加。

公司坚持审慎的拿地策略，在严格控制风险的前提下，根据实际发展的需要择机补充优质项目资源。

本公司境内主要项目最近三年房地产开发情况如下：

项目/区域	2016 年度	2015 年度	2014 年度
占地面积（万平方米）	7,997.70	7,123.19	6,725.02
其中：广深区域	1,960.82	1,942.95	1,862.13
上海区域	2,310.57	1,992.75	1,756.17
北京区域	2,482.11	2,168.32	2,111.11
中西部区域	1,244.20	1,019.17	995.61
规划建筑面积（万平方米）	17,309.35	15,336.46	14,103.58
其中：广深区域	4,661.29	4,463.43	4,120.47
上海区域	4,090.28	3,450.10	3,006.02
北京区域	4,756.93	4,245.16	4,007.59
中西部区域	3,800.85	3,177.77	2,969.50
年度开工面积（万平方米）	3,136.76	2,126.56	1,728.04
其中：广深区域	780.01	623.99	494.42
上海区域	824.80	555.68	444.99
北京区域	768.31	544.52	405.24
中西部区域	763.64	402.37	383.39
年度竣工面积（万平方米）	2,237.24	1,728.70	1,384.57
其中：广深区域	643.65	409.90	440.87
上海区域	564.20	381.01	291.31
北京区域	516.59	437.55	386.91
中西部区域	512.80	500.25	265.48
销售面积（万平方米）	2,761.80	2,064.35	1,806.41
其中：广深区域	647.45	555.76	483.80
上海区域	757.95	541.35	491.13
北京区域	671.12	525.66	434.36
中西部区域	685.28	441.58	397.12
销售金额（亿元）	3,614.68	2,585.94	2,151.29
其中：广深区域	1,024.17	805.06	618.57
上海区域	1,188.97	856.96	690.45
北京区域	799.23	578.70	508.96
中西部区域	602.31	345.22	333.31

最近三年，尽管宏观经济运行复杂多变，房地产调控政策持续加强，但公司通过积极调整针对市场环境的应对策略，不断拓展融资渠道、完善公司项目的区域布局和产品结构，以提高市场适应性，使公司获得了较为持续与稳定的发展。

2014 年-2016 年度，公司开工面积分别为 1,728.04 万平方米、2,126.56 万平方米和 3,136.76 万平方米，公司竣工面积分别为 1,384.57 万平方米、1,728.70 万平方米和 2,237.24 万平方米，竣工面积持续增加。

2014 年-2016 年度，公司房地产签约销售面积分别为 1,806.41 万平方米、2,064.35 万平方米和 2,761.80 万平方米，签约销售金额分别为 2,151.29 亿元、2,585.94 万平方米和 3,614.68 万平方米，签约销售面积及签约销售金额均持续稳定增长。

（五）发行人房地产开发项目的业务运行模式

发行人总部、区域本部、城市公司及项目公司密切合作发展项目。发行人总部及区域本部负责有关项目开发的战略决策，城市公司及项目公司则管理项目的日常开发。发行人已建立各种程序及政策规范物业开发流程。

发行人标准项目开发流程的核心要素包括选址及市场研究---前期准备---建设---销售及市场推广---竣工、交付及售后服务。选址、市场研究及土地收购一般耗时三至六个月，而项目规划、设计及融资耗时平均一般为九个月。项目动工至一期预售通常为期约六个月，发展物业一期预售及市场推广至交付物业一般耗时约 19 个月。

报告期内，部分房地产开发项目是由公司以合作开发模式进行项目开发的。报告期内，公司与合作方的合作模式主要如下：

模式一：由公司与合作方共同组建房地产项目公司，合作方作为少数股东参与开发房地产项目。该等房地产项目公司由发行人实际控制并合并财务报表，是发行人的子公司；

模式二：由公司与合作方合资组建房地产项目公司，并由公司实际负责该等房地产项目的开发。公司与合作方均无法单独对该等房地产项目公司实际控制进而合并财务报表，或者由合作方对该等房地产项目公司实际控制并合并财务报表。该等房地产项目公司是发行人的合营/联营公司；

模式三：由公司与合作方合资组建房地产项目公司，并由合作方实际负责该等房地产项目的开发。公司与合作方均无法单独对该等房地产项目公司实际控制进而合并财务报表，或者由合作方对该等房地产项目公司实际控制并合并财务报表。该等房地产项目公司是发行人的合营/联营公司。

（六）发行人收入确认原则

1、销售商品收入

当收入满足下述条件时，发行人确认销售商品收入：发行人将商品所有权上的主要风险和报酬已转移给购货；发行人既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制。

发行人按已收或应收的合同或协议价款的公允价值确定销售商品收入金额。房地产销售在房产完工并验收合格，达到了销售合同约定的交付条件，取得了买方按销售合同约定交付房产的付款证明时（通常收到销售合同首期款及已确认余下房款的付款安排）确认销售收入的实现。发行人将已收到但未达到收入确认条件的房款计入预收款项科目，待符合上述收入确认条件后转入营业收入科目。

2、物业出租

物业出租按与承租方签定的合同或协议规定按直线法确认房屋出租收入的实现。

3、提供劳务收入

发行人对外提供劳务，于劳务已实际提供时确认相关的收入，在确认收入时，以劳务已提供，与交易相关的价款能够流入，并且与该项劳务有关的成本能够可靠计量为前提。物业管理在物业管理服务已提供，与物业管理服务相关的经济利益能够流入企业，与物业管理服务有关的成本能够可靠地计量时，确认物业管理收入的实现。

4、建造合同收入

在资产负债表日，建造合同的结果能够可靠估计的，根据完工百分比法确认合同收入和合同费用。发行人根据已经完成的合同工作量占合同预计总工作量的比例确定合同完工进度。

建造合同的结果不能可靠估计的，发行人分下列情况处理：合同成本能够收回的，合同收入根据能够收回的实际合同成本予以确认，合同成本在其发生的当期确认为合同费用；合同成本不可能收回的，在发生时立即确认为合同费用，不确认合同收入。

5、利息收入

利息收入是按借出货币资金的时间和实际利率计算确定的。

（七）发行人采购模式

发行人通过招标程序外包所有发展中项目的工程给外聘专业建筑公司，均为独立第三方。发行人与超过 50 家建筑公司维持稳固关系，大部分建筑公司与发行人合作五年以上。发行人负责采购电梯、管道、涂料、地板、厨房用具以及洁具等特定建材，而钢铁及混凝土混合料等一般及基本建材则通常由建筑承包商采购。发行人建立集中采购环节，用以实现规模经济及提升议价能力。发行人与全国信誉良好的供货商建立稳定战略合作关系。

发行人采购管理部负责采购业务的管理控制。发行人制定包括《万科集团工程款支付管理规定》、《工程采购管理办法》、《工程采购实施细则》、《供应商管理细则》、《战略合作实施细则》等在内的工程采购管理制度，以规范采购业务操作，加强集中采购、推行战略合作。通过招标投标等多种采购方式，兼顾采购的效益、效率和规范性，并运用采购管理平台提升采购的效率和透明度。通过招标投标方式，严格进行资质预审、经济标和技术标评审，在公平、公正、充分竞争的基础上择优选择供应商，以保证采购成本和质量的合理性；通过集中采购，整合内部需求和外部资源，最大限度发挥采购量的优势以实现规模效益；通过战略合作，

在对总包/关键产品/服务供应商进行全面评估的基础上，与评价为最优的供应商建立长期、紧密、稳定的合作关系，以达到最优采购绩效；发行人各子公司均使用采购平台，有效提高了采购效率和透明度。发行人将第三方进行的工程质量综合评估与供应商评估分级挂钩，确定了万科集团合格供应商名录，继续加大对项目采购规划、采购计划的管理力度，同时在采购付款环节，发行人加强了对支付环节的审查、核对以及对供应商的后续评估，以保证付款的准确性及合理性。

（八）发行人销售模式

发行人通过招标程序聘请销售代表按公司设定的价格促销发行人的物业。营业纪录期间，发行人 80% 以上的物业通过销售代理售出。发行人秉承“为普通人盖好房子”的理念，大部分物业产品为中小户型住宅单位，建筑面积不超过 144 平方米。主要目标客户为大众市场与首次购房者，以个人为主。发行人也与地方政府就保障性住房签订建造合同。

发行人客户不通过销售代理结算销售资金，而是直接与发行人进行资金结算。购房客户可一次付款或使用按揭贷款。选择一次付清购买价的客户一般须于签署相关买卖协议之日期后不迟于六个月悉数结清购买价余额。以按揭贷款付款的客户须于签署相关买卖协议时支付不少于购买价 30% 的首付金额。根据现行法律及法规，首次购房者最多可获相当于购买价最高 70% 的按揭贷款，还款期最多为 30 年。该类买家须于按揭银行发放按揭贷款前，支付按揭贷款未能涵盖的购买价余额。

在项目销售管理方面，发行人修订《万科集团销售现场收款管理办法》等制度，遵循流程明晰、授权审批和岗位职责分离的原则，通过销售管理平台对项目定价、认购、折扣、签约、回款等业务实施全程控制和记录；在营销风险管理方面，发行人发布《营销风险自查指引表》等制度，进一步推进销售法律风险检查和防范工作，规范销售行为；在营销实际业务审批流程方面，所有业务操作均需履行公司设定的审批流程，其中重大和关键业务操作必须由子公司管理层审批后方可实施。

（九）发行人主要客户及供应商

1、主要客户

公司的产品为商品住宅，个人购房者为主力客户群，客户多而且分散。仅部分政府代建项目，或少数团购现象产生较高营业额。2014 年前 5 名客户的营业额约为 12.1 亿元，占公司全年营业收入的比例为 0.83%；其中公司最大客户的营业额约为 7.7 亿元，占公司全年营业收入的比例约 0.53%。2015 年前 5 名客户的营业额约为 19.42 亿元，占公司全年营业收入的比例为 0.99%；其中公司最大客户的营业额约为 7.56 亿元，占公司全年营业收入的比例约 0.39%。2016 年前 5 名客户的营业额约为 21.4 亿元，占公司全年营业收入的比例为 0.9%；其中公司最大客户的营业额约为 12.5 亿元，占公司全年营业收入的比例约 0.5%。

公司的客户较为分散，不存在单个与本公司交易额超过 10% 的客户。

2、主要供应商

近三年来，公司不断扩大采购范围，深化与合作伙伴的关系，进一步加大集中采购和战略合作的比例，发挥采购规模效益。2014 年，公司从前 5 名材料设备供应商的采购额合计 30.73 亿元，比 2013 年增加 6.0%，占全年采购总额的 3.0%，比 13 年增加 0.14 个百分点；其中公司向最大供应商日立电梯（中国）有限公司的采购额约为 10.4 亿元，占全年采购总额的 1.0%。2015 年，公司从前 5 名材料设备供应商的采购额合计 26.97 亿元，比 2014 年减少 12.24%，占全年采购总额的 2.98%，比 14 年减少 0.02 个百分点；其中公司向最大供应商日立电梯（中国）有限公司的采购额约为 9.5 亿元，占全年采购总额的 1.05%。2016 年，公司从前 5 名材料设备供应商的采购额合计 27.29 亿元，比 2015 年增加 1.19%，占全年采购总额的 2.07%，比 15 年减少 0.91 个百分点；其中公司向最大供应商日立电梯（中国）有限公司的采购额约为 7.55 亿元，占全年采购总额的 0.57%。

本公司的供应商较为分散，不存在单个与本公司交易额超过 10% 的供应商。

十、关联方及关联交易

（一）发行人的控股股东

发行人无控股股东。

（二）发行人的实际控制人

发行人无实际控制人。

（三）发行人的子公司

截至 2016 年末，发行人纳入合并范围子公司共计 1,663 家。发行人重要子公司的具体情况参见本募集说明书摘要“第三节发行人基本情况”中“发行人控股子公司情况”相关内容。

（四）发行人的合营和联营企业

截至 2016 年末，发行人无重要的合营和联营企业。发行人合营和联营企业的具体情况参见本募集说明书摘要“第三节发行人基本情况”中“发行人合营、联营公司情况”相关内容。

（五）发行人的其他关联方

截至 2016 年 12 月 31 日，发行人其他关联方情况如下表所示：

截至 2016 年 12 月 31 日发行人其他关联方情况

关联方名称	与本公司关联关系
华润深国投信托有限公司	持有本公司 5% 以上股份之原股东、华润股份有限公司之控股子公司 ^{注 1}
珠海华润银行股份有限公司	持有本公司 5% 以上股份之原股东、华润股份有限公司之控股子公司
华润万家有限公司	持有本公司 5% 以上股份之原股东、华润股份有限公司之控股子公司
深圳市众金汇资产管理有限公司	本集团联营企业之全资子公司
徽商银行	本集团联营企业

注 1：2017 年 1 月 12 日，华润股份有限公司及其全资子公司中润国内贸易有限公司与地铁集团签署了股权转让协议，将其直接持有本公司 A 股股份 1,682,759,247 股（持股比例

15.24%) 和通过中润国内贸易有限公司间接持有本公司 A 股股份 6,840,570 股 (持股比例 0.06%) 转让给地铁集团。本次权益变动后, 华润股份有限公司及其一致行动人中润国内贸易有限公司不再持有本公司 A 股股份。

(六) 关联交易情况

1、关联方担保情况

截至 2016 年 12 月 31 日关联方提供担保情况

单位: 万元

担保方	被担保方	与被担保方关系	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
万科地产 (香港) 有限公司	Bestgain Real Estate Limited	全资子公司	587,387.62	2013/3/13	2018/3/13	尚未到期
万科地产 (香港) 有限公司	City Choice Limited (邦才有限公司)	全资子公司	230,439.26	2013/9/12	2017/3/12	尚未到期
万科地产 (香港) 有限公司	City Choice Limited (邦才有限公司)	全资子公司	233,119.22	2014/10/7	2018/2/7	尚未到期
万科置业 (香港) 有限公司	Vanke Best Gain Holdings Limited	全资子公司	200,670.54	2014/12/23	2019/12/23	尚未到期
万科置业 (香港) 有限公司	Alliance Grace Limited	全资子公司	181,630.28	2016/2/19	2020/4/19	尚未到期
万科置业 (香港) 有限公司	Allied Glory Development Limited	全资子公司	60,237.58	2016/10/5	2021/4/19	尚未到期
万科置业 (香港) 有限公司	Champ Shine Limited	全资子公司	38,648.40	2016/12/21	2018/12/21	尚未到期
V Capital Limited	C Plaza Co., Ltd.	全资子公司	132,303.36	2016/9/21	2019/10/28	尚未到期
V Capital Limited	Shanghai Central Land Estate Ltd.	全资子公司	5,850.00	2016/9/21	2019/10/28	尚未到期
万科企业股份有限公司	Gain Pioneer Limited	全资子公司	449,400.00	2015/10/30	2020/10/30	尚未到期
万科企业股份有限公司	Fozter Limited	全资子公司	73,942.12	2016/4/14	2021/4/14	尚未到期
深圳市万科房地产有限公司	Diamond Huge Limited	全资子公司	200,000.00	2016/9/7	2017/6/22	尚未到期
深圳市万科房地产有限公司	Diamond Huge Limited	全资子公司	204,250.00	2016/9/29	2017/3/22	尚未到期
深圳市万科房地产有限公司	Diamond Huge Limited	全资子公司	214,000.00	2016/12/29	2017/12/29	尚未到期

担保方	被担保方	与被担保方关系	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
深圳市万科房地产有限公司	Better Express Limited	全资子公司	93,000.00	2016/12/23	2017/6/23	尚未到期
广州市万科房地产有限公司	广州黄埔文冲城中村房地产开发有限公司	控股子公司	36,000.00	2014/6/13	2019/6/12	尚未到期
广州市万科房地产有限公司	广州黄埔文冲城中村房地产开发有限公司	控股子公司	2,700.00	2016/2/29	2019/6/12	尚未到期
广州市万科房地产有限公司	广州黄埔文冲城中村房地产开发有限公司	控股子公司	65,000.00	2015/6/6	2017/6/5	尚未到期
广州市万科房地产有限公司	广州黄埔文冲城中村房地产开发有限公司	控股子公司	125,000.00	2016/7/22	2019/7/21	尚未到期
昆明万科房地产开发有限公司	云南甬商置业有限责任公司	合营公司	29,070.00	2016/10/24	2017/4/24	尚未到期
天津万科房地产有限公司	天津信科置业有限公司	合营公司	41,850.00	2016/1/10	2018/1/10	尚未到期
上海万科房地产有限公司	上海申养投资管理股份有限公司	合营公司	2,050.00	2016/12/16	2024/12/15	尚未到期
万科置业(海外)有限公司	Ultimate Vantage Limited	联营公司	42,931.35	2014/6/30	2019/6/30	尚未到期
天津万科房地产有限公司	天津和谐家园建设开发有限公司	联营公司	63,070.00	2016/11/11	2018/11/11	尚未到期
芜湖万科万东房地产有限公司	芜湖万科信达房地产有限公司	联营公司	1,911.00	2015/6/2	2018/6/2	尚未到期
芜湖万科万东房地产有限公司	芜湖万科信达房地产有限公司	联营公司	762.93	2016/7/26	2018/4/28	尚未到期
芜湖万科万东房地产有限公司	芜湖万科信达房地产有限公司	联营公司	266.07	2016/7/28	2018/4/28	尚未到期
芜湖万科万东房地产有限公司	芜湖万科信达房地产有限公司	联营公司	980.00	2016/8/25	2018/4/28	尚未到期
VANKE HOLDINGS USA LLC	22-12 JACKSON AVENUE OWNER LLC	联营公司	732.49	2016/10/31	2017/3/24	尚未到期

2、关联方资金借款

截至 2016 年 12 月 31 日发行人向关联方借款情况

单位：万元

关联方	借款金额	起始日	到期日	2016 年确认利息支出	2015 年确认利息支出	借款状态
华润深国投信托有限公司	75,000.00	2014/4/17	2016/4/16	1,667.86	5,672.71	到期正常偿还

注：该信托借款成本参考市场当期价格水平及项目特点等因素确定，年利率不高于当期公司从独立第三方进行信托借款的成本。发行人已于 2016 年 4 月 16 日归还该借款。

3、关联方应收应付款项

截至 2016 月 12 月 31 日应收关联方款项

单位：万元

单位名称	与本公司关系	2016 年	2015 年
中航万科有限公司	合营企业	325,744.91	49,588.41
北京绿城阳光投资有限公司	合营企业	215,180.43	-
南京荟宏置业有限公司	合营企业	201,057.09	-
成都万科南城置业有限公司	合营企业	189,225.47	195,410.43
武汉硅创置业有限公司	合营企业	160,911.03	-
武汉安科联创房地产有限公司	合营企业	94,951.24	-
MBERP II (Luxembourg) 27 Sarl	合营企业	90,401.41	-
北京祥业万科房地产开发有限公司	合营企业	88,436.96	89,552.83
云南甬商置业有限责任公司	合营企业	87,255.70	-
温州梁旭置业有限公司	合营企业	84,060.00	-
佛山市南海区万扬房地产有限公司	合营企业	83,801.81	-
深圳城盛房地产开发有限公司	合营企业	80,385.81	77,000.00
北京万科东方置业有限公司	合营企业	78,958.86	81,549.95
上海新地嘉兆物联网有限公司	合营企业	75,789.12	-
上海青庭新地置业有限公司	合营企业	52,894.63	-
深圳市万科云城置地有限公司	合营企业	47,664.11	42,398.69
珠海市海愉置业有限公司	合营企业	45,629.44	53,250.97
新疆浩华房地产开发有限公司	合营企业	45,044.50	115,834.22
青岛嘉尚酒店管理有限公司	合营企业	41,305.52	-
深圳长湖置业发展有限公司	合营企业	40,478.65	-
珠海经济特区恒盛房产开发有限公司	合营企业	39,031.24	-
天津信科置业有限公司	合营企业	36,717.77	56,732.63
杭州富民投资有限公司	合营企业	36,273.63	-
上海旭嘉置业有限公司	合营企业	35,366.23	-

单位名称	与本公司关系	2016 年	2015 年
Sherwood Development Pte.Ltd.	合营企业	33,056.37	29,591.17
杭州京科置业有限公司	合营企业	29,676.66	-
北京神州数码置业发展有限公司	合营企业	28,425.80	-
富阳永通房地产开发有限公司	合营企业	27,245.83	26,294.36
杭州富临投资有限公司	合营企业	26,811.62	-
北京联星房地产开发有限公司	合营企业	23,787.37	-
Ascent Win Limited	合营企业	22,480.22	3,950.18
杭州福盈弘投资管理有限公司	合营企业	21,012.00	-
深圳市万信二号投资企业（有限合伙）	合营企业	20,000.00	-
温州万福置业有限公司	合营企业	16,825.09	-
宁波万应置业有限公司	合营企业	15,419.26	-
河南福晟置业有限公司	合营企业	15,181.42	-
上海顺畅置业有限公司	合营企业	10,781.97	10,781.97
杭州万疆置业有限公司	合营企业	10,562.66	10,563.70
V-Cloud ApartmentI Holding Limited	合营企业	10,001.61	-
贵州龙里维乐物流园有限公司	合营企业	9,838.90	7,675.98
北京市中盛兴建房地产开发有限公司	合营企业	9,741.88	-
成都润万置业有限公司	合营企业	9,699.72	-
武汉雅苑万科房地产有限公司	合营企业	9,044.07	8,707.07
深圳市万纬物流管理有限公司	合营企业	8,010.04	6,914.16
湖南百家汇仓储有限公司	合营企业	6,677.55	-
北京万科东地房地产开发有限公司	合营企业	6,628.08	31,848.84
上海广欣投资发展有限公司	合营企业	6,432.80	220,271.00
富阳东润置业有限公司	合营企业	5,068.74	4,824.34
上海新宝置业有限公司	合营企业	4,910.90	27,935.91
深圳地铁万科投资发展有限公司	合营企业	4,386.19	186.19
宁波东钱湖信达中建置业有限公司	合营企业	4,364.86	-
济南万凯房地产开发有限公司	合营企业	3,439.58	-
合肥万科金湾地产有限公司	合营企业	3,412.19	72,559.60
海宁万纬仓储设施有限公司	合营企业	2,841.53	-
首万誉业（上海）物业服务有限公司	合营企业	2,536.62	-
郑州万科荣成房地产开发有限公司	合营企业	2,102.58	19,342.28
深圳市万畅房地产开发有限公司	合营企业	2,093.09	-
广州知识城置业发展有限公司	合营企业	1,499.63	4,142.09
徐州铭辉置业有限公司	合营企业	917.93	-
上海资贤投资发展有限公司	合营企业	536.64	307.78
济南空港现代仓储设施有限公司	合营企业	481.61	-
深圳万航帆船体育文化发展有限公	合营企业	445.59	0.62

单位名称	与本公司关系	2016 年	2015 年
司			
首万誉业（北京）物业服务有限公 司本部	合营企业	432.25	-
云南浙联地产有限公司	合营企业	357.62	-
杭州湘格投资管理有限公司	合营企业	341.36	341.36
首万誉业（天津）物业服务有限公 司本部	合营企业	139.80	-
VX Logistics III (HK) Holding Limited	合营企业	118.54	39.40
天津市迪万投资有限公司	合营企业	67.19	-
杭州万东物流园有限公司	合营企业	52.49	-
广州市万长电子科技有限公司	合营企业	37.47	40.00
陕西万翔物流园有限公司	合营企业	34.79	-
浙江天阳物业管理有限公司本部	合营企业	29.52	-
V-In Logistic Property HK II Holding Limited	合营企业	25.04	-
VX Jinan HK Holding Limited	合营企业	23.87	22.23
Ocean Rainbow Limited	合营企业	14.95	-
V-In Logistic Property HK I Holding Limited	合营企业	13.39	-
Seven Treasures Retail Pte.Ltd.	合营企业	12.29	1.59
Vanke Velocity Property I Investment Company Limited	合营企业	11.40	10.60
杭州锦德投资有限公司	合营企业	10.67	-
Marriott Holdings Limited	合营企业	7.25	-
西安科创运营管理有限公司	合营企业	3.59	-
V-In Logistic Property I Holding Limited	合营企业	3.23	-
Vanke Velocity Property I Holding Company Limited	合营企业	2.64	2.46
V-Cloud Management Investments Limited	合营企业	2.53	-
Mainlandcn SIX Company Limited	合营企业	2.31	-
V-In Logistic Property II Holding Limited	合营企业	1.71	-
Apartment Property Holding Limited	合营企业	1.54	-
云南万科城投房地产有限公司	合营企业	1.50	1.50
610 Lexington Venture GP LLC	合营企业	1.42	-
V-Cloud (HK) Limited	合营企业	1.12	-
深圳市盈川投资有限公司	合营企业	1.00	-
Bountiful Time Limited	合营企业	0.50	-

单位名称	与本公司关系	2016 年	2015 年
610 Lexington Venture LP	合营企业	0.21	-
VX Changsha HK Holding Limited	合营企业	0.02	-
VX Chengdu HK Holding Limited	合营企业	0.02	-
VX Dongguan HK Holding Limited	合营企业	0.02	-
VX Logistics I (HK) Holding Limited	合营企业	0.02	-
VX Logistics VI (HK) Holding Limited	合营企业	0.02	-
VX Logistics V (HK) Holding Limited	合营企业	0.02	-
VX Logistics I (Shanghai) HK Holding Limited	合营企业	0.02	-
北京东方万科投资管理有限公司	合营企业	0.00	0.00
北京五和万科置业有限公司	合营企业	-	237,437.87
湖南湘诚壹佰置地有限公司	子公司（1）	-	197,388.28
重庆溪畔置业有限公司	子公司（1）	-	192,491.50
长沙市万科西海岸置地有限公司	其他（2）	-	166,267.95
昆明万宝房地产开发有限公司	子公司（1）	-	93,001.21
深圳市龙城广场房地产开发有限公司	合营企业	-	73,644.97
北京首开万科房地产开发有限公司	合营企业	-	65,714.94
杭州万霆置业有限公司	合营企业	-	48,218.04
北京五和万科房地产开发有限公司	子公司（1）	-	46,820.16
杭州万臻置业有限公司	合营企业	-	41,232.81
南京凯瑞置业有限公司	合营企业	-	38,984.40
南京裕茂置业有限公司	合营企业	-	38,424.29
常熟万中城房地产有限公司	合营企业	-	29,382.14
北京万城永辉置业有限公司	合营企业	-	29,352.94
武汉联投万科生态城房地产有限公司	合营企业	-	21,666.71
山东乐水置业有限公司	子公司（1）	-	20,142.24
御河硅谷（上海）建设发展有限公司	合营企业	-	19,204.17
平度万科置业有限公司	合营企业	-	8,722.83
China Logistics Platform I Limited	合营企业	-	4,246.81
漳州市万科滨江置业有限公司	合营企业	-	3,624.20
山东小珠山建设发展有限公司	合营企业	-	3,033.34
西安雁顺置业有限公司	合营企业	-	1,774.04
China Logistics Management (BVI) Holding Limited	合营企业	-	1,586.39
唐山万润房地产开发有限公司	合营企业	-	1,268.91
上海万科益达投资管理有限公司	合营企业	-	1,000.00

单位名称	与本公司关系	2016 年	2015 年
广州市万臻房地产有限公司	合营企业	-	242.39
海南香水湾富豪旅业开发有限公司	其他（2）	-	82.43
成都科甲龙兴华盛房地产开发有限公司	子公司（1）	-	20.61
上海玖开投资管理有限公司	合营企业	-	17.72
广州市建瓴房地产开发有限公司	子公司（1）	-	0.60
Bedrock Capital (HK) Limited	合营企业	-	0.42
上海恺冠臻房地产开发有限公司	联营企业	281,010.97	-
合肥新辉皓辰地产有限公司	联营企业	191,773.98	-
苏州高新万阳置地有限公司	联营企业	172,396.69	-
深圳印力商用置业开发管理有限公司	联营企业之全资子公司	160,000.00	-
深圳市众金汇资产管理有限公司	联营企业	146,564.33	-
南京华侨城置业有限公司	联营企业	134,889.76	-
厦门煊泰置业有限公司	联营企业	100,259.33	-
济南盛唐置业有限公司	联营企业	58,501.77	-
北京捷海房地产开发有限公司	联营企业	56,893.12	-
Ultimate Vantage Limited	联营企业	43,208.37	38,452.13
北京金丰融晟投资管理有限公司	联营企业	40,494.95	-
Bayline Global Limited	联营企业	26,527.14	-
广州花都雅展房地产开发有限公司	联营企业	24,361.00	33,062.94
Quasi Rich Limited	联营企业	20,368.02	18,985.23
济南泰盛房地产开发有限公司	联营企业	17,000.00	-
佛山保利恒升置业有限公司	联营企业	16,221.16	46,491.16
廊坊旷世基业房地产开发有限公司	联营企业	14,970.83	14,287.78
北京京投银泰置业有限公司	联营企业	14,168.21	12,182.42
重庆云畔置业有限公司	联营企业	14,043.70	46,902.05
北京城建万科天运置业有限公司	联营企业	12,500.59	14,604.16
重庆中航万科峻景置业有限公司	联营企业	9,609.65	32,406.74
佛山市圣桂型贸易有限公司	联营企业	9,100.00	-
Richford Trading Limited	联营企业	8,721.63	300.46
南昌洪科置业有限公司	联营企业	8,474.52	6,786.87
天津梅江秋实置业有限公司	联营企业	7,898.91	-
宁波航万置业有限公司	联营企业	7,804.75	11,466.05
宁波镇海开元和雅置业有限公司	联营企业	7,420.00	-
北京金第房地产开发有限责任公司	联营企业	7,317.08	-
重庆万滨置业有限公司	联营企业	4,004.31	14,722.40
东莞市万益房地产有限公司	联营企业	3,173.73	2,959.81
沈阳东方瑞祥投资有限公司	联营企业	3,157.53	3,157.53
江西江中天宁房地产有限责任公司	联营企业	3,095.04	-

单位名称	与本公司关系	2016 年	2015 年
上海静园房地产开发有限公司	联营企业	2,773.08	47,273.08
长春万科圣元房地产开发有限公司	联营企业	2,550.04	-
北京方宏置业有限公司	联营企业	2,372.07	-
东莞市万悦房地产有限公司	联营企业	1,777.20	1,445.81
长沙东方城房地产开发有限公司	联营企业	1,249.60	1,249.60
万纬（成都）仓储设施有限公司	联营企业	1,060.89	-
济南万彧房地产开发有限公司	联营企业	998.18	-
广州银业君瑞房地产开发有限公司	联营企业	980.82	1,525.99
沈阳万科中山之辉置业有限公司	联营企业	431.88	-
广州永万预制构件有限公司	联营企业	414.49	414.49
深圳市壹海城商业物业管理有限公司	联营企业	338.34	418.79
佛山市长盛建筑科技有限公司	联营企业	147.41	140.21
Vanke Rainbow Partnership GP Limited	联营企业	4.41	-
Vanke Rainbow Partnership, LP	联营企业	3.64	-
Vanke Rainbow Purchaser Limited	联营企业	1.22	-
上海万狮置业有限公司	联营企业	-	86,281.04
北京友泰房地产开发有限公司	联营企业	-	31,739.64
重庆中航万科云岭置业有限公司	联营企业	-	26,961.48
芜湖万科信达房地产有限公司	联营企业	-	21,417.13
贵州劲祥鸿房地产开发有限公司	联营企业	-	4,281.50
山东华艺置业有限公司	联营企业	-	2,643.10
上海重万置业有限公司	联营企业	-	943.81
合计		4,335,731.83	3,156,173.22

注：（1）上述公司 2016 年已变更为子公司；（2）发行人 2016 年处置持有的上述公司股权，上述公司于 2016 年末已非本集团的关联企业。

截至 2016 年 12 月 31 日应付关联方款项

单位：万元

单位名称	与本公司关系	2016 年	2015 年
深圳市万科云城房地产开发有限公司	合营企业	887,214.19	195,218.80
北京五和万科置业有限公司	合营企业	276,483.09	-
上海祥大房地产发展有限公司	合营企业	174,453.89	-
成都泰新房地产开发有限公司	合营企业	167,293.57	42,441.43
上海中房滨江房产有限公司	合营企业	153,828.48	116,092.16
南京裕茂置业有限公司	合营企业	137,991.88	-
杭州锦康置业有限公司	合营企业	134,548.88	99,581.07
北京中粮万科房地产开发有限公司	合营企业	127,773.74	14,740.87

单位名称	与本公司关系	2016 年	2015 年
苏州迅和置业有限公司	合营企业	107,420.00	-
杭州万科大家房地产开发有限公司	合营企业	99,682.54	29,065.30
上海万谊龙置业有限公司	合营企业	98,199.55	43,545.69
御河硅谷（上海）建设发展有限公司	合营企业	75,693.79	-
杭州协鼎置业有限公司	合营企业	71,487.36	76,432.76
北京昌业房地产开发有限公司	合营企业	60,391.14	-
北京东万恒苑经济咨询中心	合营企业	59,625.00	-
武汉联投万科生态城房地产有限公司	合营企业	58,986.39	-
杭州万霆置业有限公司	合营企业	51,751.62	-
杭州万爵置业有限公司	合营企业	48,260.17	37,935.07
杭州万臻置业有限公司	合营企业	45,456.65	-
上海合庭房地产开发有限公司	合营企业	44,470.27	-
西安雁顺置业有限公司	合营企业	42,407.38	-
长沙市领域投资有限公司	合营企业	38,298.11	42,887.53
杭州万业置业有限公司	合营企业	36,769.72	22,886.98
吉林华庭置业有限公司	合营企业	34,093.94	-
常熟万中城房地产有限公司	合营企业	32,979.05	-
上海加来房地产开发有限公司	合营企业	32,389.04	31,011.55
长沙市领域房地产开发有限公司	合营企业	28,841.32	30,058.14
南京龙西置业有限公司	合营企业	27,533.44	2,201.30
宁波市鄞州城投置业有限公司	合营企业	26,208.46	-
武汉万科锦程房地产有限公司	合营企业	24,738.88	17,098.58
天津松科房地产有限公司	合营企业	23,110.19	20,207.57
上海乐都置业有限公司	合营企业	21,489.75	25,625.20
南京凯瑞置业有限公司	合营企业	21,343.32	-
深圳市万信一号投资企业（有限合伙）	合营企业	20,000.00	-
北京祥筑房地产开发有限公司	合营企业	19,477.28	19,897.92
山东小珠山建设发展有限公司	合营企业	18,240.40	-
漳州市万科滨江置业有限公司	合营企业	17,247.70	-
深圳市龙城广场房地产开发有限公司	合营企业	17,151.95	-
上海恺熠置业有限公司	合营企业	15,009.52	11,146.15
平度万科置业有限公司	合营企业	14,361.45	-
北京京投万科房地产开发有限公司	合营企业	10,006.63	4,514.39
广州市万臻房地产有限公司	合营企业	9,614.61	-
重庆两江万科投资有限公司	合营企业	9,285.05	9,285.24
上海申养投资管理股份有限公司	合营企业	7,300.00	-
北京万城永辉置业有限公司	合营企业	5,677.84	-
北京国万置业有限公司	合营企业	4,789.07	-
太原万科盈泽房地产开发有限公司	合营企业	3,881.17	-
宁波创未来教育信息咨询有限公司	合营企业	3,486.28	-

单位名称	与本公司关系	2016 年	2015 年
上海玖开投资管理有限公司	合营企业	2,940.32	-
太原金郡同达房地产开发有限公司	合营企业	2,810.03	-
武汉万科青安居房地产有限公司	合营企业	2,738.54	2,738.54
北京首开万科房地产开发有限公司	合营企业	2,633.05	-
唐山万润房地产开发有限公司	合营企业	2,208.47	-
宁波前程供应链有限公司	合营企业	2,006.24	-
上海万双建筑技术有限公司	合营企业	1,862.24	1,885.26
杭州万照置业有限公司	合营企业	1,768.53	-
深圳市深安房地产开发有限公司	合营企业	590.89	-
深圳市富威东方房地产开发有限公司	合营企业	510.00	-
深圳万科家德房地产开发有限公司	合营企业	510.00	-
吉林市万山雪业投资咨询有限公司	合营企业	480.00	-
上海圆丰文化发展有限公司	合营企业	354.54	375.00
沈阳圣丰御景房地产开发有限公司	合营企业	17.92	-
青岛万湖置业有限公司	合营企业	0.00	-
青岛万创置业有限公司	合营企业	0.00	-
云南浙联地产有限公司	合营企业	-	10,003.16
天津市迪万投资有限公司	合营企业	-	9,842.41
重庆溪畔置业有限公司	子公司（1）	-	116,405.10
上海万之江房地产开发有限公司	子公司（1）	-	32,357.19
闽侯县万科汇开发有限公司	子公司（1）	-	12,127.44
上海万晟建筑设计顾问有限公司	子公司（1）	-	96.00
北京万湖房地产开发有限公司	联营企业	203,212.15	67,293.41
深圳市万科滨海房地产有限公司	联营企业	125,019.97	141,076.85
佛山市南海区万瑞投资有限公司	联营企业	86,354.26	23,907.11
厦门万特福房地产开发有限公司	联营企业	67,605.40	80,805.40
天津和谐家园建设开发有限公司	联营企业	51,132.39	-
北京金隅万科房地产开发有限公司	联营企业	38,437.05	37,486.17
浙江万鼎房地产开发有限公司	联营企业	28,009.74	-
杭州锦繁置业有限公司	联营企业	28,234.39	-
北京友泰房地产开发有限公司	联营企业	25,615.15	-
上海港万房地产有限公司	联营企业	23,579.77	4,411.00
广州天禧房地产开发有限公司	联营企业	22,932.21	14,689.50
温州新都置业有限公司	联营企业	15,432.65	-
山东华艺置业有限公司	联营企业	15,250.42	-
广州市万尚房地产有限公司	联营企业	15,216.73	27,120.46
贵州劲祥鸿房地产开发有限公司	联营企业	13,398.19	-
昆山源翔置业有限公司	联营企业	10,500.00	-
芜湖万科信达房地产有限公司	联营企业	9,458.78	-
陕西华联置业发展有限公司	联营企业	7,805.14	7,960.76

单位名称	与本公司关系	2016 年	2015 年
长春万科溪之谷房地产开发有限公司	联营企业	5,222.60	7,219.04
成都一航万科滨江房地产开发有限公司	联营企业	4,836.42	5,257.49
北京东方瑞盈资产管理有限公司	联营企业	4,219.06	-
上海万科长宁置业有限公司	联营企业	2,114.70	2,114.70
上海南都白马房地产开发有限公司	联营企业	1,556.17	1,698.49
上海万狮置业有限公司	联营企业	1,274.40	-
上海重万置业有限公司	联营企业	433.08	-
合肥一航万科地产有限公司	联营企业	254.97	252.01
重庆中航万科云岭置业有限公司	联营企业	101.09	-
Vankic Investment (CaymanIslands) Ltd.	联营企业	0.03	0.03
苏州中航万科长风置业有限公司	联营企业	-	6,661.99
武汉高尔夫城市花园房地产开发有限公司	联营企业	-	5,096.97
北京五园科盛房地产开发有限公司	联营企业	-	750.20
Bayline Global Limited	联营企业	-	0.00
合计		4,275,381.42	1,511,505.35

注：（1）上述公司 2016 年已变更为子公司。

4、关联方资产转让

2015 年 5 月 22 日公司 2014 年度股东大会决议，授权董事会决定在每年累计合作金额不超过人民币 176 亿元（即不超过公司 2014 年度经审计归属上市公司股东的股东权益的 20%）范围内，与华润集团有限公司及其关联公司（合称“华润”）继续展开合作，包括同珠海华润银行股份有限公司签订贷款合同，利用华润深国投信托有限公司信托资金和汉威资本管理有限公司旗下基金的资金，同华润深国投信托有限公司、汉威资本管理有限公司共同投资，与华润置地有限责任公司及其关联公司共同开发项目，授权期限 2 年。

报告期内，经公司董事会审议通过，公司之全资子公司成都万科房地产有限公司（以下简称“成都万科”）与华润置地（成都）有限公司（以下简称“成都华润”）于 2016 年 1 月 29 日签署合作协议，约定共同开发成都九江项目 1 号地块。该地块规划建筑面积约 40.8 万平方米，其中自住型商品房不低于 36.7 万平方米，社区商业不高于 4.1 万平方米，对应地价总额为 50,752.78 万元（含土地出让金、交易服务费、建设用地指标费、土地契税）。

根据合作协议约定，成都万科将所持有的成都九江项目 1 号地块的项目公司，

即成都润万置业有限公司（以下简称“成都润万”）51%股权转让给成都华润，相关股权转让完成后，成都万科实际拥有成都九江项目 1 号地块 49% 权益，成都华润实际拥有 51% 权益。合作各方按照股权比例分担风险并分享收益。自合作协议签署之日起，成都万科与成都华润按 49%：51% 的比例投入开发运营所需资金。

除此之外，发行人 2014-2016 年不存在其他重大关联交易事项。

5、与其他关联方之间的交易

本公司于 2014 年度、2015 年度和 2016 年度向华润万家有限公司及其子公司租赁物业所得收入分别约为人民币 1,091 万元、2,004.18 万元和 2,352.52 万元。

6、非经营性资金占用及其他关联资金往来情况

最近三年及一期，公司不存在被控股股东、实际控制人及其关联方非经营性占款及资金违规占用的情形。

7、关联交易的决策权限、决策程序和定价机制

公司作为最早一批的 A 股上市公司，公司拥有良好的公司治理结构，完善的内控制度。公司严格根据境内外监管规则的要求，秉持公平、公开、公允、自愿、诚信原则，所有关联交易均按照公平市场价格定价，充分保护各方投资者的利益，并在必要时聘请独立财务顾问或专业评估师对相关交易进行评价并按规定披露，所有关联交易均履行必要的授权批准程序。根据《公司章程》的相关规定，公司明确划分了股东大会、董事会与管理层在关联交易中的决策权限。

（1）决策权限和决策程序

①公司拟为关联人提供担保，须经公司董事会批准；

②公司与关联自然人拟发生的交易（获赠现金资产、单纯减免公司义务的债务除外）金额在30万元以上的，须经公司董事会批准。公司不得直接或者间接向董事、监事、高级管理人员提供借款；

③公司与关联法人拟发生的交易金额在300万以上（获赠现金资产、单纯减免公司义务的债务除外），且占公司最近一期经审计净资产绝对值0.5%以上的，

须经董事会批准；

④公司与关联人拟发生交易金额在3,000万以上（获赠现金资产、单纯减免公司义务的债务除外）金额占公司最近一期经审计净资产绝对值5%以上的重大关联交易的，除经董事会批准外，还需提供具有执行证券、期货相关业务资格的证券服务机构对交易标的出具的审计或者评估报告；对于与日常经营相关的关联交易所涉及的交易标的，可以不进行审计或者评估。

根据前述四项规定无需提交董事会批准的关联交易，由董事会主席或其授权人士批准后实施。

（2）定价机制

A、公司关联交易的定价参照下列原则执行：

①交易事项实行政府定价的，可以直接适用该价格；

②交易事项实行政府指导价的，可以在政府指导价范围内合理确定交易价格；

③除实行政府定价或政府指导价外，交易事项有可比的独立第三方的市场价格或收费标准的，可以优先参考该价格或标准确定交易价格；

④关联事项无可比的独立第三方市场价格的，交易定价可以参考关联方与独立于关联方的第三方发生非关联交易价格确定；

⑤既无独立第三方的市场价格，也无独立的非关联交易价格可供参考的，可以合理的构成价格作为定价的依据，构成价格为合理成本费用加合理利润。

B、公司关联交易的定价方法

公司按照前条③、④或者⑤确定关联交易价格时，视不同的关联交易情形采用下列定价方法：

①成本加成法，以关联交易发生的合理成本加上可比非关联交易的毛利定价；适用于采购、销售、有形资产的转让和使用、劳务提供、资金融通等关联交易。

②再销售价格法，以关联方购进商品再销售给非关联方的价格减去可比非关

联交易毛利后的金额作为关联方购进商品的公平成交价格；适用于再销售者未对商品进行改变外型、性能、结构或更换商标等实质性增值加工的简单加工或单纯的购销业务。

③可比非受控价格法，以非关联方之间进行的与关联交易相同或类似业务活动所收取的价格定价；适用于所有类型的关联交易。

④交易净利润法，以可比非关联交易的利润水平指标确定关联交易的净利润；适用于采购、销售、有形资产的转让和使用、劳务提供等关联交易。

⑤利润分割法，根据公司与关联方对关联交易合并利润的贡献计算各自应该分配的利润额；适用于各参与方关联交易高度整合且难以单独评估各方交易结果的情况。

十一、发行人内部管理制度

在董事会、监事会、管理层及全体员工的持续努力下，公司已经建立起一套比较完整且运行有效的内部控制体系，从公司层面到各业务流程层面均建立了系统的内部控制及必要的内部监督机制，为公司经营管理的合法合规、资产安全、财务报告及相关信息的真实、完整提供了合理保障。

公司坚持以风险导向为原则，进一步加强覆盖总部、事业部/区域、一线公司的三级自我评估体系，并全部纳入评价范围，持续组织总部各专业部门及各一线公司对内控设计及执行情况执行系统的自我评价。

（一）会计核算和财务管理制度

公司严格遵照国家统一的会计准则和会计制度，建立了规范的会计工作秩序，制定了《万科集团会计管理及核算规范》及各项具体业务核算制度，加强集团会计管理，提高会计工作的质量和水平。与此同时，公司通过不断加强财务信息系统的建设和完善，财务核算工作全面实现信息化，有效保证了会计信息及资料的真实、完整。明确财务管理实行专业统一管理、业务分级服务的管理体制，财务管理应主动维护股东利益，保护公司财产安全，并适应并促进经营业务的持续、健康发展，不给后续经营造成遗留问题。

（二）预算管理制度

公司通过编制营运计划及成本费用预算等实施预算管理控制，明确各责任单位在预算管理中的职责权限，规范预算的编制、审定、下达和执行程序，并通过对营运计划的动态管理强化预算约束，评估预算的执行效果。

（三）对外投资决策机制

公司事业发展部负责管控投资业务，目前已制定包括《万科集团新项目发展制度》、《万科集团投融资管理办法》等在内的投资管理制度，定期发布投资策略指引，并使用新项目决策平台对新项目投资进行管理。公司始终坚持“精挑细选、坚持投资主流市场”的策略，重点考虑价格的合理性和风险的可控性，严格评估项目收益的可行性，通过严格的分级授权审批程序对新项目投资实施全程监控，确保新项目获取安全、合法、审慎、有效，并建立项目跟投制度，员工将同步跟投公司所获取的新项目。集团总部把握投资战略和原则，统筹资源配置及风险管控，主导新进入城市、非传统住宅业务的投资决策；区域本部在集团投资额度管理办法及投资管理制度引导下，负责本区域各一线公司普通新项目的投资决策，所决策新项目经总部相关专业部门联合评审后，报由公司管理层组成的集团投资决策委员会在董事会授权范围内进行决策备案；项目投资金额超过公司董事会对公司授权的，需在报董事会决议通过后方可实施。

（四）对外担保制度

公司严格按照证监会《关于规范上市公司对外担保行为的通知》、《深圳证券交易所股票上市规则》等相关规定，制定了《万科企业股份有限公司担保管理制度》，明确股东大会和董事会关于对外担保的审批权限，规定担保业务评审、批准、执行等环节的控制要求，规范对外担保业务，严格控制对外担保风险。公司所有担保事项由总部统一控制并做后续管理，原则上公司除因住宅销售业务对部分业主提供按揭担保外，不对外（非关联公司）提供担保。由于并购产生的无法避免的担保业务，需履行必要的内部审批程序，并提请公司董事会审议通过，特定担保事项则提交股东大会审议通过后，方予以实施。必要时对外提供的担保要求被担保方提供反担保，以规避由担保可能给公司造成的损失。

（五）对子公司的管理机制

公司构建了总部、事业部/区域、一线公司的多层次架构体系。在多层次架构体系下，总部对区域本部和一线公司的授权和职责划分坚持职责分离原则；总部各专业部门统一制定相关制度，对一线公司进行专业指导；并通过内部审计、专业检查、监事巡查等手段，检查、监督公司各层级职责的有效履行。

（六）公司融资管理制度

公司的融资与结算业务由总部统一管理。目前公司已制定包括《万科集团资金管理制度》、《万科集团资金业务操作细则》等在内的制度，明确公司资金管理、结算要求，加强资金业务管理和控制，从而降低资金使用成本并保证资金安全。各子公司银行账户开销户均需由资金中心审批确认；所有对外融资也由资金中心统一安排，经各级负责人审批后方可进行；付款方面，公司主要经营付款由资金中心统一结算。同时，资金中心通过定期编制月度动态资金计划、年度资金计划以加强资金管理的计划性，并对子公司的资金计划完成情况进行跟踪，及时调整资金安排。

（七）公司的关联交易管理制度

公司关联交易采取公平、公开、公允、自愿、诚信原则，关联交易按照公平市场价格定价，充分保护各方投资者的利益，必要时聘请独立财务顾问或专业评估师对相关交易进行评价并按规定披露，所有关联交易均履行必要的授权批准程序。根据《深圳证券交易所股票上市规则》、《香港联合交易所有限公司证券上市规则》和《公司章程》的相关规定，公司明确划分股东大会和董事会对关联交易的审批权限。重大关联交易在经独立董事事前认可后，方提交董事会和股东大会审议。披露关联交易时，同时披露独立董事的意见。

（八）采购管理制度

公司建筑研究与工程采购中心负责采购业务的管理控制。制定包括《工程采购管理办法》、《工程采购实施细则》、《供应商管理细则》等在内的工程采购管理制度，以规范采购业务操作。为进一步提升采购透明度，在万科集团内网建立了采购公示平台；每一次采购均严格进行资质预审、经济标和技术标评审，在公平、

公正、充分竞争的基础上择优选择供应商，以保证质量、服务和性价比的合理性；通过建立采购事件合伙人的方式进一步完善集中采购机制，整合内部需求和外部资源，扩大集中采购的范围，最大限度发挥采购规模优势，实现规模效益；为进一步把控材料质量，建立了从采购技术标准制定到招标采购再到质量飞行检查的新常态化采购质量管理体系。集团各子公司均使用采购平台进行采购业务和供应商管理，将工程质量综合评估、质量飞行检查、客户维修与供应商评估、分级挂钩，并对外发布万科合格供应商名录。

十二、信息披露事务与投资者关系管理

公司是中国内地首批上市企业之一，上市 25 年来，公司严格遵守上市公司有关信息披露的规定，与投资者保持通畅、长效的交流机制，曾先后多次荣获深圳证券交易所信息披露考核的“优秀”。

公司已根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《上市公司信息披露管理办法》、《深圳证券交易所上市规则》、《香港联合交易所有限公司证券上市规则》、《公司章程》等有关规定，制定了《万科企业股份有限公司信息披露管理办法》，公司信息披露事务负责人及其他相关人员已经充分了解《证券法》、《公司债券发行与交易管理办法》所确定的信息披露制度。

公司董事会办公室负责及时跟踪法律法规和监管机构的披露要求以及公司须披露的信息，按照“公平、公正、公开”的原则披露相关信息，与投资者保持多渠道的沟通。

十三、发行人房地产业务核查的相关情况

发行人根据国务院《关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》（国发〔2010〕10 号文）、国务院办公厅《关于继续做好房地产市场调控工作的通知》（国办发〔2013〕17 号文）以及中国证券监督管理委员会关于上市公司再融资、并购重组涉及房地产业务的监管政策，同时根据深圳证券交易所（以下简称“深交所”）《关于试行房地产、产能过剩行业公司债券分类监管的函》（深证〔2016〕

713 号)的相关要求,就发行人及其合并报表范围内的子公司的商品房开发项目在报告期内(2014 年 1 月 1 日至 2017 年 3 月 31 日)是否存在闲置土地、炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为、是否存在因上述违法违规行为被行政处罚进行了专项自查,是否在重点调控的热点城市存在竞拍“地王”或哄抬地价等行为并出具了自查报告。经自查:报告期内,发行人及其合并报表范围内的子公司在房地产开发过程中的完工、在建、拟建项目不存在闲置土地、炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为;发行人及其合并报表范围内的子公司报告期内,不存在因闲置土地、炒地、捂盘惜售和哄抬房价被国土资源及房屋管理部门行政处罚的情况;发行人及其合并报表范围内的子公司在重点调控的热点城市,于各地房地产政策调控期间内,不存在竞拍“地王”或哄抬地价等行为,符合国发〔2010〕10 号文、国办发〔2013〕17 号文、《监管政策》及深证〔2016〕713 号等规范性文件的规定。

发行人董事、监事和高级管理人员承诺:如发行人及其控股子公司开发的商品房项目在报告期内存在未披露的土地闲置、炒地、捂盘惜售及哄抬房价的违法违规行为,给发行人和投资者造成损失的,承诺人将按照有关法律、行政法规的规定以及证券监督管理部门的要求承担相应的赔偿责任。

第四节 财务会计信息

一、公司最近三年及一期合并及母公司财务报表

本公司 2014 年度、2015 年度及 2016 年度财务报告均按照财政部颁布的企业会计准则的要求编制。本公司 2014 年度、2015 年度及 2016 年度合并及母公司财务报告均经毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具毕马威华振审字第 1500599 号、毕马威华振审字第 1600342 号和毕马威华振审字第 1700999 号标准无保留意见的审计报告。

本公司 2017 年 1-3 月合并及母公司财务报表未经审计。

公司最近三年及一期合并资产负债表

单位：万元

项 目	2017 年 3 月末	2016 年末	2015 年末	2014 年末
货币资金	9,096,914.31	8,703,211.82	5,318,038.10	6,271,525.34
衍生金融资产	6,715.21	45,867.12	12,219.53	3,640.45
应收账款	173,449.81	207,525.68	251,065.33	189,407.18
预付款项	6,015,085.72	5,026,254.06	3,964,697.28	2,943,312.56
其他应收款	12,504,455.37	10,543,500.49	7,548,564.30	4,892,446.37
存货	49,163,669.14	46,736,133.61	36,812,193.05	31,772,637.85
其他流动资产	364,000.00	867,050.00	795,660.00	407,600.00
流动资产合计	77,324,289.56	72,129,542.79	54,702,437.59	46,480,569.75
可供出售金融资产	110,352.35	132,801.43	113,881.27	13,318.00
长期股权投资	6,382,119.07	6,170,198.84	3,350,342.35	1,923,365.74
投资性房地产	2,172,799.93	2,187,442.43	1,076,505.11	798,087.96
固定资产	651,935.40	681,079.31	491,747.92	230,835.17
在建工程	87,291.16	76,531.26	59,835.89	183,348.06
无形资产	121,297.03	126,036.37	104,499.11	87,754.75
商誉	20,168.98	20,168.98	20,168.98	20,168.98
长期待摊费用	109,336.77	96,022.63	44,788.34	33,899.90
递延所得税资产	796,545.63	719,853.30	516,654.08	401,620.03
其他非流动资产	899,215.64	727,744.06	648,696.13	667,907.20
非流动资产合计	11,351,061.97	10,937,878.61	6,427,119.18	4,360,305.79
资产总计	88,675,351.52	83,067,421.39	61,129,556.77	50,840,875.54
短期借款	1,585,862.28	1,657,658.92	190,008.80	238,306.97
交易性金融负债	-	-	-	-

项 目	2017 年 3 月末	2016 年末	2015 年末	2014 年末
衍生金融负债	-	-	-	-
应付票据	262,808.44	360,383.91	1,674,473.29	2,129,189.38
应付账款	12,323,672.38	13,804,756.25	9,144,645.84	6,704,719.98
预收款项	32,793,609.62	27,464,555.45	21,262,570.56	18,174,933.70
应付职工薪酬	268,851.42	383,992.66	264,265.72	183,083.00
应交税费	677,065.40	955,308.41	737,398.05	512,417.29
应付利息	68,686.45	37,837.49	23,157.59	33,650.98
其他应付款	11,534,491.13	10,658,025.72	6,235,022.43	4,544,172.97
一年内到期的非流动负债	3,248,353.27	2,677,329.73	2,474,640.41	2,044,928.83
流动负债合计	62,763,400.39	57,999,848.55	42,006,182.69	34,565,403.10
长期借款	7,023,965.90	5,640,606.13	3,382,858.42	3,453,671.21
应付债券	2,343,807.85	2,910,837.58	1,901,581.23	1,161,223.18
预计负债	11,216.95	11,867.24	14,322.06	5,342.28
其他非流动负债	281,709.87	286,199.95	137,807.56	6,844.15
递延所得税负债	52,648.93	50,404.82	55,843.08	59,029.93
非流动负债合计	9,713,349.50	8,899,915.72	5,492,412.35	4,686,110.75
负债合计	72,476,749.89	66,899,764.26	47,498,595.04	39,251,513.85
股本	1,103,915.20	1,103,915.20	1,105,161.23	1,103,750.72
资本公积	835,685.30	826,826.78	817,481.26	849,363.22
减：库存股	-	-	16,016.31	-
其他综合收益	13,892.21	39,630.93	45,063.52	56,181.50
盈余公积	3,254,076.78	3,254,076.78	2,806,876.67	2,607,877.58
未分配利润	6,189,568.14	6,120,026.98	5,259,785.41	4,199,283.97
外币报表折算差额	-	-	-	-
归属于母公司股东权益合计	11,397,137.62	11,344,476.67	10,018,351.78	8,816,456.99
少数股东权益	4,801,464.01	4,823,180.46	3,612,609.95	2,772,904.70
股东权益合计	16,198,601.63	16,167,657.13	13,630,961.73	11,589,361.69
负债及股东权益总计	88,675,351.52	83,067,421.39	61,129,556.77	50,840,875.54

公司最近三年及一期合并利润表

单位：万元

项 目	2017 年 1-3 月	2016 年度	2015 年度	2014 年度
一、营业总收入	1,858,922.88	24,047,723.69	19,554,913.00	14,638,800.45
二、营业总成本	1,728,994.38	20,646,729.40	16,598,826.08	12,557,892.09
其中：营业成本	1,304,887.20	16,974,240.34	13,815,062.87	10,255,706.37

项 目	2017 年 1-3 月	2016 年度	2015 年度	2014 年度
税金及附加	135,147.96	2,197,875.46	1,798,042.68	1,316,674.59
销售费用	100,833.54	516,071.59	413,827.36	452,188.95
管理费用	147,746.91	680,056.19	474,524.98	390,261.77
财务费用	36,981.09	159,206.80	47,773.58	64,083.95
资产减值损失	3,397.68	119,279.02	49,594.61	78,976.46
公允价值变动收益/（损失）	-	-	-	1,101.33
投资收益	25,972.32	501,383.59	356,190.81	415,926.20
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	24,118.25	493,071.60	239,309.25	184,036.92
三、营业利润	155,900.82	3,902,377.88	3,312,277.73	2,497,935.89
加：营业外收入	4,905.75	39,831.17	85,543.15	35,186.64
其中：非流动资产处置利得	58.59	155.05	184.20	100.30
减：营业外支出	3,653.45	16,847.88	17,559.12	7,886.21
其中：非流动资产处置损失	5.41	354.47	184.05	317.14
四、利润总额	157,153.12	3,925,361.17	3,380,261.76	2,525,236.32
减：所得税费用	46,236.03	1,090,335.62	785,317.96	596,483.92
五、净利润	110,917.08	2,835,025.55	2,594,943.80	1,928,752.40
归属于母公司所有者的净利润	69,541.16	2,102,260.63	1,811,940.62	1,574,545.41
少数股东损益	41,375.93	732,764.92	783,003.18	354,206.99

公司最近三年及一期合并现金流量表

单位：万元

项 目	2017 年 1-3 月	2016 年度	2015 年度	2014 年度
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	6,980,209.12	28,653,293.83	19,190,827.18	16,830,906.76
收到其他与经营活动有关的现金	1,055,578.41	2,630,267.75	1,915,676.30	1,701,854.95

项 目	2017 年 1-3 月	2016 年度	2015 年度	2014 年度
经营活动现金流入小计	8,035,787.54	31,283,561.57	21,106,503.48	18,532,761.71
购买商品、接收劳务支付的现金	5,417,712.79	17,846,870.00	12,997,942.48	9,523,183.22
支付给职工以及为职工支付的现金	262,659.71	668,901.35	504,630.00	513,263.27
支付的各项税费	975,520.96	3,376,031.20	2,504,007.11	2,304,018.68
支付其他与经营活动有关的现金	2,332,287.71	5,435,146.13	3,495,321.82	2,019,814.63
经营活动现金流出小计	8,988,181.17	27,326,948.67	19,501,901.41	14,360,279.80
经营活动产生的现金流量净额	-952,393.64	3,956,612.90	1,604,602.07	4,172,481.91
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	115,054.53	49,310.12	71,861.98	8,749.93
取得投资收益收到的现金	22,222.42	258,272.91	109,467.86	28,816.60
处置固定资产、无形资产投资性房地产和其他长期资产所收回的现金净额	1.48	24,737.68	427.52	65.93
处置子公司及其他营业单位收回的现金净额	940.02	41,972.52	24,452.85	565,827.91
收到其他与投资活动有关的现金	505,263.20	282,183.46	158,356.40	77,494.01
投资活动现金流入小计	643,481.65	656,476.69	364,566.60	680,954.38
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	38,052.84	214,678.56	206,300.13	183,074.56
投资支付的现金	100,280.30	3,177,113.29	1,171,343.40	261,246.52
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	209,884.59	1,464,674.49	516,258.33	68,320.78
支付其他与投资活动有关的现金	13,022.46	138,915.37	565,412.86	517,049.61
投资活动现金流出小计	361,240.19	4,995,381.70	2,459,314.72	1,029,691.47
投资活动产生的现金流量净额	282,241.46	(4,338,905.01)	(2,094,748.12)	(348,737.09)
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	128,075.84	973,525.02	429,604.62	242,238.48
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	128,075.84	973,509.88	405,351.09	242,238.48
取得借款所收到的现金	2,488,037.46	6,877,457.32	2,291,009.95	3,088,480.56
发行债券收到的现金	-	1,164,576.23	792,419.00	420,836.77
筹资活动现金流入小计	2,616,113.30	9,015,558.57	3,513,033.58	3,751,555.81

项 目	2017 年 1-3 月	2016 年度	2015 年度	2014 年度
偿还债务所支付的现金	1,221,094.27	3,882,621.97	2,502,857.64	4,293,620.98
归还投资支付的现金	93,762.92	400,625.82	202,466.27	319,938.11
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	206,056.38	1,602,645.72	1,318,100.74	1,099,721.87
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	94,021.79	330,979.56	242,440.36	34,639.55
筹资活动现金流出小计	1,520,913.56	5,885,893.51	4,023,424.65	5,713,280.96
筹资活动产生的现金流量净额	1,095,199.74	3,129,665.06	(510,391.08)	(1,961,725.15)
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-12,096.09	26,866.43	9,967.27	2,897.38
五、现金及现金等价物净增加额	412,951.47	2,774,239.38	(990,569.85)	1,864,917.05
加：年初现金及现金等价物余额	7,949,001.49	5,174,762.12	6,165,331.97	4,300,414.92
六、年末现金及现金等价物余额	8,361,952.97	7,949,001.49	5,174,762.12	6,165,331.97

公司最近三年及一期母公司资产负债表

单位：万元

项目	2017 年 3 月末	2016 年末	2015 年末	2014 年末
货币资金	4,791,780.11	4,494,912.39	2,709,190.99	3,191,017.68
预付款项	-	-	-	386.31
其他应收款	17,448,633.42	15,138,751.12	13,818,083.06	12,258,318.69
其他流动资产	200,000.00	650,000.00	631,000.00	305,000.00
流动资产合计	22,440,413.53	20,283,663.51	17,158,274.05	15,754,722.68
可供出售金融资产	20,356.00	20,356.00	12,856.00	12,856.00
长期股权投资	1,725,963.76	1,725,311.72	2,264,149.59	1,670,906.47
投资性房地产	261.80	273.38	319.71	366.03
固定资产	5,535.39	5,639.51	7,466.98	8,932.78
在建工程	-	-	-	-
长期待摊费用	-	-	-	-
递延所得税资产	16,083.43	16,083.43	16,083.43	16,083.43
非流动资产合计	1,768,200.38	1,767,664.03	2,300,875.71	1,709,144.71
资产总计	24,208,613.91	22,051,327.54	19,459,149.76	17,463,867.39
短期借款	269,754.88	650,316.85	47,608.80	291,002.94
应付票据	137,159.67	203,544.63	1,245,220.44	1,733,378.47
应付职工薪酬	90,816.43	107,620.35	137,984.61	91,294.05
应交税费	7,395.95	6,382.18	8,417.41	6,916.68

项目	2017 年 3 月末	2016 年末	2015 年末	2014 年末
应付利息	34,149.85	22,405.72	13,836.33	11,004.28
其他应付款	9,402,475.52	8,488,705.61	7,153,502.79	5,042,067.23
一年内到期的非流动负债	2,285,344.32	2,252,629.46	2,084,105.17	1,897,508.43
流动负债合计	12,227,096.61	11,731,604.81	10,690,675.55	9,073,172.08
长期借款	4,683,650.00	2,994,900.00	2,045,650.00	2,898,956.67
应付债券	1,090,879.31	1,090,295.45	971,436.95	178,132.71
非流动负债合计	5,774,529.31	4,085,195.45	3,017,086.95	3,077,089.38
负债合计	18,001,625.92	15,816,800.26	13,707,762.50	12,150,261.46
股本	1,103,915.20	1,103,915.20	1,105,161.23	1,103,750.72
资本公积	957,371.35	957,371.35	971,897.26	962,065.51
减：库存股	-	-	16,016.31	-
盈余公积	3,254,076.78	3,254,076.78	2,806,876.67	2,607,877.58
未分配利润	891,624.66	919,163.95	883,468.40	639,912.12
股东权益合计	6,206,987.99	6,234,527.28	5,751,387.26	5,313,605.93
负债及股东权益总计	24,208,613.91	22,051,327.54	19,459,149.76	17,463,867.39

公司最近三年及一期母公司利润表

单位：万元

项目	2017 年 1-3 月	2016 年度	2015 年度	2014 年度
一、营业总收入	54.97	109,146.37	102,954.92	69,261.09
二、营业总成本	43,273.70	168,590.06	127,980.39	155,426.99
减：营业成本	11.58	46.33	76.78	167.94
税金及附加	54.04	727.79	5,918.11	3,878.62
管理费用	16,825.88	126,314.35	109,117.65	74,985.04
财务费用	26,364.10	41,501.65	12,946.94	76,395.39
资产减值损失	18.10	-0.05	-79.08	-
加：投资收益	15,679.52	1,334,146.15	1,016,070.07	1,258,841.52
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	652.14	(15,229.56)	7,957.68	22,687.56
三、营业利润	-27,539.21	1,274,702.47	991,044.60	1,172,675.62
加：营业外收入	-	3,070.61	4,023.37	1.16
减：营业外支出	0.08	58.47	72.50	87.00
其中：非流动资产处置损失	-	-	-	-
四、利润总额	-27,539.29	1,277,714.60	994,995.47	1,172,589.78
减：所得税费用	-	-	-	(16,083.43)
五、净利润	-27,539.29	1,277,714.60	994,995.47	1,188,673.21

公司最近三年及一期母公司现金流量表

单位：万元

项 目	2017年1-3月	2016年度	2015年度	2014年度
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	-	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	2,401,459.48	18,952,362.62	16,296,863.69	12,014,056.40
经营活动现金流入小计	2,401,459.48	18,952,362.62	16,296,863.69	12,014,056.40
支付给职工以及为职工支付的现金	23,810.32	123,658.60	104,540.68	150,354.71
支付的各项税费	31.32	6,321.72	9,489.32	5,555.82
支付其他与经营活动有关的现金	5,025,809.37	18,253,595.85	15,599,286.62	9,005,103.08
经营活动现金流出小计	5,049,651.01	18,383,576.17	15,713,316.63	9,161,013.61
经营活动产生的现金流量净额	-2,648,191.53	568,786.45	583,547.06	2,853,042.79
二、投资活动产生的现金流量：				
取得投资收益收到的现金	932,023.32	925,774.35	785,496.26	584,533.19
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	0.12	6.64	-
处置子公司或其他营业单位收到的现金净额	-	-	-	162,894.79
收到其他与投资活动有关的现金	461,038.34	43,044.45	55,453.20	21,936.09
投资活动现金流入小计	1,393,061.67	968,818.92	840,956.10	769,364.07
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	197.51	278.72	219.27	2,572.05
投资支付的现金	-	8,500.00	604,545.44	2,250.00
支付的其他与投资活动有关的现金	-	19,000.00	326,000.00	305,000.00
投资活动现金流出小	197.51	27,778.72	930,764.71	309,822.05

项 目	2017年1-3月	2016年度	2015年度	2014年度
计				
投资活动产生的现金流量净额	1,392,864.16	941,040.19	-89,808.61	459,542.02
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	-	-	24,253.53	-
取得借款所收到的现金	1,932,000.00	3,532,110.85	2,031,318.96	2,885,052.94
发行债券收到的现金	-	300,000.00	-	-
筹资活动现金流入小计	1,932,000.00	3,832,110.85	2,055,572.49	2,885,052.94
偿还债务所支付的现金	280,355.98	2,476,378.96	2,144,694.94	3,748,804.78
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	99,425.72	1,079,966.02	886,585.32	895,888.32
筹资活动现金流出小计	379,781.69	3,556,344.99	3,031,280.26	4,644,693.10
筹资活动产生的现金流量净额	1,552,218.31	275,765.87	(975,707.77)	(1,759,640.16)
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-23.22	128.89	142.63	15.12
五、现金及现金等价物净增加额	296,867.72	1,785,721.40	(481,826.69)	1,552,959.77
加：期初现金及现金等价物余额	4,494,912.39	2,709,190.99	3,191,017.68	1,638,057.91
六、期末现金及现金等价物余额	4,791,780.11	4,494,912.39	2,709,190.99	3,191,017.68

二、合并报表范围的变化

（一）发行人 2017 年 1-3 月财务报表合并范围变化情况

2017 年 1-3 月公司新纳入合并范围的子公司 125 家，不再纳入合并范围的子公司 11 家，合并范围变动主要情况如下¹⁰：

序号	企业名称	变更内容	变更原因
1	长春圣荣房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设

¹⁰ 表中列示 2017 年 1-3 月合并范围变动的主要子公司情况。

序号	企业名称	变更内容	变更原因
2	长春万域房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
3	长春长万物业服务服务有限公司	新增至合并范围	新设
4	北京翰御企业管理有限公司	新增至合并范围	新设
5	青岛万翔企业管理中心有限公司	新增至合并范围	新设
6	天津万翔企业管理有限公司	新增至合并范围	新设
7	天津万翔医养企业管理有限公司	新增至合并范围	新设
8	天津万驿企业管理有限公司	新增至合并范围	新设
9	天津优亿房科技有限公司	新增至合并范围	新设
10	长春万翔企业管理有限公司	新增至合并范围	新设
11	大连万嘉之光置业有限公司	新增至合并范围	新设
12	大连新都会置业有限公司	新增至合并范围	新设
13	大连盈琛置业有限公司	新增至合并范围	新设
14	大连盈理置业有限公司	新增至合并范围	新设
15	大连盈璋置业有限公司	新增至合并范围	新设
16	济南金域资产管理有限公司	新增至合并范围	新设
17	青岛合富宝城投资企业管理有限公司	新增至合并范围	新设
18	青岛万兴置业有限公司	新增至合并范围	新设
19	青岛万诺企业管理有限公司	新增至合并范围	新设
20	青岛万卓企业管理有限公司	新增至合并范围	新设
21	沈阳泊驿房产经纪有限公司	新增至合并范围	新设
22	沈阳万科瑞景置业有限公司	新增至合并范围	新设
23	天津万安共创共担有限公司	新增至合并范围	新设
24	天津万海蓝山置业有限公司	新增至合并范围	新设
25	天津万侯置业有限公司	新增至合并范围	新设
26	天津万疆置业有限公司	新增至合并范围	新设
27	天津万怡养老服务有限公司	新增至合并范围	新设
28	杭州随园之家居家养老服务中心	新增至合并范围	新设
29	杭州随园之家养老管理有限公司	新增至合并范围	新设
30	嘉兴洪海投资管理有限公司	新增至合并范围	新设
31	嘉兴淇强投资管理有限公司	新增至合并范围	新设
32	嘉兴万鼎投资管理有限公司	新增至合并范围	新设
33	嘉兴万昆房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
34	安徽合丰新城产业投资发展有限公司	新增至合并范围	新设
35	合肥皓智鑫宸房产投资有限公司	新增至合并范围	新设
36	南京万都工程管理有限公司	新增至合并范围	新设
37	南京万诺工程管理有限公司	新增至合并范围	新设
38	南京万正工程管理有限公司	新增至合并范围	新设
39	南通万为商务信息咨询有限公司	新增至合并范围	新设
40	宁波高新区丰济房地产信息咨询有限公司	新增至合并范围	新设
41	宁波高新区丰启房地产信息咨询有限公司	新增至合并范围	新设

序号	企业名称	变更内容	变更原因
42	宁波高新区领俊房地产信息咨询有限公司	新增至合并范围	新设
43	宁波高新区领申房地产信息咨询有限公司	新增至合并范围	新设
44	宁波万楚置业有限公司	新增至合并范围	新设
45	宁波万庄置业有限公司	新增至合并范围	新设
46	昆山驰而达企业管理有限公司	新增至合并范围	新设
47	昆山未金企业管理有限公司	新增至合并范围	新设
48	上海泊寓企业管理有限公司	新增至合并范围	新设
49	上海泊寓实业有限公司	新增至合并范围	新设
50	上海万秉房地产有限公司	新增至合并范围	新设
51	上海万同房地产有限公司	新增至合并范围	新设
52	珠海横琴万之筑实业有限公司	新增至合并范围	新设
53	珠海万印企业管理有限公司	新增至合并范围	新设
54	东莞市科璟实业投资有限公司	新增至合并范围	新设
55	东莞市科铭实业投资有限公司	新增至合并范围	新设
56	东莞市科铸实业投资有限公司	新增至合并范围	新设
57	东莞市科筑建设管理有限公司	新增至合并范围	新设
58	东莞市胜凯实业投资有限公司	新增至合并范围	新设
59	东莞市长万投资有限公司	新增至合并范围	新设
60	佛山市禅城区梅沙教育培训中心	新增至合并范围	新设
61	厦门市万斐创歌资产管理有限公司	新增至合并范围	新设
62	厦门市万物创社资产管理有限公司	新增至合并范围	新设
63	广州市万凌房地产有限公司	新增至合并范围	新设
64	广州市万绣房地产有限公司	新增至合并范围	新设
65	南宁市南万江北投资有限公司	新增至合并范围	新设
66	南宁市悦府投资有限公司	新增至合并范围	新设
67	南宁市万科江北房地产有限公司	新增至合并范围	新设
68	南宁市万科鹏飞房地产有限公司	新增至合并范围	新设
69	厦门市万家美筑工程服务有限公司	新增至合并范围	新设
70	深圳市龙城文化产业有限公司	新增至合并范围	新设
71	佛山市高明区融浩房地产有限公司	新增至合并范围	新设
72	佛山市鸿雅房地产有限公司	新增至合并范围	新设
73	深圳市万颐健康管理服务有限公司	新增至合并范围	新设
74	福州市万昌置业有限公司	新增至合并范围	新设
75	福州市万聚置业有限公司	新增至合并范围	新设
76	福州市万创空间投资发展有限公司	新增至合并范围	新设
77	成都金色华府置业有限公司	新增至合并范围	新设
78	成都万合锦西企业管理有限公司	新增至合并范围	新设
79	成都万合润锦企业管理有限公司	新增至合并范围	新设
80	成都万合泰新企业管理有限公司	新增至合并范围	新设
81	成都万合众友企业管理有限公司	新增至合并范围	新设

序号	企业名称	变更内容	变更原因
82	成都万客一修科技有限公司	新增至合并范围	新设
83	河南万科长基房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
84	657-667 MISSION VANKE GP LLC	新增至合并范围	新设
85	657-667 MISSION VANKE LP LLC	新增至合并范围	新设
86	Tritonia Company Limited	新增至合并范围	新设
87	石家庄万科房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
88	石家庄万科润德房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
89	新土木（天津）建筑科技有限公司	新增至合并范围	新设
90	无锡畅葳房地产有限公司	新增至合并范围	新设
91	长春风生水起房地产开发有限公司	新增至合并范围	收购
92	山东嘉融置业有限公司	新增至合并范围	收购
93	上海国融莘闵置业有限公司	新增至合并范围	收购
94	上海新樵置业有限公司	新增至合并范围	收购
95	鼎丰商业管理有限公司	新增至合并范围	收购
96	西安航辉房地产开发有限公司	新增至合并范围	收购
97	江苏新久力太阳能科技有限公司	新增至合并范围	收购
98	昆明万昆物流有限公司	新增至合并范围	收购
99	Differ Cultural Tours Limited	新增至合并范围	收购
100	中山市海州置业发展有限公司	新增至合并范围	收购
101	万科商业资产运营发展（北京）有限公司	不纳入合并范围	出售
102	太原万科盈佳房地产有限公司	不纳入合并范围	出售
103	山西钢兴房地产开发有限公司	不纳入合并范围	出售
104	沈阳万科朗程置地有限公司	不纳入合并范围	注销
105	沈阳正达永丰房地产开发有限公司	不纳入合并范围	注销
106	上海筑浦投资管理有限公司	不纳入合并范围	出售
107	上海徐汇中城商务运营管理有限公司	不纳入合并范围	出售
108	苏州万科商业管理有限公司	不纳入合并范围	出售

（二）发行人 2016 年度财务报表合并范围变化情况

2016 年公司新纳入合并范围的子公司 673 家¹¹，不再纳入合并范围的子公司 29 家，具体情况如下：

序号	企业名称	变更内容	变更原因
1	万科城镇（天津）有限公司	新增至合并范围	新设
2	三亚万有引力海洋运动发展有限公司	新增至合并范围	新设
3	三亚万里同行旅行社有限公司	新增至合并范围	新设
4	上海万宁文化创意产业发展有限公司	新增至合并范围	新设

¹¹ 此处按照 2016 年经审计的财务报表列示新设主要子公司和收购新增子公司。

序号	企业名称	变更内容	变更原因
5	上海万科产城发展有限公司	新增至合并范围	新设
6	上海唯家房地产咨询有限公司	新增至合并范围	新设
7	上海永章资产管理有限公司	新增至合并范围	新设
8	上海闵行区万科双语学校	新增至合并范围	新设
9	上海颐万教育科技有限公司	新增至合并范围	新设
10	东莞市万旭房地产有限公司	新增至合并范围	新设
11	东莞市中万峰合房地产有限公司	新增至合并范围	新设
12	东莞市云创产业园有限公司	新增至合并范围	新设
13	乌鲁木齐市万科商业管理有限公司	新增至合并范围	新设
14	佛山乐维仓储有限公司	新增至合并范围	新设
15	佛山市南海区万柏房地产有限公司	新增至合并范围	新设
16	佛山市南海区万轩房地产有限公司	新增至合并范围	新设
17	佛山市南海区鸿星房地产有限公司	新增至合并范围	新设
18	佛山市寓驿公寓管理有限公司	新增至合并范围	新设
19	佛山市禅城区万展房地产有限公司	新增至合并范围	新设
20	佛山市禅城区万鹤房地产有限公司	新增至合并范围	新设
21	佛山市第五食堂餐饮管理有限公司	新增至合并范围	新设
22	佛山市裕菲房地产有限公司	新增至合并范围	新设
23	佛山市顺德区万亨商用物业代理有限公司	新增至合并范围	新设
24	佛山市顺德区万勤商用物业代理有限公司	新增至合并范围	新设
25	佛山市顺德区万发商用物业代理有限公司	新增至合并范围	新设
26	佛山市顺德区万君商用物业代理有限公司	新增至合并范围	新设
27	佛山市顺德区万御房地产有限公司	新增至合并范围	新设
28	佛山市顺德区万明商用物业代理有限公司	新增至合并范围	新设
29	佛山市顺德区万智商用物业代理有限公司	新增至合并范围	新设
30	佛山市顺德区万欣商用物业代理有限公司	新增至合并范围	新设
31	佛山市顺德区大良梅沙幼儿园	新增至合并范围	新设
32	北京万业通企业管理中心（有限合伙）	新增至合并范围	新设
33	北京万毓商业发展有限公司	新增至合并范围	新设
34	北京万御企业管理有限公司	新增至合并范围	新设
35	北京万御通企业管理中心（有限合伙）	新增至合并范围	新设
36	北京万德盈商业运营管理有限公司	新增至合并范围	新设
37	北京万怡医养企业管理有限公司	新增至合并范围	新设
38	北京万昊投资中心（有限合伙）	新增至合并范围	新设
39	北京万永房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
40	北京万科八达岭旅游开发有限公司	新增至合并范围	新设
41	北京万科幸福家养老服务有限公司	新增至合并范围	新设
42	北京万科汇通置业有限公司	新增至合并范围	新设
43	北京兴华基业咨询有限公司	新增至合并范围	新设
44	北京北朗商业发展有限公司	新增至合并范围	新设

序号	企业名称	变更内容	变更原因
45	北京北湖商业发展有限公司	新增至合并范围	新设
46	北京北阳商业发展有限公司	新增至合并范围	新设
47	北京城业通咨询有限公司	新增至合并范围	新设
48	北京新筑畅想商务服务有限公司	新增至合并范围	新设
49	北京美好家装饰有限公司	新增至合并范围	新设
50	北京翰业通咨询有限公司	新增至合并范围	新设
51	北京翰业通宏咨询有限公司	新增至合并范围	新设
52	北京翰通商业发展有限公司	新增至合并范围	新设
53	南京荟峰置业有限公司	新增至合并范围	新设
54	南京裕宁置业有限公司	新增至合并范围	新设
55	南宁市万科庆歌路房地产有限公司	新增至合并范围	新设
56	南宁市万科相思湖房地产有限公司	新增至合并范围	新设
57	南宁市万科良庆湖房地产有限公司	新增至合并范围	新设
58	南宁市南万商业管理有限公司	新增至合并范围	新设
59	南昌万湖房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
60	南通万坤商业管理有限公司	新增至合并范围	新设
61	南通万新房地产有限公司	新增至合并范围	新设
62	南通尚东商务信息咨询有限公司	新增至合并范围	新设
63	厦门市万科白鹭郡置业有限公司	新增至合并范围	新设
64	厦门市万驿光莆投资管理有限公司	新增至合并范围	新设
65	厦门市万驿华夏投资管理有限公司	新增至合并范围	新设
66	厦门市万驿和投资管理有限公司	新增至合并范围	新设
67	厦门市万驿源泉投资管理有限公司	新增至合并范围	新设
68	合肥万科东昇地产有限公司	新增至合并范围	新设
69	合肥万科瑞宸地产有限公司	新增至合并范围	新设
70	合肥万科瑞益地产有限公司	新增至合并范围	新设
71	合肥万隆恒瑞装饰工程有限公司	新增至合并范围	新设
72	合肥万颐健康产业管理有限公司	新增至合并范围	新设
73	合肥八爪鱼教育咨询有限公司	新增至合并范围	新设
74	合肥泊寓公寓管理有限公司	新增至合并范围	新设
75	唐山宝宇房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
76	嘉兴万都房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
77	大连万城之光置业有限公司	新增至合并范围	新设
78	大连万科共创房地产销售有限公司	新增至合并范围	新设
79	大连万科美好家装饰工程有限公司	新增至合并范围	新设
80	大连金万科置业有限公司	新增至合并范围	新设
81	天津万利置业有限公司	新增至合并范围	新设
82	天津万城企业管理中心 (有限合伙)	新增至合并范围	新设
83	天津万城医养企业管理中心 (有限合伙)	新增至合并范围	新设
84	天津万安建创置业有限公司	新增至合并范围	新设

序号	企业名称	变更内容	变更原因
85	天津万科美好家有限公司	新增至合并范围	新设
86	天津中汇进出口贸易有限公司	新增至合并范围	新设
87	天津天万房地产经纪有限公司	新增至合并范围	新设
88	天津新汇企业管理有限公司	新增至合并范围	新设
89	天津新筑畅想企业管理咨询有限公司	新增至合并范围	新设
90	太原万盈房地产经纪有限公司	新增至合并范围	新设
91	太原万科兴坪房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
92	太原万科商业管理有限公司	新增至合并范围	新设
93	太原万科城市之光房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
94	太原万科文泽房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
95	太原万科湖滨房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
96	太原万科盈佳房地产有限公司	新增至合并范围	新设
97	太原万科盈和房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
98	太原万科盈宸房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
99	太原万科美好家装饰工程有限公司	新增至合并范围	新设
100	太原万科金域蓝湾房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
101	太原万薪道路建设工程管理有限公司	新增至合并范围	新设
102	宁波万创体育文化发展有限公司	新增至合并范围	新设
103	宁波万北置业有限公司	新增至合并范围	新设
104	宁波万嵩置业有限公司	新增至合并范围	新设
105	宁波万曙置业有限公司	新增至合并范围	新设
106	宁波万湖置业有限公司	新增至合并范围	新设
107	宁波万科物业服务有限公司	新增至合并范围	新设
108	广东梅沙教育发展有限公司	新增至合并范围	新设
109	广东科筑建设管理有限公司	新增至合并范围	新设
110	广州万恩投资管理有限公司	新增至合并范围	新设
111	广州云驿房产租赁有限公司	新增至合并范围	新设
112	广州吉梦祥商务服务有限公司	新增至合并范围	新设
113	广州市万垒房地产有限公司	新增至合并范围	新设
114	广州市万御医疗投资管理有限公司	新增至合并范围	新设
115	广州市万慧房地产有限公司	新增至合并范围	新设
116	广州市万知房地产有限公司	新增至合并范围	新设
117	广州市万硕房地产有限公司	新增至合并范围	新设
118	广州市万翰房地产有限公司	新增至合并范围	新设
119	广州市万航房地产有限公司	新增至合并范围	新设
120	广州市万良房地产有限公司	新增至合并范围	新设
121	广州市万茂房地产有限公司	新增至合并范围	新设
122	广州市万诺房地产有限公司	新增至合并范围	新设
123	广州市万迪房地产有限公司	新增至合并范围	新设
124	广州市万顶房地产有限公司	新增至合并范围	新设

序号	企业名称	变更内容	变更原因
125	广州科凡梦房地产有限公司	新增至合并范围	新设
126	徐州万宸置业有限公司	新增至合并范围	新设
127	徐州万旭置业有限公司	新增至合并范围	新设
128	徐州万铭置业有限公司	新增至合并范围	新设
129	成都万德教育咨询有限公司	新增至合并范围	新设
130	成都万科川府置业有限公司	新增至合并范围	新设
131	成都成万众众创空间有限公司	新增至合并范围	新设
132	扬州万拓置业有限公司	新增至合并范围	新设
133	新疆万合共创房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
134	昆山今耀企业管理有限公司	新增至合并范围	新设
135	昆山博今信息咨询有限公司	新增至合并范围	新设
136	昆山启特企业管理有限公司	新增至合并范围	新设
137	昆山恒瑞宝企业管理有限公司	新增至合并范围	新设
138	昆山浩捷信息咨询有限公司	新增至合并范围	新设
139	昆山特尼亚企业管理有限公司	新增至合并范围	新设
140	昆山百宇达企业管理有限公司	新增至合并范围	新设
141	昆山聚卓企业管理有限公司	新增至合并范围	新设
142	昆明万江房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
143	昆明万洲房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
144	昆明万海置业有限公司	新增至合并范围	新设
145	杭州万宁置业有限公司	新增至合并范围	新设
146	杭州万巢教育发展有限公司	新增至合并范围	新设
147	杭州万晨置业有限公司	新增至合并范围	新设
148	杭州万杭仓储有限公司	新增至合并范围	新设
149	杭州万润置业有限公司	新增至合并范围	新设
150	杭州万溢置业有限公司	新增至合并范围	新设
151	杭州万珑置业有限公司	新增至合并范围	新设
152	杭州万科资产管理有限公司	新增至合并范围	新设
153	杭州万耀置业有限公司	新增至合并范围	新设
154	杭州富阳万朝置业有限公司	新增至合并范围	新设
155	杭州良艺文化艺术教育有限公司	新增至合并范围	新设
156	横琴万科为实投资管理有限公司	新增至合并范围	新设
157	横琴万科众创空间有限公司	新增至合并范围	新设
158	武汉阳光万悦房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
159	武汉万普鑫房地产有限公司	新增至合并范围	新设
160	江西盈星家装装饰工程有限公司	新增至合并范围	新设
161	沈阳万科仙湖置业有限公司	新增至合并范围	新设
162	沈阳万科兰峰置业有限公司	新增至合并范围	新设
163	沈阳万科正大房产销售代理有限公司	新增至合并范围	新设
164	沈阳万科紫东房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设

序号	企业名称	变更内容	变更原因
165	沈阳万科美好家商贸有限公司	新增至合并范围	新设
166	沈阳万科西城房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
167	沈阳万科西盛置业有限公司	新增至合并范围	新设
168	沈阳万航教育咨询有限公司	新增至合并范围	新设
169	沈阳宇麦仓储服务有限公司	新增至合并范围	新设
170	沈阳市和平区万航教育培训学校	新增至合并范围	新设
171	沈阳祥驿房地产经纪有限公司	新增至合并范围	新设
172	济南万好家居有限公司	新增至合并范围	新设
173	济南万峰合房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
174	济南万康养老服务有限公司	新增至合并范围	新设
175	济南万新房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
176	济南万林房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
177	济南万贵昌房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
178	济南万运房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
179	济南万铭房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
180	济南丰安房地产经纪有限公司	新增至合并范围	新设
181	济南享寓商业运营管理有限公司	新增至合并范围	新设
182	济南市历下区万科教育培训学校	新增至合并范围	新设
183	济南金域置业有限公司	新增至合并范围	新设
184	浙江随园养老发展有限公司	新增至合并范围	新设
185	海南森林悦教育投资有限公司	新增至合并范围	新设
186	深圳万昱投资管理有限公司	新增至合并范围	新设
187	深圳市万物成长创业投资有限责任公司	新增至合并范围	新设
188	深圳市万物成长股权投资合伙企业（有限合伙）	新增至合并范围	新设
189	深圳市万科物流投资有限公司	新增至合并范围	新设
190	深圳市乐跑运动推广传播有限公司	新增至合并范围	新设
191	深圳市深全房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
192	深圳市深润房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
193	深圳市盈致诚投资咨询企业（有限合伙）	新增至合并范围	新设
194	温州万瑞置业有限公司	新增至合并范围	新设
195	温州万辉置业有限公司	新增至合并范围	新设
196	烟台万盈房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
197	烟台万福房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
198	烟台万科商业管理服务有限公司	新增至合并范围	新设
199	烟台万科美好家装饰有限公司	新增至合并范围	新设
200	烟台共盈房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
201	珠海市万好家建筑工程有限公司	新增至合并范围	新设
202	珠海市万好家贸易有限公司	新增至合并范围	新设
203	珠海市万科建筑技术研究有限公司	新增至合并范围	新设

序号	企业名称	变更内容	变更原因
204	珠海市泊寓公寓管理有限公司	新增至合并范围	新设
205	福州市万力房地产有限公司	新增至合并范围	新设
206	福州市万弘房地产有限公司	新增至合并范围	新设
207	福州市万洋投资发展有限公司	新增至合并范围	新设
208	福州市万潮房地产有限公司	新增至合并范围	新设
209	福州市万航投资发展有限公司	新增至合并范围	新设
210	福州市梅沙教育咨询有限公司	新增至合并范围	新设
211	福州市榕创云驿投资管理有限公司	新增至合并范围	新设
212	福州市美好家装饰工程有限公司	新增至合并范围	新设
213	秦皇岛万瑞房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
214	芜湖万聚市场经营管理有限公司	新增至合并范围	新设
215	苏州万恩教育科技有限公司	新增至合并范围	新设
216	苏州誉和物业服务有限公司	新增至合并范围	新设
217	西安泊寓公寓管理有限公司	新增至合并范围	新设
218	贵阳万宏房地产有限公司	新增至合并范围	新设
219	郑州万睿教育信息服务有限公司	新增至合并范围	新设
220	郑州万科南城房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
221	郑州万科美景中城房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
222	郑州泊寓房屋租赁有限公司	新增至合并范围	新设
223	郑州美好家家居用品有限公司	新增至合并范围	新设
224	重庆万卓教育咨询有限公司	新增至合并范围	新设
225	重庆万渝誉业物业管理有限公司	新增至合并范围	新设
226	重庆万科美好家装饰有限公司	新增至合并范围	新设
227	重庆泊寓公寓管理有限公司	新增至合并范围	新设
228	长乐市万乐房地产有限公司	新增至合并范围	新设
229	长春万商物业服务有限公司	新增至合并范围	新设
230	长春万拓房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
231	长春万禾房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
232	长春万科商业管理有限公司	新增至合并范围	新设
233	长春万科房地产销售有限公司	新增至合并范围	新设
234	青岛万毅置业有限公司	新增至合并范围	新设
235	青岛万汇兴业营销顾问有限公司	新增至合并范围	新设
236	青岛万科海都房地产有限公司	新增至合并范围	新设
237	青岛万科科创运营管理有限公司	新增至合并范围	新设
238	青岛万科美好家装饰工程有限公司	新增至合并范围	新设
239	青岛万纬仓储有限公司	新增至合并范围	新设
240	青岛万英置业有限公司	新增至合并范围	新设
241	青岛鸿基瑞阳置业有限公司	新增至合并范围	新设
242	2177 Third Vanke GP LLC	新增至合并范围	新设
243	2177 Third Vanke LP LLC	新增至合并范围	新设

序号	企业名称	变更内容	变更原因
244	22-12 Jackson Vanke Member LLC	新增至合并范围	新设
245	2240 Vanke Member LLC	新增至合并范围	新设
246	600 Vanke A LLC	新增至合并范围	新设
247	600 Vanke B OFF LLC	新增至合并范围	新设
248	600 Vanke B ON LLC	新增至合并范围	新设
249	Abacrest Garden Limited	新增至合并范围	新设
250	Asset Bay Holdings Limited	新增至合并范围	新设
251	Astaria Garden Limited	新增至合并范围	新设
252	Better Express Limited	新增至合并范围	新设
253	Bravo J Limited	新增至合并范围	新设
254	Diamond Huge Limited	新增至合并范围	新设
255	Fozter Limited	新增至合并范围	新设
256	Lithium Concept Limited	新增至合并范围	新设
257	Lithium Real Estate (Jersey) Limited	新增至合并范围	新设
258	Lithium TopCo Limited	新增至合并范围	新设
259	Marvellous W Limited	新增至合并范围	新设
260	OBBP Vanke A LLC	新增至合并范围	新设
261	OBBP Vanke B LLC	新增至合并范围	新设
262	Pier 6 Vanke A Member LLC	新增至合并范围	新设
263	Pier 6 Vanke B Member LLC	新增至合并范围	新设
264	Sigrid Limited	新增至合并范围	新设
265	Sinobird Holding Limited	新增至合并范围	新设
266	Soya Concept Limited	新增至合并范围	新设
267	Stage Concept Limited	新增至合并范围	新设
268	Vanke 11 Hoyt Offshore LP LLC	新增至合并范围	新设
269	Vanke 11 Hoyt Offshore Member 2 Limited	新增至合并范围	新设
270	Vanke 11 Hoyt Offshore Member I Limited	新增至合并范围	新设
271	Vanke 2177 Third Holdings LLC	新增至合并范围	新设
272	Vanke Asset Management LLC	新增至合并范围	新设
273	Vanke Rainbow Holding Limited	新增至合并范围	新设
274	Vanke Rainbow Investment Partner I Limited	新增至合并范围	新设
275	Vanke Rainbow Investment Partner II Limited	新增至合并范围	新设
276	Vanke SMLT Offshore LLC	新增至合并范围	新设
277	Vanke SMLT Onshore LLC	新增至合并范围	新设
278	V-Win Access Limited (BVI)	新增至合并范围	新设
279	V-Win Achieve Limited (BVI)	新增至合并范围	新设
280	上海万之江房地产开发有限公司	新增至合并范围	收购
281	上海万晟建筑设计顾问有限公司	新增至合并范围	收购
282	上海中区地产有限公司	新增至合并范围	收购
283	上海中邦物业管理有限公司	新增至合并范围	收购

序号	企业名称	变更内容	变更原因
284	上海帆景建设工程有限公司	新增至合并范围	收购
285	上海硕诚置业有限公司	新增至合并范围	收购
286	上海绿洲雅宾利置业有限公司	新增至合并范围	收购
287	上海美好家实业有限公司	新增至合并范围	收购
288	上海铉鹏物流有限公司	新增至合并范围	收购
289	世包中心集团浙江网络技术有限公司	新增至合并范围	收购
290	东莞市万威产业园有限公司	新增至合并范围	收购
291	东莞市东恒物业投资有限公司	新增至合并范围	收购
292	东莞市中万东合投资有限公司	新增至合并范围	收购
293	东莞市六泰房地产有限公司	新增至合并范围	收购
294	东莞市卓越天城房地产开发有限公司	新增至合并范围	收购
295	东莞市海诚房地产开发有限公司	新增至合并范围	收购
296	东莞市溢源动漫城投资有限公司	新增至合并范围	收购
297	东莞市联冠莲花豪庭开发有限公司	新增至合并范围	收购
298	东莞景天房地产开发有限公司	新增至合并范围	收购
299	中新（天津）商业管理有限公司	新增至合并范围	收购
300	中青创文化发展有限公司	新增至合并范围	收购
301	乐清市嘉恒物业管理有限公司	新增至合并范围	收购
302	云南万鑫房地产开发有限公司	新增至合并范围	收购
303	云南保谊恒华物流有限公司	新增至合并范围	收购
304	云南保谊经贸有限公司	新增至合并范围	收购
305	云南埃姆艾尔钰霖飞机制造投资管理有限公司	新增至合并范围	收购
306	佛山万源仓储服务有限公司	新增至合并范围	收购
307	佛山市南海欧利房地产有限公司	新增至合并范围	收购
308	兆丰金（厦门）科技有限公司	新增至合并范围	收购
309	北京五和万科房地产开发有限公司	新增至合并范围	收购
310	北京汉筑投资有限责任公司	新增至合并范围	收购
311	北京鑫成晶盛商业运营管理有限公司	新增至合并范围	收购
312	南京同昇房地产开发有限公司	新增至合并范围	收购
313	南昌宇泽房地产开发有限公司	新增至合并范围	收购
314	南昌盈石物流发展有限公司	新增至合并范围	收购
315	厦门佳德宏石物流投资有限公司	新增至合并范围	收购
316	厦门安美光电有限公司	新增至合并范围	收购
317	厦门市明炜建设开发有限公司	新增至合并范围	收购
318	厦门海联翔物业服务有限公司	新增至合并范围	收购
319	厦门美丽佳园物业管理有限公司	新增至合并范围	收购
320	吉林省新土木建设工程有限责任公司	新增至合并范围	收购
321	嘉兴耀成物业管理有限公司	新增至合并范围	收购
322	嘉达福斯物业管理（上海）有限公司	新增至合并范围	收购

序号	企业名称	变更内容	变更原因
323	四川时宇建设工程有限公司	新增至合并范围	收购
324	大连大明房地产控股有限公司	新增至合并范围	收购
325	大连汇智房地产开发有限公司	新增至合并范围	收购
326	大连盛世房地产开发有限公司	新增至合并范围	收购
327	天津市海天燕居置业有限公司	新增至合并范围	收购
328	天津炫宏仓储有限公司	新增至合并范围	收购
329	天津蓝河光谷置业有限公司	新增至合并范围	收购
330	宁波耐森物业管理有限公司	新增至合并范围	收购
331	尚模投资集团天津实业有限公司	新增至合并范围	收购
332	山东乐水置业有限公司	新增至合并范围	收购
333	山西钢兴房地产开发有限公司	新增至合并范围	收购
334	广州万墩仓储有限公司	新增至合并范围	收购
335	广州市万亚房地产有限公司	新增至合并范围	收购
336	广州市万澈房地产有限公司	新增至合并范围	收购
337	广州市万霓房地产有限公司	新增至合并范围	收购
338	广州市天河区新塘医院	新增至合并范围	收购
339	杭州万通杭昀置业有限公司	新增至合并范围	收购
340	杭州商庭房地产开发有限公司	新增至合并范围	收购
341	杭州天马置业有限公司	新增至合并范围	收购
342	武汉商汇物流管理有限公司	新增至合并范围	收购
343	武汉市科瑞豪物业服务有限责任公司	新增至合并范围	收购
344	武汉誉天兴业置地有限公司	新增至合并范围	收购
345	武汉长江科技经济开发有限公司	新增至合并范围	收购
346	武汉香华林商业发展有限公司	新增至合并范围	收购
347	江西恒超房地产开发有限公司	新增至合并范围	收购
348	江西恒通物业管理有限公司	新增至合并范围	收购
349	沈阳唐轩物业管理有限公司	新增至合并范围	收购
350	河南民泰置业有限公司	新增至合并范围	收购
351	河南民祥置业有限公司	新增至合并范围	收购
352	泉州市坤晟投资有限公司	新增至合并范围	收购
353	泉州市爱乐佳园置业有限公司	新增至合并范围	收购
354	泉州市爱乐置业有限公司	新增至合并范围	收购
355	济南恒伟置业有限公司	新增至合并范围	收购
356	浙江华太物业服务服务有限公司	新增至合并范围	收购
357	浙江大管家物业管理服务有限公司	新增至合并范围	收购
358	浙江德轩物流有限公司	新增至合并范围	收购
359	浙江赞成物业管理有限公司	新增至合并范围	收购
360	深圳市正顺地产有限公司	新增至合并范围	收购
361	温州新管家物业管理有限公司	新增至合并范围	收购
362	湖北汉江新世纪投资有限公司	新增至合并范围	收购

序号	企业名称	变更内容	变更原因
363	湖南湘诚壹佰置地有限公司	新增至合并范围	收购
364	福州闽西老区房地产开发有限公司	新增至合并范围	收购
365	美佳物业管理（北京）有限公司	新增至合并范围	收购
366	美佳物业管理（深圳）有限公司	新增至合并范围	收购
367	美佳物业管理（鞍山）有限公司	新增至合并范围	收购
368	苏州万济房地产有限公司	新增至合并范围	收购
369	苏州和济置业有限公司	新增至合并范围	收购
370	苏州运河仓储有限公司	新增至合并范围	收购
371	苏州鼎万房地产有限公司	新增至合并范围	收购
372	西安万隆置业有限公司	新增至合并范围	收购
373	西安幸福公园置业有限公司	新增至合并范围	收购
374	西安智慧美镇置业有限公司	新增至合并范围	收购
375	西安西恩置业有限公司	新增至合并范围	收购
376	西安龙天置业有限公司	新增至合并范围	收购
377	广州市建筑房地产开发有限公司	新增至合并范围	收购
378	广州市金仑房地产开发有限公司	新增至合并范围	收购
379	广西怡锋房地产开发有限公司	新增至合并范围	收购
380	成都四季流辉投资有限公司	新增至合并范围	收购
381	成都科甲龙兴华盛房地产开发有限公司	新增至合并范围	收购
382	无锡万宇置业有限公司	新增至合并范围	收购
383	昆山长泰置业有限公司	新增至合并范围	收购
384	昆明万宝房地产开发有限公司	新增至合并范围	收购
385	晋江菲莉置业有限公司	新增至合并范围	收购
386	贵州融通小微企业金融超市管理有限公司	新增至合并范围	收购
387	昆山华地房地产有限公司	新增至合并范围	收购
388	重庆溪畔置业有限公司	新增至合并范围	收购
389	长春金奥房地产开发有限公司	新增至合并范围	收购
390	长沙凯恒房地产开发有限公司	新增至合并范围	收购
391	长沙凯腾房地产开发有限公司	新增至合并范围	收购
392	闽侯县万科汇开发有限公司	新增至合并范围	收购
393	陕西宝天商业运营管理有限公司	新增至合并范围	收购
394	陕西宝天房地产开发有限公司	新增至合并范围	收购
395	雅瑞资置业（上海）有限公司	新增至合并范围	收购
396	首铸一号（东莞）房地产有限公司	新增至合并范围	收购
397	C Plaza Co., Ltd.	新增至合并范围	收购
398	Central Land Estate Limited	新增至合并范围	收购
399	FS Dongguan Investments Holdings Limited	新增至合并范围	收购
400	FS Dongguan No.1 Pte.Ltd.	新增至合并范围	收购
401	Hontai Grand China Investment Co., Limited	新增至合并范围	收购
402	Insite (Hong Kong) No.1 Industrial Co., Limited	新增至合并范围	收购

序号	企业名称	变更内容	变更原因
403	JKFS ONE PRIVATE LIMITED	新增至合并范围	收购
404	MACAU CITY (CHINA) INVESTMENT DEVELOPMENT COMPANY LIMITED	新增至合并范围	收购
405	Mayson Resources Limited	新增至合并范围	收购
406	Orient International Logistics Limited	新增至合并范围	收购
407	Sean Shopping Village Management Company Limited	新增至合并范围	收购
408	Sean Shopping Village Management Inc.	新增至合并范围	收购
409	Shanghai (JQ) Investment Holdings Pte.Ltd.	新增至合并范围	收购
410	Sun Sky Asia Limited	新增至合并范围	收购
411	Sun Sky International Limited	新增至合并范围	收购
412	Suzhou Feeder Port (Hong Kong) Investment Limited	新增至合并范围	收购
413	VX Logistics VIII (BVI) Holding Ltd.	新增至合并范围	收购
414	VX Logistics VIII (HK) Holding Ltd.	新增至合并范围	收购
415	三亚万科中实房地产有限公司	不纳入合并范围	出售
416	佛山市南海区万扬房地产有限公司	不纳入合并范围	出售
417	成都润万置业有限公司	不纳入合并范围	出售
418	杭州东睦投资管理有限公司	不纳入合并范围	出售
419	杭州明与睿投资管理有限公司	不纳入合并范围	出售
420	深圳万科第五园房地产有限公司	不纳入合并范围	出售
421	深圳市万悦房地产开发有限公司	不纳入合并范围	出售
422	深圳市万畅房地产开发有限公司	不纳入合并范围	出售
423	温州新都置业有限公司	不纳入合并范围	出售
424	Mainlandcn Six Company Limited	不纳入合并范围	出售
425	Ocean Rainbow Limited	不纳入合并范围	出售
426	V-Cloud (HK) Limited	不纳入合并范围	出售
427	V-Cloud Management Investments Limited	不纳入合并范围	出售
428	V-In Logistic Property HK I Holding Limited	不纳入合并范围	出售
429	V-In Logistic Property HK II Holding Limited	不纳入合并范围	出售
430	V-In Logistic Property I Holding Limited	不纳入合并范围	出售
431	V-In Logistic Property II Holding Limited	不纳入合并范围	出售
432	昆明市新河民房地产北市区有限公司	不纳入合并范围	注销
433	南充万科房地产有限公司	不纳入合并范围	注销
434	上海锦川房地产开发有限公司	不纳入合并范围	注销
435	上海锦桦房地产开发有限公司	不纳入合并范围	注销
436	沈阳万科东漫置业有限公司	不纳入合并范围	注销
437	上海国际医学园区万科置业有限公司	不纳入合并范围	注销
438	沈阳万科永达房地产开发有限公司	不纳入合并范围	注销
439	太原万科学府房地产开发有限公司	不纳入合并范围	注销
440	武汉国浩置业有限公司	不纳入合并范围	注销

序号	企业名称	变更内容	变更原因
441	镇江日昇投资咨询有限公司	不纳入合并范围	注销
442	镇江盛夏投资咨询有限公司	不纳入合并范围	注销
443	西安万科南岳置业有限公司	不纳入合并范围	注销

（三）发行人 2015 年度财务报表合并范围变化情况

2015 年公司新纳入合并范围的子公司 245 家，不再纳入合并范围的子公司 23 家，具体情况如下：

序号	企业名称	变更内容	变更原因
1.	万鹏（北京）投资管理有限公司	新增至合并范围	新设
2.	上海万上星安投资管理有限公司	新增至合并范围	新设
3.	上海万实建设发展有限公司	新增至合并范围	新设
4.	上海万煌投资管理有限公司	新增至合并范围	新设
5.	上海万职投资管理有限公司	新增至合并范围	新设
6.	上海万苑投资管理有限公司	新增至合并范围	新设
7.	上海南科房地产有限公司	新增至合并范围	新设
8.	上海屹万投资管理有限公司	新增至合并范围	新设
9.	上海徐汇中城商务运营管理有限公司	新增至合并范围	新设
10.	东莞市万凯房地产有限公司	新增至合并范围	新设
11.	东莞市万瑞房地产有限公司	新增至合并范围	新设
12.	东莞市万科教育投资有限公司	新增至合并范围	新设
13.	东莞市万腾房地产有限公司	新增至合并范围	新设
14.	东莞市寓驿公寓管理有限公司	新增至合并范围	新设
15.	东莞市朗培教育投资有限公司	新增至合并范围	新设
16.	东莞市虎门科航投资管理有限公司	新增至合并范围	新设
17.	佛山市万桂房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
18.	佛山市万泰房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
19.	佛山市万科家装饰工程有限公司	新增至合并范围	新设
20.	佛山市万科酒店管理有限公司	新增至合并范围	新设
21.	佛山市南海区万乐房地产有限公司	新增至合并范围	新设
22.	佛山市南海区万优房地产投资有限公司	新增至合并范围	新设
23.	佛山市南海区万扬房地产有限公司	新增至合并范围	新设
24.	佛山市南海区万融房地产有限公司	新增至合并范围	新设
25.	佛山市南海区融粤房地产有限公司	新增至合并范围	新设
26.	佛山市悦达城房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
27.	北京万京咨询服务有限公司	新增至合并范围	新设
28.	北京万毓房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
29.	北京宸恒商务咨询有限公司	新增至合并范围	新设
30.	北京轺迪投资管理有限公司	新增至合并范围	新设
31.	南京万翔仓储管理有限公司	新增至合并范围	新设

序号	企业名称	变更内容	变更原因
32.	南京筑浦兴业房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
33.	南京荟融置业有限公司	新增至合并范围	新设
34.	南宁市万科五象湖房地产有限公司	新增至合并范围	新设
35.	南昌万科经开房地产有限公司	新增至合并范围	新设
36.	南通万和房地产有限公司	新增至合并范围	新设
37.	厦门万天合创资产管理有限公司	新增至合并范围	新设
38.	厦门市万云合创资产管理有限公司	新增至合并范围	新设
39.	厦门市万创云图资产管理有限公司	新增至合并范围	新设
40.	厦门市万本投资有限公司	新增至合并范围	新设
41.	厦门市万管投资有限公司	新增至合并范围	新设
42.	厦门市万谦投资有限公司	新增至合并范围	新设
43.	厦门市万象云创资产管理有限公司	新增至合并范围	新设
44.	厦门市万郡投资管理有限公司	新增至合并范围	新设
45.	厦门市万驿管投资管理有限公司	新增至合并范围	新设
46.	厦门市传富投资有限公司	新增至合并范围	新设
47.	厦门市寓驿投资管理有限公司	新增至合并范围	新设
48.	厦门市枋湖驿投资管理有限公司	新增至合并范围	新设
49.	厦门市梅沙教育咨询有限公司	新增至合并范围	新设
50.	厦门市盛本投资有限公司	新增至合并范围	新设
51.	厦门市莲前驿投资管理有限公司	新增至合并范围	新设
52.	厦门市贤商投资有限公司	新增至合并范围	新设
53.	合肥万科物业服务有限公司	新增至合并范围	新设
54.	合肥万隆瀚海投资管理有限公司	新增至合并范围	新设
55.	唐山润丰万科房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
56.	嘉兴万宏房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
57.	大连万科中山置业有限公司	新增至合并范围	新设
58.	大连万鼎商业管理有限公司	新增至合并范围	新设
59.	天津万和置业有限公司	新增至合并范围	新设
60.	天津万泰浙祥置业有限公司	新增至合并范围	新设
61.	天津万科民和巷有限公司	新增至合并范围	新设
62.	天津民和巷共创共担有限公司	新增至合并范围	新设
63.	太原万科城房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
64.	太原万科学府房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
65.	太原万科新都心房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
66.	太原万科滨河房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
67.	宁波万沧置业有限公司	新增至合并范围	新设
68.	宁波万裕置业有限公司	新增至合并范围	新设
69.	宁波均胜万投置业有限公司	新增至合并范围	新设
70.	宁波江东云亿房地产信息咨询有限公司	新增至合并范围	新设
71.	宁波江东云邦房地产信息咨询有限公司	新增至合并范围	新设

序号	企业名称	变更内容	变更原因
72.	宁波江东云郡房地产信息咨询有限公司	新增至合并范围	新设
73.	广州万科资产经营有限公司	新增至合并范围	新设
74.	广州东塾教育咨询有限公司	新增至合并范围	新设
75.	广州市万畅房地产有限公司	新增至合并范围	新设
76.	广州市万颐健康管理有限公司	新增至合并范围	新设
77.	成都万客会科技有限公司	新增至合并范围	新设
78.	成都万润锦置业有限公司	新增至合并范围	新设
79.	成都万科养老服务有限公司	新增至合并范围	新设
80.	成都万科锦西置业有限公司	新增至合并范围	新设
81.	成都润万置业有限公司	新增至合并范围	新设
82.	扬州万瑞投资管理有限公司	新增至合并范围	新设
83.	扬州万筑置业有限公司	新增至合并范围	新设
84.	扬州万融置业有限公司	新增至合并范围	新设
85.	无锡融圣房地产有限公司	新增至合并范围	新设
86.	昆明滇万商用物业管理有限公司	新增至合并范围	新设
87.	杭州万哲置业有限公司	新增至合并范围	新设
88.	杭州万旭置业有限公司	新增至合并范围	新设
89.	杭州万鼎置业有限公司	新增至合并范围	新设
90.	杭州余杭嘉木护理院有限公司	新增至合并范围	新设
91.	武汉万科睿湖房地产有限公司	新增至合并范围	新设
92.	武汉安科联创房地产有限公司	新增至合并范围	新设
93.	武汉市万科装饰设计工程有限公司	新增至合并范围	新设
94.	沈阳万科城市之光房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
95.	沈阳万科城市之辉置业有限公司	新增至合并范围	新设
96.	沈阳万科朗汇置业有限公司	新增至合并范围	新设
97.	沈阳万科树梅置业有限公司	新增至合并范围	新设
98.	济南万科商业管理有限公司	新增至合并范围	新设
99.	深圳市万物成长投资管理有限公司	新增至合并范围	新设
100.	深圳市万科产业园投资有限公司	新增至合并范围	新设
101.	深圳市万科产业地产运营管理有限公司	新增至合并范围	新设
102.	深圳市万科光明房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
103.	深圳市万科教育发展有限公司	新增至合并范围	新设
104.	深圳市万科物流管理有限公司	新增至合并范围	新设
105.	深圳市万科红树湾房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
106.	深圳市万科营火虫教育有限公司	新增至合并范围	新设
107.	深圳市万科驿投资管理有限公司	新增至合并范围	新设
108.	深圳市梅沙教育发展有限公司	新增至合并范围	新设
109.	深圳市深潜教育培训有限公司	新增至合并范围	新设
110.	深圳市盈致信投资企业(有限合伙)	新增至合并范围	新设
111.	深圳市第五空间网络科技有限公司	新增至合并范围	新设

序号	企业名称	变更内容	变更原因
112.	深圳市誉鹰物业服务有限公司	新增至合并范围	新设
113.	温州万昱置业有限公司	新增至合并范围	新设
114.	温州富星置业有限公司	新增至合并范围	新设
115.	温州新都置业有限公司	新增至合并范围	新设
116.	温州瓯成房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
117.	珠海市万有引力房地产有限公司	新增至合并范围	新设
118.	福州市万泽房地产有限公司	新增至合并范围	新设
119.	福州市万滨房地产有限公司	新增至合并范围	新设
120.	福州市万科商业管理有限公司	新增至合并范围	新设
121.	苏州万美广投资管理有限公司	新增至合并范围	新设
122.	苏州中新万科房地产有限公司	新增至合并范围	新设
123.	苏州苏南万科装饰工程有限公司	新增至合并范围	新设
124.	莆田市万科汇置业有限公司	新增至合并范围	新设
125.	西安万科共筑房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
126.	贵阳万科装饰工程有限公司	新增至合并范围	新设
127.	郑州天伦万科房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
128.	长沙市万科教育咨询有限公司	新增至合并范围	新设
129.	130W42 Offshore Member LLC	新增至合并范围	新设
130.	130W42 Onshore Member LLC	新增至合并范围	新设
131.	275 Fourth Vanke Member LLC	新增至合并范围	新设
132.	Abacus Concept Limited	新增至合并范围	新设
133.	Abacus Win Limited	新增至合并范围	新设
134.	Abloom Home Limited	新增至合并范围	新设
135.	Allied Glory Development Limited	新增至合并范围	新设
136.	Beth Investments Limited	新增至合并范围	新设
137.	Bling Concept Limited	新增至合并范围	新设
138.	Bling Idea Limited	新增至合并范围	新设
139.	Bling Success Limited	新增至合并范围	新设
140.	Enigma Company Limited	新增至合并范围	新设
141.	Ever Billion Limited	新增至合并范围	新设
142.	Gain Pioneer Limited	新增至合并范围	新设
143.	Glory Wave Limited	新增至合并范围	新设
144.	Great Genesis Limited	新增至合并范围	新设
145.	Guntowers Investment Management Limited	新增至合并范围	新设
146.	Joyful Rich Limited	新增至合并范围	新设
147.	Label Investments Limited	新增至合并范围	新设
148.	Lambeth Holdings Limited	新增至合并范围	新设
149.	Mainlandcn Ten Company Limited	新增至合并范围	新设
150.	Nevins Street Vanke Member LLC	新增至合并范围	新设
151.	Rivington Street Vanke Member LLC	新增至合并范围	新设

序号	企业名称	变更内容	变更原因
152.	Speedy King Limited	新增至合并范围	新设
153.	SY Zitai Holding Private Limited	新增至合并范围	新设
154.	V Capital Limited	新增至合并范围	新设
155.	V Capital Limited(BVI)	新增至合并范围	新设
156.	Vanke 11 Hoyt GP LLC	新增至合并范围	新设
157.	Vanke 11 Hoyt LP LLC	新增至合并范围	新设
158.	Vanke Capital Holding Limited	新增至合并范围	新设
159.	V-Apartment Property Holding Limited	新增至合并范围	新设
160.	V-Cloud (HK) Limited	新增至合并范围	新设
161.	V-Cloud Management Holding Limited	新增至合并范围	新设
162.	V-Cloud Management Investments Limited	新增至合并范围	新设
163.	V-Cloud Property HK II Limited	新增至合并范围	新设
164.	V-Cloud Property HK III Limited	新增至合并范围	新设
165.	V-Cloud Property Holding Limited	新增至合并范围	新设
166.	V-Cloud Property I Investments Limited	新增至合并范围	新设
167.	V-Cloud Property II Investments Limited	新增至合并范围	新设
168.	V-Cloud Property III Investments Limited	新增至合并范围	新设
169.	V-In Logistics Property III (BVI)Holding Limited	新增至合并范围	新设
170.	V-In Logistics Property III (HK)Holding Limited	新增至合并范围	新设
171.	V-In Logistics Property IV (BVI)Holding Limited	新增至合并范围	新设
172.	V-In Logistics Property IV (HK)Holding Limited	新增至合并范围	新设
173.	V-In Logistics Property V (BVI)Holding Limited	新增至合并范围	新设
174.	V-In Logistics Property V (HK)Holding Limited	新增至合并范围	新设
175.	V-In Logistics Property VI (BVI)Holding Limited	新增至合并范围	新设
176.	V-In Logistics Property VI (HK)Holding Limited	新增至合并范围	新设
177.	V-In Logistics Property VII (BVI)Holding Limited	新增至合并范围	新设
178.	V-In Logistics Property VII (HK)Holding Limited	新增至合并范围	新设
179.	V-Office Property Holding Limited	新增至合并范围	新设
180.	V-Shanghai XTD II Limited	新增至合并范围	新设
181.	V-shanghai XTD Limited	新增至合并范围	新设
182.	V-Yuyi Management Holding Limited	新增至合并范围	新设
183.	V-Yuyi Management Investments Limited	新增至合并范围	新设
184.	V-Yuyi Property HK I Limited	新增至合并范围	新设
185.	V-Yuyi Property HK II Limited	新增至合并范围	新设
186.	V-Yuyi Property Holding Limited	新增至合并范围	新设
187.	V-Yuyi Property I Investments Limited	新增至合并范围	新设

序号	企业名称	变更内容	变更原因
188.	V-Yuyi Property II Investments Limited	新增至合并范围	新设
189.	V-Yuyi (HK) Limited	新增至合并范围	新设
190.	WK Zitai SIG Pte. Ltd	新增至合并范围	新设
191.	Wkland Investments V Limited	新增至合并范围	新设
192.	上海万之城房地产开发有限公司	新增至合并范围	收购
193.	上海万科盈江投资管理有限公司	新增至合并范围	收购
194.	上海国际汽车城安亭新镇能源技术服务有限公司	新增至合并范围	收购
195.	上海国际汽车城安亭新镇酒店管理咨询有限公司	新增至合并范围	收购
196.	上海国际汽车城物业管理有限公司	新增至合并范围	收购
197.	上海国际汽车城置业有限公司	新增至合并范围	收购
198.	上海张江万科房地产开发有限公司	新增至合并范围	收购
199.	东莞市万科置地有限公司	新增至合并范围	收购
200.	东莞市卓圣物业管理有限公司	新增至合并范围	收购
201.	东莞市四季桃源实业投资有限公司	新增至合并范围	收购
202.	东莞市虎门增亿实业投资有限公司	新增至合并范围	收购
203.	东莞市远飞房地产开发有限公司	新增至合并范围	收购
204.	佛山市顺德区中航万科房地产有限公司	新增至合并范围	收购
205.	北京市西京印刷有限公司	新增至合并范围	收购
206.	北京誉鹰佰嘉物业服务有限公司	新增至合并范围	收购
207.	南昌荣旺房地产开发有限公司	新增至合并范围	收购
208.	南通中洲置业有限公司	新增至合并范围	收购
209.	厦门东森信源置业有限公司	新增至合并范围	收购
210.	厦门和泰鼎投资管理有限公司	新增至合并范围	收购
211.	厦门宏谦投资有限公司	新增至合并范围	收购
212.	厦门鼎泰和股权投资合伙企业(有限合伙)	新增至合并范围	收购
213.	厦门鼎泰和金融中心开发有限公司	新增至合并范围	收购
214.	大连佳尔伦房地产开发有限公司	新增至合并范围	收购
215.	大连弘润置业有限公司	新增至合并范围	收购
216.	大连高盈房地产开发有限公司	新增至合并范围	收购
217.	宁波东恒投资发展有限公司	新增至合并范围	收购
218.	宁波中万置业有限公司	新增至合并范围	收购
219.	宁波雅戈尔物业服务有限公司	新增至合并范围	收购
220.	宁波高新区华御置业有限公司	新增至合并范围	收购
221.	山东中捷置业有限公司	新增至合并范围	收购
222.	山西立地房地产开发有限公司	新增至合并范围	收购
223.	广州市万轩房地产有限公司	新增至合并范围	收购
224.	广州黄埔文冲城中村改造投资有限公司	新增至合并范围	收购
225.	捷荣创富科技(深圳)有限公司	新增至合并范围	收购

序号	企业名称	变更内容	变更原因
226.	无锡古运河万迪置业投资有限公司	新增至合并范围	收购
227.	杭州东尚置业有限公司	新增至合并范围	收购
228.	杭州东越投资管理有限公司	新增至合并范围	收购
229.	武汉万科城花璟苑房地产有限公司	新增至合并范围	收购
230.	武汉联投万科房地产有限公司	新增至合并范围	收购
231.	沈阳中铁万科朗榆置地有限公司	新增至合并范围	收购
232.	济南万筑房地产开发有限公司	新增至合并范围	收购
233.	济南旺地置业有限公司	新增至合并范围	收购
234.	深圳市卓弘物业服务有限公司	新增至合并范围	收购
235.	福州誉信达经济发展有限公司	新增至合并范围	收购
236.	美洲联冠置业 (深圳) 有限公司	新增至合并范围	收购
237.	苏州万康房地产有限公司	新增至合并范围	收购
238.	苏州万江房地产有限公司	新增至合并范围	收购
239.	苏州科建房地产有限公司	新增至合并范围	收购
240.	贵阳万科劲嘉置业有限公司	新增至合并范围	收购
241.	长春万科新里程房地产开发有限公司	新增至合并范围	收购
242.	陕西隆基帝和置业有限公司	新增至合并范围	收购
243.	America Champion Property Limited	新增至合并范围	收购
244.	Jolly Chief Limited	新增至合并范围	收购
245.	Wealth Convergence Resources Limited	新增至合并范围	收购
246.	南京万晖置业有限公司	不纳入合并范围	出售
247.	南京凯瑞置业有限公司	不纳入合并范围	出售
248.	博商资产管理有限公司	不纳入合并范围	出售
249.	广州市东霆房地产有限公司	不纳入合并范围	出售
250.	杭州万臻置业有限公司	不纳入合并范围	出售
251.	沈阳中铁万科祥盟置地有限公司	不纳入合并范围	出售
252.	贵州龙里维乐物流园有限公司	不纳入合并范围	出售
253.	郑州美地置业有限公司	不纳入合并范围	出售
254.	郑州美铭科技产业园综合开发有限公司	不纳入合并范围	出售
255.	陕西华联置业发展有限公司	不纳入合并范围	出售
256.	佛山市万福投资有限公司	不纳入合并范围	注销
257.	吉林省万方房地产开发有限公司	不纳入合并范围	注销
258.	沈阳万科浑南金域房地产开发有限公司	不纳入合并范围	注销
259.	芜湖北翔投资管理有限公司	不纳入合并范围	注销
260.	郑州安汇置业有限公司	不纳入合并范围	注销
261.	Main Full Limited	不纳入合并范围	出售
262.	Mainlandcn Seven Company Limited	不纳入合并范围	出售
263.	Vanke Velocity Property I Holding Company Limited	不纳入合并范围	出售
264.	Vanke Velocity Property I Investment Company	不纳入合并范围	出售

序号	企业名称	变更内容	变更原因
	Limited		
265.	Ample Avenue Investments Limited	不纳入合并范围	注销
266.	Dylan Company Limited	不纳入合并范围	注销
267.	武汉联投万科生态城房地产有限公司	不纳入合并范围	控制权变更
268.	Ascent Win Limited	不纳入合并范围	控制权变更

注：本集团向合作方转让项目部分股权，转让后，项目公司重大经营决策需各方一致通过，因而该等项目公司不纳入本集团合并范围。

（四）发行人 2014 年度财务报表合并范围变化情况

2014 年公司新纳入合并范围的子公司 123 家，不再纳入合并范围的子公司 29 家，具体情况如下：

序号	企业名称	变更内容	变更原因
1	北京万科新汇商业发展有限公司	新增至合并范围	新设
2	成都万橙教育咨询有限公司	新增至合并范围	新设
3	成都万橙餐饮管理有限公司	新增至合并范围	新设
4	成都万科蜀西置业有限公司	新增至合并范围	新设
5	重庆万科商业管理有限公司	新增至合并范围	新设
6	重庆四季流辉置业有限公司	新增至合并范围	新设
7	长沙市万科商业管理有限公司	新增至合并范围	新设
8	东莞市万科商办物业发展有限公司	新增至合并范围	新设
9	大连万科蓝山开发有限公司	新增至合并范围	新设
10	佛山市万俞投资有限公司	新增至合并范围	新设
11	佛山市万悦投资有限公司	新增至合并范围	新设
12	佛山市南海区万凯置业有限公司	新增至合并范围	新设
13	福州市万坤房地产有限公司	新增至合并范围	新设
14	广州市万旭房地产有限公司	新增至合并范围	新设
15	广州市万科商业管理有限公司	新增至合并范围	新设
16	广德南海智赢投资合伙企业（有限合伙）	新增至合并范围	新设
17	广德盈达农银投资管理有限公司	新增至合并范围	新设
18	贵州龙里维乐物流园有限公司	新增至合并范围	新设
19	贵阳万科商业管理有限公司	新增至合并范围	新设
20	合肥万科商业管理有限公司	新增至合并范围	新设
21	杭州万臻置业有限公司	新增至合并范围	新设
22	杭州嘉树置业有限公司	新增至合并范围	新设
23	杭州锦德投资有限公司	新增至合并范围	新设
24	海南万科商业管理有限公司	新增至合并范围	新设
25	嘉兴万城房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
26	南京凯瑞置业有限公司	新增至合并范围	新设

序号	企业名称	变更内容	变更原因
27	南京源辉置业有限公司	新增至合并范围	新设
28	南宁市万科朗润房地产有限公司	新增至合并范围	新设
29	宁波万科商业管理有限公司	新增至合并范围	新设
30	青岛万科商业管理有限公司	新增至合并范围	新设
31	青岛万科生态城置业有限公司	新增至合并范围	新设
32	青岛万科长者公寓运营管理有限公司	新增至合并范围	新设
33	青岛桃花源置业有限公司	新增至合并范围	新设
34	上海万仓物流有限公司	新增至合并范围	新设
35	上海万枫资产管理有限公司	新增至合并范围	新设
36	上海向嘉投资管理有限公司	新增至合并范围	新设
37	上海坤畅投资管理有限公司	新增至合并范围	新设
38	上海库博投资管理有限公司	新增至合并范围	新设
39	上海筑万投资管理有限公司	新增至合并范围	新设
40	上海筑仓投资管理有限公司	新增至合并范围	新设
41	上海筑浦投资管理有限公司	新增至合并范围	新设
42	沈阳万科朗丰置地有限公司	新增至合并范围	新设
43	沈阳万科浑河天地商业管理有限公司	新增至合并范围	新设
44	沈阳万科紫台置地有限公司	新增至合并范围	新设
45	深圳市万科云城商业有限公司	新增至合并范围	新设
46	深圳市万科坂银房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
47	深圳市领万投资有限公司	新增至合并范围	新设
48	太原万科长风房地产开发有限公司	新增至合并范围	新设
49	武汉万物仓储管理有限公司	新增至合并范围	新设
50	武汉万科商业管理有限公司	新增至合并范围	新设
51	厦门市万科商业管理有限公司	新增至合并范围	新设
52	徐州万科城投资管理有限公司	新增至合并范围	新设
53	西安万科中恺置业有限公司	新增至合并范围	新设
54	西安万科中轩置业有限公司	新增至合并范围	新设
55	西安万科商业运营管理有限公司	新增至合并范围	新设
56	珠海市万科联合投资有限公司	新增至合并范围	新设
57	郑州万科商业管理有限公司	新增至合并范围	新设
58	郑州安汇置业有限公司	新增至合并范围	新设
59	Advance Path Limited	新增至合并范围	新设
60	Alliance Grace Limited	新增至合并范围	新设
61	Ascent Win Limited	新增至合并范围	新设
62	East Crest Limited	新增至合并范围	新设
63	East Mind Limited	新增至合并范围	新设
64	Glorious Falcon Limited	新增至合并范围	新设
65	Graceful Winner Limited	新增至合并范围	新设
66	Keen Park Limited	新增至合并范围	新设

序号	企业名称	变更内容	变更原因
67	Kind Cheerful Limited	新增至合并范围	新设
68	Logistics Investment Company Limited	新增至合并范围	新设
69	Logistics Operation Company Limited	新增至合并范围	新设
70	Logistics Property Company Limited	新增至合并范围	新设
71	Main Full Limited	新增至合并范围	新设
72	Mainland Logistics Investment Company Limited	新增至合并范围	新设
73	Mainland Logistics Operation Company Limited	新增至合并范围	新设
74	Mainland Logistics Property Company Limited	新增至合并范围	新设
75	Mainlandcn Eight Company Limited	新增至合并范围	新设
76	Mainlandcn Nine Company Limited	新增至合并范围	新设
77	Mainlandcn Seven Company Limited	新增至合并范围	新设
78	Mainlandcn Six Company Limited	新增至合并范围	新设
79	Mainlandcn V Company Limited	新增至合并范围	新设
80	New Glory Limited	新增至合并范围	新设
81	Ocean Rainbow Limited	新增至合并范围	新设
82	Vanke 610 Lexington LP LLC	新增至合并范围	新设
83	Vanke Block One GP LLC	新增至合并范围	新设
84	Vanke Block One LP LLC	新增至合并范围	新设
85	Vanke Holdings (UK) Limited	新增至合并范围	新设
86	Vanke Logistics Holding Company Limited	新增至合并范围	新设
87	Vanke Property Agency Limited	新增至合并范围	新设
88	Vanke Property Management Holdings Limited	新增至合并范围	新设
89	Vanke Velocity Operation I Holding Company Limited	新增至合并范围	新设
90	Vanke Velocity Operation I Investment Company Limited	新增至合并范围	新设
91	Vanke Velocity Property I Holding Company Limited	新增至合并范围	新设
92	Vanke Velocity Property I Investment Company Limited	新增至合并范围	新设
93	V-In Logistic Property HK I Holding Limited	新增至合并范围	新设
94	V-In Logistic Property HK II Holding Limited	新增至合并范围	新设
95	V-in Logistic Property I Holding Limited	新增至合并范围	新设
96	V-in Logistic Property II Holding Limited	新增至合并范围	新设
97	VL Logistic Management HK Holding Limited	新增至合并范围	新设
98	VL Logistic Management Holding Limited	新增至合并范围	新设
99	VL Logistic Platform Holding Limited	新增至合并范围	新设
100	VL Logistic Property HK I Holding Limited	新增至合并范围	新设
101	VL Logistic Property HK II Holding Limited	新增至合并范围	新设
102	VL Logistic Property HK III Holding Limited	新增至合并范围	新设
103	VL Logistic Property I Holding Limited	新增至合并范围	新设

序号	企业名称	变更内容	变更原因
104	VL Logistic Property II Holding Limited	新增至合并范围	新设
105	VL Logistic Property III Holding Limited	新增至合并范围	新设
106	Win Genius Limited	新增至合并范围	新设
107	Wkinv HK I Limited	新增至合并范围	新设
108	Wkinv HK II Limited	新增至合并范围	新设
109	Wkland Investments III Limited	新增至合并范围	新设
110	北京万科东方房地产开发有限公司	新增至合并范围	收购
111	大连合众房地产开发有限公司	新增至合并范围	收购
112	东莞市七六九创意谷产业园有限公司	新增至合并范围	收购
113	广州市腾创贸易有限公司	新增至合并范围	收购
114	南昌地铁时代置业有限公司	新增至合并范围	收购
115	上海上房现代物流有限公司	新增至合并范围	收购
116	深圳市安泰新城投资发展有限公司	新增至合并范围	收购
117	深圳市世基房地产开发有限公司	新增至合并范围	收购
118	深圳市万疆城投资发展有限公司	新增至合并范围	收购
119	温州万鑫置业有限公司	新增至合并范围	收购
120	Champ Shine Limited	新增至合并范围	收购
121	Honour Vantage Limited	新增至合并范围	收购
122	Kong Fortune Investment Limited	新增至合并范围	收购
123	Radiant Merit Limited	新增至合并范围	收购
124	成都四季流辉投资有限公司	不纳入合并范围	出售
125	重庆溪畔置业有限公司	不纳入合并范围	出售
126	东莞市万悦房地产有限公司	不纳入合并范围	出售
127	东莞市万益房地产有限公司	不纳入合并范围	出售
128	佛山市南海区万瑞投资有限公司	不纳入合并范围	出售
129	杭州东普投资管理有限公司	不纳入合并范围	出售
130	杭州万爵置业有限公司	不纳入合并范围	出售
131	杭州万霆置业有限公司	不纳入合并范围	出售
132	昆明万宝房地产开发有限公司	不纳入合并范围	出售
133	闽侯县万科汇开发有限公司	不纳入合并范围	出售
134	南京龙西置业有限公司	不纳入合并范围	出售
135	南京富春东方房地产开发有限公司	不纳入合并范围	出售
136	上海新宝置业有限公司	不纳入合并范围	出售
137	上海万之江房地产开发有限公司	不纳入合并范围	出售
138	上海中房滨江房产有限公司	不纳入合并范围	出售
139	上海祥大房地产发展有限公司	不纳入合并范围	出售
140	上海万狮置业有限公司	不纳入合并范围	出售
141	山东乐水置业有限公司	不纳入合并范围	出售
142	深圳市万科云城置地有限公司	不纳入合并范围	出售
143	深圳富春东方（集团）有限公司	不纳入合并范围	出售

序号	企业名称	变更内容	变更原因
144	深圳市东方尊峪房地产开发有限公司	不纳入合并范围	出售
145	苏州汇华投资置业有限公司	不纳入合并范围	出售
146	武汉万科锦程房地产有限公司	不纳入合并范围	出售
147	西安万科中启置业有限公司	不纳入合并范围	出售
148	漳州市万科滨江置业有限公司	不纳入合并范围	出售
149	保亭恒坤旅游地产置业有限公司	不纳入合并范围	注销
150	大连万科房地产开发有限公司	不纳入合并范围	注销
151	南京同泽置业有限公司	不纳入合并范围	注销
152	厦门市金色万味餐饮有限公司	不纳入合并范围	注销

注：本集团向合作方转让项目部分股权，转让后，项目公司重大经营决策需各方一致通过，因而该等项目公司不纳入本集团合并范围。

三、会计政策调整对财务报表的影响

报告期内，发行人不存在因会计差错、会计政策变更而发生追溯调整的事项。

四、最近三年主要财务指标

（一）发行人最近三年及一期主要财务指标

单位：万元

项目	2017 年 3 月末	2016 年末	2015 年末	2014 年末
资产总额	88,675,351.52	83,067,421.39	61,129,556.77	50,840,875.54
负债总额	72,476,749.89	66,899,764.26	47,498,595.04	39,251,513.85
所有者权益	16,198,601.63	16,167,657.13	13,630,961.73	11,589,361.69
资产负债率	81.73%	80.54%	77.70%	77.20%
扣除预收账款后的资产负债率	44.75%	47.47%	42.92%	41.46%
流动比率	1.23	1.24	1.30	1.34
速动比率	0.45	0.44	0.43	0.43
项目	2017 年 1-3 月	2016 年度	2015 年度	2014 年度
营业收入	1,858,922.88	24,047,723.69	19,554,913.00	14,638,800.45
营业利润	155,900.82	3,902,377.88	3,312,277.73	2,497,935.89
利润总额	157,153.12	3,925,361.17	3,380,261.76	2,525,236.32
净利润	110,917.08	2,835,025.55	2,594,943.80	1,928,752.40
归属于母公司所有者的净利润	69,541.16	2,102,260.63	1,811,940.62	1,574,545.41

经营活动产生现金流量净额	(952,393.64)	3,956,612.90	1,604,602.07	4,172,481.91
投资活动产生现金流量净额	282,241.46	(4,338,905.01)	(2,094,748.12)	(348,737.09)
筹资活动产生现金流量净额	1,095,199.74	3,129,665.06	(510,391.08)	(1,961,725.15)
营业毛利率	22.53%	20.27%	20.16%	20.95%
总资产报酬率	-	5.76%	6.36%	5.43%
净资产收益率	-	19.68%	19.14%	19.17%
EBITDA	-	4,142,114.19	3,503,418.53	2,650,271.19
EBITDA 利息保障倍数（倍）	-	7.87	8.53	4.43
应收账款周转率（次）	-	104.88	88.79	58.87
存货周转率（次）	-	0.41	0.40	0.32

（二）上述财务指标的计算方法

上述指标均依据合并报表口径计算，各指标的具体计算公式如下：

流动比率=流动资产/流动负债；

速动比率=（流动资产-存货）/流动负债；

资产负债率=负债合计/资产合计；

扣除预收账款后的资产负债率=（负债合计-预收账款）/资产合计；

营业毛利率=（营业收入-营业成本-主营业务税金及附加）/营业收入；

总资产报酬率=（利润总额+计入财务费用的利息支出）/总资产平均余额；

净资产收益率=净利润/所有者权益平均余额；

EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+折旧+摊销；

EBITDA 利息保障倍数=EBITDA/（计入财务费用的利息支出+资本化的利息支出）；

应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额；

存货周转率=营业成本/存货平均余额；如无特别说明，本节中出现的指标均依据上述口径计算。

第五节 募集资金运用

一、募集资金运用计划

根据《管理办法》的相关规定，结合公司财务状况及未来资金需求，经发行人第十七届董事会第五次会议审议通过、并经发行人 2014 年度股东大会审议通过，发行人申请发行不超过 90 亿元（含 90 亿元）、期限不超过 5 年（含 5 年）的公司债券。

本次公司债分期发行，本期公司债为第二期发行，基础发行规模 20 亿元，可超额配售不超过 10 亿元（含）。

本期债券募集资金扣除发行费用后，拟将全部用于偿还金融机构贷款，改善债务结构。截至 2017 年 3 月末，公司待偿还的银行借款合计人民币 1,106.71 亿元。发行人拟将本期债券募集全部用于偿还下列金融机构贷款。

序号	融资主体	金融机构	借款到期日	贷款金额 (亿元)
1	万科企业股份有限公司	光大兴陇信托有限责任公司	2017 年 8 月 17 日	4.20
2		兴业国际信托有限公司	2017 年 8 月 19 日	5.75
3		兴业国际信托有限公司	2017 年 8 月 19 日	6.25
4		上海银行深圳分行	2017 年 10 月 10 日	4.00
5		上海银行深圳分行	2017 年 11 月 11 日	0.50
6		上海银行深圳分行	2017 年 11 月 16 日	0.50
7		上海银行深圳分行	2017 年 12 月 19 日	0.50
8		上海银行深圳分行	2017 年 12 月 18 日	8.50
9		北京银行深圳分行	2018 年 12 月 15 日	8.30
10		北京银行深圳分行	2017 年 12 月 20 日	0.50
11		北京银行深圳分行	2018 年 6 月 20 日	0.50
13		招商银行深圳分行	2017 年 8 月 20 日	0.50
合计				40.00

因本期债券的审批和发行时间尚有一定不确定性，待本期债券发行完毕、募集资金到账后，本公司将根据本期债券募集资金的实际到位情况、公司债务结构调整及资金使用需要，对具体偿还计划进行调整。

二、募集资金运用对发行人财务状况的影响

（一）对发行人负债结构的影响

以 2017 年 3 月 31 日公司财务数据为基准，本期债券发行完成且根据上述募集资金运用计划予以执行后，本公司合并财务报表的资产负债率水平保持不变，维持 81.73%的水平；合并财务报表的非流动负债占负债总额的比例将由发行前的 13.40%增至发行后的 13.82%。

（二）对于发行人短期偿债能力的影响

以 2017 年 3 月 31 日公司财务数据为基准，本期债券发行完成且根据上述募集资金运用计划予以执行后，公司合并财务报表的流动比率将由发行前的 1.23 增加至发行后的 1.24。公司流动比率将有一定的提高，流动资产对于流动负债的覆盖能力得到提升，短期偿债能力增强。

三、募集资金专项账户管理安排

公司按照《公司债券发行与交易管理办法》的相关要求，设立了本期公司债券募集资金专项账户，用于公司债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付。专项账户相关信息如下：

账户名称：万科企业股份有限公司

开户银行：招商银行深圳东门支行

银行账户：010900122510811

四、前期募集资金使用情况

发行人于 2015 年 9 月发行了万科企业股份有限公司 2015 年公司债券（第一期），起息日 2015 年 9 月 25 日，发行规模 50 亿元，截至本募集说明书摘要签署日，上述公司债的募集资金已按照募集说明书的约定使用完毕。

第六节 备查文件

一、备查文件内容

本募集说明书摘要的备查文件如下：

- 1、万科企业股份有限公司 2014 年度、2015 年度、2016 年度经审计的财务报告、2017 年一季度的财务报表；
- 2、中信证券股份有限公司关于万科企业股份有限公司房地产之专项核查报告；
- 3、关于万科企业股份有限公司房地产业务核查的专项法律意见书；
- 4、万科企业股份有限公司 2017 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）信用评级报告；
- 5、万科企业股份有限公司公司债券持有人会议规则；
- 6、万科企业股份有限公司公司债券受托管理协议；
- 7、中国证监会核准本次发行的文件；
- 8、相关法律法规、规范性文件要求披露的其他文件。

在本期债券发行期内，投资者可以至本公司及主承销商处查阅募集说明书全文、本募集说明书摘要及上述备查文件，或访问深圳证券交易所网站（<http://www.szse.cn/>）查阅募集说明书及本募集说明书摘要。

二、备查文件查阅地点

投资者可以自本期债券募集说明书公告之日起到下列地点查阅募集说明书全文、本募集说明书摘要及上述备查文件：

发行人：万科企业股份有限公司

住所：深圳市盐田区大梅沙环梅路 33 号万科中心

联系地址：深圳市盐田区大梅沙环梅路 33 号万科中心

法定代表人：郁亮

联系人：许国辉、史晓云、熊延龙、刘建江、胡晓峰

联系电话：0755-22198369

传真：0755-25531696

主承销商：中信证券股份有限公司

住所：广东省深圳市福田区中心三路 8 号卓越时代广场（二期）北座

联系地址：北京市朝阳区亮马桥路 48 号中信证券大厦

法定代表人：张佑君

联系人：蒋昱辰、童育坚、杨芳、朱鸽、张天亮、王通、于梦尧、陈小东

联系电话：010-60838888

传真：010-60833504

三、备查文件查阅时间

本期债券发行期间，每日 9：00-11：30，14：00-17：00（非交易日除外）。

投资者若对募集说明书及本募集说明书摘要存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。

（本页无正文，为《万科企业股份有限公司 2017 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）募集说明书摘要》之盖章页）

万科企业股份有限公司
2017 年 7 月 12 日

